

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA CONCESIÓN DE SERVICIOS PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LA RESIDENCIA DE MAYORES "SAN FRANCISCO DE ASÍS", CENTRO DE DÍA Y ESTANCINAS DIURNAS, HOSTELERÍA (RESTAURACIÓN) DEL CENTRO OCUPACIONAL Y VIVIENDAS TUTELADAS DEL AYUNTAMIENTO DE CONSUEGRA (TOLEDO).

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

1.	Objeto y Justificación del Estudio	2
2.	Finalidad y Justificación del Servicio	3
3.	Normativa	10
4.	Justificación de las Ventajas Cuantitativas y Cualitativas	12
5.	Previsiones sobre la demanda de uso	13
6.	Duración de la concesión y riesgos operativos y tecnológicos	18
7.	Valor actual neto de la inversión, costes e ingresos del concesionario.	18
8.	Posibles Ayudas de Estado	40



ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA CONCESIÓN DE SERVICIOS PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LA RESIDENCIA DE MAYORES "SAN FRANCISCO DE ASÍS", CENTRO DE DÍA Y ESTANCIA DIURNAS, HOSTELERÍA (RESTAURACIÓN) DEL CENTRO OCUPACIONAL Y VIVIENDAS TUTELADAS DEL AYUNTAMIENTO DE CONSUEGRA (TOLEDO).

1. Objeto y justificación del estudio.

Como actuación previa a la contratación de una concesión de servicios para la gestión integral de los siguientes servicios públicos de titularidad del Ayuntamiento de Consuegra: Residencia de Mayores "San Francisco de Asís", Centro de Día y Estancia Diurnas, hostelería (restauración) del Centro Ocupacional "Reina Sofía" y Viviendas Tuteladas, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera.

En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la gestión integral del servicio de atención de la Residencia de Mayores "San Francisco de Asís", del Centro de Día y Estancia Diurnas y de los menús de Centro Ocupacional "Reina Sofía" y Viviendas Tuteladas del Ayuntamiento de Consuegra, exponiendo las características, realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio que se va a prestar en esta Entidad Local.

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

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

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



Es por ello, que para determinar la idoneidad de una u otra figura de estudio atenderemos a lo establecido en el artículo 247.6 de la LCSP, que especifica que, siempre que sea de forma motivada «*por la naturaleza 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 gestión integral de la Residencia de Mayores "San Francisco de Asís", Centro de Día y Estancia Diurnas, menús del Centro Ocupacional "Reina Sofía" y Viviendas Tuteladas, se considera objeto de un análisis de Viabilidad Económico-Financiera por las siguientes razones:

- Teniendo en cuenta que en la concesión del servicio para la gestión integral de los servicios públicos objeto del contrato no se prevé la realización de obras o inversiones, más allá de aquellas obras de reforma que voluntariamente el concesionario quiera llevar a cabo, se estima suficiente la realización de un análisis de viabilidad económico-financiera.

El presente Estudio se ha realizado considerando la veracidad de toda la documentación suministrada por la empresa concesionaria y los diferentes departamentos técnicos municipales. Esta información ha sido tratada con total independencia, objetividad y confidencialidad a efectos de la elaboración del Estudio.

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

- **Residencia de Mayores:** el número total de plazas es de 35, de las cuales 22 son conveniadas y 13 no conveniadas, según información provista por la actual empresa concesionaria y constatada por los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Consuegra. Las 22 plazas conveniadas están a disposición de la Consejería de Bienestar Social de Castilla-La Mancha, para su ocupación por personas mayores designadas por la mencionada Consejería. Las 13 plazas no conveniadas se ocuparán por personas mayores designadas por el Ayuntamiento de Consuegra.

La **Residencia de Mayores** es un centro de convivencia destinado a servir de vivienda permanente y común, en el que se presta una asistencia integral y continuada a



quienes no pudieran satisfacer estas necesidades por otros medios, y con servicios e instalaciones suficientes para acoger a personas que puedan desenvolverse de forma autónoma y a las que necesitan de asistencia para la vida diaria. Este centro sociosanitario ofrece una atención integral y unos servicios continuados de carácter personal, social y sanitario en función de la situación de dependencia y de las necesidades específicas de apoyo.

El servicio de residencia englobará la prestación de los siguientes servicios, salvo disposición reglamentaria en contrario:

Alojamiento. Se entenderá por tal, el uso de la habitación contratada, en su carácter de individual o compartida, así como las áreas y servicios comunes del Centro, estando incluido el mantenimiento y limpieza de las referidas zonas.

Manutención. Que comprende: desayuno, almuerzo, merienda y cena, que serán supervisadas por el responsable higiénico sanitario, a fin de garantizar el aporte dietético y calórico adecuado.

Acogimiento y convivencia. Soporte personal del residente. Que comprende:

- Disfrute de las instalaciones comunes, se entenderá la utilización de las dependencias de la residencia, por el cliente.
- Lavado de ropa, con las excepciones previstas en el Reglamento de régimen interno de la Residencia en relación a los servicios de tintorería.
- Atención a las actividades de la vida diaria y hábitos de autonomía.
- Dinamización sociocultural.
- Higiene personal, con las excepciones previstas en el Reglamento de régimen interno de la Residencia en relación a los productos de aseo personal.
- Soporte personal.
- Atención familiar dirigida al aborrecimiento de la relación entre el residente y su familia.
- Asistencia sanitaria: El establecimiento puede disponer de un servicio de médico propio, que efectúa visitas periódicas a los usuarios en atención a sus necesidades.

- **Centro de Día y Estancias Diurnas:** el número total de plazas es de 40, de las cuales 7 son conveniadas y 33 no conveniadas, según información provista por la actual empresa concesionaria y constatada por los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Consuegra. Las 7 plazas conveniadas están a disposición de la Consejería de Bienestar Social de Castilla-La Mancha, para su ocupación por personas mayores designadas por la mencionada Consejería. Las 33 plazas no conveniadas, se ocuparán por personas mayores designadas por el Ayuntamiento de Consuegra.



El **Centro de Día y Estancias Diurnas** (también denominado Servicio de Estancias Diurnas - S.E.D.) es un establecimiento abierto donde se presta a los usuarios servicios sociales y asistenciales. Los servicios que ofrece, durante el día, tratan sobre un apoyo especializado a las personas mayores en situación de dependencia específica para la realización de las actividades básicas de la vida diaria o que necesitan realizar actividades de carácter rehabilitador con el fin de mejorar o mantener su nivel de autonomía personal. Así mismo proporciona a los familiares o personas cuidadoras la orientación y el apoyo necesario para facilitar su atención, favoreciendo la permanencia de las personas mayores en su entorno familiar y social. La intensidad del apoyo y las características del mismo estarán en función de la situación de dependencia de la persona usuaria. Igualmente, se procura la realización de actividades tendentes a conseguir unos niveles más altos de información, el fomento de la participación personal y comunitaria, el estímulo para llevar a cabo acciones de intercambio, de ayuda mutua, y en general, para la mejora progresiva de la forma de vida.

Con la prestación del S.E.D. se persiguen los siguientes fines:

- Recuperar y/o mantener el máximo grado de autonomía personal que permitan sus potencialidades.
- Prevenir el incremento de la dependencia mediante intervenciones rehabilitadoras y terapéuticas.
- Ofrecer un marco adecuado donde pueda desarrollar relaciones y actividades sociales gratificantes.
- Evitar institucionalizaciones innecesarias y no deseadas.
- Facilitar la permanencia de las personas dependientes en su entorno habitual.
- Mejorar o mantener el nivel de salud de los usuarios a través del control y seguimiento de sus enfermedades y deterioros.
- Facilitar la realización de las actividades básicas de su vida cotidiana, ofreciéndoles las ayudas necesarias.
- Ofrecer apoyo social asistencial a familias que realizan el esfuerzo de mantener en su medio a las personas mayores discapacitadas.
- Prevenir los conflictos que se producen en el entorno familiar, al intentar compaginar la permanencia del anciano en el domicilio, con los actuales modos y espacios vitales.
- Dotar a los familiares de las habilidades necesarias para la realización de las tareas de cuidado

Las prestaciones a satisfacer con el S.E.D. son las mismas que las establecidas para el servicio de residencia, con la excepción del apartado referente al alojamiento que no es de aplicación, salvo disposición reglamentaria en contrario. De este modo, englobará la prestación de los siguientes servicios:

Atención sanitaria.



La atención sanitaria se basa en proporcionar asistencia integral a las múltiples patologías que se presenten, establecer revisiones médicas periódicas, proporcionar un racional uso de medicamentos y combatir la tendencia a la incapacidad progresiva.

Servicio de Alimentación y nutrición.

Las actuaciones de este Servicio serán proporcionar desayuno, comida y merienda, elaborando dietas especiales, control dietético y calórico de los alimentos, supervisión de aspectos relacionados con la higiene y manipulación de los alimentos, consejo e información nutricional a los usuarios/as y familiares para continuar el tipo de dieta en el domicilio, entre otras.

Gimnasia de mantenimiento y fisioterapia.

Es un programa que, por medio de la actividad física controlada, pretende disminuir el deterioro funcional que se va produciendo con la edad, proporcionando a los usuarios del Centro de Estancias Diurnas cambios favorables en el estado emocional y de relación, aumentando con ello sus niveles de autonomía e independencia personal. Este servicio será programado, dirigido y controlado por el terapeuta ocupacional, que diseñará la actividad terapéutica en función del estado físico, el estado mental y la colaboración del paciente, siendo siempre ejercicios tranquilos, personalizados y progresivos y a realizar en sesiones cortas en función de las condiciones generales del usuario/a.

Servicio de higiene personal.

Incide en los hábitos higiénicos de la persona mayor, mejorándolos y formando tanto al anciano como a su familia en la importancia del aseo personal, y en el cuidado higiénico como forma de autopercepción saludable.

Atención psicológica.

Este servicio pretende, entre otras cosas, favorecer el ajuste y adaptación del usuario al centro a su ingreso, para lo que se realizará una evaluación de su nivel de funcionamiento afectivo y cognitivo. Entre las actuaciones a desarrollar, se encontrarían la estimulación intelectual y social para frenar el posible deterioro cognitivo que se produce como consecuencia de la edad, el tratamiento de estados depresivos y ansiosos, el aprendizaje de habilidades de negociación y conflicto ante problemas que se plantean en el centro o en el hogar, la creación de un buen clima de relación entre los usuarios/as, asesoramiento familiar sobre cómo actuar ante comportamientos difíciles de la persona mayor, etcétera.

Atención social.

Entre los programas sociales que se desarrollarán en el centro podemos encontrar:



- Programas de apoyo al ingreso y adaptación del usuario a la vida del centro.
- Programa de apoyo y orientación a familiares, de cara a ayudar a ésta en la atención adecuada de la persona mayor y resolver problemáticas que puedan surgir.
- Programas de participación comunitaria promoviendo las actuaciones del voluntariado y la utilización de dispositivos complementarios al centro.
- Programas de inserción social orientados a mantener o favorecer la integración del usuario/a en su medio habitual durante su estancia en el centro a su cese o derivación a otro dispositivo.

Terapia ocupacional.

Pretende atenuar, en la medida de lo posible, el deterioro psicofísico que se va produciendo con el paso de los años, así como favorecer y mantener el mayor tiempo posible la independencia de las personas mayores en los distintos aspectos de la vida cotidiana.

Servicio de apoyo e intervención con familias. Pretende:

Ofrecer los medios necesarios para que las personas que atienden al mayor en su domicilio sean capaces de realizar el cuidado que éste precisa, centrando esfuerzos en dotarles de los instrumentos (resolución de problemas, toma de decisiones, habilidades de afrontamiento) que les permitan cumplir satisfactoriamente las funciones de sustento, higiene, administración de medicamentos, etcétera.

Proporcionar apoyo emocional para asumir el impacto psicológico que supone en muchos casos cuidar y atender a una persona mayor dependiente, sobre todo en aquellas situaciones en las que aparecen elementos depresivos, ansiosos, desmotivación o culpabilización

Formar a la familia en temas relacionados con la atención a estas personas: enfermedades y discapacidad (características, evolución y pronóstico), actuaciones necesarias ante cambios de carácter de las personas mayores, comportamientos adecuados ante situaciones problemáticas y difíciles que se puedan presentar relaciones familiares y comunicación, entre otros.

Servicio de Transporte.

Este servicio proporciona transporte adaptado para los usuarios/as. La admisión en el SED incluye la concesión del Servicio de Transporte.

La duración y el horario de estancia se adecuarán a criterios de flexibilidad en base a la necesidad de apoyo de la persona y a sus circunstancias sociofamiliares, así como teniendo en cuenta la disponibilidad de plazas y la organización de los servicios. Así, el Servicio de Estancias Diurnas se prestará todos los días laborables del año, de lunes a



viernes en horario de 9:00 a 18:00 horas, siendo el horario de los servicios que se prestan de 9:00 a 17:30 horas. Los sábados, domingos y festivos del calendario laboral, el Centro permanecerá cerrado, salvo disposición reglamentaria en contrario.

- **Menús del Centro Ocupacional y Viviendas Tuteladas:** consiste en el abastecimiento, condimentación y preparación de comidas óptimas de salubridad, calidad y cantidad. Este servicio se prestará todos los días de la semana, excepto en el Centro Ocupacional, que no se prestará los sábados, domingos, festivos y periodos de vacaciones. El número de menús mensuales a servir se ha estipulado que ascendería a 905 menús aproximadamente.

El servicio de hostelería (restauración) se realiza en las cocinas del Servicio de Estancias Diurnas de lunes a viernes. Los sábados, domingos y festivos el servicio se realiza en las cocinas de la Residencia de Mayores "San Francisco de Asís" de Consuegra, realizando el personal de turno en cocina la elaboración, preparado, empaquetado y distribución del producto. La distribución de las comidas se lleva a cabo entre las 11:00 horas y las 12:45 horas.

Por tanto, la finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta mediante la concesión de servicios de la Residencia de Mayores, Centro de Día y Estancia Diurnas, menús del Centro Ocupacional "Reina Sofia" y Viviendas Tuteladas, de titularidad del Ayuntamiento de Consuegra (Toledo), siendo ésta susceptible de explotación económica por un tercero.

Se pretende:

- Ofrecer los servicios de residencia a personas mayores en régimen de alojamiento y manutención para los vecinos del municipio y de los alrededores.
- Conseguir una atención integral para los usuarios que disfruten de los servicios prestados en la residencia de mayores.
- Mejorar la calidad de vida de las personas mayores y de los vecinos de Consuegra, a nivel general, permitiendo que disfruten de un servicio integral de residencia para personas mayores.
- Conseguir una mejora en la conciliación de la vida laboral y familiar para las familias con personas mayores que dependan de ellos.
- Establecer un servicio de centro de día y estancias diurnas.
- Establecer un servicio de restauración (hostelería) para el Centro Ocupacional y Viviendas Tuteladas.



- Obtener ahorros en términos de gestión del servicio para el municipio trasladando la gestión del servicio al nuevo concesionario.

En síntesis, la misión de la Residencia de Mayores y Centro de Estancias Diurnas del municipio de Consuegra es la atención a personas de edad avanzada ofreciéndoles unos buenos servicios para poder satisfacer sus necesidades diarias. Con los expertos profesionales que trabajan en la residencia se intentará crear una gran familia en el centro y que las familias de los propios residentes se involucren en muchas de las actividades.

La Residencia de Mayores del municipio de Consuegra tendrá una visión innovadora y transformadora del servicio asistencial, donde el reto principal será conseguir que los residentes envejecan de la mejor manera posible.

Los valores de la Residencia de Mayores estarán conectados con la atención de las personas mayores, de sus residentes y de sus familiares, mejorando el servicio prestado:

- Ética en la gestión integral del servicio.
- Proactividad entendida como impulso de una buena actuación.
- Transparencia y no discriminación de las personas.
- Celeridad y compromiso en el trabajo.
- Eficiencia y eficacia en las actuaciones.
- Escucha activa de las demandas de los residentes.
- Tolerancia, respeto y profesionalidad por el trabajo y los compañeros.
- Calidad en el trabajo y compromiso.

Con la celebración del presente contrato se cubrirán servicios públicos de competencia municipal, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25 y 26 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, careciendo la administración municipal de los medios personales necesarios para ello, al no tener la estructura administrativa necesaria para verificar la prestación, así como carecer en la plantilla del personal imprescindible para el servicio.

El Ayuntamiento es titular de los servicios objeto del presente contrato, cuya gestión se efectuará de forma indirecta mediante la modalidad de concesión, ostentando dicho servicio la calificación de servicio público de competencia y titularidad municipal, lo que justifica el control de su gestión y la inspección del servicio en todo momento por el Ayuntamiento, conservando este los poderes de policía necesarios para asegurar la buena marcha del mismo, así como, entre otras potestades, la de interpretar, modificar y rescindir el contrato unilateralmente por causas de interés público.

El concesionario durante el pazo de vigencia de la concesión desarrollará la actividad en que el Servicio Público consiste, al serle transferida una esfera de actuación originalmente administrativa, por lo que aparece revestido de facultades para la gestión del Servicio, que



se le otorga salvando los derechos de propiedad y sin perjuicio de tercero, pero con derecho a la protección administrativa para prestar el Servicio.

Así pues, el Ayuntamiento de Consuegra pretende la celebración del contrato por cuanto es necesario para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales, careciendo de los medios propios para la correcta ejecución de este. A tal efecto, la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas, dado que se adjudicará por un procedimiento abierto, se determinarán con precisión, dejando constancia de ello en la documentación preparatoria, antes de iniciar el procedimiento encaminado a su adjudicación.

En el mismo sentido, el Ayuntamiento velará por la eficiencia y el mantenimiento de los términos acordados en la ejecución del presente proceso de contratación pública, y favorecerá la agilización de trámites, valorando la incorporación de consideraciones sociales, medioambientales y de innovación como aspectos positivos en el procedimiento de contratación pública y promoviendo la participación de la pequeña y mediana empresa y el acceso sin coste a la información.

A los efectos de cuanto dispone el artículo 28 de 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 2014/24/UE y 2014/23/UE de 26 de febrero (en adelante LCSP) queda justificada su necesidad, idoneidad y eficiencia, puesto que se trata de un contrato necesario para el cumplimiento y realización de los fines de la institución establecidas en el art. 25 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las bases de régimen local.

El contrato definido tiene la calificación de contrato administrativo de concesión de servicios, de acuerdo con el artículo 15 de la LCSP.

3. Normativa

El Ayuntamiento tiene aprobados los siguientes reglamentos y ordenanzas fiscales relativas a los servicios objeto del contrato:

- Reglamento del Centro de Día de Mayores
- Reglamento de Régimen Interno de Estancias Diurnas
- Reglamento de la Residencia de Ancianos
- Reglamento Régimen Interno del Centro Ocupacional
- Reglamento Régimen Interno Viviendas Tuteladas
- Ordenanza Fiscal 19. Asistencias y estancias en la Residencia de la Tercera Edad.
- Ordenanza Fiscal 20. Asistencias y estancias en el Centro de Día
- Ordenanza Fiscal 40. Servicio de internado Viviendas Tuteladas



La normativa básica de aplicación a la licitación de la concesión de servicios objeto del contrato y al diseño económico de la explotación, emana de las disposiciones contenidas en las siguientes normas:

Normativa nacional

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
- Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia.
- Resolución de 2 de diciembre de 2008, de la Secretaría de Estado de Política Social, Familias y Atención a la Dependencia y a la Discapacidad, por la que se publica el Acuerdo del Consejo Territorial del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia, sobre criterios comunes de acreditación para garantizar la calidad de los centros y servicios del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia, de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2006.
- Resolución de 11 de diciembre de 2017, de la Secretaría de Estado de Servicios Sociales e Igualdad, por la que se publica el Acuerdo del Consejo Territorial de Servicios Sociales y del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia, que modifica parcialmente el Acuerdo de 27 de noviembre de 2008, sobre criterios comunes de acreditación para garantizar la calidad de los centros y servicios del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia.

Normativa de Castilla la Mancha

- Ley 14/2010, de 16 de Diciembre de Servicios Sociales de Castilla la Mancha.
- Decreto 53/1999 de 11 de mayo, de desarrollo de la Ley 3/1994 (DOCM 33 de 21 de mayo).
- Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha
- Decreto 131/1996, de 22 de Octubre, del sistema de ingreso en plazas públicas (DOCM 48 de 31 de octubre). No disponible en formato digital.
- Orden de 04/06/2013, de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, por la que se modifica la Orden de 21/05/2001, de la Consejería de Bienestar Social, por la que se regulan las condiciones mínimas de los centros destinados a las personas mayores en Castilla-La Mancha (incluye requisitos de las residencias geriátricas en Castilla la Mancha)
- Orden de 21 de mayo de 2001, de condiciones mínimas de centros destinados a personas mayores (DOCM 75 de 29 de junio de 2001).



4. 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 que 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 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 relativo al suministro de los servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda. *(La transferencia al concesionario del riesgo operacional implicará la exposición del servicio a las incertidumbres del mercado).*

Por todo lo anterior, la elección de este modelo de contratación se encuentra justificada. Para el Ayuntamiento de Consuegra supone trasladar el riesgo operacional al concesionario, quien gestionará con su personal el servicio, ya que el Ayuntamiento no dispone del personal ni de los medios necesarios para organizar la gestión del servicio.

Por otro lado, este riesgo conlleva para el concesionario un estímulo, quien con una adecuada gestión y una optimización de recursos puede ver aumentada la demanda del servicio y, por tanto, sus ganancias.

A su vez, este estímulo servirá de revulsivo para que la gestión de cara al usuario sea lo más efectiva y adecuada ya que un servicio de calidad conllevará un incremento de la demanda y ésta a su vez, un aumento de las ganancias.

Por todo lo anteriormente expuesto, el contrato de concesión de servicios presenta una serie de ventajas cualitativas y cuantitativas que justifican su utilización frente a otros modelos de contratación.

En concreto, el contrato de concesión tiene las siguientes ventajas:

1.- Transmisión del riesgo operacional al concesionario que será una empresa especializada en la prestación de este tipo de servicios. Esto permitirá que estos servicios y actividades se realicen con las garantías necesarias, minimizando el impacto que pudiera derivarse de la gestión por parte de la administración por las variaciones de demanda.



2.- La Administración no cuenta con personal especializado necesario para gestionar el Servicio de Residencia de Mayores y el Servicio de Estancias Diurnas, por lo tanto, si los servicios se desarrollaran de forma directa, el Ayuntamiento tendría que contratar al personal necesario

3.- Seguridad jurídica: En España, el contrato de concesión de servicios cuenta con una extensa y detallada regulación en la LCSP, en consecuencia, su utilización conlleva una significativa seguridad jurídica.

4.- Mayor facilidad de introducción de incentivos: El modelo concesional permite a la administración introducir incentivos (por ejemplo, un sistema de penalizaciones ligados a estándares de calidad) que incentivan al concesionario a prestar un servicio de calidad para mantener su rentabilidad.

Ventaja 1	Transmisión del riesgo operacional al concesionario. Minimización el impacto que pudiera derivarse de la gestión por parte de la administración por las variaciones de demanda
Ventaja 2	Solución sobre la necesidad del personal especializado para la adecuada gestión del servicio. Reduciendo costes y gastos de gestión.
Ventaja 3	Seguridad jurídica. Regulación detallada en la LCSP.
Ventaja 4	Mayor facilidad de introducción de incentivos. Mejora en la calidad del servicio para mantener la rentabilidad.

5. Previsiones sobre la demanda de uso.

La demanda de uso del servicio referente a la gestión integral de la Residencia de Mayores "San Francisco de Asís", Centro de Día y Estancia Diurnas del Ayuntamiento de Consuegra, se fundamenta en la población con la que cuenta el municipio y su zona de influencia. Por tanto, para el análisis de viabilidad debe considerarse que la demanda atendida puede ser tanto local como de poblaciones cercanas de las que atraer usuarios.

La demanda de uso del servicio queda sustentada en dos parámetros:

- El alto y creciente porcentaje de mayores en la sociedad y la presencia de cada vez más personas con edad por encima de los 65 años, muchos de ellos dependientes.

- Y en la suposición de las estadísticas de otros centros similares, en los que el nivel de ocupación es del 100%, de manera permanente, existiendo incluso listas de espera.

La estimación a medio plazo de ocupación de plazas residenciales y de centro de día



llega hasta el 100%. Además, se barajan otras prestaciones con diferentes niveles de demanda, basándose en la posibilidad de prestar otros servicios relacionados al resto de Centros Sociales del municipio (Centro Ocupacional "Reina Sofía" y Pisos Tutelados). Proponemos los siguientes servicios a prestar (que constituyen premisas del estudio económico y financiero):

[A]: Servicio residencial para dependientes (residentes que no se valen por sí mismos para realizar las actividades básicas de la vida diaria) y autónomos (residentes que pueden realizar por sí mismos las actividades básicas de la vida diaria).

[B]: Servicio de atención diurna para dependientes y autónomos.

[C]: Servicio de hostelería en Centro Ocupacional "Reina Sofía" y Viviendas Tuteladas.

El principal cliente de la Residencia de Mayores y Centro de Día y Estancias Diurnas del municipio de Consuegra, son precisamente las personas mayores del propio municipio, no obstante, estos centros están abiertos a todas las personas mayores que deseen utilizarlos.

Las plazas de la Residencia de Mayores durante el ejercicio 2021 han estado demandadas prácticamente en su totalidad, presentando una demanda real de uso próxima al 100 por 100 de su ocupación. No obstante, debemos destacar las bajas producidas por la crisis sanitaria originada por el COVID-19 que, en momentos puntuales del año, han provocado fluctuaciones de demanda destacables. Sin embargo, en una situación normal de funcionamiento, la demanda debiera de comportarse de forma uniforme, estando actualmente cubiertas todas las plazas residenciales.

La demanda real del Centro de Día y Estancias Diurnas presenta un comportamiento más fluctuante, con una demanda actual próxima al 80 por ciento de la totalidad de las plazas. La crisis sanitaria originada por el COVID-19 dificulta precisar con exactitud la demanda real de los dos últimos ejercicios (por ejemplo, durante el primer trimestre del año 2021 no se prestó el servicio de estancias diurnas).

La demanda de uso del servicio de hostelería-restauración del Centro Ocupacional y Viviendas Tuteladas del Ayuntamiento de Consuegra se fundamenta en la población con discapacidad psíquica y/o física de la zona de influencia del municipio que demanda la prestación de estos servicios. Por tanto, para el análisis de viabilidad debe considerarse que la demanda atendida puede ser tanto local como de poblaciones cercanas de las que atraer usuarios.

El Centro Ocupacional "Reina Sofía" es de ámbito comarcal, financiado por la Junta



de Comunidades de Castilla – La Mancha y por el Excmo. Ayuntamiento de Consuegra, mediante convenio. El Centro Ocupacional “Reina Sofía” dispone de un total de 50 plazas. Según información provista desde la Concejalía de Servicios Sociales, Educación e Igualdad, el Centro Ocupacional durante el año 2021 ha estado ocupado por un total de 35 usuarios, es decir, un 70 por ciento de su ocupación. No obstante, el número medio de usuarios durante los últimos ejercicios previos a la crisis sanitaria originada por el COVID-19 se sitúa entre 42 y 45 usuarios, es decir en torno al 85 por ciento de su ocupación total. A efectos de estudio, los 905 menús mensuales se mantendrán inalterados en los diferentes escenarios planteados. La demanda previsible en el Centro Ocupacional se estima que para el año 2022 y siguientes se aproxime al 85 por ciento mencionado con anterioridad.

Las Viviendas Tuteladas “Reina Sofía”, ubicadas en la Calle Fray Fortunato, 1-Portal 1-2º A y B de Consuegra, son viviendas de carácter mixto para discapacitados psíquicos, con un grado de autonomía que les permite la realización de actividades de la vida diaria y la utilización de los recursos de la comunidad.

Están financiadas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y por el Excmo. Ayuntamiento de Consuegra, mediante convenio para un total de 12 plazas. Según información provista desde la Concejalía de Servicios Sociales, Educación e Igualdad, el número actual de usuarios es de 10, si bien, se estima que se ocupen las 12 plazas a lo largo del año 2022, al ser un servicio que suele estar demandado en su totalidad.

Respecto a la demanda posible y a su mantenimiento dependerá de una multiplicidad de factores, como la población real del municipio, su nivel de vida, su densidad y adaptabilidad, también sobre la calidad del servicio prestado y mantenido por el futuro concesionario en la gestión integral de los servicios asistenciales de referencia.

Desde un punto de vista genérico, España se sitúa entre los países con una mayor esperanza de vida a nivel mundial. Así, en 2013, España era el país de la Unión Europea con una mejor esperanza de vida en mujeres y el segundo en hombres, junto con Suecia y justo por detrás de Italia.

La esperanza de vida de la población española ha aumentado progresivamente en las últimas décadas. Sólo desde 2006, la esperanza de vida en mujeres aumentó en 1,3 años hasta los 85,5 años, mientras que en hombres mejoró un total de 2,1 años hasta los 79,8 años.

En 2022 se espera que estas cifras aumenten un 1,8% y un 2,5% respectivamente respecto a los valores de 2014.

En términos de pirámide poblacional, España continúa su proceso de envejecimiento, medido por el aumento de la proporción de personas mayores que tienen más de 65 años. Este proceso de envejecimiento de la sociedad española ha ido unido a un efecto de



sobrenvejecimiento, donde el peso de la población mayor de 80 años sobre el total de la llamada tercera edad ha pasado de ser un 24 % a un 31 % en la última década. No obstante, espera que esta evolución se estabilice en los próximos años.

Según datos de proyecciones de población 2020-2070 del INE a 22 de septiembre 2020, el porcentaje de población de 65 años y más, que actualmente se sitúa en el 19,6% del total de la población, alcanzaría un máximo del 31,4% en torno a 2050. A partir de entonces empezaría a descender.

Según las proyecciones de población del Instituto Nacional de Estadística, en términos nacionales la población de 65 años y más supondrá el 26,5 % del total en el año 2035.

Sigue creciendo en mayor medida la proporción de octogenarios; ya representan el 6,0% de toda la población, y seguirán ganando peso entre la población mayor en un proceso de envejecimiento de los ya mayores:

6´5% en 2025

7´4% en 2030

8´1% en 2035

9´1% en 2040

10´4% en 2045

...

La población centenaria (los que tienen 100 años o más) pasaría de las 12.551 personas en la actualidad a 217.344 al final del periodo proyectado (2070).

Si analizamos los datos de población del municipio de Consuegra recogidos en el Instituto Nacional de Estadística, observamos un descenso gradual de la población.

Año	Hombres	Mujeres	Población Total
2021	5.052	4.890	9.942
2020	5.050	4.920	9.970
2019	5.061	4.937	9.998
2018	5.101	4.997	10.098
2017	5.122	5.024	10.146



Analizando los datos de población según datos cerrados a enero de 2021 (INE) de la localidad de Consuegra (Toledo), desglosados por sexo y edad, considerando a las personas de 65 y más años, se desprenden los datos que se detallan en el cuadro siguiente:

Municipios					
45.- Toledo					
Población por sexo, municipios, nacionalidad (español/extranjero) y edad (grandes grupos)					
Unidades: Personas					
	Total				
	65 y más años				
Total					
45053 Consuegra					
	1 de enero de 2021		2.069		
Hombres					
45053 Consuegra					
	1 de enero de 2021		884		
Mujeres					
45053 Consuegra					
	1 de enero de 2021		1.185		
Notas:					
Fuente:					
Instituto Nacional de Estadística					

Así visto, la población de Consuegra según datos cerrados a enero de 2021 (INE) asciende a 9.942 habitantes, de las cuales, la población de 65 años o más está formada por 2.069 personas, de las cuales 884 son hombres y 1.185 son mujeres, y las proyecciones realizadas por el INE van al alza. Es decir, en el año 2021 el porcentaje de población de personas con 65 y más años representa sobre el total de población de la localidad de Consuegra un 20,81 %.

Por tanto, desde el punto de vista de la demanda, la población de la zona de Consuegra y las poblaciones de su entorno tiene un nivel de envejecimiento elevado, superior a los valores medios regional y nacional. Se espera que además el envejecimiento de la población continúe durante la próxima década.

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.



6. Duración de la concesión y riesgos operativos y tecnológicos

A tenor de lo dispuesto en la Ley de Contratos y delimitación realizada por la Directiva 2014/23/UE, de 26 de febrero de 2014, el contratista asume el riesgo operacional en la explotación del servicio.

En cuanto a riesgos tecnológicos, la naturaleza propia de la actividad hace que no existan riesgos relevantes o que puedan afectar a la viabilidad técnica, económica o financiera del servicio.

Respecto del plazo de concesión, es aconsejable extenderlo a una duración tal que permita al concesionario enjugar el coste de inversión que habrá de realizar para la puesta en marcha del centro. Puesto que no debe realizar inversión inicial, vamos a considerar una duración de la concesión que asciende a CUATRO AÑOS (4), con posibilidad de prórroga de un año a su vencimiento, por lo que en ningún caso el contrato y su prorrogas podrán superar la duración de CINCO AÑOS (5).

7. Valor actual neto de la inversión, costes e ingresos del concesionario.

Capacidad de los centros

Residencia de Mayores: el número total de plazas es de 35, de las cuales 22 son conveniadas y 13 no conveniadas. Las plazas conveniadas están a disposición de la Consejería de Bienestar Social de Castilla La Mancha para su ocupación por personas mayores designadas por la mencionada Consejería. Las plazas no conveniadas se ocuparán por personas mayores designadas por el Ayuntamiento de Consuegra.

Centro de Día y Estancias Diurnas: el número total de plazas es de 40, de las cuales 7 son conveniadas y 33 no conveniadas. Las 7 plazas conveniadas están a disposición de la Consejería de Bienestar Social de Castilla La Mancha, para su ocupación por personas mayores designadas por la mencionada Consejería. Las 33 plazas no conveniadas, se ocuparán por personas mayores designadas por el Ayuntamiento de Consuegra.

Menús del Centro Ocupacional y Pisos Tutelados: consiste en el abastecimiento, condimentación y preparación de comidas optimas de salubridad, calidad y cantidad. Este servicio se prestará todos los días de la semana, excepto en el Centro Ocupacional, que no se prestará los sábados, domingos, festivos y periodos de vacaciones. El número de menús mensuales a servir se estima en 905 menús.

El Centro Ocupacional "Reina Sofía", ubicado en la Calle Dos Parcela 12 E del Polígono Industrial de Consuegra, dispone de un total de 50 plazas. Durante el año 2021 han estado ocupadas 35 de estas plazas, si bien, se estima que las plazas ocupadas asciendan a 42, datos análogos a los años previos a la crisis sanitaria originada por el COVID-19.



Las Viviendas Tuteladas se ubican en la calle Fray Fortunato de Consuegra, cuentan con un total de 10 plazas, estando todas ellas ocupadas en la actualidad.

El estudio de viabilidad se va a basar en una valoración de todos los gastos en los que sería preciso incurrir para atender los diferentes centros y a sus ocupantes, así como de los ingresos que pueden proporcionar las 35 plazas de la Residencia, más las 40 plazas del centro de día y los 905 servicios mensuales de hostelería-restauración del Centro Ocupacional y Viviendas Tuteladas. De igual modo, se plantean en el estudio escenarios alternativos fundados en las fluctuaciones de demanda previstas.

Gastos de funcionamiento

Para la estimación de los gastos de funcionamiento en los que se prevé incurrir en la explotación integral del servicio (Residencia de Mayores: 35 plazas; S.E.D.: 40 plazas; Menús C.O. y V.V.T.: 905 menús) se tendrán en cuenta las consideraciones de los párrafos siguientes (*según la información económica-financiera suministrada por la actual empresa concesionaria*):

a) Gastos por compras y aprovisionamientos y servicios exteriores

Engloba los siguientes gastos (estimación en euros/año – precios sin IVA):

- *Materias primas.*
- *Gastos de productos de limpieza y otros.*
- *Material de reposición.*
- *Servicios profesionales.*
- *Primas de seguros.*
- *Los diferentes suministros de telefonía, agua, luz y gas se han estimado siguiendo las tarifas actuales aproximadas y el consumo en un negocio similar.*
- *Otros servicios*

ALIMENTACIÓN	100.919,00 €
GASTOS DE LIMPIEZA E HIGIENE	17.818,00 €
MATERIAL SANITARIO Y OFICINA	10.155,00 €
SUMINISTRO TELEFÓNICO	1.455,00 €
SUMINISTRO ELÉCTRICO	42.616,17 €
SUMINISTRO AGUA	6.493,00 €
SUMINISTRO CARBURANTE	15.861,00 €
REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO	12.138,00 €



EXTINTORES, BOCAS DE INCENCIO, ALARMAS	937,00 €
T.R. OTRAS EMPRESAS - (calidad, prl, legionela)	5.933,00 €
SEGUROS	2.765,00 €
GASTOS BANCARIOS	1.930,00 €
OTROS	15.557,00 €

* Los gastos por compras y aprovisionamientos y otros servicios asociados al servicio de hostelería (restauración) del Centro Ocupacional y Viviendas Tuteladas, dado que se presta con los mismos medios y personal que el servicio de residencia y S.E.D., se encuentran enmarcados en las partidas del cuadro de costes anteriormente indicado.

b) Gastos de personal.

La partida de personal es el componente variable de mayor peso en la cuenta explotación, y su composición, atendiendo a las disposiciones vigentes, está sujeta al cumplimiento obligatorio de ratios de personal, titulación y categoría profesional en función del grado de ocupación de los diferentes centros.

De conformidad con lo estipulado en la Orden de 04/06/2013, de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, por la que se modifica la Orden de 21/05/2001, de la Consejería de Bienestar Social, por la que se regulan las condiciones mínimas de los centros destinados a las personas mayores en Castilla-La Mancha, se debe de cumplir con unas ratios establecidas en cuanto al personal necesario para el correcto desarrollo de la actividad. Así la nueva redacción del artículo 8 en referencia a personal y servicios, establece:

"Artículo 8. Personal y servicios.

8.1 Todas las residencias de mayores deberán tener una persona que ejerza las funciones de dirección.

Los directores deberán contar con titulación universitaria y haber realizado formación complementaria, de al menos 300 horas, en dependencia, geriatría, gerontología, dirección de Centros Residenciales u otras áreas de conocimiento relacionadas con el ámbito de atención a la dependencia. La formación complementaria podrá ser sustituida por una experiencia laboral de al menos 1 año en la dirección de centros residenciales. En el caso de residencias de titularidad de la Junta de Comunidades donde la dirección sea desarrollada por personal funcionario, esta experiencia laboral podrá corresponder a puestos de dirección y gestión de servicios relacionados con la dependencia dentro de la Administración.



En los Centros Residenciales de menos de 65 plazas, donde no exista ningún otro centro compartiendo espacio que sumado a las plazas residenciales sumen más de 65 usuarios, y no cuente con ningún otro servicio, el director podrá compatibilizar sus funciones de dirección con las de otra actividad profesional desarrollada en el centro que no implique una dedicación a jornada completa.

En los centros que no disten entre sí más de 35 km. y no se requiera más de una hora en el desplazamiento y que sumadas sus plazas no superen las 70, la misma persona podrán compartir la dirección de los mismos. Este supuesto será incompatible con la compatibilidad de funciones del párrafo anterior.

Deberá quedar claro en el organigrama del centro quién asume la supervisión del mismo en ausencia del director.

En cualquier caso, el centro dispondrá en todo momento de una persona designada de forma expresa por el director, que asuma la supervisión del centro en función de los turnos de personal.

8.2 Personal de atención directa.

1. Médico.

Las residencias de tamaño medio y las grandes residencias deberán contar con un servicio médico complementario al Sistema Público de Salud que garantice la atención suficiente y continuada.

Las residencias de más de 45 plazas contarán con la presencia física de un médico 5 horas a la semana, que se irá incrementando en 1 hora semanal por cada 10 residentes o fracción, hasta las residencias de 119 plazas.

Las residencias de 120 plazas o más contarán con 17 horas semanales de presencia física de un médico, incrementándose en 8 horas semanales por cada 20 usuarios o fracción.

2. Diplomado o Graduado universitario en enfermería.

Las minirresidencias contarán con 20 horas semanales de presencia física de un enfermero.

Las residencias de tamaño medio contarán con un total de 40 horas semanales de presencia física de un enfermero.



Las grandes residencias de más de 80 plazas contarán con un total de 40 horas semanales de presencia física de un enfermero, que se irá incrementando en 20 horas semanales por cada 40 usuarios o fracción.

3. Auxiliares/Gerocultores.

Todas las residencias contarán con el personal adecuado para la atención directa y continuada de los usuarios durante las veinticuatro horas del día en función de los turnos que se establezcan.

El personal que preste servicios como auxiliar/gerocultor en las residencias de mayores dispondrá de la cualificación profesional de Atención Sociosanitaria a Personas Dependientes en Instituciones Sociales. A tal efecto, se considerará las titulaciones de FP de Técnico de Cuidados Auxiliares de Enfermería, de FP de Técnico en Atención a Personas en Situación de Dependencia y del Certificado de Profesionalidad de Atención Sociosanitaria a Personas Dependientes en Instituciones Sociales, o títulos o certificados equivalentes.

Todas las residencias contarán con, al menos, un auxiliar/gerocultor por cada seis residentes dependientes o fracción. En caso de personas no dependientes, existirá al menos un auxiliar/gerocultor por cada quince usuarios o fracción.

El turno de noche debe contar con al menos dos auxiliares/gerocultores.

8.3. Personal que no sea de atención directa.

El personal propio o concertado que garantice los servicios necesarios para el correcto funcionamiento del centro y sus instalaciones, como administración, cocina, limpieza, lavandería, mantenimiento y recepción, se determinará de manera que el centro cuente con el número de personas que sean necesarias para la prestación de tales servicios.

Se deberá garantizar un sistema de gestión de calidad para dichas áreas, cumpliéndose en todo caso con los compromisos y los indicadores de calidad establecidos en la Carta Marco de Servicios para las residencias de mayores de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

8.4. Personal específico en residencias que presten servicio de estancias diurnas:

1. Un terapeuta ocupacional por cada 50 usuarios o fracción. En función de las características de los mismos, parte de la jornada podrá ser desempeñada por un fisioterapeuta.



2. *Un auxiliar/gerocultor con la cualificación profesional anteriormente establecida, por cada 12 usuarios o fracción.*

Quando el servicio de estancias diurnas se destine a la atención de personas con demencia, se dispondrá de un profesional por cada 10 usuarios o fracción.”

En referencia al personal que no sea de atención directa, la Orden de 21-05-2001, de la Consejería de Bienestar Social, por la que se regulan las Condiciones Mínimas de los Centros destinados a las Personas Mayores en Castilla-La Mancha, dispone en su artículo 8.3.:

“8.3. Personal que no sea de atención directa.

El personal propio o concertado que garantice los servicios necesarios para el correcto funcionamiento del centro y sus instalaciones, como administración, cocina, limpieza, lavandería, mantenimiento y recepción, se determinará de manera que el centro cuente con el número de personas que sean necesarias para la prestación de tales servicios.

Se deberá garantizar un sistema de gestión de calidad para dichas áreas, cumpliéndose en todo caso con los compromisos y los indicadores de calidad establecidos en la Carta Marco de Servicios para las residencias de mayores de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.”

Información sobre las condiciones de subrogación: De conformidad con lo establecido en el artículo 130 de la LCSP, cuando una norma legal, un convenio colectivo o un acuerdo de negociación colectiva de eficacia general, imponga a la adjudicataria la obligación de subrogarse como empleadora en determinadas relaciones laborales, la contratista que viniera efectuando la prestación del servicio, en su condición de empleadora, deberá facilitar a los servicios correspondientes, dependientes del órgano de contratación, la información sobre las condiciones de los contratos de los trabajadores a los que afecte la subrogación y que resulte necesaria para permitir a las licitadoras interesadas una exacta evaluación de los costes laborales que implicará tal medida.



Dicha información se facilita a continuación (información proporcionada por Nexus Atención Integral, S.L., empresa concesionaria de la Residencia “San Francisco de Asís” y Servicio de Estancias Diurnas):

CATEGORÍA	CONTRATO	ANTIGÜEDAD	JORNADA	SALARIO	COMPLEMENTOS SALARIALES	OBSEVACIONES
DIRECTOR	INDEFINIDO	02/05/2016	40H/SEM	SEGÚN CONVENIO	LOCOMOCION 200 € ALQUILER VIVIENDA 300 €	BAJA IT
FISIOTERAPEUTA	INDEFINIDO	04/04/2017	30H/SEM	SEGÚN CONVENIO		
TERAPEUTA OCUPACIONAL	INDEFINIDO	01/03/2009	40H/SEM	SEGÚN CONVENIO		
MÉDICO	INDEFINIDO	13/04/2020	8 H/SEM	9.136,47 € ANUALES		
AUX.ADMINISTRATIVO	EVENTUAL	08/11/2021	15H/SEM	SEGÚN CONVENIO		FIN CONTRATO 07/05/2022
AYTE. OFICIOS VARIOS	INDEFINIDO	01/01/2002	40H/SEM	SEGÚN CONVENIO	COMPLEMENTO 100€	
AYTE. OFICIOS VARIOS	INDEFINIDO	01/11/2007	40H/SEM	SEGÚN CONVENIO		
AYTE. OFICIOS VARIOS	INDEFINIDO	30/03/2009	40H/SEM	SEGÚN CONVENIO		
COCINERA	INDEFINIDO	16/03/2012	40H/SEM	SEGÚN CONVENIO		
COCINERA	INDEFINIDO	06/05/2019	16H/SEM	SEGÚN CONVENIO		
ENCARGADO DE MANTENIMIENTO	INDEFINIDO	15/12/2010	40H/SEM	SEGÚN CONVENIO		
GEROCULTORA	INDEFINIDO	20/06/2009	40H/SEM	SEGÚN CONVENIO		
GEROCULTORA	INDEFINIDO	22/06/2015	25H/SEM	SEGÚN CONVENIO		
GEROCULTORA	INDEFINIDO	03/07/2006	40H/SEM	SEGÚN CONVENIO		BAJA IT
GEROCULTORA	TEMPORAL	14/09/2019	40H/SEM	SEGÚN CONVENIO		CUBRE LA IT DE ██████████
GEROCULTORA	INDEFINIDO	01/10/2018	40H/SEM	SEGÚN CONVENIO		
GEROCULTORA	EVENTUAL	14/10/2021	40 H/SEM	SEGÚN CONVENIO		FIN CONTRATO 13/04/2022
GEROCULTORA	INDEFINIDO	28/01/2008	40H/SEM	SEGÚN CONVENIO		
GEROCULTORA	INDEFINIDO	01/04/2013	40H/SEM	SEGÚN CONVENIO		
GEROCULTORA	TEMPORAL	03/12/2020	40H/SEM	SEGÚN CONVENIO		CUBRE LA IT DE ██████████
GEROCULTORA	INDEFINIDO	03/07/2006	40H/SEM	SEGÚN CONVENIO		
GEROCULTORA	INDEFINIDO	09/09/2017	40H/SEM	SEGÚN CONVENIO		
GEROCULTORA	EVENTUAL	26/06/2021	6 H/SEM	SEGÚN CONVENIO		FIN CONTRATO 25/06/2022
GEROCULTORA	TEMPORAL	08/01/2022	40 H/SEM	SEGÚN CONVENIO		CUBRE LA IT DE ██████████
GEROCULTORA	INDEFINIDO	17/06/2008	40H/SEM	SEGÚN CONVENIO		BAJA IT
GEROCULTORA	INDEFINIDO	20/03/2009	40H/SEM	SEGÚN CONVENIO		BAJA IT
GEROCULTORA	TEMPORAL	01/12/2021	40 H/SEM	SEGÚN CONVENIO		CUBRE LA IT DE ██████████
GEROCULTORA	INDEFINIDO	11/08/2006	40H/SEM	SEGÚN CONVENIO		BAJA IT

El convenio de aplicación al personal a subrogar es el “VII Convenio colectivo marco estatal de servicios de atención a las personas dependientes y desarrollo de la promoción de la autonomía personal (residencias privadas de personas mayores y del servicio de ayuda a domicilio).” Publicado y registrado por Resolución de 11 de septiembre de 2018, de la Dirección General de Trabajo.

Para el cálculo de este gasto, se ha realizado una previsión del personal necesario para cubrir los servicios objeto de licitación, basándose en los meses de apertura y el coste medio mensual por empleado, según información provista por la actual empresa concesionaria. De este modo:

- Coste de personal anual para la Residencia de Mayores, S.E.D. y hostelería (restauración): 510.000,00 €.
- Coste estimado de personal anual para la Residencia de Mayores: 401.000,00 €.
- Coste estimado de personal anual para el Centro de Día y Estancias Diurnas: 109.000,00 €.
- El coste de personal asociados al servicio de hostelería (restauración) se presta con el mismo personal que el servicio de residencia y S.E.D. En concreto, el servicio se realiza en las cocinas del S.E.D., de lunes a viernes, y en las cocinas de la Residencia San Francisco de Asís, sábados, domingos y festivos, con un/a cocinero/a a jornada completa en horario de 7:00 horas a 15:00 horas y con un/a



auxiliar de cocina en horario de 9:00 horas a 15:00 horas.

Ante las dificultades para determinar con exactitud el cálculo de los costes de funcionamiento en los que se prevé incurrir en la explotación del servicio únicamente de las plazas objeto de licitación del presente contrato de concesión de servicios, se ha llevado a cabo el estudio considerando la totalidad de costes de funcionamiento y de personal aplicables a la integridad de las plazas.

Recordar que las plazas objeto de licitación son:

- Residencia de Mayores: 13 plazas objeto de licitación; 7 plazas para usuarios asistidos y 6 plazas para usuarios válidos (*según datos proporcionados por la empresa concesionaria actualizados al ejercicio 2021*).
- Centro de Día y Estancias Diurnas: 33 plazas objeto de licitación (*según datos proporcionados por la empresa concesionaria actualizados al ejercicio 2021*).
- Menús C.O. y V.V.T.: 905 menús al mes.

c) Canon global anual a satisfacer al Ayuntamiento de Consuegra por el concesionario

El tipo mínimo de canon global anual a satisfacer al Ayuntamiento por parte del concesionario se fija en las cuantías que se señalan a continuación:

El importe del canon a pagar al Ayuntamiento de Consuegra como contraprestación por la utilización de edificios de titularidad municipal para la gestión integral de la Residencia de Mayores, Centro de Día y Servicio de Estancias Diurnas y hostelería (restauración) del Centro Ocupacional y Viviendas Tuteladas se fija, como mínimo, en 1.200 euros anuales.

El importe del canon se minorará del importe neto de la cifra de negocios en cada una de las anualidades.

En ningún caso se podrá reclamar un reequilibrio de la economía del contrato sobre cálculos erróneos en la estimación de costes, ni siquiera apelando a que el error deriva de datos incorrectos aportados por la Administración, siendo responsabilidad de la empresa la verificación de los mismos y de cuantos otros consideren necesarios para la correcta estimación de todos los costes que configuran el precio de los servicios contratados.



Ingresos del concesionario

Para el cálculo de los ingresos previstos del concesionario, debemos remitirnos en primer término a lo establecido en las ordenanzas fiscales vigentes en el municipio de Consuegra.

- ORDENANZA FISCAL NÚMERO 19 REGULADORA DE LA TASA POR ASISTENCIAS Y ESTANCIAS EN LA RESIDENCIA DE LA TERCERA EDAD.

Constituye el hecho imponible de la Tasa la prestación de los servicios de asistencia y estancia en la Residencia de la Tercera Edad de esta población a las personas que se acojan a residir en la misma.

El artículo 5 "Cuota tributaria" establece que la cuota tributaria se determinará por aplicación de la siguiente Tarifa:

1.- Con carácter general la cantidad mensual por persona será la que se fija a continuación:

a) Plazas de personas que pueden valerse por sí mismas, sin necesidad de ayuda de otra persona, **978,50 euros**.

b) Plazas de personas asistidas, que no pueden valerse por sí mismas y necesitan la ayuda de otra persona, **1.133,00 euros**.

Las cantidades anteriores se incrementarán anualmente con la aplicación del I.P.C. sobre las del año anterior.

En cuanto a la gestión de la tasa, el artículo 7 dispone que:

"La cuantía de la Tasa se liquidará mensualmente de acuerdo con la Tarifa establecida en el artículo 5º de la presente Ordenanza y su pago deberá ser domiciliado por los usuarios de la Residencia en una entidad financiera de la localidad para su cargo en cuenta."

- ORDENANZA FISCAL NÚMERO 20 REGULADORA DE LA TASA POR ASISTENCIAS Y ESTANCIAS EN EL CENTRO DE DÍA

Constituye el hecho imponible de la Tasa, la prestación del servicio de desayuno, comida, merienda, lavado de ropa, transporte, fisioterapia, y terapia ocupacional a las personas que se acojan a dichos servicios en el Centro de Día de esta localidad. Dicho servicio se prestará de lunes a viernes.



En cuanto a la cuota tributaria, establece el artículo 5:

La cuota tributaria a pagar se determinará por aplicación de la siguiente TARIFA:

1.- Con carácter general se establece una tarifa de **12,41 euros/día** por persona. Calculándose la cantidad mensual en función de los días efectivos totales (de lunes a viernes) que se presta el servicio durante el correspondiente mes. Dicha cantidad se incrementará anualmente con la aplicación del I.P.C., sobre las del año anterior y en ningún caso el importe a pagar mensualmente podrá ser superior al 70% de la pensión mensual que tenga reconocida en cada ejercicio.

2.- Usuarios por convenio con la Junta de Comunidades: Aquellos beneficiarios del servicio que accedan al mismo por convenio pagarán mensualmente el 25% de la pensión mensual que tenga reconocida en cada ejercicio.

3.- Excepcionalmente, si alguna persona que por su edad no tuviera derecho al devengo de la pensión y careciese de ingresos por renta de capital o de otra clase, podrá ser acogida en el Centro de día.

En cuanto a la gestión de la tasa, el artículo 7 dispone:

"La cuantía de la tasa se liquidará mensualmente de acuerdo con la Tarifa establecida en el artículo 5º de la presente Ordenanza y su pago deberá ser domiciliado por los usuarios del Centro de día en una entidad Financiera de la localidad con cargo en cuenta."

- ORDENANZA FISCAL NÚMERO 41, REGULADORA DE LA TASA POR LA PRESTACIÓN DE SERVICIO DE TRANSPORTE Y COMEDOR DEL CENTRO OCUPACIONAL REINA SOFIA DE CONSUEGRA (TOLEDO).

Constituye el hecho imponible de la Tasa la prestación del servicio de transporte y comedor del Centro Ocupacional Reina Sofía de Consuegra (Toledo).

Esta ordenanza no será de aplicación a los usuarios de las viviendas tuteladas, a los que será de aplicación la ordenanza fiscal número 40 del Ayuntamiento de Consuegra.

La tasa se exige por usuario mensualmente. La tasa en concepto de alimentación asciende a 50 euros al mes por usuario (artículo 5).

- ORDENANZA FISCAL NÚMERO 40, REGULADORA DE LA TASA POR LA PRESTACIÓN DE SERVICIO DE INTERNADO EN VIVIENDAS TUTELADAS DE USUARIOS DE CENTRO OCUPACIONAL REINA SOFIA DE CONSUEGRA (TOLEDO)



Constituye el hecho imponible de la Tasa la prestación del servicio de internado en viviendas tuteladas de usuarios del Centro Ocupacional Reina Sofía de Consuegra (Toledo).

La cuota tributaria a pagar se determina por aplicación de la siguiente tarifa:

*Pagarán mensualmente el 75 % de la pensión que tengan reconocida en cada ejercicio, según convenio con la JCCM.

La fijación de la tasa para cada usuario será aprobada por Resolución de Alcaldía o de quién ostente la condición de Concejal Delegado, previo informe de la Dirección del Centro Ocupacional Reina Sofía.

Se entenderá por pensión mensual, el importe de la ayuda, pensión, prestación económica que cobre el usuario, o, en su caso, la suma de ellas.

Para la **estimación de los ingresos**, se realiza una previsión en el primer año y una proyección para el plazo máximo de concesión, 5 años, con base en las siguientes hipótesis:

- Para el cálculo de la tarifa por usuario "válido" se realiza el estudio considerando 6 usuarios (6 plazas no conveniadas).
- Para el cálculo de la tarifa por usuario "asistido" se realiza el estudio considerando 7 usuarios (7 plazas no conveniadas).
- Para el cálculo de la tarifa por usuario Centro de Día y Estancias Diurnas se realiza el estudio considerando 33 usuarios (33 plazas no conveniadas). A efectos de cálculo, se consideran 250 días hábiles.
- Para el cálculo de los ingresos derivados de los menús del Centro de Día y Estancias Diurnas se realiza el estudio considerando un número de menús mensuales de 905.

Marcadas las pautas anteriores, se plantean varios escenarios a efectos de alcanzar el punto de equilibrio y viabilizar la concesión de servicios objeto de estudio:

Los precios de los usuarios de la Residencia de Mayores, del Servicio de Estancias Diurnas se establecieron en el contrato firmado el 24 de junio de 2014 entre el Excmo. Ayuntamiento de Consuegra y la empresa concesionaria.

En el año 2021 los precios – *para usuarios no conveniados* - que rigen la concesión objeto de licitación son los siguientes:

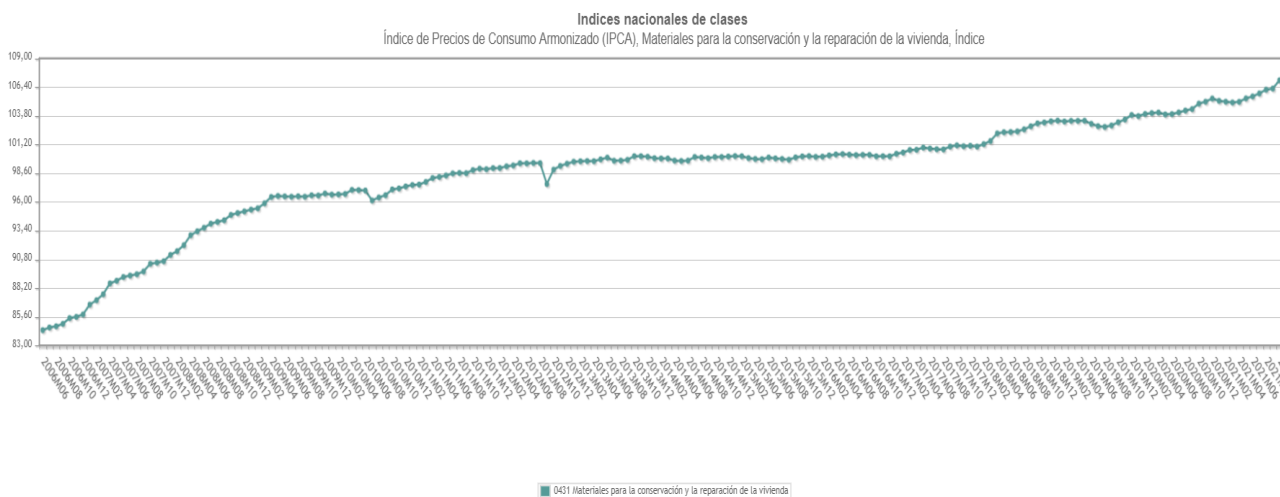


TIPO DE PLAZA	TARIFA ACTUAL
ASISTIDAS	1.265,00 €
VALIDOS	950,00 €
SED	19,00 €
MENUS	4,29 €

El desfase de las ordenanzas fiscales de referencia sin que se haya realizado su revisión desde el año 2014, requiere una reformulación de las tarifas a girar a los usuarios, ante la necesidad de actualizarlas al incremento en los últimos ocho años en el IPC (2,27 %), al incremento en el salario mínimo (4,30 %), al incremento del precio de la energía (233,83 %) y en otros gastos extraordinarios ocasionados por la COVID-19, que se han consolidado como gastos corrientes del servicio (compra de EPIS, mascarillas, material desinfectante que supone un incremento de gasto del 0,59 %). El porcentaje total de la subida de las tarifas se fija en un 21,19 %, siendo necesario actualizar los precios para la nueva licitación del contrato de concesión de servicios objeto de estudio.

Se observa como en este transcurso de tiempo el IPC ha experimentado un incremento notable en general, y en particular, por analogía en los materiales y servicios aparejados a los servicios relacionados con la ordenanza de referencia.

En este sentido podemos observar los siguientes cuadros de variación confeccionados según los datos obrantes en el INE:



Así mismo, como variable a tener también en cuenta en orden a la justificación de la actualización y acomodación a los costes reales del servicio, podemos señalar los incrementos experimentados en las cotizaciones a la Seguridad Social y el Salario Mínimo Interprofesional (SMI):



EVOLUCION DE LAS BASES MÍNIMAS Y MÁXIMAS DE COTIZACIÓN POR CONTINGENCIAS COMUNES														
SISTEMA DE LA SEGURIDAD SOCIAL RÉGIMEN GENERAL														
	1-I-2015		1-I-2016		1-I-2017		1-I-2018		1-I-2019		1-I-2020		1-I-2021	
	B/m	B/M	B/m	B/M	B/m	B/M	B/m	B/M	B/m	B/M	B/m	B/M	B/m	B/M
BASE MENSUAL														
1. Ingenieros y Licenciados	1.056,90	3.606,00	1.067,40	3.642,00	1.152,90	3.751,20	1.199,10	3.751,20	1.466,10	4.070,10	1.466,10	4.070,10	1.466,10	4.070,10
2. Ing. Técni., Peritos, Ayud. Titulados	876,60	3.606,00	885,30	3.642,00	956,10	3.751,20	994,20	3.751,20	1.215,90	4.070,10	1.215,90	4.070,10	1.215,90	4.070,10
3. Jefes Admón y Taller	762,60	3.606,00	770,10	3.642,00	831,60	3.751,20	864,90	3.751,20	1.057,80	4.070,10	1.057,80	4.070,10	1.057,80	4.070,10
4. Ayudantes no titulados	756,60	3.606,00	764,40	3.642,00	825,60	3.751,20	858,60	3.751,20	1.050,00	4.070,10	1.050,00	4.070,10	1.050,00	4.070,10
5. Oficiales administrativos	756,60	3.606,00	764,40	3.642,00	825,60	3.751,20	858,60	3.751,20	1.050,00	4.070,10	1.050,00	4.070,10	1.050,00	4.070,10
6. Subalternos	756,60	3.606,00	764,40	3.642,00	825,60	3.751,20	858,60	3.751,20	1.050,00	4.070,10	1.050,00	4.070,10	1.050,00	4.070,10
7. Auxiliares administrativos	756,60	3.606,00	764,40	3.642,00	825,60	3.751,20	858,60	3.751,20	1.050,00	4.070,10	1.050,00	4.070,10	1.050,00	4.070,10
BASE DIARIA														
8. Oficiales de 1.ª y 2.ª	25,22	120,20	25,48	121,40	27,52	125,04	28,62	125,04	35,00	135,67	35,00	135,67	35,00	135,67
9. Oficiales de 3.ª y Especialistas	25,22	120,20	25,48	121,40	27,52	125,04	28,62	125,04	35,00	135,67	35,00	135,67	35,00	135,67
10. Peones	25,22	120,20	25,48	121,40	27,52	125,04	28,62	125,04	35,00	135,67	35,00	135,67	35,00	135,67
11. Trabajadores menores de 18 años (*)	25,22	120,20	25,48	121,40	27,52	125,04	28,62	125,04	35,00	135,67	35,00	135,67	35,00	135,67

B/m: Base mínima de cotización.
B/M: Base máxima de cotización.
(*) A partir de 1991 los grupos de cotización 11 y 12 han quedado integrados en uno solo, el 11, con la denominación de «Trabajadores menores de 18 años».

En orden a la posibilidad de actualización de las ordenanzas fiscales con respecto al IPC se ha pronunciado el Tribunal de Cuentas en su informe 1417 denominado "INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LAS TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS DE LOS AYUNTAMIENTOS DE MUNICIPIOS DE POBLACIÓN SUPERIOR A 500.000 HABITANTES, EJERCICIO 2017" de donde puede extraerse el siguiente tenor literal, a saber:

"Por un lado, y en lo que se refiere a la ausencia de informe técnico- económico correspondiente a la modificación de la Ordenanza Fiscal para el ejercicio 2009, debemos señalar que, tal y como se indicaba en la memoria justificativa de la modificación que se proponía, esta se basaba en la actualización de las tarifas conforma al Índice de Precios al Consumo (IPC).

En este sentido, el artículo 25 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales (en adelante, TRLRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, según la interpretación que de él hace la doctrina de los Tribunales, exige el citado estudio económico-financiero, únicamente, en los supuestos de implantación de una tasa o una nueva tarifa y cuando se produzcan modificaciones sustanciales de las ya existentes, que no es el caso. Además, la misma Jurisprudencia apunta que, tratándose de meras actualizaciones motivadas por la necesidad del mantenimiento de una presión fiscal constante, acorde con el IPC, no se requiere el mencionado informe técnico, bastando, al respecto, el que se elaboró en el momento de establecimiento de la tasa o de la última modificación sustancial producida. Entre otras, baste mencionar la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid núm. 1310/2010, de 16 de diciembre, según la cual, «Esta Sala viene considerando imprescindible la elaboración de un informe técnico-económico en todo caso de modificación de una Ordenanza máxime cuando tal modificación aparece como esencial en relación con la Ordenanza previa excusando su elaboración únicamente en aquellas modificaciones que consistan en un aumento tarifario para su adaptación al IPC lo que no constituye en absoluto el curso examinado.»



Por tanto, examinada la viabilidad de modificar las ordenanzas fiscales vigentes, para determinar el importe de la subida de los precios del concurso se consideran los siguientes factores:

1. Incremento del IPC
2. Incremento del SMI
3. Incremento del precio de la electricidad
4. Gastos extraordinarios por la pandemia de la COVID19 que se han consolidado como nuevos gastos corrientes.

A continuación, vamos a detallar cada uno de estos factores:

1. INCREMENTO DEL IPC

El incremento del IPC afecta a todos los gastos de la Residencia y del SED, excepto los de personal. En este estudio hemos separado también los gastos de electricidad debido al fuerte incremento durante este último año, por lo que consideramos que debe considerarse de forma independiente.

El IPC del período 2014-2021 se recoge en la siguiente tabla:

AÑO	IPC ANUAL	IPC ACUMULADO
2015	0,00%	0,00%
2016	1,60%	1,60%
2017	1,10%	2,72%
2018	1,20%	3,95%
2019	0,80%	4,78%
2020	-0,50%	4,26%
2021	5,00%	9,47%

Los gastos de explotación, exceptuando la electricidad, suponen un 24 % del total de gastos de la Residencia, esto hace que la repercusión del incremento del IPC sobre el total de gastos de la Residencia sea de un 2,27 % ($24 \% * 9,47 \%$).

2. INCREMENTO DEL SMI

A continuación, se detalla el incremento del SMI en el período 2014-2021.



AÑO	SMI	INCREMENTO ANUAL	INCREMENTO ACUMULADO
2015	648,6	0,50%	0,50%
2016	655,2	1,00%	1,51%
2017	707,7	8,00%	9,63%
2018	735,9	4,00%	14,01%
2019	900	22,30%	39,43%
2020	950	5,50%	47,10%
2021	950	0,00%	47,10%

Las categorías profesionales que se han visto afectadas por la subida del SMI son las de oficios varios, limpieza y pinche de cocina. En la Residencia de Consuegra estas categorías suponen un 13 % de la plantilla.

Los gastos de personal suponen un 70 % de los gastos totales de la gestión de la Residencia.

Con estas dos premisas anteriores la repercusión del aumento del SMI en este período de tiempo es del 4,30 % ($70\% \cdot 47,10\% \cdot 13\%$).

3. INCREMENTO DEL PRECIO DE LA ELETRICIDAD

A continuación, se detalla el incremento del precio de la electricidad en el período 2014-2021.

AÑO	PRECIO KW
2015	62,84
2016	48,42
2017	60,55
2018	64,37
2019	53,41
2020	40,37
2021	209,78

El incremento del precio de la electricidad desde el año 2015 hasta el año 2021 ha sido de un 233,83 %.

El gasto en energía eléctrica supone un 6 % el total de gastos de la Residencia.

La repercusión del aumento del precio de la electricidad en el total de gastos de la residencia es de un 14,03 % ($6\% \cdot 233,83\%$).



4. NUEVOS GASTOS OCASIONADOS POR LA PANDEMIA DE LA COVID19

Con motivo de la pandemia provocada por la COVID19 se tuvieron que instaurar una serie de nuevos protocolos en las residencias de mayores, tanto en EPIS como en limpiezas y desinfecciones de las instalaciones. Esto ha supuesto un incremento notable del gasto en productos de limpieza y desinfección y en guantes, mascarillas, EPIS desechables, etc., gastos que van a pasar a ser un nuevo gasto fijo de las residencias puesto que por motivos de prevención se van a tener que seguir con estas medidas especiales durante mucho tiempo, y quizás de forma indefinida.

El gasto medio en esta residencia en este tipo de productos supone unos 300 euros mensuales, lo que supone un 0,59 % del total de gastos mensuales de la residencia.

CONCLUSIONES

Los gastos de la gestión de la Residencia de Mayores, Centro de Día y Estancias Diurnas y Servicio de hostelería (restauración) del Centro Ocupacional y Viviendas Tuteladas de Consuegra, han sufrido un incremento de precios desde la anterior licitación (año 2014) hasta la actualidad (2021) de un **21,19 %**, que es la suma ponderada del incremento de los distintos factores que se han expuesto anteriormente y que se detallan a continuación:

1. Incremento del IPC	2,27%
2. Incremento del SMI	4,30%
3. Incremento del precio de la electricidad	14,03%
4. Gastos por la pandemia de la COVID19	0,59%

En base a este incremento del coste de gestión de la Residencia, Centro de Estancias Diurnas y servicios de hostelería (restauración) del Centro Ocupacional y Viviendas Tuteladas, se propone actualizar los precios según se detalla a continuación para viabilizar la concesión de servicios objeto de estudio:

TIPO DE PLAZA	TARIFA ACTUAL	TARIFA NUEVA	VARIACION
ASISTIDAS	1.265,00 €	1.276,89 €	0,94 %
VALIDOS	950,00 €	1.102,77 €	16,10 %
SED	19,00 €	22,00 €	15,80 %
MENUS	4,29 €	5,00 €	16,60 %

A la vista de todo lo anterior se desprende:

Que la actualización contemplada es adecuada y conforme al incremento de las variables incluidas en el presente informe.



Sin la modificación de las tarifas, los ingresos estimados por la totalidad de las plazas objeto de licitación del contrato administrativo objeto de estudio, quedarían de conformidad con el siguiente cuadro:

Año de concesión	1	2	3	4	5	TOTAL INGRESOS (IVA EXCLUIDO)
INGRESOS PLAZAS LICITADAS	376.739,40 €	376.739,40 €	376.739,40 €	376.739,40 €	376.739,40 €	1.883.697,00 €
Tarifa usuario válido (6 usuarios) - 950,00 €/mes - 12 meses	68.400,00 €	68.400,00 €	68.400,00 €	68.400,00 €	68.400,00 €	342.000,00 €
Tarifa usuario asistido (7 usuarios) - 1.265,00 €/mes - 12 meses	105.000,00 €	105.000,00 €	105.000,00 €	105.000,00 €	105.000,00 €	525.000,00 €
Tarifa usuario S.E.D (33 usuarios) - 19,00 €/día - 250 días hábiles	156.750,00 €	156.750,00 €	156.750,00 €	156.750,00 €	156.750,00 €	783.750,00 €
Menú C.O. y V.T. (905 menús) - 4,29 €/menú - 12 meses	46.589,40 €	46.589,40 €	46.589,40 €	46.589,40 €	46.589,40 €	232.947,00 €

Aplicando las tarifas modificadas, los ingresos estimados por la totalidad de las plazas objeto de licitación del contrato de concesión de servicios de referencia, quedarían como resultan a continuación:

Año de concesión	1	2	3	4	5	TOTAL INGRESOS (IVA EXCLUIDO)
INGRESOS PLAZAS LICITADAS	422.458,20 €	422.458,20 €	422.458,20 €	422.458,20 €	422.458,20 €	2.112.291,00 €
Tarifa usuario válido (6 usuarios) - 1.102,77 €/mes - 12 meses	79.399,44 €	79.399,44 €	79.399,44 €	79.399,44 €	79.399,44 €	396.997,20 €
Tarifa usuario asistido (7 usuarios) - 1.276,89 €/mes - 12 meses	107.258,76 €	107.258,76 €	107.258,76 €	107.258,76 €	107.258,76 €	536.293,80 €
Tarifa usuario S.E.D (33 usuarios) - 22,00 €/día - 250 días hábiles	181.500,00 €	181.500,00 €	181.500,00 €	181.500,00 €	181.500,00 €	907.500,00 €
Menú C.O. y V.T. (905 menús) - 5 €/menú - 12 meses	54.300,00 €	54.300,00 €	54.300,00 €	54.300,00 €	54.300,00 €	271.500,00 €

Para conseguir el equilibrio económico de la concesión se requiere elevar el importe de las tarifas a:

- Tarifa usuario válido: 1.102,77 €/mes.
- Tarifa usuario asistido: 1.276,89 €/mes.
- Tarifa usuario Centro Día y Estancias Diurnas: 22,00 €/día.
- Menú C.O. y V.T.: 5 €/menú

Para el cálculo de los ingresos estimados del concesionario para las plazas conveniadas, es necesario remitirse al clausulado del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige la celebración del Acuerdo Marco para la concesión de servicios de carácter social: concierto de plazas residenciales, plazas de estancias diurnas, plazas de estancias nocturnas y plazas de estancias temporales para personas mayores en la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (25 de mayo de 2016).

Al efecto, se hace necesario considerar lo establecido en el artículo 7 del citado pliego con respecto a los precios unitarios de licitación y tipos de plaza:



Los precios máximos de licitación de las plazas residenciales:

- Plazas Residenciales Grado II y III: 50,49 € plaza/día por usuario (4 % IVA incluido). Precio neto plaza/ día por usuario (IVA excluido): 48,55 €.
- Plazas Residenciales sin grado (no valoradas o con resolución que determina la inexistencia de grado, PSG): 33,31 € plaza/día por usuario (4 % IVA incluido). Precio neto plaza/ día por usuario (IVA excluido): 32,03 €.

Los precios máximos de licitación de las plazas de estancias diurnas:

- Servicio de Estancias Diurnas (SED): 23,46 € plaza/día por usuario (4 % IVA incluido). Precio neto plaza/día por usuario (IVA excluido): 22,56 €.
- Servicio de Estancias Diurnas de atención especializada a personas mayores afectadas por procesos de demencia tipo Alzheimer y otras demencias (SEDA): 28,18 € plaza/día por usuario (4 % IVA incluido). Precio neto plaza/día por usuario (IVA excluido): 27,10 €.
- Hora del Servicio de Estancias Diurnas (HSED): 3,00 € (4% IVA incluido). Precio neto plaza/hora por usuario (IVA excluido): 2,88 €.
- Transporte adaptado (TA): 5,20 € plaza/día por usuario (4% IVA incluido). Precio neto plaza/día usuario (IVA excluido): 5,00 €.

De conformidad con los datos económicos facilitados por la empresa concesionaria que actualmente gestiona el servicio de residencia y S.E.D., la mensualidad media durante el ejercicio 2021 para cada uno de estos servicios ha sido la que se detalla a continuación:

- Residencia de mayores:
Número de plazas públicas: 22
Mensualidad media de las plazas públicas: 1.382,00 € / mes (sin IVA)
- Centro de Día y Estancias Diurnas:
Número de plazas públicas: 7
Mensualidad media de las plazas públicas: 482,00 € / mes (sin IVA)

Tomando los datos expuestos con anterioridad, se plantean diferentes escenarios para la composición de la cuenta de explotación para los años de concesión previstos (se considera un Impuesto sobre Sociedades del 25 % sobre el Beneficio antes de Impuestos):



Escenario 1. Concesión de servicios con precios actuales del contrato (precios vigentes en el ejercicio 2021).

Con una demanda de uso del S.E.D. del 100 % de ocupación – 33 plazas privadas y 7 públicas – obtenemos los siguientes resultados:

AÑO DE CONCESIÓN	1	2	3	4	5
INGRESOS	784.415,40 €	784.415,40 €	784.415,40 €	784.415,40 €	784.415,40 €
Tarifa usuario válido (6 usuarios) - 950,00 €/mes	69.480,00 €	69.480,00 €	69.480,00 €	69.480,00 €	69.480,00 €
Tarifa usuario asistido (7 usuarios) - 1.265,00 €/mes	106.260,00 €	106.260,00 €	106.260,00 €	106.260,00 €	106.260,00 €
Tarifa media usuario conveniado (22 usuarios) - 1382,00 €/mes	364.848,00 €	364.848,00 €	364.848,00 €	364.848,00 €	364.848,00 €
Tarifa usuario S.E.D (33 usuarios) - 19,00 €/día - 250 días hábiles	156.750,00 €	156.750,00 €	156.750,00 €	156.750,00 €	156.750,00 €
Tarifa media usuario conveniado S.E.D. (7 usuarios) - 482 €/mes	40.488,00 €	40.488,00 €	40.488,00 €	40.488,00 €	40.488,00 €
Menú C.O. y V.T. (905 menús) - 4,29 €/menú	46.589,40 €	46.589,40 €	46.589,40 €	46.589,40 €	46.589,40 €
GASTOS	745.777,17 €	758.504,91 €	772.175,93 €	786.910,02 €	802.843,52 €
COSTE DE PERSONAL ANUAL	510.000,00 €	512.850,90 €	515.717,74 €	518.600,60 €	521.499,58 €
ALIMENTACIÓN	100.919,00 €	103.209,86 €	105.552,73 €	107.948,77 €	110.399,21 €
GASTOS DE LIMPIEZA E HIGIENE	17.818,00 €	18.222,47 €	18.636,12 €	19.059,16 €	19.491,80 €
MATERIAL SANITARIO Y OFICINA	10.155,00 €	10.385,52 €	10.621,27 €	10.862,37 €	11.108,95 €
SUMINISTRO TELEFÓNICO	1.455,00 €	1.488,03 €	1.521,81 €	1.556,35 €	1.591,68 €
SUMINISTRO ELÉCTRICO	42.616,17 €	48.595,22 €	55.413,13 €	63.187,59 €	72.052,81 €
SUMINISTRO AGUA	6.493,00 €	6.640,39 €	6.791,13 €	6.945,29 €	7.102,94 €
SUMINISTRO CARBURANTE	15.861,00 €	16.221,04 €	16.589,26 €	16.965,84 €	17.350,96 €
REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO	12.138,00 €	12.413,53 €	12.695,32 €	12.983,50 €	13.278,23 €
EXTINTORES, BOCAS DE INCENDIO, ALARMAS	937,00 €	958,27 €	980,02 €	1.002,27 €	1.025,02 €
T.R. OTRAS EMPRESAS - (calidad, prl, legionela)	5.933,00 €	6.067,68 €	6.205,42 €	6.346,28 €	6.490,34 €
SEGUROS	2.765,00 €	2.765,00 €	2.765,00 €	2.765,00 €	2.765,00 €
GASTOS BANCARIOS	1.930,00 €	1.930,00 €	1.930,00 €	1.930,00 €	1.930,00 €
OTROS	15.557,00 €	15.557,00 €	15.557,00 €	15.557,00 €	15.557,00 €
CANON	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	38.638,23 €	25.910,49 €	12.239,47 €	-2.494,62 €	-18.428,12 €
IMPUESTO SOCIEDADES (25 %)	9.659,56 €	6.477,62 €	3.059,87 €	0,00 €	0,00 €
RESULTADO	28.978,67 €	19.432,87 €	9.179,60 €	-2.494,62 €	-18.428,12 €

RESULTADO ANUAL MEDIO (después de impuestos)	7.333,68 €
---	-------------------

** No se alteran los importes de las siguientes partidas: OTROS; GASTOS BANCARIOS; SEGUROS

** La partida COSTES DE PERSONAL ANUAL se incrementan un 4,30 % anual por el incremento del SMI (sólo el 13 % afectado).

** La partida SUMINISTRO ELÉCTRICO se incrementa anualmente un 14,03 %.

** El resto de costes de explotación (suministros, alimentación, higiene) se incrementan un 2,27 % anual por el incremento del IPC

** Demanda de uso del SED del 100 % de ocupación (33 plazas privadas y 7 públicas).



Con una demanda de uso del S.E.D. del 80 % de ocupación – 26 plazas privadas y 7 públicas – obtenemos los siguientes resultados:

AÑO DE CONCESIÓN	1	2	3	4	5
INGRESOS	751.165,40 €	751.165,40 €	751.165,40 €	751.165,40 €	751.165,40 €
Tarifa usuario válido (6 usuarios) - 950,00 €/mes	69.480,00 €	69.480,00 €	69.480,00 €	69.480,00 €	69.480,00 €
Tarifa usuario asistido (7 usuarios) - 1.265,00 €/mes	106.260,00 €	106.260,00 €	106.260,00 €	106.260,00 €	106.260,00 €
Tarifa media usuario conveniado (22 usuarios) - 1382,00 €/mes	364.848,00 €	364.848,00 €	364.848,00 €	364.848,00 €	364.848,00 €
Tarifa usuario S.E.D (26 usuarios) - 19,00 €/dia - 250 días hábiles	123.500,00 €	123.500,00 €	123.500,00 €	123.500,00 €	123.500,00 €
Tarifa media usuario conveniado S.E.D. (7 usuarios) - 482 €/mes	40.488,00 €	40.488,00 €	40.488,00 €	40.488,00 €	40.488,00 €
Menú C.O. y V.T. (905 menús) - 4,29 €/menú	46.589,40 €	46.589,40 €	46.589,40 €	46.589,40 €	46.589,40 €
GASTOS	745.777,17 €	758.504,91 €	772.175,93 €	786.910,02 €	802.843,52 €
COSTE DE PERSONAL ANUAL	510.000,00 €	512.850,90 €	515.717,74 €	518.600,60 €	521.499,58 €
ALIMENTACIÓN	100.919,00 €	103.209,86 €	105.552,73 €	107.948,77 €	110.399,21 €
GASTOS DE LIMPIEZA E HIGIENE	17.818,00 €	18.222,47 €	18.636,12 €	19.059,16 €	19.491,80 €
MATERIAL SANITARIO Y OFICINA	10.155,00 €	10.385,52 €	10.621,27 €	10.862,37 €	11.108,95 €
SUMINISTRO TELEFÓNICO	1.455,00 €	1.488,03 €	1.521,81 €	1.556,35 €	1.591,68 €
SUMINISTRO ELÉCTRICO	42.616,17 €	48.595,22 €	55.413,13 €	63.187,59 €	72.052,81 €
SUMINISTRO AGUA	6.493,00 €	6.640,39 €	6.791,13 €	6.945,29 €	7.102,94 €
SUMINISTRO CARBURANTE	15.861,00 €	16.221,04 €	16.589,26 €	16.965,84 €	17.350,96 €
REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO	12.138,00 €	12.413,53 €	12.695,32 €	12.983,50 €	13.278,23 €
EXTINTORES, BOCAS DE INCENDIO, ALARMAS	937,00 €	958,27 €	980,02 €	1.002,27 €	1.025,02 €
T.R. OTRAS EMPRESAS - (calidad, prl, legionela)	5.933,00 €	6.067,68 €	6.205,42 €	6.346,28 €	6.490,34 €
SEGUROS	2.765,00 €	2.765,00 €	2.765,00 €	2.765,00 €	2.765,00 €
GASTOS BANCARIOS	1.930,00 €	1.930,00 €	1.930,00 €	1.930,00 €	1.930,00 €
OTROS	15.557,00 €	15.557,00 €	15.557,00 €	15.557,00 €	15.557,00 €
CANON	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	5.388,23 €	-7.339,51 €	-21.010,53 €	-35.744,62 €	-51.678,12 €
IMPUESTO SOCIEDADES (25 %)	1.347,06 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
RESULTADO	4.041,17 €	-7.339,51 €	-21.010,53 €	-35.744,62 €	-51.678,12 €
RESULTADO ANUAL MEDIO (despues de impuestos)	-22.346,32 €				

** No se alteran los importes de las siguientes partidas: OTROS; GASTOS BANCARIOS; SEGUROS

** La partida COSTES DE PERSONAL ANUAL se incrementan un 4,30 % anual por el incremento del SMI (sólo el 13 % afectado).

** La partida SUMINISTRO ELÉCTRICO se incrementa anualmente un 14,03 %.

** El resto de costes de explotación (suministros, alimentación, higiene) se incrementan un 2,27 % anual por el incremento del IPC

** Demanda de uso del SED del 80 % de ocupación (26 plazas privadas y 7 plazas públicas).

Con los precios vigentes en el año 2021 – para usuarios no conveniados – y la demanda de uso prevista en el S.E.D., no se podría asegurar la viabilidad de la concesión objeto de licitación.



Escenario 2. Concesión de servicios con precios actualizados.

Con una demanda de uso del S.E.D. del 100 % de ocupación – 33 plazas privadas y 7 públicas – obtenemos los siguientes resultados:

AÑO DE CONCESIÓN	1	2	3	4	5
INGRESOS	827.794,20 €	827.794,20 €	827.794,20 €	827.794,20 €	827.794,20 €
Tarifa usuario válido (6 usuarios) - 1.102,77,00 €/mes	79.399,44 €	79.399,44 €	79.399,44 €	79.399,44 €	79.399,44 €
Tarifa usuario asistido (7 usuarios) - 1.276,89 €/mes	107.258,76 €	107.258,76 €	107.258,76 €	107.258,76 €	107.258,76 €
Tarifa media usuario conveniado (22 usuarios) - 1382,00 €/mes	364.848,00 €	364.848,00 €	364.848,00 €	364.848,00 €	364.848,00 €
Tarifa usuario S.E.D (33 usuarios) - 22,00 €/dia - 250 días hábiles	181.500,00 €	181.500,00 €	181.500,00 €	181.500,00 €	181.500,00 €
Tarifa media usuario conveniado S.E.D. (7 usuarios) - 482 €/mes	40.488,00 €	40.488,00 €	40.488,00 €	40.488,00 €	40.488,00 €
Menú C.O. y V.T. (905 menús) - 5 €/menú	54.300,00 €	54.300,00 €	54.300,00 €	54.300,00 €	54.300,00 €
GASTOS	745.777,17 €	758.504,91 €	772.175,93 €	786.910,02 €	802.843,52 €
COSTE DE PERSONAL ANUAL	510.000,00 €	512.850,90 €	515.717,74 €	518.600,60 €	521.499,58 €
ALIMENTACIÓN	100.919,00 €	103.209,86 €	105.552,73 €	107.948,77 €	110.399,21 €
GASTOS DE LIMPIEZA E HIGIENE	17.818,00 €	18.222,47 €	18.636,12 €	19.059,16 €	19.491,80 €
MATERIAL SANITARIO Y OFICINA	10.155,00 €	10.385,52 €	10.621,27 €	10.862,37 €	11.108,95 €
SUMINISTRO TELEFÓNICO	1.455,00 €	1.488,03 €	1.521,81 €	1.556,35 €	1.591,68 €
SUMINISTRO ELÉCTRICO	42.616,17 €	48.595,22 €	55.413,13 €	63.187,59 €	72.052,81 €
SUMINISTRO AGUA	6.493,00 €	6.640,39 €	6.791,13 €	6.945,29 €	7.102,94 €
SUMINISTRO CARBURANTE	15.861,00 €	16.221,04 €	16.589,26 €	16.965,84 €	17.350,96 €
REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO	12.138,00 €	12.413,53 €	12.695,32 €	12.983,50 €	13.278,23 €
EXTINTORES, BOCAS DE INCENDIO, ALARMAS	937,00 €	958,27 €	980,02 €	1.002,27 €	1.025,02 €
T.R. OTRAS EMPRESAS - (calidad, pri, legionela)	5.933,00 €	6.067,68 €	6.205,42 €	6.346,28 €	6.490,34 €
SEGUROS	2.765,00 €	2.765,00 €	2.765,00 €	2.765,00 €	2.765,00 €
GASTOS BANCARIOS	1.930,00 €	1.930,00 €	1.930,00 €	1.930,00 €	1.930,00 €
OTROS	15.557,00 €	15.557,00 €	15.557,00 €	15.557,00 €	15.557,00 €
CANON	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	82.017,03 €	69.289,29 €	55.618,27 €	40.884,18 €	24.950,68 €
IMPUESTO SOCIEDADES (25 %)	20.504,26 €	17.322,32 €	13.904,57 €	10.221,05 €	6.237,67 €
RESULTADO	61.512,77 €	51.966,97 €	41.713,70 €	30.663,14 €	18.713,01 €

RESULTADO ANUAL MEDIO (después de impuestos)	40.913,92 €
---	--------------------

** No se alteran los importes de las siguientes partidas: OTROS; GASTOS BANCARIOS; SEGUROS

** La partida COSTES DE PERSONAL ANUAL se incrementan un 4,30 % anual por el incremento del SMI (sólo el 13 % afectado).

** La partida SUMINISTRO ELÉCTRICO se incrementa anualmente un 14,03 %.

** El resto de costes de explotación (suministros, alimentación, higiene) se incrementan un 2,27 % anual por el incremento del IPC

** Demanda de uso del SED del 100 % de ocupación (33 plazas privadas y 7 públicas).

Con una gestión eficiente de la concesión de servicios objeto de estudio, se superaría el punto de equilibrio con una ocupación de plazas (privadas y concertadas) de aproximadamente 35 usuarios (22 conveniados y 13 no conveniados) residentes de la Residencia de Mayores y de 40 usuarios (7 conveniados y 33 no conveniados) en el SED y considerando una media mensual de menús de 905 del Centro Ocupacional y Viviendas Tuteladas.

De los cálculos efectuados entendemos que con una ocupación del 100 % del SED, se superaría el punto de equilibrio económico-financiero. Aun así, se considera que puede existir margen para, sin bajar la calidad de los servicios, poder mejorar los datos económicos expuestos. Todo ello se puede cumplir con una gestión eficiente y/o aprovechamiento de sinergias que favorecieran la explotación de la actividad.



Con una demanda de uso del S.E.D. del 80 % de ocupación – 26 plazas privadas y 7 públicas – obtenemos los siguientes resultados:

AÑO DE CONCESIÓN	1	2	3	4	5
INGRESOS	789.294,20 €	789.294,20 €	789.294,20 €	789.294,20 €	789.294,20 €
Tarifa usuario válido (6 usuarios) - 1.102,77,00 €/mes	79.399,44 €	79.399,44 €	79.399,44 €	79.399,44 €	79.399,44 €
Tarifa usuario asistido (7 usuarios) - 1.276,89 €/mes	107.258,76 €	107.258,76 €	107.258,76 €	107.258,76 €	107.258,76 €
Tarifa media usuario conveniado (22 usuarios) - 1382,00 €/mes	364.848,00 €	364.848,00 €	364.848,00 €	364.848,00 €	364.848,00 €
Tarifa usuario S.E.D (26 usuarios) - 22,00 €/dia - 250 días hábiles	143.000,00 €	143.000,00 €	143.000,00 €	143.000,00 €	143.000,00 €
Tarifa media usuario conveniado S.E.D. (7 usuarios) - 482 €/mes	40.488,00 €	40.488,00 €	40.488,00 €	40.488,00 €	40.488,00 €
Menú C.O. y V.T. (905 menús) - 5 €/menú	54.300,00 €	54.300,00 €	54.300,00 €	54.300,00 €	54.300,00 €
GASTOS	745.777,17 €	758.504,91 €	772.175,93 €	786.910,02 €	802.843,52 €
COSTE DE PERSONAL ANUAL	510.000,00 €	512.850,90 €	515.717,74 €	518.600,60 €	521.499,58 €
ALIMENTACIÓN	100.919,00 €	103.209,86 €	105.552,73 €	107.948,77 €	110.399,21 €
GASTOS DE LIMPIEZA E HIGIENE	17.818,00 €	18.222,47 €	18.636,12 €	19.059,16 €	19.491,80 €
MATERIAL SANITARIO Y OFICINA	10.155,00 €	10.385,52 €	10.621,27 €	10.862,37 €	11.108,95 €
SUMINISTRO TELEFÓNICO	1.455,00 €	1.488,03 €	1.521,81 €	1.556,35 €	1.591,68 €
SUMINISTRO ELÉCTRICO	42.616,17 €	48.595,22 €	55.413,13 €	63.187,59 €	72.052,81 €
SUMINISTRO AGUA	6.493,00 €	6.640,39 €	6.791,13 €	6.945,29 €	7.102,94 €
SUMINISTRO CARBURANTE	15.861,00 €	16.221,04 €	16.589,26 €	16.965,84 €	17.350,96 €
REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO	12.138,00 €	12.413,53 €	12.695,32 €	12.983,50 €	13.278,23 €
EXTINTORES, BOCAS DE INCENDIO, ALARMAS	937,00 €	958,27 €	980,02 €	1.002,27 €	1.025,02 €
T.R. OTRAS EMPRESAS - (calidad, prl, legionela)	5.933,00 €	6.067,68 €	6.205,42 €	6.346,28 €	6.490,34 €
SEGUROS	2.765,00 €	2.765,00 €	2.765,00 €	2.765,00 €	2.765,00 €
GASTOS BANCARIOS	1.930,00 €	1.930,00 €	1.930,00 €	1.930,00 €	1.930,00 €
OTROS	15.557,00 €	15.557,00 €	15.557,00 €	15.557,00 €	15.557,00 €
CANON	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	43.517,03 €	30.789,29 €	17.118,27 €	2.384,18 €	-13.549,32 €
IMPUESTO SOCIEDADES (25 %)	10.879,26 €	7.697,32 €	4.279,57 €	596,05 €	0,00 €
RESULTADO	32.637,77 €	23.091,97 €	12.838,70 €	1.788,14 €	-13.549,32 €

RESULTADO ANUAL MEDIO (después de impuestos)	11.361,45 €
---	--------------------

** No se alteran los importes de las siguientes partidas: OTROS; GASTOS BANCARIOS; SEGUROS

** La partida COSTES DE PERSONAL ANUAL se incrementan un 4,30 % anual por el incremento del SMI (sólo el 13 % afectado).

** La partida SUMINISTRO ELÉCTRICO se incrementa anualmente un 14,03 %.

** El resto de costes de explotación (suministros, alimentación, higiene) se incrementan un 2,27 % anual por el incremento del IPC

** Demanda de uso del SED del 80 % de ocupación (26 plazas privadas y 7 plazas públicas).

Con una gestión eficiente de la concesión de servicios objeto de estudio, se alcanzaría el punto de equilibrio con una ocupación de plazas (privadas y concertadas) de aproximadamente 35 usuarios (22 conveniados y 13 no conveniados) residentes de la Residencia de Mayores y de 33 usuarios (7 conveniados y 26 no conveniados) en el Servicio de Estancias Diurnas y considerando una media mensual de menús de 905 del Centro Ocupacional y Viviendas Tuteladas.

De los cálculos efectuados entendemos que con una ocupación del 80 % del S.E.D. se superaría igualmente el punto de equilibrio económico-financiero. Aún así, se considera que puede existir margen para, sin bajar la calidad de los servicios, poder mejorar los datos económicos expuestos. Todo ello se puede cumplir con una gestión eficiente y/o aprovechamiento de sinergias que favorecieran la explotación de la actividad.



8. Posibles ayudas de Estado.

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

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

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

Es por ello que la solicitud o aceptación de cualquier ayuda a la explotación o inversión por parte del concesionario queda supeditada a su compatibilidad con lo contenido en el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

No consta existencia de ayudas de Estado, aunque el contratista podría obtener ayudas autonómicas o locales dependiendo de convocatorias y requisitos exigidos.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

