

Jueves, 2 de octubre de 2025

Sección I - Administración Local

Ayuntamientos

Ayuntamiento de Villanueva de la Sierra

ANUNCIO. Información pública del estudio de viabilidad relativo a la concesión del servicio de la Residencia de Mayores y Centro de Día.

Por Resolución de Alcaldía número 2025-0234 de fecha 25 de septiembre, se acordó someter a información pública el estudio de viabilidad relativo a la concesión del servicio de Residencia de Mayores y Centro de Día de Villanueva de la Sierra, redactado por el Servicio de Asistencia y Asesoramiento a Entidades Locales de la Diputación de Cáceres.

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

<http://villanuevadelasierra.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.

Villanueva de la Sierra, 26 de septiembre de 2025

Felipe J. Saúl Calvo
ALCALDE



Jueves, 2 de octubre de 2025

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA RELATIVO A LA CONCESIÓN DE LA EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO DE LA RESIDENCIA DE MAYORES Y CENTRO DE DÍA DE VILLANUEVA DE LA SIERRA

1. Objeto y justificación del estudio

El presente estudio constituye una actuación previa a la contratación de la concesión del servicio de explotación del Centro de Día y Residencia de Mayores Dios Padre, se halla situada en la Calle Residencia número 1, Villanueva de la Sierra (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.

Se estima suficiente la realización de un análisis de la viabilidad económico-financiera, teniendo en cuenta las cuantías que se prevén para la realización de las obras de la Residencia de Mayores.

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

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese.do?id=validacion&ev=validacion-DipCC-PF2EVO00IFS/0B0LUJHVLUE379C12VY>
DIPCC-PF2EVO00IFS/0B0LUJHVLUE379C12VY | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 020300010
Sede: 14/08/2025 08:55
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR AREAS PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 1/12



Jueves, 2 de octubre de 2025

informales disponibles, lo que supone que las Administraciones adquieran dicha la 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.

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión a una empresa o entidad especializada, del servicio de centro residencial de mayores y centro de día de titularidad de esta entidad, siendo este susceptible de explotación económica por particulares.

Con éste se pretende:

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

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).

URI de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese.do?id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2EVO00IFS/0B0LUJHWLUE3779C12VY>
DIPCC-PF2EVO00IFS/0B0LUJHWLUE3779C12VY | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 020300010
Salida: 14/08/2025 08:55
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA DIPUTACION DE CACERES
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR AREAS PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 2/12



Jueves, 2 de octubre de 2025

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 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 de la residencia y asumir el coste operacional.

4. Inversiones a realizar

4.1. Edificios e instalaciones

Se van a realizar reformas en el edificio para ampliar el número de plazas. Además, el concesionario deba realizar las labores de mantenimiento, revisión, adaptación o mejora

3

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese.do?id=validacion&eve=validacion-DIPCC-PF2EVEVO00FESV0BOLUJHVLUE379C12VY>
DIPCC-PF2EVEVO00FESV0BOLUJHVLUE379C12VY | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 020300010
Salida: 14/08/2025 08:55
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO_FINANCIERA DIPUTACION DE CACERES
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR AREAS PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 3/12



Jueves, 2 de octubre de 2025

que en, cada momento, vengan impuestas por normas de carácter técnico y generales. Igualmente, podrá llevar a cabo aquellas reforma 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, su zona de influencia y su ocupación actual.

De acuerdo con los datos obrantes en este ayuntamiento, para el primer años se prevé una ocupación total para la residencia con 36 usuarios (11 plazas para dependientes subvencionadas). El centro de día tiene actualmente un total de 10 plazas ocupadas, las que son concertadas son cuatro.

Para realizar el estudio de viabilidad se ha estimado la ocupación actual para el primer año, pero también se ha tenido en cuenta que se va a realizar una ampliación de la residencia y las plazas disponibles a partir del segundo año, cuando se hayan finalizado las obras, pasará a ser de 61 residentes.

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.

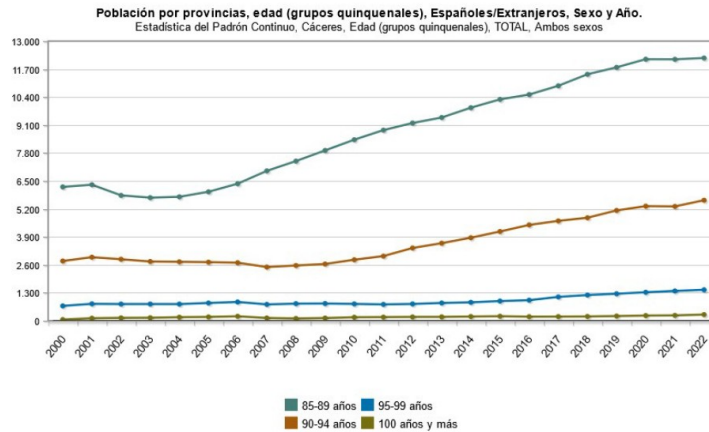
URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Eligese.do?id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2E/VO00F5/0B0LUJHVLIE3779C12VY>
DIPCC-PF2E/VO00F5/0B0LUJHVLIE3779C12VY | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA DIPUTACION DE CACERES
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR AREA PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE.LL (DIPUTACION DE CACERES)

Código Seguro de Verificación: 14/08/2025 08:55
DIR3 Órgano: 14/08/2025 08:55
Salida tiempo: 4/12
Página:



Jueves, 2 de octubre de 2025

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese.do?Id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2EVEVO00FES/0B0LUJHWLUE3779C12VY>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2EVEVO00FES/0B0LUJHWLUE3779C12VY | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 14/08/2025 08:55
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO - FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR AREAS PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 5/12



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 y centro de día, 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 veinticinco años.

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, se prevé que el concesionario tenga que llevar a cabo inversiones u obras en el edificio, para realizar la



Jueves, 2 de octubre de 2025

- 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.

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 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.

En pro de la estabilidad y de la continuidad de la prestación del servicio a los usuarios, la empresa adjudicataria se recomienda hacer los mínimos cambios posibles en la plantilla del centro a fin de evitar desorientaciones y alteraciones en las personas usuarias.

Las cantidades totales anuales relativas a este apartado aumentarán en un 1,5% para mantener un crecimiento proporcional a la inflación que se prevé para los años venideros.

AÑO 1

PUESTOS	S y S 2025	SS 2025	Bajas e imprevistos 2025	TOTAL ANUAL 2025
Director	29.450,68 €	9.424,22 €	1.166,25 €	40.041,14 €
ATS DUE	21.415,94 €	6.853,10 €	848,07 €	29.117,11 €
Gerocultor (12 trabajadores)	198.912,00 €	63.651,84 €	7.876,92 €	270.440,76 €
Personal de limpieza	16.576,00 €	5.304,32 €	656,41 €	22.536,73 €
Cocinero (2 trabajadores)	33.152,00 €	10.608,64 €	1.312,82 €	45.073,46 €
TOTAL PERSONAL	299.506,62 €	95.842,12 €	11.860,46 €	407.209,20 €

AÑOS SIGUIENTES

PUESTOS	S y S 2026	SS 2026	Bajas e imprevistos 2026	TOTAL ANUAL 2026
Director	29.450,68 €	9.424,22 €	1.166,25 €	40.041,14 €
ATS DUE (2 trabajadores)	42.831,88 €	13.706,20 €	1.696,14 €	58.234,22 €
Gerocultor (18 trabajadores)	298.368,00 €	95.477,76 €	11.815,37 €	405.661,13 €
Personal de limpieza (2 trabajadores)	33.152,00 €	10.608,64 €	1.312,82 €	45.073,46 €
Cocinero (3 trabajadores)	49.728,00 €	15.912,96 €	1.969,23 €	67.610,19 €
TOTAL PERSONAL	453.530,56 €	145.129,78 €	17.959,81 €	616.620,15 €

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese.do?Id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PFZEV000FES/080LUJHMLUE379C12VY>
DIPCC-PFZEV000FES/080LUJHMLUE379C12VY | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 14/08/2025 08:55
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA DIPUTACION DE CACERES
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR AREAS PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 7/12



Jueves, 2 de octubre de 2025

- 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.

AÑO 1

CONCEPTOS	TOTAL ANUAL
Alimentación	78.000,00 €
Higiene y limpieza	21.600,00 €
Sanidad y farmacia	24.000,00 €
TOTAL MATERIAS PRIMAS	123.600 €

AÑOS SIGUIENTES

CONCEPTOS	TOTAL ANUAL
Alimentación	120.000,00 €
Higiene y limpieza	27.600,00 €
Sanidad y farmacia	33.600,00 €
TOTAL MATERIAS PRIMAS	181.200 €

9. Ingresos del concesionario

Para determinar la previsión de ingresos se ha considerado las cifras del coste de las plazas que se prevé para el primer años y también para el resto de años, cuando ya esté finalizada la ampliación de plazas.

Según los datos obrantes en este Ayuntamiento, los ingresos que recibirá el concesionario serán, de manera desglosada, los siguientes:

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

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%.

AÑO 1

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese.do?id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2EVO00FES/0B0LUJHVLUE3779C12VY>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2EVO00FES/0B0LUJHVLUE3779C12VY | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre de 2015.
DIR3 Órgano: 14/08/2025 08:55
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR AREA PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CACERES)
Página: 8/12



Jueves, 2 de octubre de 2025

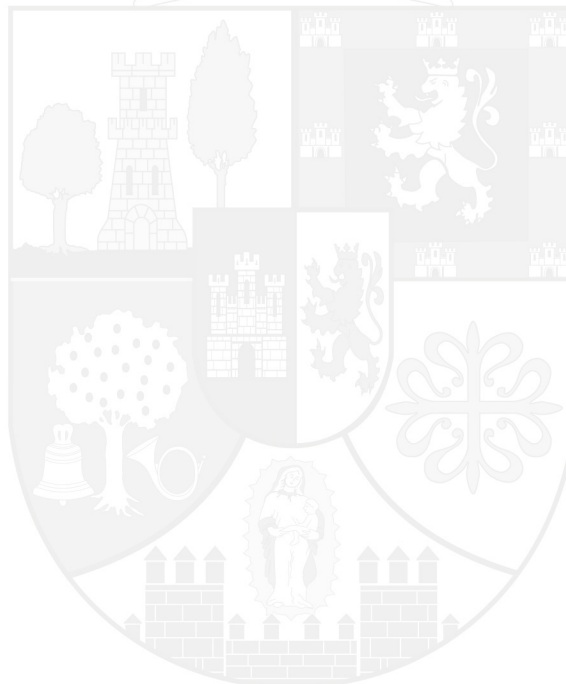
Descripción	Plazas	Precio mensual	Precio anual	TOTAL INGRESOS TASAS ANUALES	Subvención mensual	Subvención anual	TOTAL INGRESOS SUBVENCIONES ANUALES	TOTAL INGRESOS ANUALES
Residencia Autónomas privadas	7	741,91 €	8.902,92 €	62.320,44 €				62.320,44 €
Residencia dependientes privadas	18	1.086,36 €	13.036,32 €	234.653,76 €				234.653,76 €
Residencia dependientes concertadas	11	641,31 €	7.695,76 €	84.653,40 €	1.083,33 €	13.000,00 €	143.000,00 €	227.653,40 €
C.Día Conveniadas	4				508,33 €	6.100,00 €	24.400,00 €	50.684,64 €
C.Día Dependientes	6	547,60 €	6.571,16 €	26.284,64 €				26.284,64 €
TOTAL INGRESOS TASAS ANUALES				407.912,24 €				
TOTAL INGRESOS SUBVENCIONES ANUALES							167.400,00 €	
TOTAL INGRESOS ANUALES								601.596,88 €

AÑOS SIGUIENTES

Descripción	Plazas	Precio mensual	Precio anual	TOTAL INGRESOS TASAS ANUALES	Subvención mensual	Subvención anual	TOTAL INGRESOS SUBVENCIONES ANUALES	TOTAL INGRESOS ANUALES
Residencia Autónomas privadas	13	741,91 €	8.902,92 €	115.737,96 €				115.737,96 €
Residencia dependientes privadas	30	1.086,36 €	13.036,32 €	391.089,60 €				391.089,60 €
Residencia dependientes concertadas	18	391,91 €	4.702,97 €	84.653,40 €	1.083,33 €	13.000,00 €	234.000,00 €	318.653,40 €
C.Día Conveniadas	4				508,33 €	6.100,00 €	24.400,00 €	50.684,64 €
C.Día Dependientes	6	547,60 €	6.571,16 €	26.284,64 €				26.284,64 €
TOTAL INGRESOS TASAS ANUALES				617.765,60 €				
TOTAL INGRESOS SUBVENCIONES ANUALES							258.400,00 €	
TOTAL INGRESOS ANUALES								902.450,24 €

10. Previsión de cuenta de resultados y rentabilidad

En la cuenta de resultados, para ser más prudentes se han calculado los ingresos en base a una ocupación actual, y no se han considerado las nuevas plazas disponibles cuando se acabe la ampliación que están realizando.



URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/camets/Ciudadano/Enlace.do?id=validacion&evento=validacion&DIPCC-PF2EVO00IFS/0B0LUJHWLUE3779C12VY>
 Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2EVO00IFS/0B0LUJHWLUE3779C12VY | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre de 2015.
 FIRMANTE: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO - FINANCIERA DIPUTACION DE CACERES.
 Firmantes: FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR AREA PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CACERES)
 Organo: 14/08/2025 08:55
 Fecha: 9/12



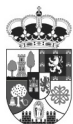
Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres

N.º 0188

Jueves, 2 de octubre de 2025

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11		
INGRESOS	601.596,88 €	902.450,24 €	915.986,99 €	929.726,80 €	943.672,70 €	957.927,79 €	972.195,21 €	986.778,14 €	1.001.579,81 €	1.016.603,51 €	1.031.852,56 €		
COSTES	597.788,13 €	892.630,58 €	905.744,91 €	919.055,97 €	932.566,69 €	946.280,07 €	960.199,15 €	974.327,01 €	988.666,80 €	1.003.221,68 €	1.017.994,88 €		
C. FUNDOS AMORTIZABLES	18.341,37 €	18.341,37 €	18.341,37 €	18.341,37 €	18.341,37 €	18.341,37 €	18.341,37 €	18.341,37 €	18.341,37 €	18.341,37 €	18.341,37 €		
C. ESTRUCTURALES	48.647,56 €	76.469,06 €	77.616,10 €	78.780,34 €	79.962,04 €	81.161,47 €	82.378,90 €	83.614,58 €	84.868,80 €	86.141,83 €	87.433,96 €		
C. PERSONAL	407.209,20 €	616.620,15 €	625.869,45 €	635.257,49 €	644.786,36 €	654.458,15 €	664.275,02 €	674.239,15 €	684.352,74 €	694.618,03 €	705.037,30 €		
C. MATERIAS PRIMAS	123.600,00 €	181.200,00 €	183.918,00 €	186.676,77 €	189.476,92 €	192.319,08 €	195.203,86 €	198.131,92 €	201.103,90 €	204.120,46 €	207.182,26 €		
RENTABILIDAD BRUTA DE EXPLOTACIÓN	3.798,75 €	9.819,66 €	10.242,08 €	10.670,83 €	11.106,01 €	11.547,73 €	11.996,06 €	12.451,12 €	12.913,01 €	13.381,83 €	13.857,67 €		
CANON DE EXPLOTACIÓN PAGO DIRECTO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
RENTABILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	3.798,75 €	9.819,66 €	10.242,08 €	10.670,83 €	11.106,01 €	11.547,73 €	11.996,06 €	12.451,12 €	12.913,01 €	13.381,83 €	13.857,67 €		
RENTABILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	2.469,19 €	6.382,78 €	6.657,35 €	6.936,04 €	7.218,91 €	7.506,02 €	7.797,44 €	8.093,23 €	8.393,46 €	8.698,19 €	9.007,49 €		
Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25
1.047.330,35 €	1.063.040,30 €	1.078.985,91 €	1.095.170,69 €	1.111.598,25 €	1.128.272,23 €	1.145.196,31 €	1.162.374,26 €	1.179.809,87 €	1.197.507,02 €	1.215.469,62 €	1.233.701,67 €	1.252.207,19 €	1.270.990,30 €
1.032.989,69 €	1.048.209,41 €	1.063.657,43 €	1.079.337,17 €	1.095.288,76 €	1.111.542,42 €	1.128.138,38 €	1.145.090,29 €	1.162.407,18 €	1.179.984,82 €	1.197.838,01 €	1.215.968,98 €	1.234.386,96 €	1.253.102,96 €
18.341,37 €	18.341,37 €	18.341,37 €	18.341,37 €	18.341,37 €	18.341,37 €	18.341,37 €	18.341,37 €	18.341,37 €	18.341,37 €	18.341,37 €	18.341,37 €	18.341,37 €	18.341,37 €
88.745,47 €	90.076,65 €	91.427,80 €	92.799,21 €	94.191,20 €	95.604,07 €	97.038,13 €	98.493,70 €	99.971,11 €	101.470,68 €	102.992,74 €	104.537,63 €	106.105,69 €	107.697,28 €
715.612,86 €	726.347,05 €	737.242,26 €	748.300,89 €	759.525,40 €	770.918,28 €	782.482,06 €	794.219,29 €	806.132,58 €	818.224,57 €	830.497,94 €	842.955,40 €	855.599,74 €	868.433,73 €
210.290,00 €	213.444,35 €	216.646,01 €	219.895,70 €	223.194,14 €	226.542,05 €	229.940,18 €	233.389,28 €	236.890,12 €	240.443,48 €	244.050,13 €	247.710,88 €	251.426,54 €	255.197,94 €
14.340,66 €	14.830,89 €	15.328,47 €	15.833,52 €	16.345,50 €	16.864,01 €	17.389,57 €	17.921,81 €	18.461,35 €	19.008,61 €	19.563,21 €	20.125,86 €	20.696,28 €	21.274,18 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
14.340,66 €	14.830,89 €	15.328,47 €	15.833,52 €	16.345,50 €	16.864,01 €	17.389,57 €	17.921,81 €	18.461,35 €	19.008,61 €	19.563,21 €	20.125,86 €	20.696,28 €	21.274,18 €
9.321,43 €	9.640,08 €	9.963,51 €	10.291,79 €	10.626,17 €	10.961,55 €	11.300,00 €	11.642,63 €	11.989,62 €	12.342,16 €	12.699,45 €	13.061,70 €	13.429,11 €	13.801,99 €
15.164,38 €	15.507,65 €	15.856,08 €	16.209,73 €	16.568,69 €	16.933,03 €	17.302,83 €	17.678,19 €	18.058,17 €	18.442,83 €	18.833,50 €	19.229,50 €	19.630,75 €	20.037,78 €

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/controlador/validacion/validacion.aspx?codigo=932143&fecha=20250825>
 Código Seguro de Verificación: DIPCC-F23E7000F8SV80BUJHWHUE3792C12VY | Este documento es copia auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre
 Fecha de verificación: 10/12/2025 08:55
 Página: 10/12
 Firmantes: MARIÁ CLEMENTE POLO - JEFE SECCIÓN ECONOMICO-FINANCIERA (DIPUTACION DE CACERES)
 FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR ÁREAS PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE.LL (DIPUTACION DE CACERES)



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 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 de las residencias de mayores, 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.

URI de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese.do?id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2EVO00IFS/0B0LUJHVLUE3779C12VY>
DIPCC-PF2EVO00IFS/0B0LUJHVLUE3779C12VY | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO_FINANCIERA DIPUTACION DE CACERES)
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR AREAS PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CACERES)



Jueves, 2 de octubre de 2025

CONCLUSIONES

El Ayuntamiento de Villanueva de la Sierra cuenta con una residencia de mayores que se encuentra en un adecuado estado de conservación para el desarrollo de sus actividades.

La concesión de la explotación 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.

Se prevé que la selección de un concesionario cualificado, solvente y experimentado pueda conseguir mejorar las expectativas de negocio, mejorando las previsiones iniciales del presente estudio.

En Cáceres, a fecha de firma electrónica.

Vº Bº, El Director de Área,

La Jefa de Sección

Fdo.: Fernando López Salazar

Fdo.: Marta Clemente Polo

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/EjEcse.do?id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2EVEVO00FES/0B0LUJHWLUE3779C12VY>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2EVEVO00FES/0B0LUJHWLUE3779C12VY | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 14/08/2025 08:55
Salida tiempo: 12/12
Firmantes: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO FINANCIERA DIPUTACION DE CACERES
FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR AREA PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CACERES)

