Ayuntamiento de San Esteban del Valle

Plaza de España nº 1 - 05412 SAN ESTEBAN DEL VALLE (ÁVILA) · Tel. y fax 920 38 33 21 · C.I.F. P-0520700-F

Propuesta municipal de estructura de costes de la residencia de personas mayores

Expediente 366/2026. Concesión de servicios para la dotación, puesta en funcionamiento y explotación de la residencia municipal de San Esteban del Valle.

Se propone utilizar la estructura anual de costes ordinarios del escenario central de la memoria económico-financiera como referencia para la actividad residencial. La propuesta se somete a contraste y a los trámites previstos en el artículo 9 del Real Decreto 55/2017. Sus porcentajes describen costes de explotación; no son todavía los coeficientes de revisión de las tarifas abonadas por las personas usuarias.

1. Objeto y método

La residencia dispone de 32 plazas, 14 habitaciones individuales y 9 dobles, sin centro de día, con cocina y lavandería propias. La curva de ocupación es del 55% el primer año, 70% el segundo y 85% desde el tercero. Se adopta el escenario de ocupación estabilizada del 85%, equivalente a 27,2 residentes medios. El coste anual ordinario calculado en la memoria y su hoja de respaldo es de 538.675,16 €. La estructura se obtiene de las partidas de ese modelo, sin incorporar la inversión inicial de equipamiento de 216.129,45 €, las reposiciones de inversión, amortizaciones, costes financieros ni beneficio empresarial. No se prevé canon dinerario concesional ni su oferta o valoración como criterio de adjudicación.

El 16 de septiembre de 2026 se registraron once comunicaciones de consulta a operadores, números 2026-S-RE-139 a 149. En el plazo indicado en la solicitud consta una respuesta de Nexus Atención Integral, S. L., presentada el 24 de septiembre mediante entrada 2026-E-RE-136. Nexus facilitó porcentajes aproximados, como valores medios de varios centros de unas 32 plazas. La diligencia de constancia de la consulta y la ficha firmada se incorporan al expediente. Dado que se dispone de una sola respuesta, se utiliza como referencia de contraste y se fundamenta la propuesta en los costes específicos del servicio proyectado.

2. Estructura propuesta

Las cantidades corresponden a una anualidad de explotación estabilizada en el escenario central. Se muestran con céntimos para hacer comprobable la suma; los porcentajes se redondean a dos decimales.

Categoría	Memoria €/año	Peso %	Nexus %
Personal	377.179,16	70,02	65
Alimentación y materias primas de cocina	69.496,00	12,90	10
Electricidad, agua y climatización	30.000,00	5,57	4[1]
Limpieza e higiene, excluido personal propio	11.000,00	2,04	4
Mantenimiento ordinario y contratos técnicos	15.000,00	2,78	3
Consumibles sanitarios y asistenciales	6.000,00	1,11	1
Seguros, prevención, asesoría y administración	20.000,00	3,71	1
Menaje, actividades, residuos y otros	10.000,00	1,86	12
TOTAL COSTES ORDINARIOS	**538.675,16**	**100,00**	**100**

[1] Nexus desglosa esta categoría en electricidad y otros costes energéticos (3%) y agua (1%). El modelo municipal no contiene un desglose equivalente. Los porcentajes municipales redondeados suman 99,99%; los importes sin redondear suman exactamente el total del modelo.

3. Formación y alcance de las partidas

El personal suma 377.179,16 €: atención directa 197.812,89 €; dirección 41.363,48 €; medicina 14.515,67 €; enfermería 19.051,76 €; fisioterapia y terapia ocupacional 8.401,27 €; cocina 48.017,05 €; y limpieza y lavandería 48.017,05 €. La hoja de respaldo aplica las dedicaciones y costes empresariales indicados en la memoria. El gasto de alimentación resulta de 7 € por residente y día × 27,2 residentes × 365 días = 69.496 €. Las diferencias de un céntimo entre la suma de componentes mostrados y el total de personal se deben al redondeo; el total se obtiene de los valores sin redondear de la hoja de cálculo.

Los 30.000 € de electricidad, agua y climatización constituyen una estimación conjunta. La climatización se basa principalmente en equipos eléctricos, pero ni la memoria ni la hoja de respaldo asignan importes separados a electricidad y agua. La propuesta conserva la partida agregada; no traslada a ella el reparto 3% / 1% comunicado por Nexus. Cualquier ponderación separada para revisar esos componentes requerirá una estimación documentada de consumos y precios.

Los 11.000 € de limpieza e higiene excluyen los salarios del personal propio, contabilizados íntegramente en personal. El mantenimiento comprende 15.000 € y los consumibles sanitarios 6.000 €. En seguros, prevención, asesoría y administración se agrupan seguros 7.000 €, gestoría 6.000 €, prevención de riesgos y vigilancia de la salud 2.000 €, y telefonía, internet, software y administración 5.000 €. En otros costes se incluyen menaje, lencería y pequeño material 3.000 €, actividades y animación 4.000 €, y residuos y otros 3.000 €.

4. Contraste con la información de Nexus

La mayor diferencia se concentra en personal (70,02% municipal frente a 65% Nexus), alimentación (12,90% frente a 10%) y otros costes (1,86% frente a 12%). Nexus indica que en esta última categoría incluye carburante, combustibles y otros gastos, sin cuantificar cada componente. También agrupa de forma distinta algunos conceptos y declara una media de varios centros, mientras que el modelo municipal se refiere a un centro concreto con cocina y lavandería propias. Por estas razones sus porcentajes no se promedian con los municipales ni se sustituyen sin una conciliación objetiva. Las diferencias se ponen de manifiesto para información pública y valoración en el informe correspondiente.

5. Alcance para la revisión de tarifas

Esta estructura identifica el peso de los costes de explotación, incluidos conceptos que no son revisables. En una fase separada se determinarán los componentes significativos cuyas variaciones no estén bajo el control del operador, los índices específicos públicos adecuados, la fracción no revisable y la fórmula aplicable a las tarifas que fije el Ayuntamiento. Se examinarán de forma particular personal, alimentación y suministros, sin considerar revisable por su sola presencia en la estructura ningún gasto general, amortización, coste financiero o beneficio. La repercusión de mano de obra deberá ajustarse a los límites normativos. La fórmula y sus ponderaciones requerirán además conciliar costes con ingresos y tarifas iniciales; los porcentajes de la tabla no se trasladan automáticamente a las tarifas.

6. Tramitación propuesta

Se propone someter esta propuesta a información pública durante 20 días hábiles, contados desde el día siguiente a la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila, con acceso simultáneo a la propuesta completa en la sede electrónica municipal. Las alegaciones se resolverán motivadamente. Atendiendo al volumen de ingresos previsto para los 15 años de concesión, procede tramitar el informe preceptivo sobre la estructura de costes previsto en el artículo 9.7 del Real Decreto 55/2017, que se solicitará a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Castilla y León después de la información pública y antes de aprobar los pliegos. Durante estos trámites podrá continuarse la elaboración de los pliegos y de la fórmula de revisión, sin anticipar su aprobación definitiva.

7. Estimación de la cifra de negocios y justificación del trámite del artículo 9.7

De acuerdo con el artículo 101.1.b de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, el valor estimado de una concesión de servicios se determina a partir del importe neto de la cifra de negocios, sin IVA, que se estima que generará el concesionario durante la ejecución del contrato.

A efectos de justificar el trámite previsto en el artículo 9.7 del Real Decreto 55/2017, se realiza una estimación provisional de los ingresos de explotación correspondiente a los 15 años de duración propuestos en la memoria económico-financiera. Se consideran 18 plazas en habitación doble y 14 plazas en habitación individual, una ocupación del 55% durante el primer año, del 70% durante el segundo y del 85% desde el tercero hasta el decimoquinto, así como tarifas de cálculo de 1.634 € mensuales por plaza en habitación doble y 1.934 € mensuales por habitación individual, consideradas sin IVA a efectos de esta estimación.

Se presupone la misma ocupación proporcional para ambas modalidades de plaza. Los ingresos estimados ascienden a 372.820,80 € durante el primer año, 474.499,20 € durante el segundo y 576.177,60 € anuales durante cada uno de los trece ejercicios restantes. **La cifra de negocios estimada para el conjunto del periodo asciende, por tanto, a 8.337.628,80 €, sin IVA.**

La inversión inicial en equipamiento, financiada por el concesionario, no se suma separadamente a los ingresos de explotación. Asimismo, los costes ordinarios no se deducen de la cifra de negocios y no se aplica la tasa de descuento utilizada para determinar el período de recuperación de la inversión.

Esta estimación tiene carácter provisional y no implica la fijación definitiva de las tarifas. El valor estimado que se incorpore a los pliegos deberá concretarse conforme al conjunto de reglas del artículo 101 de la LCSP, atendiendo a las tarifas definitivas y su tratamiento tributario, la duración contractual y los restantes conceptos que resulten aplicables.

La cifra de negocios estimada supera los cinco millones de euros, por lo que se justifica la tramitación del informe preceptivo valorativo de la estructura de costes previsto en el artículo 9.7 del Real Decreto 55/2017, antes de la aprobación de los pliegos.

8. Documentos de referencia / marco normativo

- Memoria económica y financiera y archivo «Respaldo_calculos_memoria_residencia_San_Esteban_del_Valle.xlsx», con curva 55% / 70% / 85% y ocupación estabilizada del 85% desde el tercer año.
- solicitud y ficha de consulta a operadores; once minutas de salida de 16 de septiembre de 2026
- instancia 2026-E-RE-136 y ficha firmada de Nexus
- diligencia de constancia del trámite

- Marco normativo: artículos 103 y 289 de la Ley 9/2017 y artículos 4, 5, 7, 9 y 10 del Real Decreto 55/2017 (BOE-A-2017-12902 y BOE-A-2017-1150). Artículos 30 y 83 de la Ley 39/2015 (BOE-A-2015-10565).

En San Esteban del Valle, a la fecha de la firma electrónica.

El técnico redactor
José María Mancebo Quintana
AUXILIAR DE DESARROLLO RURAL

MANCEBO QUINTANA JOSE MARIA - 07231822R

Firmado digitalmente por MANCEBO QUINTANA JOSE MARIA - 07231822R
Fecha: 2026.10.09 10:45:32 +02'00'