

A.- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA, ASÍ COMO DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES

La Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, hace que la atención a este colectivo de población se convierta, en un reto ineludible para los poderes públicos, que requiere una respuesta firme, sostenida y adaptada al actual modelo de nuestra sociedad.

Los cambios demográficos y sociales están produciendo un incremento progresivo de la población en situación de dependencia y la necesidad de garantizar a la ciudadanía, un marco estable de recursos y servicios para la atención a la dependencia.

Dicho sistema tiene por finalidad principal la garantía de las condiciones básicas y la previsión de los niveles de protección a que se refiere la presente Ley.

A tal efecto, han de optimizarse los recursos públicos y privados disponibles y de este modo dar respuesta a este nuevo derecho subjetivo que se fundamenta en los principios de universalidad, equidad y accesibilidad, desarrollando un modelo de atención integral a la ciudadanía.

Por otra parte la Ley 6/1999, de 7 de julio, de Atención y Protección a las Personas Mayores de Andalucía, representa un marco legal que establece una respuesta global, integradora y eficaz desde los poderes públicos para atender las necesidades de este sector de población en Andalucía.

En desarrollo de este marco normativo, las disposiciones establecidas en el Decreto 87/1996, de 20 de febrero, que regula la autorización, registro y acreditación de los Servicios y Centros de Servicios Sociales en Andalucía, conjuntas de la Consejería de la Presidencia y de Igualdad y Bienestar Social, por la que se regulan los requisitos materiales y funcionales de los Servicios y Centros de Servicios Sociales de Andalucía y se aprueba el modelo de solicitud de las autorizaciones administrativas, y la recogida en la Orden de 5 de noviembre de 2007, por la que se regula el procedimiento y los requisitos para la acreditación de los centros para personas mayores en situación de dependencia en Andalucía, han permitido avanzar en parámetros de calidad asistenciales.

Asimismo, el Decreto 137/2002, de 30 de abril, de apoyo a las familias andaluzas y sus posteriores normas de desarrollo, han posibilitado un importante aumento en la oferta de plazas, tanto de atención residencial como diurna, para personas en situación de dependencia, en centros que dependen de la Administración de la Junta de Andalucía.

Es un hecho constatable como se ha dicho anteriormente en esta Comunidad Autónoma, el incremento de la demanda de estos servicios debido fundamentalmente a la confluencia de dos factores, el envejecimiento demográfico y el debilitamiento de la red familiar de apoyo, lo que ha generado un compromiso público para seguir impulsando un crecimiento sostenido y eficiente de los servicios, que dé respuesta a las necesidades sociales de la ciudadanía.

La experiencia acumulada en la gestión de los recursos y la realidad imperante en este sector de población, hacen posible establecer dispositivos de atención operativos y

eficaces que permitan a la Administración ejercer el control y coordinación necesarios, al mismo tiempo que se garantizan los derechos de las personas usuarias.

En este marco conceptual y legal se concreta la finalidad y justificación del Proyecto para la puesta en marcha de un centro de atención residencial para personas mayores en el solar ubicado entre las calles Saint George Sur Loire, Aznaitín y la Avda. Peña del Águila de Mancha Real (Jaén), que se construirá y equipará sobre terreno cedido por el Ayuntamiento de Mancha Real, comprendiendo su posterior redacción de proyecto, construcción y explotación del servicio público de gestión integral del Centro.

Las obras de dicho Proyecto tienen como finalidad la creación de plazas residenciales para personas mayores, que por su situación de dependencia para los actos más esenciales de la vida necesitan de una asistencia cualificada de la que no pueden disponer en su ámbito domiciliario. Por otra parte, la situación económica de estas personas no les permite el acceso a este tipo de residencias de iniciativa privada, cuyo coste no pueden asumir. Por tanto, estas circunstancias no sólo justifican, sino que generan un compromiso ineludible de los poderes públicos, para ofertar un recurso fundamental a este sector de la población que constituye un colectivo cada vez más numeroso, con unas situaciones de dependencia que no pueden ser atendidas por sus propios medios.

El citado Proyecto consiste en la puesta en marcha de un centro residencial en el que se preste una atención integral a las personas mayores en situación de dependencia. Su construcción configurará un edificio, ubicado entre las calles Saint George Sur Loire, Aznaitín y la Avda. Peña del Águila de Mancha Real (Jaén), dotado de habitaciones para las personas residentes, con sus correspondientes aseos y todos los equipamientos complementarios necesarios. Estos consisten en zona administrativa y de dirección, espacios comunes para convivencia y actividades lúdicas y terapéuticas, zona destinada a una atención sanitaria específica, comedores, salas de visita, etc., así como todas aquellas instalaciones que demanda el funcionamiento de este tipo de centros, como cocinas, lavanderías, zonas de instalaciones, etc. Este edificio contendrá las dotaciones destinadas a proporcionar el mayor confort a las personas residentes y a sus cuidadores, como ascensores, climatización, agua caliente por energía solar, medios audiovisuales, megafonía, red informática y otras.

B.- PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES DE LA OBRA EN SU ÁREA DE INFLUENCIA Y SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN

En el solar ubicado entre las calles Saint George Sur Loire, Aznaitín y la Avda. Peña del Águila de Mancha Real (Jaén), y sobre terreno cedido por el Ayuntamiento de Mancha Real, se va a proceder a desarrollar un Proyecto para la construcción de un edificio destinado a centro residencial para personas mayores en situación de dependencia, con una capacidad de 100 plazas, y su posterior explotación del servicio público de gestión integral del Centro.

El Proyecto dará servicio a la demanda de plazas residenciales en el término municipal de Mancha Real y en los municipios de influencia de la zona de trabajo social, con una población censada de 65 y más años de edad de 4.111. Dicha zona de influencia cuenta actualmente con una residencia y 135 plazas en funcionamiento y acreditadas para este

sector poblacional, siendo por tanto el número de plazas por cada 100 habitantes de 3,28. Los cambios en la pirámide demográfica seguirán generando en los próximos años un progresivo incremento del número de personas mayores, con un crecimiento acelerado del sector de las personas muy mayores y, consecuentemente la proporción de demandantes de este tipo de centros hacen previsible que la demanda de uso actualmente existente para cubrir el cien por cien de la ocupación del centro, permanecerá de forma constante durante todo el periodo de ejecución de la concesión en sus cuarenta años.

Por tanto, el referido proyecto de obra y equipamiento resulta preciso para dotar de plazas residenciales para personas mayores en situación de dependencia en el término municipal de Mancha Real, así como en la zona de influencia de la zona de trabajo social, a fin de ofrecer recursos necesarios para el Sistema Nacional de Dependencia, que establece la Ley de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, que entró en vigor el 1 de enero de 2007.

Vista la demanda presente y futura de este tipo de plazas, la cual se encuentra totalmente justificada y asegurada, la ocupación de las plazas del centro será del cien por cien durante los cuarenta años que dure la concesión objeto del presente Estudio. Por tanto, la previsión de ingresos que se obtendrán con la explotación de dicha residencia se consideran suficientes para cubrir el coste de financiación y amortización de la inversión inicial y los gastos de puesta en funcionamiento de la explotación, así como los gastos de funcionamiento estimados.

La financiación de dicho Proyecto de construcción y equipamiento será acometida por el contratista, financiando el 70 % del importe total (excluido I.V.A.) mediante concertación de préstamo a 15 años y el resto mediante recursos propios. De conformidad con el artículo 236.1 de la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público, de fecha 30 de octubre, el concesionario asumirá el riesgo de la inversión realizada.

Dado que los ingresos anuales previstos para 100 plazas residenciales, siendo 50 plazas de asistidos y 50 de psicogerátrico, considerando una hipótesis de trabajo de precio por plaza y día de 48,99 euros y 62,77 euros diarios respectivamente (coste legalmente previsto para las plazas concertadas en virtud de Resolución de 18 de enero de 2010 de la Dirección General de Personas Mayores – B.O.J.A. nº 19 DE 29/01/2010 – incrementado en el 2,93 % para 2011 según media IPC de los últimos 10 años, ejercicio en el que se prevé su aplicación), lo que supone unos ingresos anuales en el primer año de funcionamiento de 2.039.620,00 euros anuales.

Por otra parte, y sin contar los empleos generados durante la ejecución de la obra, para la puesta en funcionamiento de las 100 plazas del citado centro residencial, producirán la creación de 61 puestos de trabajo directos, además de los que se generen indirectamente, lo que repercutirá favorablemente en la incidencia económica de la zona de influencia.

Socialmente el Proyecto va a contribuir a mejorar la calidad de vida de la ciudadanía, al incidir en la mejor atención a las personas mayores en situación de dependencia de la zona, así como en el apoyo a su entorno familiar.

Los gastos fijos y variables de explotación de la actividad actualizados al primer año de funcionamiento suponen 2.144.917,56 euros, los cuales incluyen costes de personal, cuota de amortización de la construcción y equipamiento y gastos generales de funcionamiento estimados.

Teniendo en cuenta los datos anteriores, el proyecto arroja un resultado positivo de caja a partir del décimo primer periodo del horizonte temporal.

C.- VALORACIÓN DE LOS DATOS E INFORMES EXISTENTES QUE HAGAN REFERENCIA AL PLANEAMIENTO SECTORIAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

1º El solar para la construcción de “CENTRO DE ATENCIÓN RESIDENCIAL PARA PERSONAS MAYORES” se encuentra ubicado entre las calles Saint George Sur Loire, Aznaitín y la Avda. Peña del Águila. Es de titularidad municipal y se tiene plena disponibilidad de él.

Se encuentra inventariado con el Número de Orden 70 y Epígrafe I, del Inventario Municipal del Ayuntamiento de Mancha Real, con los siguientes datos:

- Naturaleza: Urbana.
- Situación y linderos: Solar de forma irregular en la Urbanización Las Pilas con fachada a las calles Aznaitín, Saint George Sur Loire y Avenida Peña del Águila, que linda al Norte con la Avenida Peña del Águila; Sur con línea de fachada de veintidós m.l. con la calle Saint George Sur Loire; Este con resto de finca matriz propiedad del Ayuntamiento (nº 69 del Inventario) y al Oeste, con línea de fachada de 121 m.l., con calle Aznaitín.
- Superficie: 3.006 metros cuadrados.
- Aprovechamiento: Ninguno
- Título de adquisición: Escritura de agregación de las fincas números 6, 50, 58, 59, 60 y 61 del inventario formalizada ante la Notaria D^a M^a Pilar de la Fuente García en fecha 23 de abril de 1.999, bajo el número 564 de su Protocolo, y posterior segregación del inmueble nº 70 de este Inventario formalizada en la misma escritura.
- Inscripción Registral y cargas: Registro de la Propiedad de Mancha Real, tomo 1007, libro 279, folio 215, finca 18600, Inscripción 1^a. Esta libre de cargas.
- Renta: No produce renta
- Calificación Jurídica: Por su naturaleza se califica como bien patrimonial o de propios.

2º El solar está clasificado como Suelo Urbano, Casco consolidado. Las obras que se pretenden proyectar son compatibles y conformes con la normativa urbanística de aplicación, en este caso, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mancha Real, por lo que tienen perfecta viabilidad urbanística.

3º La obra que se pretende proyectar de un “CENTRO DE ATENCIÓN RESIDENCIAL PARA PERSONAS MAYORES” no figura en el planeamiento urbanístico vigente.

4° Por la ubicación del solar, entre tres calles y como terminación de manzana y estando clasificado suelo urbano, no es necesaria la realización de obras de infraestructura viarias o lineales. La construcción que se pretende proyectar atenderá a la normativa establecida por la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social. La residencia contará con 100 plazas para personas mayores en situación de dependencia. Por la entidad del proyecto, para la ejecución de esta construcción, es necesario un Estudio de Seguridad y Salud.

5° Estimándose 100 plazas residenciales, el edificio contará con aproximadamente 3.912 m².

D.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CUANDO ÉSTE SEA PRECEPTIVO DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE. EN LOS RESTANTES CASOS, UN ANÁLISIS AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS Y LAS CORREONDIENTES MEDIDAS CORRECTORAS Y PROYECTORAS NECESARIAS

El tipo de construcción que se proyecta no requiere preceptivamente de Estudio de Impacto Ambiental. En consecuencia, se pasa a analizar la incidencia medio-ambiental de la edificación proyectada y de las medidas correctoras que se adoptarán.

Las circunstancias medio-ambientales a tener en cuenta son de tres tipos:

En primer lugar, las proyectadas por la emisión de gases y humos, procedentes de la combustión en cocinas y en calderas de calefacción. Estas emisiones serán reguladas mediante la instalación de los filtros adecuados en cumplimiento de la normativa vigente, estableciéndose además controles sobre el cumplimiento de esta normativa en cuanto a calidad y cantidad de los gases y humos emitidos, distancias a edificaciones cercanas, y cualquier otra circunstancia que la normativa vigente contemple.

En segundo lugar, las emisiones de ruidos producidos por la maquinaria situada en el exterior del edificio, concretamente la maquinaria de climatización, serán amortiguadas hasta los límites admisibles mediante los apantallamientos necesarios en función de los resultados que arrojen las mediciones de emisión acústica que se realicen en su momento.

En tercer lugar y por último, la evacuación de residuos se realizará de acuerdo con la normativa vigente, produciéndose su retirada por los servicios municipales correspondientes y respetando en todo su recorrido, tanto en el interior como en el exterior del edificio, las especificaciones contempladas en la normativa de aplicación. La retirada de posibles residuos sanitarios será efectuada por empresa especializada y de acuerdo con la citada normativa. Todos los gastos de esta naturaleza serán de cuenta del concesionario.

E.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA, INDICANDO, ENTRE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS SI SE TRATARA DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS O LINEALES, LAS CARACTERÍSTICAS DE SU TRAZADO

En el desarrollo del Proyecto, el edificio debe ser construido atendiendo a toda la normativa establecida por la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social, relativa a

las condiciones materiales y funcionales que deben reunir este tipo de centros en cuanto a número de habitaciones y sus dimensiones, servicios generales, dotaciones, etc que vienen a determinar las características esenciales de la construcción. Por otro lado, se aconseja que los centros se desarrollen en baja + 1 planta, si bien esta recomendación estará condicionada en función de las características del solar y la altura permitida por los datos urbanísticos. Como criterio, se recomienda situar en plantas sótano y semisótano todos los servicios generales y auxiliares del Centro, así como los accesos principales y de servicios. Las condiciones urbanísticas que afectan al solar no solo no interfieren con este planteamiento, sino que lo facilitan, dadas las condiciones de ocupación en planta, edificabilidad, alturas, distancias a linderos, etc.

F.- RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA

En el citado Proyecto, las características de las obras proyectadas, consistentes en la construcción de un edificio de nueva planta por sistemas tradicionales, no hacen estimar la generación de riesgos que no sean los inherentes a cualquier tipo de proceso constructivo habitual. Estos riesgos estarán cubiertos por la elaboración de los correspondientes proyectos de seguridad y salud, la aplicación del correspondiente Plan de Seguridad y Salud y la puesta en práctica de todas las disposiciones contempladas en la Ley de Prevención de Riesgos Laborales en sus apartados correspondientes. Tampoco se estiman riesgos ni operativos ni tecnológicos en la explotación del centro, toda vez que las actividades que se desarrollan en el mismo son las normales en un centro asistencial de tipo residencial.

G.- COSTE DE LA INVERSIÓN A REALIZAR, SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EQUIPAMIENTO DE LA OBRA Y SU JUSTIFICACIÓN

El objeto del presente Estudio es un Proyecto para la puesta en marcha de un Centro Residencial para personas mayores, que se construirá y equipará sobre terreno cedido por el Ayuntamiento de Mancha Real, y su posterior explotación del servicio público de gestión integral del Centro.

Tanto la construcción como el equipamiento del mismo deberán ser realizados por la empresa adjudicataria en un contrato de concesión de obra pública y gestión del servicio por cuarenta años.

Dicho contrato incluye la redacción del proyecto básico y de ejecución, la redacción del estudio de seguridad y salud y la dirección de las obras, así como la construcción, equipamiento y dotación del Centro y explotación del servicio público de gestión integral del Centro Residencial.

El desglose del coste de la ejecución de la inversión es el siguiente:

- 1.-Presupuesto de ejecución material de la obra, el cual incluye costes de ejecución material de la obra, estudios, informes y visados necesarios, gastos e instalaciones necesarias para la puesta en funcionamiento de la residencia, porcentaje de beneficio industrial, IVA y demás impuestos y tasas locales en vigor y demás especificaciones que figuren en el Pliego de

Cláusulas Administrativas
Particulares.....4.050.093,60 €

2.- Honorarios de redacción del proyecto básico y de ejecución, estudio de seguridad y salud, inspección y dirección de obra, asumidos también por el adjudicatario, incluido IVA355.438,88 €

3.- Equipamiento y dotación, consistente en el mobiliario, enseres y utillaje, incluido IVA594.467,52 €

Total inversión.....5.000.000,00 €

Debido a que la construcción, el equipamiento, así como los demás aspectos anteriormente indicados serán asumidos por el sector privado, el sistema de financiación debe ser el que cada empresa licitadora estime por conveniente, si bien, aún en el supuesto de que se procediera a una financiación externa, mediante un crédito hipotecario considerando un periodo de carencia, sin intereses, del 70 % del valor de la inversión (excluido I.V.A.) y vista la demanda de este tipo de plazas, se da por seguro que durante el periodo de la concesión, la ocupación de las plazas del centro será del cien por cien y, por supuesto que la Administración garantiza el ciento por ciento de las mismas. El importe obtenido anualmente con su explotación produce unos rendimientos suficientes para la amortización del coste de la obra y del equipamiento.

Los supuestos de partida del citado Proyecto son los siguientes:

A) Periodo de concesión: 40 años

B) Inversión total (IVA incluido): 5.000.000,00 euros.

- Construcciones: 4.050.093,60 euros
- Honorarios Facultativos: 355.438,88 euros
- Equipamiento: 594.467,52 euros
- Amortización construcción: 15 años
- Amortización equipamiento: 10 años (1 inversiones: inicial)

C) Número de plazas residenciales: 100

- Plazas asistidos: 50
- Plazas psicogeríatras: 50

D) Coste inicial de las plazas:

- Coste para las plazas asistidos: 48,99 euros diarios/residente
- Coste para las plazas de psicogeríatras: 62,77 euros diarios/residente.

Para determinar el coste, se ha tenido en cuenta el coste legalmente previsto para las plazas concertadas en virtud de Resolución de 18 de enero de 2010 de la Dirección General de Personas Mayores (B.O.J.A. nº 19 DE 29/01/2010) incrementado en el 2,93 % para 2011, según media del IPC de los últimos 10 años, ejercicio en el que se prevé

su aplicación. La estimación de estos costes se ha realizado previendo dicho incremento durante todo el plazo de ejecución del contrato.

No se prevé la aplicación del coste previsto en la resolución citada en el párrafo anterior para 2010, dado que se estima que la duración de las obras será de un año y por consiguiente no entrará en funcionamiento el servicio hasta 2011.

E) Coste de personal (primer año de funcionamiento – 2011 -):

- 61 puestos de trabajo en el Centro Residencial (según ratio calculada con arreglo a la Orden de 5 de noviembre de 2007, por la que se regula el procedimiento y los requisitos para la acreditación de los centros para personas mayores en situación de dependencia en Andalucía).
- Costes según V Convenio Colectivo Marco Estatal de Servicios de Atención a las Personas Dependientes y desarrollo de la Promoción de la Autonomía Personal (Tablas salariales 2010 – B.O.E. nº 52 de 01/03/2010 – incrementándose anualmente en el 2,93 % para 2011, según lo especificado en el apartado anterior):

1.111.548,93 euros

F) Coste de gastos generales de funcionamiento (primer año de funcionamiento – 2011 -):

Tomando como base el estudio de varias Residencias de entidades similares a la que nos ocupa, se estima que el coste anual por plaza es de 6.186,55 euros

Multiplicando dicha cantidad por 100 plazas residenciales, resulta la siguiente operación:

$$\begin{array}{rcl} 6.186,55 \times 100 & = & 618.655,00 \text{ euros} \\ 618.655,00 \times 2,93\% & = & 18.126,60 \text{ euros} \\ \textit{Suma} & & \textit{636.782,00 euros} \end{array}$$

G) Préstamo para financiar la inversión:

Bajo la hipótesis de que la financiación del proyecto se realice mediante concertación de operación de préstamo con entidad financiera por el importe del 70 % de la inversión total (excluido I.V.A.), el coste de dicha financiación supone:

- Capital solicitado: 3.017.241,90 €
- Plazo de amortización: 15 años, siendo el primero de carencia sin intereses.
- Interés anual: 4,30 %
- Vencimientos: mensuales
- Cuota anual a satisfacer: 299.829,48 €

H) Amortización instalaciones, equipamiento y reposición:

Se ha considerado que la entidad adjudicataria efectuará las amortizaciones según los siguientes periodos e importes, teniendo en cuenta que durante el primer año no se realizará amortización alguna por ser éste el periodo previsto para la ejecución de las obras:

- a. Construcciones: 15 años, resultando una anualidad de 81.382,99 €
- b. Equipamiento: 10 años, resultando una anualidad de 15.374,16 €

I) Previsión de ingresos:

En primer lugar, indicar que durante el periodo de ejecución de la obra, que se estima en un año, no se producirán ingresos por la prestación del servicio, por lo que la empresa adjudicataria deberá disponer de recursos financieros para poder hacer frente a los compromisos generados por la construcción de la misma.

Una vez puesto en funcionamiento el centro, para la realización de todos los cálculos se ha considerado que la empresa adjudicataria estará prestando el servicio al 100% de su capacidad, es decir, que durante todo el periodo de concesión del servicio estarán ocupadas las 100 plazas residenciales, supuesto factible dada la demanda considerada y la estructura poblacional de la zona de influencia del citado centro.

Previsión de ingresos anuales, actualizados al primer año de funcionamiento -2011-:

50 plazas (asistidos) a 48,99 euros día	894.067,50 euros
50 plazas (psicogeriatricos) a 62,77 euros día	1.145.552,50 euros

Suma.....2.039.620,00 euros

J) Previsión de beneficios y plazo de recuperación de la inversión:

El proyecto objeto del presente Estudio generará beneficios netos a partir del décimo quinto ejercicio de funcionamiento (número 15 del horizonte temporal, siendo el primero de ellos sin actividad), incrementándose anualmente a una tasa significativa.

H.- ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD O, EN SU CASO, ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD, EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS EN LAS DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

Durante la elaboración del proyecto se realizará el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud, o en su caso, Estudio Básico de Seguridad y Salud, según lo establecido en el R.D. 1627/97 de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.