



cutting through complexity

Elaboración de un plan de viabilidad para el desarrollo de un recurso sociosanitario en Villarejo de Salvanes

Entregable final

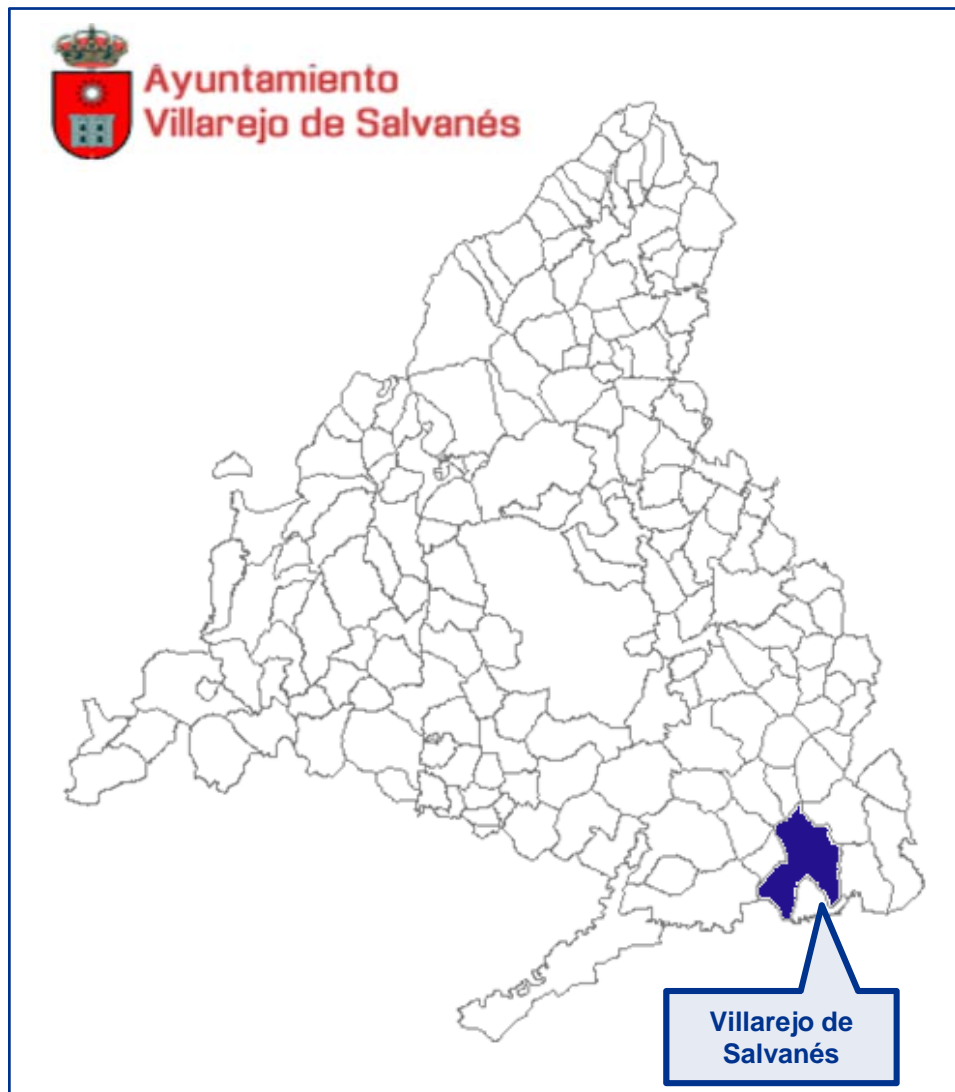
11 de Mayo de 2015

1. Resumen Ejecutivo

1. Introducción

2. Definición del área de influencia
3. Análisis demográfico
4. Análisis de la oferta
5. Análisis de necesidad de nuevas plazas
6. Conclusiones

Anexo. Estudio de viabilidad (MEF)



- Villarejo de Salvanes es un municipio situado en el sureste de la Comunidad de Madrid.
- En 2014 su población ascendía a 7.301 habitantes.
- En la actualidad, en Villarejo de Salvanes existe un centro de día para la atención a la población dependiente. Sin embargo en dicho término municipal no hay ningún centro de atención residencial ni ningún otro dispositivo similar (p.ej. viviendas tuteladas).
- El ayuntamiento de Villarejo de Salvanes está valorando la posibilidad de incorporar nuevos recursos de atención social de cara a ampliar las capacidades y el nivel de atención de la población mayor de su localidad y alrededores.
- Para ello, se ha solicitado la realización de un estudio de viabilidad que debe posibilitar la toma de decisiones informada de acuerdo al análisis de las necesidades reales de nuevos dispositivos y su sostenibilidad en el tiempo, atendiendo a la demanda actual y su previsión futura, así como a la existencia de recursos para la atención de dicha demanda en la zona de interés.
- Como premisas de este estudio se encuentran:
 - El dispositivo de atención sociosanitaria que se analice debe aprovechar la existencia de suelo disponible de titularidad municipal para dicho objetivo.
 - La intención del ayuntamiento es que sea la iniciativa privada quien asuma el coste de la construcción y operación del dispositivo, siempre bajo las premisas que pudiera fijar el ayuntamiento dentro del marco regulatorio existente.

Se ha analizado la oferta y la demanda dentro del mercado de atención al mayor para definir el tipo de recurso necesario en el municipio

- El presente informe pretende analizar la viabilidad de incorporar al sistema de atención sociosanitaria de la zona un nuevo dispositivo. Para analizar dicha viabilidad, se ha pretendido analizar en primer lugar la necesidad de un nuevo recurso, aspecto en el que se centra este documento.
- Con dicho objetivo, se ha procedido a:
 - Estimar cuál es la demanda presente y futura de este tipo de dispositivos en la zona, atendiendo igualmente a su evolución en los años recientes.
 - Conocer cuál es la oferta de recursos sociosanitarios en Villarejo de Salvanés y en los municipios de alrededor, priorizando el análisis sobre aquellos tipos de dispositivos que se consideren más adecuados y alineados con el contexto de este estudio.
 - Analizar cuál es el grado de cobertura actual de la demanda atendiendo a la oferta existente y comparándola con ratios de referencia para determinar la conveniencia o no de incorporar más dispositivos.
- Todo ello se ha llevado a cabo estudiando no sólo la realidad de Villarejo de Salvanés sino también de los municipios más cercanos, aquellos que puedan considerarse dentro de su área de influencia.
- Igualmente, se han contextualizado las variables de análisis comparándolas siempre que ha sido posible con los valores de la Comunidad de Madrid y a nivel estatal, posibilitando así identificar la necesidad real de plazas en la zona en relación a los valores estándar de referencia.
- Por último, atendiendo a las conclusiones del estudio y a la voluntad expresada por el municipio de realizar un plan de viabilidad, y no sólo de mercado, del posible recurso asistencial, éste se ha incluido en un anexo.

En base a las características de la zona y los recursos existentes se ha decidido focalizar el estudio en un centro residencial para Villarejo de Salvánés

- En relación a la oferta de servicios sociosanitarios, existen varios tipos de recursos de atención social que podrían ampliar la capacidad de atención de los ciudadanos del área de influencia entorno a Villarejo de Salvánés.
 - **Teleasistencia y servicio de ayuda a domicilio:** este tipo de dispositivos no estarían alineados con una de las premisas del estudio que es el empleo de suelo municipal para la construcción de recursos orientados a la atención social. Por ello, se consideran fuera del alcance del presente documento.
 - **Pisos compartidos entre jóvenes y personas de la tercera edad:** se trata de un tipo de recurso destinado a la convivencia intergeneracional. Está orientado a cubrir una doble necesidad: alquileres asumibles por parte de población joven normalmente estudiante universitaria así como apoyo en tareas domésticas y lucha contra la exclusión social por parte de la población mayor. Esta tipología de viviendas es útil en zonas con centros universitarios, lo que posibilita la generación de demanda, por lo que no sería objeto de estudio en este caso.
 - **Viviendas tuteladas / comunitarias:** aunque no existen datos fiables al respecto, el peso de las viviendas tuteladas en el sector sociosanitario es reducido. Ello se debe a diversas razones, destacando especialmente que son dispositivos orientados a personas mayores con un adecuado nivel de autonomía personal, tanto física como psíquica, es decir, los usuarios han de ser válidos y no tener un nivel de dependencia alto. Por un lado, este hecho podría discriminar a una gran parte de la posible demanda existente. Por otro, este tipo de personas acostumbran a preferir permanecer en sus propias viviendas mientras mantengan dicha autonomía, lo que conlleva por lo general una baja demanda lo que unido a un tamaño de la población reducido, puede desincentivar la participación de la iniciativa privada. Tampoco la ubicación de Villarejo se ubica en un entorno que pudiera atraer una demanda con cierta autonomía más allá de la población local, como podría ser una localización costera. Por todo ello se ha dejado fuera del análisis de este informe.
 - **Centro de día:** Villarejo de Salvánés cuenta ya con un centro de día con 50 plazas autorizadas. Según la información disponible, su ocupación es inferior al 20%, situación que se ha mantenido prácticamente desde su creación. Por ello, se entiende que existe sobrecapacidad de este tipo de dispositivos en esta área, descartando así su análisis.
 - **Centro residencial:** dentro de los centros de carácter sociosanitario, este tipo de dispositivos concentra la mayor parte de la iniciativa privada en el sector. Además, no existe en la actualidad ningún recurso de esta tipología en Villarejo de Salvánés y se trata de un tipo de centro que cubre a priori la demanda de la población con mayores limitaciones funcionales, pudiendo conceptualmente complementar la oferta del centro de día.
- Por todo ello, **se ha centrado el análisis del presente estudio en los centros residenciales.**

3. Definición del área de influencia

1. Introducción

2. Definición del área de influencia

3. Análisis demográfico

4. Análisis de la oferta

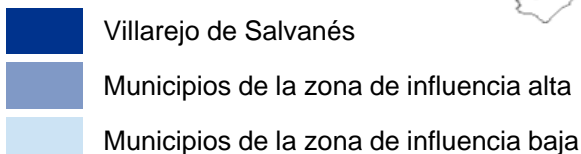
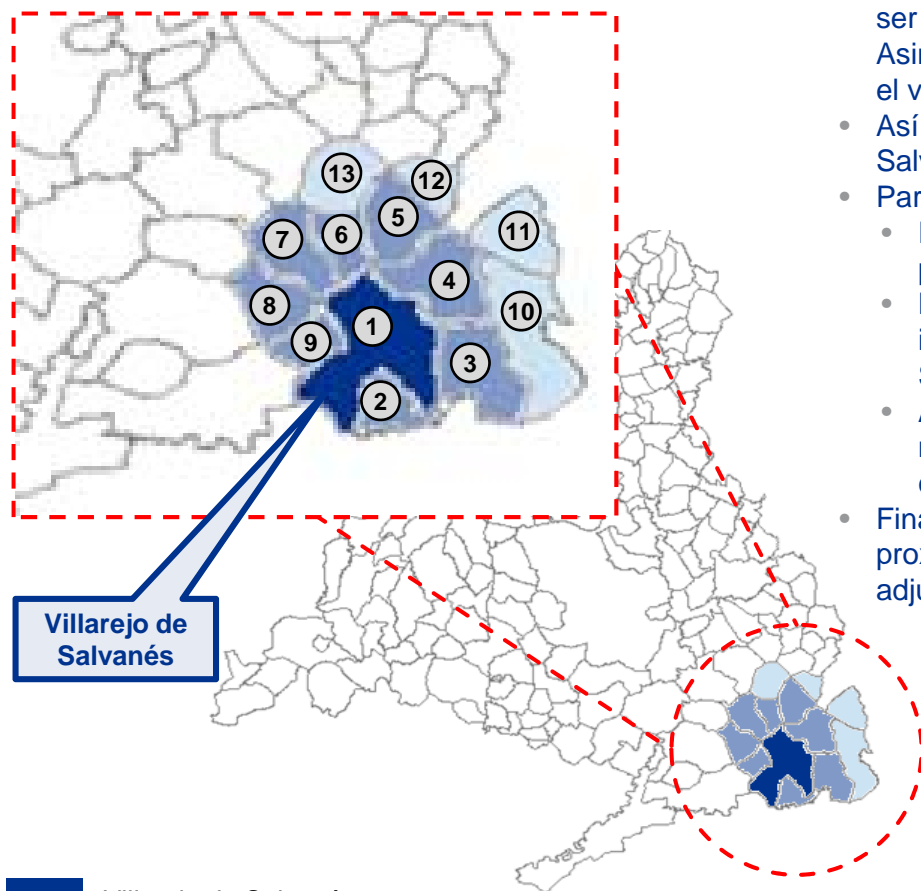
5. Análisis de necesidad de nuevas plazas

6. Conclusiones

Anexo. Estudio de viabilidad (MEF)

Área de influencia (I)

El área de influencia de Villarejo de Salvanes se ha establecido en 3 zonas atendiendo a la proximidad de los municipios así como a las dinámicas locales



Fuente: INE

- Para el análisis de viabilidad debe considerarse que la demanda atendida puede ser tanto local como de poblaciones cercanas de las que atraer usuarios. Asimismo, la oferta cercana puede influir sobre la demanda local, reduciendo así el volumen real de usuarios objetivo de un nuevo dispositivo sociosanitario.
- Así pues, es importante establecer el área de influencia entorno a Villarejo de Salvanes para garantizar que el análisis es coherente con la realidad de la zona.
- Para la definición del área de influencia se han tenido en cuenta diversos factores:
 - Proximidad entre municipios, entendida como el tiempo en coche de un núcleo poblacional a otro. A mayor proximidad, mayor capacidad de atracción.
 - La existencia de otros municipios que puedan ejercer como polos de atracción individuales, restando capacidad de influencia en la zona de Villarejo de Salvanes. Este es el caso especialmente de Arganda del Rey y de Aranjuez.
 - Además, se ha tenido en cuenta la existencia de dinámicas locales entre los municipios que respalden la posibilidad de atracción de demanda entre ellos, como la existencia de mancomunidades.
- Finalmente se han establecido dos zonas de influencia, atendiendo a su proximidad con Villarejo de Salvanes, cuyos municipios se pueden ver en la tabla adjunta.

	Municipios en el área de influencia
Zona central	1. Villarejo de Salvanes
Zona de influencia alta	2. Villamanrique de Tajo
	3. Fuentidueña de Tajo
	4. Valdaracete
	5. Carabaña
	6. Tielmes
	7. Perales de Tajuña
	8. Valdelaguna
Zona de influencia baja	9. Belmonte de Tajo
	10. Estremera
	11. Brea de Tajo
	12. Orusco de Tajuña
	13. Valdilecha

Área de influencia (II)

Villarejo de Salvanes y su área de influencia representan menos de un 0,5% del total de la población de la comunidad, con una densidad de población 20 veces menor

- La población de Villarejo de Salvanes supone un 0,11% del total de la población de la región. Si incluimos la zona de influencia alta el total de población pasa a representar el 0,31%, 0,42% si se considera toda el área de influencia.
- El tejido poblacional de la zona no es urbano, pues tiene una densidad media de 61,6 hab./km², estando muy por debajo de la densidad de la población de La Comunidad de Madrid que tiene una densidad de 803,8 personas por cada Km², la cuál a su vez es muy superior a la media nacional de 93,7 hab./km².
- En las zonas VdS + Z.I.A.+ Z.I.B³ y en VdS + Z.I.A. la densidad de población es aun mas baja que la de Villarejo de Salvanes siendo de 40,6 y 43,8 hab./km², respectivamente.

	Municipios	Población Total	Extensión (Km ²)	Densidad de Población (hab./km ²)
VdS ¹	1. Villarejo de Salvanes	7.301	118,6	61,6
VdS + Z.I.A. ¹	2. Villamanrique de Tajo	738	29,3	25,2
	3. Fuentidueña de Tajo	2.026	60,6	33,4
	4. Valdaracete	646	64,3	10,0
	5. Carabaña	1.978	47,6	41,6
	6. Tielmes	2.617	26,9	97,3
	7. Perales de Tajuña	2.945	48,9	51,2
	8. Valdelaguna	855	42,1	20,3
	9. Belmonte de Tajo	1.591	23,7	67,1
	VdS + Z.I.A.+ Z.I.B ¹	10. Estremera	1.410	79,1
11. Brea de Tajo		568	44,3	12,8
12. Orusco de Tajuña		1.283	21,5	59,7
13. Valdilecha		2.852	42,5	67,1

Total	VdS ¹	7.301	118,6	61,6
	VdS + Z.I.A. ¹	20.254	462,0	43,8
	VdS + Z.I.A.+ Z.I.B ¹	26.810	649,4	40,6
	Comunidad de Madrid	6.454.440	8.030	803,8
	España	46.771.341	504.645	93,7

¹VdS: Villarejo de Salvanes Z.I.A.: Zona de Influencia Alta

Z.I.B.: Zona de Influencia Baja

Fuente: INE, Madrid.org

4. Análisis Demográfico

1. Introducción
2. Definición del área de influencia
- 3. Análisis demográfico**
4. Análisis de la oferta
5. Análisis de necesidad de nuevas plazas
6. Conclusiones

Anexo. Estudio de viabilidad (MEF)

Demanda – Introducción

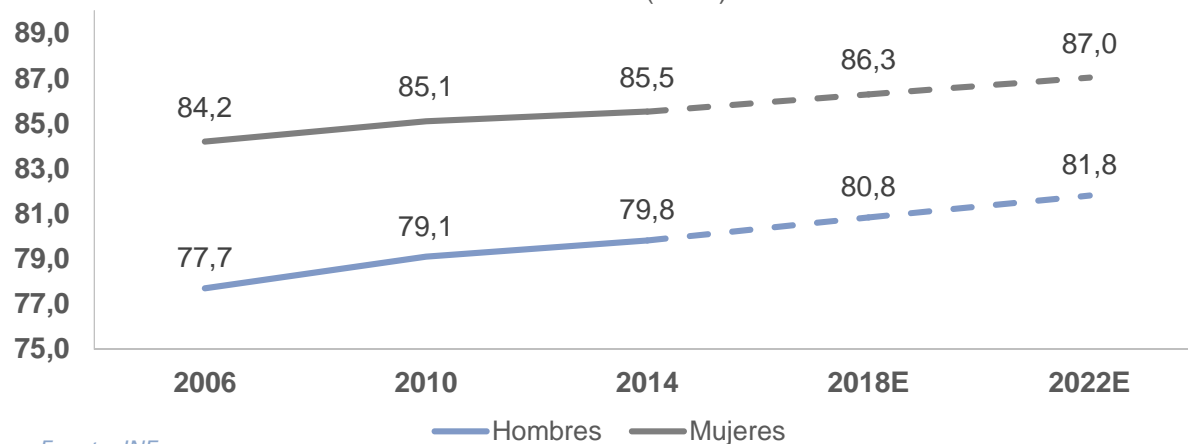
Se ha realizado un estudio demográfico con el fin de conocer la posible demanda actual y futura que tendría un dispositivo de atención a la población mayor, centrado en el colectivo más más demandante de recursos sociales: los mayores de 80 años

- El análisis de la demanda se ha centrado en el colectivo que representa un mayor volumen entre la población dependiente: las personas mayores de 80 años de edad.
- Así, se ha analizado el volumen de población mayor de 80 años en los diferentes ámbitos geográficos de interés, Villarejo de Salvanes y sus respectivas zonas de influencia, comparando dichos datos con las referencias de la Comunidad de Madrid y del conjunto del Estado español.
- A modo de comparación y de cara a establecer el peso real de este grupo dentro de la población de la tercera edad, se ha analizado el peso de la población mayor de 65 años y, particularmente, el índice de sobrevejecimiento, el cuál corresponde a la división entre población mayor de 80 años y la población mayor de 65 años.
- El estudio de estas variables se ha hecho considerando no sólo la situación actual sino también su evolución pasada así como la tendencia prevista de acuerdo a las proyecciones demográficas realizadas por el INE en los diferentes ámbitos de análisis. Estas estimaciones, junto a un breve análisis inicial de la esperanza de vida, facilitan la comprensión del funcionamiento esperado de la demanda en el futuro.
- El marco temporal que se ha establecido para ello es desde 2004 hasta 2024.
- Por último, se recoge un análisis comparado de dichas variables entre los diferentes ámbitos de interés a fin de caracterizar la demanda en el ámbito de interés del presente informe.

Demanda – Esperanza de vida de la población en España

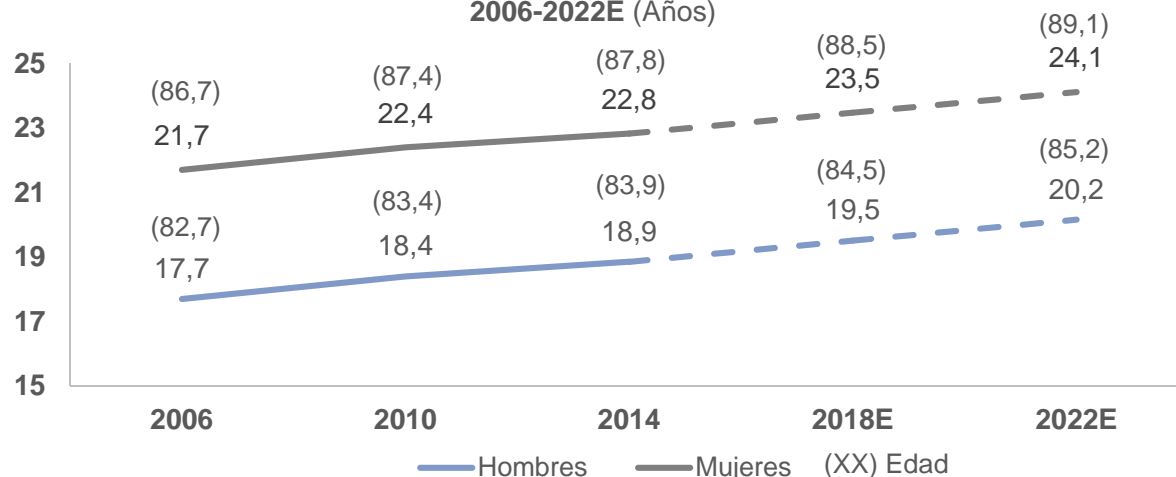
España es uno de los países con mayor esperanza de vida a nivel mundial, la cuál se espera que siga aumentando en los próximos años

Esperanza de Vida para recién nacidos; España
2006-2022E (Años)



Fuente: INE

Esperanza de Vida para >65 años; España
2006-2022E (Años)



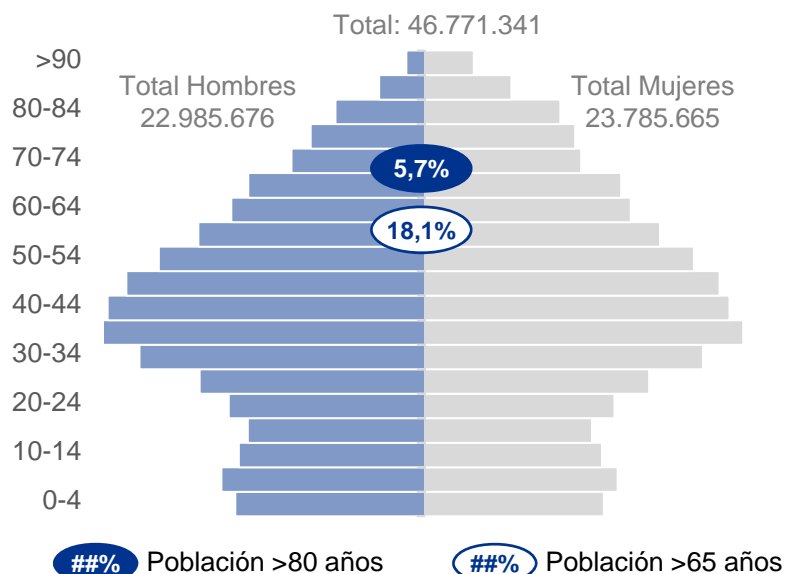
Fuente: INE, OCDE

- España se sitúa entre los países con una mayor esperanza de vida a nivel mundial. Así, en 2013, España era el país de la Unión Europea con una mejor esperanza de vida en mujeres y el segundo en hombres, junto con Suecia y justo por detrás de Italia.
- La esperanza de vida de la población española ha aumentado progresivamente en las últimas décadas. Sólo desde 2006, la esperanza de vida en mujeres aumentó en 1,3 años hasta los 85,5 años, mientras que en hombres mejoró un total de 2,1 años hasta los 79,8 años.
- En 2022 se espera que estas cifras aumenten un 1,8% y un 2,5% respectivamente respecto a los valores de 2014.
- Si el análisis se centra en la esperanza de vida para mayores de 65 años, la edad pasaría a ser de 87,8 años en mujeres y 83,9 años en hombres.

Demanda – Envejecimiento de la población en España

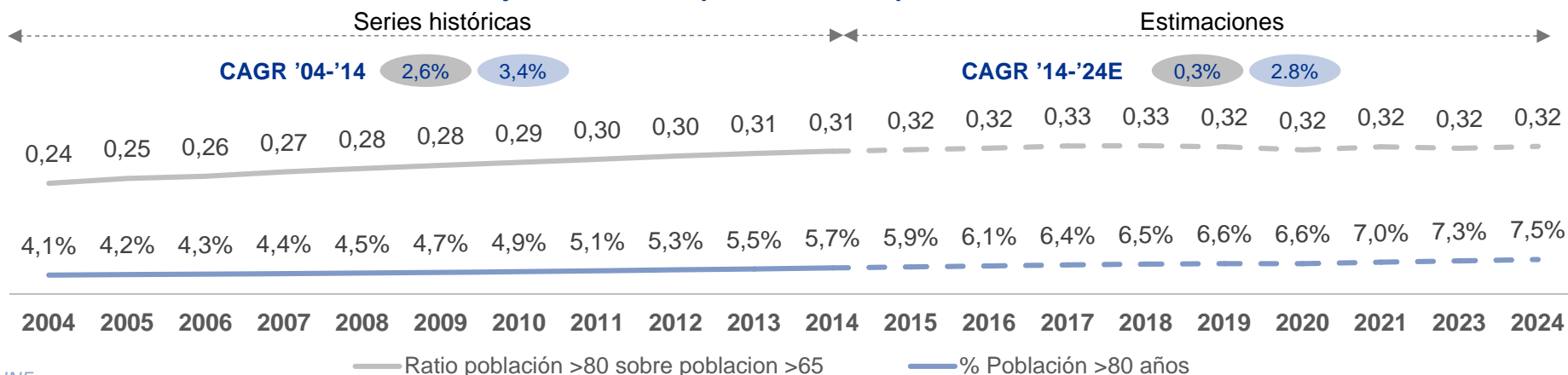
La población española mayor de 80 años crecerá hasta representar el 7,5% de la población total, mientras que el índice de sobre-envejecimiento se estabilizará

Población en 2014



- El porcentaje de la población con edad superior a los 80 años es del 5,7% mientras que para mayores de 65 años es de 18,1%.
- Alineado con el incremento progresivo de la esperanza de vida, la población española está en pleno proceso de envejecimiento. Si nos centramos en la población mayor de 80 años, su peso ha aumentado 1,6 p.p. de 2004 a 2014, mientras que se espera que dicho peso aumente en 1,8 p.p. hasta 2024.
- Este proceso de envejecimiento de la sociedad española ha ido unido a un efecto de sobre-envejecimiento, donde el peso de la población mayor de 80 años sobre el total de la llamada tercera edad ha pasado de ser un 24% a un 31% en la última década. No obstante, se espera que esta evolución se estabilice en los próximos años.

Envejecimiento de la población en España 2004-2024E

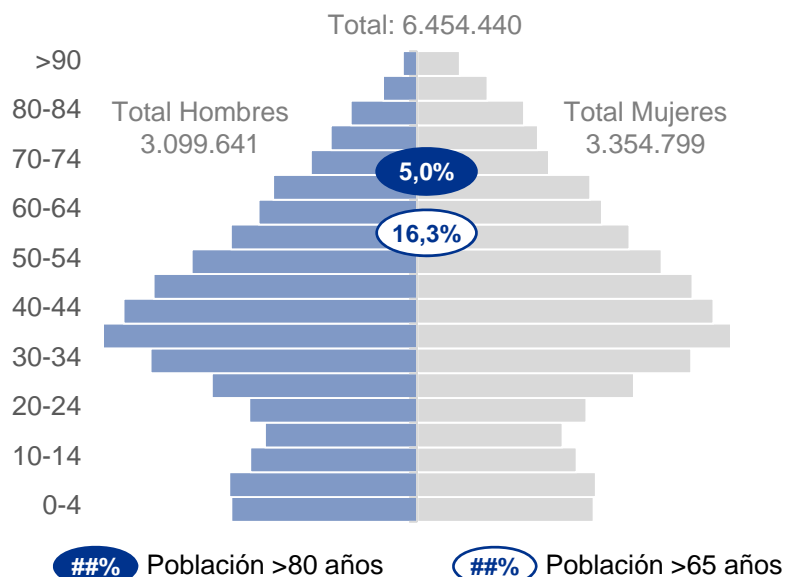


Fuente: INE

Demanda – Envejecimiento de la población en la Comunidad de Madrid

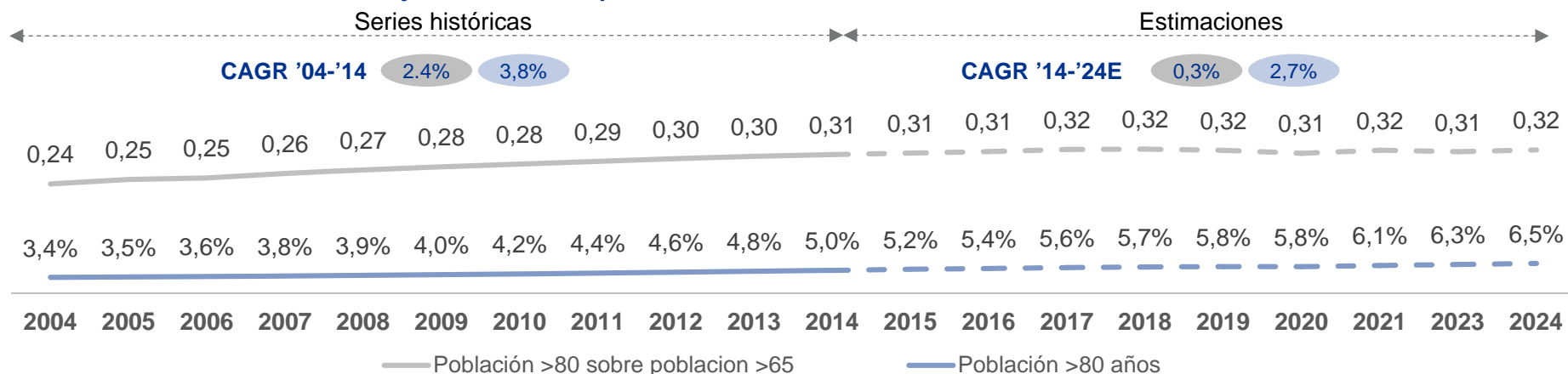
El peso de la población mayor de 65 y 80 años es inferior al de la media nacional, aunque su evolución sigue la misma tendencia

Población en 2014



- La población total de la Comunidad de Madrid es de 6,5 millones de habitantes.
- La población con edad superior a los 80 años representaba un 3,4% de la población total en 2004. En 2014, este porcentaje ha aumentado hasta el 5,0% y se espera que crezca hasta un 6,5% en 2024. Así, la población de la Comunidad de Madrid es más joven que la media española, cuyo porcentaje de población mayor de 80 años es de 5,7%. Si se comparan los porcentajes de población mayor de 65 años, la Comunidad de Madrid se sitúa 1,8 p.p. por debajo de la media estatal.
- El índice de sobre-envejecimiento ha seguido un proceso similar a los valores nacionales, tanto en valores absolutos como en evolución. Igualmente, se espera que dicho ratio se establezca en los próximos años entorno al 0,31.

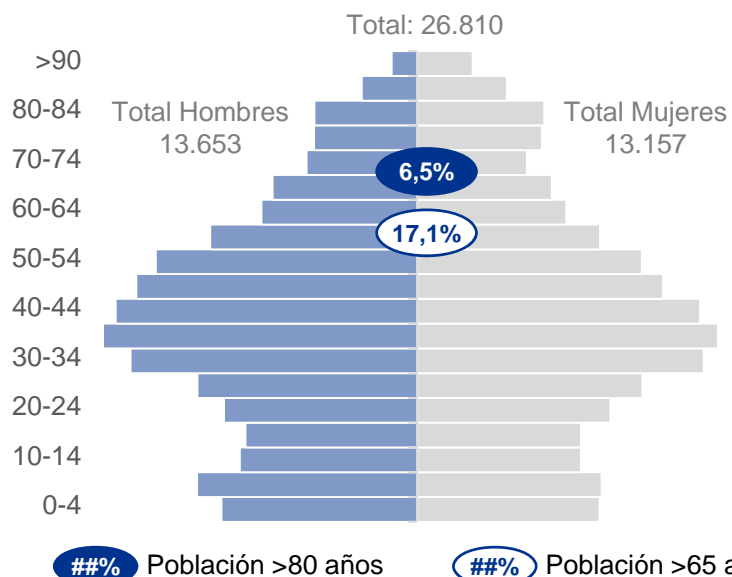
Envejecimiento de la población en la Comunidad de Madrid 2004-2024E



Demanda – Envejecimiento de la población en la Zona de influencia central, alta y baja

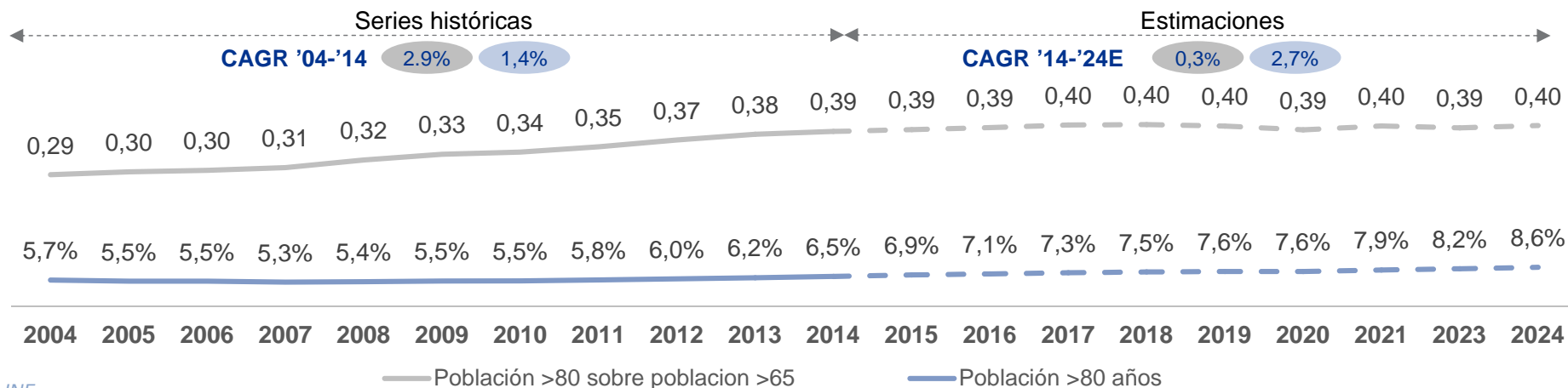
El envejecimiento de la población del conjunto del área de influencia es notable, con un peso de la población mayor de 80 años del 6,5%

Población en 2014



- En el área de influencia de proximidad baja, alta y central hay 26.810 habitantes.
- La población total con edad superior a los 80 años es del 6,5% y se espera que aumente hasta representar el 8,6% de la población total en 2024. Esto supone un peso de este grupo de población no sólo mayor al de la media regional, 5,0%, sino también al de la media estatal, 5,7%.
- Al mismo tiempo, la población de mayores de 65 años es de 17,1%. Este valor, aunque superior a la media de la comunidad, 16,3%, es inferior al de la media española, 18,1%.
- Todo ello supone que el índice de sobreenvjecimiento es muy alto, alcanzando un 0,39 en 2014, frente al 0,31 regional y estatal, índice que ha crecido notablemente desde el 0,29 en 2004.

Envejecimiento de la población en la zona de influencia baja + alta + central 2004-2024E

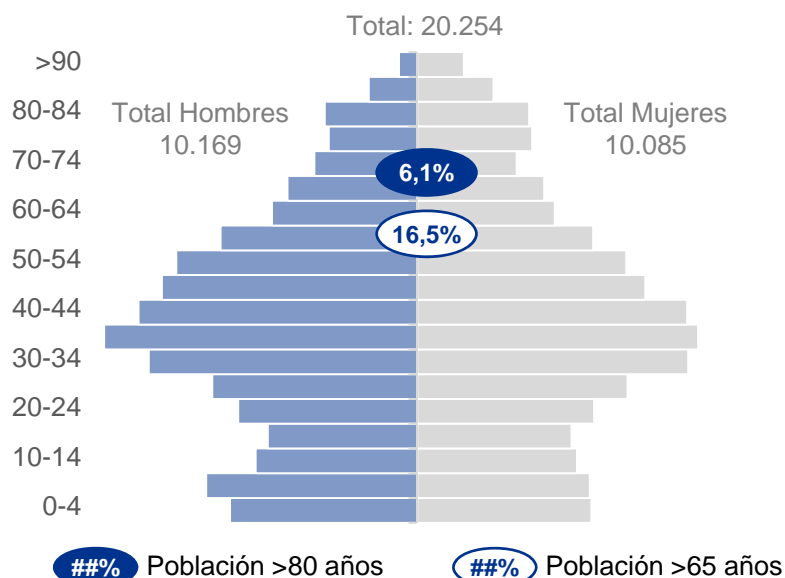


Fuente: INE

Demanda –Envejecimiento de la población en la Zona de influencia central y alta

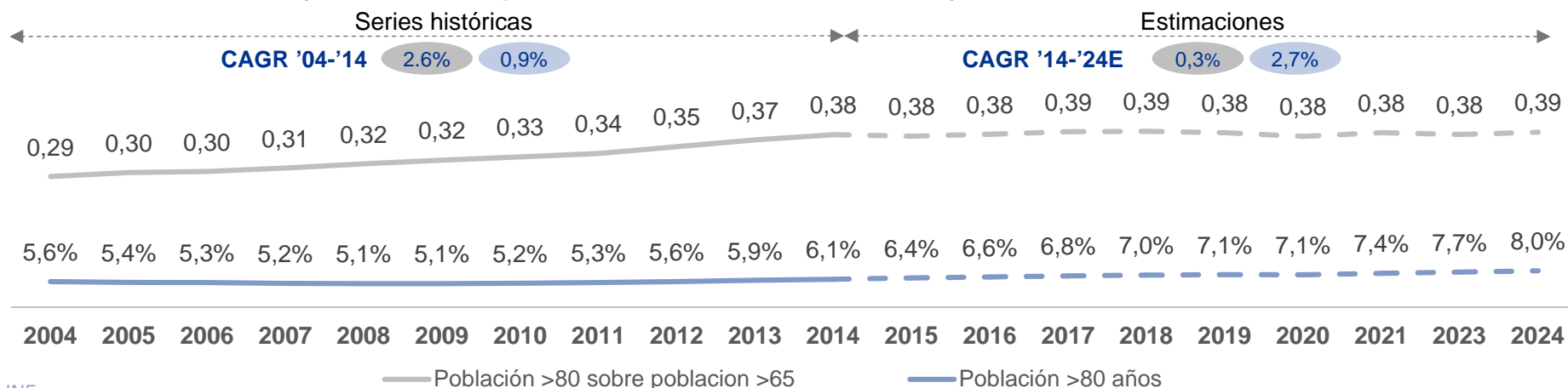
El índice de sobre-envejecimiento de esta zona es similar al del conjunto del área de influencia aunque el porcentaje total de población mayor de 80 años es 0,4 p.p. menor

Población en 2014



- La población de Villarejo de Salvanes y su área de influencia alta es del 20.254 habitantes.
- En 2014, la población con edad superior a los 65 años representaba un 16,5% del total, mientras que la población mayor de 80 años supone un 6,1%. Este valor se sitúa por encima de las medias nacional, 5,7%, y regional, 5,0%, pero se sitúa algo por debajo de la media del conjunto del área de influencia de Villarejo de Salvanes si se incluyen también los datos de los municipios más lejanos, 6,5%. En la próxima década se espera que el peso de este grupo de población alcance el 8,0%.
- El sobre-envejecimiento de la población en estos municipios sigue siendo destacado, situado en un 0,38, ligeramente por debajo de la media del conjunto del área de influencia, 0,39, pero aún por encima de las medias nacional y regional, 0,31.

Envejecimiento de la población en la zona de influencia baja + alta + central 2004-2024E

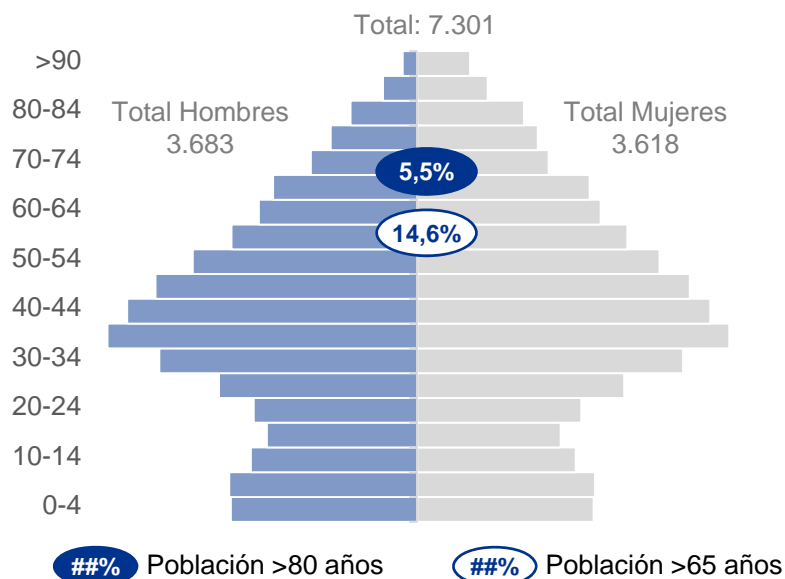


Fuente: INE

Demanda – Envejecimiento de la población en Villarejo de Salvanes

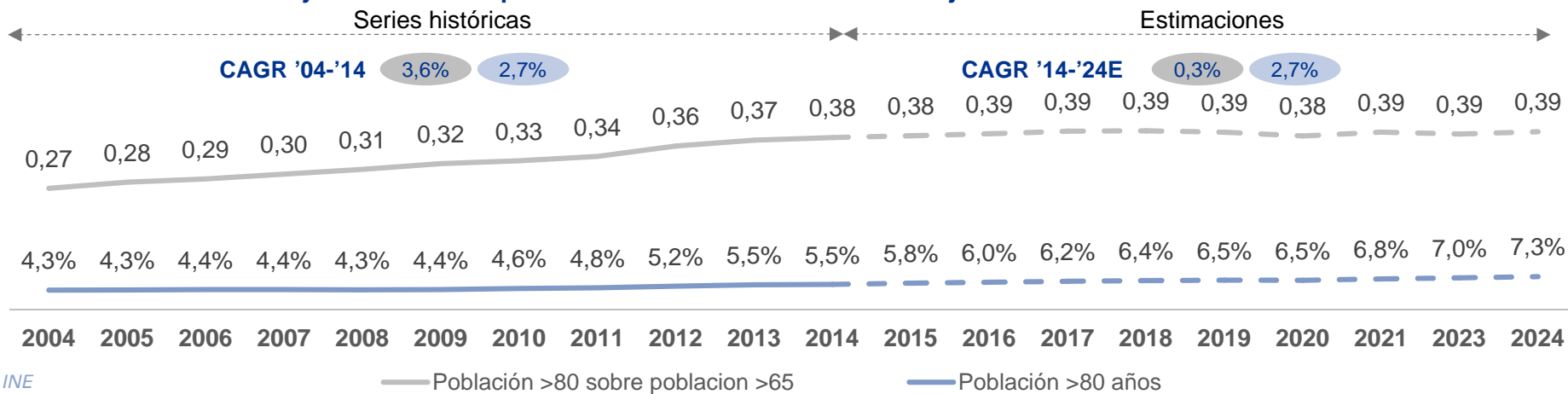
La población mayor de 80 años en Villarejo de Salvanes tiene un peso inferior al de los valores del área de influencia aunque el índice de sobre-envejecimiento, 0,37, es mayor

Población en 2014



- La población de Villarejo de Salvanes es de 7.301 habitantes.
- La población mayor de 80 años en 2014 suponía un 5,5% del total, por encima de la media regional, 5,0%, pero por debajo de la media nacional, 5,7%, así como del conjunto del área de influencia, 6,5%, y del área de influencia más cercana, 6,1%. En 2024 el peso de este grupo de la población debería alcanzar el 7,3%.
- El sobre-envejecimiento de la población en estos municipios sigue siendo destacado, situado en un 0,38, superior a las medias nacional y regional, 0,31, aunque menor que en el área de influencia completa, 0,39. En buena medida se debe a que el peso de la población mayor de 65 años, 14,6%, el cuál es inferior a todos los valores de referencia, p.ej. 1,7 p.p. por debajo de la media regional.

Envejecimiento de la población en la zona de influencia baja + alta + central 2004-2024E



Fuente: INE

Demanda – Comparativa de ratios

La población mayor de 80 años del área analizada tiene por lo general un mayor peso que a nivel regional y nacional, el cuál aumentará aún más durante la próxima década hasta situarse en niveles entre el 7% y el 9% de la población total

		España	C. Madrid	Área de Influencia		
				VdS + Z.I.A. + Z.I.B. ¹	VdS + Z.I.A. ¹	VdS ¹
2014	Población ('000)	46.771,3	6.454,4	26,8	20,3	7,3
	Población >65 ('000: %)	8.440,0 (18,1%)	1.052,8 (16,3%)	4,6 (17,1%)	3,4 (16,5%)	1,1 (14,6%)
	Población >80 ('000: %)	2.650,4 (5,7%)	321,8 (5,0%)	1,8 (6,5%)	1,3 (6,1%)	0,4 (5,5%)
	Ratio población >80 sobre >65 años	0,31	0,31	0,39	0,38	0,38
2024	Población ('000)	45.829,7	6.432,8	26,6	20,4	7,4
	Población >65 ('000: %)	10.086,7 (22,0%)	1.328,7 (20,7%)	5,8 (21,7%)	4,3 (21,1%)	1,3 (18,3%)
	Población >80 ('000: %)	3.152,3 (6,9%)	420,1 (6,5%)	2,3 (8,7%)	1,7 (8,2%)	0,5 (7,2%)
	Ratio población >80 sobre >65 años	0,31	0,32	0,40	0,39	0,39

- El peso de la población mayor de 80 años en los diversos niveles del área de influencia es superior a la media regional y a la media nacional, con la excepción de Villarejo de Salvanés, que se ubica ligeramente por debajo del ratio español, 5,5% frente a 5,7%.
- El nivel de sobreenviejimiento es igualmente elevado, entre 0,38-0,39, por encima del índice a nivel estatal y autonómico, 0,31.
- En general se espera que el peso de la población mayor de 80 años siga aumentando durante la próxima década entorno a 1,8 y 1,9 p.p., aunque el índice de sobreenviejimiento se mantendrá entorno a los valores actuales.

¹VdS: Villarejo de Salvanés Z.I.A.: Zona de Influencia Alta Z.I.B.: Zona de Influencia Baja

Fuente: INE

5. Análisis oferta

1. Introducción
2. Definición del área de influencia
3. Análisis demográfico
- 4. Análisis de la oferta**
5. Análisis de necesidad de nuevas plazas
6. Conclusiones

Anexo. Estudio de viabilidad (MEF)

Oferta – Introducción (II)

El análisis de la oferta comprende la identificación de los recursos sociosanitarios de interés, el análisis del marco de colaboración público privada y el estudio de los dispositivos existentes en el área de influencia

- Para el análisis de la oferta, se ha llevado a cabo el siguiente análisis:
 - Se ha llevado a cabo un análisis general del marco de colaboración público-privado existente en la Comunidad de Madrid en relación a los centros de atención residencial, foco del presente estudio, con el objetivo de conocer cuáles son los principales elementos a considerar.
 - Asimismo, se ha determinado cuál es la oferta de dichos recursos presente en el área de influencia de Villarejo de Salvanes, analizando el número de plazas total existente, su titularidad y la concertación del servicio con la C. de Madrid.
 - Esta información se compara con los datos existentes a nivel regional y nacional.

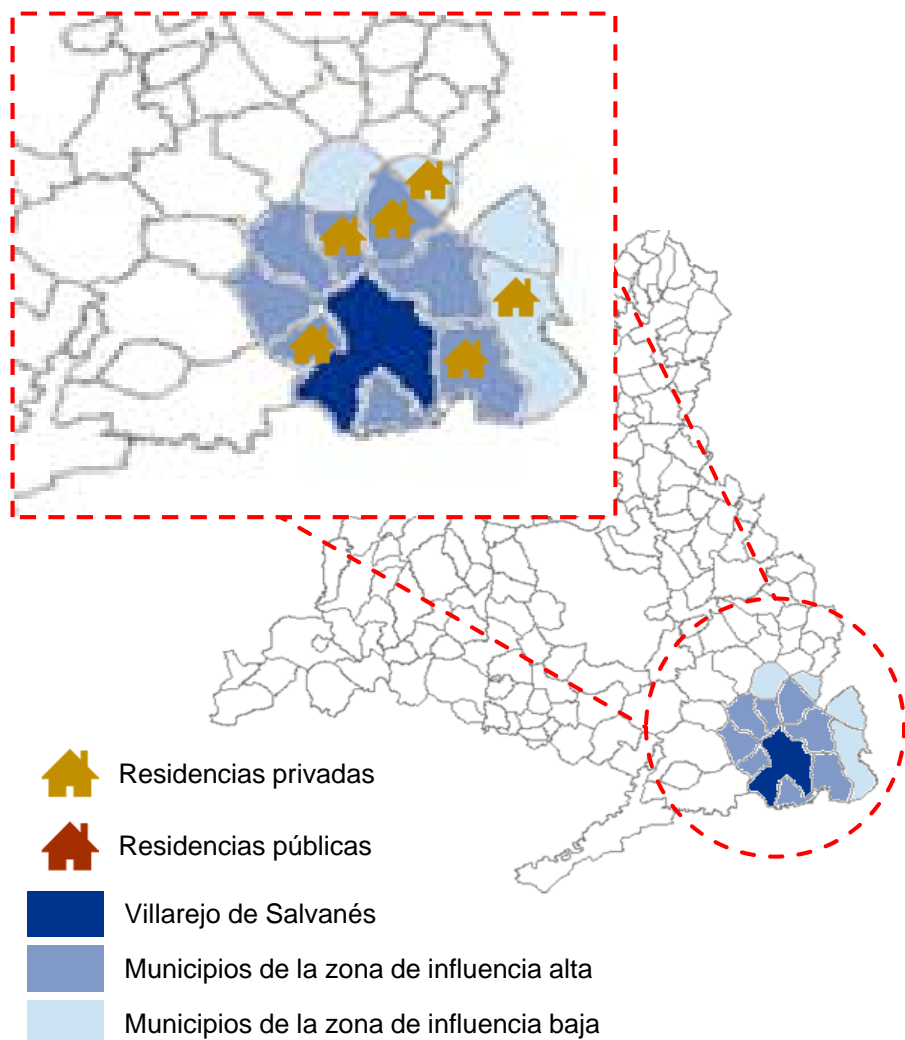
Oferta – Marco de colaboración público-privada sector residencial en la C. de Madrid

A partir del 31 de diciembre de 2015, los municipios pierden las competencias para poder promover actuaciones en el ámbito sociosanitario residencial

- A nivel de la Comunidad de Madrid se pueden identificar dos iniciativas de carácter regional en relación a la colaboración entre la administración pública y la iniciativa privada para el desarrollo del sector residencial.
 - **Plan de Velocidad:**
 - Iniciativa puesta en marcha en el 2001 por el Gobierno regional de la Comunidad de Madrid con el fin de cubrir la creciente demanda de atención residencial.
 - Así, dicha iniciativa pretendía añadir a la oferta existente en aquel momento más de 8.000 camas en tres etapas, donde las etapas I y II ya fueron implementadas, pero la fase III no ha sido desarrollada y no se espera que lo sea.
 - Finalmente supuso la creación de 32 nuevos centros, aproximadamente 5.500 nuevas plazas residenciales , y alrededor de 1.240 nuevas plazas para la atención residencial.
 - Se hizo como una licitación pública, a una tasa fija: una para camas ocupadas y otra menor para las no ocupadas, que se puede utilizar para uso privado, siempre y cuando no están cubiertas por beneficiarios públicos.
 - Las concesiones establecidas tienen una duración de 50 años, con una reevaluación de los precios después de 15 años.
 - **Acuerdo marco del sector público de atención residencial para personas mayores:**
 - Esta licitación pública se llevó a cabo en 2013, fijando un único importe máximo, inferior al anterior, por beneficiario y día. Dicho importe máximo o de licitación debía ser igualado o rebajado por los solicitantes, además de cumplir una serie de criterios de calificación.
 - Este acuerdo se aplica en la actualidad a más de 13.000 camas. Los centros que están en el llamado Plan de Velocidad no pueden formar parte de este acuerdo.
 - En el futuro próximo se cree que todos los centros que quieran formar parte de la actividad residencial concertada deberán pasar por un proceso similar.
- Desde el punto de vista legal, un aspecto clave es el hecho de que el próximo 31 de diciembre de 2015 todas las competencias en materia de bienestar social que a día de hoy tienen transferidos los municipios pasarán a ser de la comunidad autónoma, en virtud de la **disposición transitoria segunda de la ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local**. Así, pasada esa fecha se entiende que el ayuntamiento no debería ser el principal/único agente impulsor del desarrollo de una residencia sociosanitaria.

Oferta – Atención Residencial (I)

Aunque en Villarejo de Salvanes no existe ningún centro de atención residencial, en el conjunto del área de influencia existen 6 centros privados con 522 plazas



- A continuación se plasma la información sobre el número de residencias, plazas y titularidad en el área de influencia determinada.

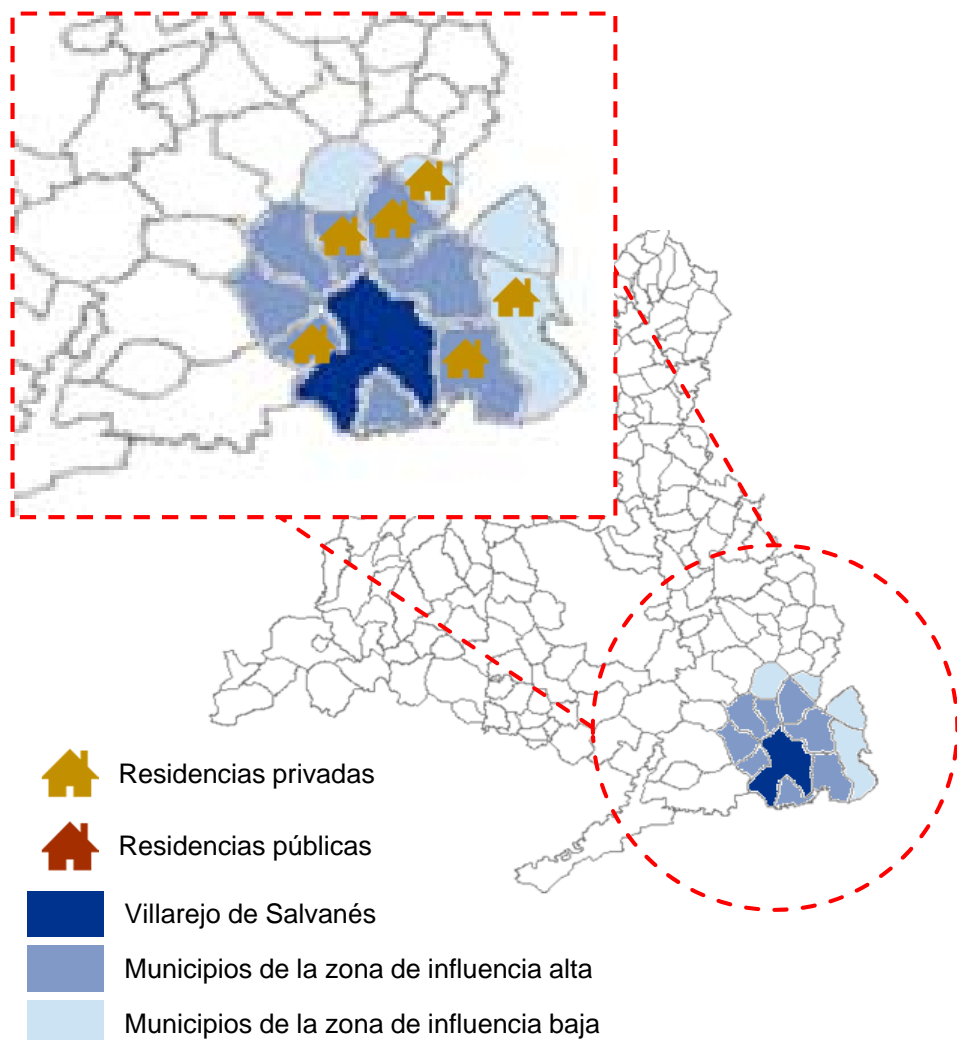
		España	C. Madrid	Área de Influencia		
				VdS + Z.I.A. + Z.I.B.	VdS + Z.I.A.	VdS
Privadas	Residencias	3.902	408	6	4	0
	Plazas	256.630	33.980	522	288	0
	Tamaño medio	65,8	85,6	87,0	72,0	0
Públicas	Residencias	1.488	72	0	0	0
	Plazas	94.918	10.017	0	0	0
	Tamaño medio	63,8	139,1	0	0	0
Total	Residencias	5.390	480	6	4	0
	Plazas	351.548	43.997	522	288	0
	Tamaño medio	65,2	91,7	87,0	72,0	0

- En el área más próxima se encuentran 4 centros residenciales privados para un total de 288 plazas.
- Si se incluyen las poblaciones identificadas dentro de la zona de influencia baja, estos números se amplían hasta los 6 centros con un total de 522 plazas.
- Cabe destacar que dentro del área de influencia no existe ningún centro residencial de titularidad pública, siendo todos de titularidad privada.
- Su tamaño medio de estos centros es similar al de la Comunidad de Madrid, siendo bastante superior al tamaño medio nacional.

Fuente: CSIC

Oferta – Atención Residencial (II)

Dos de los centros, el de Tielmes y el de Orusco de Tajuña, están dentro del Acuerdo Marco de la Comunidad de Madrid para la concertación de servicios



Fuente: CSIC

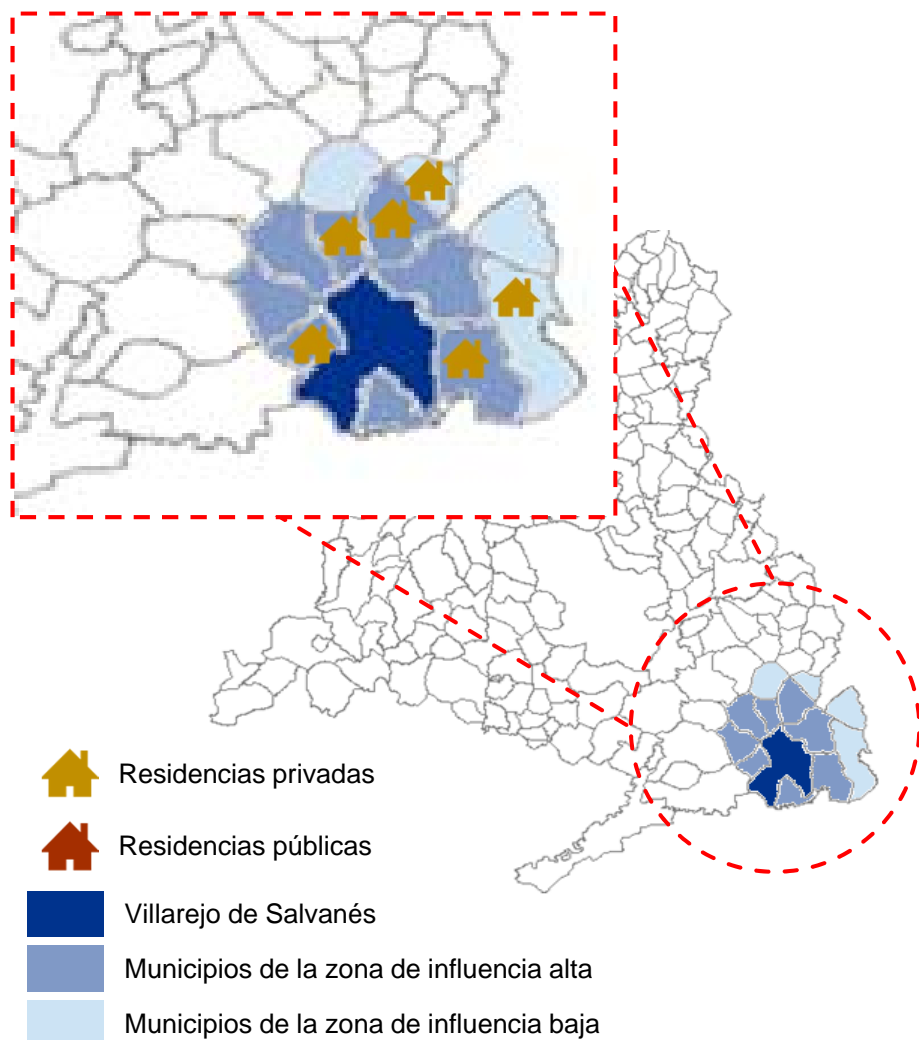
Área de influencia	Centros	Municipio	Titularidad	Número de Plazas
Zona de Influencia Alta	Fundación Manzanares	Fuentidueña de Tajo	Privada	48
	Palacio de Carabaña	Carabaña	Privada	49
	Residencia La Solana	Tielmes	Privada	142
	Residencia de 3ª edad Belmonte de Tajo	Belmonte de Tajo	Privada	49
Zona de Influencia Baja	Residencia Orpea Estremera	Estremera	Privada	82
	Residencia Bellaescusa	Orusco de Tajuña	Privada	152

- El centro de mayor tamaño de la zona está ubicado en Orusco de Tajuña, con 152 plazas, en la zona de influencia baja. El centro de mayor tamaño en la zona de influencia alta es el de Tielmes, con 142 plazas.
- Ambos centros son los únicos en la zona que tienen más de 100 plazas.
- Tanto el centro de Tielmes como el de Orusco de Tajuña están incluidos dentro del acuerdo marco de la Comunidad de Madrid para la concertación de servicios de atención residencial.
- Los centros residenciales de la zona no tienen un perfil de usuario específico, admitiendo usuarios con cualquier grado de dependencia.

6. Análisis de necesidades

1. Introducción
2. Definición del área de influencia
3. Análisis demográfico
4. Análisis de la oferta
- 5. Análisis de necesidad de nuevas plazas**
6. Conclusiones

Anexo. Estudio de viabilidad (MEF)



- Se entiende como ratio de cobertura el número de plazas disponibles por cada 100 personas de un determinado grupo de población.

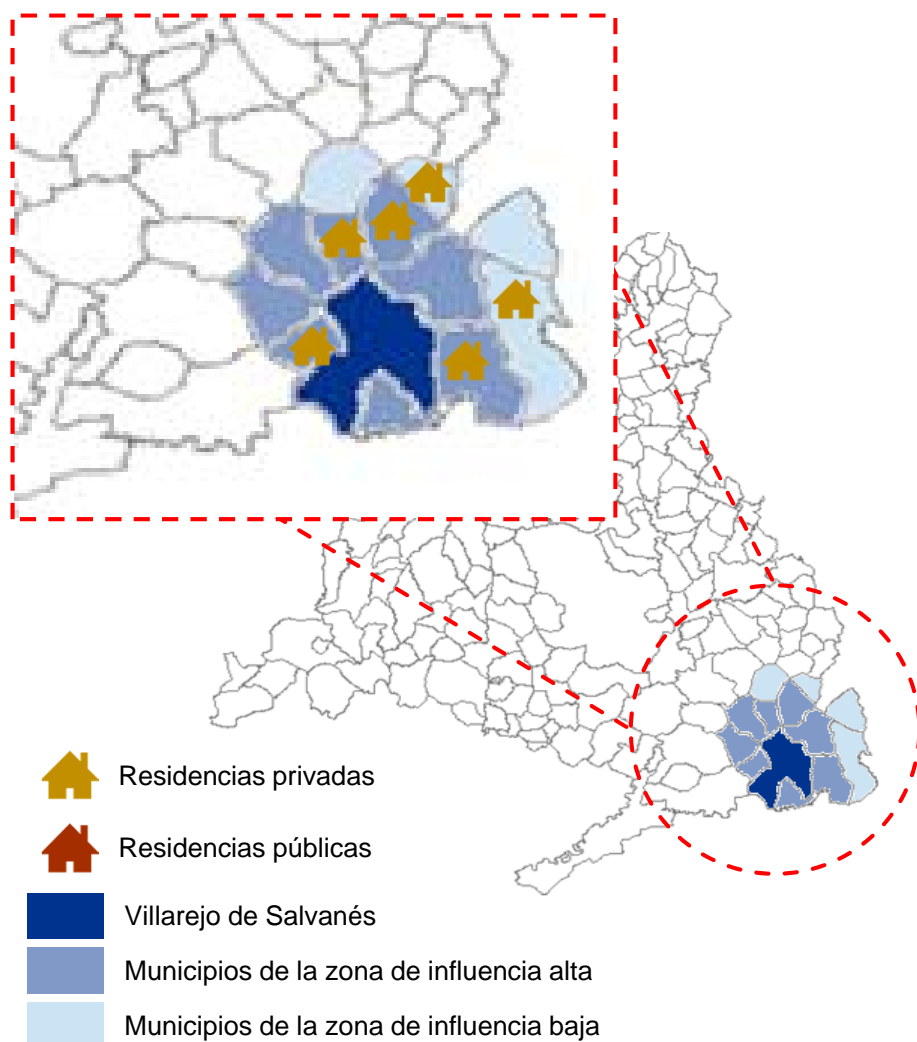
	España	C. Madrid	Área de Influencia		
			VdS + Z.I.A. + Z.I.B.	VdS + Z.I.A.	VdS
Ratio de cobertura >65 años (2014)	4,2	4,2	11,4	8,4	0,0
Ratio de cobertura >80 años (2014)	13,3	13,7	29,3	22,3	0,0

- En este caso, tanto el ratio de cobertura de mayores de 65 años como el de mayores de 80 años en el área de influencia son muy superiores al de la media de la Comunidad de Madrid y la media nacional.
- Ello implica que, a priori, la demanda local de los municipios en el área de influencia está con seguridad cubierta mayoritariamente por los centros residenciales ya presentes, los cuáles a su vez ya están captando demanda existente en Villarejo de Salvanés.
- Si se aplicara el ratio de cobertura regional sobre la población de Villarejo mayor de 80 años se necesitarían 55 plazas para cubrir la demanda.

Fuente: CSIC, INE

Análisis de necesidad de nuevas plazas - Ratios de cobertura

En principio, considerando la zona ampliada no sería necesario un recurso asistencial en Villarejo al estar cubierta la demanda por centros de localidades próximas. Si solo consideráramos la demanda local las necesidades se situarían entre 55 y 64 plazas



Fuente: CSIC, INE

	España	C. Madrid	Área de Influencia		
			VdS + Z.I.A. + Z.I.B.	VdS + Z.I.A.	VdS
Ratio de cobertura de referencia >80 años (2024)	13,3	13,7	21,5	18,0	13,7
Plazas necesarias (2024)	419.255	57.548	499	303	64
Plazas en la Actualidad (2014)	351.548	43997	522	288	0
Necesidad de construcción de nuevas plazas	67.707	13.551	(23)	15	64

- Para el análisis de necesidades a futuro se ha partido de la evolución prevista de la demanda hasta 2024 así como de la fijación de unos ratios de cobertura de referencia.
- Dado que los ratios de cobertura en el área de influencia son muy elevados respecto de las medias nacional y regional, se ha asumido que el ratio de cobertura objetivo a futuro tenderá a converger hacia la media regional. Así, se ha fijado para este análisis el ratio de cobertura que resulta de la media entre el valor actual en la comunidad autónoma y el existente en el área de influencia. En el caso de Villarejo de Salvanes, se ha fijado como referencia el ratio de cobertura regional.
- En base a dichas premisas, la necesidad de plazas en el conjunto del área de influencia es mínima o inexistente. Si se atiende exclusivamente a la población de Villarejo de Salvanes, se requerirían 64 plazas, un 16,4% más que en la actualidad si se aplica el ratio regional.

7. Conclusiones

1. Introducción
2. Definición del área de influencia
3. Análisis demográfico
4. Análisis de la oferta
5. Análisis de necesidad de nuevas plazas

6. Conclusiones

Anexo. Estudio de viabilidad (MEF)

Conclusiones

La viabilidad de un espacio sociosanitario en Villarejo de Salván es complicada y depende de captar la demanda propia de la zona de influencia más próxima en un entorno donde el ratio de cobertura ya es muy elevado

- Desde el punto de vista de la demanda, la población de la zona de interés, definida como Villarejo de Salván y las poblaciones de su entorno, tiene un nivel de **envejecimiento elevado**, superior a los valores medios regional y nacional. Se espera que además el envejecimiento de la población continúe durante la próxima década.
- A nivel de oferta, y focalizando el análisis en los centros residenciales, las principales claves son las siguientes:
 - En virtud de la disposición transitoria segunda de la ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, a partir del 31 de diciembre de 2015 las **competencias de servicios sociales pasarán a ser exclusivamente autonómicas**, sin menoscabo de posteriores cesiones.
 - Otro aspecto relevante es el hecho de que en 2013 se llevó a cabo un acuerdo marco del sector público de atención residencial para personas mayores en la Comunidad de Madrid, a través del que se ha vehiculado la **concertación de plazas** en este sector. Aunque ésta pueda acabar siendo una decisión del operador privado correspondiente, el marco definido debería ser flexible para que el recurso sociosanitario pudiera optar a plazas públicas ya que puede influir notablemente en la decisión de inversión.
 - A pesar de que en Villarejo de Salván no existe ningún centro de atención residencial, **la oferta dentro del área de influencia es alta**, con un ratio de cobertura que llega a duplicar la media regional y nacional.
- Por todo ello se entiende que la puesta en marcha de un centro residencial en Villarejo de Salván bajo un modelo de concesión a un operador privado pasaría en cualquier caso por la **capacidad de atracción de la limitada demanda local, actualmente atendida fuera del municipio**, lo que supondría dimensionar el centro en un entorno de entorno a 35 plazas (60-65% de la demanda local).
- Así, dado el reducido número de plazas y el elevado ratio de cobertura de la zona, la viabilidad de dicho centro parece en cualquier caso dudosa, siendo eventualmente necesario considerar otros aspectos que pudieran hacer más atractiva la oportunidad de cara a asegurar la existencia de interés por parte de los operadores privados*:
 - Consolidación en el nuevo centro la prestación del servicio actual de centro de día, dotándolo ya de cierta demanda base.
 - Asunción de cierto nivel de cofinanciación del servicio por parte de la administración.

* En base a entrevistas "ciegas" con varios operadores privados relevantes del sector.

Anexo. Estudio de viabilidad (MEF)

1. Introducción
2. Definición del área de influencia
3. Análisis demográfico
4. Análisis de la oferta
5. Análisis de necesidad de nuevas plazas
6. Conclusiones

Anexo. Estudio de viabilidad (MEF)

El estudio de viabilidad para un centro residencial en Villarejo de Salvanes debe tener en cuenta entre otros los requisitos derivados del marco legal, el modelo de centro y el perfil de usuarios, la inversión y los costes

- El análisis de viabilidad de la apertura de un centro residencial en Villarejo de Salvanes debe tener en cuenta los siguientes aspectos:
 - Marco legal aplicable para la construcción y operación del centro, como requisitos de infraestructura, ratios mínimos de personal exigibles, existencia de convenio colectivo, etc.
 - Modelo de centro, definiendo la cartera de servicios previstos y exigibles a los participantes en el proceso para la prestación de la atención residencial, tanto básicos como complementarios, así como el perfil de usuario
 - Dimensionamiento del centro, de acuerdo al análisis de oferta y demanda de la zona.
 - Análisis económico-financiero, incluyendo la estimación de la inversión inicial y estructura de costes operativos.
- Así, se analizan y estudian las variables indicadas, planteando las alternativas que pueden resultar más atractivas de acuerdo a:
 - El contexto legal, económico y social actual.
 - Las premisas de la operación según lo recogido en el informe de viabilidad.
 - Las conclusiones de dicho informe, basadas en el estudio de la potencial demanda de uso.

Marco legal

Modelo de centro

Dimensionamiento del centro

Análisis económico-financiero

• Normativa estatal:

- *Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia*: dicha norma establece el derecho subjetivo de ciudadanía a la promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia, regulando las condiciones básicas para el ejercicio de dicho derecho y creando el Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia (SAAD) para ello. Entre la cartera de servicios que recoge dicha normativa se encuentra el servicio de centro de día y el de atención residencial. Asimismo, los artículos 34 y 35 sientan las bases para el desarrollo de los estándares de calidad de servicio, los cuáles estarán determinados por acuerdos del Consejo Territorial del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia.
- *Resolución de 2 de diciembre de 2008, de la Secretaría de Estado de Política Social, Familias y Atención a la Dependencia y a la Discapacidad, por la que se publica el Acuerdo del Consejo Territorial del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia, sobre criterios comunes de acreditación para garantizar la calidad de los centros y servicios del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia*: dicha resolución aprueba **una serie de criterios mínimos de acreditación de centros de servicios sociales para el conjunto del Estado**, sin perjuicio de que las administraciones regionales pudieran desarrollarlos en mayor medida. Debe tenerse en cuenta que la acreditación se establece en el artículo 16 como condición *sine qua non* para prestar servicios dentro del SAAD.
- *Resolución de 2 de diciembre de 2008, de la Secretaría de Estado de Política Social, Familias y Atención a la Dependencia y a la Discapacidad, por la que se publica el Acuerdo del Consejo Territorial del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia, sobre criterios comunes de acreditación para garantizar la calidad de los centros y servicios del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia (cont.)*: Para ello, se establecen criterios entorno a diferentes ámbitos, singularmente para los centros residenciales:
 - Formación de los RR.HH.: se fijan los requisitos de titulación, formación y experiencia para diferentes perfiles, como director de centro y gerocultor.
 - Ratios de personal: se define un ratio global objetivo exigible de 0,45 profesionales por usuario de grado II y de 0,47 personas por usuario de grado III para 2011, el cuál debió ser actualizado en 2012. Atendiendo únicamente a gerocultores, el ratio queda en 0,27 profesionales por usuario de grado II y 0,28 para usuarios de grado III. En el caso de los centros de día, los ratios exigidos son aproximadamente un 50% de los fijados para centros residenciales.

Marco legal

Modelo de centro

Dimensionamiento del centro

Análisis económico-financiero

• Normativa autonómica:

- *Ley 11/2003, de 27 de marzo, de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid*: dicha ley fija el marco general de funcionamiento de los Servicios Sociales en la Comunidad de Madrid, definiendo los principios rectores, organización, competencias, derechos y deberes de los agentes implicados, etc.
- *Ley 11/2002, de 18 de diciembre, de Ordenación de la Actividad de los Centros y Servicios de Acción Social y de Mejora de la Calidad en la Prestación de los Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid*: esta norma define entre otras cuestiones el proceso de autorización y registro de los centros y servicios sociales, fija la necesidad de evaluar su calidad y se referencian los requisitos mínimos materiales y funcionales de los centros.
- *Decreto 21/2015, de 16 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Regulator de los Procedimientos de Autorización Administrativa y Comunicación Previa para los Centros y Servicios de Acción Social en la Comunidad de Madrid, y la inscripción en el Registro de Entidades, Centros y Servicios*: este decreto de reciente aprobación, cuya finalidad es desarrollar reglamentariamente los procedimientos de autorización y registro de centros y servicios sociales, tiene entre sus principales características el hecho de fijar como requisitos mínimos funcionales y materiales los dispuestos en el Anexo I de la Orden 612/1990.
- *Orden 612/1990, de 6 de noviembre, de la Consejería de Integración Social, por la que se desarrolla el Decreto 91/1990, de 26 de octubre, relativo al Régimen de Autorización de Servicios y Centros de Acción Social y Servicios Sociales*: aunque el Decreto 21/2015 deroga parte de su articulado, mantiene la vigencia del Anexo I, en el que se fijan los requisitos materiales y funcionales mínimos para la obtención de la autorización.

Marco legal

Modelo de centro

Dimensionamiento del centro

Análisis económico-financiero

• Normativa autonómica (cont.):

- *Orden 612/1990, de 6 de noviembre, de la Consejería de Integración Social, por la que se desarrolla el Decreto 91/1990, de 26 de octubre, relativo al Régimen de Autorización de Servicios y Centros de Acción Social y Servicios Sociales (cont.):*
Entre los múltiples requerimientos establecidos, pueden destacarse los siguientes:

Requisitos materiales

- **Zonas requeridas:** Zona Administrativa, Zona Residencial, Zona de Atención Especializada, con espacio para asistencia social y espacio para atención individualizada según el tipo de usuarios atendidos, y Zona de SS.GG. La Zona Administrativa, la Zona Residencial y la unidad de enfermería deberán estar integradas en el Centro. La Zona de Atención Especializada estará integrada, salvo que el número de plazas del Centro sea inferior a 100, en cuyo caso podrá ser concertada.
- **Dormitorios:** La superficie útil será de 5,5 m² por persona en el caso de válidos y 7,5 m² por persona en el caso de usuarios que precisen silla de ruedas. En este último supuesto, la habitación dispondrá de un espacio libre de 1,5 m de diámetro. La capacidad máxima por dormitorio será de 6 personas y deberán tener luz y ventilación naturales.
- **Estancia:** Dispondrá de una superficie mínima de 1,80 m² por persona, con un mínimo de 12 m². La superficie resultante podrá subdividirse en otras más pequeñas y, en todo caso, cuando sea superior a 60 m², deberá existir en ella separaciones que permitan disponer de distintos ambientes: zona de juego, de lectura, de TV., etcétera. Las salas de estar deberán ser exteriores.
- **Comedor:** Dispondrá de una superficie de al menos 1 metro cuadrado por persona, con un mínimo de 10 m².

Requisitos funcionales

- **Régimen de precios:** Vendrán fijados por servicios o mensualidades de modo claro y preciso. Deberán comunicarse a la Comunidad de Madrid, en cada ejercicio, los precios que vayan a ser aplicados en el siguiente. Asimismo, serán objeto de comunicación todas las modificaciones en los precios, con anterioridad a la efectividad de las mismas. De todos los pagos que realice el usuario por servicios prestados se librarán los correspondientes recibos numerados, cuya copia quedará archivada en el Servicio o Centro.
- **Reglamento de régimen interno,** del cuál los residentes deberán tener una copia.
- **Expediente personal:** existirá uno por cada residente, y en él constarán datos identificativos, socio-familiares y económicos; la documentación derivada de su relación con el Centro (p.ej. Contratos) y las incidencias producidas.
- **Atención sanitaria:** el Centro facilitará el acceso a la atención sanitaria, respetando en todo caso la elección efectuada por el usuario. En cualquier caso se garantizará que todos los usuarios reciban, por medios propios o ajenos, según proceda, la atención médica necesaria.
- **Personal:** esta orden, previa a la aprobación de la Ley de Dependencia, fijaba un ratio de personal de 0,25 personas por persona válida.

Marco legal

Modelo de centro

Dimensionamiento del centro

Análisis económico-financiero

- El **convenio colectivo** de aplicación en la actualidad en la C. de Madrid es el recogido en la **Resolución de 17 de julio de 2013**, de la Dirección General de Trabajo de la Consejería de Empleo, Turismo y Cultura. Dicho convenio **ha sido actualizado para 2015** mediante la Resolución de 13 de marzo de 2015 del mismo organismo publicada en el BOCM.
- Entre otros aspectos fija los siguientes requisitos:
 - **Contratación indefinida:** un **70%** del personal debe contar con contratos indefinidos. Para aquellos centros que inicien su actividad durante la vigencia del convenio, dicho porcentaje deberá ser alcanzado al finalizar el segundo año de actividad.
 - **Contratos en prácticas y contratos en formación:** ninguna de ambas modalidades podrá superar el **máximo** fijado de un **15%** del total de contrataciones.
 - **Ropa de trabajo:** las empresas deberán facilitar **2 uniformes al año**.
 - **Formación:** la empresa deberá facilitar la realización de hasta **20 horas/año** de formación a su personal con al menos 1 año de antigüedad.
 - **Jornada de trabajo:** la jornada anual máxima será de **1.786 horas efectivas**. Como norma general, la jornada **máxima de trabajo** será de **9 horas/día**. Los trabajadores tendrán derecho a un mínimo de 36 horas continuadas de descanso semanal.
 - **Vacaciones:** las vacaciones serán de **30 días naturales**.
 - **Estructura retributiva:**
 - Salario base: según grupo y categoría profesional. Se fijan tablas salariales con actualización anual.
 - Gratificaciones extraordinarias: 2 al año, equivalentes cada una de ellas a una mensualidad del salario base.
 - Plus de Nocturnidad: aquel que realice su trabajo en turno de noche recibirá una cuantía fija adicional al mes. Para el resto, las horas trabajadas en el período comprendido entre las 22 horas y las 6 horas tendrán una retribución específica incrementada en un 25 por 100 sobre el salario base, según Tablas Salariales.
 - Plus de Antigüedad: se establece una cuantía específica en las tablas salariales, a recibir por cada 3 años de servicio.
 - Plus de Transporte: plus establecido en las tablas salariales y de cuantía fija al mes con independencia de trabajar a jornada parcial o completa.
 - Horas extraordinarias: se compensarán en tiempo de trabajo durante los tres meses siguientes a su realización o se abonarán al 175% sobre el valor del salario/hora ordinaria, sin poder superar el tope anual máximo de 50 horas.
 - **Grupos y categorías profesionales:** se definen tanto la composición de los diferentes grupos profesionales como las funciones y responsabilidades de los diferentes perfiles profesionales.

El centro debería cubrir todas las necesidades hoteleras y asistenciales de sus residentes, tratando de mantener y mejorar su nivel actual de calidad de vida

Marco legal

Modelo de centro

Dimensionamiento del centro

Análisis económico-financiero

- Atendiendo al perfil de usuarios de los centros residenciales del área de influencia, y en línea con la intención del municipio de dar servicio al conjunto de la demanda local, el centro debería tener una **vocación generalista** pudiendo atender usuarios con independencia de su nivel de dependencia, tanto válidos como grandes dependientes.
- Así, de acuerdo con la normativa de referencia y con la cartera de servicios comúnmente definida en el sector, y sin menoscabo del cumplimiento específico de los requerimientos que así estén dispuestos, el centro debería cubrir los siguientes ámbitos de prestación de servicios:
 - **Alojamiento / estancia:**
 - Uso de las habitaciones y de los espacios de convivencia comunes, tanto internos (biblioteca, sala de televisión, gimnasio, comedor, etc.) como externos (jardines), con especial atención a la adaptación de dichos espacios a las necesidades de los usuarios con mayores limitaciones funcionales.
 - Limpieza y lavandería tanto general como de las pertenencias de los usuarios.
 - Servicio de comida, atendiendo a las necesidades específicas de los usuarios: alergias, dietas especiales, etc.
 - Cuidado e higiene personal, incluyendo un mínimo de servicio de peluquería y posibilitando otros servicios adicionales.
 - **Asistencia sanitaria:**
 - Asistencia médica, con disponibilidad 24/7 del médico responsable.
 - Servicio de enfermería.
 - **Atención geriátrica, de mantenimiento y rehabilitación:**
 - Valoración de las necesidades individuales de cada usuario en relación a los múltiples ámbitos asociados al mantenimiento y mejora de su calidad de vida: sanitaria, psicológica, geriátrica, etc.
 - Desarrollo de programas de rehabilitación funcional y cognitiva que combinen el desarrollo de actividades grupales con dar respuesta a las especificidades de cada usuario a cargo de profesionales titulados: fisioterapeuta, técnico de animación sociocultural, psicólogo, trabajador social, etc.
 - Coordinación con recursos externos al centro para dar respuesta a las necesidades existentes o futuras de los usuarios, p.ej. dispositivos del sistema público de salud.
 - **Otros:**
 - Recepción y atención de usuarios y familiares, incluyendo la definición de horarios de visita, servicio de quejas y sugerencias, etc.
 - Servicio de mantenimiento de las instalaciones.

Marco legal

- Villarejo de Salvanes no cuenta en la actualidad con ningún centro residencial.
- Se ha analizado igualmente la oferta de la zona próxima al municipio, definida en última instancia por los municipios que forman parte de la Mancomunidad Intermunicipal del Sudeste de la Comunidad de Madrid. Dichos municipios son:

Modelo de centro

- | | | |
|-----------------------|---------------------|-------------------------|
| • Belmonte de Tajo | • Orusco de Tajuña | • Valdilecha |
| • Brea de Tajo | • Perales de Tajuña | • Villamanrique de Tajo |
| • Carabaña | • Tielmes | • Villarejo de Salvanes |
| • Estremera | • Valdaracete | |
| • Fuentidueña de Tajo | • Valdelaguna | |

Dimensionamiento del centro

- El ratio de cobertura de dicha zona, calculado como el número de plazas residenciales por cada 100 personas mayores de 80 años, es de 29,3, por encima de la media nacional, 13,3, y regional, 13,7. Si se analiza el ratio de cobertura únicamente sobre Villarejo de Salvanes y los municipios limítrofes dentro de dicha área, dicho índice desciende hasta 22,3, aunque seguiría siendo mayor que en los ratios de referencia.

Análisis económico-financiero

- Así pues, un centro residencial en Villarejo de Salvanes debería focalizarse en la captación de la demanda local. Por ello, para dimensionar el tamaño del centro se ha aplicado el ratio de cobertura regional actual, 13,7, sobre la población mayor de 80 años, y se ha considerado que entorno a un 35% de la demanda local seguiría siendo atendida por centros preexistentes en la zona. De este modo se obtiene un dimensionamiento mínimo de 35 plazas.
- En relación a la demanda estimada en 2014, este dimensionamiento supondría cubrir un 64% de la demanda local, mientras que en 2024 se cubriría el 55% de dicha demanda, de acuerdo a las proyecciones de población existentes. Así, se estima que el resto de la demanda local seguiría siendo atendida por los centros ubicados en los municipios de la zona.
- En cualquier caso, respetando el mínimo fijado anteriormente, es libre decisión del adjudicatario el número de plazas iniciales a ofertar, pudiendo en el futuro valorar la posibilidad de aumentar el número de plazas según las necesidades y la demanda real de la zona.
- Además, en la actualidad existe un centro de día en Villarejo de Salvanes, de titularidad pública, que actualmente cuenta con 8 usuarios, habiendo llegado a tener hasta un máximo de 16. La tendencia habitual del sector es la de que los centros residenciales cuenten con un cierto número de plazas de centro de día, en la medida en que entre ambos tipos de dispositivos se generan sinergias significativas. Por dicho motivo, se va a asumir que la residencia contará igualmente con 20 plazas de centro de día, asumiendo que la creación de este nuevo centro debe ser capaz de atraer más demanda local que en la actualidad.

Marco legal

Modelo de centro

Dimensionamiento del centro

Análisis económico-financiero

• Premisas del modelo económico-financiero:

- Mecanismo de colaboración público-privada: gestión de servicios públicos, incluyendo la ejecución de obras y la explotación de servicio público.
- Duración de la concesión: 40 años, con posibilidad de prórroga de 10 años adicionales hasta el máximo de 50 años fijado por ley.
- Espacio empleado: parcela de 15.000 m², en la que se instalará un centro de 1.675 m² construidos, aplicando el ratio típico del sector de 45 m² por usuario residencial, incrementados en 5 m² por usuario de centro de día.
- Dimensionamiento:
 - Plazas residenciales: 35 plazas.
 - Plazas de centro de día: 20 plazas.
 - Perfil del usuario: se asume que entorno a un 50% de los residentes serán válidos. El otro 50% se asume que serán personas dependientes. Así, atendiendo al porcentaje de beneficiarios de grado II y grado III en la Comunidad de Madrid, los beneficiarios de uno y otro grado se repartirían a su vez en un 50%. Aunque la residencia no discriminará en función del nivel de dependencia, se establece esta premisa para el análisis económico ya que los ratios de atención exigidos normativamente entre los diferentes perfiles son diferentes.
- Ocupación del centro: se toma como premisa del estudio que el centro conseguiría plena ocupación (~95%) desde el tercer año operativo, en este caso, el año 3 de la concesión, partiendo de una ocupación media del 60% durante la segunda mitad del primer año y del 77,5% a lo largo del segundo año. A efectos de análisis, se asume que el nivel de ocupación de centro residencial y de centro de día serán iguales a lo largo del tiempo. Es una estimación exigente por lo que el efecto del precio será muy relevante para captar demanda local que se este yendo en la actualidad a otro recurso.
- IPC:
 - 2015: (0.5%).¹
 - 2016: 0.9%.¹
 - 2017 y subsiguientes: 2.0%.²

¹Fuente: "IPC marzo 2015 – Previsiones hasta Diciembre 2016", Abril 2015, Funcas

²Fuente: estimación KPMG.

Anexo – Estudio de viabilidad – Análisis económico - financiero

Para la elaboración de este estudio de viabilidad se han valorado las principales partidas de coste e inversión de la residencia según ratios del sector

Marco legal

Modelo de centro

Dimensionamiento del centro

Análisis económico-financiero

• Análisis de costes:

- Se han evaluado los costes de apertura y explotación de una residencia de acuerdo a la siguiente estructura:
 - Inversión inicial.
 - Costes de personal.
 - Costes operativos.
 - Costes amortización.
 - Costes de financiación.
- Para su análisis se han tenido en cuenta las siguientes fuentes de información:
 - Bases de Datos de KPMG.
 - Convenio colectivo existente y tablas salariales actualizadas.
 - Costes de referencia de edificación de la Comunidad de Madrid.
 - Cuentas de resultados públicas de operadores del sector (Centros residenciales).
 - Estudios sectoriales.
 - Instituto Nacional de Estadística.
 - Sistema de Información del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia.
 - Funcas.
 - Adecco.

La inversión inicial se sitúa entorno a los 1,8 millones de €, mientras que el dimensionamiento de personal comprendería entorno a 15-16 personas

Marco legal

Modelo de centro

Dimensionamiento del centro

Análisis económico-financiero

• Inversión inicial:

- En este apartado, se tienen en consideración dos elementos:
 - **Construcción:** se estima que la inversión total de construcción, de acuerdo a un ratio en el sector de 956,26 €/m² edificado¹ para residencias de un tamaño similar, sería de 1.601.727,54 €.
 - **Equipamiento:** la inversión en equipamiento inicial se sitúa aproximadamente entorno al 10% de la inversión en construcción, lo que supondría una inversión adicional de 160.172,75 €. Se asume que se producirá reinversión tras la amortización completa del mismo por el mismo importe, actualizado según IPC.
 - En total, se estima que los costes iniciales totalizarían 1.761.900,29 €.

• Costes de personal:

- En primer lugar, hay que considerar los ratios de personal indicados con anterioridad, según lo establecido por el Acuerdo del Consejo Territorial del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia y recogido en la resolución de 2 de diciembre de 2008, así como en la Orden 612/1990, de 6 de noviembre, relativa al Régimen de Autorización de Servicios y Centros de Acción Social y Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid. La combinación entre dichos ratios, el perfil de usuario previsto y el dimensionamiento del centro fijará el número de profesionales requeridos.
- Además, dado el tamaño del centro, se considera que los servicios de soporte, como limpieza, cocina, mantenimiento, etc., serán externalizados.
- Así, se obtiene la siguiente estructura de personal, donde el número de FTE's exacto acabará dependiendo del nivel de ocupación del centro:

Categorías de personal At. Directa	Nº FTE's
Médico	0,5
Supervisor/a	1
ATS/DUE	1

Categorías de personal At. Directa	Nº FTE's
Trabajador/a social	1
Fisioterapeuta	1
Terapeuta ocupacional	1
Gerocultor/a	10

Categorías de personal At. Indirecta	Nº FTE's
Director	1
Auxiliar administrativo	1

¹Fuente: KPMG.

Dada la dimensión del centro se prevé que pueda estar operativo en la segunda mitad del primer año de concesión alcanzando la plena ocupación y por lo tanto el máximo de personal en el tercer año de concesión, ...

Marco legal

Modelo de centro

Dimensionamiento del centro

Análisis económico-financiero

• Costes de personal (cont.)

- De cara al cálculo del coste de personal, se debe tener en cuenta lo siguiente:
 - El plazo de construcción se prevé que duraría menos de un año. A efectos del presente estudio, se asume que se adjudicaría la concesión antes de acabar 2015, lo que supondría que el coste de personal se imputaría por primera vez a partir de mediados de 2016.
 - En la actualización del coste salarial, se ha podido comprobar que se han mantenido para 2014 y 2015 las tablas salariales fijadas en el convenio laboral establecido en 2013. Así, ante la previsión de un IPC negativo en 2015, se asume que la tabla salarial se mantendría constante en 2016, mientras que dichas tablas se actualizarán de acuerdo al IPC previsto en las premisas del estudio para los años subsiguientes.
 - Se han tenido en cuenta todos los conceptos previstos por el convenio, según lo especificado en el convenio para cada categoría: nocturnidad, plus de transporte, antigüedad, etc.
 - También se han considerado las sustituciones en período vacacional, asociados al personal de atención directa, y el absentismo laboral, fijado en un 4,1%.¹
- De acuerdo a lo anterior y a la ocupación prevista, la evolución del coste de personal sería la siguiente:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Coste personal	96.463,24 €	254.180,65 €	317.807,80 €	324.878,51 €	332.104,92 €	339.490,44 €	347.038,53 €	354.752,75 €	362.636,73 €	370.694,17 €
Seg. Social	28.442,52 €	74.946,04 €	93.706,73 €	95.805,94 €	97.951,65 €	100.144,86 €	102.386,61 €	104.677,98 €	107.020,05 €	109.413,94 €
Total personal	124.905,76 €	329.126,69 €	411.514,53 €	420.684,45 €	430.056,57 €	439.635,29 €	449.425,15 €	459.430,74 €	469.656,79 €	480.108,10 €

¹Fuente: "III Informe Adecco sobre Absentismo", Adecco, Junio 2014.

Marco legal

Modelo de centro

Dimensionamiento del centro

Análisis económico-financiero

• Costes de personal (cont.)

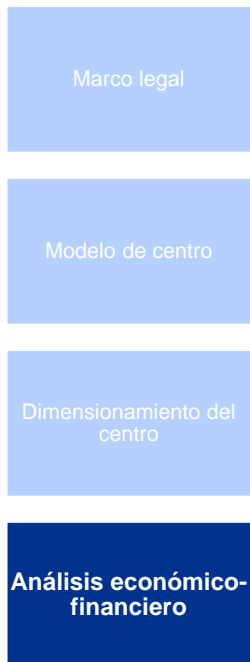
- De acuerdo a lo anterior, la evolución prevista del coste de personal sería la siguiente (cont.):

	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Coste personal	378.928,84 €	387.344,63 €	395.945,47 €	404.735,42 €	413.718,58 €	347.044,42 €	432.281,50 €	441.869,97 €	451.669,06 €	461.683,36 €
Seg. Social	111.860,76 €	114.361,70 €	116.917,93 €	119.530,66 €	122.201,14 €	102.522,01 €	127.720,40 €	130.571,81 €	133.486,17 €	136.464,89 €
Total personal	490.789,61 €	501.706,33 €	512.863,40 €	524.266,08 €	535.919,72 €	449.566,43 €	560.001,91 €	572.441,77 €	585.155,23 €	598.148,25 €

	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30
Coste personal	471.917,57 €	481.355,92 €	490.983,04 €	500.802,70 €	510.818,76 €	521.035,13 €	531.455,83 €	542.084,95 €	552.926,65 €	563.985,18 €
Seg. Social	139.509,36 €	142.299,54 €	145.145,54 €	148.048,45 €	151.009,41 €	154.029,60 €	157.110,20 €	160.252,40 €	163.457,45 €	166.726,60 €
Total personal	611.426,93 €	623.655,47 €	636.128,58 €	648.851,15 €	661.828,17 €	675.064,74 €	688.566,03 €	702.337,35 €	716.384,10 €	730.711,78 €

	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39	Año 40
Coste personal	575.264,89 €	586.770,18 €	598.505,59 €	610.475,70 €	622.685,21 €	635.138,92 €	647.841,70 €	660.798,53 €	674.014,50 €	687.494,79 €
Seg. Social	170.061,13 €	173.462,35 €	176.931,60 €	180.470,23 €	184.079,63 €	187.761,23 €	191.516,45 €	195.346,78 €	199.253,72 €	203.238,79 €
Total personal	745.326,01 €	760.232,54 €	775.437,19 €	790.945,93 €	806.764,85 €	822.900,15 €	839.358,15 €	856.145,31 €	873.268,22 €	890.733,58 €

Los costes operativos incluyen todos aquellos relacionados con la actividad del centro residencial, siendo el más relevante la alimentación



• **Costes operativos:**

- Los ratios de coste del sector residencial para los diferentes costes operativos a datos de 2015 son los siguientes¹

Concepto de coste	Tipo de servicio	Coste unitario
Alimentación	Servicio externalizable (incluye personal)	2.324,13 € €/año/usuario
Lavandería	Servicio externalizable (incluye personal)	170,06 € €/año/usuario
Seguros	Seguros de responsabilidad civil, seguro general y de vehículos, etc.	98,26 € €/año/usuario
Suministros y mantenimiento	Electricidad, agua, gas, combustible, y mantenimiento es servicio externalizable (incluye personal)	20,76 € €/año/m2
Aprovisionamiento	Costes de higiene y otras compras.	260,76 € €/año/usuario
Limpieza	Servicio externalizable (incluye personal)	13,23 € €/año/m2
Otros	Teléfono, mensajería, etc.	245,64 € €/año/usuario

- Si aplicamos las premisas de dimensionamiento en plazas y m2 del centro residencial, el coste operativo resultante es el siguiente:

Concepto de coste	Coste unitario	Dimensionamiento	Coste total 2015
Alimentación	2.324,13 € €/año/usuario	35 plazas	81.344,55 €/año
Lavandería	170,06 € €/año/usuario	35 plazas	5.952,04 €/año
Seguros	98,26 € €/año/usuario	35 plazas	3.438,96 €/año
Suministros y mantenimiento	20,76 € €/año/m2	1.675 m ²	34.771,36 €/año
Aprovisionamiento	260,76 € €/año/usuario	35 plazas	9.126,46 €/año
Limpieza	13,23 € €/año/m2	1.675 m ²	22.154,82 €/año
Otros	245,64 € €/año/usuario	35 plazas	8.597,39 €/año
TOTAL			165.385,58 € €/año

¹Fuente: KPMG.

El coste operativo del centro residencial se calcula en 12,95 € por día y plaza, mientras que el de centro de día se estima en 6,40 € por día y plaza

Marco legal

Modelo de centro

Dimensionamiento del centro

Análisis económico-financiero

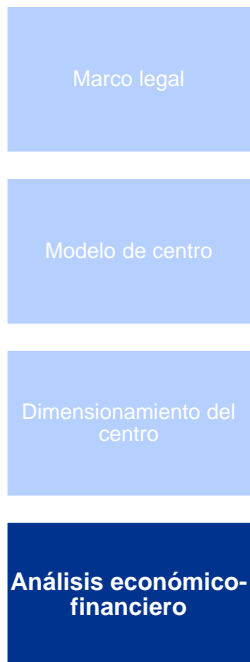
• Costes operativos:

- Así, el coste operativo por plaza residencial para este centro se calcula en aproximadamente en unos 12,95 € por día y plaza.
- De forma equivalente, el coste por plaza de centro de día se estima en aproximadamente 6,40 € por día y plaza.
- De acuerdo a estos datos, a continuación se presenta la evolución prevista de este grupo de costes de acuerdo a los plazos de construcción previstos, la ocupación anual y las hipótesis de IPC fijadas con anterioridad:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
59.828,01 €	155.946,70 €	194.983,68 €	198.883,35 €	202.861,02 €	206.918,24 €	211.056,60 €	215.277,73 €	219.583,29 €	223.974,96 €
Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
228.454,45 €	233.023,54 €	237.684,01 €	242.437,69 €	247.286,45 €	252.232,18 €	257.276,82 €	262.422,36 €	267.670,80 €	273.024,22 €
Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30
278.484,70 €	284.054,40 €	289.735,49 €	295.530,20 €	301.440,80 €	307.469,62 €	313.619,01 €	319.891,39 €	326.289,22 €	332.815,00 €
Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39	Año 40
339.471,30 €	346.260,73 €	353.185,94 €	360.249,66 €	367.454,65 €	374.803,75 €	382.299,82 €	389.945,82 €	397.744,73 €	405.699,63 €

¹Fuente: KPMG.

El plazo de amortización de la construcción es a 50 años, mientras que el del equipamiento es a 10 años, asumiendo que se renovará una vez finalizada la amortización



Costes de amortización:

- Para su cálculo se emplearán los siguientes períodos de referencia:
 - Construcción: 50 años. Se prevé que la construcción finalizaría a mitad del primer año de concesión.
 - Equipamiento: 10 años. Se parte de la premisa de que el equipamiento se incorpora en el momento de finalización de la construcción, es decir, a mitad del primer año de concesión. Se asume que se produciría la renovación del equipamiento tras su completa amortización a coste actualizado según IPC acumulado.
- Así, el cálculo de amortización anual queda como sigue:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Amort. Constr.	16.017,28 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €
Amort. Equip.	8.008,64 €	16.017,28 €	16.017,28 €	16.017,28 €	16.017,28 €	16.017,28 €	16.017,28 €	16.017,28 €	16.017,28 €	16.017,28 €

	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Amort. Constr.	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €
Amort. Equip.	17.665,84 €	19.314,41 €	19.314,41 €	19.314,41 €	19.314,41 €	19.314,41 €	19.314,41 €	19.314,41 €	19.314,41 €	19.314,41 €

	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30
Amort. Constr.	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €
Amort. Equip.	21.429,28 €	23.544,15 €	23.544,15 €	23.544,15 €	23.544,15 €	23.544,15 €	23.544,15 €	23.544,15 €	23.544,15 €	23.544,15 €

	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39	Año 40
Amort. Constr.	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €	32.034,55 €
Amort. Equip.	26.122,17 €	28.700,19 €	28.700,19 €	28.700,19 €	28.700,19 €	28.700,19 €	28.700,19 €	28.700,19 €	28.700,19 €	28.700,19 €

Marco legal

Modelo de centro

Dimensionamiento del centro

Análisis económico-financiero

• Costes de financiación

- A efectos del análisis de viabilidad, se analiza el coste de financiación. Para ello, se toman como base las siguientes premisas:
 - Costes financiados: construcción y equipamiento inicial. No se considera la financiación de las inversiones de reposición del equipamiento, tras amortización. Tampoco se valora la financiación del circulante dado que bajo las premisas del estudio no se está contemplando la concertación del centro, decisión que dependerá del operador privado y del cumplimiento de los requisitos que se establezcan, asumiendo por lo tanto un modelo privado de prestación de los servicios, con un pago previo de los mismos por parte de los usuarios.
 - % de los costes financiados: 50%.
 - Total capital financiado: 880.950,14 €
 - Tipo de interés: 3,5%.
 - Plazo: 25 años.

	Pago principal	Pago intereses	Total cuotas	Capital pendiente de amortizar
Año 1	45.655,30 €	30.833,26 €	76.488,56 €	835.294,84 €
Año 2	47.253,24 €	29.235,32 €	76.488,56 €	788.041,60 €
Año 3	48.907,10 €	27.581,46 €	76.488,56 €	739.134,49 €
Año 4	50.618,85 €	25.869,71 €	76.488,56 €	688.515,64 €
Año 5	52.390,51 €	24.098,05 €	76.488,56 €	636.125,13 €

Marco legal

Modelo de centro

Dimensionamiento del centro

Análisis económico-financiero

• Costes de financiación (cont.)

	Pago principal	Pago intereses	Total cuotas	Capital pendiente de amortizar
Año 6	26.862,56 €	26.588,25 €	53.450,81 €	732.801,72 €
Año 7	27.802,75 €	25.648,06 €	53.450,81 €	704.998,97 €
Año 8	28.775,85 €	24.674,96 €	53.450,81 €	676.223,12 €
Año 9	29.783,00 €	23.667,81 €	53.450,81 €	646.440,12 €
Año 10	30.825,41 €	22.625,40 €	53.450,81 €	615.614,71 €
Año 11	31.904,29 €	21.546,52 €	53.450,81 €	583.710,42 €
Año 12	33.020,95 €	20.429,86 €	53.450,81 €	550.689,47 €
Año 13	34.176,68 €	19.274,13 €	53.450,81 €	516.512,80 €
Año 14	35.372,86 €	18.077,95 €	53.450,81 €	481.139,93 €
Año 15	36.610,91 €	16.839,90 €	53.450,81 €	444.529,02 €
Año 16	37.892,29 €	15.558,52 €	53.450,81 €	406.636,73 €
Año 17	39.218,52 €	14.232,29 €	53.450,81 €	367.418,20 €
Año 18	40.591,17 €	12.859,64 €	53.450,81 €	326.827,03 €
Año 19	42.011,86 €	11.438,95 €	53.450,81 €	284.815,17 €
Año 20	43.482,28 €	9.968,53 €	53.450,81 €	241.332,89 €
Año 21	45.004,16 €	8.446,65 €	53.450,81 €	196.328,73 €
Año 22	46.579,30 €	6.871,51 €	53.450,81 €	149.749,42 €
Año 23	48.209,58 €	5.241,23 €	53.450,81 €	101.539,84 €
Año 24	49.896,92 €	3.553,89 €	53.450,81 €	51.642,93 €
Año 25	51.642,93 €	1.807,50 €	53.450,43 €	- €

Marco legal

Modelo de centro

Dimensionamiento del centro

Análisis económico-financiero

• Ingresos:

- Atendiendo a los precios actuales, en particular a los empleados como referencia en los acuerdos marco, se fijan los siguientes precios medios por plaza y día a 2015:
 - Residencia: 50,14 €, IVA no incluido.
 - Centro de Día: 25,50 €, IVA no incluido.
- El precio final, que definirá el operador correspondiente, también se ha calculado teniendo en cuenta el mix de usuarios en función de la carga asistencial de acuerdo al nivel de dependencia.
- Dichos precios de referencia se han actualizado de acuerdo al IPC previsto para los próximos años, asumiendo el escenario de ocupación descrito con anterioridad.

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
234.045,30 €	610.058,58 €	762.770,02 €	778.025,42 €	793.585,92 €	809.457,64 €	825.646,80 €	842.159,73 €	859.002,93 €	876.182,98 €
Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
893.706,64 €	911.580,78 €	929.812,39 €	948.408,64 €	967.376,81 €	809.737,16 €	1.006.458,84 €	1.026.588,01 €	1.047.119,77 €	1.068.062,17 €
Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30
1.089.423,41 €	1.111.211,88 €	1.133.436,12 €	1.156.104,84 €	1.179.226,94 €	1.202.811,48 €	1.226.867,71 €	1.251.405,06 €	1.276.433,16 €	1.301.961,82 €
Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39	Año 40
1.328.001,06 €	1.354.561,08 €	1.381.652,30 €	1.409.285,35 €	1.437.471,06 €	1.466.220,48 €	1.495.544,89 €	1.525.455,79 €	1.555.964,90 €	1.587.084,20 €

Marco legal

Modelo de centro

Dimensionamiento del centro

Análisis económico-financiero

• Resultados y rentabilidad anual:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos reales	234.045,30 €	610.058,58 €	762.770,02 €	778.025,42 €	793.585,92 €	809.457,64 €	825.646,80 €	842.159,73 €	859.002,93 €	876.182,98 €
Costes de personal	124.905,76 €	424.679,60 €	433.173,19 €	442.825,74 €	452.691,12 €	462.773,99 €	473.079,10 €	483.611,30 €	494.375,56 €	505.376,95 €
Costes operativos	59.828,01 €	155.946,70 €	194.983,68 €	198.883,35 €	202.861,02 €	206.918,24 €	211.056,60 €	215.277,73 €	219.583,29 €	223.974,96 €
Costes amortización	24.025,91 €	48.051,83 €	48.051,83 €	48.051,83 €	48.051,83 €	48.051,83 €	48.051,83 €	48.051,83 €	48.051,83 €	48.051,83 €
Resultado de la explotación	25.285,61 €	(18.619,54) €	86.561,32 €	88.264,50 €	89.981,96 €	91.713,59 €	93.459,27 €	95.218,87 €	96.992,25 €	98.779,26 €
Gastos financieros	53.450,81 €	53.450,81 €	53.450,81 €	53.450,81 €	53.450,81 €	53.450,81 €	53.450,81 €	53.450,81 €	53.450,81 €	53.450,81 €
Resultado financiero	(53.450,81) €	(53.450,81) €	(53.450,81) €	(53.450,81) €	(53.450,81) €	(53.450,81) €	(53.450,81) €	(53.450,81) €	(53.450,81) €	(53.450,81) €
Resultado antes de impuestos	(28.165,20) €	(72.070,35) €	33.110,51 €	34.813,69 €	36.531,15 €	38.262,78 €	40.008,46 €	41.768,06 €	43.541,44 €	45.328,45 €
Impuesto sobre beneficios	- €	- €	8.277,63 €	8.703,42 €	9.132,79 €	9.565,69 €	10.002,11 €	10.442,01 €	10.885,36 €	11.332,11 €
Resultado del ejercicio	(28.165,20) €	(72.070,35) €	41.388,14 €	43.517,11 €	45.663,93 €	47.828,47 €	50.010,57 €	52.210,07 €	54.426,80 €	56.660,56 €
Rentabilidad real	-12,0%	-11,8%	5,4%	5,6%	5,8%	5,9%	6,1%	6,2%	6,3%	6,4%

	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Ingresos reales	893.706,64 €	911.580,78 €	929.812,39 €	948.408,64 €	967.376,81 €	986.724,35 €	1.006.458,84 €	1.026.588,01 €	1.047.119,77 €	1.068.062,17 €
Costes de personal	516.620,64 €	528.111,93 €	539.856,22 €	551.859,03 €	564.126,02 €	576.662,94 €	589.475,69 €	602.570,29 €	615.952,87 €	629.629,74 €
Costes operativos	228.454,45 €	233.023,54 €	237.684,01 €	242.437,69 €	247.286,45 €	252.232,18 €	257.276,82 €	262.422,36 €	267.670,80 €	273.024,22 €
Costes amortización	49.700,39 €	51.348,96 €	51.348,96 €	51.348,96 €	51.348,96 €	51.348,96 €	51.348,96 €	51.348,96 €	51.348,96 €	51.348,96 €
Resultado de la explotación	98.931,16 €	99.096,35 €	100.923,21 €	102.762,96 €	104.615,39 €	106.480,27 €	108.357,37 €	110.246,41 €	112.147,14 €	114.059,26 €
Gastos financieros	53.450,81 €	53.450,81 €	53.450,81 €	53.450,81 €	53.450,81 €	53.450,81 €	53.450,81 €	53.450,81 €	53.450,81 €	53.450,81 €
Resultado financiero	(53.450,81) €	(53.450,81) €	(53.450,81) €	(53.450,81) €	(53.450,81) €	(53.450,81) €	(53.450,81) €	(53.450,81) €	(53.450,81) €	(53.450,81) €
Resultado antes de impuestos	45.480,35 €	45.645,54 €	47.472,40 €	49.312,15 €	51.164,58 €	53.029,46 €	54.906,56 €	56.795,60 €	58.696,33 €	60.608,45 €
Impuesto sobre beneficios	11.370,09 €	11.411,39 €	11.868,10 €	12.328,04 €	12.791,14 €	13.257,37 €	13.726,64 €	14.198,90 €	14.674,08 €	15.152,11 €
Resultado del ejercicio	56.850,44 €	57.056,93 €	59.340,50 €	61.640,18 €	63.955,72 €	66.286,83 €	68.633,20 €	70.994,50 €	73.370,41 €	75.760,56 €
Rentabilidad real	6,4%	6,4%	6,4%	6,5%	6,6%	6,7%	6,8%	6,9%	7,0%	7,0%

Marco legal

Modelo de centro

Dimensionamiento del centro

Análisis económico-financiero

• Resultados y rentabilidad anual (cont.):

	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30
Ingresos reales	1.089.423,41 €	1.111.211,88 €	1.133.436,12 €	1.156.104,84 €	1.179.226,94 €	1.202.811,48 €	1.226.867,71 €	1.251.405,06 €	1.276.433,16 €	1.301.961,82 €
Costes de personal	643.607,29 €	656.479,44 €	669.609,03 €	683.001,21 €	696.661,23 €	710.594,46 €	724.806,35 €	739.302,47 €	754.088,52 €	769.170,29 €
Costes operativos	278.484,70 €	284.054,40 €	289.735,49 €	295.530,20 €	301.440,80 €	307.469,62 €	313.619,01 €	319.891,39 €	326.289,22 €	332.815,00 €
Costes amortización	53.463,83 €	55.578,70 €	55.578,70 €	55.578,70 €	55.578,70 €	55.578,70 €	55.578,70 €	55.578,70 €	55.578,70 €	55.578,70 €
Resultado de la explotación	113.867,58 €	115.099,34 €	118.512,90 €	121.994,73 €	125.546,20 €	129.168,70 €	132.863,65 €	136.632,49 €	140.476,72 €	144.397,83 €
Gastos financieros	53.450,81 €	53.450,81 €	53.450,81 €	53.450,81 €	53.450,43 €	- €	- €	- €	- €	- €
Resultado financiero	(53.450,81) €	(53.450,81) €	(53.450,81) €	(53.450,81) €	(53.450,43) €	- €	- €	- €	- €	- €
Resultado antes de impuestos	60.416,77 €	61.648,53 €	65.062,09 €	68.543,92 €	72.095,77 €	129.168,70 €	132.863,65 €	136.632,49 €	140.476,72 €	144.397,83 €
Impuesto sobre beneficios	15.104,19 €	15.412,13 €	16.265,52 €	17.135,98 €	18.023,94 €	32.292,17 €	33.215,91 €	34.158,12 €	35.119,18 €	36.099,46 €
Resultado del ejercicio	75.520,97 €	77.060,66 €	81.327,61 €	85.679,90 €	90.119,71 €	161.460,87 €	166.079,56 €	170.790,62 €	175.595,90 €	180.497,28 €
Rentabilidad real	7,0%	7,0%	7,2%	7,4%	7,6%	13,4%	13,5%	13,6%	13,7%	13,7%

	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35	Año 36	Año 37	Año 38	Año 39	Año 40
Ingresos reales	1.328.001,06 €	1.354.561,08 €	1.381.652,30 €	1.409.285,35 €	1.437.471,06 €	1.466.220,48 €	1.495.544,89 €	1.525.455,79 €	1.555.964,90 €	1.587.084,20 €
Costes de personal	784.553,70 €	800.244,77 €	816.249,67 €	832.574,66 €	849.226,16 €	866.210,68 €	883.534,89 €	901.205,59 €	919.229,70 €	937.614,30 €
Costes operativos	339.471,30 €	346.260,73 €	353.185,94 €	360.249,66 €	367.454,65 €	374.803,75 €	382.299,82 €	389.945,82 €	397.744,73 €	405.699,63 €
Costes amortización	58.156,72 €	60.734,74 €	60.734,74 €	60.734,74 €	60.734,74 €	60.734,74 €	60.734,74 €	60.734,74 €	60.734,74 €	60.734,74 €
Resultado de la explotación	145.819,34 €	147.320,84 €	151.481,95 €	155.726,28 €	160.055,51 €	164.471,31 €	168.975,43 €	173.569,63 €	178.255,72 €	183.035,53 €
Gastos financieros	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Resultado financiero	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Resultado antes de impuestos	145.819,34 €	147.320,84 €	151.481,95 €	155.726,28 €	160.055,51 €	164.471,31 €	168.975,43 €	173.569,63 €	178.255,72 €	183.035,53 €
Impuesto sobre beneficios	36.454,83 €	36.830,21 €	37.870,49 €	38.931,57 €	40.013,88 €	41.117,83 €	42.243,86 €	43.392,41 €	44.563,93 €	45.758,88 €
Resultado del ejercicio	182.274,17 €	184.151,05 €	189.352,44 €	194.657,86 €	200.069,38 €	205.589,14 €	211.219,29 €	216.962,04 €	222.819,65 €	228.794,41 €
Rentabilidad real	13,7%	13,7%	13,7%	13,8%	13,9%	14,0%	14,1%	14,2%	14,3%	14,4%

La puesta en marcha de un mecanismo de cofinanciación por parte de la administración pública podría mejorar la competitividad en precios del centro y favorecer alcanzar la ocupación necesaria para poder ser rentable

Marco legal

Modelo de centro

Dimensionamiento del centro

Análisis económico-financiero

• Conclusiones:

- Principales variables de análisis de viabilidad de la operación:
 - Beneficio medio anual: 106.134,55 €
 - Rentabilidad media anual sobre ventas: 8,4%.
 - Ocupación mínima necesaria para obtener rentabilidad:
 - 3º año de concesión (primer año previsto con plena ocupación): 89%.
 - 16º año de concesión (una vez finalizada la amortización del capital financiado): 81%.
- Dado que una ocupación del 95% se puede considerar técnicamente plena ocupación, el margen para la obtención de rentabilidad en los primeros 15 años de concesión es limitado.
- En este sentido, la atracción de suficiente demanda es fundamental para garantizar la rentabilidad, siendo el precio un elemento clave en dicha atracción.
- Los precios de referencia empleados, 50,14€ por día y persona en residencias y 25,5€ en centros de día, se sitúan dentro del rango alto de los precios identificados en la zona de referencia, donde las tarifas en abril de 2015 se sitúan entre los 43,3€ y los 53,3€ por día y persona en las residencias y entre los 23,3€ y los 25,5€ por día y persona en los centros de día. A ello debe añadirse el elevado ratio de cobertura de la zona, superior a las medias regional y nacional.
- Por todo ello, se considera que la puesta en marcha de un mecanismo de cofinanciación del precio por parte de la administración pública podría garantizar una mayor competitividad del centro residencial para alcanzar la ocupación necesaria, haciendo también más atractiva la oportunidad.



cutting through complexity