

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

CONCESIÓN DEL SERVICIO DE ATENCIÓN A MAYORES EN LA RESIDENCIA MUNICIPAL "VIRGEN DEL MONTE" DE BOLAÑOS DE CALATRAVA

1.- OBJETO.-

Es objeto de este estudio de viabilidad económico-financiera la gestión y explotación del servicio público de atención a personas mayores en la residencia municipal "Virgen del Monte" de Bolaños de Calatrava. La atención residencial tendrá por finalidad facilitar a las personas mayores alojamiento y convivencia, mediante una asistencia integral y profesional en el centro de forma continuada.

La Residencia Virgen del Monte de Bolaños de Calatrava cuenta con 30 plazas, de las cuales 22 son convenidas con la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha y 8 plazas de carácter privado.

Este servicio será gestionado por la persona, natural o jurídica, que resulte adjudicataria del contrato administrativo de concesión de servicios, por un periodo de 2 años, con posibilidad de prórroga.

La instalación de la Residencia de Mayores está integrada por el equipamiento que se contempla en el anexo de instalaciones que se adjunta a este estudio, y se encuentra dentro del casco urbano, situada en la calle Alcalde Daniel Almansa García, 13 de Bolaños de Calatrava.

2.- JUSTIFICACIÓN.-

Como actuación previa a la celebración de un contrato de concesión de servicios para la gestión del servicio público de atención a personas mayores en la Residencia municipal, denominada Virgen del Monte, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera, de conformidad con lo previsto en 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).

Según lo dispuesto por el artículo 285.2 LCSP, 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, que tendrán carácter vinculante en los supuestos en que concluyan en la inviabilidad del proyecto. No obstante, no se estipula 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, atenderemos a lo previsto en el artículo 247.6 de la LCSP, que especifica que la Administración concedente podrá acordar motivadamente la sustitución del estudio de viabilidad por un estudio de viabilidad económico-financiera por la naturaleza y finalidad de la obra o por la cuantía de la inversión requerida (en este caso será referente al servicio).

En el supuesto que nos ocupa, teniendo en cuenta que la gestión del servicio que se pretende contratar se está prestando en la actualidad por una empresa privada, mediante la modalidad de concesión administrativa, tras ser adjudicataria del contrato de gestión de servicio público licitado en 2012 (conforme al Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público), entendemos que tanto la finalidad como justificación del servicio, previsiones sobre la demanda de uso, incidencia económica y social del servicio en su área de influencia, etc, ya se definieron en su momento, con carácter previo a la decisión de explotar en régimen de concesión el servicio planteado. Máxime cuando, previamente a la primera licitación de la residencia se tuvo que municipalizar el servicio de atención a personas mayores, dado que no era un servicio público. Para ello, se aprobó el oportuno Reglamento jurídico de regulación de este servicio, así como la ordenanza fiscal que fijaba los precios públicos a abonar por los usuarios de la residencia de mayores.

Además, la duración inicial prevista para este contrato está supeditada a la construcción y posterior explotación por la actividad privada de una nueva residencia de mayores, mediante concesión demanial que ya está adjudicada a una entidad mercantil, y que tanto el Ayuntamiento como el adjudicatario de la concesión están trabajando para que la nueva residencia sea una realidad en el menor plazo posible. Por ello, la finalidad de esta concesión, podríamos entenderla, como transitoria y circunstancial. Considerando, por todos los motivos expuestos, que es suficiente y queda perfectamente motivada la emisión de un estudio de viabilidad económico-financiera en sustitución de un estudio de viabilidad.

3. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL SERVICIO.-

La finalidad del contrato propuesto es la atención integral a personas mayores en un centro de alojamiento, convivencia y cuidados con una función sustitutoria del hogar familiar, mediante la concesión de servicios de la atención a personas mayores en la Residencia municipal Virgen del Monte, titularidad del Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, siendo ésta susceptible de gestión y explotación económica por particulares.

En cuanto a las motivaciones que justifican la contratación y la concesión de este servicio nos remitimos a las necesidades administrativas a satisfacer con la licitación, previstas en el informe de necesidad emitido en fecha 30/10/2020 por la Concejala delegada de mayores y que ahora se contemplarán en el PCAP que se redacte al efecto. En resumen son motivaciones de política de servicio público municipal y que están relacionadas con la realidad de las necesidades apreciadas en dicha materia en el municipio; carencia de este tipo de equipamientos, solicitud de los servicios por la ciudadanía, incremento progresivo de la población en situación de dependencia y la necesidad de garantizar a la ciudadanía un marco estable de recursos y servicios para la atención a la dependencia, entre otros, etc.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA

El contrato de concesión de servicios se regula en el artículo 15 de la LCSP, como aquél 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. Consideramos la idoneidad del contrato de concesión de servicios, por cuanto transferimos al concesionario el riesgo operacional, que abarca el riesgo de demanda y el de suministro de todo lo necesario para la prestación del servicio, por cuanto la contraprestación que recibirá el mismo estará integrada por una cantidad fija que asumirá el Ayuntamiento y otra parte que será abonada al contratista directamente por los usuarios, en concepto de tarifa. En contraposición al contrato de servicios donde el concesionario no asume riesgo operacional. Además, hay que tener en cuenta que es un servicio público, de titularidad municipal, no teniendo cabida, por ello, la concesión demanial.

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 a la necesidad de llevar a cabo todos los suministros necesarios para la prestación del servicio objeto del contrato con independencia de los usuarios reales en cada momento, es decir, el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda. En particular, la transferencia al concesionario del riesgo operacional implicará la exposición del servicio a las incertidumbres del mercado, de la oferta y la demanda.

Por todo lo anterior, la elección de este modelo de contratación se encuentra justificada ya que para la entidad supone trasladar el riesgo operacional al concesionario, quien podrá gestionar con su personal el servicio, sin que el Ayuntamiento tenga ninguna relación laboral con el mismo, ni disponga de personal ni medios adecuados para dicha gestión.

Por otro lado, este riesgo conlleva para el concesionario un estímulo, quien con una adecuada gestión y optimización de recursos puede ver aumentada la demanda del servicio al cupo máximo permitido y por

tanto de sus ganancias. A su vez, este estímulo servirá de revulsivo para que la gestión de cara al usuario, sea lo más efectiva y adecuada, ya que un servicio de calidad conllevará un incremento de la demanda y ésta a su vez, un aumento del beneficio.

5. GASTOS DE LA INVERSIÓN

Se realiza un análisis completo de los gastos en los que incurre el concesionario derivados de la gestión, del equipamiento de los servicios, como de la prestación de los mismos, y que se integran en Gastos de Personal (Nóminas, Personal Externo, Formación, Uniformes), Gastos Fijos (Suministros, Comunicaciones, Servicios Profesionales Independientes, Seguros, Tributos, Material de Oficina, Material Terapéutico, Asociaciones Profesionales, Gastos de Viaje, Reparaciones y conservaciones), Gastos Variables (Material Sanitario, Restauración, Lavandería, Varios (material reposición y limpieza)).

La estimación de costes se fija en:

| COSTES | IMPORTE ANUAL |
|---|----------------------|
| Gastos de Personal: | 404.377,10 € |
| Sueldos y Salarios | 299.615,81 € |
| Seguridad Social | 104.761,29 € |
| Gastos de Explotación: | 77.883,28 € |
| Suministros | 28.914,66 € |
| Reparaciones y Conservación | 12.581,96 € |
| Servicios profesionales independientes | 10.857,24 € |
| Seguros | 5.997,86 € |
| Tributos | 10.996,06 € |
| Servicios Bancarios y Similares | 1.629,56 € |
| Otros Servicios | 6.905,94 € |
| Aprovisionamientos: | 55.572,61 € |
| Compras de Mercaderías | 46.384,77 |
| Trabajos realizados por otros | 9.187,84 € |
| Amortización del Inmovilizado: | 19.634,15 € |
| Amortización del Inmovilizado | 19.634,15 € |
| Varios (material reposición y limpieza) | 7.532,28 € |
| TOTAL COSTES | 557.467,14 € |
| Beneficio Industrial (6%) | 33.448,03 € |
| TOTAL | 590.915,17 € |

6. INGRESOS

Contiene la cuantificación económica de los ingresos que percibirá el concesionario tanto a través del pago de la tarifa establecida que percibirá directamente de los usuarios en función de su utilización, como de la subvención/aportación económica que percibe directamente del Ayuntamiento por la explotación del servicio, según el siguiente desglose:

| INGRESOS | IMPORTE ANUAL |
|----------------------------------|---------------------|
| Aportación Ayuntamiento | 276.631,20 € |
| Tarifas (Residentes privados) | 144.000,00 € |
| Tarifas (Residentes conveniados) | 184.000,00 € |
| Ingresos de Explotación | 9.256,02 |
| Ingresos Financieros | 1.585,47 € |
| TOTAL INGRESOS | 615.472,69 € |

La estimación de los ingresos, en cuanto a las aportaciones realizadas por los usuarios de plazas no convenidas, se ha realizado conforme a las 8 plazas privadas autorizadas para esta residencia, calculándose precio por plaza/mes por importe de 1.500,00 euros. Precio plaza/mes que ha sido revisado e incrementado a propuesta de la Comisión Informativa de Organización Interna y Contratación, tras enmienda formulada a dicho importe por este órgano colegiado.

En cuanto a los ingresos calculados por aportaciones efectuadas por los usuarios con plaza convenida, se ha realizado una estimación de las mismas, por cuanto estos pueden variar atendiendo a la pensión que reciba el residente. Esta estimación se ha calculado sobre una pensión media de 933,33 euros, suponiendo el 75 por ciento de la misma un importe por residente/mes de 700,00 euros.

7. VIABILIDAD DE LA CONCESIÓN

Tomando los resultados de los puntos anteriores en cuanto al cálculo de ingresos y costes de la explotación de la Residencia Municipal de Mayores, la cuenta de resultados presenta las siguientes cifras:

| Año Concesión | 1 |
|------------------------------------|--------------------|
| Ingresos (Cifra de negocio) | 615.472,69 € |
| Costes (Cifra de negocio) | 590.915,17 € |
| RESULTADO | 24.557,52 € |

Los años sucesivos de la concesión, deberán ajustarse ingresos y gastos proporcionalmente, y atendiendo a la evolución de la oferta y la demanda.

Con lo mostrado hasta este punto, se justifica la viabilidad económica de la concesión que se pretende contratar del servicio público de atención a personas mayores en la Residencia municipal Virgen del monte.

Para la elaboración de este estudio económico-financiero se ha tenido en cuenta el número máximo de plazas de esta residencia, con una ocupación del 100 por 100.

Por último reiterar que, la demanda real puede ser previsible, atendiendo a que el servicio se viene prestando ya con anterioridad, aunque puede verse afectada en momentos puntuales por la pérdida de algún usuario y en tanto la plaza nuevamente se vuelve a ocupar, así como por la pensión de jubilación de los diferentes residentes. El gasto medio por usuario, es de difícil previsión en cuanto depende de la calidad/precio del servicio, de las necesidades que van imponiendo la realidad social que estamos viviendo, del trato suministrado, de la normativa aplicable al servicio, de las subidas salariales y de impuestos. Los datos que se recogen en este informe se corresponden con un servicio esmerado, de calidad, que deberá ofrecer el

concesionario para que se cumplan las estimaciones previstas. En todo caso, cabe suponer que el concesionario pondrá todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor demanda posible y rentabilizar la gestión y explotación de la Residencia de mayores.

No obstante, tal y como permite el artículo 290 de la LCSP, en los casos previstos en el mismo y siempre que se modifiquen las características del servicio contratado o se lleven a cabo actuaciones que determinen de forma directa la ruptura sustancial de la economía del contrato, se deberá establecer el equilibrio económico del contrato, en beneficio de la parte que corresponda. En todo caso, no existirá derecho de restablecimiento del equilibrio económico financiero por incumplimiento de las previsiones de la demanda recogidas en este estudio o en el estudio que haya podido realizar el concesionario.

8. EQUIPAMIENTO RESIDENCIA.

Obra en el expediente administrativo, como documentación preparatoria, inventario actual de enseres existente en la Residencia de Mayores, emitido por los servicios técnicos de este Ayuntamiento.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE