



Expediente: ACTUACIONES PREPARATORIAS PARA LA CONCESIÓN DEL SERVICIO DE ATENCIÓN A PERSONAS MAYORES EN LA RESIDENCIA MUNICIPAL NUESTRA SEÑORA DE ORETO Y ZUQUECA

**Núm. Expediente:
GRANATULA2020/9**

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONCESIÓN DEL SERVICIO DE ATENCIÓN A PERSONAS MAYORES EN LA RESIDENCIA MUNICIPAL NUESTRA SEÑORA DE ORETO Y ZUQUECA DE GRANÁTULA DE CALATRAVA (CIUDAD REAL).

1.- Objeto y justificación del estudio.

Como actuación previa a la contratación de la concesión de servicios para el funcionamiento de la Residencia de mayores Ntra. Sra. de Oreto y Zuqueca, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera.

En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la concesión, exponiendo las características, realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio que se va a prestar en esta Entidad Local.

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

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

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

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

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

La contratación de la concesión de servicios para la gestión de la Residencia de mayores



Ntra. Sra. de Oreto y Zuqueca de Granátula de Calatrava se considera objeto de un análisis de viabilidad económico-financiera por las siguientes razones:

1.- Se trata de un servicio que lleva funcionando 20 años y actualmente se encuentra finalizado el contrato desde 31/07/2019, habiéndose contratado una prórroga de vigencia de la concesión a la empresa adjudicataria hasta una nueva contratación del servicio.

2.- No hay que realizar ninguna inversión distinta a las propias de reposición en caso de deterioro.

3. El Servicio ha sido objeto de subvención para gastos de funcionamiento por parte de la JJCC de CL-M durante varias convocatorias.

2.- Finalidad y justificación del servicio.

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de servicios, del Servicio de gestión de Residencia de Mayores Ntra. Sra. de Oreto y Zuqueca de titularidad de esta Entidad, siendo éste susceptible de explotación económica por particulares.

Con ella se pretende cubrir la demanda de Residencia de Mayores en Granátula de Calatrava, de acuerdo con las siguientes necesidades:

1. Atención especializada a personas en situación de dependencia.
- 2.- Conciliación de la vida familiar de los residentes.
- 3.- Reducir la sangría demográfica de la "España Vaciada"

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

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

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

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

1º.- El Ayuntamiento es propietario de las instalaciones donde presta el servicio, sin embargo no dispone del personal en plantilla necesario para desempeñar la gestión del mismo. Por otra parte la normativa impide que la oferta de empleo pública se adecue para dar cobertura al personal necesario.

2º.- La transferencia del riesgo operacional hacia una empresa especializada en la prestación de este tipo de servicios permite al Ayuntamiento que la actividad se siga realizando



con las garantías necesarias y minimiza el impacto que pudiera derivarse de la gestión propia por las variaciones en la demanda.

3º.- No se hace necesaria ninguna otra inversión distinta de la meramente destinada a la reposición de los elementos según su período normal de amortización, por lo que los costes iniciales ya están descontados de la operativa habitual del servicio.

4.- Previsiones sobre la demanda de uso.

La demanda de uso del servicio de Residencia de Mayores se fundamenta en la población con la que cuenta el municipio y su zona de influencia.

La demanda real así como el gasto medio por usuario es de difícil previsión en cuanto depende de la reorganización de la JCCM de las plazas concertadas, los ingresos de los Residentes y del convenio con la JCCM para el funcionamiento de las plazas concertadas.

En todo caso cabe suponer que el concesionario pondrá todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor demanda posible y rentabilizar la explotación.

Hechas estas consideraciones, al disponer de los datos del número de plazas concertadas ocupadas y el número de plazas de libre disposición, así como los ingresos de los residentes y del importe del convenio de la JCCM y de la experiencia de más de 20 años de funcionamiento de la Residencia de Mayores, permite estimar un escenario favorable para la prestación del servicio.

5.- Riesgos operativos y tecnológicos y duración de la concesión.

La duración de la concesión queda establecida en el plazo de 5 años como máximo. Durante los años que dura la concesión y según establece la ley, la empresa concesionaria asumirá el riesgo de acuerdo con los escenarios planteados en su oferta económica.

6.- Anteproyecto de explotación.

Todos los cálculos se han realizado a partir de datos técnicos y económicos obrantes en la Secretaría-Intervención del Ayuntamiento de Granátula de Calatrava.

Los costes del servicio resultante del presente estudio están basados en los siguientes criterios:

1.- Los costes fijos y variables se basan en el cumplimiento de las ratios de personal por número de usuarios, que se establece en la Orden de 21-05-2001 de la Consejería de Bienestar Social de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha por la que se regulan las Condiciones mínimas de los Centros destinados a las Personas Mayores en Castilla La Mancha (DOCM nº 75 de 29/06/2001). Igualmente se ha tenido en cuenta la experiencia de funcionamiento del Centro desde el año 1999.

2.- El Centro cuenta con una disponibilidad de 21 plazas residenciales, de las cuales, 15 plazas son concertadas por la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha y 6 de libre disposición del centro.

3.- los ingresos se han obtenido en base a los siguientes parámetros:

3.1.- Convenio de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha para el



mantenimiento de las 15 plazas concertadas.

3.2.- 75 % de los ingresos de los residentes de plazas concertadas, determinándose una ocupación anual del 100 %.

3.3.- Coste máximo de las plazas no concertadas 1.200,00 euros, determinándose una ocupación media anual del 83,33 %.

3.3. Se ha considerado un 6 % de Beneficio Industrial.

A) GASTOS ANUALES DEL SERVICIO (En euros).

1. RETRIBUCIONES

Se ha tenido en cuenta para el cálculo del coste de personal los ratios trabajadores/usuarios, las tablas salariales de convenio y los costes del personal actual:

Nº plazas	Denominación Plaza	Jornada	Retribuciones
1	Director/a	50%	12.648,00
1	DUE	50%	10.794,00
7	Auxiliar Geriatría	100	107.800,00
2	Limpiadoras/es	100	28.952,00
1	Cocinera/o	100	14.476,00
1	Terapeuta ocupacional	10%	2.160,00
	Sustituciones por vacaciones		14.750,00
	Absentismo 3 %		5.747,00
TOTAL			197.327,00

2. CUOTAS SOCIALES: 33 % sobre 197.327 = **65.118,00**

3. GASTOS CORRIENTES

CONCEPTO	IMPORTE
Calefacción	3.500,00
Energía eléctrica	2.700,00
Suministro de agua	1.200,00
Seguros (R.C + patrimonial)	1.500,00
Mtto. aparato elevador	1.500,00
Revisión instalaciones	1.500,00
Puntos críticos diversos	1.500,00
Material limpieza	1.200,00
Reposición ropa de cama, aseo, menaje, material enfermería	2.000,00

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



TOTAL GASTOS CORRIENTES.....	16.600,00
-------------------------------------	------------------

4. REPOSICIÓN INVERSIÓN

Reparaciones, pintura, conservación, etc.: **3.000,00**

5. ELABORACIÓN DE MENÚS:

20 RESIDENTES X 4 €/DÍA X 365 = **29.200,00**

TOTAL GASTOS DEL SERVICIO: 311.245,00

BENEFICIO INDUSTRIAL (6 % sobre 311.245,00) = **18.675,00**

TOTAL GASTOS ANUALES: 329.920,00

B) INGRESOS DEL SERVICIO (En euros)

CONCEPTO	IMPORTE
Convenio JJCC año 2019	162.000,00
75 % de los ingresos de los residentes de plazas concertadas	95.920,00
Ingresos residentes plazas privadas	72.000,00
TOTAL INGRESOS ANUALES.....	329.920,00

En Granátula de Calatrava, a 9 de enero de 2020

EL SECRETARIO-INTERVENTOR,
Fdo.: Fernando Blanco Ramos.-