

acal:

abogados y consultores de
administración pública

**Estudio de viabilidad
económica-
financiera para la
concesión del
servicio de Centro de
Día Virgen de las
Maravillas**

Ayuntamiento de Cehegín

Marzo 2025

Tabla de contenido

1.- Introducción.....	2
2.- Finalidad y justificación del servicio.....	3
2.1.- Objeto del estudio.....	3
2.2.- Definición de las características esenciales.....	3
3.- Previsiones sobre la demanda del servicio.....	3
4.- Funcionamiento y explotación.....	4
5.- Ingresos y costes previstos.....	4
5.1.- Ingresos previstos.....	4
5.2.- Costes previstos.....	5
5.2.1.- Costes de personal.....	5
5.2.2.- Gastos de manutención.....	6
5.2.3.- Otros gastos del servicio.....	6
5.2.4.- Tasas y otros impuestos.....	7
6.- Estados de resultados previsionales.....	7
6.1. Ingresos previsionales.....	7
6.2. Gastos previsionales.....	8

1.- Introducción

El presente estudio de viabilidad se realiza en relación con el expediente que se pretende promover por el citado Ayuntamiento para la concesión del servicio de centro de día en el centro municipal Virgen de las Maravillas, que tiene una capacidad máxima de 72 plazas, si bien el número de plazas que actualmente están ocupadas es de 54. De esas 54 plazas, 46 están conveniadas con el Instituto Murciano de Acción Social (IMAS) y las 8 plazas restantes son de acceso privado.

La decisión de gestionar el servicio mediante un contrato de concesión de servicios implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en los términos señalados en el artículo 14.4 de la citada de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP); en tanto que el concesionario asume los riesgos de la demanda real de estos servicios.

La necesidad de prestar el servicio de centro de día reside en el fin público de atender a personas mayores en situación de dependencia. Este servicio ofrece una atención integral durante el periodo diurno a las personas mayores en situación de dependencia, con el objetivo de mejorar o mantener el mejor nivel posible de autonomía personal y apoyar a las familias o cuidadores. Más en concreto cubre, desde un enfoque gerontológico y terapéutico, las necesidades de asesoramiento, prevención, rehabilitación, orientación para la promoción de la autonomía, habilitación o atención asistencial y personal.

Este estudio deberá ser sometido a la consideración de los servicios técnicos y económicos municipales para que, en su caso, puedan realizar los ajustes que entiendan necesarios de conformidad con los datos que han sido recabados e incluidos en el mismo.

2.- Finalidad y justificación del servicio

2.1.- Objeto del estudio

El presente Estudio de Viabilidad del centro de día se realiza dentro de las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de servicios, de acuerdo con lo señalado en el art. 285 de la LCSP.

La realización y aprobación de este estudio precederá a la tramitación del expediente del contrato de concesión del servicio de, en este caso, centro de día, y tendrá carácter vinculante en aquellos supuestos que concluyan en la inviabilidad del proyecto.

2.2.- Definición de las características esenciales

El servicio de centro de día se prestará en el centro Virgen de las Maravillas de titularidad municipal que está situado en la calle San Agustín, número 20, del municipio de Cehegín.

El servicio estará operativo en el horario de 9 a 18 horas.

El plazo de la concesión será de 4 años, prorrogable por uno más, contados a partir del día siguiente a la formalización del contrato.

El centro contará con el equipamiento necesario para la prestación del servicio, que el Ayuntamiento pondrá a disposición del concesionario.

3.- Previsiones sobre la demanda del servicio

En los últimos años, debido a la estructura actual de la población, así como por la creciente demanda de servicios gerontológicos, este tipo de servicios presenta una demanda creciente en el tiempo.

El público objetivo del servicio son las personas mayores de 60 años que cumplan las condiciones que se contemplan en la ordenanza municipal reguladora de los centros de estancias diurnas en el municipio de Cehegín.

En los últimos años se ha ofertado un total de 54 plazas, de las que actualmente 46 están reservadas para los usuarios que acceden mediante el convenio del IMAS, quedando las 8 plazas restantes disponibles para residentes en el municipio.

Según los datos proporcionados por el actual concesionario las 54 plazas del centro han sido ocupadas en su totalidad.

4.- Funcionamiento y explotación

El concesionario prestará el servicio objeto del contrato conforme se establece en el Pliego de Cláusulas Administrativas y en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

5.- Ingresos y costes previstos

5.1.- Ingresos previstos

Según la ordenanza municipal reguladora del servicio de centro de día, se distinguen dos tipos de tarifas dependiendo de si la plaza es conveniada o de libre acceso.

1. En cuanto a las plazas sujetas al convenio con el IMAS el ingreso por plaza tiene las siguientes modalidades:
 - Plaza ocupada sin manutención: 795,93 €/mes sin IVA.
 - Plaza ocupada con manutención: 988,08 €/mes sin IVA.

Para el caso del centro de día, según datos del concesionario, todas las plazas del centro incluyen la manutención.

2. Por lo que respecta a las plazas privadas, hay que hacer referencia a las nuevas tarifas que se proponen para su modificación:
 - Plaza ocupada sin manutención: 763,48 €/mes sin IVA.
 - Plaza ocupada con manutención: 947,80 €/mes sin IVA.

En función de los datos anteriores, los ingresos que se han percibido en los últimos años por parte del concesionario que presta este servicio han sido los que se indican a continuación:

	2021	2022	2023
Plazas conveniadas	339.872,08 €	345.990,98 €	374.173,53 €
Copagos y plazas privadas (*)	97.831,43 €	139.764,22 €	141.898,60 €
Otros ingresos (manutención)	2.557,20 €	3.456,16 €	2.909,95 €
TOTAL INGRESOS	440.260,71 €	489.211,36 €	518.982,08 €

(*) los usuarios de la plaza conveniada aportan un porcentaje del importe total de la plaza subvencionada.

Es importante señalar que **los ingresos anteriores se refieren a 39 plazas conveniadas y 15 plazas de acceso libre**. En 2024 se ha producido un incremento de las plazas conveniadas, de tal forma que se ha pasado de 39 a 46 plazas conveniadas según lo establecido en la adenda de modificación del convenio de colaboración suscrito entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a través del IMAS y el Ayuntamiento de Cehegín, para la prestación del servicio de centro de día para personas mayores dependientes. Asimismo, las aportaciones económicas por plaza del IMAS también se han incrementado en los últimos años. Al incrementarse las plazas conveniadas, las plazas privadas se han quedado en 8 toda vez que el número total de plazas autorizadas del centro de día sigue siendo de 54 plazas.

5.2.- Costes previstos

5.2.1.- Costes de personal

Los costes de personal previstos contemplan los sueldos brutos y los costes de la seguridad social a cargo de la empresa.

El personal necesario para la prestación del servicio de centro de día, así como la jornada de cada uno en función del nivel de ocupación actual, es el que se relaciona a continuación según los datos comunicados por el concesionario que presta el servicio actualmente.

- 1 director con jornada de 40 horas a la semana.
- 1 subdirector con jornada de 40 horas/semana.
- 1 enfermera con jornada de 10 horas/semana.
- 2 fisioterapeutas con jornadas de 20 horas/semana.
- 1 logopeda con 3 horas semanales.
- 1 psicólogo con una jornada de 25 horas/semana.
- 1 cocinera, con una jornada de 40 horas semanales.
- 2 pinches de cocina, 40 horas semanales.

- 13 auxiliares de enfermería, 40 horas/semana.
- 1 auxiliar de enfermería, 25 horas/semana.
- 1 limpiadora, con una jornada de 12,5 horas/semana.

Según la cuenta de explotación del ejercicio 2023 aportada por el concesionario, los costes totales del personal ascendieron a la cantidad de **397.114,25 €**, los cuales se desglosan a continuación:

Costes de personal	Importe anual (€)
Sueldos y salarios	318.188,77
Coste seguridad social	78.925,48
Total costes directos	397.114,25

5.2.2.- Gastos de manutención

Para poder prestar el servicio de manutención, el concesionario del servicio indica que la compra de productos de alimentación ha supuesto en 2023 un importe anual de **49.931,29 €**.

5.2.3.- Otros gastos del servicio

Este epígrafe contempla los gastos anuales que se han producido en el último ejercicio según los datos aportados por el concesionario, los cuales se detallan a continuación:

Materiales	13.284,59
Productos de limpieza	7.071,04
Material gimnasio	91,91
Gastos cocina	2.275,41
Otros gastos del centro	3.846,23
Reparaciones y conservación	7.983,09
Mantenimiento y conservación	325,17
Análisis agua y legionella	1.202,13
Fontanería	2.419,10
Talleres vehículos	1.955,75
Ferretería	157,98
Mantenimiento sistema contra incendios	1.643,50
Mantenimiento grúa geriátrica	279,46
Servicios de profesionales independientes	12.642,82
Primas de seguros	3.231,65
Servicios bancarios y similares	1.385,19
Suministros de gas y combustibles	10.511,71
Otros gastos	11.243,66

Servicio prevención de riesgos	1.995,81
Servicio podología	2.700,00
Prensa y libros	114,96
Material de oficina	568,14
Telefonía	701,23
Gastos y mantenimiento informáticos	3.115,51
Vestuario de personal	14,00
Servicios de formación	2.034,01
Amortización del inmovilizado	4.585,53
TOTAL GASTOS	64.868,24

Importes expresados en euros

5.2.4.- Tasas y otros impuestos

En este concepto se incluye tanto tasas, impuestos como el **canon** a pagar al Ayuntamiento que hasta el momento es de 500,00 € mensuales. Según los datos proporcionados por el concesionario actual del servicio, en el último año el conjunto de gastos por tasas y otros impuestos ha ascendido a la cantidad de **6.186,91 €**.

En conclusión, el total de gastos generados en el año 2023 por el servicio del centro de día ascendió a **518.100,69 €**.

6.- Estados de resultados previsionales

6.1. Ingresos previsionales.

Teniendo en consideración el número de plazas anuales ocupadas actualmente y la información proporcionada por el concesionario que presta el servicio, la estimación de ingresos obtenida por el servicio de centro de día sería la siguiente:

Tipología de ingreso	Plazas	Ingreso unitario mensual	Ingreso servicio anual
Plazas conveniadas	46	988,08 €	545.420,16 €
Plazas privadas	8	947,80 €	90.988,80 €
TOTAL INGRESOS			636.408,96 €

La tarifa que se ha considerado para el cálculo de los ingresos previstos es la que incorpora la opción con manutención ya que, tal y como ha indicado el concesionario, todas las plazas ocupadas llevan el complemento de manutención.

6.2. Gastos previsionales.

Según el listado de personal a subrogar proporcionado por el concesionario que actualmente presta este servicio, el coste del personal, clasificado por categoría profesional, ascendería al importe de **398.453,69 €**, tal y como se desprende de la siguiente tabla:

CATEGORIA PROFESIONAL	COSTE ANUAL 2024
DIRECTOR	31.719,86 €
SUBDIRECTOR	28.399,83 €
FISIOTERAPEUTA (2)	21.533,32 €
AUXILIAR DE ENFERMERÍA (14)	237.131,48 €
ENFERMERA	6.055,68 €
PSICÓLOGO	16.792,04 €
LOGOPEDA	1.879,30 €
PINCHE DE COCINA (2)	31.752,00 €
COCINERA	18.240,66 €
LIMPIADORA	4.949,52 €
TOTAL PERSONAL	398.453,69 €

Para la estimación de los costes del servicio, hay que señalar que para el personal se va a tomar el coste del personal anterior actualizado en un 2,5% según se indica en el Resolución de 30 de mayo de 2023, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el VIII Convenio marco estatal de servicios de atención a las personas dependientes y desarrollo de la promoción de la autonomía personal. Asimismo, del resto de costes evolucionan con un incremento del 2% anual.

Como resultado de los datos proporcionados por el actual concesionario, se ha formulado una cuenta de explotación para el año 2025 tal y como se expone a continuación:

Cuenta de explotación previsional	Anual 2025 (€)
Ingresos plazas	636.408,96
TOTAL INGRESOS SERVICIO	636.408,96
Costes de personal	408.415,03
Costes manutención	50.929,92
TOTAL COSTES DIRECTOS	459.344,95
Productos de limpieza	7.242,00
Material gimnasio	510,00
Gastos cocina	2.346,00
Otros gastos del centro	4.080,00
Mantenimiento y conservación	204,00

Análisis agua y legionella	1.275,00
Fontanería	1.530,00
Talleres vehículos	2.040,00
Ferretería	306,00
Mantenimiento sistema contra incendios	1.683,00
Mantenimiento grúa geriátrica	357,00
Servicios de profesionales independientes	12.903,00
Primas de seguros	3.315,00
Servicios bancarios y similares	1.428,00
Suministros de gas y combustibles	12.240,00
Servicio prevención de riesgos	2.040,00
Servicio podología	2.754,00
Prensa y libros	117,30
Material de oficina	663,00
Telefonía	729,30
Servicios formación	2.040,00
Gastos y mantenimiento informáticos	1.326,00
Vestuario de personal	204,00
Otros tributos	204,00
Canon	6.000,00
Amortización del inmovilizado	4.585,53
TOTAL COSTES INDIRECTOS	72.122,13
TOTAL COSTES SERVICIO	531.467,08
Gastos generales y beneficio industrial	59.901,38
RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN	44.948,79

Por lo tanto, la cuenta de explotación previsional asociada a la ocupación de 54 plazas del centro de Día del municipio durante el periodo de duración de la prestación del servicio sería la que se expone a continuación:

Cuenta de explotación previsional	Anual 2025 (€)	Anual 2026 (€)	Anual 2027 (€)	Anual 2028 (€)
Ingresos plazas	636.408,96	636.408,96	636.408,96	636.408,96
TOTAL INGRESOS	636.408,96	636.408,96	636.408,96	636.408,96
Gastos de personal	408.415,03	418.625,41	429.091,04	439.818,32
Gastos manutención	50.929,92	51.948,51	52.987,48	54.047,23
TOTAL GASTOS DIRECTOS	459.344,95	470.573,92	482.078,53	493.865,55
Productos de limpieza	7.242,00	7.386,84	7.534,58	7.685,27
Material gimnasio	510,00	520,20	530,60	541,22
Gastos cocina	2.346,00	2.392,92	2.440,78	2.489,59
Otros gastos del centro	4.080,00	4.161,60	4.244,83	4.329,73
Mantenimiento y conservación	204,00	208,08	212,24	216,49

Análisis agua y legionella	1.275,00	1.300,50	1.326,51	1.353,04
Fontanería	1.530,00	1.560,60	1.591,81	1.623,65
Talleres vehículos	2.040,00	2.080,80	2.122,42	2.164,86
Ferretería	306,00	312,12	318,36	324,73
Mantenimiento sistema contra incendios	1.683,00	1.716,66	1.750,99	1.786,01
Mantenimiento grúa geriátrica	357,00	364,14	371,42	378,85
Servicios de profesionales independientes	12.903,00	13.161,06	13.424,28	13.692,77
Primas de seguros	3.315,00	3.381,30	3.448,93	3.517,90
Servicios bancarios y similares	1.428,00	1.456,56	1.485,69	1.515,41
Suministros de gas y combustibles	12.240,00	12.484,80	12.734,50	12.989,19
Servicio prevención de riesgos	2.040,00	2.080,80	2.122,42	2.164,86
Servicio podología	2.754,00	2.809,08	2.865,26	2.922,57
Prensa y libros	117,30	119,65	122,04	124,48
Material de oficina	663,00	676,26	689,79	703,58
Telefonía	729,30	743,89	758,76	773,94
Servicios formación	2.040,00	2.080,80	2.122,42	2.164,86
Gastos y mantenimiento informáticos	1.326,00	1.352,52	1.379,57	1.407,16
Vestuario de personal	204,00	208,08	212,24	216,49
Otros tributos	204,00	208,08	212,24	216,49
Canon	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Amortización del inmovilizado	4.677,24	4.677,24	4.677,24	4.677,24
TOTAL GASTOS INDIRECTOS	72.213,84	73.444,57	74.699,92	75.980,37
TOTAL GASTOS	531.558,79	544.018,49	556.778,45	569.845,93
Gastos generales y beneficio industrial (11%)	57.296,97	58.667,54	60.071,13	61.508,56
RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN	47.553,20	33.722,93	19.559,38	5.054,48

Para la previsión del personal para los años 2026, 2027 y 2028 se ha aplicado un incremento del 2,5 %.

Los ingresos por la estancia en el centro no presentan incremento en el plazo proyectado como criterio de prudencia, si bien, hay que tener en cuenta que las aportaciones del IMAS tenderán a actualizarse en dicho periodo.

El resto de los costes evolucionan al 2% tal y como se ha indicado anteriormente.

De toda la proyección realizada, para el cómputo de las 54 plazas actualmente ocupadas, se desprende un **resultado económico positivo**, demostrando la viabilidad del proyecto con las características y condiciones expuestas en este estudio.

En el caso de que se contemplara la ocupación de las 72 plazas acreditadas por la consejería de política social, tendríamos el siguiente escenario:

En términos del cálculo de los ingresos previstos, las 18 plazas libres se tomarían como plazas no concertadas, por lo que los ingresos previstos contando las 72 plazas ocupadas serían de **841.133,76 €**, de acuerdo con el siguiente desglose:

Tipología de ingreso	Plazas	Ingreso unitario mensual	Ingreso servicio anual
Plazas conveniadas	46	988,08 €	545.420,16 €
Plazas privadas	26	947,80 €	295.713,60 €
TOTAL INGRESOS			841.133,76 €

Para la proyección de los costes asociados al incremento de las 18 plazas adicionales para cubrir la totalidad de las plazas del centro, se ha calculado el coste unitario por plaza para cada concepto de gasto, obteniéndose el siguiente resultado:

Cuenta de explotación previsional	Anual 2025 (€)	Anual 2026 (€)	Anual 2027 (€)	Anual 2028 (€)
Ingresos plazas	841.133,76	841.133,76	841.133,76	841.133,76
TOTAL INGRESOS	841.133,76	841.133,76	841.133,76	841.133,76
Gastos de personal	544.553,38	558.167,21	572.121,39	586.424,43
Gastos manutención	67.906,55	69.264,69	70.649,98	72.062,98
TOTAL GASTOS DIRECTOS	612.459,93	627.431,90	642.771,37	658.487,40
Productos de limpieza	9.656,00	9.849,12	10.046,10	10.247,02
Material gimnasio	680,00	693,60	707,47	721,62
Gastos cocina	3.128,00	3.190,56	3.254,37	3.319,46
Otros gastos del centro	5.440,00	5.548,80	5.659,78	5.772,97
Mantenimiento y conservación	272,00	277,44	282,99	288,65
Análisis agua y legionella	1.700,00	1.734,00	1.768,68	1.804,05
Fontanería	2.040,00	2.080,80	2.122,42	2.164,86
Talleres vehículos	2.720,00	2.774,40	2.829,89	2.886,49

Ferretería	408,00	416,16	424,48	432,97
Mantenimiento sistema contra incendios	2.244,00	2.288,88	2.334,66	2.381,35
Mantenimiento grúa geriátrica	476,00	485,52	495,23	505,14
Servicios de profesionales independientes	17.204,00	17.548,08	17.899,04	18.257,02
Primas de seguros	4.420,00	4.508,40	4.598,57	4.690,54
Servicios bancarios y similares	1.904,00	1.942,08	1.980,92	2.020,54
Suministros de gas y combustibles	16.320,00	16.646,40	16.979,33	17.318,91
Servicio prevención de riesgos	2.720,00	2.774,40	2.829,89	2.886,49
Servicio podología	3.672,00	3.745,44	3.820,35	3.896,76
Prensa y libros	156,40	159,53	162,72	165,97
Material de oficina	884,00	901,68	919,71	938,11
Telefonía	972,40	991,85	1.011,68	1.031,92
Servicios formación	2.720,00	2.774,40	2.829,89	2.886,49
Gastos y mantenimiento informáticos	1.768,00	1.803,36	1.839,43	1.876,22
Vestuario de personal	272,00	277,44	282,99	288,65
Otros tributos	272,16	277,60	283,16	288,82
Canon	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Amortización del inmovilizado	6.114,04	6.114,04	6.114,04	6.114,04
TOTAL GASTOS INDIRECTOS	94.163,00	95.803,98	97.477,78	99.185,05
TOTAL GASTOS	706.622,93	723.235,88	740.249,15	757.672,46
Gastos generales y beneficio industrial (11 %)	76.395,98	78.223,40	80.094,86	82.011,43
RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN	58.114,85	39.674,48	20.789,75	1.449,88

Así pues, de toda la proyección realizada que contempla las 72 plazas de las que dispone el centro de día, se desprende un **resultado económico positivo** demostrando la viabilidad del proyecto con las características y condiciones expuestas en este estudio.

Y para que así conste se firma el presente, a día 11 de marzo de 2025.

Fdo. María Sánchez Contreras
Abogada y consultora de ACAL.