

Martes, 17 de febrero de 2026

Sección I - Administración Local

Ayuntamientos

Ayuntamiento de Serradilla

ANUNCIO. Información Pública del Estudio de Viabilidad respecto del servicio de Residencia de Mayores "Cristo de la Victoria"

Resolución de Alcaldía n.º 2026-0114 del Ayuntamiento de Serradilla por la que se aprueba inicialmente expediente de actuaciones preparatorias del contrato de concesión de servicios respecto de la licitación para la prestación indirecta de residencia de mayores "Cristo de la Victoria" de Serradilla.

Por Resolución de Alcaldía N.º 2026-0114 de fecha 12 de febrero de 2026, se acordó someter a información pública el estudio de viabilidad relativo a la concesión del servicio de residencia de mayores "Cristo de la Victoria", redactado por los Servicios Técnicos provinciales 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. Asimismo, estará a disposición de los/as interesados/as en la documentación anexa a este anuncio, en la sede electrónica de este Ayuntamiento:

<http://serradilla.sedelectronica.es>

y en el perfil del contratante.

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.

Serradilla, 12 de febrero de 2026
Francisco Javier Sánchez Vega
ALCALDE - PRESIDENTE



Martes, 17 de febrero de 2026

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA RELATIVO A LA CONCESIÓN DE LA EXPLOTACIÓN DE LA RESIDENCIA DE MAYORES Y CENTRO DE DÍA DE SERRADILLA

1. Objeto y justificación del estudio

El presente estudio constituye una actuación previa a la contratación de la concesión del servicio de explotación de la Residencia de Mayores El Cristo de la Victoria situada en el Paseo San Agustín número 5.

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.

Aunque se prevé la realización de obras tras la concesión de servicios de explotación de la residencia y centro de día de Serradilla, se estima suficiente la realización de un análisis de la viabilidad económico-financiera.

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

1

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese.do?id=validacion&eva=validacion-DipCC-PF2SPPO70D63H63K1YL17/011H.ZCJUV>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2SPPO70D63H63K1YL17/011H.ZCJUV | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 02030010
Sede: 13/08/2025 13:46
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: 1/1



Martes, 17 de febrero de 2026

evolución sociodemográfica provoca la disminución del número de cuidadores 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 concesión de servicios

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/comets/Ciudadano/Finases.do?id=validacion&evaValidacion=DIPCC-PF2SPPOY70D63H63K1YL1L7J011HJZUJV>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2SPPOY70D63H63K1YL1L7J011HJZUJV | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 020300010
Salida tiempo: 13/08/2025 13:46
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: 2/11



Martes, 17 de febrero de 2026

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 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.

4. Inversiones a realizar

4.1. Edificios e instalaciones

URL de verificación: https://sede.dip-caceres.es/carpetaCiudadano/Eficiencia_de?id=validacion&ev=validacion-DipCC-PF2SP070D63H63K1YL17J011HJZUJV
DIPCC-PF2SP070D63H63K1YL17J011HJZUJV | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 02000010
Salida tiempo: 13/08/2025 13:46
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: 3/11



Martes, 17 de febrero de 2026

El edificio necesita reformas, por un importe de 415.030 euros (IVA incluido), para aumentar las plazas de dependientes. Se quiere pasar de 30 a aproximadamente 54 plazas.

Además, 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 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.

Al inicio del contrato se requiere una inversión de unos 120.000 euros en mobiliario para equipar las habitaciones a costa del adjudicatario.

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

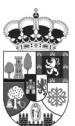
La demanda de uso del servicio de la residencia se fundamenta en la población con la que cuenta el municipio y su zona de influencia.

De acuerdo con los datos obrantes en este ayuntamiento, se prevé una ocupación total para la residencia con 55 usuarios. Para realizar el estudio de viabilidad se ha estimado una ocupación del 75% para ser prudentes, pero se debe tener en cuenta que se realizará una ampliación de la residencia y las plazas disponibles a partir del 2026, cuando se hayan finalizado las obras, pasará a ser de 54 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.

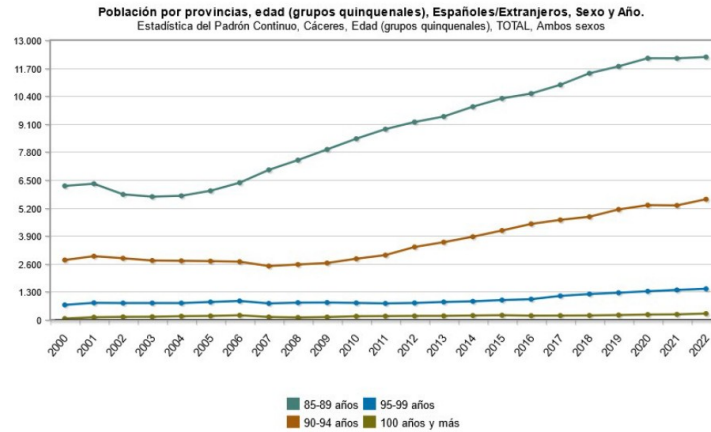
4

URL de verificación: https://sede.dip-caceres.es/camets/Ciudadano/EH/ases_d0?id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2SPPO70D63H63K1YL17J011HJZUJV
DIPCC-PF2SPPO70D63H63K1YL17J011HJZUJV | 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)
DIR3 Órgano: 020000010
Salida tiempo: 13/08/2025 13:46
Página: 4/11



Martes, 17 de febrero de 2026

URL de verificación: https://sede.dip-caceres.es/camets/Ciudadano/EjEcse_d0?d=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2SPPOV70D63H63K1YL1ZJ011HJZCJUV
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2SPPOV70D63H63K1YL1ZJ011HJZCJUV | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 02000010
Salida tiempo: 13/08/2025 13:46
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: 5/11



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 treinta 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



Martes, 17 de febrero de 2026

De acuerdo con lo estipulado en el punto 4 del presente estudio, se prevé que el concesionario tenga que llevar a cabo obras en el edificio.

8. Costes del concesionario

Los costes del concesionario, así como los datos de ingresos, suponen una estimación de las cifras del plan de negocios.

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

DETALLE INVERSIÓN			
	PRECIO UNITARIO	VIDA UTIL (AÑOS)	AMORTIZACIÓN ANUAL (Por unidad)
MOBILIARIO	120.000,00 €	15	8.000,00 €
CONSTRUCCIÓN	415.030,00 €	30	13.834,33 €
TOTAL INVERSIÓN Y AMORTIZACIÓN ANUAL	535.030,00 €		21.834,33 €

- 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 y, de otro, los gastos de servicios necesarios.

Se ha estimado que crecerán en función de la inflación. Para ello, se ha estimado un crecimiento del 1,5%.

CONCEPTOS	TOTAL ANUAL AÑO 1	TOTAL ANUAL AÑO 2-30
Suministros	40.000,00 €	64.400,00 €
Servicios	20.000,00 €	32.200,00 €
TOTAL SUMINISTROS Y SERVICIOS	60.000 €	96.600 €

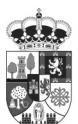
- Costes de personal

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

6

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese.do?id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2SPPOY70D63H63K1YL1Z/011H7ZU1V>
DIPCC-PF2SPPOY70D63H63K1YL1Z/011H7ZU1V | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIPCC-PF2SPPOY70D63H63K1YL1Z/011H7ZU1V | 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)
DIPCC-PF2SPPOY70D63H63K1YL1Z/011H7ZU1V | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
Página: 6/11



Martes, 17 de febrero de 2026

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.

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.

	S y S 2025	SS 2025	Bajas e imprevistos 2025	TOTAL ANUAL 2025		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 €	Director	29.450,68 €	9.424,22 €	1.166,25 €	40.041,14 €
Gerocultores (9 trabajadores)	149.184,00 €	47.738,88 €	5.907,69 €	202.830,57 €	Gerocultores (15 trabajadores)	248.640,00 €	79.564,80 €	9.846,14 €	338.050,94 €
ATS (1 trabajadores)	21.951,44 €	7.024,46 €	869,28 €	29.845,18 €	ATS (2 trabajadores)	43.902,88 €	14.048,92 €	1.738,55 €	59.690,36 €
Personal de limpieza (1 trabajadores)	16.576,00 €	5.304,32 €	656,41 €	22.536,73 €	Personal de limpieza (2 trabajadores)	33.152,00 €	10.608,64 €	1.312,82 €	45.073,46 €
Cocinero (1 trabajadores)	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	233.738,12 €	74.796,20 €	9.256,03 €	317.790,35 €	TOTAL PERSONAL	388.297,56 €	124.255,22 €	15.376,58 €	527.929,36 €

- 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.

CONCEPTOS	TOTAL ANUAL AÑO 1	TOTAL ANUAL AÑO 2-30
Alimentación	45.000,00 €	72.450,00 €
Productos de limpieza y material sanitario	17.000,00 €	27.370,00 €
TOTAL MATERIAS PRIMAS	62.000 €	99.820 €

9. Ingresos del concesionario

Para determinar la previsión de ingresos se ha considerado las cifras del coste de las plazas que se prevé para 2025.

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 una ocupación del 75%:

El primer año (antes de la reforma) se ha considerado una ocupación de 30 plazas y en los años posteriores, con la reforma ya realizada, se aumenta en 25 plazas. Las plazas del centro de día son seis.

7

URL de verificación: https://sede.dip-caceres.es/comets/Ciudadano/EH/ases_d0?d=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2SPPO70D63H63K1YL1Z/011HJZUJV
 Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2SPPO70D63H63K1YL1Z/011HJZUJV | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
 DIR3 Órgano: 13/08/2025 13:46
 Fecha: 13/08/2025 13:46
 Página: 7/11
 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)



Martes, 17 de febrero de 2026

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%.

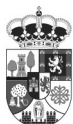
Año 1	Descripción	Plazas	Precio mensual	Precio anual	TOTAL INGRESOS TASAS ANUALES	Subvención anual	TOTAL INGRESOS SUBVENCIONES ANUALES	TOTAL INGRESOS ANUALES
	Residencia privadas Autónomos	5	900,00 €	10.800,00 €	54.000,00 €			54.000,00 €
	Residencia (Grado II o III)	5	1.350,00 €	16.200,00 €	81.000,00 €			81.000,00 €
	Residencia conveniadas	20	600,00 €	7.200,00 €	144.000,00 €	13.000,00 €	260.000,00 €	404.000,00 €
	Centro de día	6	200,00 €	2.400,00 €	14.400,00 €	6.300,00 €	37.800,00 €	52.200,00 €
	TOTALES				293.400,00 €		297.800,00 €	591.200,00 €

Años 2-30	Descripción	Plazas	Precio mensual	Precio anual	TOTAL INGRESOS TASAS ANUALES	Subvención anual	TOTAL INGRESOS SUBVENCIONES ANUALES	TOTAL INGRESOS ANUALES
	Residencia privadas Autónomos	5	900,00 €	10.800,00 €	54.000,00 €			54.000,00 €
	Residencia Grado I	10	950,00 €	11.400,00 €	114.000,00 €			114.000,00 €
	Residencia Grado II	10	1.350,00 €	16.200,00 €	162.000,00 €			162.000,00 €
	Residencia Grado III	10	1.500,00 €	18.000,00 €	180.000,00 €			180.000,00 €
	Residencia conveniadas	20	600,00 €	7.200,00 €	144.000,00 €	13.000,00 €	260.000,00 €	404.000,00 €
	Centro de día	6	200,00 €	2.400,00 €	14.400,00 €	6.300,00 €	37.800,00 €	52.200,00 €
	TOTALES				668.400,00 €		297.800,00 €	966.200,00 €

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 del 75%. El primer año se han considerado las 30 plazas actuales y a partir del segundo se han considerado las nuevas plazas disponibles cuando se acabe la ampliación que están realizando.

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/comets/Ciudadano/Finases.do?id=validacion&ev=validacion-DipCC-PF2SPPO70D63H63K1YL17J011HJZUJV>
 Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2SPPO70D63H63K1YL17J011HJZUJV | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
 DRS3 Órgano: 13/03/2025 13:46
 Fecha: 8/11
 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)



Martes, 17 de febrero de 2026

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.

URL de verificación: <https://sede.dip-caceres.es/carpeta/Ciudadano/Eligese.do?id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2SPPO70D63H63K1YL17J011HJZUJV>
DIPCC-PF2SPPO70D63H63K1YL17J011HJZUJV | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: MARTA CLEMENTE POLO - JEFE SECCION ECONOMICO_FINANCIERA DIPUTACION DE CACERES
Sala de tiempo: 13/08/2025 13:46
Página: 10/11
Firmantes: FERNANDO LOPEZ SALAZAR - DIRECTOR AREAS PRESIDENCIA HACIENDA Y ASISTENCIA EE LL (DIPUTACION DE CACERES)



Martes, 17 de febrero de 2026

CONCLUSIONES

El Ayuntamiento de Serradilla cuenta con una residencia de mayores que se encuentra en un adecuado estado de conservación para el desarrollo de sus actividades. Y se prevé realizar una reforma para ampliar el número de plazas.

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/comets/Ciudadano/Fin/cese.do?id=validacion&ev=validacion-DIPCC-PF2SPPO70D63H63K1YL1Z/011HJZCJUV>
Código Seguro de Verificación: DIPCC-PF2SPPO70D63H63K1YL1Z/011HJZCJUV | Este documento es Copia Auténtica según el artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre
DIR3 Órgano: 13/08/2025 13:46
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: 11/11



11

