



## ÍNDICE

Cuestiones previas .....	3
Análisis de ingresos .....	5
Plan de Inversión .....	8
Recursos Humanos .....	11
Financiación .....	15
Costes operativos .....	18
Cuenta de Resultados .....	21
Variables financieras .....	24
Conclusiones .....	27

INFORME VIABILIDAD CENTRO DE DIA  
Excmo. Ayuntamiento de NAVAS DE SAN JUAN  
**CUESTIONES PREVIAS**

El Excmo. Ayuntamiento de NAVAS DE SAN JUAN encargó a ASERINFISCO SL como consultora especializada en Administraciones Públicas, un estudio de viabilidad para la puesta en marcha de una CENTRO DE DIA en su término municipal.

El estudio pretende determinar la viabilidad económica de la concesión como garantía del licitador en el procedimiento público.

El estudio se realiza a partir del proyecto de CENTRO DE DIA que la Administración Local presentó ante la Administración Autónoma para la tramitación de la autorización previa. Se trata de la ejecución de un proyecto para albergar CENTRO DE DÍA con 20 plazas de asistidos.

El presente documento pretende ser un extracto del documento final, destacando las conclusiones más importantes del mismo para que pueda ser objeto de análisis por parte del Equipo de Gobierno para, posteriormente, entregar el documento completo. Sí destacar que las conclusiones del análisis de la oferta y la demanda (parte no aportada en este extracto) del servicio son positivas a la puesta en marcha del proyecto.

**INFORME VIABILIDAD CENTRO DE DIA**  
**Excmo. Ayuntamiento de NAVAS DE SAN JUAN**  
**ANÁLISIS DE INGRESOS**

## SUPUESTOS EN LOS QUE SE BASE EL ANÁLISIS

### 1. Precio del servicio.

El precio del servicio se estima en 33,96 euros plaza día conforme a la **Resolución de 20 de junio de 2023, de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía, por la que 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** que establece en el apartado segundo del punto segundo dicho valor en plazas para mayores en situación de dependencia en régimen de media pensión y transporte en Centro de Día..

### 2. Otros ingresos.

No se prevé la obtención de ningún otro ingreso así como tampoco de ningún tipo de subvención ni de capital ni corriente.

### 3. Nivel de cobertura del servicio.

Se estima un nivel de cobertura del 75% para el primer ejercicio, del 87,50% para el segundo y del 95% para el resto del período analizado. Este porcentaje del 95% se considera nivel máximo de cobertura.

**INFORME VIABILIDAD CENTRO DE DIA**  
**Excmo. Ayuntamiento de NAVAS DE SAN JUAN**  
**PLAN DE INVERSIÓN**

## SUPUESTOS EN LOS QUE SE BASA EL ANÁLISIS

### **1. Construcción del edificio.**

No se prevé inversión alguna al estar las dependencias totalmente adecuadas.

### **2. Equipamiento.**

No se prevé inversión alguna al estar las dependencias totalmente adecuadas.

**INFORME VIABILIDAD CENTRO DE DIA**  
**Excmo. Ayuntamiento de NAVAS DE SAN JUAN**  
**RECURSOS HUMANOS**

## SUPUESTOS EN LOS QUE SE BASA EL ANÁLISIS

### 1. Normativa.

**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.**

Dicha Orden establece que en centros de día con plazas para personas mayores en situación de dependencia a mediio pensión y con transporte, la ratio (núm. trabajadores/usuarios) mínima exigida será de 0,25, debiendo contar con:

- 1 director/a con dedicación a jornada completa.
  - Personal compuesto por:
    - Gerocultor/a con ratio 0,16.
    - D.U.E. con ratio 0,01.
    - Trabajador Social con ratio 0,004.
    - Fisioterapeuta con ratio 0,01.
    - Terapeuta Ocupacional con ratio 0,01.
    - Psicólogo/a con ratio 0.008.
- El resto de personal estará compuesto por: Personal de atención indirecta por personal de administración y servicio.

Conforme a esta distribución, y en el supuesto de la CENTRO DE DIA de Navas de San Juan, la distribución sería la siguiente:

REPARTO GENERAL	
TOTAL PERSONAL	6.04
PERSONAL ATENCIÓN DIRECTA	4.04
Gerocultor	3,20
DUE	0.20
Trabajador/a Social	0.08
Fisioterapeuta	0.20
Terapeuta ocupacional	0.20
Psicólogo/a	0.16
PERSONAL ATENCIÓN INDIRECTA	2
Dirección	1
COCINERO	0.50
PERSONAL OFICIO	0.50

## 2. Convenio Colectivo.

**Resolución de 11 de septiembre de 2018 por el que se aprueba el texto de Convenio Colectivo con marco estatal de servicios de atención a las personas dependientes y desarrollo de la promoción de la autonomía personal.**

**Resolución de 2 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el Auto de la Audiencia Nacional, sobre sentencia referida a las tablas salariales del año 2022 del VII Convenio Colectivo Marco Estatal de Servicios de Atención a las Personas Dependientes y Desarrollo de la Promoción de la Autonomía Personal.**

Estructura retributiva:

- Salario base en función de la categoría profesional.
- Antigüedad por un importe fijo mensual por cada tres años de antigüedad.
- Complemento de disponibilidad.
- Complemento por festivos especiales.
- Complemento por festivos y domingos
- Hora nocturna (entre las 22.00 h. y las 07.00 h.). No es de aplicación.
- Paga extraordinaria, dos, como suma del salario base y la antigüedad.

## 3. Otras estimaciones.

Se estiman dos constes adicionales: el primero el de la cobertura de los períodos vacacionales de los puestos con atención directa; el segundo una estimación del 6,6% por absentismo (fuente Informe sobre Absentismo de ADDECO).

**INFORME VIABILIDAD CENTRO DE DIA  
Excmo. Ayuntamiento de NAVAS DE SAN JUAN  
FINANCIACIÓN**

**SUPUESTOS EN LOS QUE SE BASA EL ANÁLISIS**

**1. Necesidad de financiación.**

No se estiman necesidades de financiación.

**INFORME VIABILIDAD CENTRO DE DIA  
Excmo. Ayuntamiento de NAVAS DE SAN JUAN  
COSTES OPERATIVOS**

## SUPUESTOS EN LOS QUE SE BASA EL ANÁLISIS

### 1. Fuente Información.

Consultora KPMG y elaboración propia.

### 2. Desglose costes operativos.

Concepto	Importe anual	Importe usuario/día
ALIMENTACIÓN POR USUARIO	954,30 €	3,67 €
SEGUROS POR USUARIO	115,32 €	0,44 €
SUMINISTROS Y MANTENIMIENTO POR SUPERFICIE	24,36 €	0.67 €
APROVISIONAMIENTO POR USUARIO	218,00 €	0,84 €
OTROS POR USUARIO	205,35 €	0,79 €
(*) Por superficie (202 m <sup>2</sup> ).		

**INFORME VIABILIDAD CENTRO DE DIA  
Excmo. Ayuntamiento de NAVAS DE SAN JUAN  
CUENTA RESULTADOS**

**SUPUESTOS EN LOS QUE SE BASA EL ANÁLISIS**

### **1. Evolución de las magnitudes.**

Se estima un crecimiento del nivel de ingresos y de los componentes de gastos referidos a personal y costes operativos del 3% a nivel constante a lo largo del período analizado.

### **2. Coste tributario.**

Se estima una tipo de tributación del 25%.

**INFORME VIABILIDAD CENTRO DE DIA  
Excmo. Ayuntamiento de NAVAS DE SAN JUAN**

**VARIABLES FINANCIERAS**

### 1. VALOR ACTUAL NETO.

El valor actual neto (VAN) es un criterio de inversión que consiste en actualizar los cobros y pagos de un proyecto o inversión para conocer cuanto se va a ganar o perder con dicha inversión.

En el presente caso el proyecto arroja un VAN positivo. En concreto el importe es de **452.128,19 euros**.

### 2. TASA INTERNA DE RETORNO

La TIR es la tasa de descuento con la que el valor actual neto (VAN) se iguala a cero o, dicho de otra manera, la tasa que iguala la suma del valor actual de los gastos con la suma del valor actual de los ingresos previstos.

En el presente caso el proyecto arroja un TIR de **2.49%**.

### 3. RENTABILIDAD MEDIA

Presenta la media aritmética a lo largo del período analizado. Esa rentabilidad media es del **-10.09%**.

### 4. PERIODO DE RETORNO.

El periodo de retorno de inversión es una estimación del tiempo que llevará cubrir los gastos iniciales de una operación financiera. Al ser la inversión cero **no se produce** dicho retorno.

### 5. PUNTO MUERTO OPERATIVO.

El punto muerto, punto de equilibrio o umbral de rentabilidad es el número mínimo de unidades que una empresa necesita vender para que el beneficio en ese momento sea cero. Es decir, cuando los costos totales igualan a los ingresos totales por venta.

En el presente proyecto el punto muerto operativo es del 81.67% lo que significa que no podría bajarse de ese porcentaje sobre las ventas previstas sin que supusiera un resultado negativo.

## **6. PUNTO MUERTO FINANCIERO.**

Se trata de una ampliación del punto muerto operativo incluyendo los gastos financieros. El proyecto se situaría igualmente en un 81.67%, al no existir costes financieros.

**INFORME VIABILIDAD CENTRO DE DIA  
Excmo. Ayuntamiento de NAVAS DE SAN JUAN**

**CONCLUSIONES**

Como conclusiones del Plan de Viabilidad cabría destacar:

1. Analizando la oferta existente en un radio de 30 kilómetros y la demanda el proyecto tiene perfecto encaje.
2. Hay que tener en cuenta que el sector está muy regulado en tanto está determinado el precio del servicio así como buena parte de los costes del funcionamiento, especialmente el personal. Con esta regulación la cuenta de explotación da un resultado negativo.
3. Que el Informe de Viabilidad presenta un resultado positivo.

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Ingresos	185.931,00 €	223.427,09 €	249.855,32 €	257.350,98 €	265.071,51 €	273.023,65 €	281.214,36 €	289.650,79 €	298.340,32 €	307.290,52 €
TOTAL	185.931,00 €	223.427,09 €	249.855,32 €	257.350,98 €	265.071,51 €	273.023,65 €	281.214,36 €	289.650,79 €	298.340,32 €	307.290,52 €
	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
Ingresos	316.509,24 €	326.004,52 €	335.784,65 €	345.858,19 €	356.233,94 €	366.920,96 €	377.928,59 €	389.266,44 €	400.944,44 €	412.972,77 €
TOTAL	316.509,24 €	326.004,52 €	335.784,65 €	345.858,19 €	356.233,94 €	366.920,96 €	377.928,59 €	389.266,44 €	400.944,44 €	412.972,77 €

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Salario	126.898,53 €	152.489,74 €	179.502,21 €	184.887,27 €	190.433,89 €	196.146,91 €	202.031,31 €	208.092,25 €	214.335,02 €	220.765,07 €
Antigüedad	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.432,66 €	2.505,64 €	2.580,81 €	5.316,47 €	5.475,97 €	5.640,25 €	8.714,18 €
<b>TOTAL</b>	<b>126.898,53 €</b>	<b>152.489,74 €</b>	<b>179.502,21 €</b>	<b>187.319,94 €</b>	<b>192.939,53 €</b>	<b>198.727,72 €</b>	<b>207.347,79 €</b>	<b>213.568,22 €</b>	<b>219.975,27 €</b>	<b>229.479,25 €</b>

  

	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
Salario	227.388,02 €	234.209,67 €	241.235,96 €	248.473,03 €	255.927,22 €	263.605,04 €	271.513,19 €	279.658,59 €	288.048,35 €	296.689,80 €
Antigüedad	8.975,61 €	9.244,87 €	12.696,29 €	13.077,18 €	13.469,50 €	17.341,98 €	17.862,24 €	18.398,11 €	18.950,05 €	19.518,55 €
<b>TOTAL</b>	<b>236.363,63 €</b>	<b>243.454,54 €</b>	<b>253.932,25 €</b>	<b>261.550,22 €</b>	<b>269.396,72 €</b>	<b>280.947,02 €</b>	<b>289.375,43 €</b>	<b>298.056,70 €</b>	<b>306.998,40 €</b>	<b>316.208,35 €</b>

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Alimentación	14.314,57 €	17.201,34 €	20.248,44 €	20.855,89 €	21.481,57 €	22.126,02 €	22.789,80 €	23.473,49 €	24.177,70 €	24.903,03 €
Lavandería	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Seguros	1.729,82 €	2.078,67 €	2.446,89 €	2.520,30 €	2.595,91 €	2.673,78 €	2.754,00 €	2.836,62 €	2.921,72 €	3.009,37 €
Suministros y mantenimiento	3.505,85 €	3.611,02 €	3.719,35 €	3.830,93 €	3.945,86 €	4.064,24 €	4.186,16 €	4.311,75 €	4.441,10 €	4.574,33 €
Aprovisionamiento	2.329,32 €	2.799,06 €	3.294,89 €	3.393,74 €	3.495,55 €	3.600,42 €	3.708,43 €	3.819,68 €	3.934,28 €	4.052,30 €
Limpieza	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Otors	3.080,25 €	3.701,43 €	4.357,12 €	4.487,83 €	4.622,46 €	4.761,14 €	4.903,97 €	5.051,09 €	5.202,62 €	5.358,70 €
<b>TOTAL</b>	<b>24.959,81 €</b>	<b>29.391,53 €</b>	<b>34.066,69 €</b>	<b>35.088,69 €</b>	<b>36.141,36 €</b>	<b>37.225,60 €</b>	<b>38.342,36 €</b>	<b>39.492,64 €</b>	<b>40.677,41 €</b>	<b>41.897,74 €</b>

  

	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
Alimentación	25.650,12 €	26.419,62 €	27.212,21 €	28.028,58 €	28.869,43 €	29.735,52 €	30.627,58 €	31.546,41 €	32.492,80 €	33.467,59 €
Lavandería	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Seguros	3.099,65 €	3.192,64 €	3.288,42 €	3.387,07 €	3.488,68 €	3.593,34 €	3.701,14 €	3.812,18 €	3.926,54 €	4.044,34 €
Suministros y mantenimiento	4.711,56 €	4.852,91 €	4.998,50 €	5.148,45 €	5.302,91 €	5.461,99 €	5.625,85 €	5.794,63 €	5.968,47 €	6.147,52 €
Aprovisionamiento	4.173,87 €	4.299,09 €	4.428,06 €	4.560,90 €	4.697,73 €	4.838,66 €	4.983,82 €	5.133,34 €	5.287,34 €	5.445,96 €
Limpieza	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Otors	5.519,46 €	5.685,05 €	5.855,60 €	6.031,27 €	6.212,21 €	6.398,57 €	6.590,53 €	6.788,25 €	6.991,89 €	7.201,65 €
<b>TOTAL</b>	<b>43.154,67 €</b>	<b>44.449,31 €</b>	<b>45.782,79 €</b>	<b>47.156,27 €</b>	<b>48.570,96 €</b>	<b>50.028,09 €</b>	<b>51.528,93 €</b>	<b>53.074,80 €</b>	<b>54.667,04 €</b>	<b>56.307,05 €</b>

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
<b>INGRESOS (+)</b>	185.931,00 €	223.427,09 €	249.855,32 €	257.350,98 €	265.071,51 €	273.023,65 €	281.214,36 €	289.650,79 €	298.340,32 €	307.290,52 €
<b>SUBVENCIONES PUBLICAS</b>										
Costes laborales	126.898,53 €	152.489,74 €	179.502,21 €	187.319,94 €	192.939,53 €	198.727,72 €	207.347,79 €	213.568,22 €	219.975,27 €	229.479,25 €
Costes operativos	24.959,81 €	29.391,53 €	34.066,69 €	35.088,69 €	36.141,36 €	37.225,60 €	38.342,36 €	39.492,64 €	40.677,41 €	41.897,74 €
Costes amortización	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL GASTOS (-)</b>	151.858,34 €	181.881,27 €	213.568,90 €	222.408,63 €	229.080,89 €	235.953,32 €	245.690,15 €	253.060,86 €	260.652,68 €	271.376,99 €
<b>RESULTADO EXPLOTACION</b>	34.072,66 €	41.545,82 €	36.286,42 €	34.942,35 €	35.990,62 €	37.070,34 €	35.524,21 €	36.589,93 €	37.687,63 €	35.913,53 €
Gastos financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS (-)</b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>RESULTADO ANTES IMPUESTOS</b>	34.072,66 €	41.545,82 €	36.286,42 €	34.942,35 €	35.990,62 €	37.070,34 €	35.524,21 €	36.589,93 €	37.687,63 €	35.913,53 €
<b>IMPUESTOS</b>	8.518,16 €	10.386,45 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	9.147,48 €	9.421,91 €	8.978,38 €
<b>RESULTADO</b>	25.554,49 €	31.159,36 €	36.286,42 €	34.942,35 €	35.990,62 €	37.070,34 €	35.524,21 €	27.442,45 €	28.265,72 €	26.935,15 €
<b>RENTABILIDAD</b>	13,74%	13,95%	14,52%	13,58%	13,58%	13,58%	12,63%	9,47%	9,47%	8,77%

  

	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
<b>INGRESOS (+)</b>	316.509,24 €	326.004,52 €	335.784,65 €	345.858,19 €	356.233,94 €	366.920,96 €	377.928,59 €	389.266,44 €	400.944,44 €	412.972,77 €
<b>SUBVENCIONES PUBLICAS</b>										
Costes laborales	236.363,63 €	243.454,54 €	253.932,25 €	261.550,22 €	269.396,72 €	280.947,02 €	289.375,43 €	298.056,70 €	306.998,40 €	316.208,35 €
Costes operativos	43.154,67 €	44.449,31 €	45.782,79 €	47.156,27 €	48.570,96 €	50.028,09 €	51.528,93 €	53.074,80 €	54.667,04 €	56.307,05 €
Costes amortización	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL GASTOS (-)</b>	279.518,30 €	287.903,85 €	299.715,04 €	308.706,49 €	317.967,68 €	330.975,11 €	340.904,36 €	351.131,49 €	361.665,44 €	372.515,40 €
<b>RESULTADO EXPLOTACION</b>	36.990,94 €	38.100,67 €	36.069,62 €	37.151,70 €	38.266,26 €	35.945,85 €	37.024,22 €	38.134,95 €	39.279,00 €	40.457,37 €
Gastos financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS (-)</b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>RESULTADO ANTES IMPUESTOS</b>	36.990,94 €	38.100,67 €	36.069,62 €	37.151,70 €	38.266,26 €	35.945,85 €	37.024,22 €	38.134,95 €	39.279,00 €	40.457,37 €
<b>IMPUESTOS</b>	9.247,74 €	9.525,17 €	9.017,40 €	9.287,93 €	9.566,56 €	8.986,46 €	9.256,06 €	9.533,74 €	9.819,75 €	10.114,34 €
<b>RESULTADO</b>	27.743,21 €	28.575,50 €	27.052,21 €	27.863,78 €	28.699,69 €	26.959,39 €	27.768,17 €	28.601,21 €	29.459,25 €	30.343,03 €
<b>RENTABILIDAD</b>	8,77%	8,77%	8,06%	8,06%	8,06%	7,35%	7,35%	7,35%	7,35%	7,35%