

# CONCESION DE SERVICIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO, DIRECCIÓN FACULTATIVA, CONSTRUCCIÓN, EQUIPAMIENTO Y GESTIÓN DE UN CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES EN SALBURUA (VITORIA-GASTEIZ)

## ESTUDIO DE VIABILIDAD

1.	FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN .....	3
2.	FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL RECURSO A LA CONCESIÓN DE SERVICIOS.....	5
3.	DEL SERVICIO. INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DEL SERVICIO EN SU ÁREA DE INFLUENCIA .....	8
3.1	Durante la fase de construcción. ....	8
3.1	Durante la fase de explotación .....	9
4.	JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA .....	9
5.	ESTRATEGIA DE LA LICITACIÓN.....	10
6.	RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA Y ASUNCIÓN DE LOS MISMOS. ....	13
6.1	RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN.....	13
6.1.1	Posibles movimientos de tierras, fallos en la cimentación y estructura y riesgos de corrosión.....	13
6.1.2	Infravaloración en el cálculo de los Presupuestos de Ejecución Material y Total. 14	
6.1.3	Cambio en el Código Técnico de la Edificación.....	14
6.1.4	Cambio en la normativa reguladora de la autorización, registro, homologación e inspección de los servicios sociales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.....	15
6.2	RIESGO DURANTE LA EXPLOTACIÓN .....	15
6.2.1	Riesgo de demanda.....	15
6.2.2	Riesgo asociado a la desviación de los criterios de actualización de la tarifa. ....	16
6.2.3	Riesgo asociado a la evolución de los costes de financiación.....	17
6.2.4	Riesgo asociado al incumplimiento de los criterios de calidad en la gestión. ....	17
6.2.5	Riesgo asociado a la desviación de costes de gestión. ....	18
7.	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD .....	18
8.	PARTES DEL PROYECTO DE INVERSIÓN .....	19
9.	ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA .....	20
9.1	INVERSIÓN PREVISTA.....	21
9.2	PREVISIÓN DE INGRESOS.....	25
9.2.1	Número de plazas: capacidad.....	25
9.2.2	Nivel de contratación por parte de la Administración.....	25
9.2.3	Nivel de ocupación.....	25

9.2.4 Precios de las plazas a contratar .....	26
9.2.5 Pagos a la concesionaria por Demanda.....	26
PAGOS POR DEMANDA.....	26
Anual.....	26
36 años y 3 meses .....	26
Residencia Mayores.....	26
4.891.966,89 € .....	26
268.367.250,76 € .....	26
CDía Mayores .....	26
409.461,68 € .....	26
21.442.342,68 e .....	26
9.2.6 Pagos a la concesionaria por canon de costes complementarios .....	27
9.2.7 Ingresos adicionales por la concesionaria asociados al servicio de cafetería.....	28
9.2.8 Pagos a la concesionaria asociados los cánones de inversión primero y segundo. ....	28
9.3 ESTRUCTURA DE GASTOS.....	29
9.3.1 Gastos de Personal.....	30
9.3.2 Gastos Directos.....	31
9.3.4 Gastos Indirectos .....	31
9.3.5 Electricidad.....	31
9.3.6 Gas.....	31
9.3.7 Limpieza y mantenimiento.....	31
9.3.8 Gastos de alimentación .....	32
9.3.9 Gastos no actualizables .....	32
9.3.10 Gastos generales.....	32
9.3.10 Gastos asociados al servicio de cafetería .....	32
9.3.11 Gastos Financieros .....	32
9.3.12. Flujos de Explotación .....	33

Vitoria-Gasteiz, 22 de enero de 2026

## 1. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN

La redacción del presente estudio de viabilidad se enmarca en el cumplimiento de lo establecido en el artículo 247 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del Sector Público donde se regulan las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de servicios.

Así, el objeto del presente estudio es desarrollar el análisis de las variables que determinen la viabilidad del contrato de concesión de servicios para la redacción del proyecto, dirección facultativa, construcción, equipamiento y gestión de un nuevo centro destinado a atender a personas mayores, donde además se va a ubicar un centro de investigación del envejecimiento en personas con discapacidad intelectual, en Salburua (Vitoria-Gasteiz) (en adelante, el “Centro de Servicios Sociales”).

El contrato actuará sobre la parcela se sitúa en la calle Nadine Gordimer, señalada como EM-2 del sector 12 “Arkaiate”, con referencia catastral 53-941. Es la parcela 53 del polígono 941, con una superficie total de 7.917m<sup>2</sup>.

El derecho de superficie sobre esta parcela se cede por parte del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz a la Diputación Foral de Araba por plazo de 75 años para la construcción de un complejo residencial y Centro de día forales destinados a dar servicio a personas mayores. La planificación de la Diputación Foral de Araba contempla que se destine a los siguientes servicios:

<b>SERVICIOS</b>	<b>PLAZAS</b>
Residencia Personas Mayores (5 módulos)	100
Discapacidad Intelectual (1 módulo)	20
Centro de Día Personas Mayores	25
<b>PLAZAS TOTALES</b>	<b>145</b>

El fin que persigue este proyecto es la creación de un espacio de calidad y confortable para la última fase de la vida, proporcionando los requisitos materiales necesarios para la consecución de los objetivos que persigue el Decreto 126/2019 de 30 de julio, de centros residenciales para personas mayores en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco y que son los siguientes:

- a) Garantizar a las personas usuarias los cuidados y la asistencia personal necesaria para realizar las actividades de la vida diaria, tratando de mantener su autonomía personal y, en lo posible, fomentar su desarrollo y evitar su deterioro.
- b) Que las personas usuarias mantengan o desarrollen, con el apoyo necesario, actividades orientadas a mantener sus relaciones con el entorno comunitario y a participar en el mismo.
- c) Que las personas usuarias mantengan y amplíen las relaciones con la familia y con otras personas residentes o ajenas al medio residencial, y participen, en lo posible, en la vida

del centro.

d) Favorecer su sentimiento de seguridad.

La inclusión en el programa de servicios de una unidad convivencial para personas mayores con discapacidad intelectual permite además a la Diputación Foral de Araba ubicar en la misma infraestructura un centro de investigación del envejecimiento en personas con discapacidad intelectual, que permitirá a los investigadores mejorar la estrategia de gestión de esta tipología de usuarios, e implementar en coordinación con otros investigadores y centros nuevas alternativas que profundicen en la calidad de su atención.

Adicionalmente, se prevé un espacio significativo para una cocina que pueda atender las necesidades del centro, a gestionar por la sociedad pública y medio propio de la Diputación Foral de Araba Indesa 2010, S.L., centro especial de empleo. El esfuerzo foral en esta parte de la infraestructura se orienta a capacitar a la cocina de elementos suficientes para satisfacer eventualmente las necesidades de otros usuarios de los servicios del centro especial de empleo indicado.

Para todo ello se estima necesario dotar al proyecto de unas infraestructuras adecuadas, con las condiciones físicas, arquitectónicas y funcionales adaptadas a las necesidades de los usuarios, así como del personal necesario para prestar los servicios con las suficientes garantías de calidad.

A tal efecto y desde un punto de vista asistencial, el Centro de Servicios Sociales se enfoca desde los ámbitos de dependencia de personas mayores, y parcialmente en este ámbito a un colectivo de discapacidad intelectual, que en su definición general se entiende como el campo de intervención en el que el conjunto de los recursos institucionales se articula y coordina para ofrecer una atención más eficiente. Así, la infraestructura – un centro con plazas residenciales y de centro de día, con la cocina integrada y el Centro de Investigación del Envejecimiento en interacción directa con el concesionario- va dirigida básicamente a solucionar los problemas asistenciales de las personas dependientes y con discapacidad intelectual del Territorio Histórico, en un centro de carácter social y asistencial.

En este contexto, el espacio social asistido es pues el espacio funcional caracterizado por la prestación de servicios integrados y continuados, de naturaleza sanitaria y social, a personas mayores dependientes, parte de ellas con discapacidad intelectual, para la realización de los actos esenciales de la vida diaria, reforzando o complementando los cuidados familiares o sustituyéndolos en caso necesario.

A todo ello hay que añadir que, de esta forma se puede conseguir también la generación de nuevos puestos de trabajo, contribuyendo al crecimiento del sector en la zona. Está fuera de toda duda la idoneidad de este tipo de recurso asistencial, intensivo en el uso de recursos humanos, para la creación de empleo y desarrollo económico de su área de influencia.

## **2. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL RECURSO A LA CONCESIÓN DE SERVICIOS**

El contrato para la construcción y explotación del Centro de Servicios Sociales, que se pretende llevar a cabo se califica como de concesión de servicios, tal y como está definido en el artículo 15 de la LCSP.

Es compatible tal calificación con el hecho de que para el desempeño de los servicios, y con carácter previo a su inicio, como ocurre en el presente caso, sea precisa la realización de proyectos y obras asociados al mismo, como dispone el art. 285.2 de la LCSP.

Las restricciones presupuestarias actuales, la necesaria austeridad de las cuentas de las Administraciones Públicas y la necesidad de no consolidación como deuda del proyecto, han llevado a la Diputación Foral de Araba a seleccionar para el desarrollo del presente proyecto el contrato de concesión de servicio, como el instrumento idóneo para continuar cubriendo las necesidades de plazas residenciales y de día para personas mayores.

El contrato de concesión de servicios tiene por objeto la gestión por la concesionaria de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato. Adicionalmente, y requiriéndose en este caso la generación de una infraestructura, comprende también algunas de las prestaciones a que se refiere el contrato de obras, básicamente completar el diseño de la infraestructura, desarrollar todo su proceso constructivo y de equipamiento hasta su legalización y puesta en marcha, así como la conservación y mantenimiento de los elementos construidos. La contraprestación a favor de aquel consiste en el derecho a prestar el servicio acompañado del de percibir un precio.

Al amparo del artículo 285.1.c de la LCSP, tanto durante la ejecución de las obras como durante la prestación de los servicios asociados al Centro de Servicios Sociales, existirá transferencia a la concesionaria de un riesgo operacional en la explotación de dichas obras, abarcando el riesgo de demanda y el de suministro. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de las obras o servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

Se considerará que la concesionaria asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, la misma vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la prestación de los servicios que sean objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos a la concesionaria debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra la concesionaria no es meramente nominal o desdeñable.

El contrato de concesión de servicios presenta, frente a otros contratos una serie de ventajas, tales como:

- Seguridad jurídica: El contrato de concesión de servicios cuenta con una extensa y detallada regulación en la LCSP. En consecuencia, su utilización conlleva una significativa seguridad jurídica.
- Existencia de numerosos precedentes: El contrato de concesión de servicios ha sido muy utilizado en los últimos años, por lo que se cuenta con numerosas experiencias prácticas precedentes. Ello aporta mayor seguridad jurídica, en tanto que es posible prever a priori la resolución, tanto administrativa como judicial, de gran parte de las contingencias que pudieran acontecer en su puesta en práctica. Además, la experiencia previa evidencia múltiples ventajas derivadas de este modelo, tanto desde el punto de vista de la eficiencia presupuestaria, como desde la perspectiva de la calidad en el servicio prestado a las personas usuarias (cuando conlleva obras asociadas).
- Flexibilidad para la configuración de la financiación: El contrato de concesión de servicios ofrece múltiples posibilidades de financiación, contempladas, todas ellas en la propia LCSP.
- Asimismo, se permite que la Administración aporte fondos para su financiación.
- Permite unas mejores economías asociadas a la gestión, que inciden en la calidad del servicio, al permitir al concesionario proyectar un servicio a largo plazo.

Respecto a la razón para calificar el contrato como de concesión de servicios frente a la concesión de obras, destaca la entidad económica que adquiere la fase de explotación sumado a los riesgos asociados que debe asumir la concesionaria, frente a un coste inicial de una obra que, afecta como está al servicio, es significativa inicialmente, pero carece del peso económico y de riesgo suficiente considerado el volumen económico y plazo de la explotación.

En otras palabras, la aportación de recursos públicos por parte de la Diputación Foral de Araba va a tener su reflejo únicamente a partir de la fase de explotación, el peso económico de la explotación es superior al de la obra y el plazo de explotación es muy superior al de la obra.

El riesgo de demanda cubre las variaciones que pueden producirse a lo largo de la vida del contrato de la demanda de los servicios, debido a factores ajenos. Este riesgo de demanda o de exposición a las incertidumbres del mercado (véase, en este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea de 10 de septiembre de 2009 Eurawasser, antes citada apartados 66 y 67), 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 (véanse, en este sentido, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea, de 27 de octubre de 2005, Contse y otros, C-234/03, apartado 22, y Hans & Christophorus Oymanns, apartado 74).

Por su parte, la Comunicación Interpretativa de la Comisión sobre las concesiones en el derecho comunitario 2000/C 121/02 señala que el derecho de explotación implica la transferencia de la responsabilidad de explotación, de forma que es el concesionario el responsable de efectuar las inversiones precisas para que la obra pueda ponerse a disposición de los usuarios de una forma útil. Indica asimismo que el concesionario no sólo asume los riesgos vinculados a cualquier

construcción, sino que deberá igualmente soportar los riesgos vinculados a la gestión y frecuentación del equipamiento.

Por tanto, la forma de contratación seleccionada es la **Concesión de Servicios**.

Por último, el contrato de concesión de servicios proyectado se registrará, en primer lugar, por lo dispuesto en los Pliegos de Cláusulas Administrativas particulares, los Pliegos de Prescripciones Técnicas y resto de documentos que se definan con carácter contractual. Para lo no previsto en los pliegos, el contrato se registrará por la LCSP, por el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (RD 817/2009) y por el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (en adelante, RGLCAP).

Supletoriamente, se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las de derecho privado.

### **3. DEL SERVICIO. INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DEL SERVICIO EN SU ÁREA DE INFLUENCIA**

El contrato de concesión de servicios parte de la ejecución de una infraestructura en el ámbito urbanístico 7.2.04 denominado “SALBURUA” de VITORIA-GASTEIZ.

El objetivo es facilitar la redacción del proyecto, dirección facultativa, la construcción, el equipamiento y la gestión durante un período **de 40 años (12 meses de elaboración del proyecto, 24 meses de construcción, 5 meses de amueblamiento, 4 meses de legalización y 36 años y 3 meses de explotación)** de un centro que ponga a disposición de los habitantes del Territorio Histórico de Araba, que por sus circunstancias personales, familiares o sociales así lo precisen, las plazas gestionadas en dicho centro.

Se incluye como **Anexo I** al presente documento el “**Proyecto Básico del Centro de Servicios e investigación de Salburua**” en el que se recoge la definición del programa de necesidades, se establece el valor de los costes de construcción (a nivel de presupuesto de contrata), diseño, equipamientos a desarrollar y normativa urbanística a tener en cuenta.

Los servicios propuestos obedecen a la necesidad de reforzar las infraestructuras de atención de personas mayores en la ciudad de Vitoria-Gasteiz y en el conjunto del Territorio Histórico de Araba.

Los servicios, y la obra que requieren, tendrán impacto en la economía local, produciendo una importante rentabilidad social.

En lo que respecta a la incidencia económica y social se pueden destacar dos tipos de efectos:

#### **3.1 Durante la fase de construcción.**

Durante la fase de construcción contribuirá a generar un importante número de puestos de trabajo relacionados con el sector de construcción, debido al importante volumen de inversión en obra civil e instalaciones asociadas al proyecto.

La inversión, por tanto, va a producir efectos positivos, directos e inmediatos en el sector de construcción y servicios en forma de contratos de empleo, adquisición de maquinaria, materias primas y equipos, generación de beneficios empresariales....

El efecto en el sector de construcción local dependerá del volumen de obra contratada en empresas de la zona, pudiendo tener un efecto mayor en función de la capacidad sobrante o no del sector en el momento de construcción de la infraestructura.

A su vez, la inversión producirá efectos aceleradores y multiplicadores de la renta y generación de empleo en el municipio y su área de influencia. Conviene matizar que la generación de empleo y renta dependerá de la disponibilidad de la mano de obra local cualificada, de la capacidad que tenga el sector de construcción local para poder acometer las obras planificadas, de la disponibilidad de materias primas....

Dada la experiencia en otras actuaciones similares, la mayoría del empleo generado es de carácter temporal, mientras duran las fases de construcción de las obras.

### **3.1 Durante la fase de explotación**

Durante la fase de explotación se producirá un efecto positivo en la economía local, siendo un factor que puede potenciar la vida económica y social de la zona.

El impacto durante la fase de explotación puede tener dos aspectos complementarios:

- El impacto económico en cuanto a la generación de empleo directo y en la adquisición de material asociado a la explotación.
- La actividad inducida en empresas relacionadas con las actividades del complejo inmobiliario, es decir, empresas de limpieza, de vigilancia y seguridad, de reparaciones y conservación...

## **4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA**

La necesidad de promover la construcción de un nuevo centro de servicios sociales viene determinada por el aumento de la demanda de servicios asistenciales, tanto residenciales como centros de día, y representa una solución óptima a las necesidades del territorio, estimándose idóneas las plazas proyectadas para abordar la demanda actual.

La solución elegida ofrece mejoras a la población en relación a:

- la accesibilidad a las instalaciones.
- la creación de puestos de trabajo directos e indirectos.

La integración de un centro de investigación vinculado a personas mayores con discapacidad intelectual permite la interacción del investigador con el gestor, permite economías de escala a nivel inmobiliario y de gestión, y lo que es más relevante, genera un entorno de trabajo idóneo para la evolución de escenarios y soluciones efectivas para los usuarios y personas de su entorno.

Adicionar en el Centro de Servicios Sociales una cocina de altas capacidades gestionada por un Centro especial de empleo público incorpora un elemento adicional que impacta en tres ámbitos diferenciados: la gestión alimentaria de los usuarios del propio Centro, la capacidad del Centro de Investigación de activar actuaciones asociadas a los hábitos alimentarios, y la eventual capacidad del gestor público de solventar necesidades de otros centros de la ciudad y territorio.

La mejora en la eficiencia, las economías de escala y el entorno de gestión es innegable.

## 5. ESTRATEGIA DE LA LICITACIÓN.

La licitación persigue lograr objetivos significativos para la Administración, que se resumen en:

- a) La generación de infraestructuras que son necesarias para la prestación de sus servicios asistenciales a personas mayores, en un formato óptimo desde el punto de vista de la calidad del servicio, y complementario con objetivos que, por ser colaterales no dejan de ser significativos, cómo lo son la creación de un ecosistema de integración servicio asistencial/investigación de estrategias asociadas a incapacidad intelectual de personas mayores/estrategias de gestión alimentaria. La generación de una infraestructura única para las tres actividades, y la gestión del servicio a través de un formato concesional a largo plazo, permite a la administración que las economías asociadas a la capacidad de los licitadores de ajustar sus costes en formatos tan previsionales redunde en beneficio de una infraestructura de mayor calidad, espacialmente más holgada (con espacios residenciales individuales de mayor dimensión, con equipamientos más completos, ....), y con una estrategia integrada en los tres campos mencionados.
- b) El establecimiento de formatos de riesgo asociados a las incertidumbres del largo plazo. Un esquema de concertación de servicios asistenciales de personas mayores no presenta riesgo de mercado si lo circunscribimos a un plazo de dieciocho o menos años. Las previsiones demográficas y las necesidades (imperiosas en muchos casos) asistenciales aseguran en la práctica que las infraestructuras que se generen se verán completadas. Sin embargo, a partir del año 18 las previsiones demográficas no son tan claras, y proteger a la administración de esos escenarios, trasladando el riesgo de mercado a los operadores, resulta prudente, compatible con los esquemas de riesgo concesional, y permitirá en el futuro que la administración disponga de herramientas para controlar la demanda de necesidades y los riesgos y costes asociados a las infraestructuras generadas.
- c) La previsión de concesiones de servicios a largo plazo, vinculadas a infraestructuras de grandes dimensiones y volúmenes de inversión elevados, permite mitigar los riesgos asociados al mantenimiento de las mismas, invita a los licitadores a implementar materiales de alta calidad y durabilidad en la infraestructura, y obliga a modelos de oferta “responsables” en orden a que el equilibrio calidad/responsabilidad que les impondrá grandes penalizaciones financieras si apuestan por bajar estándares. Como concesionarios están obligados a que los elementos generados tengan una larga utilidad sin posibilidad de trasladar a la administración las ineficiencias incurridas.
- d) La estructura de riesgo de mercado (significativo ya que a partir del año 18 se va reduciendo la concertación comprometida, que llega a partir del año 28 al 50% de las plazas previstas para la infraestructura.) es idónea para lograr la no consolidación de la deuda, ya que el riesgo es cierto, plausible y perfectamente identificado. Basta apreciar los escenarios recogidos en el presente informe para apreciar el significativo impacto que tendrá en el concesionario un fracaso en la estrategia de mercado de las plazas no concertadas a partir de dicha anualidad.
- e) La definición de cánones de inversión limitados, que permite evaluar que la cobertura de

los mismos sobre el volumen de inversión y financiación no alcanza a su atención completa, permite incluso cuantificar en términos de inversión el riesgo que se solicita al concesionario que asuma, con la prima en su favor de una capacidad de resarcimiento y rendimiento elevados si cumple los objetivos, y siempre a partir de que ese riesgo concesional se manifiesta (esto es, más allá del año 18 de la concesión).

- f) La reserva de capacidad de decidir una mayor concertación permite adicionalmente a la administración reaccionar si los escenarios demográficos cambian y las necesidades asistenciales persisten, dotando en esos escenarios a los licitadores de un programa económico menos ventajoso en rentabilidad, pero con menos riesgo asociado al mercado. En todo caso, la opción futura por uno u otros escenarios queda en manos de la administración, que se reserva la capacidad de virar en su estrategia si percibe necesidad y ausencia de riesgo.
- g) La limitación de la capacidad de los licitadores de impedir la consecución de infraestructuras óptimas. En este sentido, la meditada decisión de la Diputación Foral de Araba de elaborar el Proyecto Básico de la infraestructura, y licitar el Proyecto de Ejecución y su licenciamiento acota la capacidad de “ahorrar” o “incrementar rendimientos” ajustando el edificio, los equipamientos o su calidad, y obliga a centrar los esfuerzos en la competencia, el buen hacer y el ajuste económico de los parámetros en los que se moverá un contrato tan a largo plazo. Adicionalmente, apoya la consideración de esta concesión como una concesión de servicios, no ya solo porque el peso de éstos respecto de la obra es muy significativo, sino adicionalmente porque las actividades requeridas en la fase de generación de la infraestructura están muy acotadas por el trabajo de los servicios forales que han definido la infraestructura idónea a la voluntad y necesidades determinadas por el Instituto Foral de Bienestar Social.

La responsabilidad de la administración cuando propone modelos concesionales de servicios que implican la generación de infraestructuras obliga a generar modelos flexibles, que le liberen de cargas económico-financieras que el mercado es capaz de asumir, que trasladen las mejoras de las economías de largo plazo a las infraestructuras, y que no hipotequen la futura capacidad ni financiera ni de decisión de los futuros gestores públicos.

Es un objetivo claro de la administración promover modelos de gestión que persigan que los retornos de los ingresos/beneficios puedan redirigirse al propio servicio, generando mecanismos de valoración que promueven la reinversión de beneficios en el centro, que proponen la aplicación a los trabajadores de parte de los premios asociados a la calidad del servicio, cuando esta depende de una forma significativa del esfuerzo y dedicación de los propios trabajadores, y que trasladan a la administración los ahorros de costes asociados a la cobertura que la propia administración ofrece al concesionario para acceder a financiaciones en condiciones favorables. Todas estas medidas permiten optimizar el uso de los recursos públicos, ya que incrementan el retorno al servicio de los fondos públicos que financian las actividades del concesionario, y facilitan que los costes financieros se reduzcan al contratar con una administración solvente, bien financiada, con un buen rating financiero, y con una oferta contractual que mitiga riesgos no significativos para la administración pero sí para los financiadores, no destinándose a un incremento de sus rendimientos, sino a una rebaja de los cánones de inversión previstos.

El esfuerzo de la administración al generar este estudio de viabilidad, y establecer los pliegos reguladores de la presente licitación, es proponer a los posibles licitadores unas condiciones razonables de licitación, con precios de mercado a servicios e infraestructuras, exponerles los objetivos perseguidos, motivarles a profundizar en su consecución y exigirles el esfuerzo asociado a una buena gestión para obtener el premio de una rentabilidad acotada, ajustada y coherente con los valores que deben presidir esta tipología de servicios públicos.

Por último, y no menos importante, lograr objetivos transversales, tales como: (i) involucrar a Indesa 2010, S.L. modelo público de Centro Especial de Empleo, como medio de reutilizar las actividades en objetivos de inserción que incrementan la satisfacción de personas con discapacidad y minimizan los esfuerzos públicos no ya solo para sostenerlos, sino para lograr su integración activa y equiparada en nuestra sociedad; (ii) impulsar la investigación en elementos críticos para el ciclo de fin de vida, donde la discapacidad intelectual es factor relevante y carente en el estado de un centro específico para su investigación en el marco de las personas mayores dependientes, e (iii) integrar la alimentación en este ecosistema, ante la realidad cada vez más sustentada científicamente que el empleo de programas bien estructurados en personas mayores dependientes de buenos hábitos alimenticios específicos para las carencias asociadas al envejecimiento, permite mejorar la calidad de vida, limitar o retardar el impacto del envejecimiento en la salud y capacidad cognitiva de las personas mayores e introduce en los servicios sociales de Araba un entorno concreto donde se materializa la vocación reiteradamente expresada por nuestros profesionales de profundizar en la investigación de estos aspectos específicos como medio de mejora de la calidad asistencial.

## 6. RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA Y ASUNCIÓN DE LOS MISMOS.

### 6.1 RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN

Incluye acontecimientos relacionados con posibles dificultades en la fase de construcción y con el estado de los activos involucrados en el momento en que se empiezan a proporcionar los servicios.

#### 6.1.1 Posibles movimientos de tierras, fallos en la cimentación y estructura y riesgos de corrosión.

Posibles movimientos de tierra, fallos en la cimentación y estructura y riesgos de corrosión entre otros, implicarían la ampliación del plazo de construcción previsto en el contrato cuyos sobrecostes irían a cargo de la concesionaria, no siendo compensados por la Administración.

- Movimientos de tierras. Durante la excavación para la ejecución de la cimentación de la infraestructura ha de vigilarse especialmente el entorno de la obra, la correcta ejecución y conclusión del proceso urbanizador en curso actualmente, y los elementos empleados en su día para el relleno de la parcela.

Se acompañarán a la licitación los estudios geotécnicos preliminares (sondeos mecánicos a rotación con recuperación de testigos) realizados en febrero de 2024 por el Servicio de Laboratorio General de la Diputación Foral de Álava, cuando se realizó una campaña geotécnica compuesta por tres sondeos a rotación con recuperación de testigos para la caracterización de los materiales donde se asentarán las cimentaciones pertinentes para el edificio.

Estos ensayos preliminares no resuelven, ni pretenden resolver el riesgo geotécnico. Pero si permiten orientar la tipología del suelo. Serán los licitadores los que deberán resolver si requieren estudios adicionales o las coberturas a incorporar a sus ofertas para atender el riesgo que se les traslada.

Otro nivel de factores de riesgo es la presencia de un acuífero en el terreno que obligará probablemente al diseño de una losa sanitaria en el edificio, que los licitadores deberán contemplar, prever y dimensionar.

- Fallos en la cimentación y estructura. El terreno sobre el que se va a construir tiene la característica especial de encontrarse afectado por

un acuífero. Hay que determinar la solución adecuada de cimentación, y asegurar la adecuada estanqueidad del edificio, más considerando que en la planta baja existirán infraestructuras de cocina, que no conviven adecuadamente con entornos de humedad asociada a la cimentación.

- Riesgos de corrosión: Riesgo de corrosión de las estructuras, carpintería y elementos metálicos, debido al clima húmedo de la zona en donde va a asentarse el Centro de Servicios Sociales.

### **6.1.2 Infravaloración en el cálculo de los Presupuestos de Ejecución Material y Total.**

Además de la ampliación del plazo, y el incremento de coste que ello supone, puede ocurrir que se hayan subestimado los cálculos de los Presupuestos de Ejecución Material y Total, debido a la necesidad de realizar una obra más compleja de la inicialmente prevista por el tipo de terreno y la ubicación del Centro de Servicios Sociales. De ocurrir se incrementarían los costes. El sobrecoste iría a cargo de la concesionaria, no siendo compensado por la Administración.

Adicionalmente, se puede producir un incremento de coste asociado a las propuestas de mejora del edificio que se valoran en el Pliego de Licitación, a saber:

- La ejecución de una fachada ventilada exterior.
- La inclusión de medidas de protección pasiva contra incendios:
  - Puertas cortafuegos (verificación de cierre automático y estanqueidad al humo).
  - Sellado de pasos de instalaciones entre sectores (control documental y visual, incluso mediante cámara térmica o endoscopio).
  - Tabiques y elementos de compartimentación EI (verificación de materiales, espesores y encuentros).
  - Protección ignífuga de estructuras (medición de espesores, ensayos de adherencia si aplica).

### **6.1.3 Cambio en el Código Técnico de la Edificación.**

El Código Técnico de la Edificación (CTE) es el marco normativo que establece las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

La Ley establece las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios referidas a materias de seguridad (estructural, contra incendios, seguridad de utilización) y habitabilidad

(salubridad, protección frente al ruido y ahorro de energía). También se ocupa de la accesibilidad, de la igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

El posible cambio de este marco normativo implicaría una variación sobre lo previsto en la construcción, cuyo incremento, en el caso de que así lo supusiera, iría a cargo de la concesionaria, sin perjuicio de que la Administración habilite algún tipo de ayuda general para compensar a todas aquellas entidades que se encuentren en la misma situación.

#### **6.1.4 Cambio en la normativa reguladora de la autorización, registro, homologación e inspección de los servicios sociales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.**

El Gobierno Vasco mediante el Decreto 126/2019 de 30 de julio, de centros residenciales para personas mayores en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco regula los requisitos materiales y funcionales y las condiciones necesarias para poder garantizar a sus destinatarios la calidad de las prestaciones y una atención adecuada.

El posible cambio normativo, se sabe que el Gobierno Vasco está dando pasos para la elaboración de un nuevo Decreto, podría implicar cambios en el proyecto de construcción y podría suponer un incremento en los costes.

El posible incremento de costes iría a cargo de la concesionaria, sin perjuicio de que la Administración habilite algún tipo de ayuda general para compensar a todas aquellas entidades que se encuentren en la misma situación.

Adicionalmente, la apuesta de la administración por un modelo que anticipa la mejora de las condiciones asociadas al Decreto se manifiesta en la propuesta de una infraestructura de dimensiones sensiblemente superiores a los estándares del mismo.

## **6.2 RIESGO DURANTE LA EXPLOTACIÓN**

Una importante amenaza sería la hipotética implantación de otro Centro de Servicios Sociales o de una Residencia para Personas Mayores en el radio de influencia de la instalación propuesta, que podría comprometer en un futuro el equilibrio económico de la explotación si el concesionario no alcanza los objetivos de ocupación que sustenten su oferta, o que los efectos de la evolución demográfica y de las políticas públicas en materia social provoquen una disminución de la demanda que hoy no se prevé a corto plazo, pero que no es ni mucho menos descartable a largo plazo.

Los principales riesgos que se aprecian de cara a la explotación son:

### **6.2.1 Riesgo de demanda.**

El riesgo de demanda se manifiesta ante la necesidad de que el concesionario gestione plazas privadas a partir del año 18 del periodo de explotación. En este momento pueden darse dos

circunstancias alternativas:

- a) La existencia de una menor demanda en el mercado de este tipo de servicios, asociada a diversas variables:
  - Evolución de la curva de población.
  - Incremento de la oferta de servicios por otros operadores del mercado.
  - Falta de competitividad de la propuesta de servicios por excesivo coste asociado a la gestión (ya sea porque la infraestructura y sus dimensiones le resten competitividad, ya porque en los módulos no concertados no se consiga un nivel de ocupación que permita darles rentabilidad, ya porque la concesionaria preste un servicio poco eficiente o poco valorado por el mercado).
  - Refuerzo de las políticas públicas en otras fórmulas de atención, como atención domiciliaria, apartamentos tutelados, infraestructuras de cohousing, infraestructuras con apartamentos intergeneracionales, ... que demoren el acceso a servicios como se proponen y reduzcan su demanda.
  
- b) Una decisión sobrevenida de la administración de ampliar la concertación, que minorará los flujos de caja del concesionario, si bien le dará estabilidad en los ingresos.

Un impacto indirecto del riesgo de demanda, si finalmente las plazas privadas no son ocupadas, es que la concesionaria deberá afrontar costes de ajuste de plantilla para los módulos/plazas que no se logren ocupar, y que están contemplados en el presente estudio.

La posible disminución de la demanda implicaría resultados negativos para la concesionaria, que no serían compensados por la Administración.

### **6.2.2 Riesgo asociado a la desviación de los criterios de actualización de la tarifa.**

En los contratos a largo plazo, la correcta operatividad de los criterios de actualización de la tarifa es determinante para su viabilidad. Las desviaciones entre los costes reales y la capacidad de la tarifa de afrontarlos depende de la adecuación de los criterios de actualización aplicados. Este es un riesgo típico de los modelos concesionales.

Para la fijación de los criterios de actualización y revisión de precios se ha seguido la metodología del RD 55/2017 de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, para los contratos del sector público a los que es de aplicación 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), distintos a los contratos de obra y servicios y de suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas, al Índice de Precios de Consumo (IPC).

Con carácter previo a la elaboración del presente estudio de viabilidad, se ha sometido a información pública la propuesta de estructura de costes y fórmula de revisión de precios para la contratación de una concesión de servicios para la redacción del proyecto, dirección facultativa,

construcción, equipamiento y explotación de un centro de cuidados e investigación en Salburua (Vitoria-Gasteiz), en la que se determinan los criterios de actualización y revisión de los cuatro cánones aplicables al contrato, y las fórmulas de actualización a aplicar.

En su consecuencia, los riesgos derivados de desviaciones entre los costes efectivos de la explotación y las tarifas actualizadas conforme a los criterios de actualización publicados, informados y aprobados, es un riesgo que debe asumir la concesionaria.

La insuficiencia de la tarifa por el efecto de desviaciones asociadas a criterios de actualización implicaría resultados negativos para la concesionaria, que no serían compensados por la Administración.

### **6.2.3 Riesgo asociado a la evolución de los costes de financiación.**

La cobertura financiera de las inversiones a acometer a la concesionaria depende de unos ingresos que no responden a las fluctuaciones de los mercados financieros. Si la concesionaria no acude a un modelo de financiación que fije los costes financieros y los vincule a los ingresos a obtener, si hace variable el coste financiero contratando diferenciales sobre referencias que fluctúen, asume el riesgo de insuficiencia de los ingresos.

Si por el contrato, estabiliza el coste financiero con tipos fijos de interés de la deuda, afrontará probablemente de inicio un mayor coste, sacrificando rentabilidad, pero enfrentará los riesgos descritos en el párrafo precedente.

Los riesgos derivados de desviaciones entre los costes financieros efectivos y los ingresos propuestos en la licitación es un riesgo que debe asumir la concesionaria.

La insuficiencia de los ingresos para atender los costes financieros actualización implicaría resultados negativos para la concesionaria, que no serían compensados por la Administración.

### **6.2.4 Riesgo asociado al incumplimiento de los criterios de calidad en la gestión.**

El riesgo asociado al incumplimiento de los criterios de calidad de la gestión, determinados en los indicadores asociados a la parte variable de los cánones de inversión, impacta directamente en la rentabilidad del concesionario, y puede afectar incluso a su viabilidad (si su oferta ha hecho depender la viabilidad de la gestión en la obtención de esos ingresos).

Adicionalmente, este riesgo afecta al riesgo de demanda, en la medida en que una gestión ineficiente y defectuosa detraerá a los posibles usuarios privados a disponer de los futuros servicios del centro.

Los riesgos derivados de desviaciones entre los costes financieros efectivos y los ingresos propuestos en la licitación es un riesgo que debe asumir la concesionaria.

La insuficiencia de ingresos por la baja calidad de la gestión implicaría resultados negativos para la concesionaria, que no serían compensados por la Administración.

### **6.2.5 Riesgo asociado a la desviación de costes de gestión.**

Los riesgos derivados de desviaciones entre los costes de gestión es un riesgo que se manifiesta en dos escenarios principales:

- Desviaciones asociadas a mayores consumos y necesidades de la infraestructura. Una infraestructura ineficiente provocará mayores costes y consumos, que pueden afectar a limpieza, mantenimiento o consumos de suministros energéticos, y por supuesto una mala calidad de construcción implicará, en un escenario como el del contrato de muy largo plazo, sobrecostes futuros.
- En una gestión cuyo principal componente es la mano de obra, y con unas condiciones de gestión muy tasadas, y unos límites a los criterios de actualización salarial vinculados, como la normativa determina, a la retribución del personal al servicio del sector público, exige una óptima gestión social del colectivo de trabajadores, ya que su insatisfacción impactará en:
  - El cumplimiento de los estándares de calidad, y en definitiva en el servicio al usuario.
  - El coste efectivo, si se incrementan los niveles de absentismo, o el no cumplimiento de los estándares de calidad que se determinan en la licitación, ya sea por un incumplimiento de los ratios de personal o por una reducción de la productividad media esperada.
  - La paz social, si no se aplican medidas de equilibrio que aseguren la continuidad del personal.

Considerando estas circunstancias, y sin perjuicio de que el Pliego proponga a los licitadores ciertas alternativas tendentes a lograr incrementar los niveles de satisfacción, cuando ello impacta directamente en la calidad del servicio, este es uno de los riesgos más significativos de la licitación, que requiere una estrategia social de la concesionaria y una planificación adecuada de las sinergias de gestión del colectivo laboral vinculado a la gestión.

La posible disminución de la rentabilidad asociada a desviaciones de costes podría implicar resultados negativos para la concesionaria, que no serían compensados por la Administración.

## **7. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD**

El proyecto de ejecución que realice la entidad concesionaria deberá contener su propio estudio de seguridad y salud conforme a lo previsto por el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

El alcance del Estudio de Seguridad y Salud se encuentra definido en el artículo 5 del citado RD 1627/1997, y deberá tener en cuenta cualquier tipo de actividad que se lleve a cabo en la obra, y de manera específica los recogidos en su anexo de trabajos con riesgos especiales.

En el Estudio de Seguridad y Salud figurarán los siguientes contenidos:

1. Memoria descriptiva de los procedimientos, equipos técnicos y medios auxiliares que hayan de utilizarse o cuya utilización pueda preverse; identificación de los riesgos laborales que puedan ser evitados, indicando a tal efecto las medidas técnicas necesarias para ello; relación de los riesgos laborales que no puedan eliminarse conforme a lo señalado anteriormente, especificando las medidas preventivas y protecciones técnicas tendentes a controlar y reducir.
2. Pliego de condiciones particulares en el que se tendrán en cuenta las normas legales y reglamentarias aplicables a las especificaciones técnicas propias de la obra de que se trate, así como las prescripciones que se habrán de cumplir en relación con las características, la utilización y la conservación de las máquinas, útiles, herramientas, sistemas y equipos preventivos.
3. Planos en los que se desarrollarán los gráficos y esquemas necesarios para la mejor definición y comprensión de las medidas preventivas definidas en la memoria.
4. Mediciones de todas aquellas unidades o elementos de seguridad y salud en el trabajo que hayan sido definidos o proyectados.
5. Presupuesto que cuantifique el conjunto de gastos previstos para la aplicación y ejecución del estudio de seguridad y salud. Este presupuesto deberá incorporarse al presupuesto general de la obra, como un capítulo más del mismo.

Dicho estudio deberá formar parte del proyecto de ejecución de obra o, en su caso, del proyecto de obra, ser coherente con el contenido del mismo y recoger las medidas preventivas adecuadas a los riesgos que conlleve la realización de la obra.

## **8. PARTES DEL PROYECTO DE INVERSIÓN**

El proyecto de inversión necesario para la prestación de los servicios objeto de la licitación identifica actuaciones de inversión diversificadas en diferentes momentos.

En la medida en que la licitación del servicio se inicia con una concertación del 100% de las

plazas del Centro, se ha previsto que la inversión inicial se financie por medio de la cantidad que en concepto de canon de inversión inicial va a recibir la concesionaria durante los 20 primeros años de duración del contrato. Se pretende que ese importe anual genera los recursos económicos suficientes para cubrir una parte de la inversión necesaria para la realización de la obra inicial, que exigirá o el aporte de capitales por los concesionarios, o la minimización en sus rendimientos concesionales estimados asociados a los ajustes que pueden ofrecer a la administración de los costes del señalado canon, o ambas simultáneamente. La exigencia financiera de los pliegos a los licitadores será máxima, y la vocación de impedir beneficios especulativos es un objetivo plausible de la administración.

Ante un proyecto de realización de una infraestructura pública, existen promotores que tienen interés en ejecutarla. Los beneficios que el proyecto va a ir generando a lo largo de los años atraen a los posibles promotores ya que no solo se producen beneficios que cubren el coste real de la explotación, sino que se puede obtener además un beneficio global durante su transcurso.

Por otro lado los promotores interesados en el proyecto pueden disponer de liquidez para realizar la inversión y financiarla sin endeudarse lo más mínimo, o pueden tener que acudir a la financiación ajena, normalmente una entidad financiera que estudiará los flujos que previsiblemente vayan a generarse durante la explotación del servicio y en función del resultado del estudio, concederán o denegarán la financiación solicitada.

En resumen, al sustentarse el contrato en una explotación a largo plazo de las inversiones, la decisión de promotores y entidades financieras se supedita a las previsiones de flujos o “cash-flows” o beneficios de la explotación que estime puedan generarse.

Habitualmente, las partes intervinientes en el proyecto de inversión son:

- La Administración Pública: la administración como titular de la competencia (en este caso Diputación Foral de Araba) sobre los servicios, que los define e identifica las obras que asume y la decisión sobre qué proyectos concretos afrontar.
- El promotor: responde a la demanda de la administración y se compromete a la constitución de una empresa si resulta adjudicatario del proyecto.
- La concesionaria: es una empresa constituida expresamente para llevar a cabo la ejecución y explotación de la obra.

## **9. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA**

El proyecto de construcción y explotación del Centro de Servicios Sociales a desarrollar en Salburua (Vitoria-Gasteiz), no contempla ninguna ayuda a la construcción y el pago por contraprestación no supone ningún tipo de ventaja competitiva a favor de la entidad concesionaria en los términos regulados en el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

## 9.1 INVERSIÓN PREVISTA

El desarrollo del proyecto de construcción y explotación del Centro de Servicios Sociales exige la realización de inversión en inmovilizado material. Se estima la duración y el coste de la obra.

### DURACIÓN:

- REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN Y CIERRE FINANCIERO: la duración de la redacción del proyecto se estima en 12 meses.
- EJECUCIÓN DE LA OBRA: la duración de la ejecución de la obra se estima en 24 meses.
- INSTALACIÓN DEL MOBILIARIO: la duración de la ejecución de la obra se estima en 5 meses.
- LEGALIZACIÓN DEL CENTRO DE SERVICIOS E INVESTIGACIÓN: la duración de la ejecución de la obra se estima en 4 meses.

### PRESUPUESTO:

- El Presupuesto de Ejecución Material estimado (materiales + mano de obra) recogido en el informe “Definición del Programa de Necesidades del Equipamiento Asistencial a Desarrollar en el A.U. 7.2.04 SALBURUA”, es de **18.107.904,33 €**. El Presupuesto de Contrata que incluye el anterior más los gastos generales y el beneficio industrial y está también recogido en el informe, se estima en **21.548.406,15 €**.
- Gastos de Dirección de Obra y Otros, entre los que se incluyen los honorarios del Projectista y Director de Obra, del Director de la Ejecución, la elaboración del Estudio de Seguridad y Salud, Coordinación y Seguridad, el alquiler de casetas, gastos del parque de maquinaria, oficinas centrales, posibles costes de delegación, gastos de administración, equipos auxiliares de elevación..., que se estiman en un **18,26%** sobre el Presupuesto de Ejecución Material. **3.745.511,36 €**. Dentro de este capítulo la licencia de obra del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, que asciende a **995.934,74 €**.

Desglosando el Presupuesto Total de la Obra:

## Presupuesto Total

<b>(A)</b>	<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)</b>		<b>18.107.904,33</b>
	1 MOVIMIENTO DE TIERRAS		520.488,91
	2 CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTO		223.066,68
	3 ESTRUCTURA		1.911.324,75
	4 ALBAÑILERÍA		494.751,94
	5 CUBIERTA		420.507,31
	6 FACHADA		1.755.379,90
	7 FALSOS TECHOS Y REVESTIMIENTOS		1.781.107,00
	8 SOLADOS Y ALICATADOS		2.176.908,56
	9 CARPINTERÍA DE MADERA		791.603,11
	10 CARPINTERÍA METÁLICA Y HERRERÍA		296.851,17
	11 APARATOS ELEVADORES Y VARIOS		226.600,00
	12 INSTALACIONES DE BAJA TENSIÓN Y ESPECIALES		2.392.620,40
	13 INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN		2.222.694,81
	14 INSTALACIONES DE FONTANERÍA, SANEAMIENTO, BIES		1.599.038,28
	15 URBANIZACIÓN		890.674,93
	16 SEGURIDAD Y SALUD		265.045,69
	17 CONTROL DE CALIDAD		70.678,85
	18 GESTIÓN DE RESIDUOS		68.562,04
<b>(B)</b>	<b>GASTOS GENERALES + Bº INDUSTRIAL</b>		<b>3.440.501,82</b>
	Gastos generales	13%	2.354.027,56
	Beneficio industrial	6%	1.086.474,26
<b>(C) = (A) + (B)</b>	<b>PRESUPUESTO EJECUCIÓN TOTAL (PEC)</b>		<b>21.548.406,15</b>
<b>(D)</b>	<b>GASTOS DIRECCIÓN DE OBRA Y OTROS</b>		<b>3.745.511,36</b>
	<b>Calculado sobre PEC (salvo licencia de obra sobre PEM)</b>	<b>18,26%</b>	<b>3.745.511,36</b>
	Proyecto de Ejecución y Dirección de obra	4,26%	917.962,10
	Costes promoción: Dirección, gestión y cierre financiero, ...	3,00%	646.452,18
	Seguros	1,50%	323.226,09
	Escrituras Declaración Obra Nueva y DH	1,50%	323.226,09
	Licencia de obra y tasas municipale (sobre PEM)	5,50%	995.934,74
	Tasas, licencias y visados (excluida licencia de obra y tasas muni)	0,50%	107.742,03
	Formalización Deuda	1,50%	323.226,09
	Project Monitoring	0,50%	107.742,03
<b>(E) = (C) + (D)</b>	<b>PRESUPUESTO</b>		<b>25.293.917,52</b>

- EQUIPAMIENTO INICIAL: que incluye instalaciones, equipos y mobiliario tanto para la residencia de personas mayores, centro de día, centro de investigación y cocina, por importe aproximado de **2.116.403,63 €** y que está previsto que sean adquiridos al final del año dos, coincidiendo con la finalización de la obra.
- RENOVACIÓN DEL EQUIPAMIENTO: se estima que el equipamiento será renovado totalmente de su valor inicial cada 10 años, y el equipamiento de cocina cada 13

años. A los efectos de determinar el valor de la reinversión, se ha aplicado una actualización anual del 2,5%.

<b>AÑO</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR</b>
<b>2028</b>	<b>Equipamiento PM, CI y Cocina</b>	<b>2.859.705,63 €</b>
<b>2038</b>	<b>Equipamiento PM, CI</b>	<b>2.697.192,74 €</b>
<b>2041</b>	<b>Equipamiento Cocina</b>	<b>1.037.447,60 €</b>
<b>2048</b>	<b>Equipamiento PM, CI</b>	<b>3.452.761,47 €</b>
<b>2054</b>	<b>Equipamiento Cocina</b>	<b>1.430.132,98 €</b>
<b>2058</b>	<b>Equipamiento PM, CI</b>	<b>4.419.826,60 €</b>

- GASTOS FINANCIEROS PERIODO DE CONTRUCCIÓN: se estima considerando los plazos de promoción, construcción, equipamiento y legalización, y estimando los siguientes costes de capital:

<b><u>Equity (Aport. Concesionario)</u></b>	<b><u>30,00%</u></b>	<b><u>11.550.471,01 €</u></b>			
Aportación como Capital	50,00%	5.220.370,44 €	años	Interés	Carencia (años)
Aport. como Préstamo socios	50,00%	6.330.100,58 €	<b>23</b>	12,00%	<b>3</b>
<b><u>Deuda Senior (Bancaria)</u></b>	<b><u>70,00%</u></b>	<b><u>26.951.099,03 €</u></b>	<b>23</b>	<b><u>6,00%</u></b>	<b>3</b>
<b>Financiación Reinversiones</b>	100,00%	15.775.327,08 €	10	6,50%	

En este escenario, los gastos financieros del periodo de construcción se estima puedan alcanzar un valor de 3.507.550,37 €, que se consideran como mayor valor de inversión.

- Las cifras indicadas no incorporan el IVA, por lo que considerando este componente, el presupuesto queda como señala el cuadro adjunto.

## Presupuesto Total

<b>(A)</b>	<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)</b>		<b>18.107.904,33</b>
	1 MOVIMIENTO DE TIERRAS		520.488,91
	2 CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTO		223.066,68
	3 ESTRUCTURA		1.911.324,75
	4 ALBAÑILERÍA		494.751,94
	5 CUBIERTA		420.507,31
	6 FACHADA		1.755.379,90
	7 FALSOS TECHOS Y REVESTIMIENTOS		1.781.107,00
	8 SOLADOS Y ALICATADOS		2.176.908,56
	9 CARPINTERÍA DE MADERA		791.603,11
	10 CARPINTERÍA METÁLICA Y HERRERÍA		296.851,17
	11 APARATOS ELEVADORES Y VARIOS		226.600,00
	12 INSTALACIONES DE BAJA TENSIÓN Y ESPECIALES		2.392.620,40
	13 INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN		2.222.694,81
	14 INSTALACIONES DE FONTANERÍA, SANEAMIENTO, BIES		1.599.038,28
	15 URBANIZACIÓN		890.674,93
	16 SEGURIDAD Y SALUD		265.045,69
	17 CONTROL DE CALIDAD		70.678,85
	18 GESTIÓN DE RESIDUOS		68.562,04
<b>(B)</b>	<b>GASTOS GENERALES + Bº INDUSTRIAL</b>		<b>3.440.501,82</b>
	Gastos generales	13%	2.354.027,56
	Beneficio industrial	6%	1.086.474,26
<b>(C) = (A) + (B)</b>	<b>PRESUPUESTO EJECUCIÓN TOTAL (PEC)</b>		<b>21.548.406,15</b>
<b>(D)</b>	<b>GASTOS DIRECCIÓN DE OBRA Y OTROS</b>		<b>3.745.511,36</b>
	<b>Calculado sobre PEC (salvo licencia de obra sobre PEM)</b>	<b>18,26%</b>	<b>3.745.511,36</b>
	Proyecto de Ejecución y Dirección de obra	4,26%	917.962,10
	Costes promoción: Dirección, gestión y cierre financiero, ...	3,00%	646.452,18
	Seguros	1,50%	323.226,09
	Escrituras Declaración Obra Nueva y DH	1,50%	323.226,09
	Licencia de obra y tasas municipale (sobre PEM)	5,50%	995.934,74
	Tasas, licencias y visados (excluida licencia de obra y tasas muni)	0,50%	107.742,03
	Formalización Deuda	1,50%	323.226,09
	Project Monitoring	0,50%	107.742,03
<b>(E) = (C) + (D)</b>	<b>PRESUPUESTO</b>		<b>25.293.917,52</b>
<b>(F)</b>	Gastos financieros construcción	16,28%	3.507.550,37
<b>(G) = (E) + (F)</b>	<b>PRESUPUESTO TOTAL DE OBRA</b>		<b>28.801.467,88</b>
<b>(H)</b>	<b>IMPUESTOS IVA</b>	<b>21%</b>	<b>6.048.308,26</b>
<b>(I) = (G) + (H)</b>	<b>PRESUPUESTO TOTAL DE OBRA CON IVA</b>		<b>34.849.776,14</b>
<b>(J)</b>	<b>EQUIPAMIENTO</b>		<b>15.897.166,03</b>
	Equipamiento personas mayores y CEI		12.676.999,82
	Equipamiento cocina centralizada		3.220.166,21
<b>(K)</b>	<b>IMPUESTOS IVA EQUIPAMIENTO</b>	<b>21%</b>	<b>3.338.404,87</b>
<b>(L) = (I) + (J) + (K)</b>	<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN OBRA/EQUIPAMIENTO /IVA</b>		<b>54.085.347,03</b>

## 9.2 PREVISIÓN DE INGRESOS

- La previsión de ingresos desde el año 4 del contrato (año de inicio de la explotación) sobre la que se realiza el análisis de viabilidad se basa en los siguientes supuestos:

### 9.2.1 Número de plazas: capacidad

- La capacidad (plazas totales) del Centro de servicios e investigación en SALBURUA se establece en 100, 20 y 25 plazas de distintos ámbitos.

	MAX
RESIDENCIA PM	100
RESIDENCIA PM Discapacidad Intelectual	20
CDIA PM	25
<b>CAPACIDAD plazas</b>	<b>145</b>

### 9.2.2 Nivel de contratación por parte de la Administración

La Administración (Diputación Foral de Araba) va a contratar las plazas parcialmente, conforme al programa que se acompaña:

	Usuarios	% concertación	Plazo concertación (años)
RESIDENCIA PM Discapacidad Intelectual	20	100%	40
RESIDENCIA PM MODULO 2	20	100%	40
RESIDENCIA PM MODULO 3	20	100%	40
RESIDENCIA PM MODULO 4	20	100%	18
RESIDENCIA PM MODULO 5	20	100%	23
RESIDENCIA PM MODULO 6	20	100%	28
CDIA PM 25	25	100%	40
<b>CONTRATACIÓN plazas</b>	<b>145</b>		

### 9.2.3 Nivel de ocupación

Analizada la tasa de ocupación media de cada servicio concertado por el Instituto Foral de Bienestar Social:

- Residencia para Personas Mayores: 99%, considerando los plazos de cobertura de plazas vacantes con un índice de rotación razonable.
- Centro de Día para Personas Mayores: 100%

Se establece, como hipótesis de trabajo, que se mantendrá el mismo grado de ocupación

desde el primer año de explotación para todos los ámbitos.

### 9.2.4 Precios de las plazas a contratar

El precio de las plazas contratadas a percibir por la concesionaria viene determinado por los diferentes costes que se incluyen en el servicio. Se fija el módulo económico (precio plaza ocupada día) para cada uno de los servicios que se prestan.

En el cuadro siguiente se indica el módulo económico para el ejercicio 2026 aplicable al Centro de servicios sociales e investigación en Salburua y el IVA del 4% aplicable en su caso:

	PRECIO	IVA	TOTAL
<b>RESIDENCIA MAYORES</b>			
RESIDENCIA PM	106,50 €	4,26 €	110,76 €
RESIDENCIA PM Discapacidad Intelectual	106,50 €	4,26 €	110,76 €
<b>CDÍA MAYORES</b>			
CDIA PM	64,57 €	2,58 €	67,15 €

La actualización de estos precios se producirá anualmente, aplicándose los criterios de desindexación determinados en el Cuadro de Características del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares del contrato.

Debe considerarse la especial evolución del precio de la alimentación, que se actualiza conforme a la actualización del precio de la encomienda de gestión entre Indesa 2010, S.L. y el IFBS. La subcontratación de Indesa 2010, S.L. es una obligación del concesionario, y los precios de su servicio no siguen por tanto un criterio de actualización vinculado a un índice, sino al acuerdo anual entre la dicha sociedad pública y el IFBS.

### 9.2.5 Pagos a la concesionaria por Demanda

Para una contratación máxima de plazas con la ocupación 100%, estimando el primer año de explotación como 2029, y considerando una actualización lineal de todos los factores de actualización al 2% : **5.301.428,57€/año**

PAGOS POR DEMANDA	Anual	36 años y 3 meses
Residencia Mayores	4.891.966,89 €	268.367.250,76 €
CDía Mayores	409.461,68 €	21.442.342,68 e

Teniendo en cuenta el régimen económico establecido para las plazas no ocupadas:

- Residencia para Personas Mayores en situación de dependencia: No generará ningún derecho económico, excepto en el supuesto que transcurridos cinco días desde la Comunicación por parte de la entidad de la plaza vacante no se ocupara

por causas imputables al Departamento de Políticas Sociales. En este caso, se abonará el 75% de la tarifa de la tarifa vigente para este servicio, a partir del 8º día, inclusive.

- Centro de Día para Personas Mayores: No generará ningún derecho económico.

### **9.2.6 Pagos a la concesionaria por canon de costes complementarios.**

La licitación considera la realidad de que la superficie diseñada para el Centro de asistencia e investigación en Salburua tiene una superficie sustancialmente mayor que la determinada en el Decreto 126/2019 de 30 de julio, de centros residenciales para personas mayores en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco y que son los siguientes.

Considerando que la tarifa de demanda se ha estimado para un centro que cumple los estándares del Decreto, es preciso la fijación de un ingreso complementario que dé cobertura a los costes adicionales que la mayor superficie pueda conllevar, y que se desglosan en cuatro capítulos principales:

- Coste de Limpieza.
- Coste de Mantenimiento.
- Coste de electricidad.
- Coste de gas.

Tras una evaluación del peso de estos costes y el volumen de sobredimensionamiento del edificio, se ha considerado razonable incorporar como canon por costes complementarios, un porcentaje de un 25,00% de los costes de explotación de los capítulos indicados, con el fin de compensar la diferencia de coste entre una explotación ordinaria (los precios de partida de los cánones de explotación son los de las tarifas de concertación que reflejará el Pliego, publicadas junto con el Estudio de Costes que acompaña al presente estudio de viabilidad, y asimiladas a las de concertación ordinaria de 2026 del IFBS con otros operadores) y la que se deriva de la explotación de un edificio manifiestamente mayor en superficie.

Asimismo, se han considerado dedicaciones adicionales de personal por la coordinación con el centro de investigación del envejecimiento y por la integración inmobiliaria de tres usuarios que coexisten en el edificio (cocina de Indesa 2010, S.L., Centro de Cuidados y Centro de Investigación del Envejecimiento).

Ello lleva a unos ingresos estimados para 2026 de:

<b>COSTES COMPLEMENTARIOS</b>	
Costes complementarios electricidad	14.824,30
Costes complementarios gas	16.778,63
Costes complementarios Limpieza y Mantenimiento	151.337,54
Costes de coordinación centro investigación	15.000,00
Gestión del edificio	10.000,00
<b>Total costes</b>	<b>207.940,48</b>
6% Gastos Generales	10.397,02
3% Beneficio Industrial	6.238,21
<b>Total sin iva</b>	<b>224.575,72</b>

### **9.27 Ingresos adicionales por la concesionaria asociados al servicio de cafetería.**

Se han considerado ingresos adicionales vinculados a los pagos de usuarios por el servicio de cafetería que no se restringe únicamente a los usuarios del centro.

Se ha realizado una estimación muy prudente, que estará muy condicionada por los escenarios de gestión que quiera definir el concesionario.

La previsión es de ingresos en 2029 de 126.000 euros anuales en 2029. No se imponen condiciones especiales en el pliego ni obligaciones asociadas a este servicio, dando libertad al concesionario para determinar su alcance y objetivos.

### **9.2.8 Pagos a la concesionaria asociados los cánones de inversión primero y segundo.**

Los cánones de inversión primero y segundo tratar de lograr dos objetivos principales:

- Sustentar una vía de ingresos que sirva de apoyo al concesionario para afrontar las inversiones iniciales de su puesta en funcionamiento (canon primero) y de las obligaciones de reinversión y mantenimiento (canon segundo).
- Estimular al concesionario en el refuerzo de la calidad asistencial, con tres objetivos indirectos:
  - Premiar los esfuerzos del concesionario por la consecución de objetivos asistenciales que determine IFBS, de entre un catálogo que viene definido en los pliegos. Esos esfuerzos requieren en muchas ocasiones de medios

que serán objeto de cobertura a través de la parte variable de dichos cánones.

- Fomentar el refuerzo y motivación al colectivo de personal vinculado al servicio, en aquellos casos en los que los objetivos de calidad estén sustentados en el esfuerzo, dedicación y calidad asistencial de dicho personal, motivando a los licitadores a proponer asignaciones directas de parte de los ingresos asociados a calidad en mejoras salariales orientadas a dichas personas.
- Reforzar la capacidad del concesionario el centro apostando por dar valor a los compromisos de la reinversión de resultados en inversiones en el propio centro.

En ambos cánones hay un importe fijo creciente conforme a un valor de actualización estable, y un porcentaje variable sobre el mismo vinculado a objetivos de calidad:

- Canon primero: 2.832.500 € anuales, con una actualización de 2% anual, un porcentaje variable vinculado a objetivos del 10% y una duración de 20 años, que computan desde la puesta en servicio del centro.
- Canon segundo: 900.000 € anuales, con una actualización de 2,5% anual, un porcentaje variable vinculado a objetivos del 45% y una duración de 19 años y tres meses, que computan desde el año siguiente a la finalización del canon primero.

### **9.3 ESTRUCTURA DE GASTOS**

Se incluye aquí una previsión a 40 años (36 años y tres meses es la duración de la explotación del servicio, y 3 años y 9 meses el plazo de construcción hasta la puesta en marcha) de todos los conceptos de gasto en los que habitualmente se incurre en el ejercicio para la gestión de un Centro de Servicios Sociales dirigidos a la asistencia de personas mayores en residencia y centro de día.

La estructura de gastos responde a los parámetros de los cánones de servicio determinados en los tres cánones principales de explotación, así como por los criterios vinculados a la amortización de activos y gasto financiero.

Con fecha 31 de mayo de 2025 se sometió a información pública informe de estructura de costes de los cánones de los dos servicios (atención residencia y atención en centro de día) y del canon complementario.

Determinados los porcentajes de peso de cada uno de los capítulos que inciden en este servicio, y considerados los factores de actualización diferenciados determinados en el señalado informe de costes, se toman en consideración, por una parte, las tarifas de partida de 2026, y por otra las plazas que van a ser contratadas como Máximo por la Administración. Si bien respecto al resto de plazas no comprometidas para concertación la administración se reserva la capacidad futura de concertarlas, no hay compromiso de hacerlo por lo que esta estructura de costes considera que serán explotadas de manera privada.

Se incorporan como Anexo II las tarifas de servicios para 2026 que servirán de base a la remuneración de los servicios, los pesos ponderados para su actualización y que consideran el coste/plaza de los diferentes elementos de la estructura de costes.

A continuación, se hace un breve repaso de los gastos, calculados en función de los valores de las tarifas asistenciales y que corresponden al primer ejercicio de explotación, considerando una actualización lineal del 2% para todos los criterios determinados en el estudio de costes, y agrupados en función de los criterios de actualización que les son aplicables.

### 9.3.1 Gastos de Personal

A nivel cuantitativo esta cuenta es la más importante de la cuenta de explotación.

El rango en el que se mueve el porcentaje que suponen los gastos de personal en la cuenta de explotación es del 75% en el caso de los centros de día para personas mayores y el 78% en el caso de las residencias para personas con dependencia y/o discapacidad, considerando el amano de obra asociada a las alimentación, limpieza y lavandería.

Los ratios de personal asistencial o de atención directa legalmente establecidos y en su caso, los recogidos en el pliego de prescripciones técnicas y los modelos que se emplean en el departamento de Políticas Sociales para cada uno de los ámbitos, se estima que serán necesarias anualmente:

Centro de día	Minutos por plaza/día
Enfermero/a	6,52
Personal cuidador	65,23
Trabajador/a social	5,42

Centro de día	Minutos por plaza/día
Enfermería	24
Personal cuidador	129,6
Trabajador/a social	1,77
Médicola	2,65
Fisioterapeuta	1,84
Ocupacional	3,68
Psicólogo/a	1,5
Integrador/a social (personas con discapacidad)	8,4

Especial mención merecen dos capítulos:

- La previsión de creación de empleo asociada a la generación de la infraestructura, que atendiendo a diversos parámetros se calcula en el entorno de 125 empleos estables en la fase de explotación del centro.

- La previsión asociada a coberturas derivadas del riesgo de mercado y su impacto en el empleo, contemplándose dotaciones para la cobertura de contingencias vinculadas a la materialización del riesgo de bajada de demanda en el momento de cese parcial de la concertación. Se ha optado por un sistema de cese progresivo de concertación (20 plazas el año 18, 20 el año 23 y 20 el año 28 de explotación) para permitir al concesionario acomodar su oferta, sus estructuras y lograr que la eventual falta de concertación no impacte en el empleo y/o en su estabilidad financiera. Ello no obstante, advertir que la Administración se reserva el derecho a mantener la concertación si la bajada de demanda de servicios asistenciales no se materializara, lo cual no es descartable ante eventualidades no previsibles en escenarios temporales tan prolongados.

### **9.3.2 Gastos Directos**

Comprenden los productos fármaco-sanitarios empleados en la asistencia, así como los gastos incurridos en actividades y tiempo libre (excluidos los gastos de personal).

La estimación de ambos capítulos para el primer año de explotación asciende a 58.168,00 €

### **9.3.4 Gastos Indirectos**

Comprende un conjunto mixto de gastos:

- Agua
- Otros suministros y servicios
- Lencería (reposición anual de la lencería inicial)
- Otras compras relacionadas con la actividad
- Uniforme personal de atención directa
- Gestión de residuos

Todos ellos comparten un mismo criterio de actualización según el estudio de costes.

La estimación de estos capítulos para el primer año de explotación asciende a 126.014,00 €.

### **9.3.5 Electricidad.**

Comprende los gastos de electricidad estimados para un edificio asimilado a las condiciones de la normativa vigente y se estima ascienden para el primer año de explotación a 63.002,25 €.

### **9.3.6 Gas**

Comprende los gastos de gas estimados para un edificio asimilado a las condiciones de la normativa vigente y se estima ascienden para el primer año de explotación a 71.308,00 €.

### **9.3.7 Limpieza y mantenimiento.**

Comprenden los gastos de limpieza y mantenimiento para un edificio asimilado a las condiciones de la normativa vigente y se estima ascienden para el primer año de explotación a

248.315,50 €. Se insiste en la especial relevancia para la Administración de una justificación adecuada del programa de mantenimiento de las infraestructuras.

### **9.3.8 Gastos de alimentación.**

Comprende los gastos en alimentos de conformidad a las tarifas de Indesa 2010, S.L. que se estima ascienden para el primer año de explotación a 1.151.251,50 €.

### **9.3.9 Gastos no actualizables.**

Comprende los gastos en seguros y tributos que se estima ascienden para el primer año de explotación a 27.594,00 €.

### **9.3.10 Gastos generales.**

Se estiman en un 5% del conjunto de los capítulos anteriores y ascienden para el primer año de explotación a 247.297,25 €

### **9.3.10 Gastos asociados al servicio de cafetería**

Para un volumen de ingresos estimado con máxima prudencia, se han estimado un volumen de gastos prácticamente equivalentes a los ingresos, que ascienden a 125.000 € para el primer año de explotación.

### **9.3.11 Gastos Financieros**

Los gastos financieros que afectan al programa económico se derivan de la hipótesis de trabajo que supone que la concesionaria se va a endeudar por la cantidad correspondiente a:

- Un 70,00% de la inversión necesaria para la construcción mediante financiación bancaria. También suponemos como hipótesis de trabajo que el tipo de interés anual es del 6,50% anual y que los pagos van a ser trimestrales.

CAPITAL:	26.951.099,03 €
PLAZO DE AMORTIZACIÓN:	20 años
TIPO DE INTERÉS:	6,50% anual.
MÉTODO DE FINANCIACIÓN:	Préstamo Francés, cuotas a pagar constantes
CARENCIA:	Tres años, estimado como periodo de construcción.

- Un 30,00% del capital a aportar por los socios (estimado globalmente en el 30,00% de los fondos requeridos) para la financiación de la construcción mediante capital

(50%) y sin préstamo subordinado de los socios (50% + los intereses del periodo de construcción). También suponemos como hipótesis de trabajo que el tipo de interés anual del préstamo subordinado es del 12,00%.

CAPITAL:	6.330.100,58 €
PLAZO DE AMORTIZACIÓN:	20 años
TIPO DE INTERÉS:	10,00% anual.
MÉTODO DE FINANCIACIÓN:	Préstamo Francés, cuotas a pagar constantes
CARENCIA:	3 Años

- Un 100,00% de la inversión necesaria para cada una de las diferentes reinversiones. También suponemos como hipótesis de trabajo que el tipo de interés anual es del 6,50%.

CAPITAL (dividido en 5 periodos):	15.775.327,08 €
PLAZO DE AMORTIZACIÓN:	10 años
TIPO DE INTERÉS:	6,50% anual.
MÉTODO DE FINANCIACIÓN:	Préstamo Francés, cuotas a pagar constantes
CARENCIA:	Sin carencia.

### 9.3.12. Flujos de Explotación

<b>DURACIÓN CONTRATO</b>	43 años y 9 meses
REDACCIÓN DEL PROYECTO	12 meses
EJECUCIÓN DE OBRA	24 meses
AMUEBLAMIENTO	5 meses
LEGALIZACION	4 meses
PRESTACIÓN DEL SERVICIO	40 años
<b>PRESTACIÓN ANUAL POR SERVICIO</b>	días
RESIDENCIA PERSONAS MAYORES	365
CDIA PERSONAS MAYORES	249
<b>TOTAL PLAZAS OFERTADAS</b>	(b)ADMÓN+ PRIV.
RESIDENCIA PERSONAS MAYORES	100
RESIDENCIA PERSONAS MAYORES DISCAPACIDAD PSIQUICA	20
CDIA PERSONAS MAYORES	25
	<b>145</b>
<b>INVERSIÓN INICIAL</b>	
OBRA (IVA Incluido)	34.849.776,14 €
EQUIPAMIENTO (IVA incluido)	3.460.243,81 €
Tipo de Interés bancario	6,50% anual
Tipo de interés préstamos participativos	12,00% anual
<b>PRECIO PLAZA (sin IVA)</b>	€/plaza/día
RESIDENCIA PERSONAS MAYORES (con y sin discapacidad intelectual) (Sin IVA)	106,50€
CENTRO DE DIA (Sin IVA)	64,57 €
PRECIO POR CANON INVERSIÓN (sin IVA) €/año Periodo 1	(a) 2.832.500 €
PRECIO POR CANON INVERSION (sin IVA)€/año- Periodo 2	(b) 900.000 €

Se calculan tres escenarios para los flujos de explotación para la concesionaria.

- (a) ESCENARIO 1. Con el número de plazas y el pago por cánones de inversión correspondientes a las plazas que van a ser contratadas por la Administración con la misma ocupación que el año 2029. Sin cumplimiento de indicadores de calidad.

Para el cálculo, los ingresos a percibir por la entidad en las plazas contratadas serán los señalados en este informe y los costes, los aquí reflejados. Como supuesto se establece que la concesionaria ha ido al tipo de licitación y que no han variado el importe correspondiente al pago por cánones de inversión.

Estimación de costes ajustes laborales, 125% de la masa salarial anualidad anterior en los tres periodos de reducción de concertación, y al finalizar el contrato.

Reinversión del 30% del resultado.

Plazos de ejecución de obra: Los plazos máximos determinados en los Pliegos.

Aportación 30% de capital (50% como deuda subordinada al 50%) y deuda bancaria del 70%

- (b) ESCENARIO 2. Con el número de plazas y el pago por cánones de inversión correspondientes a las plazas que van a ser contratadas por la Administración y a las plazas privadas a gestionar por la concesionaria con una ocupación media del 50%. Sin cumplimiento de indicadores de calidad.

Para el cálculo, los ingresos a percibir por la entidad en las plazas contratadas serán los señalados en este informe y los costes, los aquí calculados. En las plazas privadas precio un 30% superior al de la plaza pública.

Como supuesto se establece que la concesionaria ha ido al tipo de licitación y que no han variado el importe correspondiente al pago por cánones de inversión.

Estimación de costes ajustes laborales, 125% de la masa salarial anualidad anterior en los tres periodos de reducción de concertación, y al finalizar el contrato.

Reinversión del 30% del resultado.

Plazos de ejecución de obra: Los plazos máximos determinados en los Pliegos.

Aportación 30% de capital (sin deuda subordinada) y deuda bancaria del 70%

- (c) ESCENARIO 3. Con el número de plazas y el pago por cánones de inversión correspondientes a las plazas que van a ser contratadas por la Administración

y a las plazas privadas a gestionar por la concesionaria con una ocupación media del 80%. Sin cumplimiento de indicadores de calidad.

Para el cálculo, los ingresos a percibir por la entidad en las plazas contratadas serán los señalados en este informe y los costes, los aquí calculados. En las plazas privadas precio un 30% superior al de la plaza pública.

Como supuesto se establece que la concesionaria ha ido al tipo de licitación y que no han variado el importe correspondiente al pago por cánones de inversión.

Estimación de costes ajustes laborales, 125% de la masa salarial anualidad anterior en los tres periodos de reducción de concertación, y al finalizar el contrato.

Reinversión del 30% del resultado.

Plazos de ejecución de obra: Los plazos máximos determinados en los Pliegos.

Aportación 30% de capital (sin deuda subordinada) y deuda bancaria del 70%

En todos los casos, se han considerados las siguientes tasas de

Actualización:

Criterio de indexación: Todos al 2%

Costes: Todos al 2%  
Indesa 2%

Manteniéndose todos los parámetros señalados en el informe, la Tasa Interna de Retorno (TIR) calculada para los dos flujos de explotación (a) y (b):

(a)	Escenario 1	<b>Administración</b>	<b>TIR</b>	<b>Negativa</b>
(b)	30% Privadas	<b>Administración + 30% Privadas</b>	<b>TIR</b>	<b>1,11 %</b>
(c)	0% Privadas	<b>Administración + 0 % Privadas</b>	<b>TIR</b>	<b>3,91 %</b>

Se incorporan los parámetros y las tablas de los tres escenarios en el Anexo III