

Martes, 19 de mayo de 2026

Sección I - Administración Local

Ayuntamientos

Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

ANUNCIO. Viabilidad Residencia de Mayores.

Información pública del Estudio de Viabilidad Económico-Financiera (Actualizado) para la concesión de servicios de la Residencia de Mayores y Centro de Día.

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 12/05/2026, ha aprobado inicialmente el Estudio de Viabilidad Económico-Financiera actualizado, dentro del expediente de actuaciones preparatorias del contrato de concesión de servicios.

Dicha actualización contempla como modificación sustancial la supresión de la aportación municipal anual de 24.000,00 €, estableciéndose el equilibrio prestacional del contrato sin cargo a las arcas municipales. El objeto del contrato comprende la terminación de las obras y la explotación de la Residencia de Mayores (48 plazas) y el Centro de Día (12 plazas) de Valdelacasa de Tajo, con una duración de 40 años.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 285 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), se somete el nuevo Estudio de Viabilidad a información pública por un plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres.

Durante dicho plazo, el documento podrá ser examinado por cualquier persona interesada en las dependencias municipales y a través de la Sede Electrónica de este Ayuntamiento:

<https://valdelacasadetajo.sedelectronica.es/>

al objeto de que se formulen las alegaciones, sugerencias o reclamaciones que se estimen pertinentes.



Martes, 19 de mayo de 2026

Si transcurrido el plazo de exposición pública no se hubieran presentado alegaciones, el Estudio de Viabilidad Económico-Financiera se considerará aprobado definitivamente de forma automática, continuándose con la tramitación del expediente de contratación.

Valdelacasa de Tajo, 17 de abril de 2026
Juan Antonio Orgaz Rodríguez
ALCALDE-PRESIDENTE



Martes, 19 de mayo de 2026



Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA (MODIFICADO)

Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

EXPEDIENTE: Actuaciones Preparatorias del Contrato de Concesión de Servicios.

OBJETO: Concesión de servicios para la terminación de las obras y explotación de la Residencia de Mayores (48 plazas) y Centro de Día (12 plazas) de Valdelacasa de Tajo.

DURACIÓN DEL CONTRATO: 40 años.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN: *El presente documento constituye una modificación del Estudio de Viabilidad aprobado inicialmente en fecha 17 de marzo de 2026. Tras una revisión del modelo de gestión propuesto, la Administración ha considerado oportuno, en aras de salvaguardar la estabilidad presupuestaria municipal, suprimir la aportación fija anual de 24.000 € inicialmente prevista. Por tanto, se reformula el presente estudio para configurar la concesión bajo un modelo de riesgo y ventura puro, donde el concesionario asume el 100% de la explotación mediante tarifas privadas, garantizando así un impacto económico nulo (0,00 €) para el Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo.*

1. MARCO NORMATIVO Y JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO

El presente Estudio de Viabilidad se emite en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 247 y 285 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP). Al tratarse de una concesión de servicios que comprende la ejecución de obras, la Administración ha acordado la sustitución del estudio de viabilidad general por un Estudio de Viabilidad Económico-Financiera, considerando que su contenido es suficiente para evaluar la viabilidad del proyecto.

El marco normativo sectorial de referencia para la explotación del servicio incluye:

Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

Plaza de la Iglesia nº 1, Valdelacasa de Tajo. 10332 (Cáceres). Tfno. 927576102. Fax: 927576258



Cód. Verificación: 4F56935FE0C07FEA0E185F6C4C1J
Verificación: <https://valdelacasadetajo.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 6



Martes, 19 de mayo de 2026



Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

- Ley 39/2006, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia.
- Ley 14/2015, de 9 de abril, de Servicios Sociales de Extremadura.
- Normativa reguladora de la autorización, acreditación y registro de centros de atención a personas mayores en la Comunidad Autónoma de Extremadura (SEPAD).

2. CONTENIDO PRECEPTIVO (ART. 247 LCSP)

a) Finalidad y justificación de la concesión de servicios y características esenciales.

El objetivo del presente contrato es satisfacer la ineludible necesidad pública de asistencia sociosanitaria a la población de la tercera edad en el municipio y su comarca. El Ayuntamiento dispone de un edificio parcialmente ejecutado. Las características esenciales del servicio consisten en:

- 1. Ejecución de Obra (Inversión Inicial):** Ejecución por parte del concesionario de las Fases II, III y IV para la finalización del edificio, así como su completo equipamiento y amueblamiento.
- 2. Explotación del Servicio:** Gestión integral de 48 plazas residenciales y 12 plazas de Centro de Día, asumiendo la contratación de personal, suministros, mantenimiento y atención directa, cumpliendo estrictamente con los estándares y ratios de personal exigidos por el SEPAD.

b) Justificación de las ventajas frente a otros tipos contractuales e impacto presupuestario.

La concesión de servicios se revela como la figura jurídica más idónea (frente al contrato de obras aislado o al contrato de servicios clásico) por las siguientes razones:

- **Eficacia y Eficiencia:** El Ayuntamiento carece de músculo

Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

Plaza de la Iglesia nº 1, Valdelacasa de Tajo. 10332 (Cáceres). Tfno. 927576102. Fax: 927576258



Cód. Verificación: 4F5E935FE0C07DFEAC0E15E3C6KJ
Verificación: <https://valdelacasadetajo.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico.Gestiona | Página 2 de 6



Martes, 19 de mayo de 2026



Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

financiero para acometer con fondos propios la inversión de casi 900.000 € y de la estructura de personal necesaria para gestionar directamente el centro.

- **Estabilidad Presupuestaria:** Al delegar la inversión y explotación en el sector privado sin ningún tipo de aportación municipal, el impacto en el presupuesto del Ayuntamiento es estrictamente nulo (0,00 €), garantizando plenamente el cumplimiento de la Ley Orgánica 2/2012, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

c) Previsiones sobre la demanda de uso, incidencia económico-social y rentabilidad.

El envejecimiento poblacional en la región garantiza una demanda estable para este tipo de infraestructuras. El modelo económico propuesto se basa íntegramente en la explotación a riesgo y ventura por parte del concesionario, garantizando la viabilidad mediante:

- **Ingresos Tarifarios Privados:** Explotación del 100% de las plazas residenciales (48 plazas) y plazas de centro de día (12 plazas) a precios de mercado libre, asumiendo el adjudicatario el riesgo de ocupación. No existirá aportación económica, subvención ni canon garantizado por parte del Ayuntamiento.

d) Estudio de impacto ambiental.

Las obras a ejecutar (Fases II, III y IV) consisten en la terminación de la envolvente, acondicionamiento e instalaciones de un edificio ya iniciado en suelo urbano consolidado. Por consiguiente, no se encuentran incursas en los supuestos de evaluación de impacto ambiental ordinaria previstos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística municipal y la correcta gestión de los residuos (RCD).

Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

Plaza de la Iglesia nº 1, Valdelacasa de Tajo. 10332 (Cáceres). Tfno. 927576102. Fax: 927576258



Cód. Verificación: 4F5693F0C07FEA0E185F6C4C1
Verificación: <https://valdelacasadetajo.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 6



Martes, 19 de mayo de 2026



Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

e) Riesgos operativos y tecnológicos.

De conformidad con el artículo 284 de la LCSP, el contrato transfiere íntegramente el riesgo operacional al concesionario. Esto implica que la empresa no tiene garantizada la recuperación de la inversión ni de los costes de explotación en condiciones normales de funcionamiento.

El concesionario asume expresamente:

- **Riesgo de Demanda:** Riesgo derivado de la posible fluctuación en la ocupación de la totalidad de las plazas de libre mercado.
- **Riesgo de Disponibilidad y Costes:** Riesgo de incremento de los costes salariales (modificaciones de Convenios Colectivos), fluctuaciones en los precios de la energía y suministros, y el riesgo tecnológico de adaptación a futuras normativas sociosanitarias durante los 40 años del contrato.

f) Coste de la inversión a realizar y sistema de financiación

Según la Memoria de Valoración de julio de 2025 obrante en el expediente, la inversión inicial obligatoria (CAPEX) asciende a 888.666,38 € (IVA incluido):

- Presupuesto de Ejecución Material (P.E.M.): 617.172,29 €
- Gastos Generales (13%) y Beneficio Industrial (6%): 117.262,74 €
- IVA (21%): 154.231,36 €

A esta cantidad, el concesionario deberá sumar la inversión necesaria para el mobiliario y equipamiento clínico. La financiación será ejecutada al 100% con recursos propios o ajenos (entidades financieras) del concesionario, sin aval ni aportación económica del Ayuntamiento.

g) Análisis Financiero: VAN, Tasa de Descuento y Equilibrio Económico.

A efectos de evaluar el equilibrio económico, se plantea el siguiente cuadro macroeconómico estimado para un ejercicio tipo en fase de

Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

Plaza de la Iglesia nº 1, Valdelacasa de Tajo. 10332 (Cáceres). Tfno. 927576102. Fax: 927576258



Cód. Verificación: 4F5693F0C07DF6A0E185F6C6KJ
Verificación: <https://valdelacasadetajo.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 6



Martes, 19 de mayo de 2026



Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

explotación estabilizada (ocupación media del 85-90%), en el que se asume la transformación de la anterior cuota social en plazas puramente privadas:

| Concepto Económico | Estimación Anual (€) |
|--|-----------------------|
| A. INGRESOS TOTALES ESTIMADOS | 780.000,00 € |
| Ingresos por plazas privadas (Residencia y C. Día al 100%) | 780.000,00 € |
| Aportación Fija Municipal | 0,00 € |
| B. GASTOS DE EXPLOTACIÓN (OPEX) | (630.000,00 €) |
| Gastos de Personal (Ratios SEPAD) | (450.000,00 €) |
| Suministros, Alimentación, Mantenimiento y Seguros | (180.000,00 €) |
| C. RESULTADO OPERATIVO (EBITDA) [A - B] | 150.000,00 € |

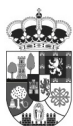
Aplicando una tasa de descuento conservadora (5%-6%), el Valor Actual Neto (VAN) de los flujos de caja libre generados durante los 40 años de la concesión resulta positivo, permitiendo la amortización completa de la

Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

Plaza de la Iglesia nº 1, Valdelacasa de Tajo. 10332 (Cáceres). Tfno. 927576102. Fax: 927576258



Cód. Verificación: 4F56935F0C07F6A0E1N5EG4CKJ
Verificación: <https://valdelacasadetajo.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 6



Martes, 19 de mayo de 2026



Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

inversión inicial superior a 1 millón de euros (obra y equipamiento) y garantizando el beneficio industrial del adjudicatario, por lo que el proyecto SE DECLARA ECONÓMICAMENTE VIABLE.

h) Inexistencia de Ayuda de Estado incompatible (TFUE).

Al eliminarse por completo cualquier tipo de aportación económica por parte de la Administración, el presente contrato no supone alteración alguna de las reglas de libre competencia ni constituye Ayuda de Estado. La concesión operará bajo las reglas del libre mercado y a riesgo y ventura del adjudicatario.

3. CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, esta Secretaría-Intervención informa **FAVORABLEMENTE** sobre la viabilidad económica, técnica y jurídica del proyecto modificado, procediendo su aprobación inicial y sometimiento a un nuevo trámite de información pública.

En Valdelacasa de Tajo, a la fecha de la firma electrónica.

LA SECRETARIA-INTERVENTORA.

Cód. Verificación: 4F5693F0C07DF6A0E1N5EGACKU
Verificación: <https://valdelacasadetajo.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 6



Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

Plaza de la Iglesia nº 1, Valdelacasa de Tajo. 10332 (Cáceres). Tfno. 927576102. Fax: 927576258

