

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

22004

Concesión de obras para la redacción del proyecto, dirección facultativa, construcción, equipamiento y gestión de un centro de servicios sociales en el barrio de Arbes de Irún

Diputación Foral de Gipuzkoa

Consejo de Gobierno Foral. Departamento de Políticas Sociales

6 de Mayo de 2022

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 0002/2022

Nº Expediente órgano solicitante: FA 85/2022

Tipo de informe: Ordinario

Tipo de contrato: Concesión de obras

Órgano solicitante: Diputación Foral de Gipuzkoa

Órgano contratación: Consejo de Gobierno Foral. Departamento de Políticas Sociales.

Fecha solicitud inicial: 16/02/2022

Fecha recepción información complementaria: 24/03/2022



La Oficina Nacional de Evaluación (ONE) tiene como finalidad principal el análisis de la sostenibilidad financiera de los contratos de concesiones de obras y contratos de concesión de servicios, así como informar los acuerdos de restablecimiento del equilibrio económico que deban adoptarse en estos tipos de contratos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 333 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

El presente informe se emite en el ejercicio exclusivo de las funciones atribuidas legalmente a esta Oficina y, por tanto, con pleno respeto a las competencias de otros órganos u organismos públicos.

Oficina Nacional de Evaluación

Avda. General Perón, 38 - 5.ª Planta - 28020 Madrid – Tel. +34 91 349 14 60

E-mail: secretaria.one@hacienda.gob.es

Web: <https://www.hacienda.gob.es/es-ES/Oirescon/Paginas/one.aspx>

El presente informe fue aprobado por el Pleno de la ONE en su reunión celebrada en día 6 de mayo de 2022. La información contenida en este documento puede ser utilizada y reproducida en parte o en su integridad citando que procede de la Oficina Nacional de Evaluación.

INDICE

I.	INTRODUCCIÓN.....	5
1.	Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.....	5
2.	Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación	6
II.	EXPEDIENTE	7
1.	Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.....	7
2.	Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.....	8
3.	Objeto del “contrato de concesión de obras para la redacción del proyecto, dirección facultativa, construcción, equipamiento y gestión de un centro de servicios sociales en el barrio de Arbes de Irún”.....	9
4.	Elementos económicos del contrato.....	10
III.	METODOLOGÍA del análisis y evaluación.....	11
IV.	DESARROLLO DEL ANÁLISIS	12
1.	Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto.	12
	• Alcance de los servicios sociales objeto del proyecto. Número de plazas y tipología.	12
	• Aspectos económico-financieros generales del proyecto.....	13
2.	Ingresos y sistema de retribución al contratista.....	14
	• Análisis global de los ingresos de la concesión en dos posibles escenarios	16
	• Calidad de la previsión de demanda	19
	• Análisis de los riesgos sobre los ingresos del contratista: riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra y la asunción de los mismos, que presenta el proyecto.	21
3.	Revisión del plazo establecido para el proyecto. Verificación de la tasa de descuento y del período de recuperación de la inversión.....	23
4.	Análisis de transferencia de riesgo operacional.	26
V.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	29
1.	Conclusiones	29
2.	Recomendaciones	30

INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Nº máximo y mínimo de plazas	12
Tabla 2: Tasas de revalorización de los flujos de caja	14
Tabla 3: Importes por plaza y día para cálculo de ingresos por disponibilidad	15
Tabla 4: Tarifas en vigor aplicables a residencias personas mayores, según Acuerdo Consejo de Gobierno de 13 de julio de 2021	16
Tabla 5: Ingresos mínimos por disponibilidad	17
Tabla 6: Ingresos mínimos por demanda	17
Tabla 7: Ingresos anuales mínimos.....	17
Tabla 8: Ingresos máximos por disponibilidad.....	18
Tabla 9: Ingresos máximos por demanda	18
Tabla 10: Ingresos anuales máximos.....	18
Tabla 11: Comparación de ingresos anuales en los dos escenarios.....	19
Tabla 12: Cálculo de la tasa de descuento	25
Tabla 13: Período de recuperación de la inversión y rentabilidad del proyecto	25
Tabla 14: Delimitación de ingresos por disponibilidad y por explotación	27
Tabla 15: Porcentaje de aportación según el tipo de plaza.....	29

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Fases del proyecto y su duración	26
Ilustración 2: Situación económico-financiera del proyecto	28

I. INTRODUCCIÓN

1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación

La Oficina Nacional de Evaluación (ONE), órgano colegiado integrado en la Oficina Independiente de Regulación y Supervisión de la Contratación (OIReScon), se encuentra regulada en el artículo 333 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP), así como por la Orden HFP/1381/2021, de 9 de diciembre, por la que se regula la organización y funcionamiento de la Oficina Nacional de Evaluación (en lo sucesivo, Orden ONE).

La ONE tiene como finalidad principal analizar la sostenibilidad financiera e informar de los contratos de concesiones de obras y contratos de concesión de servicios, así como de los acuerdos de restablecimiento del equilibrio económico que deban adoptarse en estos tipos de contratos, en los supuestos establecidos en el apartado 3 del artículo 333 de la LCSP.

Dicho precepto establece que, con carácter previo a la licitación de los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios a celebrar por los poderes adjudicadores y entidades adjudicadoras, así como por otros entes, organismos y entidades dependientes de la Administración General del Estado y de las Corporaciones Locales, se evacuará informe preceptivo en los dos casos siguientes:

- a) Cuando se realicen aportaciones públicas a la construcción o a la explotación de la concesión, así como cualquier medida de apoyo a la financiación del concesionario.
- b) Las concesiones de obras y concesiones de servicios en las que la tarifa sea asumida total o parcialmente por el poder adjudicador concedente, cuando el importe de las obras o los gastos de primer establecimiento superen un millón de euros.

Asimismo, la ONE informará los acuerdos de restablecimiento del equilibrio del contrato, respecto de las concesiones de obras y concesiones de servicios que hayan sido informadas previamente de conformidad con las letras a) y b) anteriores o que, sin haber sido informadas, supongan la incorporación en el contrato de alguno de los elementos previstos en estas.

La regulación de todo el procedimiento de solicitud, documentos que son necesarios aportar y el plazo para la emisión de informe se recogen en los artículos 8 a 10 de la Orden ONE.

2. Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación

Siguiendo el artículo 333.4 de la LCSP y el artículo 7.3 de la Orden ONE, los informes evaluarán si la rentabilidad del proyecto, obtenida en función del valor de la inversión, las ayudas otorgadas, los flujos de caja esperados y la tasa de descuento establecida, es razonable en atención al riesgo de demanda que asuma el concesionario. En dicha evaluación se tendrá en cuenta la mitigación que las ayudas otorgadas puedan suponer sobre otros riesgos distintos del de demanda, que habitualmente deban ser soportados por los operadores económicos.

Además, en los contratos de concesión de obras en los que el abono de la tarifa concesional se realice por el poder adjudicador, la ONE evaluará previamente la transferencia del riesgo de demanda al concesionario. Si este no asume completamente dicho riesgo, el informe evaluará la razonabilidad de la rentabilidad en los términos previstos en el párrafo anterior.

En los acuerdos de restablecimiento del equilibrio del contrato, el informe analizará si las compensaciones financieras establecidas mantienen una rentabilidad razonable según lo mencionado en el primer párrafo.

Para atender a este objeto, el presente informe se ha estructurado a partir de un análisis de los parámetros económicos y del nivel de incertidumbre con la que puede valorarse la estimación de la demanda, del plazo de recuperación de la inversión y de la rentabilidad del proyecto, valorando la existencia de transferencia de riesgo operacional al concesionario, para finalmente formular las conclusiones y recomendaciones del informe, todo ello con base en la documentación aportada por el poder adjudicador o entidad contratante, tanto en la solicitud como en posteriores requerimientos de documentación adicional o aclaraciones¹.

Siguiendo lo establecido en la Orden ONE, la unidad de apoyo técnico ha formulado un documento de análisis y estudio sobre el contrato de la concesión de obras objeto de evaluación, que ha servido de principal soporte técnico para la elaboración de la propuesta de informe que, conforme a lo previsto en la Orden ONE ha sido elevada por la División de evaluación de los contratos de concesión de la OIReScon, para su debate y aprobación por parte del Pleno de la ONE.

¹El segundo párrafo del artículo 10.1 de la Orden HFP/1381/2021, de 9 de diciembre, por la que se regula la organización y funcionamiento de la Oficina Nacional de Evaluación, establece que *“Los informes vendrán referidos a la documentación facilitada por el solicitante del informe, por lo que cualquier modificación sustantiva que pudiera producirse con posterioridad en el expediente, con carácter previo a la licitación del contrato de concesión, requerirán una nueva solicitud de informe.”*

II. EXPEDIENTE

1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación

Con fecha de 16 de febrero de 2022, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónico de la ONE, la solicitud formulada por parte de Diputación Foral de Gipuzkoa para la emisión del informe preceptivo regulado en el artículo 333.3 de la LCSP, en relación con la licitación prevista por esta Diputación del “contrato de concesión de obras para la redacción del proyecto, dirección facultativa, construcción, equipamiento y gestión de un centro de servicios sociales en el barrio de Arbes de Irún”. La solicitud fue realizada por el Departamento de Políticas Sociales de la Diputación Foral de Gipuzkoa, habilitado al efecto, siendo este mismo Departamento el órgano de contratación.

Debe señalarse, no obstante, que se trata de una contratación conjunta correspondiente a dos Administraciones Públicas distintas en el ámbito de sus respectivas competencias: la Diputación Foral de Gipuzkoa y el Ayuntamiento de Irún, al amparo de lo previsto en el artículo 31 de la LCSP.²

La solicitud realizada se acompañó la siguiente documentación:

- Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE.
- Memoria justificativa del contrato de concesión.
- Estudio de viabilidad del contrato de concesión.
- Informe económico del contrato de concesión.
- Propuesta de pliegos de cláusulas administrativas particulares.
- Propuesta de pliegos de prescripciones técnicas (obra).
- Propuesta de pliegos de prescripciones técnicas (explotación).
- Informe de la secretaría técnica del departamento de políticas sociales de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Borrador del acuerdo de aprobación del expediente.
- Mandato de representación del Departamento de Políticas Sociales de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Una vez analizada la solicitud y la documentación presentada para elaborar el informe de la ONE, se detectaron incidencias que precisaban aclaración o aportación de documentación adicional por la Diputación Foral de Gipuzkoa, remitiéndosele, a tal efecto, oficio con fecha 11 de marzo de 2022, todo ello de conformidad con lo regulado al respecto en el artículo 8 de la Orden ONE.

² Este artículo dispone que las entidades pertenecientes al sector público podrán cooperar entre sí, pudiendo acordar la realización conjunta de contrataciones específicas. Cuando un procedimiento de contratación se desarrolle en su totalidad de forma conjunta en nombre y por cuenta de varias entidades, estas tendrán la responsabilidad conjunta del cumplimiento de sus obligaciones. Ello se aplicará también en aquellos casos en que una sola entidad administre el procedimiento, por cuenta propia y por cuenta de las demás entidades interesadas.

Finalmente, el día 24 de marzo de 2022, en contestación al requerimiento realizado por la ONE, se remitió por parte de la Diputación Foral la siguiente documentación:

- Memoria justificativa del contrato de concesión, versión 24 de marzo.
- Documento administrativo de cesión de la parcela “EA-Equipamiento asistencial” del ámbito 7.2.04 Arbes de Irún.
- Convenio de encomienda de gestión entre la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa y el Excmo. Ayuntamiento de Irún para la construcción y gestión de un equipamiento social.
- Propuesta de pliegos de cláusulas administrativas particulares, versión 24 de marzo.
- Hoja de cálculo Excel en la que se incluye el modelo económico del contrato.

Una vez recibida la documentación y aclaraciones remitidas por el solicitante, se procedió a su análisis para elaborar la propuesta de informe preceptivo.

2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.

Sin perjuicio de los análisis que se realizan posteriormente en este informe, la evaluación debe iniciarse con una comprobación referida a la admisibilidad formal previa de la solicitud de informe realizada por la Diputación Foral de Gipuzkoa, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- **Aspecto subjetivo:** El solicitante es la Diputación Foral de Gipuzkoa, que efectivamente, como Corporación Local, se encuentra dentro del ámbito subjetivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP.
- **Aspecto objetivo:** Se trata de un contrato que, sin perjuicio del análisis que después se realiza acerca de la existencia o no de transferencia del riesgo operacional, ha sido calificado por la propia Diputación Foral como contrato de concesión de obras en virtud de lo previsto en el artículo 14 de la LCSP, habiendo sido informado favorablemente por sus servicios jurídicos.

Considerando que formalmente a priori se trata de un contrato de concesión de obras, se comprueba que además existe aportación pública a la construcción y a la explotación de la concesión.

Tanto la propia Diputación como el Ayuntamiento de Irún asumirán la mayor parte de la retribución del contratista, diferenciándose pagos por disponibilidad y pagos por demanda. Además, el contratista podrá recibir ingresos por la gestión de plazas privadas.

- **Aspecto temporal:** El momento de la solicitud de informe se produce antes de la licitación del contrato.

Considerando estos aspectos, hay que concluir que, en efecto, la solicitud de informe formulada por la Diputación Foral de Gipuzkoa a la ONE, resulta admisible.

3. Objeto del “contrato de concesión de obras para la redacción del proyecto, dirección facultativa, construcción, equipamiento y gestión de un centro de servicios sociales en el barrio de Arbes de Irún”.

El objeto del contrato es la redacción del proyecto, dirección facultativa, construcción, equipamiento y explotación de un centro de servicios sociales en el barrio de Arbes de Irún.

En el pliego de cláusulas administrativas particulares presentado se establece que el centro de servicios sociales se compondrá de un servicio residencial y un servicio de centro de día para personas mayores en situación de dependencia; un servicio de apartamentos tutelados para personas mayores y un servicio residencial y servicio de centro de día para personas con discapacidad en situación de dependencia. Además, a partir del sexto año del inicio de la explotación del centro, se prevé la puesta en marcha de un nuevo espacio reservado para albergar servicios de centro de día.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la Ley 12/2008, de 5 de diciembre, de Servicios Sociales, de la Comunidad Autónoma del País Vasco, entre los servicios sociales de atención secundaria de competencia foral se encuentran los centros residenciales para personas mayores y personas con discapacidad, así como los servicios de centro de día. Respecto a los apartamentos tutelados que constituyen una modalidad de servicios de alojamiento para personas mayores, la titularidad de la competencia es municipal.

De conformidad con el ya mencionado artículo 31 de la LCSP, respecto al servicio de los apartamentos tutelados para personas mayores de competencia municipal, el Consejo de Gobierno Foral de la Diputación Foral de Gipuzkoa actuará como órgano de contratación administrador por cuenta del Ayuntamiento de Irún. A tales efectos, una vez recibidas las obras y antes de la fecha de inicio del equipamiento y de la gestión de los apartamentos tutelados, el Ayuntamiento de Irún se subrogará en la posición de la Diputación Foral de Gipuzkoa en relación a la gestión de los apartamentos tutelados.

El objeto del contrato se identifica con los siguientes códigos del vocabulario común de contratos públicos (CPV):

- 71200000-0 Servicios de arquitectura y servicios conexos.
- 45200000-9 Trabajos generales de construcción de inmuebles y obras de ingeniería civil.
- 85311100-3 Servicios de bienestar social proporcionados a ancianos.

- 85311000-2 Servicios de asistencia social con alojamiento.
- 85312100-0 Servicios de centros de día.
- 85311200-4 Servicios de bienestar social proporcionados a minusválidos

Tratándose de un expediente de contratación que ha sido licitado mediante procedimiento abierto en varias ocasiones (2019, 2020 y 2021), no habiéndose recibido oferta alguna en la última de ellas se ha optado por un procedimiento negociado con publicidad, según lo previsto en los artículos 166, 167 y 169 de la LCSP. La tramitación del expediente se realiza con carácter ordinario.

Hay que señalar que el contrato tendrá una duración prevista de 24 años y 6 meses, sin que exista la posibilidad de prórroga. Aunque en el proyecto de pliegos de cláusulas administrativas particulares (PCAP) está previsto que dicho período de duración se licite a la baja.

Según el pliego de cláusulas administrativas particulares (PCAP), dentro de esta duración podemos diferenciar las siguientes fases:

- Fase redacción de proyectos: duración 6 meses.
- Fase dirección facultativa de la obra: se prolongará durante toda la ejecución de la obra y continuará hasta la redacción del Informe final de obra.
- Fase ejecución de la obra: duración 24 meses.
- Fase explotación: duración 22 años.

Debe indicarse que en el propio PCAP está previsto que dicho período de duración se licite a la baja.

4. Elementos económicos del contrato.

El PCAP se atribuye un presupuesto base de licitación es de 270.964.701,53 euros (IVA incluido) y un valor estimado del contrato que asciende a 259.807.054,28 euros.³

Como ya se ha señalado, tanto la propia Diputación como el Ayuntamiento de Irún asumirán la mayor parte de la retribución del contratista, diferenciándose pagos por disponibilidad y pagos por demanda. Además, el contratista podrá recibir ingresos por la gestión de plazas privadas.

Es importante destacar que los pagos por disponibilidad únicamente se percibirán por las plazas cuya ocupación está comprometida por la

³ Conforme a la información contenida en el expediente, procedería que dichos importes fueran objeto de revisión a la vista de lo dispuesto en el artículo 100 de la LCSP, que determina que el presupuesto base de licitación debe entenderse como el límite máximo de gasto que en virtud del contrato puede comprometer el órgano de contratación, y en el artículo 101 de la propia LCSP, que facilita el modo de determinar el valor estimado del contrato, en el que además debe incluirse entre otros el valor de las posibles modificaciones contractualmente previstas.

Administración, que *a priori* será el 80% de las plazas residenciales y el 100% del resto.

Entre los criterios de adjudicación de naturaleza económica, además de la reducción del número de años de explotación del contrato, se prevé la minoración del importe anual previsto del pago por disponibilidad.

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

Enmarcada la licitación mediante los apartados anteriores, se efectuará un análisis técnico de carácter fundamentalmente económico-financiero, que toma como referencia principal el estudio facilitado por la unidad de apoyo técnico sobre los elementos que se contienen en el proyecto de contratación presentado por la Diputación Foral de Gipuzkoa, mencionado en el apartado II.1. de este documento.

A partir de este estudio, la División de evaluación de los contratos de concesión de la OIReScon ha realizado el análisis que se desarrolla en el siguiente apartado de este informe, centrándose, en primer lugar, en una valoración de los parámetros económicos y del nivel de incertidumbre con la que puede valorarse la estimación de la demanda facilitada. Para ello, se han estudiado las condiciones económicas y el sistema de retribución previsto en el PCAP para el contratista.

En segundo lugar, se ha analizado el plazo de duración previsto para el contrato de concesión de obras, mediante la verificación de la tasa de descuento aplicada y el período de recuperación de la inversión que debe realizarse por el adjudicatario. Junto a ello, se ha estudiado la rentabilidad económico-financiera del proyecto para el contratista.

El desarrollo del análisis se ha completado con la evaluación de la existencia, o no, de transferencia del riesgo operacional al concesionario, en los términos exigidos en el artículo 14 de la LCSP. Para ello se han evaluado las condiciones de certidumbre sobre la recuperación de las inversiones realizadas y los costes incurridos como consecuencia de la construcción y explotación que son objeto del proyecto.

El informe finaliza con un apartado de Conclusiones y Recomendaciones.

IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS

1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto.

- **Alcance de los servicios sociales objeto del proyecto. Número de plazas y tipología.**

Como refleja el Informe económico, el nuevo centro ofrecerá los siguientes servicios:

- Servicio Residencial para Personas Mayores en situación de dependencia.
- Centro de Día para Personas Mayores en situación de dependencia.
- Apartamentos Tutelados para Personas Mayores.
- Servicio Residencial para Personas con Discapacidad en situación de dependencia.
- Centro de Día para Personas con Discapacidad en situación de dependencia.
- Centro de Día sin Servicio Asignado. El objeto del centro está sin definir, se estiman 15 plazas para poder calcular la distribución de los costes y se asimila a todos los efectos a un Centro de Día para Personas Mayores en días laborables.

Las plazas proyectadas se distribuyen del siguiente modo:

SERVICIOS	PLAZAS TOTALES (a construir)		PLAZAS A CONTRATAR			
	nºMín	nºMáx	80% mínimo		100% Máximo	
			nºMín	nºMáx	nºMín	nºMáx
	A	B	C	D	E	F
Residencia Personas Mayores (1)	5	5	4	4	5	5
Resto						
GI	15	15	12	12	15	15
GII-GIII	78	95	62	76	78	95
UPSI	12	15	12	15	12	15
Centro de Día Personas Mayores	30	30	30	30	30	30
Laborables						
F/S						
Residencia Personas con Discapacidad	22	26	22	26	22	26
Centro de Día Personas con Discapacidad	25	25	25	25	25	25
Centro de Día Sin Servicio Asignado	15	15	15	15	15	15
Apartamentos Tutelados Personas	44	54	44	54	44	54
En habitación						
En habitación Doble						
	252	286	232	263	252	286

(1) Se distribuyen las plazas por tipología de acuerdo con la ocupación de las residencias para personas mayores.

Tabla 1: N° máximo y mínimo de plazas

Es relevante señalar que, a pesar de que el proyecto considera que la construcción de plazas a realizar en el proyecto puede establecerse dentro de una horquilla de entre 252 y 286 plazas, la realidad es que todos los cálculos económico-financieros del proyecto se realizan bajo el supuesto de que se construye el centro con la capacidad máxima posible.

El proyecto analiza la demanda de dichas plazas en dos escenarios: uno, que la Administración contrata el 80% de las plazas residenciales; y otro, que la Administración contrata el 100% de dichas plazas.⁴

Debe indicarse que, en todo caso, las plazas de centro de día y de los apartamentos tutelados serán contratadas por la Administración al 100%.

- **Aspectos económico-financieros generales del proyecto.**

Tal y como se refleja en el Estudio de viabilidad y en el Informe económico del proyecto presentado conlleva una serie de flujos económicos que podemos clasificar en:

- **Gastos de Inversión y Equipamiento**, que comprende los costes de construcción (redacción del proyecto, dirección facultativa y ejecución de la obra) en los que se incurren al comienzo del proyecto, así como de equipamiento de las plazas del centro, también al comienzo y cada 10 años posteriores para su renovación (períodos 3,13 y 23). También se ha incluido una partida de gastos financieros, ya que se reconoce la posibilidad de endeudamiento del 70% de la inversión necesaria, cuantificándose mediante un préstamo a 15 años con un interés del 3% anual.
- **Gastos de Explotación**, entre los que se distinguen: costes de personal, costes directos y costes indirectos (a cuya suma se añade un margen teórico de beneficio del 3% sobre los costes anteriores).
- **Ingresos por disponibilidad**, que se integrarán en cada uno de los años de explotación y que tienen carácter de aportación o compensación a la construcción del centro, que asumirán las dos Administraciones promotoras, en función de por ellas contratadas a partir del tercer año del contrato. Según recoge el Informe económico, la proyección hacia el futuro de cada uno de los pagos anuales se ha incrementado con un 7%

⁴ Nótese que este escenario sirve igualmente para razonar dos escenarios adicionales: o bien el supuesto de que dichas plazas residenciales sean ocupadas por usuarios privados abonando una tarifa equivalente a la contraprestación pública prevista, o bien el supuesto de que se produjera una ocupación privada aproximadamente del 77% de esas 25 plazas adicionales (19 plazas efectivamente ocupadas) abonando el margen permitido del 30% adicional de dicha tarifa.

de beneficio, sin aclarar por tanto si dicho incremento se produce conceptualmente por razones financieras.

- **Ingresos por demanda**, determinados en función de la demanda prevista y de la aplicación de las tarifas máximas de referencia aplicables a las Residencias para Personas Mayores aprobadas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 13 de julio de 2021, y se aplicarán los importes en vigor para cada anualidad a partir del tercer año del contrato.

Las partidas se incorporan al cuadro de flujos de caja con las tasas de revalorización siguientes:

Conceptos	Tasas de revalorización
Gastos directos e indirectos	2,00%
Costes de personal	2,50%
Tarifas aplicables	2,50%

Tabla 2: Tasas de revalorización de los flujos de caja

2. Ingresos y sistema de retribución al contratista

Los ingresos que recibirá la empresa concesionaria se pueden clasificar según su procedencia y según su naturaleza.

Según su procedencia, los ingresos se compondrán de ingresos de origen público (de la Dirección Foral de Gipuzkoa y del Ayuntamiento de Irún en las proporciones indicadas en los pliegos), incluyendo pagos por disponibilidad y pagos por demanda; e ingresos de origen privado, provenientes de los ciudadanos que utilicen las plazas destinadas a usuarios particulares.

Como ya se ha indicado, los pliegos contemplan que la Administración contratante pueda contratar todas las plazas destinadas a usuarios particulares, es decir, en este supuesto el 100% de las plazas del centro estarían contratadas por la Administración.

Por otra parte, la empresa concesionaria no comenzará a recibir ingresos de ningún tipo hasta que comience la fase de explotación de las obras, es decir, a partir de los 6 meses de proyecto más los 2 años de ejecución de la obra previstos, desde el comienzo del contrato.

Por tanto, dentro de los ingresos se pueden analizar:

- **Ingresos por Disponibilidad**, de periodicidad mensual, que será el valor anual ofertado por la concesionaria y será actualizado anualmente.

Como ya se ha indicado, los pagos por disponibilidad únicamente se percibirán por las plazas cuya ocupación está comprometida por la Administración, que a priori será el 80% de las plazas residenciales y el 100% del resto.

La Administración contratante ha estimado este tipo de ingresos en base a los posibles costes en los que haya podido incurrir la concesionaria y que se definen como la inversión en la construcción y la inversión en equipamiento del centro.

Este ingreso será diferente según el tipo de servicio a prestar: residencial, centro de día y apartamentos tutelados. Será calculado en euros, por plaza y día y se compondrá de una estimación de: costes de construcción + costes de equipamiento + costes de posible financiación ajena.

Además, se deber tener en cuenta que este tipo de ingresos se encuentra afectado por uno de los tipos de licitación y, por tanto, son susceptibles ser rebajados en la fase de licitación en términos anuales.

€/plaza/día	RESID.	CDIA	APTOS.TUT
Construcción	14,36	3,99	11,72
Equipamiento	1,14	0,66	0,90
Financiación	5,63	1,56	4,59
Total	21,13€	6,21 €	17,21 €

Tabla 3: Importes por plaza y día para cálculo de ingresos por disponibilidad

- **Ingresos por demanda**, de periodicidad mensual, de acuerdo con las tarifas fijadas y que se devengará por plaza ocupada y día según indican los pliegos.

Los ingresos que recibirá el concesionario en concepto de demanda del servicio vienen dados por la suma de todos los costes previstos. El cálculo de los pagos por demanda está basado en las tarifas máximas de referencia aplicables a las Residencias para Personas Mayores aprobadas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Diputación Foral de 13 de julio de 2021 (modificado por el de 21 de diciembre de 2021), y se aplicarán los importes en vigor de dicho Acuerdo para cada anualidad a partir del tercer año de contrato.

Los importes obtenidos serían las cantidades a abonar al concesionario del contrato por la prestación del servicio y por atender la demanda, sin el IVA. Son cantidades correspondientes a euros por plaza ocupada y día.

SERVICIOS		TARIFAS SIN IVA
Residencia mayores	resto	56,97 €
	GI	70,14 €
	GII-GIII	90,35 €
	UPSI	97,15 €
Cdia mayores	LAB	64,28 €
	F/S	76,07 €
Residencia discapacidad		130,78 €
Cdia discapacidad		83,30 €
Cdia sin servicio asignado	LAB	64,28 €
Apartamentos tutelados	IND	39,71 €
	DOBLE	30,02 €

Tabla 4: Tarifas en vigor aplicables a residencias personas mayores, según Acuerdo Consejo de Gobierno de 13 de julio de 2021

Aplicando los importes unitarios anteriores por cada tipo de servicio y día, y en las condiciones establecidas por la Administración contratante, nos indica que los ingresos anuales iniciales correspondientes a disponibilidad son el 19,1%, frente al 80,9% de ingresos correspondientes por demanda de servicios.

Los ingresos por disponibilidad, se encuentran afectados por posibles bajadas ofertadas por los licitadores, que son de carácter fijo anual que se actualizarán anualmente a partir del tercer año de contrato y que se calcularán por el número y tipo de plazas contratadas por la Administración. En cambio, los ingresos por demanda, se devengarán por día y tipo de plaza ocupada, ya sean plazas contratadas por la Administración o por usuarios particulares.

- **Análisis global de los ingresos de la concesión en dos posibles escenarios**

Una vez calculados los ingresos por disponibilidad y la tarifas a aplicar en concepto de demanda, la Administración contratante ha realizado dos estimaciones de ingresos anuales. En un primer escenario, la empresa concesionaria recibirá ingresos de disponibilidad por las plazas que contratará la Administración e ingresos por demanda hasta el número mínimo de plazas establecidos en la documentación del expediente. En un segundo escenario, la demanda alcanzará a todas las plazas construidas, es decir, tanto las plazas reservadas para la Administración como las plazas privadas que va a gestionar la concesionaria.

▪ **Escenario 1 (nº mínimo de plazas):**

La Administración contrata el 80% de las plazas residenciales para personas mayores correspondientes al número máximo a construir y el 100% de las plazas en el resto del centro.

	RESID.	CDIA	APTOS.TUT	TOTAL ANUAL (Sin IVA)
Nº PLAZAS	133	70	60	263
Ingresos anuales por disponibilidad (Inc. 7%B ^o Industrial)	1.097.558,76 €	127.378,90 €	403.281,93 €	1.628.219,59 €

Tabla 5: Ingresos mínimos por disponibilidad

SERVICIOS	TARIFAS Sin IVA	plazas	días	anualmente	
Residencia mayores	resto	56,97 €	4	365	83.176,20 €
	GI	70,14 €	12	365	307.213,20 €
	GII-GIII	90,35 €	76	365	2.506.309,00 €
	UPSI	97,15 €	15	365	531.896,25 €
Cdia mayores	LAB	64,28 €	30	249	480.171,60 €
	F/S	76,07 €	15	116	132.361,80 €
Residencia discapacidad		130,78 €	26	365	1.241.102,20 €
Cdia discapacidad		83,30 €	25	249	518.542,50 €
Cdia sin servicio asignado	LAB	64,28 €	15	249	240.085,80 €
Apartamentos tutelados	IND	39,71 €	54	365	782.684,10 €
	DOBLE	30,02 €	6	365	65.743,80 €
Total					6.889.286,45 €

Tabla 6: Ingresos mínimos por demanda

Ingresos Escenario 1	
Disponibilidad	1.628.219,59 €
Demanda	6.889.286,45 €
Total	8.517.506,04 €

Tabla 7: Ingresos anuales mínimos

En este escenario, la empresa concesionaria tiene garantizados los ingresos mínimos indicados anteriormente. A estos importes habría que añadir el IVA correspondiente.

▪ **Escenario 2 (nº máximo de plazas del centro):**

Se contrata el 100 % de las plazas residenciales por la propia Administración o con la participación parcial de los usuarios particulares, conforme a lo establecido en las previsiones del proyecto, es decir, se ocupa la totalidad de las plazas del centro de servicios sociales.

	RESID.	CDIA	APTOS.TUT	TOTAL ANUAL
Nº PLAZAS	156	70	60	286
Ingresos anuales por disponibilidad (Inc. 7% Bº industrial)	1.287.362,16	127.378,90 €	403.281,93 €	1.818.022,99

Tabla 8: Ingresos máximos por disponibilidad

SERVICIOS	TARIFAS		plazas	días	anualmente
		SIN IVA			
Residencia mayores	resto	56,97 €	5	365	103.970,25 €
	GI	70,14 €	15	365	384.016,50 €
	GII-GIII	90,35 €	95	365	3.132.886,25 €
	UPSI	97,15 €	15	365	531.896,25 €
Cdia mayores	LAB	64,28 €	30	249	480.171,60 €
	F/S	76,07 €	15	116	132.361,80 €
Residencia discapacidad		130,78 €	26	365	1.241.102,20 €
Cdia discapacidad		83,30 €	25	249	518.542,50 €
Cdia sin servicio asignado	LAB	64,28 €	15	249	240.085,80 €
Apartamentos tutelados	IND	39,71 €	54	365	782.684,10 €
	DOBLE	30,02 €	6	365	65.743,80 €
Total					7.613.461,05 €

Tabla 9: Ingresos máximos por demanda

Ingresos Escenario 2	
Disponibilidad	1.818.022,99 €
Demanda	7.613.461,05 €
Total	9.431.484,04 €

Tabla 10: Ingresos anuales máximos

Se debe precisar que, el escenario 2 está calculado usando las plazas destinadas a uso privado con el mismo coste que el resto de las plazas destinadas a uso público, pero se debe tener en cuenta que los pliegos permiten al concesionario poder contratar las plazas privadas con unos ingresos superiores por plaza que no pueden superar el 30% del de los precios establecidos para las plazas contratadas por la Administración. No se va a tener en cuenta dicho incremento en los ingresos de este tipo plazas privadas ya que los mismos tienen una escasa repercusión sobre los cálculos finales de los ingresos de la concesión.

Ingresos Escenario 1		%	Ingresos Escenario 2		%
Disponibilidad	1.628.219,59 €	19,1%	Disponibilidad	1.818.022,99 €	19,3%
Demanda	6.889.286,45 €	80,9%	Demanda	7.613.461,05 €	80,7%
Total	8.517.506,04 €	100,0%	Total	9.431.484,04 €	100,0%

Diferencia de ingresos entre el escenario 1 y el escenario 2	+10,7 %
--	---------

Tabla 11: Comparación de ingresos anuales en los dos escenarios

En las tablas anteriores se puede observar que la proporción entre ingresos por disponibilidad e ingresos por demanda se mantiene prácticamente idéntica en los dos escenarios planteados y que, además, la diferencia de ingresos totales asciende a casi un 11% de incremento entre ambos escenarios. Por tanto, se puede concluir que la Administración contratante, si consideramos el plazo de duración de 24 años y medio, garantiza alrededor de un 90% de los ingresos máximos posibles sin tener en cuenta las posibles bajadas que ofrecen los licitadores en los ingresos anuales por disponibilidad.

Finalmente, se debe recordar que los importes indicados en este apartado se encuentran valorados en el año cero de la concesión (2022) y que, por tanto, los mismos serán actualizados anualmente para el año tres y siguientes del contrato. También se debe tener en cuenta que estos importes se deben incrementar en un 4% de IVA por atender la demanda y en un 21% de IVA por la disponibilidad.

- **Calidad de la previsión de demanda**

La previsión de demanda efectuada por la Administración contratante se encuentra en el apartado 19 de la Memoria justificativa del expediente, en la versión facilitada con la documentación adicional solicitada por esta Oficina. Dicha previsión se ha basado en el Mapa de Servicios Sociales de Gipuzkoa 2018-2021, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Diputación Foral de Gipuzkoa el 11 de diciembre de 2018. Este mapa divide el Territorio Histórico de Gipuzkoa en dos sectores y éstos, a su vez, en comarcas/áreas. El complejo de servicios sociales planificado viene a dar cobertura al área de servicios sociales

de Bidasoa, que cuenta con 78.904 habitantes y aglutina los municipios de Irún y Hondarribia.

La Administración contratante parte de que las plazas residenciales de mayores actuales y de su déficit en el área de Bidasoa y, a continuación, realiza una estimación de la población mayor de 80 años en el año 2031 (crecimiento de un 30% respecto a 2019) basada en las estadísticas del Instituto Vasco de Estadística EUSTAT y adaptada con un déficit técnico de lista de espera (10%).

Relacionando los datos estadísticos de EUSTAT con la información ofrecida por la plataforma Envejecimiento en Red⁵, vinculada a la Fundación General Centro Superior de Investigaciones Científicas (CSIC) y el Instituto de Economía, Geografía y Demografía (IEGD) del propio CSIC, se obtienen unos datos sobre plazas residenciales, que se recogen en el Anexo 1 de este Informe, y que ponen de manifiesto que:

- En España el nivel de ocupación de las plazas en residencias en 2019, antes de la pandemia, era del 89,5%, reduciéndose en septiembre de 2020 al 81,4%.
- En el País Vasco, dichos porcentajes fueron respectivamente del 90,2% y del 83,4%.

Por otra parte, según EUSTAT los datos de Centros de día y otros centros no residenciales de personas mayores en 2019, alcanzaban el 85,6%. Este porcentaje era del 97,6% en el caso de centros para personas con discapacidad, un sorprendente 141% en el caso de menores y familias, y un promedio general de centros no residenciales del 93,1%

Con estos indicadores, parece razonable que, en el caso del centro proyectado, las Administraciones contraten directamente el 80% de las plazas residenciales y el 100% de las no residenciales. Esto supone una demanda del total de plazas ocupadas de más del 92%. Incluso en el PCAP se recoge la previsión de una modificación contractual para que las plazas públicas puedan alcanzar el 100% de todas las construidas, que constituye el escenario 2 ya aludido en este informe.

Por otra parte, cabe la posibilidad de que otra residencia pública que existe en el municipio de Irún, la Residencia Ama Xantalen, que cuenta en la actualidad con 70 plazas residenciales, cierre en el año 2024. De hecho, un criterio de adjudicación del contrato es el asumir el compromiso de subrogar al personal

⁵ Envejecimiento en Red, EnR⁵, es una [plataforma web colaborativa](#), dentro del ámbito envejecimiento y las personas mayores, heterogéneo y multidisciplinar. EnR⁵ es producto de la colaboración entre la Fundación General Centro Superior de Investigaciones Científicas (CSIC) y el Instituto de Economía, Geografía y Demografía (IEGD) del propio CSIC. Dicha plataforma facilita [estadísticas y estudios especializados](#) en dicho ámbito.

femenino contratado o subcontratado en dicha residencia para el caso de que dicho cierre se produzca.

Finalmente es importante indicar que, sobre las plazas contratadas por la Administración, el contratista recibe los pagos por disponibilidad y la parte del pago subvencionado correspondientes a la parte de plazas ocupadas que asume la Administración, debiéndose señalar además que sobre las plazas públicas en los períodos que no se encuentren ocupadas, el contratista recibirá:

- **Residencia para Personas Mayores en situación de dependencia y Residencia para Personas con Discapacidad en situación de dependencia:** No generará ningún derecho económico, excepto en el supuesto de que, transcurridos cinco días desde la comunicación por parte de la entidad de la plaza vacante, no se ocupara por causas imputables al Departamento de Políticas Sociales. En este caso, se abonará el 75% de la tarifa vigente para este servicio, a partir del sexto día, inclusive.
- **Centro de Día para Personas Mayores y Centro de Día para Personas con Discapacidad en situación de dependencia:** No generará ningún derecho económico.
- **Apartamentos Tutelados para Personas Mayores:** No generará ningún derecho económico, excepto en el supuesto de que, transcurridos cinco días desde la comunicación por parte de la entidad de la plaza vacante, no se ocupara por causas imputables al Ayuntamiento de Irún. En este caso, se abonará el 75% del precio, a partir del sexto día, inclusive.
- **Análisis de los riesgos sobre los ingresos del contratista: riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra y la asunción de los mismos, que presenta el proyecto.**

En la página 8 y siguientes del Estudio de viabilidad del proyecto, se analizan, sin cuantificarse, los riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra y la asunción de los mismos. Distinguiendo:

- Riesgos operativos y tecnológicos de la construcción.
 - Posibles movimientos de tierras, fallos en la cimentación y estructura y riesgos de corrosión.
 - Infravaloración en el cálculo de los presupuestos de ejecución material y total.
 - Cambio en el Código Técnico de la edificación.
 - Cambio en la normativa reguladora de la autorización, registro. Homologación e inspección de los servicios sociales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Riesgo durante la explotación: riesgo de demanda que correspondería al contratista, que es analizado en este informe.
- Riesgo por efecto Covid-19.

Ahora bien, debe destacarse que, frente a estos riesgos, existe una medida de mitigación muy relevante incluida en el PCAP, que supone la obligación de suscribir por parte del contratista diversos seguros tanto en la fase de construcción como en la de explotación, destacándose el seguro de Póliza de *todo riesgo de construcción y conservación* cuya suma asegurada no podrá ser inferior al valor de construcción excluido el IVA y cubriendo todas las obras, trabajos y equipos relacionados con el contrato (incluyendo edificaciones provisionales y oficinas temporales de obra que no se incorporen a la misma), así como los equipos de construcción, herramientas, útiles, componentes y almacenamientos temporales.

Además, deben suscribirse *seguros de responsabilidad civil* en ambas fases y otros seguros sobre riesgos personales y materiales relacionados o no con la obra.

El coste de dichos seguros se entiende incluido entre los gastos de explotación del proyecto.

1) Estimación de costes e inversiones.

La concesión analizada está planteada a 24 años y 6 meses, de los que los primeros 6 meses son para realizar el proyecto, los dos años siguientes para la realización de las obras de construcción de las residencias y finalmente 22 años para la explotación de las mismas.

Las inversiones de este proyecto suponen un 14% de los desembolsos a realizar. Las inversiones se descomponen en: realización de la obra (87%) que se realiza los dos primeros años, los costes financieros de la construcción, que se activarán hasta su entrada en funcionamiento (3%) y las inversiones en equipamiento (10%), que se realizan en el año 2, pero que se renovará en los años 13 y 23 de la concesión.

Por otro lado, los costes suponen un 86% del total de los desembolsos a realizar. El principal coste es el de personal (92%) al que le siguen otros costes de menor volumen como son: otros costes directos (2%), costes indirectos (4%) y los costes financieros (2%).

Por tanto, se puede concluir que se trata de un proyecto concesional cuyos principales desembolsos se realizarán en la construcción de las residencias y en los costes de personal para la explotación del servicio. En este sentido, la Administración contratante no presenta información relacionada con la concreción con la que estima las inversiones o los costes. En cualquier caso, se aceptan estos valores para poder realizar las comprobaciones y conclusiones recogidas en este informe.

2) Análisis de sensibilidad entre ingresos variables y costes variables.

Puede establecerse una correlación entre los ingresos que tendrá el concesionario por pagos por disponibilidad que le serán abonados por las Administraciones promotoras y los costes de las inversiones efectuados en el proyecto, ejecución de obra y equipamiento.

Por otra parte, en relación con los ingresos y costes variables, en el estudio facilitado por la Diputación Foral de Gipuzkoa se analizan dos escenarios que vienen definidos a partir de los costes unitarios por plaza y día en que están ocupadas. Por tanto, en ambos escenarios están incluidos los niveles adecuados tanto de ingresos como de gastos para las plazas ocupadas efectivamente ocupadas.

3. Revisión del plazo establecido para el proyecto. Verificación de la tasa de descuento y del período de recuperación de la inversión.

Como ya se ha señalado, el período de duración previsto en la documentación remitida por la entidad proponente para el contrato es de 24 años y medio, correspondiendo los dos primeros años y medio a la elaboración del proyecto y a la ejecución de la obra, y los 22 años siguientes a la explotación de la obra.

Dicho plazo de duración debe evaluarse conforme a lo establecido en el artículo 29 de la LCSP, cuyo apartado 6 indica al respecto que *“si la concesión de obras o de servicios sobrepasara el plazo de cinco años, la duración máxima de la misma no podrá exceder del tiempo que se calcule razonable para que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la explotación de las obras o servicios, junto con un rendimiento sobre el capital invertido, teniendo en cuenta las inversiones necesarias para alcanzar los objetivos contractuales específicos. Las inversiones que se tengan en cuenta a efectos del cálculo incluirán tanto las inversiones iniciales como las realizadas durante la vida de la concesión”*.

Por su parte, el apartado 9 de ese mismo artículo 29, aclara que *“el período de recuperación de la inversión a que se refieren los apartados 4 y 6 de este artículo será calculado de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto al que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española”*.

A estos efectos, el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, dispone que:

“1. Se entiende por período de recuperación de la inversión del contrato aquél en el que previsiblemente puedan recuperarse las inversiones realizadas para la correcta ejecución de las obligaciones previstas en el contrato, incluidas las exigencias de calidad y precio para los usuarios, en

su caso, y se permita al contratista la obtención de un beneficio sobre el capital invertido en condiciones normales de explotación.

La determinación del período de recuperación de la inversión del contrato deberá basarse en parámetros objetivos, en función de la naturaleza concreta del objeto del contrato. Las estimaciones deberán realizarse sobre la base de predicciones razonables y, siempre que resulte posible, basadas en fuentes estadísticas oficiales.

2. Se define el período de recuperación de la inversión del contrato como el mínimo valor de n para el que se cumple la siguiente desigualdad, habiéndose realizado todas las inversiones para la correcta ejecución de las obligaciones previstas en el contrato:

$$\sum_{t=0}^n \frac{FC_t}{(1+b)^t} \geq 0$$

Donde:

t son los años medidos en números enteros.

FC_t es el flujo de caja esperado del año t , definido como la suma de lo siguiente:

a) El flujo de caja procedente de las actividades de explotación, que es la diferencia entre los cobros y los pagos ocasionados por las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos del contrato, teniendo en cuenta tanto las contraprestaciones abonadas por los usuarios como por la Administración, así como por otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión y financiación.

El flujo de caja procedente de las actividades de explotación comprenderá, entre otros, cobros y pagos derivados de cánones y tributos, excluyendo aquellos que graven el beneficio del contratista.

b) El flujo de caja procedente de las actividades de inversión, que es la diferencia entre los cobros y los pagos que tienen su origen en la adquisición de activos no corrientes y otros activos equivalentes, tales como inmovilizados intangibles (entre ellos, derechos de uso de propiedad industrial o intelectual, concesiones administrativas o aplicaciones informáticas), materiales o inversiones inmobiliarias, así como los cobros procedentes de su enajenación.

Aunque no se prevea su efectiva enajenación en el momento de realizar las proyecciones, se incluirá como cobro procedente de las actividades de inversión el valor residual de los activos, entendido como el importe que se podría recuperar al término del contrato o bien de la vida útil del elemento patrimonial, en caso de que ésta finalice con anterioridad, ya sea por su venta en el mercado o por otros medios.

Para la determinación del valor residual se analizarán las características de los elementos patrimoniales, tales como su vida útil, usos alternativos, movilidad y divisibilidad.

FCt no incluirá cobros y pagos derivados de actividades de financiación.

La estimación de los flujos de caja se realizará sin considerar ninguna actualización de los valores monetarios que componen FCt.

b es la tasa de descuento, cuyo valor será el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública.”

Dicho rendimiento medio mensual se recoge en el siguiente cuadro:

Deuda del Estado Español a diez años (Fuente: Banco de España)									
jun-21	jul-21	ago-21	sep-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22
0,45	0,33	0,22	0,33	0,47	0,48	0,41	0,66	1,11	1,23
Tasa Descuento calculada (oct-21 a mar-22)									2,73

Tabla 12: Cálculo de la tasa de descuento

En el momento de emitirse este informe, en el cálculo de la tasa de descuento se utiliza la media de los meses comprendidos entre octubre de 2021 y marzo de 2022, estableciéndose el resultado en una **tasa del 2,73%**.

La aplicación de esta tasa de descuento a los dos escenarios analizados se encuentra desarrollada en el Anexo 2 de este Informe, y de ello se pueden extraer el siguiente resumen de resultados:

	Plazas Públicas residenciales al 80%	Plazas Púb. (o Priv. Tarifa púb) al 100%
Periodo recuperación	17 años y 6 meses	16 años y 6 meses
TIR	2,83%	3,38%
Margen bruto explotación	4,26%	4,24%

Tabla 13: Período de recuperación de la inversión y rentabilidad del proyecto

De lo que se deduce que, evaluados los dos escenarios que se desarrollan en la documentación facilitada de este proyecto, el período de recuperación de las inversiones se alcanza en 17 años y medio, si suponemos que la Administración contrata el 80% de las plazas residenciales (que es el escenario de partida fijado en el PCAP), siendo un año inferior si se produjera la contratación del 100% de dichas plazas (supuesto recogido en la modificación prevista contractualmente).

Centrándonos por tanto en el primero de los supuestos, gráficamente tendríamos:

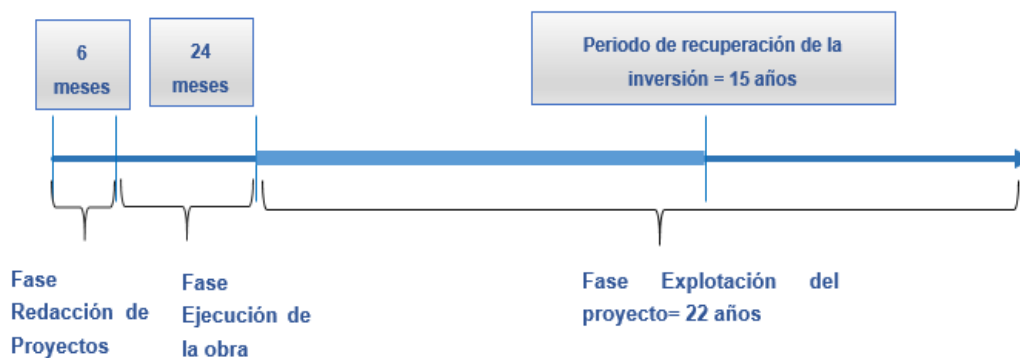


Ilustración 1: Fases del proyecto y su duración

Para concluir este apartado, podemos afirmar que conforme a la aplicación del artículo 29 de la LCSP y del artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, no estaría suficientemente justificado establecer una duración del contrato proyectado superior a 17 años y medio.

4. Análisis de transferencia de riesgo operacional.

Para analizar la transferencia del riesgo operacional podemos realizar un estudio en el que, por una parte, se correlacione el volumen económico de la inversión que debe efectuarse, con los pagos por disponibilidad que recibiría en contratista; y por otra, se contrasten los ingresos y los gastos de explotación. Dicho estudio podemos realizarlo siguiendo la propia información recogida en el Anexo 2, cuyo resumen se expresa en los dos siguientes cuadros:

Periodo de recuperación	17,5 años	%
VAN Gastos de inversión	26.239.530,62	100%
VAN Ingresos por disponibilidad	22.338.051,18	85,13%

	Plazas	% Total Plazas
Total	286	100%
Administración	263	91,96%

	Euros	%
Ingresos demanda Púb + Priv	235.283.650,25	100%
Ingresos demanda Púb.	212.774.755,00	90,43%
Ingresos demanda Priv.	22.508.895,25	9,57%

Tabla 14: Delimitación de ingresos por disponibilidad y por explotación

Gráficamente se desprendería la siguiente situación económico-financiera:

INGRESOS POR DISPONIBILIDAD FRENTE A LAS INVERSIONES REALIZADAS	INGRESOS POR EXPLOTACIÓN SEGÚN OCUPACIÓN PLAZAS
14,87 %	9,57 %
85,13 % PAGOS POR DISPONIBILIDAD	90,43 % PLAZAS PÚBLICAS

Ilustración 2: Situación económico-financiera del proyecto

Es decir, que una vez calculado el Valor Actual Neto (VAN) respecto al momento en el que comienza el proyecto (período cero), mediante la aplicación de la tasa de descuento del 2,73% a todos los flujos que se generan hasta el período de recuperación de la inversión ya definido en 17 años y medio, se obtienen las siguientes conclusiones:

- Los pagos por disponibilidad suponen directamente la recuperación del **85,13%** de las inversiones realizadas en construcción y equipamiento.⁶
- El **14,87%** restante, sería asumido en un **90,43%** con el margen de ingresos que procuran las plazas públicas.
- El resto, únicamente el **1,42%** (el 9,57% del 14,87%) de las inversiones realizadas, quedaría fuera de la cobertura que ofrece la doble vía de aportación pública.
- Adicionalmente se situarán los ingresos provenientes de las plazas privadas disponibles (que podrán ser demandadas también por la Administración).

Debe señalarse que el pago del importe correspondiente a estas plazas públicas es asumido, por término medio, en dos terceras partes por la Administración y

⁶ Queda ya al margen la renovación del equipamiento que en el proyecto estaba prevista para el período 23, que no sería necesaria asumir en un horizonte temporal delimitado a 17,5 años.

en una tercera parte por el usuario de los servicios sociales de que se trate, tal y como se recoge en la siguiente tabla:

		Nº plazas públicas	Aportación usuario	Aportación Admin.
Residencia mayores	Resto	4	42%	58%
	GI	12	42%	58%
	GII-GII	76	42%	58%
	UPSI	15	42%	58%
CDIA mayores	LAB	30	23%	77%
	F/S	15	23%	77%
Residencia discapacidad		26	16%	84%
CDIA discapacidad		25	13%	87%
CDIA sin servicio asignado		15	23%	77%
Aptos. Tutelados	Individual	54	42%	58%
	Dobles	6	42%	58%
		218	32%	68%

Tabla 15: Porcentaje de aportación según el tipo de plaza

La limitación de la transferencia de riesgo operacional debe situarse además en el marco ya analizado de una demanda esperada del sector que supera el 80%, cuando además las plazas públicas contratadas que no se encuentren ocupadas se retribuyen a partir del sexto día en un 75%.

En consecuencia, puede concluirse que no existe transferencia de riesgo operacional suficiente para poder considerar que la naturaleza jurídica de esta licitación es la correspondiente a un contrato de concesión.

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1. Conclusiones

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por la Diputación Foral de Gipuzkoa y a los documentos que la acompañan, relativa al “contrato de concesión de obras para la redacción del proyecto, dirección facultativa, construcción, equipamiento y gestión de un centro de servicios sociales en el barrio de Arbes de Irún”, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- La duración prevista para este proyecto, no se encuentra suficientemente justificado que supere los 17 años y medio, en aplicación de lo establecido en los apartados 6 y 9 del artículo 29 de la LCSP y en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.

conforme a la aplicación del artículo 29 de la LCSP y al artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.

- Respecto al riesgo operacional que debería asumir el concesionario, puede concluirse que no existe transferencia de riesgo operacional suficiente para poder considerar que la naturaleza jurídica de esta licitación es la correspondiente a un contrato de concesión, debido a que el riesgo de demanda transferido, conforme a los análisis realizados en este informe, resulta muy marginal.

2. Recomendaciones

A la vista de la evaluación realizada y de las conclusiones anteriores, al margen de las indicaciones que en ellas se contienen, se realiza la siguiente recomendación principal:

- Ante la ausencia de una transferencia de riesgo operacional suficiente para que el contrato proyectado tenga la naturaleza jurídica de una verdadera concesión de obras conforme a lo establecido en el artículo 14 de la LCSP, cabría reformular el proyecto para articular su licitación individualizando las prestaciones dentro de la tipología de los contratos de obras, suministro y servicios, o bien llevando a cabo los contratos mixtos que procedan, todo ello en los términos regulados en la propia LCSP, o alternativamente revisar el proyecto a la luz de las conclusiones anteriormente expuestas.

ANEXO I.

Se adjuntan estadísticas e indicadores del grado de ocupación de las plazas en el sector de los servicios sociales en los años 2019 y 2020.

2020							
	Población	Plazas Totales	Población +65 años	% Población de +65	Ratio Personas +65 por plaza	Plazas Ocupadas	% de ocupación
España	47.431.256	384.251	9.217.464	19,4	4,2	312.894	81,4
País Vasco	2.219.777	20.645	499.428	22,5	4,1	17.212	83,4
Gipuzkoa	726.879	5.706	163.203	22,5	3,5	NO DISPONIBLE	NO DISPONIBLE

2019							
	Población	Plazas Totales	Población +65 años	% Población de +65	Ratio Personas +65 por plaza	Plazas Ocupadas	% de ocupación
España	47.007.367	372.985	9.055.580	19,3	4,1	333.920	89,5
País Vasco	2.206.965	20.534	491.698	22,3	4,2	18.522	90,2
Gipuzkoa	723.412	5.616	160.651	22,2	3,5	5.172	92,1

Tipo de centro/servicio	Gipuzkoa % ocupación 2019
Servicios de respiro y apoyo	
Centros de día asistenciales	85,3
Comedores	
Otros centros no residenciales	100,0
TOTAL PERSONAS MAYORES	85,6
Centros de día	93,5
Centros de recuperación y atención	100,0
Centros de día y ocupacionales	100,0
Centros de inserción laboral	100,0
TOTAL DISCAPACIDAD/ENFERMEDAD	97,6
Atención diurna para menores/familia	141,4
TOTAL MENORES/FAMILIAS	141,4
Centros de día	98,4
Comedores sociales	
TOTAL EXCLUSIÓN	89,8
TOTAL	93,1

Total Centros Residenciales 2019	
País Vasco	373
Araba/Álava	93
Bizkaia	213
Gipuzkoa	67

Residencias en Irún	Titularidad	Plazas
Caser Residencial Anaka	Privada	155
Residencia asistida de Cruz Roja en Irún	Privada sin fin de lucro	46
Residencia Servicios Bidasoa Tercera Edad	Privada	15
Residencia Inmaculada	Privada	75
Residencia Ama Xantalen	Pública local	70

Fuente: Envejecimiento en Red – CSIC. Estadísticas Eustat – Gobierno Vasco

Fuente: OEE DIJPS. Estadística de Servicios Sociales y Acción Social y Estadística de Gasto en Acción e Inserción Social

ANEXO II.

Se adjuntan los cuadros de flujos de caja del proyecto en los dos escenarios analizados:

Escenario 1: contratación del 80 % de plazas residenciales (por la Administración) y el 100 % del resto.

Escenario 2: contratación de la totalidad de las plazas (por la Administración/usuarios particulares).

PLAZAS A CONTRATAR POR LA ADMINISTRACIÓN

años	6 meses	1	2	3	4	5	6	7	8
(1) GASTOS INVERSIÓN	1.704.178,28	12.048.060,10	13.305.154,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Redacción Proyecto / Obra	1.704.178,28	11.547.025,12	11.777.965,62						
% inversión anual	-	50%	50%						
Equipamiento			1.053.883,58						
Financiación ajena		501.034,98	473.304,88	444.733,48	415.295,25	384.963,87	353.712,27	321.512,52	288.335,85
(2) GASTOS DE EXPLOTACIÓN	0,00	0,00	0,00	6.924.163,83	7.087.892,11	7.255.526,09	7.427.159,65	7.602.888,96	8.062.597,13
Costes de Personal				5.049.002,56	5.175.227,62	5.304.608,31	5.437.223,52	5.573.154,11	5.886.321,03
Costes Directos				681.297,18	694.923,12	708.821,58	722.998,01	737.457,97	832.246,88
Costes Indirectos				1.193.864,09	1.217.741,37	1.242.096,20	1.266.938,12	1.292.276,88	1.344.029,22
(3) INGRESOS POR DISPONIBILIDAD	0,00	0,00	0,00	1.701.542,65	1.735.573,50	1.770.284,97	1.805.690,67	1.841.804,48	1.907.718,76
Disponibilidad (Públicas)				1.701.542,65	1.735.573,50	1.770.284,97	1.805.690,67	1.841.804,48	1.907.718,76
Disponibilidad (Plazas Privadas)				-	-	-	-	-	-
(4) INGRESOS POR DEMANDA	0,00	0,00	0,00	7.160.461,84	7.339.473,39	7.522.960,23	7.711.034,23	7.903.810,09	8.393.926,57
Residencia Mayores Resto				89.571,67	91.810,96	94.106,23	96.458,89	98.870,36	101.342,12
Residencia Mayores GI				330.835,01	339.105,89	347.583,54	356.273,13	365.179,96	374.309,46
Residencia Mayores GII-GIII				2.699.020,67	2.766.496,19	2.835.658,59	2.906.550,05	2.979.213,80	3.053.694,15
Residencia Mayores UPSI				572.794,09	587.113,94	601.791,79	616.836,58	632.257,49	648.063,93
CDía Mayores LAB				517.092,29	530.019,60	543.270,09	556.851,84	570.773,14	585.042,47
CDía Mayores F/S				142.539,18	146.102,66	149.755,23	153.499,11	157.336,59	161.270,00
Residencia Discapacidad				1.336.531,32	1.369.944,60	1.404.193,22	1.439.298,05	1.475.280,50	1.512.162,51
Cdía Discapacidad				558.413,56	572.373,90	586.683,25	601.350,33	616.384,09	631.793,69
Cdía sin servicio asignado				-	-	-	-	-	292.521,23
Apartamentos Tutelados Individuales				842.865,17	863.936,80	885.535,22	907.673,60	930.365,44	953.624,58
Apartamentos Tutelados Dobles				70.798,88	72.568,85	74.383,07	76.242,65	78.148,72	80.102,44
(5)=(3)-(1) RDOS. POR DISPONIBILIDAD	▲1.704.178,28	▼12.048.060,10	▼13.305.154,08	▲1.701.542,65	▲1.735.573,50	▲1.770.284,97	▲1.805.690,67	▲1.841.804,48	▲1.907.718,76
(6)=(4)-(2) RDOS. POR DEMANDA	▼0,00	▼0,00	▼0,00	▼236.298,01	▼251.581,28	▼267.434,14	▼283.874,58	▼300.921,13	▼331.329,44
(5)+(6) RESULTADOS	▲1.704.178,28	▼12.048.060,10	▼13.305.154,08	▲1.937.840,66	▲1.987.154,78	▲2.037.719,11	▲2.089.565,25	▲2.142.725,61	▲2.239.048,20

TASA DE DESCUENTO

2,7267%

FLUJOS DE CAJA	-1.704.178,28	-12.048.060,10	-13.305.154,08	1.937.840,66	1.987.154,78	2.037.719,11	2.089.565,25	2.142.725,61	2.239.048,20
FLUJOS DE CAJA ACTUALIZADOS	-1.681.409,23	-11.571.571,18	-12.439.757,60	1.763.708,78	1.760.586,28	1.757.465,22	1.754.345,64	1.751.227,59	1.781.378,78
FLUJOS DE CAJA ACTUALIZADOS ACUMULADOS	-1.681.409,23	-13.252.980,41	-25.692.738,02	-23.929.029,23	-22.168.442,95	-20.410.977,73	-18.656.632,09	-16.905.404,50	-15.124.025,72

TIR 24 años

6,26%

TIR hasta el periodo de recuperación

2,83%

Margen bruto explotación

4,26%



OFICINA NACIONAL DE EVALUACION

9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
0,00	0,00	0,00	0,00	786.223,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	958.401,53	0,00	28.802.017,05
				786.223,06										958.401,53		25.029.169,02
254.152,64	218.932,33	182.643,47	145.253,63	106.729,42	67.036,40	26.139,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.798.508,17
4.183.780,14																4.183.780,14
8.253.280,68	8.448.513,70	8.648.405,55	8.853.068,28	9.062.616,64	9.277.168,14	9.496.843,13	9.721.764,92	9.952.059,78	10.187.857,02	10.429.289,10	10.676.491,70	10.929.603,77	11.188.767,63	11.454.129,07	11.725.837,39	202.665.924,27
6.033.479,06	6.184.316,04	6.338.923,94	6.497.397,04	6.659.831,97	6.826.327,77	6.996.985,96	7.171.910,61	7.351.208,38	7.534.988,59	7.723.363,30	7.916.447,38	8.114.358,56	8.317.217,52	8.525.147,96	8.738.276,66	149.355.717,89
848.891,82	865.869,66	883.187,05	900.850,79	918.867,81	937.245,17	955.990,07	975.109,87	994.612,07	1.014.504,31	1.034.794,40	1.055.490,29	1.076.600,10	1.098.132,10	1.120.094,74	1.142.496,63	20.200.481,62
1.370.909,80	1.398.328,00	1.426.294,56	1.454.820,45	1.483.916,86	1.513.595,20	1.543.867,10	1.574.744,44	1.606.239,33	1.638.364,12	1.671.131,40	1.704.554,03	1.738.645,11	1.773.418,01	1.808.886,37	1.845.064,10	33.109.724,76
1.945.873,14	1.984.790,60	2.024.486,41	2.064.976,14	2.106.275,66	2.148.401,17	2.191.369,19	2.235.196,57	2.279.900,50	2.325.498,51	2.372.008,48	2.419.448,65	2.467.837,62	2.517.194,37	2.567.538,26	2.618.889,03	47.032.299,33
1.945.873,14	1.984.790,60	2.024.486,41	2.064.976,14	2.106.275,66	2.148.401,17	2.191.369,19	2.235.196,57	2.279.900,50	2.325.498,51	2.372.008,48	2.419.448,65	2.467.837,62	2.517.194,37	2.567.538,26	2.618.889,03	47.032.299,33
8.603.774,73	8.818.869,09	9.039.340,82	9.265.324,34	9.496.957,45	9.734.381,39	9.977.740,92	10.227.184,45	10.482.864,07	10.744.935,66	11.013.559,06	11.288.898,03	11.571.120,50	11.860.398,50	12.156.908,46	12.460.831,18	212.774.755,00
103.875,67	106.472,56	109.134,37	111.862,73	114.659,30	117.525,78	120.463,92	123.475,52	126.562,41	129.726,47	132.969,63	136.293,87	139.701,22	143.193,75	146.773,59	150.442,93	2.585.293,95
383.667,20	393.258,88	403.090,35	413.167,61	423.496,80	434.084,22	444.936,33	456.059,74	467.461,23	479.147,76	491.126,45	503.404,61	515.989,73	528.889,47	542.111,71	555.664,50	9.548.843,58
3.130.036,50	3.208.287,41	3.288.494,60	3.370.706,97	3.454.974,64	3.541.349,01	3.629.882,74	3.720.629,81	3.813.645,56	3.908.986,70	4.006.711,37	4.106.879,15	4.209.551,13	4.314.789,91	4.422.659,66	4.533.226,15	77.901.444,76
664.265,53	680.872,17	697.893,97	715.341,32	733.224,85	751.555,47	770.344,36	789.602,97	809.343,04	829.576,62	850.316,04	871.573,94	893.363,29	915.697,37	938.589,80	962.054,55	16.532.473,11
599.668,53	614.660,24	630.026,75	645.777,42	661.921,86	678.469,91	695.431,66	712.817,45	730.637,89	748.903,84	767.626,44	786.817,10	806.487,53	826.649,72	847.315,96	868.498,86	14.924.760,59
165.301,75	169.434,29	173.670,15	178.011,90	182.462,20	187.023,76	191.699,35	196.491,83	201.404,13	206.439,23	211.600,21	216.890,22	222.312,48	227.870,29	233.567,05	239.406,23	4.114.087,84
1.549.966,57	1.588.715,73	1.628.433,62	1.669.144,46	1.710.873,07	1.753.644,90	1.797.486,02	1.842.423,17	1.888.483,75	1.935.695,84	1.984.088,24	2.033.690,45	2.084.532,71	2.136.646,03	2.190.062,18	2.244.813,73	38.576.110,67
647.588,53	663.778,24	680.372,70	697.382,02	714.816,57	732.686,98	751.004,15	769.779,25	789.023,73	808.749,32	828.968,05	849.692,25	870.934,56	892.707,92	915.025,62	937.901,26	16.117.409,97
299.834,26	307.330,12	315.013,37	322.888,70	330.960,92	339.234,94	347.715,81	356.408,71	365.318,93	374.451,90	383.813,20	393.408,53	403.243,74	413.324,83	423.657,95	434.249,40	6.103.376,54
977.465,19	1.001.901,82	1.026.949,37	1.052.623,10	1.078.938,68	1.105.912,15	1.133.559,95	1.161.898,95	1.190.946,42	1.220.720,08	1.251.238,08	1.282.519,03	1.314.582,01	1.347.446,56	1.381.132,72	1.415.661,04	24.327.495,96
82.105,00	84.157,63	86.261,57	88.418,11	90.628,56	92.894,27	95.216,63	97.597,05	100.036,98	102.537,90	105.101,35	107.728,88	110.422,10	113.182,65	116.012,22	118.912,53	2.043.458,04
▲ 1.945.873,14	▲ 1.984.790,60	▲ 2.024.486,41	▲ 2.064.976,14	▲ 1.320.052,60	▲ 2.148.401,17	▲ 2.191.369,19	▲ 2.235.196,57	▲ 2.279.900,50	▲ 2.325.498,51	▲ 2.372.008,48	▲ 2.419.448,65	▲ 2.467.837,62	▲ 2.517.194,37	▲ 1.609.136,73	▲ 2.618.889,03	18.230.282,28
■ 350.494,05	■ 370.355,39	■ 390.935,27	■ 412.256,06	■ 434.340,81	■ 457.213,25	■ 480.897,79	▲ 505.419,53	▲ 530.804,29	▲ 557.078,64	▲ 584.269,96	▲ 612.406,33	▲ 641.516,73	▲ 671.630,87	▲ 702.779,39	▲ 734.993,79	10.108.830,73
▲ 2.296.367,19	▲ 2.355.145,99	▲ 2.415.421,68	▲ 2.477.232,20	▲ 1.754.393,41	▲ 2.605.614,42	▲ 2.672.266,98	▲ 2.740.616,10	▲ 2.810.704,79	▲ 2.882.577,15	▲ 2.956.278,44	▲ 3.031.854,98	▲ 3.109.354,35	▲ 3.188.825,24	▲ 2.311.916,12	▲ 3.353.882,82	28.339.113,01
2.296.367,19	2.355.145,99	2.415.421,68	2.477.232,20	1.754.393,41	2.605.614,42	2.672.266,98	2.740.616,10	2.810.704,79	2.882.577,15	2.956.278,44	3.031.854,98	3.109.354,35	3.188.825,24	2.311.916,12	3.353.882,82	28.339.113,01
1.778.488,13	1.775.596,47	1.772.703,92	1.769.810,49	1.220.123,63	1.764.021,22	1.761.125,50	1.758.229,12	1.755.332,13	1.752.434,57	1.749.536,52	1.746.638,00	1.743.739,08	1.740.839,80	1.228.618,26	1.735.040,35	
-13.345.537,59	-11.569.941,12	-9.797.237,20	-8.027.426,71	-6.807.303,07	-5.043.281,85	-3.282.156,35	-1.523.927,23	231.404,90	1.983.839,47	3.733.375,99	5.480.013,99	7.223.753,07	8.964.592,87	10.193.211,12	11.928.251,48	

PLAZAS A CONTRATAR POR LA ADMINISTRACIÓN Y PLAZAS PRIVADAS

años	6 meses	1	2	3	4	5	6	7	8
(1) GASTOS INVERSIÓN	1.704.178,28	12.048.060,10	13.305.154,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Redacción Proyecto / Obra	1.704.178,28	11.547.025,12	11.777.965,62						
% inversión anual	-	50%	50%						
Equipamiento		1.053.883,58							
Financiación ajena ACTIVABLE		501.034,98	473.304,88						
(2) GASTOS DE EXPLOTACIÓN	0,00	0,00	0,00	7.678.529,78	7.860.172,78	8.046.150,46	8.236.567,04	8.431.529,30	8.910.931,18
Costes de Personal				5.614.481,70	5.754.843,74	5.898.714,83	6.046.182,70	6.197.337,27	6.526.108,78
Costes Directos				743.659,07	758.532,25	773.702,90	789.176,96	804.960,50	901.099,45
Costes Indirectos				1.320.389,01	1.346.796,79	1.373.732,73	1.401.207,38	1.429.231,53	1.483.722,95
(3) INGRESOS POR DISPONIBILIDAD	0,00	0,00	0,00	1.902.963,54	1.941.022,81	1.979.843,27	2.019.440,14	2.059.828,94	2.130.103,71
Disponibilidad (Públicas)				1.701.542,65	1.735.573,50	1.770.284,97	1.805.690,67	1.841.804,48	1.907.718,76
Disponibilidad (Plazas Privadas)				201.420,89	205.449,31	209.558,30	213.749,47	218.024,46	222.384,95
(4) INGRESOS POR DEMANDA	0,00	0,00	0,00	7.940.318,68	8.138.826,64	8.342.297,32	8.550.854,75	8.764.626,13	9.276.263,01
Residencia Mayores Resto				111.964,59	114.763,70	117.632,79	120.573,61	123.587,95	126.677,65
Residencia Mayores GI				413.543,77	423.882,36	434.479,42	445.341,41	456.474,95	467.886,82
Residencia Mayores GII-GIII				3.373.775,83	3.458.120,23	3.544.573,24	3.633.187,57	3.724.017,26	3.817.117,69
Residencia Mayores UPSI				572.794,09	587.113,94	601.791,79	616.836,58	632.257,49	648.063,93
CDía Mayores LAB				517.092,29	530.019,60	543.270,09	556.851,84	570.773,14	585.042,47
CDía Mayores F/S				142.539,18	146.102,66	149.755,23	153.499,11	157.336,59	161.270,00
Residencia Discapacidad				1.336.531,32	1.369.944,60	1.404.193,22	1.439.298,05	1.475.280,50	1.512.162,51
Cdía Discapacidad				558.413,56	572.373,90	586.683,25	601.350,33	616.384,09	631.793,69
Cdía sin servicio asignado				-	-	-	-	-	292.521,23
Apartamentos Tutelados Individuales				842.865,17	863.936,80	885.535,22	907.673,60	930.365,44	953.624,58
Apartamentos Tutelados Dobles				70.798,88	72.568,85	74.383,07	76.242,65	78.148,72	80.102,44
(5)=(3)-(1) RDOS. POR DISPONIBILIDAD	▲1.704.178,28	▼12.048.060,10	▼13.305.154,08	▲1.902.963,54	▲1.941.022,81	▲1.979.843,27	▲2.019.440,14	▲2.059.828,94	▲2.130.103,71
(6)=(4)-(2) RDOS. POR DEMANDA	▼0,00	▼0,00	▼0,00	▼261.788,90	▼278.653,86	▼296.146,86	▼314.287,71	▼333.096,83	▼365.331,83
(5)+(6) RESULTADOS	▲1.704.178,28	▼12.048.060,10	▼13.305.154,08	▲2.164.752,44	▲2.219.676,67	▲2.275.990,13	▲2.333.727,85	▲2.392.925,77	▲2.495.435,54
TASA DE DESCUENTO	2,7267%								
FLUJOS DE CAJA	-1.704.178,28	-12.048.060,10	-13.305.154,08	2.164.752,44	2.219.676,67	2.275.990,13	2.333.727,85	2.392.925,77	2.495.435,54
FLUJOS DE CAJA ACTUALIZADOS	-1.681.409,23	-11.571.571,18	-12.439.757,60	1.970.230,56	1.966.596,83	1.962.966,08	1.959.338,33	1.955.713,60	1.985.359,64
FLUJOS DE CAJA ACTUALIZADOS ACUMULADOS	-1.681.409,23	-13.252.980,41	-25.692.738,02	-23.722.507,45	-21.755.910,62	-19.792.944,54	-17.833.606,21	-15.877.892,61	-13.892.532,97
TIR	7,41%								
TIR hasta el periodo de recuperación	3,38%								
Margen bruto explotación	4,24%								



OFICINA NACIONAL
DE EVALUACION

9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
0,00	0,00	0,00	0,00	786.223,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	958.401,53	0,00	28.802.017,05
				786.223,06			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	958.401,53	0,00	25.029.169,02
																2.798.508,17
																974.339,86
9.121.780,35	9.337.662,27	9.558.697,99	9.785.011,47	10.016.729,72	10.253.982,78	10.496.903,87	10.745.629,41	11.000.299,15	11.261.056,22	11.528.047,20	11.801.422,25	12.081.335,15	12.367.943,42	12.661.408,39	12.961.895,32	224.143.685,50
6.689.261,50	6.856.493,04	7.027.905,37	7.203.603,00	7.383.693,08	7.568.285,41	7.757.492,55	7.951.429,86	8.150.215,61	8.353.971,00	8.562.820,28	8.776.890,79	8.996.313,06	9.221.220,89	9.451.751,41	9.688.045,20	165.677.061,07
919.121,44	937.503,87	956.253,95	975.379,03	994.886,61	1.014.784,34	1.035.080,03	1.055.781,63	1.076.897,26	1.098.435,21	1.120.403,91	1.142.811,99	1.165.668,23	1.188.981,59	1.212.761,22	1.237.016,44	21.902.897,88
1.513.397,41	1.543.665,36	1.574.538,67	1.606.029,44	1.638.150,03	1.670.913,03	1.704.331,29	1.738.417,92	1.773.186,28	1.808.650,01	1.844.823,01	1.881.719,47	1.919.353,86	1.957.740,94	1.996.895,76	2.036.833,68	36.563.726,55
2.172.705,79	2.216.159,90	2.260.483,10	2.305.692,76	2.351.806,61	2.398.842,74	2.446.819,59	2.495.755,98	2.545.671,10	2.596.584,52	2.648.516,21	2.701.486,53	2.755.516,26	2.810.626,58	2.866.839,11	2.924.175,90	52.530.885,09
1.945.873,14	1.984.790,60	2.024.486,41	2.064.976,14	2.106.275,66	2.148.401,17	2.191.369,19	2.235.196,57	2.279.900,50	2.325.498,51	2.372.008,48	2.419.448,65	2.467.837,62	2.517.194,37	2.567.538,26	2.618.889,03	47.032.299,33
226.832,65	231.369,30	235.996,69	240.716,62	245.530,95	250.441,57	255.450,40	260.559,41	265.770,60	271.086,01	276.507,73	282.037,88	287.678,64	293.432,21	299.300,85	305.286,87	5.498.585,76
9.508.169,57	9.745.873,80	9.989.520,65	10.239.258,66	10.495.240,13	10.757.621,13	11.026.561,65	11.302.225,70	11.584.781,35	11.874.400,87	12.171.260,90	12.475.542,42	12.787.430,98	13.107.116,74	13.434.794,65	13.770.664,52	235.283.650,25
129.844,59	133.090,70	136.417,97	139.828,42	143.324,13	146.907,23	150.579,91	154.344,41	158.203,02	162.158,10	166.212,05	170.367,35	174.626,53	178.992,19	183.466,99	188.053,66	3.231.617,54
479.583,99	491.573,59	503.862,93	516.459,50	529.370,99	542.605,26	556.170,39	570.074,65	584.326,52	598.934,68	613.908,05	629.255,75	644.987,14	661.111,82	677.639,62	694.580,61	11.936.054,22
3.912.545,63	4.010.359,27	4.110.618,25	4.213.383,71	4.318.718,30	4.426.686,26	4.537.353,42	4.650.787,26	4.767.056,94	4.886.233,36	5.008.389,19	5.133.598,92	5.261.938,89	5.393.487,36	5.528.324,54	5.666.532,65	97.376.805,77
664.265,53	680.872,17	697.893,97	715.341,32	733.224,85	751.555,47	770.344,36	789.602,97	809.343,04	829.576,62	850.316,04	871.573,94	893.363,29	915.697,37	938.589,80	962.054,55	16.532.473,11
599.668,53	614.660,24	630.026,75	645.777,42	661.921,86	678.469,91	695.431,66	712.817,45	730.637,89	748.903,84	767.626,44	786.817,10	806.487,53	826.649,72	847.315,96	868.498,86	14.924.760,59
165.301,75	169.434,29	173.670,15	178.011,90	182.462,20	187.023,76	191.699,35	196.491,83	201.404,13	206.439,23	211.600,21	216.890,22	222.312,48	227.870,29	233.567,05	239.406,23	4.114.087,84
1.549.966,57	1.588.715,73	1.628.433,62	1.669.144,46	1.710.873,07	1.753.644,90	1.797.486,02	1.842.423,17	1.888.483,75	1.935.695,84	1.984.088,24	2.033.690,45	2.084.532,71	2.136.646,03	2.190.062,18	2.244.813,73	38.576.110,67
647.588,53	663.778,24	680.372,70	697.382,02	714.816,57	732.686,98	751.004,15	769.779,25	789.023,73	808.749,32	828.968,05	849.692,25	870.934,56	892.707,92	915.025,62	937.901,26	16.117.409,97
299.834,26	307.330,12	315.013,37	322.888,70	330.960,92	339.234,94	347.715,81	356.408,71	365.318,93	374.451,90	383.813,20	393.408,53	403.243,74	413.324,83	423.657,95	434.249,40	6.103.376,54
977.465,19	1.001.901,82	1.026.949,37	1.052.623,10	1.078.938,68	1.105.912,15	1.133.559,95	1.161.898,95	1.190.946,42	1.220.720,08	1.251.238,08	1.282.519,03	1.314.582,01	1.347.446,56	1.381.132,72	1.415.661,04	24.327.495,96
82.105,00	84.157,63	86.261,57	88.418,11	90.628,56	92.894,27	95.216,63	97.597,05	100.036,98	102.537,90	105.101,35	107.728,88	110.422,10	113.182,65	116.012,22	118.912,53	2.043.458,04
▲ 2.172.705,79	▲ 2.216.159,90	▲ 2.260.483,10	▲ 2.305.692,76	▲ 1.565.583,55	▲ 2.398.842,74	▲ 2.446.819,59	▲ 2.495.755,98	▲ 2.545.671,10	▲ 2.596.584,52	▲ 2.648.516,21	▲ 2.701.486,53	▲ 2.755.516,26	▲ 2.810.626,58	▲ 1.908.437,58	▲ 2.924.175,90	23.728.868,04
■ 386.389,22	■ 408.211,53	■ 430.822,66	■ 454.247,19	■ 478.510,41	■ 503.638,35	■ 529.657,78	▲ 556.596,29	▲ 584.482,20	▲ 613.344,65	▲ 643.213,70	▲ 674.120,17	▲ 706.095,83	▲ 739.173,32	▲ 773.386,26	▲ 808.769,20	11.139.964,75
▲ 2.559.095,01	▲ 2.624.371,43	▲ 2.691.305,76	▲ 2.759.939,95	▲ 2.044.093,96	▲ 2.902.481,09	▲ 2.976.477,37	▲ 3.052.352,27	▲ 3.130.153,30	▲ 3.209.929,17	▲ 3.291.729,91	▲ 3.375.606,70	▲ 3.461.612,09	▲ 3.549.799,90	▲ 2.681.823,84	▲ 3.732.945,10	34.868.832,79
2.559.095,01	2.624.371,43	2.691.305,76	2.759.939,95	2.044.093,96	2.902.481,09	2.976.477,37	3.052.352,27	3.130.153,30	3.209.929,17	3.291.729,91	3.375.606,70	3.461.612,09	3.549.799,90	2.681.823,84	3.732.945,10	34.868.832,79
1.981.965,30	1.978.571,47	1.975.178,21	1.971.785,56	1.421.600,96	1.965.002,27	1.961.611,71	1.958.221,97	1.954.833,06	1.951.445,03	1.948.057,94	1.944.671,82	1.941.286,72	1.937.902,67	1.425.197,78	1.931.137,95	
-11.910.567,67	-9.931.996,20	-7.956.817,99	-5.985.032,43	-4.563.431,48	-2.598.429,21	-636.817,50	1.321.404,47	3.276.237,53	5.227.682,56	7.175.740,49	9.120.412,31	11.061.699,03	12.999.601,69	14.424.799,48	16.355.937,43	