



AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

MEMORIA PARA LA MUNICIPALIZACIÓN DEL SERVICIO DE RESIDENCIA DE MAYORES MUNICIPAL

A. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

A.1. La competencia municipal para la prestación del servicio de Residencia de Mayores municipal.

El Ayuntamiento de Armilla, una vez garantizados los servicios sociales en el municipio, de acuerdo con su capacidad financiera, se propone prestar el servicio social de Residencia de Mayores municipal, por considerarlo necesario dada la demanda real del mismo por su ubicación próxima a Granada, y por las características de la población demandante del mismo, ya que actualmente hay 232 personas dependientes de Armilla usuarias de plazas residenciales, que en su mayoría viven fuera de la localidad al no disponer en Armilla de plazas para personas dependientes, y habiendo 36 personas dependientes pendientes de disponibilidad en plaza residencial.

Si la prestación de servicios a los ciudadanos es la razón de ser de cualquier administración pública, en las Entidades locales, especialmente los municipios como Administración más cercana a los ciudadanos, esa vocación de servicio público se hace presente en cada una de sus actuaciones. Esta es precisamente la razón de que el Ayuntamiento de Armilla decida asumir la competencia para la prestación de un servicio como la residencia de mayores municipal.

Esta actividad, aparte de la potestad genérica que el art. 128.2 de la Constitución de 1.978 (en adelante, CE) atribuye a todas las Administraciones al proclamar que *"se reconoce la iniciativa pública en la actividad económica"*, tiene su encaje competencial en diversos preceptos de la LBRL; artículo 92.2 del Estatuto de Autonomía de Andalucía, y 9 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía:

- Artículo 7.4: Las Entidades Locales solo podrán ejercer competencias distintas de las propias y de las atribuidas por delegación cuando no se ponga en riesgo la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda municipal, de acuerdo con los requerimientos de la

1 de 43

Plaza de la Constitución, 1 - 18100 Armilla (Granada)
Tífo: 958.578.015 - Fax 958.570.107 - www.armilladigital.com
CIF P1802200D · N° Registro Entidad Local 01180212

SELLO
ELECTRONICO
AYUNTAMIENTO
O DE ARMILLA



Firma 1 de 4 YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO 03/05/2018 JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
Firma 2 de 4 MANUEL MERINO FERNANDEZ 03/05/2018 JEFE SERV. URBANISMO
Firma 3 de 4 VICTORIANO CID RUIZ 03/05/2018 JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
Firma 4 de 4 PEDRO ROMERO LOPEZ 03/05/2018 JEFE SERV. GENERALES



AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera y no se incurra en un supuesto de ejecución simultánea del mismo servicio público con otra Administración Pública.

- Artículo 25.1: El Municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en los términos previstos en este artículo.

- Artículo 86. 1. Las Entidades Locales podrán ejercer la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas, siempre que esté garantizado el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la sostenibilidad financiera del ejercicio de sus competencias. En el expediente acreditativo de la conveniencia y oportunidad de la medida habrá de justificarse que la iniciativa no genera riesgo para la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda municipal debiendo contener un análisis del mercado, relativo a la oferta y a la demanda existente, a la rentabilidad y a los posibles efectos de la actividad local sobre la concurrencia empresarial. Corresponde al pleno de la respectiva Corporación local la aprobación del expediente, que determinará la forma concreta de gestión del servicio.

Teniendo en cuenta que el art. 51.5 Ley 9/2016 de Servicios Sociales de Andalucía deja la puerta abierta para..... "considerar" como propia la competencia para la prestación de un servicio social especializado, en el que se pueden entender incluidas las residencias de mayores. Y, que la Disposición Final Segunda de la misma modificó el artículo 14.1 de la Ley 6/1999, de 7 de julio de Atención y Protección a las personas mayores de Andalucía, que identifica los centros residenciales para mayores como una de las formas de estructurar los servicios sociales especializados en cuanto instrumentos para la atención a las personas mayores.

A la vista del marco definido por la sentencia del TC de 3 de marzo de 2016, sobre la LRSAL, que dejó la puerta abierta para que las Comunidades Autónomas pudieran otorgar competencias propias, más allá de las ya establecidas en el art. 25.2 LBRL (el cual actuará como artículo de contenidos mínimos), en función de las competencias asumidas en sus respectivos Estatutos, en virtud de la división competencial de los artículos 149.1.18 y 149.1.19 CE.

Para la asunción de la competencia pretendida, son necesarios y vinculantes los informes previos de la Administración competente por razón de materia, en que se señale la inexistencia de

Firma 1 de 4	YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO	03/05/2018	JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
Firma 2 de 4	MANUEL MERINO FERNANDEZ	03/05/2018	JEFE SERV. URBANISMO
Firma 3 de 4	VICTORIANO CID RUIZ	03/05/2018	JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
Firma 4 de 4	PEDRO ROMERO LOPEZ	03/05/2018	JEFE SERV. GENERALES





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

duplicidades, y de la Administración que tenga atribuida la tutela financiera sobre la sostenibilidad financiera de las nuevas competencias. En el ámbito de nuestra Comunidad Autónoma para la emisión del informe para la asunción de competencias distintas de las propias y de las delegadas por las entidades locales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.2 del Decreto-Ley 7/2014, de 20 de mayo, será necesario aportar el Informe favorable sobre la inexistencia de duplicidades o de ejecución simultánea del mismo servicio público.

A tal efecto, el Ayuntamiento de Armilla solicita Informe sobre inexistencia de duplicidades o de ejecución simultánea del mismo servicio público, a la Consejería de Igualdad y Políticas Sociales de la Junta de Andalucía, que se emite en sentido favorable con fecha 27/12/2017 por el Director General de Personas Mayores y Pensiones no Contributivas.

Con fecha 20/03/2018 se recibe informe favorable de la Directora General de Relaciones Financieras con las Corporaciones Locales de la Consejería de Hacienda y Administración Pública sobre el impacto en la sostenibilidad financiera de la nueva competencia, siempre que se preste a través de la **modalidad de concesión de servicios**, ya que el modelo de gestión indirecta del servicio no repercute en coste alguno para el Ayuntamiento.

Por lo expuesto, para el expediente en el que se incluyen como parte de su memoria estas consideraciones jurídicas, puede considerarse que la actividad de Residencia de Mayores Municipal es un servicio público para cuya prestación este Ayuntamiento va a asumir la **competencia**.

A.2. La forma de gestión de la Residencia

Establecimiento, principios y reglamentación del servicio

“Un Servicio Público es una actividad prestacional tendente a la satisfacción de necesidades colectivas que, en el ámbito de sus competencias, asegura una Entidad Local, asumiendo su titularidad”.

Elementos o notas caracterizadoras del Servicios Público son los siguientes:

- 1.- Se trata de una **actividad material, en positivo, de carácter técnico-económico**.
- 2.- Se trata de una actividad **de interés público**, por ser indispensable para las personas, tanto en su aspecto individual como social.
- 3.- **Mediante un acto expreso, la Entidad asume la titularidad del servicio**, en consideración al interés general y compromete la garantía de la prestación de forma regular y continua. Es lo que se conoce como publicatio.

3 de 43

Plaza de la Constitución, 1 – 18100 Armilla (Granada)
Tfno: 958.578.015 – Fax 958.570.107 – www.armilladigital.com
CIF P1802200D · N° Registro Entidad Local 01180212



Firma 1 de 4	YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO	03/05/2018	JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
Firma 2 de 4	MANUEL MERINO FERNANDEZ	03/05/2018	JEFE SERV. URBANISMO
Firma 3 de 4	VICTORIANO CID RUIZ	03/05/2018	JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
Firma 4 de 4	PEDRO ROMERO LOPEZ	03/05/2018	JEFE SERV. GENERALES



AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

4.- Para la prestación del servicio se requiere una organización, en cuanto articulación de recursos humanos, financieros y técnicos. Esa organización estará individualizada o vinculada a la Administración conforme a una **fórmula jurídica** apropiada.

Son **principios esenciales** del servicio público:

- La regularidad en la prestación.
- La continuidad.
- El acceso de los ciudadanos en condiciones de igualdad.

Estos principios constituyen la base del denominado régimen jurídico del servicio, que en buena medida se plasma en la reglamentación del servicio.

“ Antes de proceder a la contratación de una concesión de servicios, en los casos en que se trate de servicios públicos, deberá haberse establecido su régimen jurídico, que declare expresamente que la actividad de que se trata queda asumida por la Administración respectiva como propia de la misma, determine el alcance de las prestaciones en favor de los administrados, y regule los aspectos de carácter jurídico, económico y administrativo relativos a la prestación del servicio. ”

(Artículo 284.2 de la LCSP 2017).

La reglamentación de los servicios públicos es la mejor realización concreta de los principios del Servicio Público (igualdad, continuidad, regularidad, progreso...), convenientemente puestos al día. Las ideas de acceso (universalización y tratamiento preferencial de los usuarios más desfavorecidos), calidad y seguridad deben servir para responder a las expectativas de los vecinos destinatarios de la actividad prestacional.

Contenido indicativo de los Reglamentos de Servicios Públicos Locales:

- Modalidades de la prestación.
- Niveles mínimos de calidad.
- Obligaciones del prestador.
- Condiciones de acceso.
- Derechos y deberes de los usuarios.
- Tarifas o precios aplicables.
- Participación de los usuarios en la gestión.....

Firma 1 de 4	YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO	03/05/2018	JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
Firma 2 de 4	MANUEL MERINO FERNANDEZ	03/05/2018	JEFE SERV. URBANISMO
Firma 3 de 4	VICTORIANO CID RUIZ	03/05/2018	JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
Firma 4 de 4	PEDRO ROMERO LOPEZ	03/05/2018	JEFE SERV. GENERALES





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

Titularidad y gestión. La noción de formas de gestión

En todo Servicio Público Local podemos distinguir dos procesos:

- Uno **esencialmente jurídico, de ordenación del Servicio**, que implica decidir cómo se prestará, cuáles serán las condiciones de acceso a las prestaciones, qué precio en su caso deberá abonarse, etc. Este proceso de ordenación corresponde siempre y sin exclusión a la Entidad Local titular.
- Otro de **carácter técnico y económico**, que consiste en la **realización material** de la **prestación** y su puesta a disposición de la ciudadanía.

Este proceso puede realizarse también por la Entidad Local titular con medios propios, ordenados de distintas formas. Pero también puede realizarse por una organización distinta e independiente, que colabore con la Entidad Local conforme a una fórmula contractual. Y pueden existir fórmulas mixtas, en las que el proceso de realización material de la prestación sea compartido entre la Administración Local titular y otra organización pública o privada.

La posible separación entre titularidad y gestión da lugar a las denominadas “formas de gestión”. **Un Servicio Público Local requiere siempre una organización encargada del mismo, que estará encuadrada o vinculada a la Entidad Local mediante una determinada fórmula jurídica.** Las fórmulas pueden ser diversas y están presentes en el ordenamiento jurídico.

Los términos “modos” y “formas” de gestión hacen referencia pues a una gama de posibilidades o modalidades de organización y régimen jurídico de los servicios públicos. Las “formas de gestión” se relacionan con la noción o concepto de “prestación”. Se trata de “actividades prestacionales”: prestación de abastecimientos y servicios que realiza el poder público para la satisfacción de necesidades colectivas.

Las formas de gestión se corresponden pues con la acepción de servicio público local que une elementos objetivos de la actividad -naturaleza prestacional-, con elementos subjetivos: la propia entidad local realiza la actividad. No se trata sólo de servicios de interés general, sino de servicios públicos strictu sensu.

Cuando una Entidad Local adopta la decisión de implantar o constituir un determinado servicio público, **asume la responsabilidad de realizar directa o indirectamente** la actividad prestacional. Al tiempo, tiene que determinar qué modalidad o forma de gestión utilizará, entre las posibles conforme al ordenamiento jurídico. Las formas de gestión conforman una variada gama

5 de 43

Plaza de la Constitución, 1 – 18100 Armilla (Granada)
Tfíno: 958.578.015 – Fax 958.570.107 – www.armilladigital.com
CIF P1802200D · Nº Registro Entidad Local 01180212



Firma 1 de 4	YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO	03/05/2018	JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
Firma 2 de 4	MANUEL MERINO FERNANDEZ	03/05/2018	JEFE SERV. URBANISMO
Firma 3 de 4	VICTORIANO CID RUIZ	03/05/2018	JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
Firma 4 de 4	PEDRO ROMERO LOPEZ	03/05/2018	JEFE SERV. GENERALES



AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

de fórmulas orgánico-funcionales, para que una Entidad Local pueda dirigir y gestionar sus servicios. Cada una presenta características más o menos diferenciadas y en ello reside en buena parte su valor, porque podremos elegir la que mejor se ajuste a cada necesidad.

La Ley reguladora de las Bases del Régimen Local, en su artículo 85.2, nos dice cuáles son esas fórmulas:

“Los Servicios Públicos de competencia local habrán de gestionarse de la forma más sostenible y eficiente entre las enumeradas a continuación:

A) *Gestión Directa:*

- a) *Gestión por la propia Entidad Local.*
- b) *Organización Autónoma Local.*
- c) *Entidad Pública Empresarial Local.*
- d) *Sociedad Mercantil Local, cuyo capital social sea de titularidad pública.*

B) *Gestión Indirecta:*

*Mediante las distintas formas previstas para el **contrato de gestión de servicios públicos** en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público”.*

Pues bien, de acuerdo con la Disposición Adicional 34ª de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, LCSP, esta remisión hay que entenderla realizada al **contrato de concesión de servicios**, a partir de la entrada en vigor de la ley. La configuración general de los modos de gestión de los servicios públicos se ve afectada, principalmente, en lo tocante a la gestión indirecta, y sus modalidades, suprimidas por la LCSP. La nueva configuración del contrato de gestión de servicios descansa en la existencia de un riesgo operacional.

Las formas de gestión son pues modalidades de organización y régimen jurídico que el ordenamiento ofrece a una Entidad Local para dar cauce legal y eficaz a una actividad prestacional que asume formalmente.

Determinación de las formas de gestión

La elección de una determinada forma de gestión y la organización del correcto modo gestor es una **decisión** que se encuadra en el ejercicio de la **potestad de autoorganización**, y por ello goza de un amplio margen de apreciación libre.





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

Más allá de las concretas limitaciones legales a las que nos referiremos, la Administración *“sirve con objetividad los intereses generales”*, y para ello debe aplicar en sus decisiones los principios del artículo 103 de la Constitución y artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público. La jurisprudencia, al tiempo que manifiesta que la elección responde a criterios “extrajurídicos” (S.T.S. de 1-VI-87) y “de oportunidad y buena administración” (S.T.S. de 21-II-79), exige reiteradamente la aplicación de dichos principios y la **demonstración expresa** de que se elige una **forma que convenga al interés general**. Tal demostración expresa se materializará en la Memoria del expediente, en base a análisis prospectivos, con datos objetivos que permitan adoptar la decisión más próxima al óptimo deseable en términos de máximo beneficio para el ciudadano.

Ya el artículo 59 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales indica que *“las ventajas para los usuarios”* deben ponerse de manifiesto reflejando hechos concretos, expresados, a ser posible, con cifras y estadísticas. La **decisión** aparece pues limitada por la necesidad de motivación que acredite el interés general y por los requisitos formales-procedimentales. Pero además existen algunas limitaciones legales expresas.

No podemos olvidar que, en todo caso, existe una **correlación lógica** entre el tipo de actividad y las formas organizativas que se adecuan para desarrollarla. Se trata del conocido principio de “adecuación entre la forma jurídica y el fin de la actividad encomendada”, principio que funciona como **elemento de racionalización** de la potestad de autoorganización. Recientemente, ha sido positivizado en el artículo 27.11 de la Ley de Autonomía Local de Andalucía. En general, este principio no constituye una limitación absoluta, sino relativa. Es un principio orientador de la decisión, en términos de racionalidad eficiente, que en caso de evidente y notoria vulneración, puede tener consecuencias jurídicas. En todo caso, tiene para nosotros en el momento actual un gran valor.

En cuanto a los **requisitos formales**, el ordenamiento jurídico no establece un procedimiento específico para encauzar la decisión que implica la elección de la forma concreta de gestión. Si se trata de un servicio que comporta el ejercicio de iniciativa económica, habremos de seguir el detallado **procedimiento previsto en el artículo 97 del TRRL**. En otro caso, se exige únicamente acuerdo del Ayuntamiento Pleno, precedido de una **Memoria** en la que se acredite que la forma elegida es la que más conviene al interés general.

La ausencia de procedimiento específico no significa pues que no deba seguirse un cauce formal en el que destacan dos elementos esenciales: el **órgano competente**, que es el **Pleno Municipal**, y la **Memoria**, que recoge la **motivación** de la decisión.

Firma 1 de 4	YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO	03/05/2018	JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
Firma 4 de 4	PEDRO ROMERO LOPEZ	03/05/2018	JEFE SERV. GENERALES
Firma 2 de 4	MANUEL MERINO FERNANDEZ	03/05/2018	JEFE SERV. URBANISMO
Firma 3 de 4	VICTORIANO CID RUIZ	03/05/2018	JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

La Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, al dar nueva redacción al artículo 85 de la LRBRL, introduce nuevas exigencias tanto sustantivas como formales de cara a la elección de la forma de gestión.

Una limitación relativa importante es la necesidad de respetar los derechos de terceros, especialmente las organizaciones gestoras independientes, a las que en su caso se deberá indemnizar.

“El poder de organización del servicio público corresponde al Ayuntamiento..., según criterios de oportunidad y buena administración” (STS de 21-II-79). ¿Qué criterios más operativos pueden concretar ése de “buena administración”? Los criterios de la “buena administración” son en alguna medida contingentes. Actualmente, hablar de “buena administración” es hablar necesariamente de economía, eficiencia y calidad.

La “buena administración” **se asocia en la legislación, aunque de forma no muy precisa, a los criterios de eficacia y eficiencia**, que se han impuesto sucesivamente en la gestión pública. La jurisprudencia se ha referido a la **eficiencia como criterio para la ordenación de los servicios**, sobre todo de carácter económico. En la normativa local ha cobrado creciente importancia de forma más o menos expresa. Así, en el artículo 133 f) de la LRBRL sobre “la asignación de recursos con arreglo a **criterios de eficiencia**...”, en función de la eficacia y cumplimiento de objetivos”.

El criterio clave será pues el de **eficiencia**. **Preferimos sin embargo el de calidad, que engloba a la eficiencia**.

Trabajar con calidad significa satisfacer las necesidades y expectativas del cliente con amabilidad, prontitud y eficacia, a costes moderados. La calidad tiene un objetivo: responder a las expectativas del “cliente, y una forma de conseguirlo: hacer las cosas bien, utilizando de forma racional los medios disponibles. No es un objetivo, sino un proceso de mejora continua.

La eficiencia está presente como elemento básico de toda gestión de calidad. Sin eficiencia no habrá calidad. **Pero calidad es más que eficiencia. Mientras que la eficiencia es un principio o criterio de gestión que correlaciona objetivos conseguidos con recursos**

8 de 43

Plaza de la Constitución, 1 – 18100 Armilla (Granada)
 Tfno: 958.578.015 – Fax 958.570.107 – www.armilladigital.com
 CIF P1802200D · N° Registro Entidad Local 01180212



Firma 1 de 4	YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO	03/05/2018	JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
Firma 2 de 4	MANUEL MERINO FERNANDEZ	03/05/2018	JEFE SERV. URBANISMO
Firma 3 de 4	VICTORIANO CID RUIZ	03/05/2018	JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
Firma 4 de 4	PEDRO ROMERO LOPEZ	03/05/2018	JEFE SERV. GENERALES



AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

empleados, la calidad total es una estrategia de gestión que integra todos los elementos y procesos. La "calidad total" o "excelencia en la gestión" aporta dos fundamentos de gran valor: el "cliente" como referencia esencial, y el compromiso de toda la organización para el logro de objetivos y la mejora continua. Un concepto de "cliente" que se identifica como destinatario de la actividad (interno o externo) y que para el sistema político-administrativo es el ciudadano. Una "mejora" que debe referirse a todos los aspectos relevantes para la organización: calidad de servicio o producto; satisfacción del cliente; satisfacción interna; eficiencia; productividad....., legitimidad.

Calidad total es una estrategia directiva válida para distintos tipos de organizaciones, con "modelos" específicos y adaptados a las particularidades del servicio. Con las adaptaciones y especificidades necesarias, resulta fundamental para la "buena administración" en el sector público y especialmente en las entidades locales.

Sólo lo que se mide se puede mejorar (al menos constatando fehacientemente esa mejora). Los modelos y técnicas de Calidad Total se sustentan en mediciones y análisis concretos. Al mismo tiempo, se impulsa la innovación, la creatividad y el compromiso.

Lo mejor que se puede hacer es aplicar la técnica de **evaluación de calidad de los servicios**, comparar alternativas y decidir en función de los análisis efectuados y constatados. La calidad es especialmente importante en el caso de los servicios sociales.

A tal efecto, el art. 76.1 de la Directiva 24/2014 realiza un llamamiento directo a los legisladores nacionales para establecer una regulación ad hoc, que garantice los valores propios de estos servicios (calidad, continuidad, accesibilidad, asequibilidad, disponibilidad y exhaustividad) introduciendo criterios de calidad y sostenibilidad en la determinación de la oferta económicamente más ventajosa.

El reciente Dictamen del Consejo de Estado de 22 de mayo de 2014 avala la modificación del artículo 85.2 de la LRRL y considera que no afecta a la autonomía constitucionalmente garantizada. Los argumentos son interesantes: *"...la autonomía local no puede amparar la elección de modalidades de gestión directa de los servicios públicos locales menos eficientes o sostenibles que otras igualmente contempladas en el ordenamiento jurídico. La elección de una*

9 de 43

Plaza de la Constitución, 1 – 18100 Armilla (Granada)
Tfno: 958.578.015 – Fax 958.570.107 – www.armilladigital.com
CIF P1802200D · N° Registro Entidad Local 01180212



Firma 1 de 4	YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO	03/05/2018	JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
Firma 2 de 4	MANUEL MERINO FERNANDEZ	03/05/2018	JEFE SERV. URBANISMO
Firma 3 de 4	VICTORIANO CID RUIZ	03/05/2018	JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
Firma 4 de 4	PEDRO ROMERO LOPEZ	03/05/2018	JEFE SERV. GENERALES



AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

u otra forma de gestión directa es, a la postre, una decisión instrumental en la prestación del servicio a la que no pueden resultar ajenas las consideraciones de racionalidad económica. En tal sentido, no se advierten las ventajas de la constitución de una entidad pública empresarial o una sociedad mercantil local que resultase menos eficiente que la prestación del servicio por la propia Entidad Local o por un organismo autónomo de ésta. No obstante, cabe recordar que la eficiencia en la gestión de los servicios públicos no obliga a optar por la forma de gestión de servicios públicos que suponga una menor inversión, sino por aquélla que permita conseguir la mejor relación entre los costes previstos y los resultados esperados, dentro de un escenario de sostenibilidad financiera de la Hacienda Local en su conjunto. En definitiva, debe concluirse –en línea con lo señalado en el dictamen sobre el Anteproyecto de LRSAL- que la regulación es “adecuada” y –cabe añadir ahora- puede cohonestarse con la garantía institucional de la autonomía local”.

La autonomía no ampara una elección “libre”, ajena a criterios de racionalidad económica. Es compatible con la autonomía local el establecimiento de criterios que concreten el concepto de “buena administración”. Los criterios establecidos, en la medida en que conectan con “las exigencias impuestas por el artículo 135 de la Constitución y la Ley Orgánica 2/2013, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera” encauzan la decisión, sin imponer una única solución, resultan en principio razonables.

Corresponde al Pleno decidir la forma de gestión de los servicios públicos -art. 22.2.f LBRL- con los **límites** siguientes:

- El servicio con objetividad a los intereses generales conlleva, según el 31 RSCL, la identificación de las necesidades de los administrados, evitando duplicidades de prestación y aplicando el principio de eficacia.
- La forma de gestión por la que se opte deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 9 del Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado por Ley 7/2007, de 12 de abril, en lo que respecta al ejercicio de funciones que corresponden en exclusiva a funcionarios públicos.
- Se entiende derogado el del 43.2 RSCL que establecía que los servicios benéficos sólo podían prestarse por gestión directa.



Firma 1 de 4	YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO	03/05/2018	JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
Firma 2 de 4	MANUEL MERINO FERNANDEZ	03/05/2018	JEFE SERV. URBANISMO
Firma 3 de 4	VICTORIANO CID RUIZ	03/05/2018	JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
Firma 4 de 4	PEDRO ROMERO LOPEZ	03/05/2018	JEFE SERV. GENERALES



AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

Además, en nuestro caso, habrá que estar a lo dispuesto el artículo 44 de la Ley 9/2016, de 27 de diciembre, de Servicios Sociales de Andalucía, que establece una serie de prestaciones reservadas a la gestión directa, entre las que no se encuentran las comprendidas en la actividad a desarrollar en el ejercicio de la nueva competencia.

Por lo tanto, dentro de los relativos límites antedichos la opción entre las diferentes formas de gestión de la Residencia de Mayores es libre para la Corporación, potestad que no obstante debe ser ejercida de manera motivada en razones objetivas de interés público.

La opción entre una forma de gestión DIRECTA o INDIRECTA debe adoptarse teniendo fundamentalmente en cuenta dos cuestiones:

A. La GESTIÓN DIRECTA supone que la Entidad Local titular realiza también la gestión, con medios propios. En un caso lo hace con sus propios órganos, en otros utiliza una organización especial sin personalidad jurídica, es decir desconcentrada; y, en otros, utiliza un organismo con personalidad jurídica propia, aunque instrumental. En todas las formas de gestión directa, la única voluntad que cuenta es la de la Entidad Local, que asume la gestión bajo su responsabilidad y por lo tanto los riesgos económicos, sin más.

B. La GESTIÓN INDIRECTA implica la participación de un privado en la gestión de un servicio público. Permite incorporar a la actividad gestora del servicio público el capital y la experiencia privada en la realización de la actividad de que se trate, pero a cambio de una remuneración, pues su participación en la explotación del servicio no es desinteresada, sino que busca lógicamente rentabilizar su inversión. Las formas de gestión indirecta suponen siempre el otorgamiento de la explotación del servicio a un tercero, pero siempre **bajo el control** de ésta de acuerdo con el contrato de concesión de servicios públicos concertado. Estas formas de gestión permiten al servicio una vida más independiente de la Administración titular del mismo, pero paralelamente no pueden recibir de ésta todo el apoyo que suponen las potestades que la Administración ostenta. La participación del empresario privado se realizará asumiendo total o parcialmente la responsabilidad de los resultados y el riesgo económico. Son pues formas descentralizadas, pero lo que las caracteriza a todas ellas y las distingue de las formas directas es la colaboración de una organización independiente. La forma tradicional y prototípica de gestión indirecta de los servicios públicos es la concesión (concesión de obra o de servicio desde la LCSP), por la cual se transfiere a una empresa independiente la gestión del servicio, asumiendo ésta el riesgo económico de la actividad.



Firma 1 de 4	YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO	03/05/2018	JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
Firma 2 de 4	MANUEL MERINO FERNANDEZ	03/05/2018	JEFE SERV. URBANISMO
Firma 3 de 4	VICTORIANO CID RUIZ	03/05/2018	JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
Firma 4 de 4	PEDRO ROMERO LOPEZ	03/05/2018	JEFE SERV. GENERALES



AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

También hay que hacer referencia al **concierto social como nueva fórmula para gestionar servicios sociales**, a partir de las nuevas **Directivas de contratación pública** (2014/23/UE y 2014/24/UE), que han provocado un importante "movimiento" legislativo autonómico encaminado a redefinir las fórmulas de prestación de los servicios sociales. El cambio es significativo y afecta de lleno a la figura tradicional de colaboración privada con el sistema público de servicios sociales: el concierto. De forma sintética, los puntos más relevantes de la reforma son:

- a) Se ha acuñado una nueva denominación, ahora se habla mayoritariamente de "concierto social" (nomen iuris que casi todos los legisladores autonómicos han hecho suya
- b) se declara formalmente que el "concierto social" está excluido del ámbito de las normas de contratación del sector público (y ello sin que, de momento, el Estado haya reaccionado ante una eventual vulneración de su legislación básica).
- y c) el "not profit" irrumpe como elemento clave de la remodelación de los sistemas sociales autonómicos.

Dicha remodelación ha exigido la reforma de las correspondientes leyes autonómicas de Servicios Sociales (materia de la competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas), entre las que se encuentra la andaluza. De este modo, el Decreto 41/2018, de 20 de febrero por el que se regula el concierto social para la prestación de servicios sociales, desarrolla esta figura prevista en el artículo 100 de la Ley 9/2016, de 27 de diciembre de servicios sociales de Andalucía.

Además la LCSP en la Disposición Adicional 49ª reconoce a las Comunidades Autónomas su competencia sobre instrumentos no contractuales para la prestación de servicios destinados a satisfacer las necesidades de carácter social.

La naturaleza de las actividades de que se trata en este caso, que suponen no sólo la construcción, sino especialmente la explotación de una Residencia de Mayores, **recomienda la opción por la forma de gestión indirecta**, que permitirá incorporar la experiencia y la financiación privada en la gestión del servicio, trasladando al concesionario el riesgo operacional, asegurando un nivel de calidad en su prestación a través de la planificación y el ejercicio de la potestad sancionadora e inspectora.

De hecho, el Informe favorable de la Dirección General de Relaciones Financieras con las Corporaciones Locales de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, sobre la sostenibilidad financiera de la nueva competencia, se efectúa bajo la premisa de que la prestación del servicio se efectúe a través de la modalidad de concesión de servicios, puesto que este modelo **no repercute en coste alguno** para el Ayuntamiento.





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

A.3. La concesión de servicios.

Centrado el planteamiento en las formas de gestión indirecta, ha de motivarse la elección de la forma contractual concreta. Para ello hay que traer a colación la regulación de la concesión de servicios.

La nueva ley de contratos toma la definición de contrato de concesión de servicios del art. 5.1.b) de la Directiva 2014/23, que recoge el art. 15 LCSP en los términos siguientes:

“1. EL contrato de concesión de servicios es aquel en cuya virtud 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.

2. El derecho de explotación de los servicios implicará la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en los términos señalados en el apartado cuarto del artículo anterior”.

Una de las novedades de la Ley 9/2017 es la eliminación del contrato de gestión de servicios públicos. En su lugar, los contratos sujetos a este régimen pasarán a ser contratos de servicios o bien, cuando se transmita al contratista el riesgo operacional, concesiones de servicios. En realidad se ha reconfigurado este contrato para adaptarlo a las disposiciones comunitarias. De este modo la LCSP ha asumido el criterio económico plasmado en la Directiva 2014/23 lo que supone, entre otras cosas, la eliminación del contrato de gestión de servicios públicos.

La Directiva pivota la definición del nuevo contrato de concesión de servicios sobre la doctrina comunitaria del **riesgo de explotación** que ha de asumir el concesionario, principalmente el riesgo derivado de la utilización del servicio por los usuarios, y no cualquier otro tipo de riesgo, como el de disponibilidad. El concesionario ha de asumir el **riesgo operacional** de la explotación, incluyéndose el riesgo de demanda, sino también el de suministro. Este criterio de trasladar la demanda al contratista es seguido por todas las Juntas Consultivas de Contratación Administrativa y Tribunales Administrativos de Recursos Contractuales.

Sigue siendo necesario que se encomiende la gestión de un servicio susceptible de explotación, **asumiendo el contratista el riesgo de pérdidas o beneficios de su gestión**, pues la retribución económica del concesionario ha de fijarse en función de la variación de la demanda



Firma 1 de 4	YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO	03/05/2018	JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
Firma 2 de 4	MANUEL MERINO FERNANDEZ	03/05/2018	JEFE SERV. URBANISMO
Firma 3 de 4	VICTORIANO CID RUIZ	03/05/2018	JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
Firma 4 de 4	PEDRO ROMERO LOPEZ	03/05/2018	JEFE SERV. GENERALES



AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

del servicio, independientemente de que lo paguen los usuarios o la Administración. El elemento clave es que el concesionario ha de exponerse a riesgos que escapan de su control directo, que dependan del mercado, de la intensidad de la utilización (demanda) o de su aprovechamiento (suministro).

Una consecuencia directa, y se podría decir inevitable, del nuevo diseño de las concesiones de servicio es la notable ampliación de su ámbito objetivo de aplicación, el cual, no se reduce a los servicios públicos sino que puede albergar la gestión indirecta de **otros servicios que no tengan dicho carácter**.

Por su parte la Disposición Adicional 47^a contempla los principios aplicables a los contratos de concesión de los servicios recogidos en el Anexo IV, y de contratos de carácter social, encomendando a los órganos de contratación velar, en todas las fases del contrato, por la necesidad de garantizar la calidad, la continuidad, la accesibilidad, la asequibilidad, la disponibilidad y la exhaustividad de los servicios, así como por las necesidades específicas de las distintas categorías de usuarios, incluidos los grupos desfavorecidos y vulnerables, la implicación de los usuarios y la innovación en la prestación de los servicios.

Se establece la posibilidad de nuevos criterios de adjudicación tales como: la experiencia del personal adscrito al contrato, la reinversión de beneficios, mecanismos de participación de los usuarios y de información y orientación de los mismos

La configuración del contrato de concesión de servicios del Anexo IV en la LCSP presenta a esta figura contractual como la más apropiada en la búsqueda de la consecución de unos parámetros estándar de calidad.

Si la elección de la forma de gestión de un servicio público o el ejercicio de una actividad económica entra dentro del margen de la discrecionalidad política, el procedimiento para materializar jurídicamente la opción elegida está sujeto a un procedimiento administrativo que ha de seguirse escrupulosamente en garantía de los derechos de todos los posibles afectados por la decisión municipal.

El artículo 86.1 de la LBRL y los artículos 96 y 97 del TRRL imponen la tramitación de un **expediente "acreditativo de la conveniencia y oportunidad de la medida"** (expediente de "municipalización" del RSCL, arts. 46 a 52). Aunque el tenor literal de los artículos 86 LBRL y 96 TRRL circunscribe este expediente a los supuestos de ejercicio de actividades económicas por parte de las Entidades locales en relación con el artículo 128.2 de la Constitución, y para prestar



Firma 1 de 4	YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO	03/05/2018	JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
Firma 2 de 4	MANUEL MERINO FERNANDEZ	03/05/2018	JEFE SERV. URBANISMO
Firma 3 de 4	VICTORIANO CID RUIZ	03/05/2018	JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
Firma 4 de 4	PEDRO ROMERO LOPEZ	03/05/2018	JEFE SERV. GENERALES



AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

servicios en régimen de monopolio, la jurisprudencia ha ampliado considerablemente el campo de acción de este expediente, que considera imprescindible tramitar en los casos siguientes:

- ejercicio de actividades económicas
- prestación, en régimen de monopolio o sin él, de **servicios municipales de contenido económico**
- modificación de la forma o el modo de gestión de los servicios

Y únicamente no será necesario para:

- implantar y gestionar directamente servicios que no tengan contenido económico, industrial o mercantil.

La exigencia de tramitar este expediente para gestionar indirectamente servicios públicos es entendible desde la óptica de las garantías de los ciudadanos que van a verse directamente afectados por la decisión política; a través de esta tramitación van a poder realizar alegaciones al acuerdo o parte del mismo.

El artículo 86.2 de la LRBRL mantiene la necesidad del expediente acreditativo de la conveniencia y oportunidad de la medida para el ejercicio de actividades económicas en régimen de concurrencia por las Entidades Locales, y añade la exigencia de que debe justificarse en dicho expediente "que la iniciativa no genera riesgo para la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda municipal". Además este precepto exige que el expediente contenga expresamente un estudio económico, "un análisis del mercado, relativo a la oferta y a la demanda existente, a la rentabilidad y a los posibles efectos de la actividad local sobre la concurrencia empresarial".

El artículo 97 del TRRL y los artículos 46 y siguientes del el RSCL, regulan los trámites del expediente "acreditativo de la conveniencia y oportunidad de la medida":

1. Designación por el Pleno de una Comisión de estudio compuesta por miembros de la misma y por personal técnico. (56-57 RSCL).
2. Redacción por dicha Comisión de una memoria relativa a los aspectos social, jurídico, técnico y financiero de la actividad económica de que se trate, en la que deberá

15 de 43

Plaza de la Constitución, 1 – 18100 Armilla (Granada)
Tfno: 958.578.015 – Fax 958.570.107 – www.armilladigital.com
CIF P1802200D · N° Registro Entidad Local 01180212



Firma 1 de 4	YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO	03/05/2018	JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
Firma 2 de 4	MANUEL MERINO FERNANDEZ	03/05/2018	JEFE SERV. URBANISMO
Firma 3 de 4	VICTORIANO CID RUIZ	03/05/2018	JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
Firma 4 de 4	PEDRO ROMERO LOPEZ	03/05/2018	JEFE SERV. GENERALES



AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

determinarse la forma de gestión, entre las previstas por la Ley, y los casos en que debe cesar la prestación de la actividad. Asimismo, deberá acompañarse un proyecto de precios del servicio. El contenido de la memoria se desarrolla en los arts. 59 a 62 del RSCL.

- Acuerdo de toma en consideración de la memoria (aprobación inicial) por la Corporación.
- Exposición pública de la memoria junto con el proyecto de tarifas, por plazo no inferior a treinta días naturales, durante los cuales podrán formular observaciones los particulares y Entidades.
- Aprobación del proyecto por el Pleno de la Entidad Local.

A tal efecto, el Pleno municipal, en sesión de fecha 19 de marzo de 2018, inicia expediente acreditativo de la conveniencia y oportunidad de la medida para el ejercicio de la actividad de Residencia de Mayores Municipal, y acuerda constituir una Comisión de Estudio para la Municipalización del mismo.

Este expediente que exige la normativa local, se puede tramitar ahora conjuntamente con la aprobación del estudio de viabilidad (proyecto de explotación en concesiones de servicios) que exige la legislación de contratos, pues así lo prevé la DA 3ª.5 LCSP.

B. CONSIDERACIONES TÉCNICAS

B.1. Aspectos sociales.

Armilla es una localidad del área metropolitana de la provincia de Granada con una población a finales de 2017 de 24.558 personas. La población mayor de 60 años a esa fecha son 3.768 personas, lo que supone un 15 % de la población actual. Se estima que un plazo de diez años esta población se incrementará en unas 3.000 personas más. De estas 3.768 personas 625 viven solas. Desde el año 2007 han sido valoradas 1.463 personas como dependientes.

Con estos datos se hace necesario prever la puesta en marcha de recursos que den respuesta a las posibles demandas de cobertura de necesidades que nos puede plantear la población mayor de 60 años en un futuro inmediato. A pesar de las políticas sociales implementadas por el Ayuntamiento de Armilla para la atención a personas mayores y dependientes (Servicio de Ayuda a Domicilio, Teleasistencia municipal y Centro de Participación Activa), hay una atención que no se les puede prestar y es la permanencia en el municipio a través de un alojamiento residencial.





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

En la actualidad, el municipio de Armilla no dispone de plazas residenciales de iniciativa privada y aunque hay dos centros de titularidad pública no ofrece la cobertura necesaria para la población armillera, puesto que el centro de la Diputación Provincial presta sus servicios a poblaciones menores de 20.000 habitantes y el de la Junta de Andalucía solo ofrece atención a personas autónomas no dependientes.

Ante la situación actual de equipamientos y servicios dirigidos a personas mayores se hace necesario la puesta en marcha de un centro residencial en Armilla que cumpla con los siguientes objetivos:

1. Ofrecer atención especializada a las personas mayores que lo necesiten.
2. Facilitar la permanencia en el municipio de las personas mayores para que no rompan sus lazos familiares y relacionales.
3. Mejorar la calidad de vida de las personas mayores de Armilla y sus familias.

Para el cumplimiento de estos objetivos es imprescindible la construcción de un centro residencial que de cobertura a las personas mayores y dependientes del municipio de Armilla.

B.2. Aspectos Urbanísticos.

El Ayuntamiento de Armilla, pretende dota al municipio de un Centro Residencial y Centro de Día que pueda abordar la necesidad de crear espacios destinados al cuidado de personas mayores enfocado a dar una Atención Centrada en la Persona (ACP), garantizando la tranquilidad y seguridad de los futuros residentes y sus familiares, y entendiendo este concepto en la idea de poner a la persona en el centro, respetando

siempre que se pueda sus decisiones, preferencias y opciones personales, "adaptar el centro a las personas y no las personas al centro" resultan elementos clave, también lo es el buscar una definición y un marco técnico que sirva para que este modelo de atención condicione la residencia y la experiencia que viven los residentes..

La nueva Residencia de Mayores de Armilla, constituirá uno de los motores de transformación urbana, especialmente como factor de reequilibrio y cohesión urbanas, puesto que supone crear





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

una nueva centralidad en los nuevos desarrollos materializados en los últimos quince años, en el oeste de la ciudad, vinculado a la operación de integración de la infraestructura de metropolitano.

El nuevo complejo tendrá cuatro objetivos fundamentales:

1. Construcción y explotación de un Centro Residencial para 120 usuarios con un diseño acorde a las nuevas necesidades y observando los requerimientos dimensionales recogidos en las normativas sectoriales, concretamente la Orden de 5 de noviembre de 2007 de la Junta de Andalucía.
2. Implantación en el territorio que potencie y permita factores de soleamiento, con la consiguiente mejora a los efectos de eficiencia energética, zona verdes y de esparcimiento con capacidad de mejorar en si mismo la calidad de vida de los residentes.
3. Localizar la actuación en un entorno comunicado por transporte público, tanto por la cercanía de paradas de autobuses como de estaciones de metropolitano, en el caso que nos ocupa serán las de Sierra Nevada y la de Fernando de los Ríos.
4. Ser un espacio polivalente, que cumpla con las siguientes funciones:
 - Centro de residencia, con una dotación total de 120 usuarios, con habitaciones dobles, y sencillas así como todas las zonas comunes correspondientes y necesarias, repartidas en planta semisótano, baja y primera. Deberá contar con al menos 20 plazas destinadas a Unidad de Estancia Diurna.
 - Reserva de espacios destinados al esparcimiento, zonas de juegos al aire libre, zonas de huertos y zonas verdes que contribuyan la integración de la intervención en el entorno inmediato.



Firma 1 de 4	YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO	03/05/2018	JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
Firma 2 de 4	MANUEL MERINO FERNANDEZ	03/05/2018	JEFE SERV. URBANISMO
Firma 3 de 4	VICTORIANO CID RUIZ	03/05/2018	JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
Firma 4 de 4	PEDRO ROMERO LOPEZ	03/05/2018	JEFE SERV. GENERALES



AYUNTAMIENTO DE ARMILLA



PRESUPUESTO DE LA ACTUACIÓN

Los costes totales previstos para el desarrollo de la actuación son los siguientes:

a) HONORARIOS

Levantamiento topográfico	700,00		
Estudio de sonido externo	550,00		
Proyecto Básico	154.540,00		
Proyecto de Ejecución	115.900,00		
Proyecto de Actividad de las Instalaciones	19.500,00		
Estudio de Seguridad y Salud	10.000,00		
Dirección de Obra	115.900,00		
Dirección de la Ejecución de la obra	105.900,00		
Coordinación de Seguridad y Salud	10.000,00		
Legalización de las Instalaciones	16.000,00		
Proyecto y Dirección de ICT	2.960,00		
		IVA	TOTAL
	551.950,00	115.909,50	667.859,50

Otros costes adicionales no recogidos en el apartado anterior serán:





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

b) CONSTRUCCION DEL EDIFICIO.

Según los costes de referencia emitidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada para el año 2018, en vigor desde el 1 de febrero de este año, el precio por metro cuadrado de superficie construida de usos distintos del residencial, parten de un módulo base (Mo), que en esta caso es 550 €/m2.

Para el caso que nos ocupa, **Residencias de la Tercera edad**, en el Capítulo B-8 Usos Sanitarios fija un coeficiente de 1.45, por tanto;

$$M_c = M \times F_l \quad M = M_o \times 1.45 \quad M_c = 550 \text{ €/m}^2 \times 1.00 \times 1.45 = 797.50 \text{ €/m}^2$$

F_l. Factor de localización que para Armilla es 1.00

En el resto de la actuación referida como obras de urbanización, en el Capítulo C-2 fija el coeficiente unitarios (Mu) en 78 €/m2. Considerando la tabla C.2.1 para urbanización completa de menos de una hectárea recogemos un coeficiente de 0.55, así tenemos;

$$M_u = 78.00 \text{ €/m}^2$$

$$M = M_u \times 0.55 \text{ (S < 1 Ha)}. M = 78.00 \text{ €/m}^2 \times 0.55 = 43.00 \text{ €/m}^2 \text{ de superficie de actuación.}$$

No obstante lo anterior estudiado el mercado parece factible fijar los siguientes módulos a los efectos de presupuestar la actuación referida;

	Superficie construida	Coste contrata (€/m2)	Total coste.
Construcción de edificio	7.750,00 m2	690,00	5.347.500,00 €
Zonas libres y urbanización	3.954,00	43,50	171.999,00 €
			5.519.499,00 €

c) MOBILIARIO

En el estudio de viabilidad se ha considerado un coste de mobiliario basado en datos de referencia de residencias similares recientemente instaladas, fijando una cantidad de 4.500,00 €/habitación.

MOBILIARIO HABITACIONES	UDS.	PRECIO €	TOTAL €
Camas geriátricas completas	126	1.500	189.000

20 de 43

Plaza de la Constitución, 1 – 18100 Armilla (Granada)
 Tfno: 958.578.015 – Fax 958.570.107 – www.armilladigital.com
 CIF P1802200D · N° Registro Entidad Local 01180212





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

Sillones	126	200	25.200
Mesitas	126	200	25.200
MOBILIARIO SALON			
Sillones geriátricos	120	300	36.000
Mesas	10	200	2.000
Sillas	50	100	5.000
MOBILIARIO COMEDOR			
Mesas	30	200	6.000
Sillas	120	100	12.000
ELEMENTOS DECORATIVOS			
MOBILIARIO DESPACHOS, SALAS DE ESPERA, RECEPCIÓN, ADMINISTRACIÓN, COCINA, LAVANDERIA	1	15.000	15.000
	1	54.600	54.600
	1	170.000	170.000
TOTAL			540.000 €

El presupuesto total de la actuación sería;

	BASE	IVA	TOTAL IMPORTE
CONSTRUCCIÓN	5.519.499,00	551.949,90	6.071.448,90
HONORARIOS	551.950,00	115.500,00	667.859,00
MOBILIARIO	540.000,00	113.400,00	653.400,00
TOTAL			7.392.707,90 €

PROGRAMA DE NECESIDADES

Se presta especial atención en este apartado a la normativa sectorial referente a este tipo de actividades y especialmente a la Orden de 5 de noviembre de 2007 de la Junta de Andalucía por el que se regula el procedimiento y los requisitos para la acreditación de los centros para personas mayores en situación de dependencia en Andalucía.

Igualmente debe considerarse por ser entre otros de obligado cumplimiento el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 214/2006, de 17 de marzo.

El solar sobre el que se pretende llevar a cabo la actuación proviene del desarrollo del Plan Parcial 5 de las antiguas Normas Subsidiarias de Planeamiento del año 1996. Se conforma en una manzana completa con frente a cuatro calles; calle María Espinosa de Los Monteros, calle





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

Aljares, calle Concepción Arenal y calle Pilar Miró. Cuenta con una superficie de 6.049,19 m2, de suelo con una calificación de suelo de Urbano Consolidado y una clasificación de Dotación-equipamiento docente.

La actuación se desarrollará en una volumetría en forma de "L" configurando y cerrando el solar a los frentes Sur y Este, valiéndose para su articulación el núcleo de comunicaciones vertical principal de la edificación.

Semisótano. (superficie construida 2.369,00 m2)

- Garaje aparcamiento para treinta y cinco vehículos.
- Lavandería
- Lencería
- Almacén de cocina
- Dependencias de personal
- Vestuarios de personal
- Almacén general
- Zonas comunes de circulación.

Planta baja (superficie construida 2.106,00 m2)

- Accesos y vestíbulo desde la calle Aljares
- Recepción.
- Administración.
- Cocina.
- Sala de visitas.
- Cafetería.
- Comedor.
- Sala de estar.
- Zona de atención especializada.
- Enfermería.
- Sala de velatorio
- Aseos.
- Zonas comunes de circulación.
- Aparcamiento exterior
- Espacios libres exteriores.

Planta primera. (superficie construida 2.028,00 m2)



Firma 1 de 4	YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO	03/05/2018	JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
Firma 2 de 4	MANUEL MERINO FERNANDEZ	03/05/2018	JEFE SERV. URBANISMO
Firma 3 de 4	VICTORIANO CID RUIZ	03/05/2018	JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
Firma 4 de 4	PEDRO ROMERO LOPEZ	03/05/2018	JEFE SERV. GENERALES



AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

- Puesto de control
- Comedor.
- Sala de estar.
- Habitaciones dobles. (34)
- Habitaciones individuales. (12)
- Aseos.
- Pasillos de circulación.

Planta segunda. (superficie construida 1.247,00 m2).

- Puesto de control.
- Comedor.
- Sala de estar.
- Habitaciones dobles. (20)
- Aseos.
- Pasillos de circulación.

CUADRO DE SUPERFICIES.

Planta Baja	2.106,00 m2
Planta Primera	2.028,00 m2
Planta Segunda	1.247,00 m2
Total superficie construida sobre rasante	5.381,00m2
Planta Semisótano	2.369,00 m2
Total superficie construida bajo rasante	2.369,00 m2
Total superficie zonas libres	3.954,00 m2

JUSTIFICACION URBANISTICA

Firma 3 de 4
VICTORIANO CID RUIZ

Firma 2 de 4
MANUEL MERINO FERNANDEZ

Firma 1 de 4
YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO

03/05/2018 JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA

03/05/2018 JEFE SERV. URBANISMO

03/05/2018 JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES

03/05/2018 JEFE SERV. GENERALES

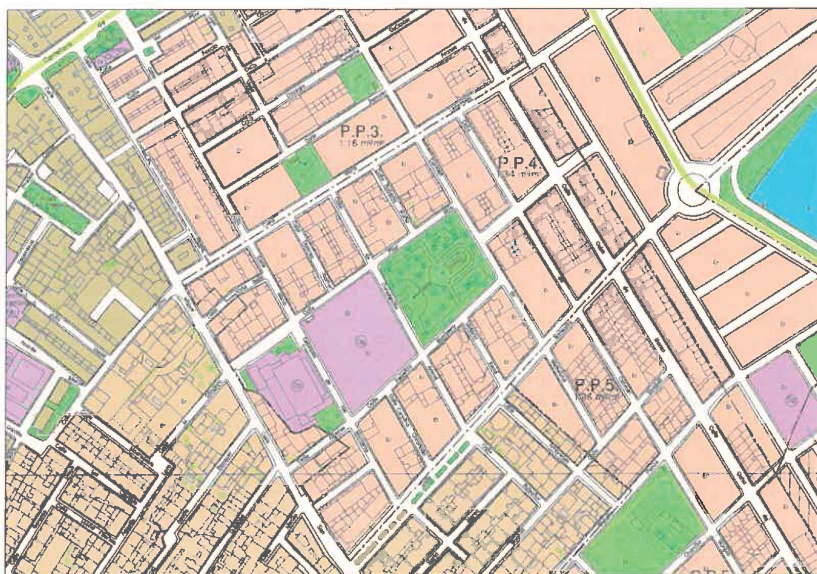
03/05/2018 JEFE SERV. GENERALES

03/05/2018 JEFE SERV. GENERALES





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA



PLANO DE ZONIFICACION. PGOU ARMILLA 2008

La normativa urbanística vigente en el suelo que nos ocupa según el Plan General de Ordenación Urbanística de Armilla es la siguiente;

El suelo que nos ocupa está clasificado como Suelo Urbano Consolidado, proveniente del antiguo Plan Parcial 4 de las NNSS de Planeamiento de Armilla de 1996, y calificado como dotacional docente. Se recogen aquí las condiciones particulares de la edificación que han de cumplir la ordenación detallada referida a las unidades básicas de los usos pormenorizados de Dotaciones y Equipamientos, en cualquiera de sus tipos.





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

Se definen como ordenaciones de carácter dotacional aquellas actividades relacionadas con la prestación de servicios a la colectividad o cobertura de necesidades comunitarios, sin perjuicio de su titularidad pública o privada.

A los efectos de la aplicación de la normativa de usos se descomponen los siguientes usos:

- Docente
- Sanitario
- Socio - cultural - asistencial
- Institucional
- Deportivo
- Religioso
- Cementerio
- Sin especificar

La calificación pormenorizada en el plano de usos del suelo, o el señalamiento de una acción programada para un uso concreto, tiene el valor de la asignación de un uso preferente, pudiendo, siempre que los condicionantes urbanísticos, y las circunstancias y necesidades del momento así lo exigieran, poder cambiar de uso pormenorizado entre los incluidos como dotaciones y equipamientos, sin considerarlo una modificación del P.G.O.U de Armilla.

Las Dotaciones sin especificar, se recogen como previsiones para acoger a cualquiera de los usos especificados anteriormente u otros que temporalmente requieran implantarse sin previa especificación de categoría la cual resultará de las demandas generales por la dinámica urbana correspondiéndole en tal caso las determinaciones de la categoría de uso que se le asigne. Cualquier edificio o instalación destinado a dotaciones comunitarias deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales de afección, en función de la naturaleza de su actividad.

• **Ámbito de aplicación**

Comprende las superficies de suelo urbano, así clasificadas en el correspondiente plano de ordenación, y aquellas que mediante planes especiales en suelo urbano y planes parciales en suelo urbanizable, queden definidas como tales, si dichos planes así lo establecen.

• **Tipo de edificación**

El tipo de edificación será libre, según los criterios del organismo que lo promueva que por regla general será por parte de las administraciones públicas en coordinación con el Ayuntamiento.

• **Parcela mínima, ocupación máxima y alineaciones**

Serán libres de acuerdo con el uso a que se destina.

• **Edificabilidad y alturas**

La edificabilidad y alturas será la misma establecida para la zona residencial, industrial o terciaria con la que limite, o de donde provengan de su desarrollo urbanístico(en el caso que nos ocupa es el Plan Parcial 4 de las NNSS de Armilla con una edificabilidad de 1.34), si bien la altura (que en el caso que nos ocupa la altura será de 2 Plantas + Ático y 7,90 m de altura, el ático deberá quedar retranqueado tres metros de la línea de fachada) se podrá incrementar en un 20% dado el carácter público de las edificaciones.

• **Aparcamientos y circulación**

25 de 43

Plaza de la Constitución, 1 – 18100 Armilla (Granada)
Tlfno: 958.578.015 – Fax 958.570.107 – www.armilladigital.com
CIF P1802200D · N° Registro Entidad Local 01180212



Firma 3 de 4
VICTORIANO CID RUIZ

Firma 2 de 4
MANUEL MERINO FERNANDEZ

Firma 1 de 4
YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO

03/05/2018

03/05/2018

03/05/2018

JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA

JEFE SERV. URBANISMO

JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES

JEFE SERV. GENERAL

JEFE SERV. GENERAL

JEFE SERV. GENERAL



AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

• Usos permitidos

El uso preferente será el asignado en los planos de zonificación del Plan General, los usos de las parcelas que a la aprobación definitiva del plan lo tengan consolidado (docentes, religiosos...) no podrán modificarse por la aplicación directa de la normativa.

Para la modificación o alteración de clase o subclase de dicho uso consolidado se procederá mediante la redacción de un Plan Especial que justifique y valore la conveniencia y oportunidad que dicho cambio procura en el municipio. Cuando se trate de modificar el uso de la parcela sin edificar o consolidar, bastará la redacción de un Estudio de Viabilidad de cambio de uso, que se tramitará análogamente al Estudio de Detalle.

• Condiciones estéticas

Deberá cuidarse la adaptación de las construcciones a las características generales del entorno urbano donde se ubica, si bien se podrá dotar a estos edificios de un cierto carácter singular en función de su uso específico a que se destina.

Del análisis del Anteproyecto de Construcción y Explotación de las obras para Residencia de Ancianos Municipal y Unidad de Estancia Diurna, redactada por el arquitecto D. Fernando Vallejo Montes, debemos concluir que el mismo se ajusta tanto a los usos del suelo como a los parámetros urbanísticos referenciados en el punto anterior.

Se adjunta a esta Memoria, como Anejo, el Anteproyecto de construcción y explotación de las obras para "RESIDENCIA DE ANCIANOS MUNICIPAL Y UNIDAD DE ESTANCIA DIURNA" redactado por el arquitecto D. Fernando Vallejo Montes, colegiado con el número 3.390 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

El Anteproyecto incluye los siguientes documentos:

1.- Memoria

- 1.1 Objeto del Trabajo
- 1.2 Situación y Emplazamiento.
- 1.3 Finalidad y justificación de la solución elegida.
 - 1.1.1 Uso óptimo de la parcela y los inmuebles.
- 1.4 Descripción de la solución adoptada.
- 1.5 Resumen de superficies.
- 1.6 Normativa Técnica.
- 1.7 Declaración de Condiciones Urbanísticas.





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

1.8 Presupuesto.

2. Planos

- I.01 Situación, relación con el planeamiento vigente.
- A.01 Planta Semisótano.
- A.02 Planta Baja.
- A.03 Planta Primera.
- A.04 Planta Ático.
- A.05 Alzados.
- A.06 Imágenes.

El Proyecto Básico que será aportado en su día deberá contener como mínimo los siguientes documentos:

1. Memoria (Memoria descriptiva y justificativa, Memoria Constructiva, Justificación del cumplimiento del CTE, Presupuesto, Pliego de Condiciones).
2. Planos de Arquitectura.
3. Planos Acotados.
4. Planos de Seguridad e Incendios.
5. Avance del Estudio de Viabilidad de Actividad y Funcional.

El proyecto de Ejecución deberá recoger los siguientes documentos de acuerdo al Código Técnico de la Edificación:

I. MEMORIA

1. Memoria descriptiva

- ME 1.1 Agentes
- ME 1.2 Información previa
- ME 1.3 Descripción del proyecto
- ME 1.4 Prestaciones del edificio

2. Memoria constructiva

- MC 2.1 Sustentación del edificio
- MC 2.2 Sistema estructural
- MC 2.3 Sistema envolvente
- MC 2.4 Sistema de compartimentación
- MC 2.5 Sistemas de acabados
- MC 2.6 Sistemas de acondicionamiento de instalaciones
- MC 2.7 Equipamiento

3. Cumplimiento DB-SE Exigencias básicas de seguridad estructural

Firma 1 de 4	YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO	03/05/2018	JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
Firma 2 de 4	MANUEL MERINO FERNANDEZ	03/05/2018	JEFE SERV. URBANISMO
Firma 3 de 4	VICTORIANO CID RUIZ	03/05/2018	JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
Firma 4 de 4	PEDRO ROMERO LOPEZ	03/05/2018	JEFE SERV. GENERALES





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

del CTE

3.1

- SE-AE Acciones en la edificación
- SE-C Cimentaciones
- SE-A Estructuras de acero
- SE-F Estructuras de fábrica
- SE-M Estructuras de madera

NCSE Norma de construcción sismorresistente

EHE Instrucción de hormigón estructural
Instrucción para el proyecto y la ejecución de

EFHE forjados unidireccionales de hormigón estructural
realizados con elementos prefabricados

DB-SI Exigencias básicas de seguridad en caso de
3.2 incendio

- SI 1 Propagación interior
- SI 2 Propagación exterior
- SI 3 Evacuación
- SI 4 Instalaciones de protección contra incendios
- SI 5 Intervención de bomberos
- SI 6 Resistencia al fuego de la estructura

DB-SU Exigencias básicas de seguridad de utilización

3.3

- SU1 Seguridad frente al riesgo de caídas
- SU2 Seguridad frente al riesgo de impacto o de
atrapamiento
- SU3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento
- SU4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación
inadecuada
- SU5 Seguridad frente al riesgo causado por situaciones
con alta ocupación
- SU6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento
- SU7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en
movimiento
- SU8 Seguridad frente al riesgo relacionado con la acción
del rayo

DB-HS Exigencias básicas de salubridad

3.4

- HS1 Protección frente a la humedad
- HS2 Eliminación de residuos
- HS3 Calidad del aire interior
- HS4 Suministro de agua
- HS5 Evacuación de aguas residuales

DB-HR Exigencias básicas de protección frente el ruido

3.5 (CA-88)

Firma 1 de 4	YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO	03/05/2018	JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
Firma 2 de 4	MANUEL MERINO FERNANDEZ	03/05/2018	JEFE SERV. URBANISMO
Firma 3 de 4	VICTORIANO CID RUIZ	03/05/2018	JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
Firma 4 de 4	PEDRO ROMERO LOPEZ	03/05/2018	JEFE SERV. GENERALES





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

DB-HE Exigencias básicas de ahorro de energía

3.6

- HE1 Limitación de demanda energética
- HE2 Rendimiento de las instalaciones térmicas (RITE)
- HE3 Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación
- HE4 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria
- HE5 Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica

4. Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones

- 4.1 Habitabilidad
- 4.2 Accesibilidad
- 4.3 Baja Tensión
- 4.4 Telecomunicaciones

5. Anejos a la memoria

- 5.1 Información geotécnica
- 5.2 Cálculo de la estructura
- 5.3 Protección contra el incendio
- 5.4 Instalaciones del edificio
- 5.5 Eficiencia energética
- 5.6 Estudio de impacto ambiental
- 5.7 Plan de control de calidad
- 5.8 Proyecto de actividad
- 5.9 Estudio de viabilidad:
- 5.10 Estudio de seguridad y salud o estudio básico, en su caso

II. PLANOS

- Plano de situación
- Plano de emplazamiento
- Plano de urbanización
- Plantas generales
- Planos de cubiertas
- Alzados y secciones
- Planos de estructura
- Planos de instalaciones
- Planos de definición constructiva
- Memorias gráficas
- Otros

III. PLIEGO DE CONDICIONES

- Pliego de cláusulas administrativas
- Disposiciones generales
- Disposiciones facultativas
- Disposiciones económicas
- Pliego de condiciones técnicas particulares

29 de 43

Plaza de la Constitución, 1 – 18100 Armilla (Granada)
Tlfno: 958.578.015 – Fax 958.570.107 – www.armilladigital.com
CIF P1802200D · N° Registro Entidad Local 01180212

Firma 3 de 4
VICTORIANO CID RUIZ

Firma 2 de 4
MANUEL MERINO FERNANDEZ

Firma 1 de 4
YOLANDA MARTINEZ BARRIONUEVO

03/05/2018 JEFESERV.ECONOMIA Y HACIENDA

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.ASUNTOS SOCIALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.URBANISMO

03/05/2018 JEFESERV.GENERALES





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

Prescripciones sobre los materiales
 Prescripciones en cuanto a la ejecución por unidades de obra
 Prescripciones sobre verificaciones en el edificio terminado

IV. MEDICIONES

V. PRESUPUESTO

Presupuesto aproximado
 Presupuesto detallado

El proyecto de Ejecución cumplirá asimismo los requisitos mínimos establecidos en la Ley de Contratos del Sector Público las Administraciones Públicas y su desarrollo reglamentario.

C. ASPECTOS FINANCIEROS

1. Avance del presupuesto de ejecución de obras, instalaciones y reformas necesarias:

- Delimitación de los componentes a valorar:

Como actuación previa a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión administrativa de servicio público de Residencia de Mayores Municipal y Unidad de Estancia Diurna, y formando parte de la Memoria encargada a la Comisión de estudio, se redacta el presente apartado sobre el aspecto financiero conforme al art. 62 del Decreto de 17 de Junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Debe justificarse la viabilidad del proyecto, motivando la construcción del edificio y la posterior gestión integral de la actividad asistencial que se pretende.

Debiendo delimitarse y concretar la redacción del proyecto de ejecución de la totalidad de la infraestructura, la ejecución y dirección por parte del concesionario de las obras que se definan en el proyecto de ejecución, incluyendo la dotación del equipamiento general, la explotación y mantenimiento a su riesgo y ventura de la totalidad de la infraestructura por todo el periodo concesional, la conservación de la infraestructura, entendiéndose por conservación la realización de las inversiones de reposición necesarias. Deberá delimitarse igualmente la financiación de las inversiones iniciales del proyecto. Y será tenido en cuenta la reversión de la obra pública y su mobiliario en adecuado estado una vez finalizado el periodo concesional.

Firma 1 de 4	YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO	03/05/2018	JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
Firma 4 de 4	PEDRO ROMERO LOPEZ	03/05/2018	JEFE SERV. GENERALES
Firma 2 de 4	MANUEL MERINO FERNANDEZ	03/05/2018	JEFE SERV. URBANISMO
Firma 3 de 4	VICTORIANO CID RUIZ	03/05/2018	JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

No se tendrá en cuenta ningún coste relativo al precio de adquisición de los terrenos donde se pretende ubicar la actividad, al ser una parcela propiedad del Ayuntamiento de Armilla, quedando justificada la potestad de ocupación de la misma durante todo el periodo concesional.

Pasamos a analizar el presupuesto de ejecución de obras, instalaciones y reformas necesarias:

Sobre una parcela de 6.049,19 m² y partiendo de unas superficies aproximadas de 5.381,00 m² construidos sobre rasante, y 2.369,00 m² bajo rasante, quedando una superficie de zonas libres de 3.954,00 m². Aplicando el precio establecido por módulos según se justifica en el apartado de consideraciones técnicas, tenemos que con una ratio aproximada de 690,00 € para el edificio y para las zonas libres de 43,50 € por metro cuadrado construido y listo para su uso, supone que el coste total con superficie construida sería de 5.519.499,00 €.

Considerando un coste de mobiliario de 4.500 €/plaza en base a datos de referencia de residencias recientes instaladas según las consideraciones técnicas y para la previsión de 120 plazas, tenemos un coste total de 540.000,00 €.

Asimismo la previsión de honorarios para un proyecto como este se calcula sobre los 551.950,00 €, que se calcula en función a un 10% sobre el presupuesto de construcción, **según el criterio establecido por los técnicos municipales.**

La inversión inicial quedaría resumida en el siguiente cuadro:

CONCEPTO	BASE	IVA	TOTAL IMPORTE
CONSTRUCCIONES	5.519.499,00 €	551.949,90 €	6.071.448,90 €
HONORARIOS PROYECTO	551.950,00 €	115.909,50 €	667.859,50 €
MOBILIARIO	540.000,00 €	113.400,00 €	653.400,00 €
TOTALES	6.611.449,00 €	781.259,40 €	7.392.708,40 €

Nota: Diferentes consultas a la Dirección General de Tributos y sentencia del T.S. avalan la aplicación de un 10% como tipo del IVA para construcción de edificios destinados a residencia mayores, siempre que mas del 50% dela edificación tenga como uso el de vivienda.

2. Proyecto de tarifas que hayan de regir una vez municipalizado el servicio:

Para proceder a una adecuada estimación de ingresos habría que tener en cuenta el grado de ocupación de las plazas y el precio, tanto para la residencia como para el centro de día.





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

Para ello, podemos tener en cuenta la evolución de los precios tanto en España, como en la comunidad autónoma y en la provincia de Granada. La siguiente información se ha obtenido de la web: <https://www.inforesidencias.com/>

El precio medio ponderado de una plaza en residencia privada en España se han mantenido casi sin variación incrementándose en el último año únicamente en un 1,28%. Para hacer este cálculo se tiene en cuenta el número de residencias que ofrecen cada tipo de cama.

AÑO	2001	2005	2007	2009	2014	2017
IMPORTE (IVA no incluido)	1.185 €	1.391 €	1.550 €	1.775 €	1.830 €	1.777 €

El precio medio ponderado de ingreso en residencias de mayores privadas en España se ha vuelto a situar en la posición que tenía al principio de la crisis. Con una bajada del 3% en relación con el precio que tenían en 2014. Como la inflación acumulada en estos tres años ha sido del 1,1% podemos concluir que los precios de las residencias se han mantenido estables durante los últimos diez años.

El precio medio de una plaza en una residencia geriátrica privada en España es de **1.777,62€/mes** (eran 1.829,81 €/mes en 2014 y 1.710 €/mes en 2009) una cifra que se obtiene al ponderar los precios por tipo de habitación y el número de residencias que los ofrece según su tamaño. Este precio se ve incrementado por el 10% de IVA, situándolo así **con el iva incluido** en un precio medio de **1.955 €/mes**.

Los precios varían de una comunidad autónoma a otra. Nótese que en la siguiente tabla hemos añadido una columna en la que aparece la muestra de plazas sobre las que se calcula el **precio medio**, las comunidades con una muestra más elevada ofrecen resultados más fiables:

Comunidad	Tamaño muestra	Precio medio
Andalucía	6.476	1.589,42 €
Aragón	1.874	1.498,25 €
Asturias	533	1.608,85 €
Canarias	850	2.029,57 €
Cantabria	393	1.851,28 €
Castilla La Mancha	1.773	1.291,79 €
Castilla León	3.802	1.495,34 €
Cataluña	23.954	1.830,85 €
Extremadura	422	1.316,67 €
Galicia	5.168	1.739,58 €
Islas Baleares	727	1.811,03 €
La Rioja	490	1.928,33 €
Madrid	16.912	1.858,67 €
Murcia	717	1.624,52 €
Navarra	1.624	2.022,44 €





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

País Vasco	1.825	2.268,90 €
Comunidad Valenciana	3.502	1.441,42 €

Aparecen grandes diferencias de precios entre comunidades, destacando como la que tiene los precios más elevados el País Vasco, que supera los 2.250 €/mes y como la que los tiene más bajos Castilla la Mancha que ronda los 1.300 €/mes.

En el desglose a nivel provincial habría que tener en cuenta que cuando el tamaño de la muestra es muy bajo, los resultados de precio no ofrecen tanta fiabilidad, por eso no aparecen los datos de Alava, Albacete, Palencia, Segovia y Soria

Provincia	Nº de muestra	plazas medio	Precio
A Coruña		2.382	1.758,87 €
Alicante		2.169	1.388,17 €
Almería		56	1.448,00 €
Asturias		533	1.608,85 €
Ávila		382	1.433,33 €
Badajoz		298	1.400,00 €
Barcelona		18.822	1.872,26 €
Burgos		233	1.728,33 €
Cáceres		124	1.150,00 €
Cádiz		898	1.680,40 €
Cantabria		393	1.851,28 €
Castellón		140	1.361,67 €
Ciudad Real		297	1.363,53 €
Córdoba		838	1.612,90 €
Cuenca		244	1.374,36 €
Girona		1.242	1.728,52 €
Granada		517	1.574,73 €
Guadalajara		319	1.383,33 €
Guipúzcoa		1.011	2.566,55 €
Huelva		287	1.665,33 €
Huesca		465	1.193,12 €
Illes Balears		727	1.811,03 €
Jaén		431	1.696,13 €
La Rioja		490	1.928,33 €
Las Palmas		522	2.181,49 €
León		648	1.699,41 €
Lleida		1.627	1.676,53 €
Lugo		952	1.565,00 €
Madrid		16.912	1.858,95 €
Málaga		1.507	1.964,27 €

33 de 43

Plaza de la Constitución, 1 – 18100 Armilla (Granada)
 Tfno: 958.578.015 – Fax 958.570.107 – www.armilladigital.com
 CIF P1802200D · N° Registro Entidad Local 01180212





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

Murcia	732	1.705,15 €
Navarra	1.624	2.022,44 €
Ourense	862	1.461,67 €
Pontevedra	972	2.363,33 €
Salamanca	393	1.579,29 €
Santa Cruz Tenerife	328	1.791,73 €
Sevilla	1.942	1.571,40 €
Tarragona	2.275	1.634,11 €
Teruel	65	1.492,00 €
Toledo	753	1.199,12 €
Valencia	1.193	1.560,29 €
Valladolid	1.103	1.463,60 €
Vizcaya	656	2.195,08 €
Zamora	334	1.530,72 €
Zaragoza	1.344	1.552,60 €

Para realizar una comparación mas exhaustiva con respecto al entorno donde se ubica Armilla es necesario comparar las residencias actuales existentes en el área metropolitana incluida Granada capital por la cercanía entre los municipios de la aglomeración y la importante población que reside en la zona:

El precio medio para las residencias de **Granada Capital** (sin IVA):

- Habitación Doble: 1.763,75 €.
- Habitación Individual: 2.046,25 €

El precio medio para residencias de municipios **área metropolitana** (sin IVA):

- Habitación Doble: 1.485,50 €.
- Habitación Individual: 1.766,67 €

Con toda esta información podemos concluir que una tarifa posible a aplicar en el municipio de Armilla (con una ubicación excelente dentro del área metropolitana y una parcela en pleno centro del municipio con todos los servicios a su alcance) podría establecerse en torno a:

- Habitación Doble: 1.625,00 €.
- Habitación Individual: .1907,00 €

Se debe contemplar igualmente los **precios actuales para las Plazas concertadas** con Junta de Andalucía, para lo cual debemos atenernos a la orden de 10 de marzo de 2016, de la consejería





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

de Igualdad y Políticas Sociales, por la que se modifican los costes máximos de las plazas objeto de concertación con centros de atención a personas mayores y personas con discapacidad que establece en su artículo 2.1, apartado a) Que los costes máximos correspondientes a las plazas objeto de concertación con centros de atención a personas mayores en situación de dependencia quedan fijados de la siguiente manera:

En centros residenciales: Plazas para personas mayores en situación de dependencia: **49,57 euros día.**

Multiplicada esta cantidad por 30 días, la cantidad máxima que pagaría la Junta por plaza concertada sería **1487.1 €**, si el mes fuera de 31 días serían **1.536,67 €**. A estas cantidades habría que aplicarles el IVA correspondiente.

En ningún apartado de esta orden hace referencia a precio distinto para plazas en habitación simple o en habitación doble, siendo la tendencia habitual para la Junta de Andalucía concertar las habitaciones dobles.

Para la Unidad de Estancia Diurna:

El precio medio para las residencias de **Granada Capital** (sin IVA):

- Sin transporte: 695,00 €
- Con transporte: 915,00 €

El precio medio para residencias de municipios **área metropolitana** (sin IVA):

- Sin transporte: 631,00 €
- Con transporte: 781,00 €

Tenemos por tanto que un precio medio en nuestro entorno se sitúa en:

- Sin transporte: **670,00 €**
- Con transporte: **862,00 €**

A estas cantidades hay que añadirles el IVA, que para plazas privadas es del 10%.

Igualmente debemos contemplar el precio para plazas objeto de concertación con Junta de Andalucía en unidades de estancia diurna, así el art.2.2 de la orden de 10 de marzo de 2016 establece en sus apartados a y b que el precio de la plaza concertada en régimen de media pensión para personas mayores dependientes en centros de día es de 21,49 euros sin IVA. Las plazas en régimen de media pensión con transporte es de 28,88 euros sin IVA.

- Plazas sin transporte: **21,49 euros día.**

Multiplicada esta cantidad por 30 días, la cantidad máxima que pagaría la Junta por plaza concertada sería **644,70 €**, si el mes fuera de 31 días serían **666,19 €**.





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

- Plazas con transporte: **28,88 euros día.**

Multiplicada esta cantidad por 30 días, la cantidad máxima que pagaría la Junta por plaza concertada sería **866,40 €**, si el mes fuera de 31 días serían **895,28 €**.

A estas cantidades habría que aplicarles el IVA correspondiente, que para el caso de plazas concertadas es del 4%.

3. Estudio comercial del servicio:

Debemos comenzar por analizar la posible demanda del servicio que se pretende prestar tanto para residencia de mayores como de la unidad de estancia diurna.

Para el caso concreto de Armilla partimos de la suposición de una demanda potencial importante si tenemos en cuenta aspectos como su localización, densidad de población, ocupación de plazas en residencias cercanas, servicios disponibles en el entorno, accesibilidad por carreteras o transporte público (metro), nivel de vida del entorno, etc...

No obstante, la demanda real del servicio dependerá también de la calidad/precio ofrecida, debiendo ponerse por el concesionario todos los medios a su alcance para obtener la mayor demanda posible y rentabilizar la explotación.

La presente memoria parte de la hipótesis inicial de ofrecer, para la residencia de mayores como para la unidad de estancia diurna, un **20% de plazas concertadas**.

Teniendo en cuenta lo expuesto, se plantea un escenario de demanda del servicio bastante optimista, que prevee una rentabilidad aceptable de la inversión en esta concesión.

En la parcela disponible y de los datos ofrecidos por los técnicos de urbanismo se desprende la posibilidad de construcción de un edificio que dé cabida 120 usuarios de residencia de las cuales 108 serían para habitaciones dobles y 12 para habitaciones individuales, y unas 20 plazas de estancia diurna.

La media de ocupación de plazas en las residencias del entorno del área metropolitana incluida Granada se sitúa en el 98%.

Por lo que aplicando las tarifas anteriores podríamos prever unos ingresos anuales estimados para una residencia de 120 plazas:

- ocupación: $120 \times 98\% = 118$ plazas ocupadas.

Ingresos por habitación doble:

- $108 \times 98\% = 106$ plazas ocupadas.

106 plazas de las cuales 85 serán libres y 21 concertadas:

libres : $85 \times 1.625,00 \text{ €/mes} \times 12 \text{ meses} = 1.657.500 \text{ €}$.

concertadas: $21 \times 1.536,67 \text{ €/mes} \times 12 \text{ meses} = 387.240,84 \text{ €}$.

Firma 3 de 4
 VICTORIANO CID RUIZ
 JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
 03/05/2018

Firma 2 de 4
 MANUEL MERINO FERNANDEZ
 JEFE SERV. URBANISMO
 03/05/2018

Firma 1 de 4
 YOLANDA MARTINEZ BARRIONUEVO
 JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
 03/05/2018

Firma 4 de 4
 PEDRO ROMERO LOPEZ
 JEFE SERV. GENERALES
 03/05/2018





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

Total ingresos por habitaciones dobles: = 2.044.740,00 €

Ingresos por habitaciones individuales (Hemos de tener en cuenta que la Junta de Andalucía no suele concertar habitaciones individuales, por lo que el precio a aplicar será únicamente el de habitaciones libres, sin concertar):

- 12 x 98% = 12 plazas ocupadas.

Libres: 12 x 1.907 €/mes x 12 meses = 274.608,00 €.

Total ingresos por habitaciones individuales: 274.608,00 €

Por lo que respecta a la ocupación de las plazas de estancia diurna, estimamos una ocupación del 100%. En el caso de la unidad de estancia diurna, considerando que los precios libres y concertados son similares, aunque algo mayores los concertados, tomamos una media por plaza sea libre o concertada y con o sin transporte ya que la utilización de transporte o no puede ser muy variable):

Ingresos por plazas unidad de día:

- 20 plazas X 820 €/mes x 12 meses = **196.800 €.**

En resumen los ingresos anuales estimados con este grado de ocupación serían:

Se muestran las siguientes estimaciones, cuantificando el importe de los ingresos totales anuales para el primer año de explotación. (Importes sin considerar IVA):

TIPO DE PLAZA	IMPORTE MENSUAL	TOTAL ANUAL
Habitación doble	170.395 €	2.044.740,00 €
Habitación individual	22.884 €	274.608 €
Unidad estancia diurna	16.400 €	196.800 €
Total	209.679 €	2.516.148,00€

En cuanto a los costes estimados de la inversión inicial mas la explotación del servicio, debemos tener en cuenta:

1. Inversión inicial:

La inversión en obras conforme a los datos expresados en las consideraciones técnicas, estima el coste previsto de la inversión a realizar por la concesionaria para la construcción y adecuación de las instalaciones, y la instalación de las acometidas necesarias de agua, electricidad y saneamiento, etc..., es decir para la finalización de un edificio construido y listo para



Firma 1 de 4 YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO 03/05/2018 JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
 Firma 2 de 4 MANUEL MERINO FERNANDEZ 03/05/2018 JEFE SERV. URBANISMO
 Firma 3 de 4 VICTORIANO CID RUIZ 03/05/2018 JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
 Firma 4 de 4 PEDRO ROMERO LOPEZ 03/05/2018 JEFE SERV. GENERALES



AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

su uso que tal y como comentamos en el apartado "avance del presupuesto de ejecución de obras..."

La inversión inicial quedaba resumida en el siguiente cuadro:

CONCEPTO	BASE	IVA	TOTAL IMPORTE
CONSTRUCCIONES	5.519.499,00 €	551.949,90 €	6.071.448,90 €
HONORARIOS PROYECTO	551.950,00 €	115.909,50 €	667.859,50 €
MOBILIARIO	540.000,00 €	113.400,00 €	653.400,00 €
TOTALES	6.611.449,00 €	781.259,40 €	7.392.708,40 €

La vida útil de las inversiones realizadas en equipamiento se debe estimar atendiendo a su naturaleza y su regulación fiscal. Para ello lo procedente es calcular las amortizaciones en base a las tablas de amortización simplificada publicadas por la Agencia Tributaria. Que estima para el mobiliario una amortización con un coeficiente lineal máximo de 10% y para el edificio se estima procedente su amortización durante el periodo de concesión por 40 años, en vez de utilizar el máximo de 68 que correspondería a un coeficiente lineal del 3%.

Estos nos obliga al siguiente cálculo:

INMOVILIZADO	PRECIO ADQUISICIÓN	PERIODO MAXIMO	AMORTIZAC. ANUAL
CONSTRUCCIÓN	5.519.499,00 €	40 AÑOS	137.987,48 €
HONORARIOS	551.950,00 €	40 AÑOS	13.798,75 €
MOBILIARIO	540.000,00 €	20 AÑOS	27.000,00 €
TOTAL	6.611.449,00 €		178.786,23 €

2. Coste de financiación del proyecto:

La aportación de capital por parte de la administración será nula, considerando que el servicio que se licita posee la suficiente rentabilidad como para ser construida y explotada con un margen de negocio positivo.

De acuerdo con el artículo 265.1 de la LCSP, las obras públicas objeto de concesión serán financiadas, total o parcialmente, por el concesionario que, en todo caso, asumirá el riesgo en función de la inversión realizada.

Esta cláusula otorga libertad al concesionario para ofertar la financiación que más se ajuste a sus necesidades, pero igualmente implica un mayor coste de explotación, y por tanto en los pliegos debería valorarse positivamente la mayor aportación de capital interno de la empresa concesionaria frente al capital externo.





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

No obstante, hay que realizar una estimación previsible, para el presente estudio partiremos de la hipótesis de financiación consistente en el 80% procedente de capital externo y el 20% de capital interno, de acuerdo con los valores que se exponen en la siguiente tabla:

Importe de la inversión inicial: 6.611.449,00 €

Desglose de la INVERSIÓN INICIAL :

80% de financiación externa con entidad financiera: 5.290.000 €.

20% financiación propia con cargo al capital de la empresa 1.321.449 €.

Coste de financiación:

Capital procedente de financiación externa = 5.290.000 €.

La amortización del capital financiado se caracterizará por:

- Periodo de devolución: 20 años.
- Forma de amortización: método francés.
- Interés anual préstamo: 2,5% a tipo fijo
- Años de Carencia: 2 años.

Durante los dos primeros años de carencia se pagaría solo intereses:

1º año: 11.020,83 mensual x 12 = 132.250,00 €

2º año: 11.020,83 mensual x 12 = 132.250,00 €

A partir del 2º año finalizado el periodo de carencia la cuota asciende a 30.438,13 € hasta la finalización del préstamo, siendo el interés de cada año:

3º año: 129.561,49 €

4º año: 123.601,11 €

Y así hasta pagar un total durante la vida del préstamo de 1.549.135,49 € de intereses.

En el anexo 1 figura el cuadro de amortización del préstamo con el siguiente resumen:

Importe del préstamo:	5.290.000,00 €
Total a pagar por intereses:	1.549.135,49 €
Total a pagar durante la vida del préstamo:	6.839.135,49 €
Cuota mensual durante el periodo de carencia:	11.020,83 €
Cuota después del periodo de carencia:	30.438,13 €
Total periodos de pago:	240 cuotas





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

Del estudio conjunto de financiación y explotación se obtendrá el resultado económico de la concesión, que será uno de los objetivos finales de la misma.

3. Gastos de funcionamiento

Los gastos de funcionamiento en los que se prevé incurrir en la explotación tendrán en cuenta las consideraciones de los párrafos siguientes *[estimaciones de los importes sin IVA debido a su carácter deducible]: La previsión de gastos de funcionamiento la hemos extrapolado de residencias en funcionamiento aunque no hay mucha disponibilidad de Cuentas de resultados publicadas.*

a) Gastos por compras y aprovisionamientos:

Engloba los siguientes gastos:

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	COSTE (€)
COMPRAS Y GASTOS	280.000,00 €
REPARACION Y CONSERVACION	60.000,00 €
SERVICIOS PROFESIONALES INDEPENDIENTES	3.000,00 €
PRIMAS DE SEGUROS	5.000,00 €
PUBLICIDAD Y RELACIONES PÚBLICAS	5.000,00 €
SUMINISTROS (agua, electricidad, gas, tñno, otros suministros)	170.000,00 €
SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILARES	8.000,00 €
TRIBUTOS	2.000,00 €
OTROS SERVICIOS	30.000,00 €
	563.000,00 €

d) Gastos de personal.

En cuanto al personal necesario para la explotación del servicio de residencia de mayores y unidad de estancia diurna, debemos tener muy en cuenta el marco legal en que debe desenvolverse dicha actividad, teniendo por un lado la Ley 29/2006, de 14 de diciembre, de

Firma 1 de 4 YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO 03/05/2018 JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
 Firma 2 de 4 MANUEL MERINO FERNANDEZ 03/05/2018 JEFE SERV. URBANISMO
 Firma 3 de 4 VICTORIANO CID RUIZ 03/05/2018 JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
 Firma 4 de 4 PEDRO ROMERO LOPEZ 03/05/2018 JEFE SERV. GENERALES





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia, e igualmente la Orden de 5 de noviembre de 2007, por la que se regula el procedimiento y los requisitos para la acreditación de los centros para personas mayores en situación de dependencia en Andalucía.

En la orden de 5 de noviembre se fijan los criterios en materia de recursos humanos y los ratios de personal. Así para una residencia de mayores como la planteada se exige un ratio mínimo de 0,50 trabajadores por número de plazas ocupadas del centro residencial. En este caso, serían 05, x 120 = 60 trabajadores, y de estos al menos el 0,39% debe ser de personal de atención directa (0,39 x 60) osea, 23,4 trabajadores.

Para los centros de día, sería una ratio mínima de 0,25 trabajadores por número de residentes (0,25 x 20 plazas), osea 5 trabajadores, de los cuales al menos 0,202 debe ser personal de atención directa (0,202 x 5) osea 1,01 trabajador.

En resumen se necesitaría un mínimo de 65 trabajadores, de los cuales al menos 24,5 sean de atención directa. A todos estos trabajadores habría que aplicar el VI Convenio Marco Estatal de servicios de atención a personas dependientes y desarrollo de la promoción de la autonomía personal.

Si consideramos un coste medio total por cada trabajador de unos 22.200 €/año, tenemos que el coste de personal para 65 trabajadores podría estimarse en 1.443.000,00 € anuales.

Estimamos que la plantilla de personal estará cubierta al 100% desde el comienzo de la explotación.

e) Previsión de cuenta de resultados y rentabilidad.

En cuanto a la cuenta de resultados y su rentabilidad, se realiza una previsión de la citada cuenta para el plazo máximo de concesión de 40 años, en los que podríamos establecer diferentes escenarios en función de las previsiones posibles de inflación anual media. Sin embargo realizamos el cálculo anual a precio actual, sabiendo que el incremento tanto en ingresos como en gastos estará precisamente condicionado por la inflación correspondiente y afectaría a ambas magnitudes por igual.

En cuanto a ingresos, el cálculo se ha realizado sobre un nivel de ocupación del 98% (teniendo por tanto un margen para imprevistos por falta de ocupación o por reparaciones a efectuar en las habitaciones), salvo para la unidad de estancia diurna que se estima en el 100%





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

de ocupación. Y en cuanto a gastos, se estima el personal contratado en función 100% de ocupación desde el comienzo de la explotación del servicio.

Tomando estas hipótesis la previsión de cuenta de resultados presenta las cifras que aparecen en la tabla incluida en el anexo nº 2.

Como vemos del estudio adjunto se puede obtener un beneficio probable desde el primer año de explotación del servicio que será siempre positivo y además hay que tener en cuenta que a partir de la amortización del préstamo que es por un periodo de 20 años, osea en el año 21 de la concesión el incremento de resultados será mayor al reducirse los gastos por la desaparición de los costes financieros por la financiación externa. Debemos tener también en cuenta que durante el primer año de construcción del edificio se generan tan solo los intereses del préstamo con motivo de la carencia, sin que aún esté en explotación la residencia. Los resultados son positivos desde el mismo comienzo de explotación de la residencia, evidentemente no durante el año de construcción donde solo habrá gastos.

Esta hipótesis contempla como horizonte temporal para la recuperación de la financiación expuesta para financiar la inversión inicial con capital ajeno en el plazo de 20 años, no obstante se pueden plantear diversas hipótesis incluida la recuperación de dicha inversión inicial de capital ajeno a lo largo del plazo de concesión máximo de 40 años. En cualquier caso, el recurso principal para la recuperación de la inversión a lo largo del periodo que finalmente se considere serán los ingresos de explotación.

En este sentido, la experiencia de la concesionaria en la gestión de este tipo de residencias será un factor importante para conseguir mayor eficiencia y mejorar los resultados de explotación.

Con las previsiones expuestas, podemos considerar que el beneficio probable de construcción y explotación del servicio es positivo en la cuantía expuesta en el anexo 2 con la hipótesis propuesta, y por tanto en este caso el Ayuntamiento puede exigir un canon por la concesión.

La construcción y explotación de las obras públicas objeto de concesión se efectuará a riesgo y ventura del concesionario, quien asumirá los riesgos económicos derivados de su ejecución y explotación. A tal efecto el adjudicatario licitará con un estudio de viabilidad económico financiera para la construcción y gestión de la residencia de mayores y unidad de estancia diurna, que en todo caso mejorará las condiciones de licitación, acreditando sus previsiones de ingresos y gastos y asumiendo el riesgo de las hipótesis planteadas en su oferta económica.

42 de 43

Plaza de la Constitución, 1 – 18100 Armilla (Granada)
Tlfno: 958.578.015 – Fax 958.570.107 – www.armilladigital.com
CIF P1802200D · Nº Registro Entidad Local 01180212



Firma 1 de 4	YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO	03/05/2018	JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
Firma 2 de 4	MANUEL MERINO FERNANDEZ	03/05/2018	JEFE SERV. URBANISMO
Firma 3 de 4	VICTORIANO CID RUIZ	03/05/2018	JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
Firma 4 de 4	PEDRO ROMERO LOPEZ	03/05/2018	JEFE SERV. GENERALES



AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

El riesgo de la oferta será proporcional al capital de financiación externa, por eso se deben considerar positivamente las aportaciones de capital propio en la inversión inicial, no obstante el concesionario asumirá el riesgo en función de la inversión realizada.

Son muy diversas las hipótesis a plantear para realizar un estudio de viabilidad exhaustivo que nos ofrezca una rentabilidad mas exacta del proyecto, debiendo tener en cuenta factores, como el capital propio y financiación externa utilizada, número de plazas concertadas con la Junta de Andalucía, experiencia de la concesionaria en la explotación (lo cual ajustará los gastos de funcionamiento), etc... No obstante con la aproximación realizada en el Estudio Comercial y las condiciones concretadas anteriormente, podemos decir que con una Tasa de descuento del 2,5%, el valor actualizado neto para la inversión inicial sería de 4.478.198,25 €, lo que nos daría una Tasa Interna de Rendimiento de 12,446% , tal y como se ha calculado en el ANEXO 3. Podemos concluir que es un proyecto de inversión bastante interesante por tener una muy buena rentabilidad, siempre teniendo en cuenta los parámetros utilizados en la hipótesis planteada.

4. Efectos del establecimiento del servicio en el presupuesto ordinario del Ayuntamiento:

Tal y como se desprende del informe elaborado por la Intervención Municipal de fecha 7 de marzo de 2018 y que consta en el expediente 2018/GCTT 2609, "el proyecto no tendría coste para el ayuntamiento, puesto que el concesionario asumirá el riesgo operacional, por lo tanto, tendrá un efecto neutro (no afectará) en el plan presupuestario a medio plazo exigido por la normativa sobre estabilidad presupuestaria en vigor.

Documento firmado electrónicamente

Firma 1 de 4	YOLANDA MARTINEZ BARRIONUEVO	03/05/2018	JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
Firma 2 de 4	MANUEL MERINO FERNANDEZ	03/05/2018	JEFE SERV. URBANISMO
Firma 3 de 4	VICTORIANO CID RUIZ	03/05/2018	JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
Firma 4 de 4	PEDRO ROMERO LOPEZ	03/05/2018	JEFE SERV. GENERALES





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

ANEXO 1: CUADRO DE AMORTIZACIÓN DEL PRESTAMO:

Importe del préstamo: 5.290.000,00 €
 Total a pagar por intereses: 1.549.135,49 €
 Total a pagar durante la vida del préstamo: 6.839.135,49 €
 Cuota mensual durante el periodo de carencia: 11.020,83 €
 Cuota después del periodo de carencia: 30.438,13 €
 Total periodos de pago: 240 cuotas

Año	Mes	Cuota	Interés	Amortización	Capital Pendiente
0	0				5.290.000,00 €
1	1	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
1	2	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
1	3	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
1	4	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
1	5	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
1	6	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
1	7	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
1	8	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
1	9	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
1	10	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
1	11	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
1	12	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
2	13	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
2	14	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
2	15	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
2	16	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
2	17	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
2	18	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
2	19	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
2	20	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
2	21	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
2	22	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
2	23	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
2	24	11.020,83 €	11.020,83 €	- €	5.290.000,00 €
3	25	30.438,13 €	11.020,83 €	19.417,29 €	5.270.582,71 €
3	26	30.438,13 €	10.980,38 €	19.457,75 €	5.251.124,96 €
3	27	30.438,13 €	10.939,84 €	19.498,28 €	5.231.626,68 €
3	28	30.438,13 €	10.899,22 €	19.538,91 €	5.212.087,77 €
3	29	30.438,13 €	10.858,52 €	19.579,61 €	5.192.508,16 €
3	30	30.438,13 €	10.817,73 €	19.620,40 €	5.172.887,76 €
3	31	30.438,13 €	10.776,85 €	19.661,28 €	5.153.226,48 €
3	32	30.438,13 €	10.735,89 €	19.702,24 €	5.133.524,24 €
3	33	30.438,13 €	10.694,84 €	19.743,29 €	5.113.780,96 €
3	34	30.438,13 €	10.653,71 €	19.784,42 €	5.093.996,54 €

Plaza de la Constitución, 1 - 18100 Armilla (Granada)
 Teléfono: 958.578.015 - Fax 958.570.107 - www.armilladigital.com
 CIF P1802200D - N° Registro Entidad Local 01180212

Firma 1 de 4 YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO 03/05/2018 JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
 Firma 2 de 4 MANUEL MERINO FERNANDEZ 03/05/2018 JEFE SERV. URBANISMO
 Firma 3 de 4 VICTORIANO CID RUIZ 03/05/2018 JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
 Firma 4 de 4 PEDRO ROMERO LOPEZ 03/05/2018 JEFE SERV. GENERALES





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

8	90	30.438,13 €	8.208,19 €	22.229,94 €	3.917.701,20 €
8	91	30.438,13 €	8.161,88 €	22.276,25 €	3.895.424,95 €
8	92	30.438,13 €	8.115,47 €	22.322,66 €	3.873.102,29 €
8	93	30.438,13 €	8.068,96 €	22.369,16 €	3.850.733,12 €
8	94	30.438,13 €	8.022,36 €	22.415,77 €	3.828.317,36 €
8	95	30.438,13 €	7.975,66 €	22.462,47 €	3.805.854,89 €
8	96	30.438,13 €	7.928,86 €	22.509,26 €	3.783.345,63 €
9	97	30.438,13 €	7.881,97 €	22.556,16 €	3.760.789,47 €
9	98	30.438,13 €	7.834,98 €	22.603,15 €	3.738.186,32 €
9	99	30.438,13 €	7.787,89 €	22.650,24 €	3.715.536,08 €
9	100	30.438,13 €	7.740,70 €	22.697,43 €	3.692.838,66 €
9	101	30.438,13 €	7.693,41 €	22.744,71 €	3.670.093,94 €
9	102	30.438,13 €	7.646,03 €	22.792,10 €	3.647.301,84 €
9	103	30.438,13 €	7.598,55 €	22.839,58 €	3.624.462,26 €
9	104	30.438,13 €	7.550,96 €	22.887,16 €	3.601.575,10 €
9	105	30.438,13 €	7.503,28 €	22.934,85 €	3.578.640,25 €
9	106	30.438,13 €	7.455,50 €	22.982,63 €	3.555.657,63 €
9	107	30.438,13 €	7.407,62 €	23.030,51 €	3.532.627,12 €
9	108	30.438,13 €	7.359,64 €	23.078,49 €	3.509.548,63 €
10	109	30.438,13 €	7.311,56 €	23.126,57 €	3.486.422,06 €
10	110	30.438,13 €	7.263,38 €	23.174,75 €	3.463.247,32 €
10	111	30.438,13 €	7.215,10 €	23.223,03 €	3.440.024,29 €
10	112	30.438,13 €	7.166,72 €	23.271,41 €	3.416.752,88 €
10	113	30.438,13 €	7.118,24 €	23.319,89 €	3.393.432,98 €
10	114	30.438,13 €	7.069,65 €	23.368,48 €	3.370.064,51 €
10	115	30.438,13 €	7.020,97 €	23.417,16 €	3.346.647,35 €
10	116	30.438,13 €	6.972,18 €	23.465,95 €	3.323.181,40 €
10	117	30.438,13 €	6.923,29 €	23.514,83 €	3.299.666,57 €
10	118	30.438,13 €	6.874,31 €	23.563,82 €	3.276.102,75 €
10	119	30.438,13 €	6.825,21 €	23.612,91 €	3.252.489,84 €
10	120	30.438,13 €	6.776,02 €	23.662,11 €	3.228.827,73 €
11	121	30.438,13 €	6.726,72 €	23.711,40 €	3.205.116,33 €
11	122	30.438,13 €	6.677,33 €	23.760,80 €	3.181.355,53 €
11	123	30.438,13 €	6.627,82 €	23.810,30 €	3.157.545,22 €
11	124	30.438,13 €	6.578,22 €	23.859,91 €	3.133.685,31 €
11	125	30.438,13 €	6.528,51 €	23.909,62 €	3.109.775,70 €
11	126	30.438,13 €	6.478,70 €	23.959,43 €	3.085.816,27 €
11	127	30.438,13 €	6.428,78 €	24.009,34 €	3.061.806,93 €
11	128	30.438,13 €	6.378,76 €	24.059,36 €	3.037.747,56 €
11	129	30.438,13 €	6.328,64 €	24.109,49 €	3.013.638,08 €
11	130	30.438,13 €	6.278,41 €	24.159,71 €	2.989.478,36 €
11	131	30.438,13 €	6.228,08 €	24.210,05 €	2.965.268,32 €
11	132	30.438,13 €	6.177,64 €	24.260,48 €	2.941.007,83 €
12	133	30.438,13 €	6.127,10 €	24.311,03 €	2.916.696,80 €
12	134	30.438,13 €	6.076,45 €	24.361,68 €	2.892.335,13 €
12	135	30.438,13 €	6.025,70 €	24.412,43 €	2.867.922,70 €
12	136	30.438,13 €	5.974,84 €	24.463,29 €	2.843.459,41 €
12	137	30.438,13 €	5.923,87 €	24.514,25 €	2.818.945,16 €
12	138	30.438,13 €	5.872,80 €	24.565,32 €	2.794.379,83 €
12	139	30.438,13 €	5.821,62 €	24.616,50 €	2.769.763,33 €
12	140	30.438,13 €	5.770,34 €	24.667,79 €	2.745.095,54 €
12	141	30.438,13 €	5.718,95 €	24.719,18 €	2.720.376,36 €
12	142	30.438,13 €	5.667,45 €	24.770,68 €	2.695.605,69 €
12	143	30.438,13 €	5.615,85 €	24.822,28 €	2.670.783,41 €
12	144	30.438,13 €	5.564,13 €	24.874,00 €	2.645.909,41 €

Plaza de la Constitución, 1 – 18100 Armilla (Granada)
 Tfno: 958.578.015 – Fax 958.570.107 – www.armilladigital.com
 CIF P1802200D · N° Registro Entidad Local 01180212

Firma 1 de 4 YOLANDA MARTINEZ BARRIONUEVO 03/05/2018 JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
 Firma 2 de 4 MANUEL MERINO FERNANDEZ 03/05/2018 JEFE SERV. URBANISMO
 Firma 3 de 4 VICTORIANO CID RUIZ 03/05/2018 JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
 Firma 4 de 4 PEDRO ROMERO LOPEZ 03/05/2018 JEFE SERV. GENERALES





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

13	145	30.438,13 €	5.512,31 €	24.925,82 €	2.620.983,59 €
13	146	30.438,13 €	5.460,38 €	24.977,74 €	2.596.005,85 €
13	147	30.438,13 €	5.408,35 €	25.029,78 €	2.570.976,07 €
13	148	30.438,13 €	5.356,20 €	25.081,93 €	2.545.894,14 €
13	149	30.438,13 €	5.303,95 €	25.134,18 €	2.520.759,96 €
13	150	30.438,13 €	5.251,58 €	25.186,54 €	2.495.573,42 €
13	151	30.438,13 €	5.199,11 €	25.239,02 €	2.470.334,40 €
13	152	30.438,13 €	5.146,53 €	25.291,60 €	2.445.042,80 €
13	153	30.438,13 €	5.093,84 €	25.344,29 €	2.419.698,51 €
13	154	30.438,13 €	5.041,04 €	25.397,09 €	2.394.301,42 €
13	155	30.438,13 €	4.988,13 €	25.450,00 €	2.368.851,43 €
13	156	30.438,13 €	4.935,11 €	25.503,02 €	2.343.348,41 €
14	157	30.438,13 €	4.881,98 €	25.556,15 €	2.317.792,25 €
14	158	30.438,13 €	4.828,73 €	25.609,39 €	2.292.182,86 €
14	159	30.438,13 €	4.775,38 €	25.662,75 €	2.266.520,11 €
14	160	30.438,13 €	4.721,92 €	25.716,21 €	2.240.803,90 €
14	161	30.438,13 €	4.668,34 €	25.769,79 €	2.215.034,12 €
14	162	30.438,13 €	4.614,65 €	25.823,47 €	2.189.210,65 €
14	163	30.438,13 €	4.560,86 €	25.877,27 €	2.163.333,37 €
14	164	30.438,13 €	4.506,94 €	25.931,18 €	2.137.402,19 €
14	165	30.438,13 €	4.452,92 €	25.985,21 €	2.111.416,98 €
14	166	30.438,13 €	4.398,79 €	26.039,34 €	2.085.377,64 €
14	167	30.438,13 €	4.344,54 €	26.093,59 €	2.059.284,05 €
14	168	30.438,13 €	4.290,18 €	26.147,95 €	2.033.136,10 €
15	169	30.438,13 €	4.235,70 €	26.202,43 €	2.006.933,67 €
15	170	30.438,13 €	4.181,11 €	26.257,02 €	1.980.676,66 €
15	171	30.438,13 €	4.126,41 €	26.311,72 €	1.954.364,94 €
15	172	30.438,13 €	4.071,59 €	26.366,53 €	1.927.998,41 €
15	173	30.438,13 €	4.016,66 €	26.421,46 €	1.901.576,94 €
15	174	30.438,13 €	3.961,62 €	26.476,51 €	1.875.100,43 €
15	175	30.438,13 €	3.906,46 €	26.531,67 €	1.848.568,77 €
15	176	30.438,13 €	3.851,18 €	26.586,94 €	1.821.981,82 €
15	177	30.438,13 €	3.795,80 €	26.642,33 €	1.795.339,49 €
15	178	30.438,13 €	3.740,29 €	26.697,84 €	1.768.641,66 €
15	179	30.438,13 €	3.684,67 €	26.753,46 €	1.741.888,20 €
15	180	30.438,13 €	3.628,93 €	26.809,19 €	1.715.079,00 €
16	181	30.438,13 €	3.573,08 €	26.865,05 €	1.688.213,96 €
16	182	30.438,13 €	3.517,11 €	26.921,01 €	1.661.292,94 €
16	183	30.438,13 €	3.461,03 €	26.977,10 €	1.634.315,84 €
16	184	30.438,13 €	3.404,82 €	27.033,30 €	1.607.282,54 €
16	185	30.438,13 €	3.348,51 €	27.089,62 €	1.580.192,92 €
16	186	30.438,13 €	3.292,07 €	27.146,06 €	1.553.046,86 €
16	187	30.438,13 €	3.235,51 €	27.202,61 €	1.525.844,25 €
16	188	30.438,13 €	3.178,84 €	27.259,29 €	1.498.584,96 €
16	189	30.438,13 €	3.122,05 €	27.316,08 €	1.471.268,89 €
16	190	30.438,13 €	3.065,14 €	27.372,98 €	1.443.895,90 €
16	191	30.438,13 €	3.008,12 €	27.430,01 €	1.416.465,89 €
16	192	30.438,13 €	2.950,97 €	27.487,16 €	1.388.978,74 €
17	193	30.438,13 €	2.893,71 €	27.544,42 €	1.361.434,31 €
17	194	30.438,13 €	2.836,32 €	27.601,81 €	1.333.832,51 €
17	195	30.438,13 €	2.778,82 €	27.659,31 €	1.306.173,20 €
17	196	30.438,13 €	2.721,19 €	27.716,93 €	1.278.456,27 €
17	197	30.438,13 €	2.663,45 €	27.774,68 €	1.250.681,59 €
17	198	30.438,13 €	2.605,59 €	27.832,54 €	1.222.849,05 €
17	199	30.438,13 €	2.547,60 €	27.890,53 €	1.194.958,52 €

Plaza de la Constitución, 1 – 18100 Armilla (Granada)
 Tfno: 958.578.015 – Fax 958.570.107 – www.armilladigital.com
 CIF P1802200D · Nº Registro Entidad Local 01180212

Firma 1 de 4	YOLANDA MARTINEZ BARRIONUEVO	03/05/2018	JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES
Firma 2 de 4	MANUEL MERINO FERNANDEZ	03/05/2018	JEFE SERV. URBANISMO
Firma 3 de 4	VICTORIANO CID RUIZ	03/05/2018	JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA
Firma 4 de 4	PEDRO ROMERO LOPEZ	03/05/2018	JEFE SERV. GENERALES





AYUNTAMIENTO DE ARMILLA

17	200	30.438,13 €	2.489,50 €	27.948,63 €	1.167.009,89 €
17	201	30.438,13 €	2.431,27 €	28.006,86 €	1.139.003,04 €
17	202	30.438,13 €	2.372,92 €	28.065,20 €	1.110.937,83 €
17	203	30.438,13 €	2.314,45 €	28.123,67 €	1.082.814,16 €
17	204	30.438,13 €	2.255,86 €	28.182,26 €	1.054.631,89 €
18	205	30.438,13 €	2.197,15 €	28.240,98 €	1.026.390,92 €
18	206	30.438,13 €	2.138,31 €	28.299,81 €	998.091,10 €
18	207	30.438,13 €	2.079,36 €	28.358,77 €	969.732,33 €
18	208	30.438,13 €	2.020,28 €	28.417,85 €	941.314,48 €
18	209	30.438,13 €	1.961,07 €	28.477,06 €	912.837,43 €
18	210	30.438,13 €	1.901,74 €	28.536,38 €	884.301,04 €
18	211	30.438,13 €	1.842,29 €	28.595,83 €	855.705,21 €
18	212	30.438,13 €	1.782,72 €	28.655,41 €	827.049,80 €
18	213	30.438,13 €	1.723,02 €	28.715,11 €	798.334,69 €
18	214	30.438,13 €	1.663,20 €	28.774,93 €	769.559,76 €
18	215	30.438,13 €	1.603,25 €	28.834,88 €	740.724,89 €
18	216	30.438,13 €	1.543,18 €	28.894,95 €	711.829,94 €
19	217	30.438,13 €	1.482,98 €	28.955,15 €	682.874,79 €
19	218	30.438,13 €	1.422,66 €	29.015,47 €	653.859,32 €
19	219	30.438,13 €	1.362,21 €	29.075,92 €	624.783,40 €
19	220	30.438,13 €	1.301,63 €	29.136,50 €	595.646,90 €
19	221	30.438,13 €	1.240,93 €	29.197,20 €	566.449,70 €
19	222	30.438,13 €	1.180,10 €	29.258,02 €	537.191,68 €
19	223	30.438,13 €	1.119,15 €	29.318,98 €	507.872,70 €
19	224	30.438,13 €	1.058,07 €	29.380,06 €	478.492,64 €
19	225	30.438,13 €	996,86 €	29.441,27 €	449.051,38 €
19	226	30.438,13 €	935,52 €	29.502,60 €	419.548,77 €
19	227	30.438,13 €	874,06 €	29.564,07 €	389.984,71 €
19	228	30.438,13 €	812,47 €	29.625,66 €	360.359,05 €
20	229	30.438,13 €	750,75 €	29.687,38 €	330.671,67 €
20	230	30.438,13 €	688,90 €	29.749,23 €	300.922,44 €
20	231	30.438,13 €	626,92 €	29.811,21 €	271.111,23 €
20	232	30.438,13 €	564,82 €	29.873,31 €	241.237,92 €
20	233	30.438,13 €	502,58 €	29.935,55 €	211.302,37 €
20	234	30.438,13 €	440,21 €	29.997,91 €	181.304,46 €
20	235	30.438,13 €	377,72 €	30.060,41 €	151.244,05 €
20	236	30.438,13 €	315,09 €	30.123,04 €	121.121,01 €
20	237	30.438,13 €	252,34 €	30.185,79 €	90.935,22 €
20	238	30.438,13 €	189,45 €	30.248,68 €	60.686,54 €
20	239	30.438,13 €	126,43 €	30.311,70 €	30.374,85 €
20	240	30.438,13 €	63,28 €	30.374,85 €	0,00 €



Firma 1 de 4 YOLANDA MARTÍNEZ BARRIONUEVO 03/05/2018 JEFE SERV. ASUNTOS SOCIALES

Firma 2 de 4 MANUEL MERINO FERNANDEZ 03/05/2018 JEFE SERV. URBANISMO

Firma 3 de 4 VICTORIANO CID RUIZ 03/05/2018 JEFE SERV. ECONOMIA Y HACIENDA

Firma 4 de 4 PEDRO ROMERO LOPEZ 03/05/2018 JEFE SERV. GENERALES

