

Miércoles, 10 de abril de 2024

Sección I - Administración Local

Ayuntamientos

Ayuntamiento de Membrío

ANUNCIO. Licitación residencia Geriátrica mixta Virgen de Guadalupe.

Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Membrío de 27 de marzo de 2024 por la que se aprueba inicialmente expediente de actuaciones preparatorias del contrato de concesión de servicios.

Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Membrío en Sesión Ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2024, se acordó someter a información pública el estudio de viabilidad relativo a la concesión del servicio de la Residencia de Mayores "Virgen de Guadalupe", redactado por los Servicios Municipales. La exposición al público será por el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 247.3 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014. Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado/a en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, estará a disposición de los/as interesados/as en la sede electrónica de este Ayuntamiento dirección:

<https://membrío.sedelectronica.es/>

El presente anuncio servirá de notificación a los/as interesados/as, en caso de que no pueda efectuarse la notificación personal del otorgamiento del trámite de audiencia.

Membrío, 9 de abril de 2024
María Florencia Tejero Ramos
ALCALDESA - PRESIDENTA



Miércoles, 10 de abril de 2024

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA RELATIVO A LA CONCESIÓN DE LA EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO DE RESIDENCIA GERIÁTRICA MIXTA DE MEMBRÍO

1. Objeto y justificación del estudio

El presente estudio constituye una actuación previa a la contratación de la concesión del Servicio de Residencia Geriátrica Mixta a que se dedica el local con que cuenta el Ayuntamiento, sito en la Avenida del Emigrante, 62, en Membrío (Cáceres).

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

El presente estudio de viabilidad económico-financiera se redacta de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP).

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

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

Es por ello que, para determinar la idoneidad de una u otra figura de estudio atenderemos a lo establecido en el artículo 247.6 de la LCSP que especifica que siempre que sea de forma motivada, «por la naturaleza 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.

Teniendo en cuenta que en la concesión de servicios de explotación del centro residencial mixto y centro de día de Membrío no se prevé la realización de obras o inversiones de cuantía significativa, más allá de aquellas obras de reforma puntuales que el concesionario, de forma voluntaria, desee realizar, se estima suficiente la realización de un análisis de la viabilidad económico-financiera.



1



Miércoles, 10 de abril de 2024

2. Finalidad y justificación del servicio

Los cuidados a la dependencia han sido asumidos mayoritariamente por la red social de cuidados informales como familiares o allegados.

Sin embargo, en los últimos años, la evolución sociodemográfica provoca la disminución del número de cuidadores informales disponibles, lo que supone que las Administraciones adquieran dicha responsabilidad de los cuidados a la dependencia.

La provincia de Cáceres cuenta con una población especialmente envejecida que, desde hace tiempo, viene poniendo de relieve un considerable aumento de la demanda de recursos de centro residenciales para personas mayores. Del mismo modo, es previsible que, en el futuro y a tenor de las proyecciones demográficas existentes, la necesidad de este tipo de recursos se vea incrementado en la Provincia y en todo el conjunto de la Comunidad Autónoma.

Los centros residenciales de mayores constituyen un recurso social que tiene carácter fundamental para la atención de aquellas personas que, por circunstancias personales o familiares, no pueden permanecer, temporal o indefinidamente, en su domicilio. La importancia de este recurso se acentúa en el caso de aquellas personas que se encuentran en situación de dependencia y requieran de cuidados sanitarios continuados y/o regulares, precisando de una atención socio-sanitaria conjunta que dé respuesta a las necesidades que presenten en cada momento.

La administración autonómica es la institución con competencias plenas en atención a la dependencia y cuenta con una amplia red de recursos asistenciales que, sin embargo, en este contexto de envejecimiento poblacional resulta completamente insuficiente.

Dada la carencia de medios autonómicos, han sido tradicionalmente las entidades sociales y los ayuntamientos los actores que han tenido que asumir la competencia, a priori impropia, de atención a sus mayores.

El Ayuntamiento de Membrío ha venido prestando, hasta la fecha, de forma directa, el servicio de la residencia de mayores. Actualmente se plantea la conveniencia de externalizar el servicio, ante las dificultades que se encuentra para su gestión directa (principalmente derivadas de la necesidad de especialización, tanto en el área de la intendencia como en la de la dirección de recursos humanos).

Por tanto, la finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión a una empresa o entidad especializada, del servicio de centro residencial de mayores de titularidad de esta entidad, siendo este susceptible de explotación económica por particulares. El plazo de duración total del contrato sería de 10 años. (prorrogable por otros 10).

Con éste se pretende:

✓ Favorecer la prestación de un servicio de calidad que mejore el bienestar y autonomía de los residentes.

Cód. Validación: A2NFTZRL4EEQRGSZ7A8KMHYZ
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 11



2



Miércoles, 10 de abril de 2024

- ✓ Contribuir al aumento de ofertas de servicios a los usuarios.
- ✓ Mejorar la empleabilidad mediante la consolidación del servicio.
- ✓ Reducir los gastos del ayuntamiento a través de la gestión del servicio por medio de un operador especializado.

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

Las distintas fórmulas organizativas para llevar a cabo las actividades y servicios públicos de las Administraciones Locales están reguladas en el art. 85 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local (en adelante, LBRL).

La elección de la fórmula organizativa idónea de entre las previstas en estos preceptos, ha de justificarse según la naturaleza de las actividades a desempeñar, la sostenibilidad económica y financiera, así como los intereses públicos locales implicados.

Las posibilidades se dividen en dos modelos principales: la gestión de forma directa o la gestión de forma indirecta, cuya diferenciación radica en el hecho de si la responsabilidad, en la prestación de la actividad, recae directamente en el propio Ayuntamiento o se traslada a un tercero que es designado por la entidad municipal.

Considerando que se trata de un servicio susceptible de contraprestación económica, dado el fin marcadamente económico de la gestión y explotación del mismo, así como la necesidad de contar con una autonomía patrimonial y funcional para su gestión, se optaría por la gestión indirecta mediante alguna de las fórmulas previstas en la Ley 9/2017.

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

Este derecho de explotación de los servicios implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional, abarcando el riesgo de demanda, el de suministro, o ambos.

Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de los servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de los servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

La exposición del concesionario al riesgo de mercado constituye el factor clave para haber optado por el contrato de concesión de servicio frente al contrato de servicios, puesto que constituye un incentivo fundamental para que el contratista trate

3



Cód. Validador: A2NPT2R4E0RGZS7ASKNHYZ
Verificación: <https://membro.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 11



Miércoles, 10 de abril de 2024

de poner todos los medios a su alcance, con objeto de obtener la mayor afluencia posible y rentabilizar la explotación ofreciendo un servicio de calidad. La asunción del riesgo por el concesionario redundará en la buena gestión del establecimiento lo que incidirá en una mayor satisfacción de los usuarios.

Por otro lado, a través del contrato de concesión de servicio, el ayuntamiento percibiría ingresos a través del canon que recibe del concesionario sin que ello suponga, en principio, gasto alguno para la corporación, mientras que, a través de un contrato de servicio, el ayuntamiento no percibiría canon y, además, tendría que abonar el coste de la administración del bar restaurante y asumir el coste operacional.

4. Inversiones a realizar

4.1. Edificio e instalaciones

El local se encuentra en un adecuado estado de conservación y óptimo para su uso. Sin embargo, se prevé que el concesionario deba realizar las labores de mantenimiento, revisión, adaptación o mejora que en, cada momento, vengan impuestas por normas de carácter técnico y generales. Igualmente, podrá llevar a cabo aquellas reformas o mejoras que, sin que suponga la ampliación de la superficie ocupada originariamente, desee realizar el concesionario con carácter voluntario, siempre que obtengan la preceptiva autorización del ayuntamiento.

Todas las mejoras técnicas y estructurales que formen parte de las obligaciones contraídas por el adjudicatario, deberán ser supervisadas e informadas por el técnico municipal.

4.2. Mobiliario y otros elementos del inmovilizado.

El Ayuntamiento aporta el centro residencial dotado de mobiliario e instalaciones técnicas. La instalación cuenta con cocina industrial, accesos, pasillos, habitaciones y baños adaptados, así como dotación de utillaje. El resto de elementos del inmovilizado deberán ser aportados por el concesionario.

A la finalización del contrato, el concesionario deberá entregar la instalación en perfecto estado de uso y con el valor inicial con que cuenta en el inventario una vez incorporada la aportación que el concesionario realice en su propuesta de explotación.

No obstante, las reparaciones importantes que supongan un incremento de capacidad, rendimiento, eficiencia o alargamiento de la vida útil del bien, siempre que cuenten con la aprobación del Ayuntamiento, serán computadas por su valor contable a los efectos de la liquidación del contrato.

5. Previsiones sobre la demanda de uso

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

4



Cod. Verificación: A2NP72J4E6QRZS17A8NHYZ
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 11

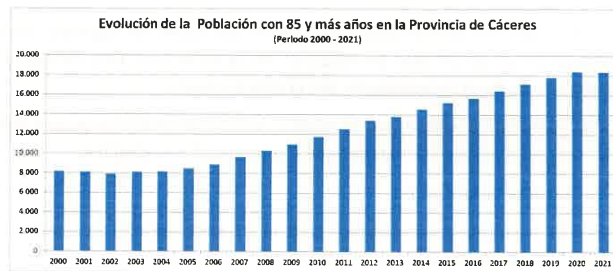


Miércoles, 10 de abril de 2024

De acuerdo con los datos obrantes en este ayuntamiento, se prevé una ocupación total de 51 usuarios para la residencia (24 plazas para dependientes y 27 plazas para usuarios autónomos).

Las estimaciones de la demanda se han realizado considerando una situación de “vuelta a la normalidad”, en un escenario sin las restricciones sanitarias que se implementaron con respuesta a la crisis del Covid-19, así como los datos de ocupación del centro en los últimos años.

A los efectos de estudiar las previsiones de la demanda se ha proyectado la ocupación a medio plazo al crecimiento medio de potenciales usuarios en la provincia de Cáceres, tomando como referencia la población mayor de 85 años. El siguiente gráfico muestra la evolución de dicho grupo de población a lo largo de los últimos años.



La demanda real, entendida como ocupación de las plazas, y el gasto medio por usuario son datos de difícil previsión en cuanto depende de la calidad/precio del servicio suministrado.

Sin embargo, podemos observar a raíz del estudio del anterior gráfico que el número de personas que superan los 85 años de edad, y que por tanto son potenciales usuarios de la residencia, continúa en su proceso de crecimiento que hace que la población envejezca y la pirámide poblacional en Extremadura y, en concreto, en la provincia de Cáceres sea una pirámide invertida.

Lo expuesto anteriormente, puede llegar a suponer una gran ventaja para la demanda del centro residencial, la cual puede verse proporcionalmente incrementada en relación con el aumento de personas mayores de 85 años.

En todo caso cabe suponer que quien lleve la gestión de este servicio pondrá todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor demanda posible y rentabilizar la explotación.

6. Riesgos operativos, riesgos tecnológicos y duración de la concesión

La duración de la concesión queda establecida en el plazo de diez años.

5



Cód. Validación: A3N1P70RUE0RGSJ7ASKNHYZ
Verificación: <https://membro.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPública Gestiona | Página 5 de 11



Miércoles, 10 de abril de 2024

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

7. Coste y financiación de la inversión

De acuerdo con lo estipulado en el punto 4 del presente estudio, no se prevé que el concesionario tenga que llevar a cabo importantes inversiones u obras en el edificio, salvo posibles mejoras que ofrezcan los licitadores en el procedimiento de adjudicación, que será a su cargo.

8. Costes del concesionario

Los costes del concesionario, así como los datos de ingresos, suponen una estimación de las cifras del plan de negocios. No se establece canon de explotación que haya de ser satisfecho al ayuntamiento por el concesionario.

Así, al objeto de simplificar el estudio, se han agrupado los gastos que corren a cargo del concesionario en los bloques que a continuación se detallan:

- Costes fijos amortizables

Por lo expuesto anteriormente, para el presente estudio no se han tenido en cuenta costes fijos amortizables.

- Costes de estructura

Para calcular los costes de estructura se ha llevado a cabo un estudio en base a dos bloques. Estos son, de un lado, los gastos de suministros que se van a tener en cuenta y, de otro, los gastos de servicios necesarios para hacer frente a la prestación adecuada. Se estiman estos gastos a partir de los datos de la explotación facilitados por el ayuntamiento en el último ejercicio disponible.

Considerando estos importes, se ha estimado un crecimiento del 1,5% para los ejercicios sucesivos.

- Costes de personal

La prestación de los servicios previstos constituye una actividad altamente intensiva en mano de obra, siendo el peso de la partida de personal la más importante en la estructura de costes de la actividad junto a al consumo de materias primas.

El cómputo de la ratio de personal adscrito los centros se hará habida cuenta los criterios referentes a los mínimos exigibles, que se incluyen en la Resolución de 31 de julio de 2014 de la Secretaría de Estado de Servicios Sociales e Igualdad, por la que se publica el Acuerdo del Consejo Territorial de Servicios Sociales y del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia, sobre los criterios para determinar el contenido del servicio de promoción de la autonomía personal para las personas reconocidas en situación de dependencia en grado II y III, y la evaluación anual correspondiente al ejercicio 2013 de los resultados de aplicación de la Ley 39/2006, de

6



Cod. Validación: A2NP1ZRL4E0RCZSJTASKNHYZ
Verificación: <http://sede.dip-caceres.es/validador>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 11



Miércoles, 10 de abril de 2024

14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y atención a las personas en situación de dependencia. (BOE nº 197 de 14 de agosto de 2014) o normativa que la sustituya.

Dentro de este marco de referencia, en el que respeta la presente licitación, los ratios de personal en ningún caso serán inferiores a los siguientes:

- Dirección: 1 trabajador.
- Auxiliar/Gerocultor: 9 trabajadores.
- ATS/DUE: 1 trabajador.
- Limpieza: 2 trabajadores.
- Cocina: 2 trabajadores.
- Governanta: 1 trabajadora.
- Terapeuta Ocupacional: 1 trabajador.

El cálculo de los salarios se ajusta al convenio vigente (VIII Convenio marco estatal de servicios de atención a las personas dependientes y desarrollo de la promoción de la autonomía personal), vigente hasta el 31 de diciembre de 2025. A partir de dicha fecha, se prevé un incremento de un 1,5 % para cada ejercicio sucesivo, manteniendo un crecimiento proporcional a la inflación que se prevé para los años venideros.

- Costes de materia prima

Al objeto de simplificar los conceptos de gasto corriente en materia prima se han considerado tres bloques: suministros de alimentación y bebida, los productos de limpieza y aseo, y, por último, resto de aprovisionamientos.

Estos gastos se calculan atendiendo a los importes facilitados por el ayuntamiento, a partir de la experiencia en la gestión directa que viene realizando en los últimos años. Para estos costes de materia prima se ha estimado un crecimiento del 1,5 % en el caso de nuevos ingresos.

8.1. Costes de estructura

Concepto	Anual
Servicios	14.607,49 €
Servicios externos de seguridad y salud	3.811,50 €
Trabajos realizados por otras empresas	10.795,99 €
Suministros	37.715,38 €
Suministros de luz	8.443,60 €
Suministros de gas	1.030,90 €
Suministro de combustible (pellets)	28.240,88 €
TOTAL SERVICIOS Y SUMINISTROS	52.322,87 €

8.2. Costes de personal

7



Cód. Validación: 43N1T0R14E0R0C3S74SK4N1Z
Verificación: <https://members.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 11



Miércoles, 10 de abril de 2024

Conceptos	S	SS	TOTAL ANUAL (2024)	S	SS	TOTAL ANUAL (2025)
Personal	289.549,82 €	92.655,94 €	382.205,76 €	296.788,80 €	94.972,42 €	474.861,70 €
Director (1)	28.732,34 €	9.194,35 €	37.926,69 €	29.450,68 €	9.424,22 €	47.121,04 €
ATS/DUE (1)	21.415,94 €	6.853,10 €	28.269,04 €	21.951,44 €	7.024,46 €	35.122,14 €
Terapeuta ocupacional (1)	19.886,44 €	6.363,66 €	26.250,10 €	20.383,72 €	6.522,79 €	32.613,76 €
Gobernanta (1)	16.444,12 €	5.262,12 €	21.706,24 €	16.855,30 €	5.393,70 €	26.968,36 €
Gerocultor (9)	142.640,82 €	45.645,06 €	188.285,88 €	146.206,62 €	46.786,12 €	233.930,94 €
Personal de limpieza (2)	28.732,20 €	9.194,30 €	37.926,50 €	29.450,68 €	9.424,22 €	47.120,81 €
Cocinero (2)	31.697,96 €	10.143,35 €	41.841,31 €	32.490,36 €	10.396,92 €	51.984,65 €

8.3. Costes de materias primas

Concepto	Anual (primer ejercicio)
Total materia prima	68.015,04 €
Suministros de alimentación y bebidas	58.024,87 €
Productos limpieza y aseo	1.235,29 €
Menaje y equipamiento	8.754,88 €

9. Ingresos del concesionario

La estimación de ingresos parte de la regulación de la vigente ordenanza fiscal reguladora, así como de las subvenciones que el ayuntamiento percibe del SEPAD.

Se ha considerado, asimismo, la pensión media del municipio en el mes de enero de 2024 (última magnitud disponible), de 914,23 €, por lo que no supera el SMI (que asciende a 1.034,00 €). A partir de los datos anteriores, los ingresos que recibirá el concesionario serán, de manera desglosada, los siguientes:

La estimación de los ingresos inicial es la siguiente, con ocupación total:

1) 14 plazas de dependientes subvencionadas, grado III y grado II.

- Precio tasas residentes: 693,29 euros (65% de pensión media).
- 693,29 euros * 14 plazas * 12 meses = 116.472,90 euros.
- Subvención Junta de Extremadura: 1.083,33 euros/plaza al mes.
- 1.083,33 * 14 plazas * 12 meses = 182.000,00 euros.

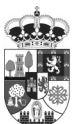
Total aproximado ingresos anuales por 14 plazas de dependientes subvencionadas (convenio): 298.472,90 euros.

2) 27 plazas de autónomos subvencionadas.

8



Cont. Validación: AZNP7RHE0RQZS7IASNMHYZ
Certificación: https://sede.dip-caceres.es/validacion/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 11



Miércoles, 10 de abril de 2024

- Precio tasas residentes: 693,29 euros (65% de pensión media).
- 693,29 euros * 27 plazas * 12 meses = 224.626,31 euros.
- Subvención Junta de Extremadura: 74,71 euros/plaza al mes.
- 74,71 * 27 plazas * 12 meses = 24.206,91 euros.

Total aproximado ingresos anuales por 27 plazas de autónomos subvencionadas: 248.833,22 euros anuales.

3) 12 plazas de dependientes con grados II y III no subvencionadas.

- Tasa residente estimada: 1.260,00 euros/mes.
- 1.260,00 * 10 plazas * 12 meses = 151.200,00 euros anuales.

Total aproximado ingresos anuales por 12 plazas dependientes no subvencionadas: 151.200,00 euros anuales

Al concesionario se le pagará el importe de la plaza señalada incluido el IVA. Las plazas de dependientes llevan aparejado un tipo impositivo del 4% y las de autónomos un 10%.

Por lo tanto, se han estimado unos ingresos anuales por importe de **698.506,12 euros**, según consta en la tabla siguiente:

Descripción	Aportación mensual usuario	Aportación mensual SEPAD	Plazas	ANUAL
Dependientes privadas	1.260,00 €	- €	10	151.200,00 €
Dependientes concertadas	693,29 €	1.083,33 €	14	298.472,96 €
Válidos	693,29 €	74,71 €	27	343.833,22 €
TOTAL	2.646,58 €	1.158,05 €	51	698.506,12 €

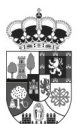
10. Previsión de cuenta de resultados y rentabilidad

Se muestra a continuación la cuenta de resultados y rentabilidad, dividida (por una cuestión de espacio) en dos periodos de cinco años cada uno de ellos. Se ha

9



Cód. Validador: 42N1ET0RME0RQZS7ASKNHYZ
Verificación: <https://membro.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 11



Miércoles, 10 de abril de 2024

estimado para una ocupación media del 90%.

BALANCE	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
INGRESOS	628.655,51 €	628.655,51 €	628.655,51 €	628.655,51 €	628.655,51 €	628.655,51 €	628.655,51 €	628.655,51 €	628.655,51 €	628.655,51 €
COSTES	452.289,31 €	537.304,22 €	545.365,78 €	553.544,24 €	561.847,40 €	570.275,11 €	578.829,24 €	587.511,67 €	596.324,33 €	605.269,22 €
C. Fijos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AMORTIZABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C. ESTRUCTURALES	47.090,58 €	47.799,94 €	48.513,90 €	49.241,60 €	49.980,23 €	50.729,93 €	51.490,38 €	52.262,24 €	53.047,19 €	53.842,90 €
C. PERSONAL	343.985,19 €	437.275,53 €	431.786,17 €	440.292,95 €	446.897,35 €	453.600,81 €	460.403,31 €	467.310,90 €	474.320,56 €	481.433,27 €
C. MATERIAS PRIMAS	61.213,54 €	62.131,74 €	63.063,72 €	64.009,67 €	64.969,82 €	65.944,36 €	66.933,53 €	67.937,53 €	68.956,59 €	69.990,94 €
RENTABILIDAD BRUTA DE EXPLOTACIÓN	176.366,21 €	91.351,30 €	83.291,73 €	75.111,28 €	66.808,11 €	58.380,40 €	49.826,27 €	41.143,84 €	32.321,16 €	23.386,30 €
CANON DE EXPLOTACIÓN PAGO DIRECTO	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €
RENTABILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	172.366,21 €	87.351,30 €	79.291,73 €	71.111,28 €	62.808,11 €	54.380,40 €	45.826,27 €	37.143,84 €	28.321,16 €	19.386,30 €
RENTABILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	112.038,03 €	56.778,34 €	51.539,63 €	46.222,33 €	40.825,27 €	35.347,26 €	29.787,08 €	24.143,49 €	18.415,25 €	12.601,09 €
CANON DE EXPLOTACIÓN	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €
APLICACION LINEAL DE LA INVERSION PROPUESTA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RENTABILIDAD OBTENIDA POR EL AYUNTAMIENTO	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €

11. Posibles ayudas

El sector de los servicios personales y asistenciales, como el resto de servicios, no es objeto prioritario de subvenciones públicas, siendo la mayor parte de las existentes dirigidas a los usuarios para el mantenimiento de sus propias aportaciones en la cuota.

No obstante, existen líneas de ayudas para la financiación de gastos de seguridad social de trabajadores por cuenta ajena o para la incorporación como trabajadores autónomos. También existen líneas de financiación prioritaria.

Debido a la heterogeneidad de estructuras societarias y circunstancias personales de los posibles concesionarios, no hemos considerado adecuado tener en cuenta estas ayudas públicas, circunstancia que sí deberán considerar los licitadores en su propuesta de plan de negocio.

12. Evaluación del riesgo operacional

El riesgo operacional es aquél que puede provocar pérdidas debido a errores humanos, procesos internos inadecuados o defectuosos, fallos en los sistemas y como consecuencia de acontecimientos externos.

Como hemos indicado anteriormente, la concesión del derecho de explotación de los servicios implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional, abarcando el riesgo de demanda, el de suministro, o ambos.

Tanto el artículo 14 de la LCSP, como el artículo 5.1 b) de la Directiva 2014/23/UE, establecen que el concesionario asume un riesgo operacional cuando, en condiciones normales de funcionamiento, no esté garantizada la recuperación de las

10



Cód. Validación: A2NP7ZPLH5G9RGS2SJTASKNFYZ
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 11



Miércoles, 10 de abril de 2024

inversiones realizadas con ocasión de la explotación de las obras que sean objeto de la concesión.

En este sentido, el riesgo de explotación económica de la concesión debe entenderse como el riesgo de exposición a las incertidumbres del mercado, que puede traducirse en el riesgo de enfrentarse a la competencia de otros operadores; el riesgo de un desajuste entre la oferta y la demanda de los servicios; el riesgo de insolvencia de los deudores de los precios por los servicios prestados; el riesgo de que los ingresos no cubran íntegramente los gastos de explotación; o incluso, el riesgo de responsabilidad por un perjuicio causado por una irregularidad en la prestación del servicio.

Con esta concesión se pretende, por tanto, evitar la exposición del ayuntamiento al riesgo de un mercado muy especializado, en el que resulta determinante la gestión de un operador cualificado y experimentado en el sector del turismo activo o de la hostelería, que pueda transferir su “know-how” al negocio.

Igualmente, la asunción del riesgo por el concesionario redundará en la buena gestión del centro residencial, lo que incidirá en una mayor satisfacción de los usuarios, ya que el concesionario tratará de poner todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor afluencia posible y rentabilizar la explotación ofreciendo un servicio de calidad.

CONCLUSIONES

El Ayuntamiento de Membrío cuenta con un edificio que se encuentra en un adecuado estado de conservación para destinarlo al uso de centro residencial y centro de día.

La concesión de la explotación de este de este bien pretende mantener los servicios a la comunidad y contribuir al fortalecimiento del sistema de bienestar en la localidad, al tiempo que permite la conservación del patrimonio y proteger a la corporación de los riesgos de operar un servicio para el que no se cuenta con cualificación suficiente.

Las instalaciones cuentan con un fuerte arraigo en la localidad y su comarca, lo que permiten estimar unas previsiones de ocupación por encima de la media local y suficiente para la sostenibilidad de la explotación en los términos del estudio de viabilidad propuesto.

No obstante, la alta especialización del sector recomienda concesionar la explotación del servicio en manos de un operador privado con experiencia en el sector y, a ser posible, con arraigo en la zona. Este tipo de perfil permitiría mejorar la prestación del servicio y contribuir a su sostenibilidad por medio de la eficiencia de las economías de escala y la especialización profesional.

Los suscribientes del presente estudio entendemos que la selección de un concesionario cualificado, solvente y experimentado podría conseguir mejorar las expectativas de negocio, mejorando las previsiones iniciales de nuestro estudio.

11



Cód. Verificación: A3NHT0R14E0R0C2S1TASR0N7Z
Verificación: <https://membro.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 11



Miércoles, 10 de abril de 2024

