



MEMORIA ECONOMICA DEL CONCURSO PÚBLICO DE UNA CONCESIÓN DEMANIAL SOBRE CINCO PARCELAS DOTACIONALES SITUADAS EN LA CALLE MAQUINILLA Nº 28, AVENIDA EURO Nº 37, CALLE AGUARÓN Nº 23, CALLE BAHÍA DE CÁDIZ Nº 25 Y CALLE COSTA BRAVA Nº 54, TODAS ELLAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MADRID, CON LA FINALIDAD DE CONSTRUIR Y EXPLOTAR EN LA MISMAS UN CENTRO DE ATENCIÓN A PERSONAS MAYORES DEPENDIENTES (RESIDENCIA Y CENTRO DE ATENCION DIURNA)

El concurso público convocado tiene por objeto la adjudicación, por procedimiento abierto de concesión demanial sobre 5 parcelas en la localidad de Madrid, con destino a la construcción y posterior explotación de un centro de atención a personas mayores dependientes (residencia y centro de atención diurna).

- Lote 1: Parcela situada en la calle Maquinilla, nº 28
- Lote 2: Parcela situada en la avenida del Euro, nº 37
- Lote 3: Parcela situada en la calle Aguarón, nº 23
- Lote 4: Parcela situada en la calle Bahía de Cádiz, nº 25
- Lote 5: Parcela situada en la calle Costa Brava, nº 54

De esta manera el concesionario en contraprestación con la cesión de las parcelas de terreno urbano citadas deberá construir y explotar en la misma un Centro de atención a personas mayores dependientes con una capacidad de 150 plazas de Residencia y 50 plazas de Centro de atención diurna que permita dar solución de alojamiento y atención especializada a mayores dependientes. El uso de los terrenos se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, para destinarlos de modo exclusivo a la construcción, puesta en funcionamiento, gestión y explotación de la residencia de mayores dependientes y centro de atención diurna.

1.- Solvencia económica

Para establecer los importes de la solvencia económica y técnica o profesional se ha partido de una estimación de costes de construcción de un inmueble tipo como el que se pretende construir.

Se ha partido de los siguientes datos teóricos:

Dado que se trata de un edificio de nueva construcción se ha optado por hacer de esta manera sin considerar superficies individualizadas por tipología de plazas: centro de atención diurna o residencia.

El precio de construcción se basa en el que figura en la Base de datos de precios de la construcción publicado por la Comunidad de Madrid "COSTES DE REFERENCIA DE EDIFICACIÓN" (Actualizado al año 2022) Dirección General de Vivienda y Rehabilitación CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA que señala que el importe de construcción de una residencia de mayores en Presupuesto de Ejecución Material es de 1.167 a

1.427 €. Además, se ha corregido esta referencia para obtener el importe del metro cuadrado construido partiendo del valor medio calculado del intervalo de precios anterior añadiendo la variación acumulada para los años 2023 y 2024 del índice de precios de edificación residencial de mano de obra y consumo de materiales del sector de la construcción (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible) que establece un incremento del 4.42 % para obtener un importe de 1.354,33 €

En el coste de la construcción se han incluido además del Presupuesto de Ejecución Material, Gastos Generales (13%) y Beneficio Industrial (6%) Se han considerado otros conceptos de gasto asociados a la construcción (licencias, estudios y proyectos previos, un 8%) así como un desescombro de la parcela en el estado actual que se cifra en 400.000 € para alcanzar un coste de construcción del inmueble de 14.306.450,72 €.

A este importe hay que añadir la construcción en el solar de un parking en superficie de 60 plazas y 25 m2 por plaza, incluyendo viales de acceso, cuyo coste partiendo del precio de construcción medio de una plaza de aparcamiento bajo rasante de 482 a 590 € (Media 536) establecido en los costes de referencia de la edificación "COSTES DE REFERENCIA DE EDIFICACIÓN" (Actualizado al año 2022) Dirección General de Vivienda y Rehabilitación CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA que como en el caso anterior se ha actualizado a 2024, esto es, 559,69 € m2 para un total de 839.536,80 € que con gastos generales, beneficio industrial y otros costes nos da un total de 15.392.495,68 €.

					Gastos Generales	Beneficio Industrial	Otros costes asociados a la construcción	Desescombro
	PLAZAS	M2/PLAZA	SUPERFICIE	TOTAL	13%	6%	8%	
RESIDENCIA	150	50	7.500	10.157.475,00 €	11.477.946,75 €	12.166.623,56 €	13.139.953,44 €	377.952,76 €
CENTRO DE DIA	50	8,75	438	592.519,38 €	669.546,89 €	709.719,71 €	766.497,28 €	22.047,24 €
TOTAL INMUEBLE			7.938	10.749.994,38 €	12.147.493,64 €	12.876.343,26 €	13.906.450,72 €	400.000,00 €
APARCAMIENTO	60	25	1.500	839.536,80 €	948.676,58 €	1.005.597,18 €	1.086.044,95 €	
TOTAL CONSTRUCCION								15.392.495,68 €

A este importe habría que sumarle el coste de equipar la residencia y el centro de atención diurna. Este coste se estima en un 10 y un 2 % respectivamente sobre el importe de construcción del centro, para un total de 1.367.561,51 €.

Equipamiento Residencia	Equipamiento Centro Atención Diurna
10%	2%
1.351.790,62 €	
	15.770,89 €
1.351.790,62 €	15.770,89 €
TOTAL	1.367.561,51 €

Por todo el importe de solvencia económica exigible es de 16.760.057,19 € resultado de sumar los anteriores resultados: 15.392.495,68 € + 1.367.561,51 €. referido al cómputo acumulado de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario.

2.- Solvencia técnica y profesional

-Solvencia técnica de la construcción y equipamiento del centro.

Se deberá acreditar la ejecución de obras correspondientes al mismo tipo o naturaleza al que corresponde la construcción objeto del presente pliego, por un importe acumulado en los cinco últimos años, igual o superior a 11.732.040,03 euros.

Dado que los requisitos de solvencia técnica y profesional exigidos son idénticos para todos los lotes, los licitadores que concurren a más de uno de ellos deberán aportar, por una única vez, la documentación acreditativa del cumplimiento de dicha solvencia, entendiéndose válida para la totalidad de los lotes a los que presenten oferta.

No obstante, los importes exigidos para acreditar la solvencia técnica y profesional no tendrán carácter acumulativo entre lotes, manteniéndose inalterado el nivel de solvencia requerido con independencia del número de lotes a los que concurre el licitador.

Se considera del mismo tipo o naturaleza al objeto del contrato, código CPV 45000000-7 (Trabajos de construcción).

La acreditación se realizará mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario acompañado de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación. Los certificados y/o las declaraciones deberán incluir importe, fecha y el destinatario, público o privado de los mismos, así como el código CPV.

-Solvencia técnica de la explotación de la concesión.

Se deberá acreditar estar en posesión de una experiencia profesional de, al menos, TRES años en la gestión de uno o más centros residenciales para personas mayores dependientes, con un total entre todos, de al menos 300 plazas de residencia, en los últimos tres años concluidos, ejercida en establecimiento permanente. La experiencia mínima y el número mínimo de plazas exigidos en este apartado deberán acreditarse una única vez y resultarán suficientes para concurrir a uno, varios o a la totalidad de los lotes objeto de la presente licitación.

Esta solvencia técnica deberá acreditarse mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente cuando se trate de servicios o trabajos efectuados para una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por este o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario acompañado de los documentos obrantes

en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación.

Para acreditar la solvencia, el licitador podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que, para la ejecución de la concesión, dispone efectivamente de esos medios, mediante un compromiso de aportación de solvencia y medios de las otras entidades. En el caso de que el licitador seleccionado justifique su solvencia mediante la integración de medios externos, deberá aportar un acuerdo suscrito con la empresa a la que pertenezcan dichos medios en el que conste la efectiva disposición de los mismos a favor del concesionario.

Si la gestión de las plazas de residencia se ha efectuado como componente de una Unión Temporal de Empresas, se computará el número de plazas de forma proporcional al porcentaje de participación en la U.T.E. Deberá aportarse copia de la escritura de constitución de la citada Unión Temporal de Empresas.

No se requiere de una habilitación empresarial o profesional precisa para poder participar en la licitación de la presente concesión. No obstante, el Concesionario para iniciar la explotación de la concesión, deberá contar ya con la preceptiva autorización administrativa y en su caso, la acreditación administrativa de la residencia y el centro de atención diurna de conformidad con lo establecido en la Ley 12/2022, de 21 de diciembre, de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid así como en la Orden 2680/2024, de 7 de noviembre, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, por la que se establecen los requisitos y estándares de calidad para la acreditación de los centros y servicios de atención social que formen parte del Sistema Público de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid.

3.- Garantía provisional

Tal como se señala en el art. 106 de LCSP, en el procedimiento de contratación no procederá la exigencia de garantía provisional, salvo cuando de forma excepcional el órgano de contratación, por motivos de interés público, *lo considere necesario y lo justifique motivadamente en el expediente. En este último caso, se podrá exigir a los licitadores la constitución previa de una garantía que responda del mantenimiento de sus ofertas hasta la perfección del contrato.*

En los casos en que el órgano de contratación haya acordado la exigencia de garantía provisional, en los pliegos de cláusulas administrativas particulares se determinará el importe de la misma, que no podrá ser superior a un 3 por 100 del presupuesto base de licitación del contrato, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido y el régimen de su devolución. La garantía provisional podrá prestarse en alguna o algunas de las formas previstas en el apartado 1 del artículo 108.

En el caso de división en lotes, la garantía provisional se fijará atendiendo exclusivamente al importe de los lotes para los que el licitador vaya a presentar oferta y no en función del importe del presupuesto total del contrato.

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, y aun cuando la presente concesión no tiene la consideración de contrato administrativo, se establece una garantía provisional por importe de 502.807,72 euros para cada lote al que concorra el licitador. Dicha cuantía se ha fijado de conformidad con lo previsto en el artículo 106.2 de la LCSP, al no exceder del 3 % del presupuesto base de licitación, que asciende a 16.760.057,19 euros. Asimismo, la exigencia de esta garantía se considera adecuada y proporcionada atendiendo a la relevancia económica de la inversión que implica la ejecución de la concesión, a la necesidad de asegurar el compromiso efectivo de los licitadores durante el procedimiento de adjudicación y a la conveniencia de preservar la seriedad y solvencia de las ofertas presentadas, evitando desistimientos o comportamientos que pudieran comprometer el correcto desarrollo de la licitación.

4.- Garantía definitiva

El artículo 107 de la LCSP establece que los licitadores que, en las licitaciones de los contratos que celebren las Administraciones Públicas, presenten las mejores ofertas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 145, deberán constituir a disposición del órgano de contratación una garantía de un 5 por 100 del precio final ofertado por aquellos, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido. En casos especiales, el órgano de contratación podrá establecer en el pliego de cláusulas administrativas particulares que, además de la garantía anteriormente citada, se preste una complementaria de hasta un 5 por 100 del precio final ofertado por el licitador que presentó la mejor oferta, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, pudiendo alcanzar la garantía total un 10 por 100 del citado precio.

En nuestro caso se establecen las siguientes garantías definitivas:

- **Garantía de la construcción y equipamiento:** El adjudicatario propuesto deberá constituir una garantía definitiva, por importe de 1.676.005,72 de euros por cada lote adjudicado, para responder de las obligaciones derivadas de la concesión. Dicha garantía definitiva sustituirá a la garantía provisional presentada para participar en la licitación que será devuelta al contratista después de formalizarse la concesión.
- **Garantía de prestación del servicio:** Cuando la Comunidad de Madrid comunique al Concesionario el número de plazas de residencia y Centro de atención diurna que vayan a ser contratadas al año siguiente, le requerirá para que, en un plazo no superior a 15 días naturales, constituya una garantía definitiva que será el 5 por 100 del importe total que suponga la contratación de esas plazas durante un año (IVA excluido), por cada lote adjudicado. En el caso de que resultase adjudicatario de varios lotes, deberá acreditar la constitución de las garantías definitivas correspondientes a los lotes en los que se le ha propuesto como adjudicatario. El importe de la garantía definitiva se retendrá en la primera y, en su caso, sucesivas facturas correspondientes a los contratos. Si durante el transcurso de un año el número de plazas contratadas sufriera modificación se reajustará la garantía para que guarde la debida proporción con el importe señalado anteriormente. Asimismo,

también tendrá derecho a la devolución parcial de la garantía siempre que la misma se hubiera constituido en efectivo.

- **Garantía de reversión:** Para garantizar el cumplimiento de lo establecido en la cláusula 49 del pliego de condiciones particulares, cinco años antes de la finalización del contrato, el concesionario deberá constituir a favor de la Comunidad de Madrid una fianza equivalente al 4% del precio de las obras e instalaciones fijas ejecutadas que figure en el proyecto básico que figura en la cláusula 31 del pliego de condiciones particulares.

5.- Valoración de la contraprestación establecida

El concesionario no tendrá limitación alguna en su actividad más allá de la existencia de plazas contratadas por la Comunidad de Madrid y de precio tasado establecidas en los pliegos. No obstante, no existe como tal un valor de contraprestación establecido para la concesión puesto que la existencia de una parte de las plazas necesariamente puestas a disposición de la administración y no poder establecer un precio privado para las mismas compensa cualquier canon que se pudiera establecer en contraprestación de la concesión.

Esto es: la existencia de estos condicionantes compensa la inexistencia de un canon concesional. La renuncia por parte de la Comunidad de Madrid a no cobrar ningún canon por la ocupación y aprovechamiento especial del dominio público, de forma que el suelo sea completamente gratuito para el Concesionario, tiene como finalidad favorecer el crecimiento del número de plazas con precio tasado a disposición de la Administración y sin compromiso de ocupación, que facilite el acceso a un centro que preste a los beneficiarios la atención requerida y limite el crecimiento de las listas de espera.

La financiación de las actuaciones será íntegramente acometida por la iniciativa privada disponiendo la administración únicamente la parcela en la que se va a desarrollar la actuación, evitando la inmovilización y el compromiso de recursos públicos en ejercicios futuros.

No se establecerá ningún tipo de garantía de contratación de plazas por parte de la Administración, aunque la entidad adjudicataria tenga la obligación de ofertarlas. Asimismo, tampoco se garantiza que los ciudadanos beneficiarios de prestaciones económicas por dependencia elijan este centro como proveedor, dado que, por la propia naturaleza del sistema, los usuarios disponen de plena libertad para seleccionar y cambiar su proveedor de servicios sociales.

En relación a los gastos y tributos, la concesión no conlleva a priori la realización de gastos con cargo a los Presupuestos de la Comunidad de Madrid dado que es el concesionario quien asume la totalidad de los costes derivados de la concesión, incluidos todos los asociados a la redacción del proyecto de construcción, ejecución de las obras necesarias y equipamiento del inmueble, así como los relativos a su explotación posterior como residencia de mayores y centro de atención

diurna, su mantenimiento e inversiones de mejora y reposición futuras a lo largo de la totalidad del plazo de concesión.

No obstante, cualquier gasto derivado de la propiedad de la parcela será asumido por la Comunidad de Madrid desde el momento de su cesión efectiva por parte del Ayuntamiento de Madrid hasta que se formalice la concesión a favor de un tercero para la construcción y explotación de la residencia y centros de atención diurna. Dichos gastos se asumirán con cargo a los Presupuestos de la Comunidad de Madrid vigentes existiendo crédito adecuado y suficiente en los mismos para su financiación.

La entidad por las plazas contratadas recibirá un ingreso máximo de 2.076.965,20 € de acuerdo con el siguiente desglose:

	Plaza contratada de residencia	Plaza contratada de centro de At. diurna con transporte
PRECIO/PLAZA SIN IVA	88,34	47,98
DIAS PRESTACION SERVICIO	365,00	247,00
COSTE ANUAL SIN IVA	32.244,10	11.851,06
PLAZAS/CENTRO	60	20
COSTE ANUAL CENTROS SIN IVA	1.934.646,00	237.021,20
COSTE TOTAL		2.171.667,20

El ingreso que podría recibir por el precio de plaza privada, partiendo de un importe de 116,32 €, sin IVA, la plaza de residencia y 51,48 €, sin IVA, de la plaza de centro de atención diurna sería de 2.801.719,20 €, con el siguiente desglose:

	COSTE PLAZA RESIDENCIA PRECIO PRIVADO	COSTE PLAZA C. AT. DIURNA CON TRANSPORTE PRECIO PRIVADO
PRECIO/PLAZA SIN IVA	116,32	51,48

DIAS PRESTACION SERVICIO	365,00	247,00
COSTE ANUAL SIN IVA	42.456,80	12.715,56
PLAZAS/CENTRO	60	20
COSTE ANUAL CENTROS SIN IVA	2.547.408,00	254.311,20
COSTE TOTAL		2.801.719,20

Por tanto, la contraprestación que se recibirá es de 630.052,00 euros (2.801.719,20-2.171.667,20) por poner a disposición de la Comunidad de Madrid 60 plazas de residencia y 20 plazas de centro de atención diurna.

6.- Tasa por aprovechamiento concesión demanial

El art. 33.2 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid establece que la utilización y aprovechamiento de los bienes de dominio público que requiera la realización de obras de carácter permanente o instalaciones fijas devengará la Tasa que corresponda de conformidad con la legislación sobre Tasas de la Comunidad de Madrid.

El Decreto Legislativo 1/2002, de 24 octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad de Madrid, regula en los arts. 355 al 359 la tasa 69.01 por ocupación o aprovechamiento de los bienes de dominio público.

Según el art. 355.1 de dicho Decreto, el hecho imponible de la tasa es la utilización privativa o el aprovechamiento especial de los bienes de dominio público de la Comunidad de Madrid, que se hagan por concesiones, autorizaciones u otra forma de adjudicación por parte de los órganos competentes de la Administración Autonómica.

Por su parte el art. 355.2, establece que no se exigirá el pago de la tasa cuando la utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes de dominio público no lleve aparejada una utilidad económica para el concesionario o, aun existiendo dicha utilidad, la utilización o aprovechamiento comporte condiciones o contraprestaciones para el beneficiario que anulen o hagan irrelevante aquélla.

Las condiciones y las obligaciones para el concesionario establecidas en la concesión hacen disminuir el valor que obtiene con la explotación del Centro en comparación con el beneficio que obtendría una residencia privada que no contase con la obligación de reservar un número de plazas en favor de la Comunidad de Madrid.

Según el artículo 357.1 "En los casos de utilización privativa de bien de dominio público, la base de la tasa será el valor del terreno y, en su caso, de las instalaciones ocupadas tomando como referencia el valor de mercado de los terrenos contiguos o la utilidad derivada de los bienes

ocupados”.

Es respecto al concepto de utilidad derivada de los bienes ocupados, sobre el que se ha pronunciado el Tribunal Supremo (referido a la normativa de tasas de otra Administración), avalando su equiparación con el valor catastral del suelo (Sentencia 1861/2017 de 29 noviembre) señalando lo siguiente:

- **No cabe calificar de inadecuado acudir para determinar el aprecio que corresponde a esa utilidad al valor catastral del suelo**, que tiene siempre como límite el del mercado (artículo 23.2 TRLCI), valor catastral que en el caso de la Ordenanza discutida es el rústico con construcciones [el valor catastral es la suma del valor del suelo más el de las construcciones (artículo 22 TRLCI)], por ser de esa naturaleza el suelo por el que discurren las instalaciones cuyo establecimiento es la causa del uso del dominio con exclusión de los demás que provoca la exacción de la tasa. Téngase en cuenta que, a efectos catastrales, se reputan construcciones las instalaciones industriales, considerándose, entre otras, los diques, tanques, cargaderos, etc. [artículo 7.4.b) TRLCI], lista abierta que permite calificar de tales a las líneas aéreas de alta tensión a que se refiere la Ordenanza discutida en el anexo I.

En el caso de que se hubiera tenido que aplicar la tasa por aprovechamiento de concesión demanial, hubiera ascendido según la parcela a los siguientes:

- Parcela situada en la calle Maquinilla, nº 28, un importe de 37.953,44 euros, teniendo en cuenta que el valor de la utilidad privada del terreno es el valor catastral de la parcela, es decir 759.068,80 euros y se aplicaría el tipo del gravamen del 5 por 100, de acuerdo con el artículo 357 del Decreto Legislativo 1/2002, de 24 octubre.
- Parcela situada en la avenida del Euro, nº 37, un importe de 56.546,10 euros, teniendo en cuenta que el valor de la utilidad privada del terreno es el valor catastral de la parcela, es decir 1.130.922,00 euros y se aplicaría el tipo del gravamen del 5 por 100, de acuerdo con el artículo 357 del Decreto Legislativo 1/2002, de 24 octubre.
- Parcela situada en la calle Aguarón, nº 23, un importe de 126.775,50 euros, teniendo en cuenta que el valor de la utilidad privada del terreno es el valor catastral de la parcela, es decir 2.535.510,00 euros y se aplicaría el tipo del gravamen del 5 por 100, de acuerdo con el artículo 357 del Decreto Legislativo 1/2002, de 24 octubre.
- Parcela situada en la calle Bahía de Cádiz, nº 25, un importe de 167.250,00 euros, teniendo en cuenta que el valor de la utilidad privada del terreno es el valor catastral de la parcela, es decir 3.345.000,00 euros y se aplicaría el tipo del gravamen del 5 por 100, de acuerdo con el artículo 357 del Decreto Legislativo 1/2002, de 24 octubre.
- Parcela situada en la calle Costa Brava, nº 54, un importe de 230.559,70 euros, teniendo en cuenta que el valor de la utilidad privada del terreno es el valor catastral de la parcela, es decir 4.611.194,00 euros y se aplicaría el tipo del gravamen del 5 por 100, de acuerdo con el artículo 357 del Decreto Legislativo 1/2002, de 24 octubre.

En aplicación del artículo 355.2 corresponde exceptuar la exigencia de la tasa 69.01 debido a la contraprestación que recibe la Comunidad de Madrid por la exigencia al concesionario de poner a disposición de la Comunidad de Madrid un determinado número de plazas. Además, la contraprestación por importe de 630.052,00 euros es de tal magnitud que anula el pago de las tasas referidas anteriormente por parte del concesionario a la Administración.

7.- Liquidación o extinción de la concesión demanial.

Al efectuarse la liquidación de la concesión, se acordará la devolución o, en su caso, la incautación de la garantía definitiva depositada, siempre que no existan responsabilidades u obligaciones pendientes que determinen su retención total o parcial.

8.- Tipología de plazas en el centro construido en el solar objeto de la concesión

Entre los compromisos que se exigen a los licitadores en la concesión demanial está el establecimiento de dos tipos de plazas para usuarios de residencia y centro de atención diurna para su explotación por el concesionario:

- Plazas puestas a disposición de la Comunidad de Madrid

Estas pueden ser, además:

- Plazas contratables por la Comunidad de Madrid
 - Plazas de precio tasado
- Plazas privadas

1.- Plazas puestas a disposición de la Comunidad de Madrid

Las plazas a disposición de la Comunidad de Madrid podrán ser plazas contratables o plazas de precio tasado.

- **Plazas contratables por la Comunidad de Madrid.**

El Concesionario asume la obligación de poner a disposición de la Comunidad de Madrid como plazas a contratar por la Comunidad de Madrid, un número de 60 plazas de residencia y 20 plazas de Centro de atención diurna, de conformidad con lo establecido en la cláusula 11 del pliego de condiciones particulares.

La puesta a disposición de las plazas a contratar por la Comunidad de Madrid será obligatoria para el Concesionario y su contratación final será potestativa por la Comunidad de Madrid. A lo largo de la Concesión, en los tres meses anteriores al inicio de explotación para el primer año de explotación, o hasta el mes de octubre para cada uno de los restantes años de explotación, la

Comunidad de Madrid deberá comunicar al Concesionario el número de plazas de residencia y Centro de atención diurna de las puestas a disposición que serán contratadas por la Comunidad de Madrid en el siguiente año natural. Esta obligación se deberá materializar en un documento en el que el contratista se comprometa a obtener la acreditación y mantenerla vigente durante todo el periodo de explotación de la Residencia y Centro de atención diurna y a poner a disposición de la Comunidad de Madrid el número de plazas a contratar de residencia y Centro de atención diurna señaladas anteriormente a los precios de adjudicación de la concesión.

El precio de estas plazas se ha partido de lo contemplado en la licitación del Acuerdo Marco de “ACUERDO MARCO DEL SERVICIO PÚBLICO DE ATENCIÓN RESIDENCIAL A PERSONAS MAYORES DEPENDIENTES, MODALIDAD FINANCIACIÓN TOTAL Y FINANCIACIÓN PARCIAL. AÑO 2026” Expediente AM 1/2027.

Dado que la ratio exigida en la Concesión Demanial es de 0,45 de atención directa, que es la exigida en la *Orden 2680/2024, de 7 de noviembre, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, por la que se establecen los requisitos y estándares de calidad para la acreditación de los centros y servicios de atención social que formen parte del Sistema Público de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid*, en el ámbito de la promoción de la autonomía personal y la atención a las personas en situación de dependencia, el importe del precio/plaza día es de 88,34 € sin IVA y 91,87 con IVA.

Por su parte los precios de la atención diurna son los establecidos en la licitación del “ACUERDO MARCO DEL SERVICIO PÚBLICO DE ATENCIÓN A PERSONAS MAYORES DEPENDIENTES EN CENTRO DE ATENCIÓN DIURNA. AÑO 2027”, A/SER-019390/2026, pero también en este caso con la ratio de atención directa contemplada en la Orden 2680/2024, de 7 de noviembre, esto es 0,23 que, coincide con la establecida para el cálculo de costes del Acuerdo Marco mencionado:

- 47,98 euros/día sin IVA con transporte. 49,90 euros/día con IVA
- 38,21 euros/día Sin IVA sin transporte. 39,74 euros/día con IVA

El cálculo de los precios plaza día en residencia y centro de atención diurna, se acompaña como anexo I y II a la presente memoria.

• Plazas de precio tasado

Aquellas plazas a disposición de la Comunidad de Madrid que no estén contratadas directamente serán ofrecidas por el Concesionario a los solicitantes de la residencia y Centro de atención diurna como plazas de precio tasado.

Las plazas de precio tasado son las que su coste es completamente sufragado por el usuario y a ellas accederán aquellos usuarios beneficiarios de una prestación económica vinculada al servicio de la Comunidad de Madrid.

Las plazas de precio tasado podrán ser ocupadas como consecuencia de la no contratación de la totalidad de las plazas a disposición de la Comunidad de Madrid.

El importe máximo del precio de las plazas de precio tasado será el correspondiente a la oferta del Concesionario y coincidente con el de las plazas contratables.

2.- Plazas de precio privado

Las plazas privadas son las que su coste es completamente sufragado por el usuario y que tienen un precio establecido de forma libre por el concesionario. El usuario podrá acceder a las mismas cumpliendo únicamente los criterios de dependencia.

Las plazas de precio libre serán en residencia y centro de atención diurna, de 90 y 30 respectivamente.

Existe un coste estimado anual en el caso de la ocupación de las plazas de precio público cuyo máximo alcanzaría 2.801.719,20 euros, sin IVA incluido.

Como importe máximo a comprometer por la administración estaría el importe a satisfacer por la contratación del número máximo de plazas siendo todas las de Residencia de Financiación Total y las de Centro de Atención Diurna con Transporte.

Siendo los costes de las plazas establecidos los máximos posibles, de conformidad con lo expuesto anteriormente.

El coste estimado es el anual sin revisión de precios y para una contratación al completo de las plazas puestas a disposición de la Comunidad de Madrid.

Madrid a fecha de la firma
EL DIRECTOR GENERAL DE ATENCIÓN AL MAYOR Y A LA DEPENDENCIA

Firmado digitalmente por: ALVAREZ LÓPEZ OSCAR
Fecha: 2026.09.10 15:40

Fdo.: Oscar Álvarez López

ANEXO I

CALCULO DEL PRECIO PLAZA DÍA DE RESIDENCIA

El cálculo se ha realizado considerando la existencia de determinados componentes de coste, tal y como, se puede observar en el siguiente cuadro, a los que se ha determinado un beneficio industrial del 6%.

	2026
PERSONAL	36,30 €
LIMPIEZA Y LAVANDERIA	6,98 €
ALIMENTACIÓN	11,21 €
MANTENIMIENTO	3,17 €
SERVICIO PORTERÍA	3,22 €
SERVICIOS RESIDENCIALES	0,99 €
SERV. GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN	0,90 €
GASTOS CORRIENTES	11,41 €
AMORTIZACIÓN	9,16 €
TOTAL COSTES	83,34 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	6%
IMPORTE LICITACION	88,34 €
IMPORTE LICITACION 4% IVA INCLUIDO	91,87 €

A continuación, se describen los distintos componentes de coste considerados.

Se ha partido del tipo de Residencia de 150 usuarios

1. PERSONAL

Para el cálculo del coste de personal, se han utilizado las tablas salariales del VIII Convenio Colectivo 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), publicado en el BOE nº 137 de 9 de junio de 2023 (Resolución de 30 de mayo de 2023 de la Dirección General del Trabajo), así como lo establecido en el Real Decreto 126/2026, de 18 de febrero, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2026.

Con fecha 21 de marzo de 2026 ha sido publicado en el BOCM el I Convenio de Residencias y Centros de Día Privados y Concertados de la Comunidad de Madrid, en el que se contempla el

mantenimiento de las mismas condiciones salariales que el VIII Convenio Estatal de la Dependencia durante toda su vigencia.

Siguiendo las indicaciones de la Dirección General de Presupuestos, en los casos en que la duración de los contratos incluya anualidades no cubiertas por los convenios colectivos vigentes, se deberá incluir una actualización salarial para dichas anualidades, teniendo en cuenta la estimación de incremento del IPC realizada por organismos oficiales competentes para la elaboración de este tipo de proyecciones.

En base a esto, todos los conceptos retributivos han sido incrementados con el IPC establecido según la previsión del Banco de España para el 2026 (3%) recogido en el informe del primer trimestre de 2026, a excepción del SMI que ya viene fijada su cuantía para el año 2026.

Al mismo tiempo se ha considerado para el cálculo del coste de personal la ratio establecida obligatoriamente en el Pliego de Prescripciones Técnicas de un 0,45 para el personal de atención directa.

	PERSONAL ATENCIÓN DIRECTA:	Total trabajadores	Horas día total empleados	Horas año	Días de Servicio	Plantilla anual equivalente
Ratio 0,45	Médico	1,50	12,00	2.964,00	247	1,67
	ATS/DUE	6,00	46,50	16.972,50	365	9,58
	Gerocultores	31,00	240,00	87.600,00	365	49,44
	Fisioterapeuta	1,50	12,00	2.964,00	247	1,67
	Terapeuta Ocupacional	1,50	12,00	2.964,00	247	1,67
	Trabajador Social	1,00	8,00	1.976,00	247	1,12
	Psicólogo	1,00	8,00	1.976,00	247	1,12
	Animador sociocultural-TASOC	0,50	4,00	988,00	247	0,56
	Director	0,90	7,20	1.778,40	247	1,00

De acuerdo con lo anterior, el coste del personal se ha determinado a partir de una plantilla tipo que se considera adecuada para cumplir con la ratio exigida. No obstante, el cumplimiento de la ratio puede obtenerse mediante otras distribuciones de personal con las categorías profesionales exigidas, sin que ello signifique una alteración en la prestación del servicio, ni el incumplimiento de los Pliegos.

COSTES DIRECTOS

COSTES PERSONAL ATENCIÓN DIRECTA

Para llegar al importe total de costes de personal de Atención directa se han considerado teniendo en cuenta, lo siguiente:

- La plantilla equivalente se obtiene dividiendo el número de horas de personal necesario para la prestación del servicio entre el número de horas de jornada del convenio.
- El coste de personal plantilla equivalente es el resultado de multiplicar la cifra de plantilla equivalente de cada categoría por el sueldo total anual.

1.1.- Salario

PERSONAL ATENCIÓN DIRECTA	Nº Plantilla Equivalente	SALARIO 2026	IMPOR. RETRIB. ANUAL
Médico	1,67	1.845,72	43.152,93
Enfermero	9,58	1.615,00	216.603,80
Gerocultor	49,44	1.221,00	845.127,36
Fisioterapeuta	1,67	1.499,66	35.062,05
Terapeuta Ocupacional	1,67	1.499,66	35.062,05
Trabajador Social	1,12	1.499,66	23.514,67
Psicólogo/a	1,12	1.845,72	28.940,89
TASOC	0,56	1.221,00	9.572,64
Director	1,00	2.166,73	30.334,22
TOTAL	67,83		1.267.370,61

1.2.- Antigüedad

Cálculo de antigüedad: La antigüedad media estimada de la plantilla actual es de 2 trienios por puesto de trabajo, multiplicado por 67,83 (plantilla equivalente prevista) x 22,46 (plus convenio), por 14 pagas al año, resulta una cantidad total de **42.656,93 €**.

	Trienios	Plus 2026	Plantilla equivalente 2026	TOTAL 2026
ANTIGÜEDAD	2	22,46	67,83	42.656,93

1.3.- Nocturnidad

Para aquellas categorías que requieren de presencia física las 24 horas al día, y todos los días del año, a efectos de cumplimiento de lo establecido en el citado Convenio, se ha multiplicado cada plus de nocturnidad por 9 horas, por 365 días del año, y por el personal de cada categoría, resultando una cantidad anual por este concepto de **48.618,00 €**.

NOCTURNIDAD	Personal PF	Plus 2026	TOTAL 2026
Enfermero	1	3,06	10.347,75
Gerocultores	5	2,26	38.270,25
TOTAL			48.618,00

1.4.- Festivos

Igualmente, se ha calculado el complemento por días festivos y festivos de especial significación:

- Total, festivos: 64 días.
- Festivos especiales: 25 de diciembre y 1 de enero: 2 días.

FESTIVOS	Personal PF	PLUS FESTIVO 2026	TOTAL 2026
Enfermero	6	22,43	8.613,12
Gerocultores	31	22,43	44.501,12
TOTAL			53.114,24

FESTIVOS ESPECIALES	Personal PF	PLUS FESTIVO ESPECIAL 2026	TOTAL 2026
Enfermero	6	53,52	642,24
Gerocultor	31	39,60	2.455,20
TOTAL			3.097,44

El coste anual por domingos y festivos y festivos especiales asciende a **56.211,68 €**.

1.5.- Absentismo

Se ha tenido en cuenta la tasa de absentismo del "XIII Informe Adecco Empresa Saludable y Gestión del Absentismo 2024" y que se sitúa en un 11,00 % en la actividad "Asistencia en

establecimientos residenciales”, a este porcentaje se le ha aplicado una reducción del 50%, según indicaciones de la Dirección General de Presupuestos, es decir 5,50%.

Para calcularlo, se parte de la suma del importe de las retribuciones de todo el personal y el coste de la Seguridad Social con la aplicación del Mecanismo de Equidad Intergeneracional prevista en la Disposición transitoria cuadragésima tercera de la Ley General de la Seguridad Social aprobada por Real Decreto Legislativo aprobada por Real decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre:

2026	33,35 %
------	---------

5,50 % de tasa de absentismo sobre (retribuciones + pluses (nocturnidad y domingos y festivos) + Coste Social del absentismo).

2026		
Coste Salarial	5,50%	75.471,02
Coste social	33,35%	25.169,59
		100.640,61

2026	5,50 % s/ (1.267.370,61 € + 48.618,00 € + 53.114,24 € + 3.097,44 €) = 75.471,02 € + (Coste social del absentismo) 25.169,59 € = 100.640,61 €
------	--

RESUMEN DE COSTES DE PERSONAL

	2026
Importe retribuciones salariales	1.267.370,61
Antigüedad (trienios x puesto de trabajo x 14 pagas)	42.656,93
Plus de nocturnidad, festivos y domingos y festivos especiales	104.829,68
Cotización Seg. Social s/retribuciones totales	471.854,88
(Absentismo: 5,50 % sobre retribuciones + pluses) + Coste Social del absentismo	100.640,61
TOTAL, COSTES DE PERSONAL	1.987.352,71

De esta manera el coste de personal, por plaza y día, queda como sigue:

	2026
TOTAL, COSTE PERSONAL	1.987.352,71 €
COSTE POR PLAZA	13.249,02 €
COSTE PERSONAL PLAZA Y DIA	36,30 €

2. COSTES INDIRECTOS

Para estimar los gastos corrientes en bienes y servicios se ha partido, de los costes recogidos en la última licitación del Acuerdo Marco del Servicio Público de Atención Residencial a personas mayores dependientes, modalidad financiación total y financiación parcial. Año 2021. Aplicado un incremento de IPC del 24,20 % (variación del IPC para la Comunidad de Madrid desde febrero de 2021 hasta abril de 2026).

Solo en el caso de la coste de Alimentación, se ha tomado de referencia el coste unitario de materia prima de los lotes 1-5 de centros residenciales, recogidos en el contrato mixto de suministro y servicios titulado "ADQUISICIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y MATERIAS PRIMAS PARA LA ELABORACIÓN DE MENÚS EN CENTROS ADSCRITOS A LA AGENCIA MADRILEÑA DE ATENCIÓN SOCIAL Y SUPERVISIÓN Y CONTROL DE LA CALIDAD HIGIÉNICO-SANITARIA DEL SUMINISTRO (9 LOTES)" (7,45 €), con la correspondiente actualización de IPC para alimentos y bebidas no alcohólicas.

2.1.- SERVICIO DE LIMPIEZA

Se ha considerado una residencia tipo de 150 plazas y considerando que la superficie tipo de una residencia por usuario es de 50 m2 construidos obtenemos una superficie total de 7.500 m2, lo que da una superficie útil de 6.000 m2.

El coste de la mano de obra está compuesto de 7,70 limpiadoras, lo que resulta una plantilla equivalente de 12,69, siendo el coste de personal, el que se detalla a continuación:

MANO DE OBRA LIMPIADORAS AÑO 2026

Plantilla equivalente	Salario Mes	Salario Bruto Anual	Antigüedad	Coste Festivos 7,70 limp.
12,69	1.221,00	216.922,86	7.980,49	11.053,50

Coste Festivos Especiales 7,70 limp.	Total, Festivos	Seguridad Social	Absentismo	TOTAL
552,86	11.606,36	78.875,99	16.760,90	332.146,60

En cuanto a los Productos de lavandería en Residencia se estiman en 130,10 €/residente/año. Respecto a los Productos de limpieza e higiene se estiman en 5,10 €/año/m2.

Así los costes de productos de lavandería y limpieza en total ascenderían, a lo reflejado en el siguiente cuadro:

Productos de limpieza e higiene	Productos de lavandería Usuario	Total
30.600,00 €	19.515,00 €	50.115,00 €

De esta manera el coste de limpieza por plaza y día queda como sigue:

	2026
COSTE LIMPIEZA Y LAVANDERIA (PERSONAL Y OTROS COSTES)	382.261,60 €
COSTE LIMPIEZA Y LAVANDERIA/USUARIO	2.548,41 €
COSTE LIMPIEZA Y LAVANDERIA/USUARIO/DIA	6,98 €

2.2.- ALIMENTACIÓN

En cuanto a los costes de **alimentación**, teniendo en cuenta el número de residentes, se han tenido en cuenta las retribuciones de personal, 2,5 cocineros y 1 pinche de cocina a jornada completa lo que resulta una plantilla equivalente de 4,12 y 1,65 respectivamente. Los gastos de personal se detallan a continuación:

Mano de Obra	AÑO	Plantilla equivalente	Salario mes	Salario Bruto anual	Antigüedad	Coste festivos 1 PINCHE	Costes festivos especiales 1 PINCHE	Total, Festivos	TOTAL
Pinche de cocina	2026	1.65	1.221,00	28.205,10	1.037,65	1.435,52	71,8	1.507,32	30.750,07

Mano de Obra	AÑO	Plantilla equiv.	Salario mes	Salario Bruto anual	Antigüedad	Coste festivos 2,5 COCINEROS	Coste festivos especiales 2,5 cocineros	Total, Festivos	TOTAL
Cocinero	2026	4,94	1.221,00	84.444,36	3.106,67	4.306,56	237,60	4.544,16	92.095,19

2026	COCINERO/PINCHE	
Coste Seguridad Social	33,35%	40.968,89 €
Coste Absentismo	8.705,82	8.705,82 €
TOTAL		49.674,71 €

TOTAL, PERSONAL ALIMENTACIÓN 2026 = 30.750,07 + 92.095,19 + 49.674,71 = 172.519,97€

Coste materia prima

7,45 € usuario/día + 8,20% de IPC (de julio de 2023 a abril de 2026) = 8,06 € usuario/día

8,06 x 365 x 150 usuarios = 441.285,00 €.

De esta manera, el coste de manutención, por plaza y día, queda como sigue:

	2026
COSTE ALIMENTACIÓN (PERSONAL Y OTROS COSTES)	613.804,97 €
COSTE ALIMENTACIÓN / USUARIO	4.092,03 €
COSTE ALIMENTACIÓN/ USUARIO/DIA	11,21 €

2.3.- MANTENIMIENTO

El coste el mantenimiento se ha dividido entre coste de personal y de materiales y servicios externos.

Los costes de **mantenimiento y reparaciones** se componen de gastos en personal, 2 oficiales de mantenimiento a jornada completa y 1 a un cuarto de jornada, lo que resulta una plantilla equivalente de 3,71, por lo que el importe del coste de personal es el siguiente:

MANO DE OBRA MANTENIMIENTO. AÑO 2026

Plantilla equivalente	Salario Mes	Salario Bruto Anual	Antigüedad	Coste Festivos 2 y 1 a ¼ jornada oficiales
3,71	1.221,00	63.418,74	2.333,14	3.229,92

Coste Festivos Especiales 2 y 1 a ¼ jornada oficiales.	Total, Festivos	Seguridad Social	Absentismo	TOTAL
181,13	3.411,05	23.065,84	4.901,46	97.130,23

En cuanto al precio de los materiales y de los servicios externos de mantenimiento se estiman en 12,76 euros/año/m2, lo que supone un coste anual de 76.560,00 €.

$$12,76 \text{ euros/año/ m}^2 \times 6.000 \text{ m}^2 = 76.560,00 \text{ €}.$$

Totalizando el coste de mantenimiento, por plaza y día, queda como sigue:

	2026
TOTAL, COSTE MANTENIMIENTO PERSONAL Y MATERIALES	173.690,23 €
TOTAL, MANTENIMIENTO/USUARIO/AÑO	1.157,93 €
TOTAL, COSTE MANTENIMIENTO USUARIO/DIA	3,17 €

2.4.- SERVICIO DE RECEPCIÓN/PORTERÍA

Para estimar el coste del servicio de recepción, se ha tenido en cuenta las retribuciones de 3 porteros-recepcionistas al día los 365 días el año, lo que da una plantilla equivalente de 6,33, siendo el coste de la anualidad, el siguiente:

MANO DE OBRA RECEPCIÓN/PORTERÍA. AÑO 2026

Plantilla equivalente	Salario Mes	Salario Bruto Anual	Antigüedad	Coste Festivos 3 j. completa y uno a 90% de jornada porteros
6,33	1.221,00	108.205,02	3.980,81	5.598,53

Coste Festivos Especiales 3 j. completa y uno a 90% de jornada	Total, Festivos	Nocturnidad 1 port	Seguridad Social	Absentismo	TOTAL
303,42	5.901,95	7.555,50	41.902,03	8.923,03	176.468,34

Totalizando el coste de servicio de recepción, por plaza y día, queda como sigue:

	2026
TOTAL, COSTE SERVICIO RECEPCIÓN	176.468,34 €
TOTAL, COSTE SERVICIO/USUARIO/AÑO	1.176,46 €
TOTAL, COSTE SERVICIO/USUARIO/DIA	3,22 €

2.5.- SERVICIOS RESIDENCIALES

Para estimar el coste se ha tenido en cuenta la retribución de 1 Gobernanta a jornada completa y una a un cuarto de jornada, lo que resulta una plantilla equivalente de 2,06, siendo el coste de personal desglosado de la anualidad, el siguiente:

MANO DE OBRA SERVICIOS RESIDENCIALES. AÑO 2026

Plantilla equivalente	Salario Mes	Salario Bruto Anual	Antigüedad	Coste Festivos 1 gobernanta a j. completa y una a ¼ de jornada
2,06	1.221,00	35.213,64	1.295,49	1.794,40

Coste Festivos Especiales 1 gob. a j. completa y una a ¼ de jornada	Total, Festivos	Seguridad Social	Absentismo	TOTAL
102,75	1.897,15	12.808,49	2.721,80	53.936,57

Totalizando el coste de los servicios residenciales, por plaza y día, queda como sigue:

	2026
TOTAL, COSTE SERVICIOS RESIDENCIALES	53.936,57 €
TOTAL, COSTE SERVICIO/USUARIO/AÑO	359,58 €
TOTAL, COSTE SERVICIO/USUARIO/DIA	0,99 €

2.6.- SERVICIOS DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN

El coste del servicio de gestión y administración se divide en gastos de personal y de material y equipamiento de oficina.

El gasto en personal sería de 1 auxiliar administrativo a jornada completa y 1 a un 30% de jornada, de lunes a viernes, lo que resulta una plantilla equivalente de 1,45, siendo el coste de personal desglosado de la anualidad, el siguiente:

MANO DE OBRA SERVICIOS GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN. AÑO 2026

Plantilla equivalente	Salario Mes	Salario Bruto Anual	Antigüedad	Seguridad Social	Absentismo	TOTAL
1,45	1.221,00	24.786,30	911,88	8.570,34	1.817,89	36.086,41

En cuanto al material y telefonía y equipos informáticos, soportes informáticos, software, etc., se ha estimado una cantidad de 13.010,45 €, que se desglosa a continuación:

Material de oficina	Equipos informáticos y telefonía	Total
3.443,94 €	9.566,51 €	13.010,45 €

Totalizando el coste de los servicios de gestión y administración, por plaza y día, queda como sigue

	2026
COSTE SERVICIOS GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN (personal +material y equipos)	49.096,86 €
COSTE SERVICIOS GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN /USUARIO/AÑO	327,31 €
COSTE SERVICIOS GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN /USUARIO/DIA	0,90 €

2.7.- GASTOS CORRIENTES

En concreto, se estiman los siguientes costes:

	PRECIO/USUARIO	TOTAL
Reposición lencería/vestuario	255,11 €	38.266,50 €
Electricidad	822,73 €	123.409,50 €
Agua	382,66 €	57.399,00 €
Gas/Gasóleo/Calefacción	982,16 €	147.324,00 €
Seguros y Tributos	637,77 €	95.665,50 €
Otras contingencias	496,80 €	74.520,00 €
Otros gastos	586,75 €	88.012,50 €
TOTAL	4.163,98 €	624.597,00 €
TOTAL, GASTOS CORRIENTES USUARIO/DÍA	11,41 €	1.711,22 €

2.8. AMORTIZACIÓN

Para calcular la amortización de centros residenciales se contemplan dos conceptos: construcción y equipamiento.

De cara a establecer el período de amortización se tienen en cuenta un período de 30 años en el caso de la construcción y 10 años en el del equipamiento.

Para determinar el coste de edificación total se tienen en cuenta los costes de referencia de edificación publicados por la Comunidad de Madrid. El coste medio para construcciones de residencias en 2022 establecidos por la Consejería de Vivienda y Administración Local es de 1.297,00 €/m². Dicho coste se emplea junto con la superficie por usuario (50 m²) y el número total de plazas (150). A ese importe hay que añadirle el 13% costes generales y el 6% de Beneficio.

La inversión en equipamiento se estima en un 10% del total del coste de construcción.

COSTE CONSTRUCCIÓN	11.575.725,00 €
COSTE EQUIPAMIENTO	1.157.572,50 €
AMORTIZACIÓN INMUEBLE	385.857,50 €
AMORTIZACIÓN EQUIPAMIENTO	115.757,25 €
TOTAL, AMORTIZACIÓN	501.614,75 €
COSTE USUARIO/AÑO	3.344,10 €

COSTE USUARIO/DÍA

9,16 €

ANEXO II

CALCULO DEL PRECIO PLAZA DÍA DE CENTRO DE ATENCIÓN DIURNA

El cálculo se ha realizado considerando la existencia de determinados componentes de coste tal y como se puede observar en el siguiente cuadro a los que se ha determinado un beneficio industrial del 6%.

	CON TRANSPORTE	SIN TRANSPORTE
PERSONAL	25,30 €	25,30 €
LIMPIEZA Y LAVANDERIA	1,99 €	1,99 €
TRANSPORTE	9,21 €	0,00 €
MANTENIMIENTO	0,38 €	0,38 €
GASTOS CORRIENTES	6,65 €	6,65 €
AMORTIZACIÓN	1,73 €	1,73 €
TOTAL, COSTES	45,26 €	36,05 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	6%	6%
IMPORTE LICITACION sin IVA	47,98 €	38,21 €
IMPORTE LICITACION 4% IVA INCLUIDO	49,90 €	39,74 €

A continuación, vamos a pasar a describir los distintos componentes de coste considerados.

Se ha partido del supuesto de un Centro de Atención diurna de 50 usuarios.

COSTES DIRECTOS

COSTES PERSONAL ATENCIÓN DIRECTA

Para el cálculo del coste de personal, se han utilizado las tablas salariales del VIII Convenio Colectivo 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), publicado en el BOE nº 137 de 9 de junio de 2023 (Resolución de 30 de mayo de 2023 de la Dirección General del Trabajo), así como lo establecido en el Real Decreto 126/2026, de 18 de febrero, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2026.

Con fecha 21 de marzo de 2026 ha sido publicado en el BOCM el I Convenio de Residencias y Centros de Día Privados y Concertados de la Comunidad de Madrid, en el que se contempla el mantenimiento de las mismas condiciones salariales que el VIII Convenio Estatal de la Dependencia durante toda su vigencia.

Siguiendo las indicaciones de la Dirección General de Presupuestos, en los casos en que la duración de los contratos incluya anualidades no cubiertas por los convenios colectivos vigentes, se deberá incluir una actualización salarial para dichas anualidades, teniendo en cuenta la estimación de incremento del IPC realizada por organismos oficiales competentes para la elaboración de este tipo de proyecciones.

En base a esto, los conceptos retributivos han sido incrementados con el IPC establecido según la previsión del Banco de España para el 2026 (3%), recogido en el informe del primer trimestre de 2026, a excepción del SMI que ya viene fijada su cuantía para el año 2026

Se ha considerado para el cálculo del coste de personal la ratio establecida obligatoriamente en el Pliego de Prescripciones Técnicas de un 0,23 para el personal de atención directa en Centro de Atención diurna. Para la categoría de gerocultor se prestarán al menos 320 horas semanales, por cada 50 usuarios o fracción equivalente.

En este personal y de acuerdo con lo establecido en el mismo Pliego y a efectos del cálculo de la ratio, se ha incluido el personal de acompañamiento del transporte con categoría profesional de gerocultor.

	Categoría Profesional	Total, horas/semana	Total, horas/día	Total, horas/mes	Total, Horas/año/ trabajador	Plantilla equivalente
Atención Directa	Enfermero	16,00	3,20	64,00	790,40	0,45
	Fisioterapeuta	16,00	3,20	64,00	790,40	0,45

Ratio 0,23	Terapeuta Ocupacional	16,00	3,20	64,00	790,40	0,45
	Gerocultores/TCAE	320,00	64,00	1.280,00	15.808,00	8,92
	Trabajador Social	12,00	2,40	48,00	592,80	0,33
	Psicólogo	12,00	2,40	48,00	592,80	0,33
	Director	5,00	1,00	20,00	247,00	0,14

La plantilla tipo establecida se considera adecuada para cumplir con la ratio exigida. No obstante, el cumplimiento de la ratio puede obtenerse mediante otras distribuciones de personal con las categorías profesionales exigidas sin que ello signifique una alteración en la prestación del servicio ni el incumplimiento de los Pliegos.

No obstante, a efectos del **cálculo del coste de personal**, para el personal Gerocultor solo se tienen en cuenta las horas de servicio en el centro, las 45 horas restantes se computan en el servicio de transporte como acompañante del conductor, tal y como, recogen los pliegos.

Categoría Profesional	Total, horas/semana	Total, horas/día	Total, horas/mes	Total, Horas/año/ trabajador	Plantilla equivalente
Enfermero	16,00	3,20	64,00	790,40	0,45
Fisioterapeuta	16,00	3,20	64,00	790,40	0,45
Terapeuta Ocupacional	16,00	3,20	64,00	790,40	0,45
Gerocultores/TCAE	320,00	64,00	1.280,00	15.808,00	8,92
Trabajador Social	12,00	2,40	48,00	592,80	0,33
Psicólogo	12,00	2,40	48,00	592,80	0,33
Director-Gerente	5,00	1,00	20,00	247,00	0,14
Auxiliar Administrativo	5,00	1,00	20,00	247,00	0,14
Portero recepcionista	22,50	4,50	90,00	1.111,50	0,63
TOTAL	11,84				

Para llegar al importe total de costes de personal de Atención directa se ha tenido en cuenta lo siguiente:

- Jornada máxima anual: 1.772 horas según Convenio marco estatal.
- Días de prestación del servicio: 247.
- La plantilla equivalente se obtiene dividiendo el número de horas de personal necesario para la prestación del servicio entre el número de horas de jornada del convenio.
- El coste de personal plantilla equivalente es el resultado de multiplicar la cifra de plantilla equivalente de cada categoría por el sueldo total anual.

1.1.- Salario

PERSONAL	Nº Plantilla Equivalente	Sueldo mensual €	IMPORTE RETRIBUCIONES ANUALES €
Director	0,14	2.166,73	4.246,79
Enfermero/a	0,45	1.615,00	10.174,50
Gerocultor/TCAE	8,92	1.221,00	152.478,48
Fisioterapeuta	0,45	1.499,66	9.447,86
Terapeuta Ocupacional	0,45	1.499,66	9.447,86
Trabajador Social	0,33	1.499,66	6.928,43
Psicólogo/a	0,33	1.845,72	8.527,23
Auxiliar Administrativo	0,14	1.221,00	2.393,16
Portero recepcionista	0,63	1.221,00	10.769,22
Total			214.413,53

1.2.- Antigüedad

Cálculo de antigüedad: La antigüedad media estimada de la plantilla actual es de 2 trienios por puesto de trabajo, multiplicado por 14 pagas 11,84 (plantilla prevista) x 22,46 (importe del trienio), resulta una cantidad total de **7.445,94 €**.

	Trienios	Plus €	Plantilla	TOTAL €
ANTIGÜEDAD	2	22,46	11,84	7.445,94

1.3.- Absentismo

Se ha tenido en cuenta la tasa de absentismo del “XIV Informe Adecco Empresa Saludable y Gestión del Absentismo 2025” y que se sitúa en un 11,6 % en la actividad “Actividades de servicios sociales sin alojamiento”, a este porcentaje se le ha aplicado una reducción del 50%, según indicaciones de la Dirección General de Presupuestos, es decir 5,80%.

Para calcularlo, se parte de la suma del importe de las retribuciones de todo el personal y el coste de la Seguridad Social con la aplicación del Mecanismo de Equidad Intergeneracional prevista en la Disposición transitoria cuadragésima tercera de la Ley General de la Seguridad Social aprobada por Real Decreto Legislativo aprobada por Real decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre:

2026	33,35 %
------	---------

RESUMEN DE COSTES DE PERSONAL

Importe retribuciones salariales	214.413,53
Antigüedad (media de 2 trienios x puesto de trabajo x 14 pagas)	7.445,94
Cotización Seg. Social 33,35% s/retribuciones totales	73.990,13
Gastos de suplencias (Absentismo 5,20% sobre retribuciones + antigüedad) + Coste social del absentismo	16.583,38
TOTAL, COSTES DE PERSONAL	312.432,98

De esta manera, el coste de personal por plaza y día, queda como sigue:

TOTAL, COSTE PERSONAL	312.432,98
COSTE POR PLAZA	6.248,66
COSTE PERSONAL PLAZA Y DIA	25,30

COSTES INDIRECTOS

Para estimar los gastos corrientes en bienes y servicios se ha tenido en cuenta la experiencia que se tiene en la gestión de este tipo de centros, considerando el tamaño y número de usuarios, los

precios actuales del mercado y las exigencias de calidad exigidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas. Se ha partido de los costes del anterior Acuerdo Marco actualizados con la subida del IPC actualizado (13,00%).

SERVICIO DE LIMPIEZA

Para el cálculo del coste de limpieza se ha considerado el coste del personal de limpieza y el de otros costes relacionados y se ha partido de los datos del anterior Acuerdo Marco de Centro de Día.

Como el Centro de Atención diurna considerado a efectos de cálculo tiene 35 usuarios y la superficie tipo de un Centro de Día por usuario es de 6,5 m² útiles, obtenemos una superficie total de 227,50 m² útiles y 284,38 m² construidos.

La carga de trabajo de limpieza considerada es de 4,5 horas/m²/año, lo que nos da una plantilla equivalente de 0,58.

Así, el coste de la mano de obra sería el siguiente:

COSTE MANO DE OBRA	Plantilla equivalente	Sueldo mes	Sueldo año	Antigüedad/año	Total, anual
Limpiador	0,80	1.221,00 €	13.675,20 €	503,1 €	19.964,44 €*

*Incluidos cotización a la Seguridad Social y absentismo

Para el cálculo de otros costes relacionados se ha partido de los precios unitarios del anterior Acuerdo Marco de Centro de Día con la subida de IPC. Así los costes de los Productos de lavandería para cada usuario del Centro de Atención Diurna son: 56,59 €/usuario/año y el de los productos de limpieza e higiene de 5,07 €/año/m²

Los costes de productos de lavandería y limpieza en total ascenderían a lo reflejado en el siguiente cuadro:

Productos de limpieza e higiene	Productos de lavandería Usuario	Total
1.776,53 €	2.829,50 €	4.606,03 €

Totalizando personal y otros costes nos queda:

COSTE LIMPIEZA Y LAVANDERIA (PERSONAL Y OTROS COSTES)	24.570,47 €
COSTE LIMPIEZA Y LAVANDERIA/USUARIO	491,41 €
COSTE LIMPIEZA Y LAVANDERIA/USUARIO/DIA	1,99 €

3.- TRANSPORTE

En el cálculo del coste del transporte de los usuarios se han diferenciado dos conceptos: Coste del vehículo y coste del personal.

En cuanto al coste del personal, dado que hay dos vehículos considerados se ha de disponer de dos conductores y dos acompañantes que tendrán la categoría de Gerocultor (establecido en PPT). Así mismo en función del horario de prestación del servicio según el Pliego de Prescripciones Técnicas, se ha considerado un horario de 4,5 horas diarias como duración de las rutas. Todo ello da como resultado lo siguiente, teniendo en cuenta que la plantilla equivalente es de acuerdo con lo anterior:

COSTE MANO DE OBRA	Plantilla equivalente	Sueldo mes	Sueldo año	Antigüedad/año	Total, anual
Conductor/a	1,25	1.221,00 €	21.367,50 €	786,1 €	79.109,13 €*
Acompañante Gerocultor	1,92	1.221,00 €	32.820,48 €	1207,45 €	

*Incluidos cotización a la Seguridad Social y absentismo

Respecto al vehículo se puede observar en la siguiente tabla el escandallo de coste del mismo:

Número de furgonetas	2
Coste compra de furgoneta	60.000,00 €
Total, Inversión	120.000,00 €
Años amortización	10
Coste anual amortización	12.000,00 €
Kilómetros al día por furgoneta	100
Total, km/día	200
Precio gasóleo (€/litro)	1,80 €
Consumo litros cada 100/km	14
Días de servicio año	247
Consumo de combustible al año	6.916
Coste combustible	12.448,80 €
Otros: Seguro, reparaciones, impuestos (por vehículo)	5.062,00 €
Total, otros	10.124,80 €
Coste total vehículos	34.573,60 €

Para llegar a este coste se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- Es necesario disponer de un vehículo cada 25 usuarios o fracción. De esta manera para 50 usuarios se necesitarían dos furgonetas.
- El coste de amortización de la furgoneta es el que permite la administración tributaria en 10 años. El precio de adquisición es el estimado en función del precio de mercado para la adquisición del vehículo y su necesaria transformación para el transporte del tipo de usuario del centro de día.

El precio del gasoil es el precio medio de mercado a fecha actual.

Para el cálculo del resto de costes relacionados se ha partido de los precios unitarios del anterior Acuerdo Marco de Centro de Día con la subida de IPC.

El total por usuario queda como sigue sumando ambos conceptos de coste:

COSTE TOTAL TRANSPORTE	113.682,73
COSTE TOTAL POR USUARIO	2.273,65 €
COSTE TRANSPORTE POR USUARIO/DÍA	9,21 €

4.- MANTENIMIENTO

Como en el caso de los otros conceptos del coste, el mantenimiento se ha dividido entre coste de personal y otros costes.

Coste de Personal:

COSTE MANO DE OBRA	Plantilla equivalente	Sueldo mes	Sueldo año	Antigüedad/año	Total, anual
Oficial de Mantenimiento	0,09	1.221,00 €	1.538,46€	56,60	2.246,00 €* ^{La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación:}

*Incluidos cotización a la Seguridad Social y absentismo

En este caso los parámetros a considerar han sido la presencia durante media hora diaria de un oficial de mantenimiento, lo que se considera suficiente teniendo en cuenta la superficie del Centro de Atención Diurna y 0,09 la plantilla equivalente obtenida.

En cuanto a los otros costes como son materiales de reposición, etc. se ha partido de los precios unitarios del anterior Acuerdo Marco de Centro de Día con la subida de IPC, 5,55 €/m²/año, asciende a un total de 2.430,90 €.

Totalizando el coste de mantenimiento del Centro de Día queda como sigue:

TOTAL, COSTE MANTENIMIENTO PERSONAL Y MATERIALES	4,676,90 €
TOTAL, MANTENIMIENTO/USUARIO/AÑO	93,54 €
TOTAL, COSTE MANTENIMIENTO USUARIO/DIA	0,38 €

5.- GASTOS CORRIENTES

Siguiendo los mismos razonamientos que en los conceptos anteriores para su cálculo, los gastos corrientes en bienes y servicios que se mantienen con respecto a la anterior licitación se ha considerado el mismo coste presupuestado en el Acuerdo Marco 2022, aplicándose el incremento de IPC, quedando como se puede observar en el cuadro siguiente:

	Coste/usuario/año	Total, Centro de Día/año
Reposición lencería/vestuario	126,81	6.340,50
Electricidad	264,58	13.229,00
Agua	118	5.800,00
Gas/Gasóleo/Calefacción	242,72	12.136,00
Seguros	194,18	9.709,00
Otros gastos (impuestos, tasas, otros gastos generales)	126,81	6.340,50
Gasto en materiales didácticos y entretenimiento	63,28	3.164,00
Planes de contingencia	149,02	7.451,00
Material de Oficina	8,61	430,50
Telefonía y equipos informáticos	306,42	15.321,00
Gastos Farmacéuticos	41,17	2.058,50
TOTAL	1641,60	81.980,00
TOTAL, GASTOS CORRIENTES POR USUARIO/DIA		6,65 €

En cuanto a los nuevos conceptos que se incluyen de acuerdo a las exigencias establecidas en el PPT, para su coste se han tenido en cuenta los importes de la licitación del "ACUERDO MARCO DEL SERVICIO PÚBLICO DE ATENCIÓN A PERSONAS MAYORES

DEPENDIENTES EN CENTRO DE ATENCIÓN DIURNA. AÑO 2027", A/SER-019390/2026.

6.- AMORTIZACIÓN

Para calcular la amortización se contemplan dos conceptos: construcción y equipamiento.

De cara a establecer el período de amortización se tienen en cuenta un período de 30 años en el caso de la construcción y 10 años en el del equipamiento.

Para determinar el coste de edificación total se tienen en cuenta los costes de referencia de edificación publicados por la Comunidad de Madrid. El coste medio para construcciones de este tipo de centros en 2020 establecidos por la Consejería de Vivienda y Administración Local es de 946,50 €/m². Dicho coste se emplea junto con la superficie por usuario (8,76 m²) y el número total de plazas, (50). A ese importe hay que añadirle el 13% Gastos Generales y el 6% de Beneficio Industrial, lo que resulta una cantidad de 493.334,73 €

La inversión en equipamiento se estima en un 10% del total del coste de construcción.

COSTE CONSTRUCCIÓN	493.334,73 €
COSTE EQUIPAMIENTO	49.333,47 €
AMORTIZACIÓN INMUEBLE	16.444,49 €
AMORTIZACIÓN EQUIPAMIENTO	4.933,35 €
TOTAL, AMORTIZACIÓN	21.377,84 €
COSTE USUARIO/AÑO	427,56 €
COSTE USUARIO/DÍA	1,73 €