



Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



Nº. Expediente: 2026/SAR_02/000001
Asunto: Licitación Residencia

ANUNCIO

Dª. Regina Rivero Blanco, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Guadalcanal,

HAGO SABER:

Que por Resolución de Alcaldía nº 477/2026, de fecha 30 de julio de 2026, se ha dispuesto exposición al público del estudio de viabilidad económica para la explotación por concesión de servicios de la Residencia de Ancianos Hermana Josefa María de Guadalcanal, cuyo tenor literal es el siguiente:

“ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS DE LA RESIDENCIA DE MAYORES HERMANA JOSEFA MARÍA, GUADALCANAL (SEVILLA).

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

El artículo 285.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en adelante LCSP, establece que: “En los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente irá precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos o en su caso, de un estudio de viabilidad económico-financiera, que tendrán carácter vinculante en los supuestos en que concluyan en la inviabilidad del proyecto”.

El artículo 1 de la LCSP establece que en los contratos públicos se deben de tener en cuenta los criterios de eficiencia, sostenibilidad financiera y correcta utilización de los fondos públicos.

Por tanto, el objeto del presente estudio es la determinación de la viabilidad económica del Contrato de Concesión de Servicio correspondiente a la explotación de la Residencia de

Mayores Hermana Josefa María, sita en la calle Santa Clara, 13, Guadalcanal, CP41390 Sevilla, para la prestación de Servicios Sociales especializados en el ámbito de la Ley 9/2016, de 27 de diciembre, de Servicios Sociales de Andalucía.

Se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiero, al objeto de evaluar la viabilidad técnica y económica del servicio, para volver a gestionar la residencia mediante gestión indirecta a través de un contrato de concesión de servicios, con la finalidad de optimizar su gestión económica y mejorar la prestación del servicio público, de conformidad con la LCSP, 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, norma que exige que en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente vaya precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos, vinculante si concluye en la inviabilidad de un proyecto.

Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email: guadalcanal@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	1/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email.: guadalcanal@dipusevilla.es

Tal y como se recoge en el art. 285.2 de la LCSP, en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente irá precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos o, en su caso, de un estudio de viabilidad económico-financiera. No se establece claramente en qué casos se podrá optar por una opción u otra. No obstante, para determinar la idoneidad de una u otra figura de estudio, atenderemos a lo establecido en el art. 247.6, que especifica que siempre que sea de forma motivada “por la naturaleza de la obra, por su finalidad o por la cuantía de la inversión requerida”, se podrá sustituir la elaboración de un estudio de viabilidad por uno de la viabilidad económico-financiera del proyecto en cuestión.

Por tanto, debido que esta concesión no reviste gran complejidad y no se prevé la realización de obras o inversiones de cuantía significativa, más allá de aquellas obras de reforma puntuales que el concesionario de forma voluntaria desee realizar, se estima suficiente la realización de un análisis mediante un Estudio de Viabilidad Económico-Financiera.

2. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL SERVICIO

El estudio tiene por finalidad permitir a los licitadores formular sus ofertas con información económica suficiente y adecuada.

Los cuidados a la dependencia han sido asumidos mayoritariamente por la red social de cuidados informales, familiares o allegados. Sin embargo, la evolución sociodemográfica y los estilos de vida hacen disminuir el número de cuidadores informales disponibles, lo que requiere que las administraciones adquieran la responsabilidad que previamente asumían las familias.

La Sierra Morena de Sevilla cuenta con una población especialmente envejecida que, desde hace tiempo, viene poniendo de relieve un considerable aumento de la demanda de Centros Residenciales para personas mayores, siendo previsible que, en el futuro, y a tenor de las proyecciones demográficas existentes, la necesidad de este tipo de recursos se vea incrementado en la provincia y en todo el conjunto de la Comunidad Autónoma.

Los Centros Residenciales de mayores constituyen un recurso social de carácter fundamental para la atención de aquellas personas que, por circunstancias personales o familiares, no pueden permanecer, temporal o indefinidamente, en su domicilio. La importancia de este recurso se acentúa en el caso de aquellas personas que se encuentran en situación de dependencia y requieran de cuidados sanitarios continuados y/o regulares, precisando de una atención sociosanitaria que dé respuesta a las necesidades que presenten en cada momento.

El Ayuntamiento de Guadalcanal dispone del centro residencial denominado Hermana Josefa María, del que es titular, para la prestación del servicio de atención especializada en régimen residencial para personas mayores en situación de dependencia.

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	2/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión a una empresa o entidad especializada, del servicio de Centro Residencia de mayores de titularidad del Ayuntamiento, con lo que se pretende:

- Contribuir al aumento de ofertas de servicio a los usuarios.
- Mejorar la empleabilidad mediante la consolidación del servicio.
- Prestación de un servicio de calidad que mejore el bienestar de los residentes.
- Reducir gastos mediante la gestión del servicio por un operador especializado.

3. JUSTIFICACIONES QUE ACONSEJAN LA UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS

Las distintas fórmulas organizativas para llevar a cabo las actividades y servicios públicos de las Administraciones Locales están reguladas en el artículo 85 de la Ley 7/1985 de Régimen Local.

La elección de la fórmula organizativa idónea, de entre las previstas en estos preceptos, ha de justificarse según la naturaleza de las actividades a desempeñar, la sostenibilidad económica y financiera, así como los intereses públicos locales implicados.

Las posibilidades se dividen en dos modelos sustanciales, la gestión de forma directa o la gestión de forma indirecta, cuya diferenciación radica en el hecho de si la responsabilidad en la prestación de la actividad recae directamente en el propio Ayuntamiento o se traslada a un tercero, que es designado por la entidad municipal.

Considerando que se trata de un servicio susceptible de contraprestación económica, dado el fin marcadamente económico de la gestión y explotación del mismo, así como la necesidad de contar con una autonomía patrimonial y funcional para su gestión, se optaría por la gestión indirecta mediante alguna de las fórmulas previstas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Conforme al artículo 15 de la LCSP, “*El contrato de concesión de servicios es aquel en virtud del cual uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato, o bien por dicho derecho acompañado del percibir un precio.*”

Este derecho de explotación de los servicios, como a continuación se detalla, implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional, abarcando el riesgo de demanda. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de los servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

La exposición del concesionario al riesgo de mercado constituye el factor clave para optar por el contrato de concesión de servicio frente al contrato de servicios, puesto que constituye un incentivo fundamental para que el contratista trate de poner todos los medios a

Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email.: guadalcanal@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	3/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email.: guadalcanal@dipusevilla.es

su alcance, con objeto de obtener la mayor demanda posible y rentabilizar la explotación, ofreciendo un servicio de calidad. La asunción del riesgo por el concesionario redundará en la buena gestión del establecimiento, que incidirá en una mayor satisfacción de los usuarios.

Por otro lado, a través del contrato de concesión de servicios, el Ayuntamiento percibiría ingresos a través del canon que recibe del concesionario, sin que ello suponga, en principio, gasto alguno para la corporación; mientras que, a través de un contrato de servicio, el Ayuntamiento no percibiría canon y, además, tendría que abonar el precio de la administración del Centro Residencial de mayores y asumir el coste operacional.

De este modo, es evidente, dada la imposibilidad de este Ayuntamiento de asumir los costes y riesgos descritos, el claro beneficio que para este supone la transferencia del riesgo operacional en la gestión del servicio.

4. INVERSIONES A REALIZAR

4.1. Edificios e Instalaciones

Los edificios se encuentran en un adecuado estado de conservación y óptimo para su uso.

Se prevé que el concesionario deberá realizar las labores de mantenimiento, revisión, adaptación o mejora que en cada momento vengan impuestas por normas de carácter técnico y generales, o aquellas de reforma o mejora que, sin que suponga la ampliación de la superficie ocupada originariamente, desee realizar el concesionario con carácter voluntario, siempre que obtengan la preceptiva autorización del Ayuntamiento.

Todas las mejoras técnicas y estructurales que formen parte de las obligaciones contraídas por el adjudicatario deberán ser supervisadas e informadas por un técnico municipal.

Actualmente el edificio cuenta con 16 plazas nuevas, las cuales no son objeto de estudio en el presente informe de viabilidad, debido a que las mismas están pendientes de ser acreditadas por la Junta de Andalucía para su uso.

4.2. Mobiliario y Otros Elementos de Inmovilizado

El edificio cuenta con instalaciones de climatización, fontanería y agua caliente sanitaria, electricidad, comunicación interior y protección contra incendios, cocina industrial, comedor, lavandería, accesos, pasillos, habitaciones, baños adaptados, sala de fisioterapia, sala de enfermería, sala de auxiliares, cuarto de herramientas, sala de actividades, sala de estar, salón, patio y capilla, así como dotación de somieres, colchones y almohadas para las habitaciones.

El Ayuntamiento aporta la residencia dotada de mobiliario e instalaciones técnicas, siendo obligación del concesionario su devolución o sustitución por otro similar de equivalente valor, a la finalización de la explotación.

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	4/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email.: guadalcanal@dipusevilla.es

No obstante, será responsabilidad del concesionario totas las instalaciones de utillaje, loza, cubertería, cristalería, lencería y demás elementos necesarios para el desarrollo de sus distintas actividades.

Estos elementos del inmovilizado deberán estar instalados y en funcionamiento durante el mes siguiente al comienzo de la actividad y deberá ser inventariado junto al resto de elementos entregado por el Ayuntamiento.

El concesionario deberá dotar las correspondientes cantidades para la amortización del inmovilizado de forma que, a la finalización del contrato, se entregue la instalación en perfecto estado de uso y con el valor inicial con que cuenta en el inventario una vez incorporada la aportación que el concesionario realice en su propuesta de explotación.

4.3. Valoración del mobiliario y otros elementos del inmovilizado existente actualmente en la residencia.

Se ha procedido a la valoración económica del inventario de activos y bienes muebles de la residencia que actualmente son de titularidad de la empresa concesionaria saliente y del Ayuntamiento de Guadalcanal, elaborado con el propósito fundamental de servir como base técnica para el estudio de viabilidad de la nueva licitación pública. Este informe proporciona una visión fidedigna del valor patrimonial actual de los recursos operativos del centro.

4.3.1. Metodología de valoración.

Para la determinación del valor económico de los activos, se ha aplicado una metodología de valoración patrimonial basada en los siguientes criterios:

☐ Identificación y Consolidación: Se ha realizado un recuento manual y de todas las menciones de artículos en el contexto de origen, agrupando los elementos según la función del espacio.

☐ Precio Unitario Estimado (PUE): Se han asignado valores de mercado correspondientes al año 2026 para equipamiento profesional de grado hospitalario y mobiliario de alta resistencia en España.

☐ Criterio de Depreciación Técnica: El valor actual se calcula mediante la fórmula:
 $\text{Valor Actual} = (\text{Cantidad} \times \text{PUE}) \times (1 - \text{Coeficiente de Depreciación})$.

o Mobiliario y Equipamiento Asistencial: Depreciación del 70% debido al uso continuo en entornos de 24 horas.

o Equipamiento Médico: Depreciación del 60%, reflejando su mayor mantenimiento y naturaleza crítica.

o Maquinaria y Tecnología: Depreciación del 80% por desgaste mecánico intensivo

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	5/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



y obsolescencia tecnológica.

o Consumibles y EPIS: 0% de depreciación (valor de reposición de mercado).

4.3.2. DESGLOSE TÉCNICO DEL INVENTARIO POR INSTALACIONES

HALL Y ENTRADA				
Artículo	Cantidad Total	Precio Unitario Estimado (€)	Depreciación Aplicada (%)	Valoración Actual (€)
Tablón de Anuncios, aluminio-cristal, 0,80 x 0,65	1	42	70 %	12,60
Tablón de Anuncios, aluminio-cristal 1,20 x 1,00	1	72	70 %	21,60
Sillones orejeros color marrón y verde	5	199	70 %	298,50
Sillas respaldo alto color marrón	13	168,58	70 %	657,41
Mesitas bajas de 0,60	4	90	70 %	108
Mesa baja doble de 1,20	2	180	70 %	108
Extintores de incendio de 6 Kg	2	51,50	0 %	103
Extintor de 5 Kg	1	45	0 %	45
Impresora EPSON	1	1976	80 %	395,20

SALA DE ESTAR				
Artículo	Cantidad Total	Precio Unitario Estimado (€)	Depreciación Aplicada (%)	Valoración Actual (€)
Televisión, marca infiniton	1	165	80 %	33
Sillones relax orejeros marrón	6	199	70 %	358,20
Mesa cuadrada	1	33	70 %	9,90
Sillas marrones	6	160,58	70 %	289,04

Plaza de España nº 1 - 41390 GUADALCANAL (Sevilla) - Telf.: 954 886 001/06 - Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email.: guadalcanal@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Página	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	6/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email.: guadalcanal@dipusevilla.es

Sillas marrones respaldo alto	9	168,58	70 %	455,16
Sillas de colores varios	3	68	70 %	61,20

SALA ACTIVIDADES PLANTA BAJA

Artículo	Cantidad Total	Precio Unitario Estimado (€)	Depreciación Aplicada (%)	Valoración Actual (€)
Mesas de pata de aluminios	5	33	70 %	49,50
Sillas de colores varios	13	68	70 %	265,20
Mesa de oficina	1	146	70 %	43,80
Silla de oficina	1	130	70 %	39
TV LG	1	350	80 %	70
Mueble bajo de madera	1	500	70 %	150
Estantería de madera	1	600	70 %	180

HABITACIONES

Artículo	Cantidad Total	Precio Unitario Estimado (€)	Depreciación Aplicada (%)	Valoración Actual (€)
Camas Manuales	31	302,50	70 %	2.813,25
Camas Eléctricas	23	487,98	60 %	4.489,03
Mesita de noche	51	119,25	70 %	1.824,52
Mesita de noche con bandeja	1	296	70 %	88,80
Aires Acondicionados	26	726	80 %	3.775,20
Sillas con brazos	52	86,51	70 %	1.349,55

HABITACION TERMINAL

Artículo	Cantidad Total	Precio Unitario Estimado (€)	Depreciación Aplicada (%)	Valoración Actual (€)
Camas Manuales	3	302,50	70 %	272,25
Mesita de noche con bandeja	3	296	70 %	266,40
Sillas	3	86,51	70 %	77,86
Armarios	2	300	70 %	180

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	7/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email.: guadalcanal@dipusevilla.es

PASILLOS				
Artículo	Cantidad Total	Precio Unitario Estimado (€)	Depreciación Aplicada (%)	Valoración Actual (€)
Extintores 5 Kg	3	45	0 %	135
Extintores 6 Kg	1	51,50	0 %	51,50
Sillas rojas	3	160,58	70 %	144,52
Mesa baja de 0,90	1	90	70 %	27
Mesa doble de 1,20	1	180	70 %	54

ENFERMERIA				
Artículo	Cantidad Total	Precio Unitario Estimado (€)	Depreciación Aplicada (%)	Valoración Actual (€)
Mueble botiquín blanco, 0,60 x 0,30	1	350	60 %	140
Estantería de 5 baldas de aluminio, de 0,75	1	150	60 %	60
Estantería de 3 baldas de aluminio de 0,90	2	100	60 %	80
Organizador de medicamentos de madera de 1,40	1	60	60 %	24
Organizador de medicamento de plástico de 1,10	1	529	60 %	211,60
Carro de cura	2	615	60 %	492
Carro de medicación	1	510	60 %	204
Camilla enfermería	2	310	60 %	248
Armario de 2 hojas, de 0,95	1	400	60 %	160
Nevera pequeña jocell	1	249,80	60 %	99,92
Mesita baja	1	90	60 %	36
Archivador de madera	1	75	60 %	30
Bacula	1	346,05	60 %	138,42
Bacula	1	600	60 %	240

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco		Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones			Página	8/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email.: guadalcanal@dipusevilla.es

eléctrica				
Mesa baja	1	90	60 %	36
Mesa de despacho	1	146	60 %	58,4
Sillón de despacho	1	130	60 %	52
Silla de oficina	1	80	60 %	32
Paneles de corcho	2	40	60 %	16
Organizador de madera	1	60	60 %	24
Extintor Incendio 6 Kg	1	51,50	0 %	51,50
Banquetas de ducha	2	36	60 %	14,40
Lámpara con ruedas	1	130,15	60 %	52,06
Gotos	4	106,98	60 %	42,79
Ordenador de mesa	1	700	80 %	140
Biombo de aluminio de 3 hojas	1	227	60 %	90,80
Biombo de aluminio de 2 hojas	1	196,39	60 %	78,56

PATIO				
Artículo	Cantidad Total	Precio Unitario Estimado (€)	Depreciación Aplicada (%)	Valoración Actual (€)
Mesas de 1,20 x 1,80	1	42	70 %	12,6
Sillas	28	60	70 %	504

SALA DE FISIOTERAPIA				
Artículo	Cantidad Total	Precio Unitario Estimado (€)	Depreciación Aplicada (%)	Valoración Actual (€)
Barra paralela	1	210	60 %	84
Sillas fisioterapia azules	3	450	60 %	540
Lámpara con ruedas	1	126,75	60 %	50,70
Colchonetas negras	2	99	60 %	79,20
Camilla	1	884	60 %	353,60

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	9/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email.: guadalcanal@dipusevilla.es

enfermería				
Mueble de madera de 1,90	1	400	70 %	120
Extintor Incendios 6 Kg	1	51,50	0 %	51,50
Rulos de fisioterapia	2	22	60 %	17,60
Rueda de fisioterapia	1	70	60 %	28
Juegos de pedales	5	27,99	60 %	55,98
Banqueta Dulma	1	36	60 %	14,40
Juego de petanca	5	25	70 %	37,50
Mini-golf	1	85	70 %	25,50
Juego de bolos	1	20	70 %	6
Estiramiento de brazos fisioterapia	1	30	60 %	12
Barra paralela de 3 patas	1	250	60 %	100
Estanterías de madera de 0,80	2	30	70 %	18
Ordenador de mesa	1	700	80 %	140
Juego de vallas	3	48,99	60 %	58,78
Silla de oficina	2	90,50	70 %	54,30
Cajonera	1	25	70 %	7,50

ASEO GERIATRICO				
Artículo	Cantidad Total	Precio Unitario Estimado (€)	Depreciación Aplicada (%)	Valoración Actual (€)
Banquetas de ducha	3	36	60 %	43,20
Sillas blancas de ducha	3	75,60	60 %	90,72
Carros de ropa azules	2	240	60 %	192
Carros de aseo grande	2	319,73	60 %	255,78

SALA AUXILIARES				
Artículo	Cantidad Total	Precio Unitario Estimado (€)	Depreciación Aplicada (%)	Valoración Actual (€)

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	10/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email: guadalcanal@dipusevilla.es

Interfono	1	60	80 %	12
Mesa de despacho de 1,40	1	33	70 %	9,90
Sillas rojas	3	35	70 %	31,50
Estantería de 5 baldas	1	400	70 %	120
Botiquín	1	42	70 %	12,60
Tablón de corcho	1	42	70 %	12,60
Extintor de incendios de 5 Kg	1	45	0 %	45

DISTRIBUIDOR COMEDOR				
Artículo	Cantidad Total	Precio Unitario Estimado (€)	Depreciación Aplicada (%)	Valoración Actual (€)
Sillones orejeros marrones	2	199	70 %	119,40
Mesas bajas	2	90	70 %	54
Extintores de incendio de 5 Kg	2	45	0 %	45
Extintores de incendio de 6 Kg	2	51,50	0 %	51,50
TV SONY	1	319	80 %	63,80

PATIO EXTERIOR ENTRADA				
Artículo	Cantidad Total	Precio Unitario Estimado (€)	Depreciación Aplicada (%)	Valoración Actual (€)
Elementos de psicomotricidad exterior	4	800	60 %	1.280
Bancos de madera	3	330	70 %	297
Toldo	1	350	70 %	105

COCINA				
Artículo	Cantidad Total	Precio Unitario Estimado (€)	Depreciación Aplicada (%)	Valoración Actual (€)
Extintor de incendios 5 Kg	2	45	0 %	45

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	11/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email.: guadalcanal@dipusevilla.es

Frigorífico industrial 2 puertas FAGOR	1	2.874	80 %	574,80
Mesa de acero inoxidable de 1,60	1	208	70 %	62,40
Lavadero de mano de acero inoxidable	1	660	80 %	132
Estanterías de acero inoxidable de 1,60	3	70	70 %	63
Estanterías de acero inoxidable 1 m	3	60	70 %	54
Dispensadores de jabón industriales	3	30	80 %	18
Dispensadores de papel industriales	3	80	80 %	48
Mesa de trabajo 2 m	1	605	70 %	181,50
Cuerpos de estantería de 4 baldas inoxidables	2	484	70 %	290,40
Lavavajillas con mesa lateral	1	4.840	80 %	698
Extintor de incendio de 6 Kg	1	51,50	0 %	51,50
Fogones de cocina FAGOR 1,80	1	3630	80 %	726
Campana extractora de humos de 1,80	1	5445	80 %	1089
Frigorífico acero inoxidable 4 puertas FARIMER	1	2178	80 %	435,60
Mueble de limpieza	1	40	70 %	12
Pela-patatas de 7 cuchillas	1	2420	80 %	484

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	12/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email.: guadalcanal@dipusevilla.es

Corta-fiambres	1	130	80 %	26
Exprimidor de zumo	1	267	80 %	53,40
Aire acondicionado EAR ELECTRIC	1	1500	80 %	300
Cubo de basura grande	1	121	70 %	36,30
Cámara frigorífica FANOTI	1	7260	80 %	1452
Congeladores de 1,70	3	968	80 %	580,80
Estanterías de 4 baldas	4	169,00	70 %	202,80
Mesa	1	33	70 %	9,90
Silla de oficina	1	130	70 %	39
Porta-plateos	1	710	70 %	213

CUARTO DE HERRAMIENTAS

Artículo	Cantidad Total	Precio Unitario Estimado (€)	Depreciación Aplicada (%)	Valoración Actual (€)
Estanterías de 3 baldas de 1 m	5	75,58	70 %	113,37
Cajonera	1	60	70 %	18
Mesa de despacho	1	146	70 %	43,80
Sillón de despacho	1	130	70 %	39
Taquilla	1	100	70 %	30

COMEDOR

Artículo	Cantidad Total	Precio Unitario Estimado (€)	Depreciación Aplicada (%)	Valoración Actual (€)
Mesas	13	180,90	70 %	705,51
Sillas azules	35	86,51	70 %	908,35
Microondas THOR	1	77	80 %	15,40
Tostador de acero inoxidable	2	460	80 %	184
Camarera de acero inoxidable de 1,60	1	151,59	70 %	45,47
Camarera chica	1	151,59	70 %	45,47

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	13/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email.: guadalcanal@dipusevilla.es

de acero inoxidable				
Muebles estantería 5 baldas de madera	1	400	70 %	120
Mueble bajo de madera	1	500	70 %	150

CAPILLA				
Artículo	Cantidad Total	Precio Unitario Estimado (€)	Depreciación Aplicada (%)	Valoración Actual (€)
Bancos largos	6	250	70 %	75
Altar	1	650	70 %	195
Atril	1	510	70 %	153
Mesa baja	2	120	70 %	36
Extintor de Incendios 5Kg	1	45	0 %	45
Aire acondicionado	1	1500	80 %	300

SALA MULTIFUNCION				
Artículo	Cantidad Total	Precio Unitario Estimado (€)	Depreciación Aplicada (%)	Valoración Actual (€)
Sillas azules	8	86,51	70 %	77,86
Silla de oficina	1	130	70 %	39
Mesa baja doble de 1,20	1	180	70 %	54
Mesas de comedor	2	180,90	70 %	108,54
Sillas con soporte para escribir	12	157	70 %	565,20
Escritorio de oficina	1	300	70 %	90
Armarios de oficina de 1,20	2	200	70 %	120
Estantería de 1,20	1	400	70 %	120
Mesas de TV	2	75	70 %	45
Pantalla para proyector	1			
Extintor de Incendios de 6 Kg	1	51,50	0 %	51,50
Proyector	1	450	80 %	90

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco		Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones			Página	14/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email.: guadalcanal@dipusevilla.es

EPSON				
Aire Acondicionado	2	1500	80 %	600

LAVANDERÍA				
Artículo	Cantidad Total	Precio Unitario Estimado (€)	Depreciación Aplicada (%)	Valoración Actual (€)
Plancha ROUWENTA	1	325	80 %	65
Carros para ropa grandes azules	2	486,42	70 %	291,85
Carros para ropa chicos azules	2	204,03	70 %	122,42
Sillas azules de madera	2	86,51	70 %	51,90
Camarera de acero	1	300	70 %	90
Estanterías	6	170	70 %	306
Carro blanco	1	100	70 %	
Mesa de acero inoxidable	1	283	70 %	84,90
Lavadoras industriales	2	10.002,58	80 %	4001,03
Lavadora doméstica	1	432	80 %	86,40
Secadoras industriales	2	9.535,89	80 %	3814,36
Mueble de madera	1	500	70 %	150
Ventilador de techo	1	80	70 %	24

SALA DE VESTUARIO				
Artículo	Cantidad Total	Precio Unitario Estimado (€)	Depreciación Aplicada (%)	Valoración Actual (€)
Mesa de madera	1	180,90	70 %	54,27
Sillas	2	80	70 %	48
Bancos	2	240	70 %	144
Zapatero	1	70	70 %	21
Taquillas	26	100	70 %	780
Percheros	2	70	70 %	42

DIRECCION Y TRABAJADOR/A SOCIAL				
Artículo	Cantidad	Precio Unitario	Depreciación	Valoración

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	15/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email: guadalcanal@dipusevilla.es

	Total	Estimado (€)	Aplicada (%)	Actual (€)
Mesa despacho en L	1	230	70 %	69
Mesa despacho	1	146	70 %	43,80
Sillas	4			
Archivador de 4 cajones	1	190	70 %	57
Estanterías de 5 baldas	2	145	70 %	87
Armario de puertas	1	298,87	70 %	89,66
Cajoneras grandes	2	143	70 %	85,80
Extintor de incendios de 5 KG	1	45	0 %	45
Ordenador de mesa	1	700	80 %	140
Aire acondicionado	1	1500	80 %	300

VARIOS				
Artículo	Cantidad Total	Precio Unitario Estimado (€)	Depreciación Aplicada (%)	Valoración Actual (€)
Grúas de movilidad	3	2790	60 %	3.348
Grúa bipedestación o cambia pañales	1	877,80	60 %	351,12
Ventiladores	6	80	70 %	144

5. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INGRESOS DE LA ACTIVIDAD

La Residencia de Personas Mayores HERMANA JOSEFA MARÍA dispone de un total de 43 plazas residenciales y 9 plazas en la unidad de estancia diurna en régimen de concierto con la Junta de Andalucía, así como 8 plazas residenciales en régimen no concertado.

La ocupación de la Residencia en régimen de concierto es casi total.

Se constata que siempre hay listas de esperas de personas demandantes del servicio, lo que se debe, entre otros motivos, a que se trata de plazas concertadas con la Junta de Andalucía, a la escasez de servicios residenciales en Andalucía (aumento de la población envejecida), y al buen servicio que se ha estado prestando en la Residencia hasta ahora.

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	16/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



La previsión de ocupación se considera elevada y estable conforme al comportamiento histórico del centro.

6. RIESGOS OPERATIVOS Y DURACIÓN DE LA CONCESIÓN

El contrato se prevé que se realice por cinco (5) años con posibilidad de una prórroga de otros cinco (5) años de duración, siendo el máximo de duración del contrato de diez (10) años.

La duración prevista no responde exclusivamente a la amortización de inversiones materiales, sino también a la necesidad de garantizar la estabilidad organizativa, laboral y asistencial del servicio, así como permitir la recuperación de los costes de implantación y gestión inherentes a una actividad intensiva en personal y fuertemente regulada.

Durante los años que dura la concesión, y según establece la ley, la empresa o persona concesionaria asumirá el riesgo de acuerdo con los escenarios planteados en su oferta económica.

Actualmente, la demanda de plazas es alta en la localidad de Castillo de Guadalcanal, por tanto, la previsión de ocupación se prevé elevada y estable tal y como viene siendo hasta ahora.

7. COSTE DE LAS INVERSIONES A REALIZAR

De acuerdo con lo estipulado en el punto 4 del presente estudio, no se prevé que el concesionario tenga que llevar a cabo importantes inversiones u obras en el edificio.

Respecto al mobiliario y el resto de los elementos del inmovilizado, el concesionario establecerá el volumen de inversión necesaria para el mantenimiento del equipamiento existente y el desarrollo de su actividad en base a su oferta de gestión.

El volumen y tipo de inversión por estos conceptos, junto con el valor del mobiliario y el resto de los elementos del inmovilizado entregados por el Ayuntamiento, determinará la amortización que deberá dotar el concesionario.

8. COSTES DEL CONCESIONARIO

Al objeto de simplificar el estudio, se han agrupado los gastos que tendrá que hacer frente el concesionario en los siguientes bloques que se detallan a continuación.

8.1. Costes fijos de estructura y costes fijos amortizables

Dentro de los costes de estructura, se han tenido en cuenta los gastos en suministros, impuestos, seguros y gastos en servicios. Se ha estimado que crecerán en función de la inflación.

Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email.: guadalcanal@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	17/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



Para ello, se ha tenido en cuenta los datos de previsión del Banco de España para el año 2026 y siguientes, estimándose un crecimiento del 2,3% anual.

El concesionario deberá mantener el equipamiento actual y dotar la instalación del mobiliario y otros elementos necesarios para el desarrollo de su plan de explotación, que será objeto de detalle en su oferta económica.

La dotación propuesta, junto con la entregada por el Ayuntamiento, constituyen el inmovilizado que deberá ser objeto de la correspondiente amortización, de forma que, una vez transcurrido el periodo de explotación, este sea revertido al Ayuntamiento en perfecto estado de uso y con un valor neto equivalente.

El edificio y el terreno no son objeto de amortización, puesto que no se transfiere al negocio objeto del estudio. El gasto asociado a este bien, puesto a disposición del concesionario, se significa con el canon de explotación que recibe el Ayuntamiento por la puesta a disposición del bien patrimonial y la concesión del negocio.

Los valores tomados para el estudio están calculados en base a precios constantes del ejercicio actual, por lo que se ha considerado una amortización lineal del inmovilizado.

La imputación parcial de los mismos se ha realizado en base a la importancia relativa de cada unidad de inmovilizado sobre la línea de negocio.

Dentro de los costes de estructura, se han tenido en cuenta los gastos en suministros, impuestos, seguros y gastos en servicios. Se ha estimado que crecerán en función de la inflación. Para ello, se ha tenido en cuenta los datos de previsión del Banco de España para el año 2026 y siguientes, estimándose un crecimiento del 2,3% anual.

En la siguiente tabla vienen desglosados los conceptos tenidos en cuenta para el cálculo de este apartado:

COSTES FIJOS DE ESTRUCTURA		
Concepto	Mensual	Anual
Suministro de Luz-Agua-Calderas	4.650,00 €	55.800,00 €
Serv. Profes. Indep. (mantenimiento y conservación)	3.320,00 €	39.840,00 €
Comunicaciones	170,00 €	2.040,00 €
Servicio externo de prevención	1.070,00 €	12.840,00 €
Póliza de Seguro	450,00 €	5.400,00 €
Asesoramiento fiscal, laboral y contable	650,00 €	7.800,00 €
Inversiones en mobiliario, utillaje, menaje, utensilios de cocina y actividades, pequeños electrodomésticos.....	2.840,00 €	34.080,00 €
TOTAL Gastos de Estructura	13.150,00 €	157.800,00 €

Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email.: guadalcanal@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	18/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



8.2. Costes Fijos de Personal

Los costes de personal están calculados de acuerdo con los costes salariales y seguros sociales según el *Octavo convenio marco estatal de servicios de atención a las personas dependientes y desarrollo de la promoción de la autonomía personal (residencias privadas de personas mayores y del servicio de ayuda a domicilio)*, a abonar al total de la plantilla actual.

Además, se ha tenido en cuenta una estimación de los costes a abonar por la empresa en conceptos de: seguridad social, sustituciones, absentismo estructural, nocturnidad, festividad, vacaciones y cobertura mínima del servicio.

La fuente de datos utilizada ha sido los costes actuales de la explotación.

La empresa deberá subrogarse en los contratos con el personal actual a excepción de la dirección, que podrá optarse por su supresión y nueva contratación, por lo que se ha considerado a los efectos del cálculo de la viabilidad a media jornada (50%). A partir de la fecha establecida en el contrato de concesión, todo el personal pasará a su ámbito de organización, pudiendo establecer los pactos privados que consideren oportunos para la optimización de estos recursos humanos.

Los costes de personal se muestran a continuación:

COSTES FIJOS PERSONAL (Incluido SS)				
Puesto	Jornada (horas semanales)	Anual		
		Bruto	Seg. Social	Total
Director/a	20 h	18.173,44 €	5.888,19 €	24.061,63 €
Enfermero/a	40 h	16.856,22 €	5.461,42 €	22.317,64 €
Fisioterapeuta	40 h	20.383,72 €	6.604,33 €	26.988,05 €
Tasoc	40 h	18.019,08 €	5.838,18 €	23.857,26 €
Terapeuta Ocupacional	40 h	20.907,16 €	6.773,92 €	27.681,08 €
Trabajador/a Social	40 h	13.557,75 €	4.392,71 €	17.950,45 €
Administrativo	40 h	23.623,44 €	7.653,99 €	31.277,43 €
Gerocultor/a 1 (Excedencia)	40 h	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gerocultor/a 2	38 h	16.750,74 €	5.427,24 €	22.177,98 €
Gerocultor/a 3	40 h	17.617,44 €	5.708,05 €	23.325,49 €
Gerocultor/a 4	40 h	17.094,00 €	5.538,46 €	22.632,46 €
Gerocultor/a 5	40 h	17.094,00 €	5.538,46 €	22.632,46 €
Gerocultor/a 6	10 h	4.273,50 €	1.384,61 €	5.658,11 €
Gerocultor/a 7	40 h	17.617,44 €	5.708,05 €	23.325,49 €
Gerocultor/a 8	10 h	4.273,50 €	1.384,61 €	5.658,11 €
Gerocultor/a 9	40 h	18.664,32 €	6.047,24 €	24.711,56 €
Gerocultor/a 10	40 h	18.664,32 €	6.047,24 €	24.711,56 €

Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email: guadalcanal@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	19/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email.: guadalcanal@dipusevilla.es

Gerocultor/a 11	25 h	10.683,75 €	3.461,54 €	14.145,29 €
Gerocultor/a 12	38 h	16.239,30 €	5.261,53 €	21.500,83 €
Gerocultor/a 13	38 h	16.487,94 €	5.342,09 €	21.830,03 €
Gerocultor/a 14	38 h	16.487,94 €	5.342,09 €	21.830,03 €
Gerocultor/a 15	38 h	16.239,30 €	5.261,53 €	21.500,83 €
Gerocultor/a 16	40 h	17.464,80 €	5.658,60 €	23.123,40 €
Gerocultor/a 17	38 h	16.463,10 €	5.334,04 €	21.797,14 €
Gerocultor/a 18	38 h	16.239,30 €	5.261,53 €	21.500,83 €
Limpiador/a 1	40 h	8.407,92 €	2.724,17 €	11.132,09 €
Limpiador/a 2	40 h	18.664,32 €	6.047,24 €	24.711,56 €
Limpiador/a 3	40 h	18.664,32 €	6.047,24 €	24.711,56 €
Limpiador/a 4	40 h	18.664,32 €	6.047,24 €	24.711,56 €
Limpiador/a 5	40 h	18.664,32 €	6.047,24 €	24.711,56 €
Limpiador/a 6	30 h	14.390,82 €	4.662,63 €	19.053,45 €
Cocinero/a	20 h	8.547,00 €	2.769,23 €	11.316,23 €
Cocinero/a	40 h	6.837,60 €	2.215,38 €	9.052,98 €
Cocinero/a – Oficios varios	35 h	14.957,25 €	4.846,15 €	19.803,40 €
Nocturnidad		16.498,00 €	5.345,35 €	21.843,35 €
Festivos		10.214,82 €	3.309,60 €	13.524,42 €
Absentismo				30.272,23 €
Vacaciones				11.316,23 €
TOTAL GASTOS PERSONAL			762.355,76 €	

Las estimaciones se han realizado con valores de 2026, considerando que el concesionario asume el riesgo derivado de incrementos salariales, SMI, convenio colectivo y cotizaciones sociales.

8.3. Costes Fijos de Suministros y Materias Primas

Al objeto de simplificar los conceptos de gasto corriente en materia prima se han considerado en grandes bloques los suministros de alimentación, los productos de limpieza y aseo, medicinas, uniformes y material de oficina, así como los consumibles, textil y EPIS valorados en el inventario existente.

La cuantía de estos conceptos es la siguiente:

COSTES FIJOS SUMINISTROS Y MATERIAS PRIMAS		
Concepto	Mensual	Anual
Alimentación	11.350,00 €	136.200,00 €
Higiene	750,00 €	9.000,00 €
Medicina	900,00 €	10.800,00 €
Uniformes	350,00 €	4.200,00 €
Material de oficina	475,00 €	5.700,00 €
Material de limpieza	1.850,00 €	22.200,00 €

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	20/26
Url De Verificación	https://portal1.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



Consumibles, textil y EPIS (valoración inventario existente)	950,00 €	11.400,00 €
TOTAL costes fijos suministros y materias primas	16.625,00 €	199.500,00 €

De todo lo anterior, se obtienen unos gastos anuales totales de **1.119.655,76 €**.

9. RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA CONCESIÓN

9.1. Canon de la Concesión

El canon de la concesión tendrá el precio de 3.500,00 € mensuales.

Un incremento significativo del canon podría comprometer la viabilidad económica de la concesión y limitar la concurrencia competitiva de operadores especializados.

9.2. Retribución del Concesionario. Tarifas

Los ingresos del concesionario vendrán determinados por las tarifas establecidas por la

Junta de Andalucía en cada momento.

El coste de las plazas será el fijado para cada año según la correspondiente Resolución de la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad, y se actualizará anualmente por dicha Consejería. A título indicativo se señala que por Resolución de la Dirección Gerencia de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía (BOJA n.º 99, de 8 de mayo de 2026) se actualizan los costes máximos de las plazas objeto de concertación con centros de atención a personas mayores y personas con discapacidad en situación de dependencia fijándose en 67,16 euros/día, así como 26,12 euros/día la estancia diurna en centro de día.

La Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía, previa justificación por el centro, abonará por las plazas ocupadas y por las plazas reservadas, en los supuestos contemplados en el Decreto 388/2010, de 19 de octubre, por el que se regula el régimen de acceso y traslado de personas en situación de dependencia a plazas de centros residenciales y centros de día y de noche, las diferencias resultantes entre el coste de cada plaza y las cantidades abonadas por las personas usuarias, así como las percibidas mediante subvención pública, en su caso.

El servicio se financiará con las tarifas fijadas por la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia en Andalucía en cada momento y constituye la retribución de concesionario.

El Ayuntamiento no participará de ninguna forma en la financiación del servicio ni asegurará al concesionario una recaudación o rendimiento mínimo.

Plaza de España n.º 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email.: guadalcanal@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	21/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



Los ingresos anuales previstos se expresan en la siguiente tabla:

INGRESOS				
Plazas	Nº Total de Plazas	Ingresos al día por plaza	Total de ingresos al mes por plaza	Total de ingresos al año por plazas
Residencia no concertadas	8	51,47 €	1.565,46 €	150.284,16 €
Residencia concertadas	43	67,16 €	2.014,80 €	1.054.076,20 €
Unidad Estancia Diurna concertada	9	26,12 €	783,60 €	85.804,20 €
TOTAL				1.290.164,56 €

9.3. Valor Estimado del Contrato

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 101.1.b) de la LCSP, para el cálculo del valor estimado del contrato, en el caso de concesión de servicios, el órgano de contratación tomará el importe neto de la cifra de negocios, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, que, según sus estimaciones, generará la empresa concesionaria durante la ejecución del mismo como contraprestación por los servicios objeto del contrato, así como de los suministros relacionados con estos servicios.

En este contrato la cifra de negocios se corresponde con las tarifas a percibir por la empresa concesionaria por los servicios a prestar y se calcula teniendo en cuenta la ocupación expuesta en el punto 5 de este estudio, lo que representa un importe anual de 1.290.164,56 €. Este importe estimamos que se verá incrementado en los sucesivos años debido a la inflación. Según las previsiones de inflación prevista por Banco de España, la misma, incrementarán en un 2,3 % para el año 2027 y sucesivos.

Por tanto, el valor estimado del contrato por 10 años de duración, incluidas las prórrogas, asciende a 14.322.254,74 €.

En este contrato no procede fijar presupuesto base de licitación, definido en el artículo 100.1 de la LCSP como el límite máximo de gasto que en virtud del contrato puede comprometer el órgano de contratación, pues el contrato no genera gasto para el Ayuntamiento y la empresa concesionaria percibe las tarifas de los usuarios.

No obstante, el presente estudio incorpora la información económico-financiera necesaria para permitir la licitación adecuada del mismo.

Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email.: guadalcanal@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	22/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



10. PREVISIONES DE RENTABILIDAD

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
	2027	2028	2029	2030	2031
Ingresos	1.290.164,56 €	1.319.838,34 €	1.350.194,62 €	1.381.249,10 €	1.413.017,83 €
Total Costes	1.119.655,76 €	1.145.407,84 €	1.171.752,22 €	1.198.702,52 €	1.226.272,68 €
Costes fijos de estructura	157.800,00 €	161.429,40 €	165.142,27 €	168.940,54 €	172.826,18 €
Costes fijos de suministros y materias primas	199.500,00 €	204.088,50 €	208.782,54 €	213.584,53 €	218.496,98 €
Costes fijos de personal	762.355,76 €	779.889,94 €	797.827,41 €	816.177,44 €	834.949,52 €
Rentabilidad bruta antes de impuestos	170.508,80 €	174.430,50 €	178.442,40 €	182.546,56 €	186.744,32 €
Canon explotación	42.000 €	42.000 €	42.000 €	42.000 €	42.000 €
Impuestos (impuesto Sociedades)	34.101,76 €	34.886,10 €	35.688,48 €	36.509,31 €	37.348,86 €
Rentabilidad después de impuestos	94.407,04 €	97.544,40 €	100.753,92 €	104.037,25 €	107.395,46 €
% Rentabilidad	8,43 %	8,52 %	8,60 %	8,68 %	8,76 %

	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos	1.445.517,24 €	1.478.764,14 €	1.512.775,71 e	1.547.569,55 €	1.587.163,65 €
Costes	1.254.476,95 €	1.283.329,92 €	1.312.846,51 €	1.343.041,98 €	1.373.931,94 €
Costes fijos de estructura	176.801,18 €	180.867,61 €	185.027,56 €	189.283,19 €	193.636,71 €
Costes fijos de suministros y materias	223.522,41 €	228.663,42 €	233.922,68 €	239.302,90 €	244.806,87 €

Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email.: guadalcanal@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	23/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email.: guadalcanal@dipusevilla.es

primas					
Costes fijos de personal	854.153,36 €	873.798,88 €	893.896,26 €	914.455,87 €	935.488,36 €
Rentabilidad bruta antes de impuestos	191.040,29 €	195.434,22 €	199.929,20 €	204.527,57 €	213.231,71 €
Canon explotación	42.000 €	42.000 €	42.000 €	42.000 €	42.000 €
Impuestos (impuesto Sociedades)	38.208,05 €	39.086,84 €	39.985,84 €	40.905,51 €	42.646,34 €
Rentabilidad después de impuestos	110.832,24 €	114.347,38 €	117.943,36 €	121.622,06 €	128.585,37 €
% Rentabilidad	8,83 %	8,91 %	8,98 %	9,05 %	9,36 %

11. POSIBLE AYUDA DE ESTADO

El sector de los servicios personales y asistenciales, como el resto de los servicios, no es objeto prioritario de subvenciones públicas, siendo la mayor parte de las existentes dirigidas a los usuarios para el mantenimiento de sus propias aportaciones en la cuota.

No obstante, existen líneas de ayudas para la financiación de gastos de seguridad social de trabajadores por cuenta ajena o para la incorporación como trabajadores autónomos.

También existen líneas de financiación prioritaria.

Debido a la heterogeneidad de estructuras societarias y circunstancias personales de los posibles concesionarios, no hemos considerado adecuado tener en cuenta estas ayudas públicas, circunstancia que sí deberán considerar los licitadores en su propuesta de plan de negocio.

12. EVALUACIÓN DEL RIESGO OPERACIONAL

Riesgo operacional es aquel que puede provocar pérdidas debido a errores humanos, procesos internos inadecuados o defectuosos, fallos en los sistemas y como consecuencia de acontecimientos externos.

Como hemos indicado anteriormente, la concesión del derecho de explotación de los servicios implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional, abarcando el riesgo de demanda, el de suministro, o ambos.

Tanto en el artículo 14 de la LCSP 2017, como en el artículo 5.1. b) de la Directiva 2014/23/UE, establecen que el concesionario asume un riesgo operacional cuando, en condiciones normales de funcionamiento, no esté garantizada la recuperación de las

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	24/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email.: guadalcanal@dipusevilla.es

inversiones realizadas con ocasión de la explotación de las obras que sean objeto de la concesión.

En este sentido, el riesgo de explotación económica de la concesión debe entenderse como el riesgo de exposición a las incertidumbres del mercado, que puede traducirse en el riesgo de enfrentarse a la competencia de otros operadores, el riesgo de un desajuste entre la oferta y la demanda de los servicios, el riesgo de insolvencia de los deudores de los precios por los servicios prestados, el riesgo de que los ingresos no cubran íntegramente los gastos de explotación, o incluso el riesgo de responsabilidad por un perjuicio causado por una irregularidad en la prestación del servicio.

Con esta concesión se pretende, por tanto, evitar la exposición del Ayuntamiento al riesgo de un mercado muy especializado, en el que resulta determinante la gestión de un operador cualificado y experimentado en el sector.

Igualmente, la asunción del riesgo por el concesionario redundará en la buena gestión del establecimiento, lo que incidirá en una mayor satisfacción de los usuarios, ya que el concesionario tratará de poner todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor afluencia posible y rentabilizar la explotación ofreciendo un servicio de calidad.

En base a todo lo anterior, el concesionario asume:

- ☐ El riesgo de ocupación.
- ☐ Riesgo laboral.
- ☐ Riesgo regulatorio.
- ☐ Riesgo derivado de costes energéticos y suministros.
- ☐ Riesgo derivado de modificaciones convencionales y salariales.

13. ESTUDIO AMBIENTAL

El presente estudio de viabilidad tiene como objeto la concesión del servicio público de residencia de mayores.

No se han producido cambios en las instalaciones ni se exigen nuevas inversiones que puedan dar lugar a cambios en las condiciones ambientales, por lo que no es necesario la realización de un nuevo análisis ambiental.

14. AMPLIACIÓN DE RESIDENCIA.

El presente estudio de viabilidad económica, se ha realizado sin tener en cuenta la construcción de las 8 nuevas habitaciones dobles (16 plazas), debido a que se encuentra pendiente de validarse y autorizarse por la Junta de Andalucía, lo cual se prevé se realice en durante el año 2026.

15. CONCLUSIONES

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	25/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Guadalcanal (Sevilla)



Plaza de España nº 1 – 41390 GUADALCANAL (Sevilla) – Telf.: 954 886 001/06 – Fax: 954 886 223 www.guadalcanal.es
Email: guadalcanal@dipusevilla.es

El Ayuntamiento de Guadalcanal cuenta con una residencia de mayores que se encuentra en un adecuado estado de conservación para el desarrollo de actividades.

La concesión de la explotación de este bien pretende mantener los servicios a la comunidad y contribuir al fortalecimiento del sistema de bienestar en la localidad, al tiempo que permite la conservación del patrimonio y proteger a la corporación de los riesgos de operar un servicio para el que no se cuenta con una cualificación suficiente.

Las instalaciones cuentan con un fuerte arraigo en la localidad y su comarca, lo que permiten estimar unas previsiones de ocupación por encima de la media local y suficiente para la sostenibilidad de la explotación en los términos del estudio de viabilidad propuesto.

No obstante, la alta especialización del sector recomienda concesionar la explotación del servicio en manos de un operador privado con experiencia en el sector y, a ser posible, con arraigo en la zona. Este tipo de perfil permitiría mejorar la prestación del servicio y contribuir a su sostenibilidad por medio de la eficiencia de las economías de escala y la especialización profesional.

El suscriptor del presente estudio entendemos que la selección de un concesionario cualificado, solvente y experimentado podría conseguir mejorar las expectativas de negocio, mejorando las previsiones iniciales de nuestro estudio.

Con todo lo anterior se **CONCLUYE** la **VIABILIDAD** del proyecto, mediante gestión indirecta a través de un contrato de concesión de servicios, lo que se informa a los efectos oportunos.

En Guadalcanal, a fecha de la firma electrónica.

El Técnico de Administración General.
Fdo.: D. Eduardo Vicente Sánchez Araujo”

En Guadalcanal, a fecha de la firma electrónica.

La Alcaldesa
Fdo.: D^a. Regina Rivero Blanco

Código Seguro De Verificación	fqS3NwwkPA4LgJhFg+ctsw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Regina Rivero Blanco	Firmado	30/07/2026 14:54:07
Observaciones		Página	26/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/fqS3NwwkPA4LgJhFg%2Bctsw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

