DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGCT
EL 20-02-2014
TOLEDO 24-02-2014
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Jerónimo Martínez García

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

ESTUDIO VIABILIDAD PROYECTO DE INVERSIÓN RELATIVO A LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO DEL BIEN DE DOMINIO PÚBLICO PARCELA DOTACIONAL EN AVDA. RÍO BOLADIEZ POLÍGONO SANTA MARÍA DE BENQUERENCIA DE TOLEDO, PARA LA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE CENTRO DE DÍA Y UN COMPLEJO DE UNIDADES RESIDENCIALES CON PRESTACIONES SOCIO ASISTENCIALES PARA MAYORES DE 50 AÑOS Y/O DISCAPACITADOS CON MÁS DE UN 33% DE DISCAPACIDAD.

INDICE.

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

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

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

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 CORREPONDIENTES MEDIDAS CORRECTORAS Y PROYECTORAS NECESARIAS

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

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

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

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

I.- ANEXOS: TABLAS ANALISIS ECONOMICO.

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGCT
EL 20-02-2014
TOLEDO 24-02-2014
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: Jerónimo Martínez García

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

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

La redacción del presente estudio de viabilidad se enmarca en el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, y art. 80 y ss. del R.D. 1372/86 por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, donde se regulan las actuaciones preparatorias del contrato de concesión demanial de ocupación privativa de dominio público.

Por este motivo, en este documento se propone evaluar las garantías y definir las especificaciones que en los ámbitos técnico, económico, social, operativo, medioambiental y legal, supone el proyecto de promoción de un concurso público de concesión administrativa para la construcción y explotación de un complejo de Unidades Residenciales (en adelante U.R.) con prestaciones socioasistenciales para mayores de 50 años y/o discapacitados con más de un 33% de discapacidad y un Centro de Estancias Diurnas o Centro de Día.

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.

El objetivo del Ayuntamiento de Toledo es facilitar la construcción y explotación por un periodo máximo de 65 años de un complejo que ponga a disposición de las personas del municipio de Toledo, que por sus circunstancias personales, familiares o sociales así lo precisen, 40 Unidades Residenciales, más 100 plazas destinadas a su utilización como Centro de Día o Centro de Estancia Diurna.

Se trata por lo tanto de proporcionar a los ciudadanos un recurso basado en la prestación de servicios adaptados al colectivo de personas mayores, con el objetivo de lograr la autonomía, el desarrollo personal y la integración en el

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGCT
EL 20-02-2014
TOLEDO, 24-02-2014
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: Jerónimo Martínez García

medio social de los mayores, favoreciendo la permanencia de éstos en su municipio de residencia.

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.

Es un hecho constatable 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.

Recientemente ha surgido en el mercado un nuevo modelo de promoción inmobiliaria residencial -aún muy poco presente en España pero cada vez más implantado en otros países europeos-, consistente en la construcción de edificios de viviendas especialmente concebidos para residentes mayores de 65 años. Son conocidas como viviendas senior, viviendas asistidas o viviendas tuteladas.

Las principales características que definen este tipo de viviendas son, por una parte, que el diseño arquitectónico está determinado por las especiales necesidades de este segmento demográfico para su normal desenvolvimiento cotidiano: ausencia de escalones, pasillos más anchos, lavabos más amplios y

adaptados, enchufes e interruptores de la electricidad a determinada altura, botones de emergencia en todas las habitaciones, etc.. Por otra parte, en el mismo edificio se habilitan espacios complementarios al uso estrictamente residencial, donde ubicar servicios asistenciales específicos.

El público objetivo que puede ser potencial usuario de este proyecto es una persona mayor de 60 años que desea un término medio entre "la vida en casa" y la asistencia sociosanitaria, pues, en definitiva, se trata de vivir en un apartamento completamente privado e independiente dentro de un complejo residencial que cuenta con todos los servicios asistenciales, de seguridad y de ocio que pueda requerir una persona mayor, entendiéndose que existen servicios incluidos en el precio y otros que son opcionales.

Así, la obra pretendida, U.R. y centro de estancias diurna, va dirigida básicamente a solucionar los problemas asistenciales de los vecinos dependientes del municipio de Toledo, en un complejo residencial de carácter social.

Sucede, además, que proyectos como este pueden facilitar no sólo el cumplimiento de los objetivos sociales del mismo, sino que también contribuyen a la permanencia en el territorio, o incluso el retorno al mismo, de los vecinos del municipio residentes en otras zonas, al disponer de un programa que no sólo puede generar expectativas sociales o beneficio empresarial, sino que también está íntimamente ligado con el territorio en el que se desarrolla, la ciudad de Toledo, mejorando el nivel de vida y la cohesión social de sus ciudadanos.

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 en el Barrio de Santa María de Benquerencia, con una superficie aproximada de 2.526,33 m^2, que se construirá y equipará sobre terreno cedido por el Ayuntamiento de Toledo.

El citado Proyecto consiste en la puesta en marcha de un COMPLEJO ASISTENCIAL Y DE ALOJAMIENTO (RESIDENCIAL) que comprende dos

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGCT
EL 20-02-2014
TOLEDO 24-02-2014
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: Jerónimo Martínez García

espacios claramente diferenciados: Un Centro de Día y Alojamientos o Unidades Residenciales. Su construcción alberga 40 Unidades Residenciales de uno y dos dormitorios, un Centro de día, ubicado en la planta baja del edificio, un restaurante-cafetería y un aparcamiento en superficie.

Las U.R. estarán dotadas de habitaciones para las personas residentes, con su correspondiente cocina, salón comedor, dormitorio con baño y varios. El Centro de Día dispondrá de archivo, aseos, cuarto de limpieza, despachos, sala de fisioterapia, sala de logopedia, sala de psicomotricidad, sala de reuniones, sala de tratamiento, vestíbulo y varios. También contendrá otros equipamientos complementarios necesarios para este tipo de centros, como zonas de uso administrativo: almacén, archivos, baños, despachos, varios, y zonas de uso general, que incluye garaje, cafetería-restaurante, lavandería y varios.

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 arriba citado, y sobre terreno cedido por el Ayuntamiento de Toledo, se va a proceder a desarrollar un Proyecto para la construcción de un edificio destinado a centro residencial para personas mayores, consistente en un Centro con Servicio de Estancias Diurnas con capacidad para 100 personas, y 40 Unidades Residenciales, para una o dos personas, y su posterior explotación y gestión integral del Centro.

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.

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

DOCUMENTO APROBADO EN SESIÓN DE JGCT EL 20-02-2014 TOLEDO 24-02-2014 EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: Jerónimo Martínez García

alcanzará gradualmente el cien por cien durante los sesenta y cinco años que dure la concesión objeto del presente Estudio. Por tanto, la previsión de ingresos que se obtendrán con la explotación de dicho complejo 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 entre el 70%-80% del importe total mediante concertación de préstamo a 20 años y el resto mediante recursos propios.

Por otra parte, y sin contar los empleos generados durante la ejecución de la obra, para la puesta en funcionamiento de las plazas del citado Centro de Día, se producirá la creación de nuevos 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 de la zona tanto en situación de dependencia como no dependientes, así como en el apoyo a su entorno familiar.

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

Para la construcción de un "CENTRO DE DIA Y COMPLEJO ASISTENCIAL Y DE ALOJAMIENTO PARA MAYORES Y/O PERSONAS DISCAPACITADAS EN EL POLÍGONO STA. MARIA DE BENQUERENCIA", se dispone de una parcela de titularidad municipal ubicada en Avenida Boladiez del Polígono Santa María de Benquerencia, que responde a los siguientes datos:

- **GPA:** 11826 "Parcela DOT" de 2.526,33 m2.
- **Referencia catastral:** 8832501VK1183D0001QE
- **Finca registral:** 74.142.

- **Calificación jurídica:** Bien de dominio público.
- **Procedencia:** aprobación de proyecto de reparcelación del Plan Especial de Ordenación Estructural del POM Polígono Sta. María de Benquerencia (aprobado por JGDT 24-11-2010).
- **Cargas o gravámenes:** dado que se trata de un suelo urbano no consolidado existe sobre el mismo la carga urbanística definida en la cláusula primera del Pliego de Prescripciones Técnicas.
- **Valoración a efecto de inventario:** 693.629,17 €.

El citado terreno se encuentra incorporado al Inventario Municipal de Bienes como "bien de dominio público" en atención a sus destinos y usos urbanísticos.

Se otorga el uso de la parcela antes citada, salvo el derecho de propiedad **del suelo de la superficie destinada a Unidades Residenciales y Centro de Estancias Diurnas o Centro de Día y Anexos** y sin perjuicio de tercero para destinarla de modo exclusivo a implantación, puesta en funcionamiento, gestión y explotación del **"COMPLEJO DE UNIDADES RESIDENCIALES CON PRESTACIONES SOCIOASISTENCIALES PARA MAYORES DE 50 AÑOS Y/O DISCAPACITADOS CON MÁS DE UN 33% DE INCAPACIDAD Y UN CENTRO DE ESTANCIAS DIURNAS O CENTRO DE DÍA".**

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 CORREPONDIENTES 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:

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGCT
EL 20-02-2014
TOLEDO 24-02-2014
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: Jerónimo Martínez García

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.
Otras medidas que se deben contemplar para minimizar el impacto ambiental están relacionadas con el empleo de métodos pasivos de ahorro energético, como son la renuncia a las orientaciones más desfavorables para las habitaciones, norte o sur, y al control del consumo energético, tanto en su vertiente relativa al ahorro energético mediante el diseño de su arquitectura como al del control energético en el diseño de las instalaciones y el empleo de medidas reductoras del consumo.

La aplicación de criterios bioclimáticos en el diseño arquitectónico y constructivo supone una recomendación recogida en el Código Técnico de Edificación (CTE).

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGCT
EL 20-02-2014
24-02-2014.
Fdo. Jerónimo Martínez García

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

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

Las viviendas y el centro, se deben dotar de cualquier instalación, infraestructura, así como acabado, aislamiento, insonorización, etc., para poder cumplir con lo establecido en la normativa técnica aplicable que establece los requisitos para la prestación del servicio, determinadas, en cuanto a mínimos, en el pliego de prescripciones técnicas que han de regir el presente procedimiento.

En el desarrollo del Proyecto, el edificio debe ser construido atendiendo a toda la normativa establecida por la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, 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. 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.
La necesidad de promover la construcción de un complejo de unidades residenciales y un centro de estancias diurnas o centro de día viene determinada por el aumento progresivo de la demanda de servicios asistenciales. Así, la creación de las unidades residenciales y el centro de día representa una solución óptima a las necesidades de la ciudad de Toledo, estimándose idóneas las plazas proyectadas para abordar la demanda actual y la previsión de crecimiento futuro.

La ubicación y las características de la parcela se adaptan a las necesidades de la zona y, por la superficie de la misma, se puede construir el edificio necesario para prestar los servicios planteados.

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGCT
EL 20-02-2014
TOLEDO 24-02-2014
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: Jerónimo Martínez García

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.

Si es necesario prestar especial atención a la normativa sectorial de aplicación, tanto en los aspectos de construcción, en lo referente al código técnico de edificación, como a los higiénico-sanitarios, en lo que a las autorizaciones de apertura y funcionamiento se refiere.

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 los centros asistenciales de tipo residencial.
En cuanto a la fase de explotación, el pliego de prescripciones técnicas que ha regir la misma, detallará el funcionamiento y requisitos que ha de cumplir el adjudicatario para llevar a cabo dicha explotación, siempre de acuerdo con la legislación vigente y conservando el Ayuntamiento de Toledo los poderes de policía necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de los servicios y la capacidad de actuación e intervención si ello fuera necesario.

En cualquier caso, en esta fase no existe ningún tipo de riesgo operativo ni tecnológico distinto a los habituales de un complejo de unidades residenciales y centro de día. En la explotación del edificio no existen procesos productivos, ni aportación de materias primas ni productos finales, por lo que no hay ningún riesgo operativo adscrito a su funcionamiento.

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGCT
EL 20-02-2014
TOLEDO 24-02-2014
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo. Jerónimo Martínez García

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

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

Fuentes de información. Las hipótesis sobre las que se basa el presente análisis se han definido teniendo en cuenta:

- La normativa legal en vigor que afecta a la actividad:
  - Orden de 4/06/2013, de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, por la que se modifica la Orden de 21/05/2001, de la Consejería de Bienestar Social, por la que se regulan las condiciones mínimas de los centros destinados a la atención de las personas mayores en Castilla-La Mancha (DOCM nº 112 de 12/06/2013).
  - Orden de 09/03/2011, de la Consejería de Salud y Bienestar Social, por la que se establece el régimen jurídico y el sistema de acceso a los servicios de estancias diurnas en centros pertenecientes a la red pública de Castilla-La Mancha (DOCM nº 55 de 21/03/2011).
  - Orden de 20/06/2012, de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, por la que se modifica la Orden de 25/07/1998, de la Consejería de Bienestar Social, por la que se regula la concertación de plazas residenciales, estancias temporales y estancias diurnas en Centros Residenciales y Centros de Mayores (DOCM nº 122 de 22/06/2012).
  - Decreto 186/2010, de 20/07/2010, del régimen jurídico de los centros y servicios especializados para la atención a las personas mayores en la red pública de Castilla-La Mancha y del procedimiento de acceso a los mismos (DOCM nº 141 de 23/07/2010)
  - VI Convenio Marco Estatal de Servicios de Atención a las Personas Dependientes y Desarrollo de la Promoción de la Autonomía Personal

El objeto del presente Estudio es un Proyecto para la puesta en marcha de un CENTRO DE DIA Y COMPLEJO ASISTENCIAL Y DE ALOJAMIENTO PARA MAYORES Y/O PERSONAS DISCAPACITADAS EN EL POLÍGONO STA. MARIA DE BENQUERENCIA (TOLEDO), que se construirá y equipará sobre terreno cedido por el Ayuntamiento de Toledo, 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 sesenta y cinco 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 de Día y Unidades Residenciales y explotación del servicio público de gestión integral del Complejo Asistencial.

1. El desglose del **coste de la inversión** es el siguiente:

a) Los **costes de construcción** del edificio estimados son de 2.965.800,00€, presupuesto de contrata, que incluye los gastos de urbanización, que ascenderían a 100.000,00-euros y que son a cargo del adjudicatario. Se imputa un 68% a las Unidades Residenciales y un 32% al Centro de Día.

b) Los **costes de honorarios técnicos**, contempla los costes derivados de la redacción del proyecto de ejecución, dirección facultativa, diseño e interiorismo, estudio topográfico y geotécnico, coordinación de seguridad y salud y control de calidad de la obra, estimándose unos costes aproximados de **252.035,00€.** Como el plazo de ejecución de las obras se estima en dos anualidades, corresponde imputar el 60% de estos costes a la primera anualidad y el resto a la segunda, pues se estima un mayor coste por estos conceptos el año de inicio de las obras.

c) **Equipamiento y dotación**, consistente en el mobiliario, enseres y utillaje, así como aplicaciones informáticas y equipos para proceso de información, y resto de equipamiento, cuyo coste aproximado es de **179.000,00.-€.**

d) **Gastos fiscales**, como:
- Gastos de formalización documental, tanto notaría y registro como impuestos de Actos Jurídicos Documentados de la declaración de obra nueva y división horizontal y los del préstamo hipotecario.
-Los gastos municipales por tasas de licencias de obras e IMCIO.

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGCT
EL 20-02-2014
TOLEDO 24-02-2014.
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: Jerónimo Martínez García

-Los gastos de seguros.

Todos estos gastos fiscales sumarían un total de **238.417,00€.**

e) **Gastos financieros**: aquí se recogen los gastos por comisiones de apertura de préstamo hipotecario como los intereses intercalarios. La estimación se eleva a **113.173,00€.**

Total inversión..... 3.748.425,00 €

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, en el supuesto que nos ocupa, se considera que se procede a una financiación externa, mediante un crédito hipotecario, considerando un periodo de carencia de tres años sin intereses.

Las inversiones correspondientes a las renovaciones de equipamiento se financian con los recursos generados por la explotación del servicio, por lo que no supone costes financieros adicionales.

Así pues, los supuestos de partida del citado Proyecto son los siguientes:

A) Periodo de concesión: 60 años

B) Calendario de ejecución/explotación:

- Ejecución de la obra: 2 años (2014-2015) .Dado que los trámites se están iniciando a finales de 2013, se estima el comienzo de las obras en 2014.
- Explotación del servicio: 63años (2016-2078)

B) Inversión total:3.748.425,00 euros

- Construcciones: 2.965.800 euros
- Honorarios Facultativos: 252.035 euros
- Equipamiento: 179.000 euros
- G. fiscales: 238.417,00 euros
- I. Intercalarios: 113.173,00 euros
- Amortización construcción: 63 años
- Amortización equipamiento: 10 años

C) Tasa de inflación interanual prevista: 2% anual

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGCT
EL 20-02-2014
TOLEDO 24-02-2014
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo. Máximo Martínez García

D) Número de Unidades Residenciales: 40
Plazas residente principal: 40
Plazas acompañantes: 15

E) Número de plazas estancias diurnas: 100
- Plazas concertadas: 30
- Plazas libres: 70

Otros costes a tener en cuenta son:
Se establece la siguiente aportación a la administración pública licitante mínima anual al alza:

- **DOS (2) plazas de estancias diurnas**, a favor del Excmo. Ayuntamiento de Toledo, que teniendo en cuenta los importes establecidos por la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales para las plazas concertadas, el usuario abonará el 25% de sus ingresos íntegros. La pensión mínima para 2013 se establece en 778,90€/mes, si el usuario tiene cónyuge a cargo, luego el importe máximo a abonar por el usuario asciende a 97,36€/mes, la diferencia hasta el precio de la estancia libre corre por cuenta del adjudicatario.

- **CUATRO (4) plazas de estancias diurnas** en el régimen anterior una vez obtenido el 80% de ocupación en el Centro de Día. Dicha ocupación se espera alcanzar el tercer año.

3. Gastos de explotación del complejo:
Los datos utilizados tanto para alimentación como para el resto de partidas, se basan en las compras que realizan centros de tamaño y características similares. Los datos se establecen a partir del quinto año en que se espera una ocupación del 100%. Los años anteriores, los gastos se prorratean en función de la ocupación prevista.

<u>a) Costes de Aprovisionamientos:</u>

a.1) Alimentación: Se ha estimado considerando un coste por menú diario de 4,5.-€ para los usuarios del centro de día y unidades residenciales, y de 7,20 para los externos. Teniendo en cuenta que el centro de día tiene capacidad para 100 personas (248 días al año) y 55 personas de las unidades residenciales (365 días al año), siendo la ocupación el primer año del 60%, el

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGCT
EL 20-02-2014
TOLEDO 24-02-2014
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: Jerónimo Martínez García

coste anual del primer año asciende a 83.385,00€ y los costes de aprovisionamiento para el servicio de restauración, para unas 10 personas externas al mismo, asciende a 13.140,00€. Luego el total de gastos de alimentación asciende a 96.525,00€.

a.2) Los gastos de lencería y menaje, tanto de las unidades residenciales como del centro de estancias diurnas, se estiman en 3.000,00.-€/año

a.3) Material sanitario y limpieza: se estima un coste de 4.800 € anuales a partir del quinto año de pleno funcionamiento del complejo.

a.4) Material de oficina: se estima un coste anual, a partir del año 5 de pleno rendimiento del complejo, de 1.200€/año.

a.5) Gastos de mantenimiento: se estiman unos gastos de mantenimiento de equipos informáticos, material sociosanitario, edificios, etc. por importe de 41.750,00€/año.

a.6) Otro material no sanitario: Se establece un coste anual de 600€.

b) Costes de personal:

El personal mínimo establecido para los centros destinados a personas mayores, se determina en la Orden de 04/06/2013.

Para el cálculo de los costes de personal se establecen los importes del "VI Convenio Marco Estatal de Servicios de Atención a las Personas Dependientes y Desarrollo de la Promoción de la Autonomía Personal".

En base a ello, los costes de personal previstos considerados en el estudio son:

Categoría	Nº Trab.	Salario Base	Seg. Social	Total
Gerencia y admón.	2	63.000,00	18.900,00	81.900,00
Personal Sanitario	12	259.225,00	77.775,00	337.000,00
Limpieza y mantenim.	4	48.300,00	14.500,00	62.800,00
Cocina	1	14.100,00	4.200,00	18.300,00
TOTAL				500.000,00

El presupuesto de esta partida se eleva a **500.000,00 €,** contemplando un 5% para situaciones de baja laboral, asuntos propios, licencias remuneradas, costes sindicales y el complemento de festivos previsto en el convenio laboral de residencias de mayores y no se ha tenido en cuenta para la figura del director al tratarse ésta de una figura de difícil sustitución por periodos cortos de tiempo. El coste de la seguridad social se eleva al 30,00% de los costes totales.

Hay que tener en cuenta que los costes de personal no se corresponden con jornadas completas sino con unidades de plantilla, debiéndose especificar y desglosar el coste de personal en la correspondiente oferta a presentar por los licitadores.

c) Otros gastos de explotación:

La estimación de esta partida se ha realizado en base a la información relativa a gastos en los que incurren centros de similares características en los siguientes conceptos:

- Servicios de profesionales independientes: 4.800,00€
- Primas de seguros: 1.100,00€
- Servicios bancarios y similares: 800,00€
- Publicidad, propaganda y relaciones públicas: 1.500,00€
- Suministros (electricidad, agua, gas, teléfono): 33.800,00 €
- Tributos: 3.000,00-€
- Otros: 2.000,00 €

Total de otros gastos de explotación: 47.000,00€, que se actualizan en función del IPC.

4. 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 los dos primeros años no se realizará amortización alguna por ser éste el periodo previsto para la ejecución de las obras, y :

a. Instalaciones generales: se ha calculado en un porcentaje del 15% respecto del valor de la construcción, sin tener en cuenta los gastos de urbanización, y se ha planteado la renovación de las mismas cada 17 años, actualizando su valor al 2% anual. Tasa de amortización anual 6,66%

b. Construcciones: se amortiza durante 63 años hasta el final de la concesión.
c. Equipamiento: plazo de amortización 10 años. Habrá que tener en cuenta su renovación cada 15 años desde la fecha de adquisición actualizando su valor al 2% anual. Tasa de amortización anual del 10%.
d. Aplicaciones informáticas y equipos para procesos de información: se amortizan un 25% y se reponen cada 4 años, actualizando su valor al 2% anual.

PREVISIÓN DE INGRESOS:

Los ingresos estimados en este apartado se constituyen por:

Nº de plazas ofertadas: A pesar de que el proyecto que se está analizando contempla la creación de 40 unidades residenciales (apartamentos) con una ocupación total de 55 personas (40 usuarios principales y 15 acompañantes) y 100 plazas de estancias diurnas, a los efectos del estudio económico se trabaja con el supuesto de una capacidad de 40 apartamentos ocupados al final del segundo año, y en cuanto al nivel de ocupación de las plazas de estancias diurnas, se estima una ocupación del 60% el primer año de explotación, aumentando un 10% adicional cada año, para llegar a una ocupación del 100% a partir del quinto año de explotación del complejo.

Unidades Residenciales (apartamentos):
- Precio Plaza/mes Apartamento usuario: 614,78€ (IVA no incluido)
- Precio Plaza/mes Apartamento acompañante: 331,03€ (IVA no incluido)

Los usuarios de los Apartamentos abonarán directamente al adjudicatario el precio fijado en la oferta del adjudicatario.

Centro de Estancias Diurnas o Centro de Día:
Según datos del IMSERSO, el precio público de una plaza en Centro de Día es, a nivel estatal, de 7.817,57€ anuales, lo que supone un precio de 651,46 €/mes, sin IVA.
Los usuarios privados de las plazas del Centro de Día abonarán directamente al adjudicatario el coste de dicho servicio.

DOCUMENTO ARCHIVADO EN: JGCT
20-02-2014
24-02-2014
Carlos Jerónimo Martínez García

Los usuarios derivados a través del Ayuntamiento de Toledo abonarán un 25% mínimo de sus ingresos sobre la cuota establecida por la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales. La Orden de 20/06/2012, establece que el precio diario que se abonará en los conciertos para estancias diurnas será de 22,35€, y cuando se trate de personas que requieran atención especializada el precio por plaza y día será de 26,84€.

Para establecer los ingresos derivados de estos usuarios, así como del 30% de plazas destinadas a concertar con la Administración, se tendrá en cuenta un coste medio por día de los indicados en la citada Orden, ya que no se sabe con anterioridad el grado de especialización del usuario que accederá a dicha plaza, por lo que se estima para el presente estudio un coste medio por día y usuario de 24,60€/día. La aportación de la Consejería se aporta con un máximo de 248 días al año, por lo que el coste mensual de una plaza concertada asciende a 508,30€. Luego los ingresos por plazas concertadas ascenderán a 182.988,00€. El resto de plazas libres suponen unos ingresos de 531.591,36€, y las dos plazas a disposición del Ayuntamiento supone unos ingresos de 2.336,64€.

Servicio de restauración (restaurante/cafetería):

Los usuarios del Comedor abonarán el coste directamente al adjudicatario. Dependiendo del usuario al que vaya dirigido se distinguirán dos precios:

* Precio Social: El precio social será el cobrado a los usuarios que provienen del Complejo Residencial.
* Precio Libre: El precio libre será el que se cobre a cualquier usuario distinto de los anteriores.

El importe estimado de los precios utilizados en el estudio es el siguiente, si bien estarán sujetos a autorización municipal.

*Precio Plaza Social/día comedor: 5 € (IVA no incluido)

*Precio Plaza Libre/día comedor: 9 € (IVA no incluido)

Los usuarios del servicio de restauración, a partir del primer año de funcionamiento, se estiman en 10 plazas de usuarios relacionados con el complejo residencial, que aumentará en dos usuarios cada año para llegar a

DICTAMEN APROBADO EN SESIÓN DE JGCT
EL 20-02-2014
TOLEDO 24-02-2014
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: Jerónimo Martínez García

unas 20 plazas a partir del quinto año de explotación. Por otro lado, los usuarios ajenos al complejo se estiman en 5 el primer año de explotación y aumentarán un usuario externo cada año hasta llegar a 10 el quinto año de explotación.

Estos ingresos se actualizan anualmente en función del IPC.

Préstamo hipotecario: Según el INE, el interés medio de los préstamos hipotecarios de las cajas de ahorro fue de 4,69%, y el plazo medio de 20 años, siendo algunas de las condiciones que ponen los bancos a sus clientes que deseen optar a un préstamo son, entre otras, la concesión de un máximo del 80% sobre el valor de tasación.

Bajo la hipótesis de que la financiación del proyecto se realice mediante concertación de operación de préstamo con entidad financiera, el coste de dicha financiación supone:

- Capital solicitado: 2.780.668- €
- Plazo de amortización: 23 años, siendo los tres primeros de carencia sin intereses.
- Interés anual: 5,00 %
- Cuota anual a satisfacer: 220.746,38 €

En primer lugar, indicar que durante el periodo de ejecución de la obra, que se estima en dos años, 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, a partir del quinto año de su explotación.

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGCT
EL 20-02-2014
TOLEDO 24-02-2014
EL SECRETARIO GENERAL
Ulpiano Jerónimo Martínez García

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 les disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.

Excmo. Ayuntamiento de Toledo

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO DEL BIEN DE DOMINIO PÚBLICO PARCELA DOTACIONAL EN AVDA. RIO BOLADIEZ POLIGONO SANTA MARIA DE BENQUERENCIA DE TOLEDO, PARA LA *CONSTRUCCIÓN Y GESTION DE UN CENTRO DE DÍA Y UN COMPLEJO DE UNIDADES RESIDENCIALES CON PRESTACIONES SOCIO ASISTENCIALES PARA MAYORES DE 50 AÑOS Y/O DISCAPACITADOS CON MAS DE UN 33 % DE DISCAPACIDAD*

ANALISIS ECONÓMICO CONSOLIDADO	INFLACION	2%	1 **2014** 1,00	2 **2015** 1,02	3 **2016** 1,04	4 **2017** 1,06	5 **2018** 1,08	6 **2019** 1,10	7 **2020** 1,13	8 **2021** 1,15	9 **2022** 1,17	10 **2023** 1,20	11 **2024** 1,22	12 **2025** 1,24	13 **2026** 1,27	14 **2027** 1,29	15 **2028** 1,32	16 **2029** 1,35	17 **2030** 1,37	18 **2031** 1,40	19 **2032** 1,43	20 **2033** 1,46	21 **2034** 1,49	22 **2035** 1,52
INGRESOS																								
Cuotas adjudicatarios U.R.	38.098.503,47				307.016,21	313.156,54	319.419,67	325.808,06	332.324,22	338.970,71	345.750,12	352.665,12	359.718,43	366.912,80	374.251,05	381.736,07	389.370,79	397.158,21	405.101,37	413.203,40	421.467,47	429.896,82	438.494,76	447.264,65
Cuotas Acompañantes adjudicat. U.R.	7.692.841,91				61.992,65	63.232,50	64.497,15	65.787,10	67.102,84	68.444,89	69.813,79	71.210,07	72.634,27	74.086,96	75.568,69	77.080,07	78.621,67	80.194,10	81.797,99	83.433,95	85.102,62	86.804,68	88.540,77	90.311,59
Plaza CED concertada	23.430.650,61				114.228,43	135.931,83	158.457,66	181.830,18	206.074,21	210.195,69	214.399,61	218.687,60	223.061,35	227.522,58	232.073,03	236.714,49	241.448,78	246.277,76	251.203,31	256.227,38	261.351,92	266.578,96	271.910,54	277.348,75
Plaza CED libre	66.086.866,51				331.840,59	394.890,30	446.790,17	512.691,72	581.050,62	592.671,63	604.525,06	616.615,56	628.947,88	641.526,83	654.357,37	667.444,52	680.793,41	694.409,28	708.297,46	722.463,41	736.912,68	751.650,93	766.683,95	782.017,63
Plaza CED Ayto.	598.438,51				2.431,04	2.479,66	5.058,51	5.159,68	5.262,87	5.368,13	5.475,49	5.585,00	5.696,70	5.810,64	5.926,85	6.045,39	6.166,29	6.289,62	6.415,41	6.543,72	6.674,59	6.808,09	6.944,25	7.083,13
Restauración residentes	4.653.870,82				18.987,30	23.240,46	27.656,14	32.239,16	36.994,44	41.927,03	42.765,57	43.620,88	44.493,30	45.383,16	46.290,83	47.216,64	48.160,97	49.124,19	50.106,68	51.108,81	52.130,99	53.173,61	54.237,08	55.321,82
Restauracion externos	4.188.483,74				17.088,57	20.916,41	24.890,53	29.015,24	33.294,99	37.734,32	38.489,01	39.258,79	40.043,97	40.844,85	41.661,74	42.494,98	43.344,88	44.211,77	45.096,01	45.997,93	46.917,89	47.856,25	48.813,37	49.789,64
Total INGRESOS	**144.749.655,57**				**853.584,79**	**953.847,70**	**1.046.769,85**	**1.152.531,15**	**1.262.104,19**	**1.295.312,41**	**1.321.218,65**	**1.347.643,03**	**1.374.595,89**	**1.402.087,81**	**1.430.129,56**	**1.458.732,15**	**1.487.906,80**	**1.517.664,93**	**1.548.018,23**	**1.578.978,60**	**1.610.558,17**	**1.642.769,33**	**1.675.624,72**	**1.709.137,21**
INVERSION																								
Urbanización	100.000,00		100.000,00																					
Construcción	2.865.800,00		913.440,00	1.952.360,00																				
Honorarios	252.035,00		151.221,00	100.814,00																				
Equipamiento	4.461.666,79			179.000,00					10.012,50				10.837,85				11.731,24		223.981,52		619.085,17			
Gastos fiscales	238.417,00		59.604,25	178.812,75																				
Gastos financieros	113.173,00		33.983,40	79.189,60																				
Total INVERSION	**8.031.091,79**		**1.258.248,65**	**2.490.176,35**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**10.012,50**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**10.837,85**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**11.731,24**	**0,00**	**223.981,52**	**0,00**	**619.085,17**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
GASTOS DE EXPLOTACIÓN																								
Ocupación plazas					*0,60*	*0,70*	*0,80*	*0,90*	*1,00*															
Gastos gestión/explotación	**28.246.083,57**				**147.509,73**	**169.782,40**	**192.886,98**	**216.847,82**	**241.689,94**	**253.315,92**	**258.382,24**	**263.549,88**	**268.820,88**	**274.197,30**	**279.681,24**	**285.274,87**	**290.980,36**	**296.799,97**	**302.735,97**	**308.790,69**	**314.966,50**	**321.265,84**	**327.691,15**	**334.244,97**
- Aprovisionamientos	21.829.063,55				100.424,61	120.551,11	141.442,49	163.121,31	185.610,71	196.115,10	200.037,41	204.038,15	208.118,92	212.281,30	216.526,92	220.857,46	225.274,61	229.780,10	234.375,70	239.063,22	243.844,48	248.721,37	253.695,80	258.769,71
- lencería y menaje	384.134,22				1.872,72	2.228,54	2.597,84	2.981,02	3.378,49	3.446,06	3.514,98	3.585,28	3.656,98	3.730,12	3.804,73	3.880,82	3.958,44	4.037,61	4.118,36	4.200,72	4.284,74	4.370,43	4.457,84	4.547,00
- material sanitario y limpieza	614.614,74				2.996,35	3.565,66	4.156,54	4.769,63	5.405,58	5.513,69	5.623,97	5.736,44	5.851,17	5.968,20	6.087,56	6.209,31	6.333,50	6.460,17	6.589,37	6.721,16	6.855,58	6.992,69	7.132,55	7.275,20
- material de oficina	153.653,69				749,09	891,41	1.039,13	1.192,41	1.351,39	1.378,42	1.405,99	1.434,11	1.462,79	1.492,05	1.521,89	1.552,33	1.583,37	1.615,04	1.647,34	1.680,29	1.713,90	1.748,17	1.783,14	1.818,80
- gastos mantenimiento	5.187.790,53				41.092,42	42.099,98	43.131,41	44.187,25	45.268,07	46.173,43	47.096,90	48.038,84	48.999,62	49.979,61	50.979,20	51.998,78	53.038,76	54.099,53	55.181,53	56.285,16	57.410,86	58.559,08	59.730,26	60.924,86
- otro material no sanitario	76.826,84				374,54	445,71	519,57	596,20	675,70	689,21	703,00	717,06	731,40	746,02	760,95	776,16	791,69	807,52	823,67	840,14	856,95	874,09	891,57	909,40
Gastos de personal	**64.130.952,20**				**354.693,17**	**403.991,27**	**455.119,43**	**508.131,11**	**563.081,21**	**574.342,83**	**585.829,69**	**597.546,28**	**609.497,21**	**621.687,15**	**634.120,90**	**646.803,32**	**659.739,38**	**672.934,17**	**686.392,85**	**700.120,71**	**714.123,12**	**728.405,59**	**742.973,70**	**757.833,17**
Otros gastos de explotación	**5.832.361,88**				**47.000,00**	**47.940,00**	**48.898,80**	**49.876,78**	**50.874,31**	**51.891,80**	**52.929,63**	**53.988,23**	**55.067,99**	**56.169,35**	**57.292,74**	**58.438,59**	**59.607,36**	**60.799,51**	**62.015,50**	**63.255,81**	**64.520,93**	**65.811,35**	**67.127,57**	**68.470,13**
Amortización	**7.797.719,77**				**96.541,11**	**96.541,11**	**96.541,11**	**96.541,11**	**96.731,74**	**96.731,74**	**96.731,74**	**96.731,74**	**96.938,07**	**96.938,07**	**79.963,07**	**79.963,07**	**80.186,42**	**80.186,42**	**102.584,57**	**102.584,57**	**113.118,01**	**113.118,01**	**113.118,01**	**113.118,01**
Total GASTOS	**106.007.117,42**		**0,00**	**0,00**	**645.744,01**	**718.254,79**	**793.446,31**	**871.396,81**	**952.377,20**	**976.282,29**	**993.873,30**	**1.011.816,13**	**1.030.324,15**	**1.048.991,88**	**1.051.057,95**	**1.070.479,85**	**1.090.513,53**	**1.110.720,07**	**1.153.728,90**	**1.174.751,78**	**1.206.728,57**	**1.228.600,78**	**1.250.910,43**	**1.273.666,28**
Bº ANTES INTERESES E IMPUESTOS	**38.742.538,15**		**0,00**	**0,00**	**207.840,78**	**235.592,91**	**253.323,53**	**281.134,33**	**309.726,99**	**319.030,12**	**327.345,36**	**335.826,90**	**344.271,73**	**353.095,93**	**379.071,61**	**388.252,30**	**397.393,27**	**406.944,86**	**394.289,33**	**404.226,81**	**403.829,60**	**414.168,55**	**424.714,28**	**435.470,93**
Gastos financieros	1.773.292,93				139.033,40	137.488,47	133.246,87	128.789,18	124.104,39	119.180,93	114.006,65	108.568,75	102.853,83	96.847,75	90.535,69	83.902,07	76.930,49	69.603,74	61.903,73	53.811,43	45.306,88	36.369,05	26.975,89	17.104,18
Bº ANTES DE IMPUESTOS	**36.969.245,22**		**0,00**	**0,00**	**68.807,38**	**98.104,44**	**120.076,66**	**152.345,15**	**185.622,60**	**199.849,19**	**213.338,71**	**227.258,15**	**241.417,90**	**256.248,18**	**288.535,92**	**304.350,23**	**320.462,78**	**337.341,12**	**332.385,60**	**350.415,38**	**358.522,72**	**377.799,50**	**397.738,39**	**418.366,75**
Impuesto s/Sociedades	**11.090.773,57**		0,00	0,00	20.642,21	29.431,33	36.023,00	45.703,55	55.686,78	59.954,76	64.001,61	68.177,44	72.425,37	76.874,45	86.560,78	91.305,07	96.138,83	101.202,34	99.715,68	105.124,61	107.556,82	113.339,85	119.321,52	125.510,02
BENEFICIO NETO	**25.878.471,65**		**0,00**	**0,00**	**48.165,17**	**68.673,11**	**84.053,66**	**106.641,61**	**129.935,82**	**139.894,43**	**149.337,10**	**159.080,70**	**168.992,53**	**179.373,73**	**201.975,14**	**213.045,16**	**224.323,94**	**236.138,78**	**232.669,92**	**245.290,77**	**250.965,90**	**264.459,65**	**278.416,87**	**292.856,72**
ANALISIS DE VIABILIDAD																								
Amortización de capital préstamo	**2.780.665,99**					**83.257,90**	**87.499,50**	**91.957,20**	**96.641,99**	**101.565,45**	**106.739,73**	**112.177,62**	**117.892,55**	**123.896,63**	**130.210,68**	**136.844,31**	**143.815,89**	**151.142,64**	**158.842,65**	**166.934,94**	**175.439,50**	**184.377,32**	**193.770,49**	**203.642,19**
TIR DEL PROYECTO	**5,72%**		-1.258.248,65	-2.490.176,35	144.705,28	81.956,32	93.095,28	111.225,52	120.013,07	135.060,72	139.329,10	143.634,82	137.200,21	152.415,17	151.727,54	156.163,93	146.963,24	165.182,56	-47.569,68	180.940,40	-430.440,75	193.200,34	197.764,40	202.332,55
VAN (5%, 2014)	**734.307,88**																							

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGT
EL 20-02-2014
TOLEDO 24-02-2014
SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Jerónimo Martínez García

Excmo. Ayuntamiento de Toledo

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO DEL BIEN DE DOMINIO PÚBLICO PARCELA DOTACIONAL EN AVDA. RIO BOLADIEZ POLIGONO SANTA MARIA DE BENQUERENCIA DE TOLEDO, PARA LA *CONSTRUCCIÓN Y GESTION DE UN CENTRO DE DÍA Y UN COMPLEJO DE UNIDADES RESIDENCIALES CON PRESTACIONES SOCIO ASISTENCIALES PARA MAYORES DE 50 AÑOS Y/O DISCAPACITADOS CON MAS DE UN 33 % DE DISCAPACIDAD*

ANALISIS ECONÓMICO CONSOLIDADO	23 **2036** 1,55	24 **2037** 1,58	25 **2038** 1,61	26 **2039** 1,64	27 **2040** 1,67	28 **2041** 1,71	29 **2042** 1,74	30 **2043** 1,78	31 **2044** 1,81	32 **2045** 1,85	33 **2046** 1,88	34 **2047** 1,92	35 **2048** 1,96	36 **2049** 2,00	37 **2050** 2,04	38 **2051** 2,08	39 **2052** 2,12	40 **2053** 2,16	41 **2054** 2,21	42 **2055** 2,25	43 **2056** 2,30	44 **2057** 2,34
INGRESOS																						
Cuotas adjudicatarios U.R.	456.209,94	465.334,14	474.640,83	484.133,64	493.816,31	503.692,64	513.766,49	524.041,82	534.522,66	545.213,11	556.117,38	567.239,72	578.584,52	590.156,21	601.959,33	613.998,52	626.278,49	638.804,06	651.580,14	664.611,74	677.903,98	691.462,06
Cuotas Acompañantes adjudicat. U.R.	92.117,82	93.960,17	95.839,38	97.756,16	99.711,29	101.705,51	103.739,62	105.814,42	107.930,70	110.089,32	112.291,10	114.536,93	116.827,67	119.164,22	121.547,50	123.978,45	126.458,02	128.987,18	131.566,93	134.198,27	136.882,23	139.619,88
Plaza CED concertada	282.895,73	288.553,64	294.324,72	300.211,21	306.215,43	312.339,74	318.586,54	324.958,27	331.457,43	338.086,58	344.848,31	351.745,28	358.780,19	365.955,79	373.274,91	380.740,40	388.355,21	396.122,32	404.044,76	412.125,66	420.368,17	428.775,53
Plaza CED libre	797.657,98	813.611,14	829.883,36	846.481,03	863.410,65	880.678,87	898.292,44	916.258,29	934.583,46	953.275,13	972.340,63	991.787,44	1.011.623,19	1.031.855,65	1.052.492,77	1.073.542,62	1.095.013,47	1.116.913,74	1.139.252,02	1.162.037,06	1.185.277,80	1.208.983,36
Plaza CED Ayto.	7.224,80	7.369,29	7.516,68	7.667,01	7.820,35	7.976,76	8.136,29	8.299,02	8.465,00	8.634,30	8.806,99	8.983,13	9.162,79	9.346,04	9.532,96	9.723,62	9.918,10	10.116,46	10.318,79	10.525,16	10.735,67	10.950,38
Restauración residentes	56.428,26	57.556,82	58.707,96	59.882,12	61.079,76	62.301,36	63.547,38	64.818,33	66.114,70	67.436,99	68.785,73	70.161,45	71.564,68	72.995,97	74.455,89	75.945,01	77.463,91	79.013,18	80.593,45	82.205,32	83.849,42	85.526,41
Restauracion externos	50.785,43	51.801,14	52.837,16	53.893,91	54.971,79	56.071,22	57.192,65	58.336,50	59.503,23	60.693,29	61.907,16	63.145,30	64.408,21	65.696,37	67.010,30	68.350,51	69.717,52	71.111,87	72.534,10	73.984,79	75.464,48	76.973,77
Total INGRESOS	**1.743.319,96**	**1.778.186,36**	**1.813.750,08**	**1.850.025,08**	**1.887.025,59**	**1.924.766,10**	**1.963.261,42**	**2.002.526,65**	**2.042.577,18**	**2.083.428,72**	**2.125.097,30**	**2.167.599,24**	**2.210.951,23**	**2.255.170,25**	**2.300.273,66**	**2.346.279,13**	**2.393.204,72**	**2.441.068,81**	**2.489.890,19**	**2.539.687,99**	**2.590.481,75**	**2.642.291,38**
INVERSION																						
Urbanización																						
Construcción																						
Honorarios																						
Equipamiento	13.745,01				14.878,04				311.643,33				849.871,27				18.868,96				20.424,37	
Gastos fiscales																						
Gastos financieros																						
Total INVERSION	**13.745,01**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**14.878,04**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**311.643,33**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**849.871,27**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**18.868,96**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**20.424,37**	**0,00**
GASTOS DE EXPLOTACIÓN																						
Ocupación plazas																						
Gastos gestión/explotación	**340.929,87**	**347.748,47**	**354.703,44**	**361.797,51**	**369.033,46**	**376.414,13**	**383.942,41**	**391.621,26**	**399.453,69**	**407.442,76**	**415.591,61**	**423.903,45**	**432.381,52**	**441.029,15**	**449.849,73**	**458.846,72**	**468.023,66**	**477.384,13**	**486.931,81**	**496.670,45**	**506.603,86**	**516.735,94**
- Aprovisionamientos	263.945,11	269.224,01	274.608,49	280.100,66	285.702,67	291.416,73	297.245,06	303.189,96	309.253,76	315.438,84	321.747,62	328.182,57	334.746,22	341.441,14	348.269,97	355.235,37	362.340,07	369.586,87	376.978,61	384.518,18	392.208,55	400.052,72
- lencería y menaje	4.637,94	4.730,70	4.825,31	4.921,82	5.020,25	5.120,66	5.223,07	5.327,53	5.434,08	5.542,77	5.653,62	5.766,69	5.882,03	5.999,67	6.119,66	6.242,06	6.366,90	6.494,23	6.624,12	6.756,60	6.891,73	7.029,57
- material sanitario y limpieza	7.420,70	7.569,12	7.720,50	7.874,91	8.032,41	8.193,06	8.356,92	8.524,05	8.694,54	8.868,43	9.045,79	9.226,71	9.411,24	9.599,47	9.791,46	9.987,29	10.187,03	10.390,77	10.598,59	10.810,56	11.026,77	11.247,31
- material de oficina	1.855,18	1.892,28	1.930,12	1.968,73	2.008,10	2.048,26	2.089,23	2.131,01	2.173,63	2.217,11	2.261,45	2.306,68	2.352,81	2.399,87	2.447,86	2.496,82	2.546,76	2.597,69	2.649,65	2.702,64	2.756,69	2.811,83
- gastos mantenimiento	62.143,36	63.386,23	64.653,95	65.947,03	67.265,97	68.611,29	69.983,52	71.383,19	72.810,85	74.267,07	75.752,41	77.267,46	78.812,81	80.389,06	81.996,84	83.636,78	85.309,52	87.015,71	88.756,02	90.531,14	92.341,76	94.188,60
- otro material no sanitario	927,59	946,14	965,06	984,36	1.004,05	1.024,13	1.044,61	1.065,51	1.086,82	1.108,55	1.130,72	1.153,34	1.176,41	1.199,93	1.223,93	1.248,41	1.273,38	1.298,85	1.324,82	1.351,32	1.378,35	1.405,91
Gastos de personal	**772.989,84**	**788.449,63**	**804.218,62**	**820.303,00**	**836.709,06**	**853.443,24**	**870.512,10**	**887.922,35**	**905.680,79**	**923.794,41**	**942.270,30**	**961.115,70**	**980.338,02**	**999.944,78**	**1.019.943,67**	**1.040.342,55**	**1.061.149,40**	**1.082.372,38**	**1.104.019,83**	**1.126.100,23**	**1.148.622,23**	**1.171.594,68**
Otros gastos de explotación	**69.839,53**	**71.236,32**	**72.661,04**	**74.114,27**	**75.596,55**	**77.108,48**	**78.650,65**	**80.223,66**	**81.828,14**	**83.464,70**	**85.133,99**	**86.836,67**	**88.573,41**	**90.344,88**	**92.151,77**	**93.994,81**	**95.874,71**	**97.792,20**	**99.748,04**	**101.743,00**	**103.777,86**	**105.853,42**
Amortización	**113.379,70**	**113.379,70**	**113.379,70**	**113.379,70**	**91.264,80**	**91.264,80**	**91.264,80**	**91.264,80**	**121.125,30**	**121.125,30**	**121.125,30**	**121.125,30**	**135.585,45**	**135.585,45**	**135.585,45**	**135.585,45**	**135.944,69**	**135.944,69**	**106.390,80**	**106.390,80**	**106.779,66**	**106.779,66**
Total GASTOS	**1.297.138,94**	**1.320.814,12**	**1.344.962,81**	**1.369.594,47**	**1.372.603,87**	**1.398.230,65**	**1.424.369,97**	**1.451.032,07**	**1.508.087,91**	**1.535.827,16**	**1.564.121,20**	**1.592.981,12**	**1.636.878,39**	**1.666.904,25**	**1.697.530,63**	**1.728.769,53**	**1.760.992,45**	**1.793.493,41**	**1.797.090,49**	**1.830.904,49**	**1.865.783,61**	**1.900.963,69**
B° ANTES INTERESES E IMPUESTOS	**446.181,02**	**457.372,24**	**468.787,27**	**480.430,61**	**514.421,71**	**526.535,44**	**538.891,45**	**551.494,57**	**534.489,27**	**547.601,56**	**560.976,10**	**574.618,13**	**574.072,84**	**588.266,00**	**602.743,03**	**617.509,60**	**632.212,27**	**647.575,40**	**692.799,69**	**708.783,50**	**724.698,14**	**741.327,69**
Gastos financieros	6.729,56																					
B° ANTES DE IMPUESTOS	**439.451,46**	**457.372,24**	**468.787,27**	**480.430,61**	**514.421,71**	**526.535,44**	**538.891,45**	**551.494,57**	**534.489,27**	**547.601,56**	**560.976,10**	**574.618,13**	**574.072,84**	**588.266,00**	**602.743,03**	**617.509,60**	**632.212,27**	**647.575,40**	**692.799,69**	**708.783,50**	**724.698,14**	**741.327,69**
Impuesto s/Sociedades	131.835,44	137.211,67	140.636,18	144.129,18	154.326,51	157.960,63	161.667,43	165.448,37	160.346,78	164.280,47	168.292,83	172.385,44	172.221,85	176.479,80	180.622,91	185.252,88	189.663,68	194.272,62	207.839,91	212.635,05	217.409,44	222.398,31
BENEFICIO NETO	**307.616,02**	**320.160,56**	**328.151,09**	**336.301,43**	**360.095,20**	**368.574,81**	**377.224,01**	**386.046,20**	**374.142,49**	**383.321,09**	**392.683,27**	**402.232,69**	**401.850,99**	**411.786,20**	**421.920,12**	**432.256,72**	**442.548,59**	**453.302,78**	**484.959,78**	**496.148,45**	**507.288,70**	**518.929,38**
ANALISIS DE VIABILIDAD																						
Amortización de capital préstamo	**214.016,81**																					
TIR DEL PROYECTO	193.233,90	433.540,26	441.530,79	449.681,13	436.481,96	459.839,61	468.488,82	477.311,01	183.624,45	504.446,39	513.808,56	523.357,98	-312.434,83	547.371,65	557.505,58	567.842,17	559.624,32	589.247,47	591.350,59	602.539,26	593.643,99	625.709,04
VAN (5%, 2014)																						

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JG CT
EL 20-02-2014
TOLEDO 24-02-2014
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Jerónimo Martínez García

ANALISIS ECONÓMICO CONSOLIDADO	45 **2058** 2,39	46 **2059** 2,44	47 **2060** 2,49	48 **2061** 2,54	49 **2062** 2,59	50 **2063** 2,64	51 **2064** 2,69	52 **2065** 2,75	53 **2066** 2,80	54 **2067** 2,86	55 **2068** 2,91	56 **2069** 2,97	57 **2070** 3,03	58 **2071** 3,09	59 **2072** 3,15	60 **2073** 3,22	61 **2074** 3,28	62 **2075** 3,35	63 **2076** 3,41	64 **2077** 3,48	65 **2078** 3,55
INGRESOS																					
Cuotas adjudicatarios U.R.	705.291,30	719.397,12	733.785,07	748.460,77	763.429,98	778.698,58	794.272,55	810.158,01	826.361,17	842.888,39	859.746,16	876.941,08	894.479,90	912.369,50	930.616,89	949.229,23	968.213,81	987.578,09	1.007.329,65	1.027.476,24	1.048.025,77
Cuotas Acompañantes adjudicat. U.R.	142.412,27	145.260,52	148.165,73	151.129,04	154.151,62	157.234,66	160.379,35	163.586,94	166.858,68	170.195,85	173.599,77	177.071,76	180.613,20	184.225,46	187.909,97	191.668,17	195.501,53	199.411,56	203.399,79	207.467,79	211.617,15
Plaza CED concertada	437.351,04	446.098,07	455.020,03	464.120,43	473.402,84	482.870,89	492.528,31	502.378,88	512.426,45	522.674,98	533.128,48	543.791,05	554.666,87	565.760,21	577.075,42	588.616,92	600.389,26	612.397,05	624.644,99	637.137,89	649.880,65
Plaza CED libre	1.233.163,02	1.257.826,28	1.282.982,81	1.308.642,47	1.334.815,32	1.361.511,62	1.388.741,85	1.416.516,69	1.444.847,03	1.473.743,97	1.503.218,85	1.533.283,22	1.563.948,89	1.595.227,86	1.627.132,42	1.659.675,07	1.692.868,57	1.726.725,94	1.761.260,46	1.796.485,67	1.832.415,38
Plaza CED Ayto.	11.169,39	11.392,78	11.620,63	11.853,04	12.090,10	12.331,91	12.578,54	12.830,12	13.086,72	13.348,45	13.615,42	13.887,73	14.165,48	14.448,79	14.737,77	15.032,53	15.333,18	15.639,84	15.952,64	16.271,69	16.597,12
Restauración residentes	87.236,94	88.981,68	90.761,31	92.576,54	94.428,07	96.316,63	98.242,96	100.207,82	102.211,98	104.256,22	106.341,34	108.468,17	110.637,53	112.850,28	115.107,29	117.409,44	119.757,62	122.152,78	124.595,83	127.087,75	129.629,50
Restauracion externos	78.513,25	80.083,51	81.685,18	83.318,88	84.985,26	86.684,97	88.418,67	90.187,04	91.990,78	93.830,60	95.707,21	97.621,35	99.573,78	101.565,25	103.596,56	105.668,49	107.781,86	109.937,50	112.136,25	114.378,97	116.666,55
Total INGRESOS	**2.695.137,21**	**2.749.039,96**	**2.804.020,76**	**2.860.101,17**	**2.917.303,19**	**2.975.649,26**	**3.035.162,24**	**3.095.865,49**	**3.157.782,80**	**3.220.938,45**	**3.285.357,22**	**3.351.064,37**	**3.418.085,65**	**3.486.447,37**	**3.556.176,31**	**3.627.299,84**	**3.699.845,84**	**3.773.842,75**	**3.849.319,61**	**3.926.306,00**	**4.004.832,12**
INVERSION																					
Urbanización																					
Construcción																					
Honorarios																					
Equipamiento	389.957,25		22.107,99				1.166.691,13				25.903,04				542.578,59				30.349,53		
Gastos fiscales																					
Gastos financieros																					
Total INVERSION	**389.957,25**	**0,00**	**22.107,99**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.166.691,13**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**25.903,04**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**542.578,59**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**30.349,53**	**0,00**	**0,00**
GASTOS DE EXPLOTACIÓN																					
Ocupación plazas																					
Gastos gestión/explotación	**527.070,65**	**537.612,07**	**548.364,31**	**559.331,60**	**570.518,23**	**581.928,59**	**593.567,16**	**605.438,51**	**617.547,28**	**629.898,22**	**642.496,19**	**655.346,11**	**668.453,03**	**681.822,09**	**695.458,54**	**709.367,71**	**723.555,06**	**738.026,16**	**752.786,68**	**767.842,42**	**783.199,27**
- Aprovisionamientos	408.053,77	416.214,85	424.539,15	433.029,93	441.690,53	450.524,34	459.534,82	468.725,52	478.100,03	487.662,03	497.415,27	507.363,58	517.510,85	527.861,07	538.418,29	549.186,65	560.170,39	571.373,79	582.801,27	594.457,30	606.346,44
- lencería y menaje	7.170,16	7.313,56	7.459,83	7.609,03	7.761,21	7.916,44	8.074,76	8.236,26	8.400,98	8.569,00	8.740,38	8.915,19	9.093,50	9.275,37	9.460,87	9.650,09	9.843,09	10.039,95	10.240,75	10.445,57	10.654,48
- material sanitario y limpieza	11.472,26	11.701,70	11.935,73	12.174,45	12.417,94	12.666,30	12.919,62	13.178,01	13.441,58	13.710,41	13.984,61	14.264,31	14.549,59	14.840,59	15.137,40	15.440,14	15.748,95	16.063,93	16.385,21	16.712,91	17.047,17
- material de oficina	2.868,06	2.925,43	2.983,93	3.043,61	3.104,48	3.166,57	3.229,91	3.294,50	3.360,39	3.427,60	3.496,15	3.566,08	3.637,40	3.710,15	3.784,35	3.860,04	3.937,24	4.015,98	4.096,30	4.178,23	4.261,79
- gastos mantenimiento	96.072,37	97.993,82	99.953,70	101.952,77	103.991,82	106.071,66	108.193,09	110.356,96	112.564,10	114.815,38	117.111,68	119.453,92	121.843,00	124.279,86	126.765,45	129.300,76	131.886,78	134.524,51	137.215,00	139.959,30	142.758,49
- otro material no sanitario	1.434,03	1.462,71	1.491,97	1.521,81	1.552,24	1.583,29	1.614,95	1.647,25	1.680,20	1.713,80	1.748,08	1.783,04	1.818,70	1.855,07	1.892,17	1.930,02	1.968,62	2.007,99	2.048,15	2.089,11	2.130,90
Gastos de personal	**1.195.026,57**	**1.218.927,10**	**1.243.305,64**	**1.268.171,76**	**1.293.535,19**	**1.319.405,90**	**1.345.794,01**	**1.372.709,89**	**1.400.164,09**	**1.428.167,37**	**1.456.730,72**	**1.485.865,34**	**1.515.582,64**	**1.545.894,30**	**1.576.812,18**	**1.608.348,43**	**1.640.515,39**	**1.673.325,70**	**1.706.792,22**	**1.740.928,06**	**1.775.746,62**
Otros gastos de explotación	**107.970,49**	**110.129,90**	**112.332,50**	**114.579,15**	**116.870,73**	**119.208,15**	**121.592,31**	**124.024,15**	**126.504,64**	**129.034,73**	**131.615,42**	**134.247,73**	**136.932,69**	**139.671,34**	**142.464,77**	**145.314,06**	**148.220,35**	**151.184,75**	**154.208,45**	**157.292,62**	**160.438,47**
Amortización	**145.775,38**	**145.775,38**	**146.196,29**	**146.196,29**	**146.196,29**	**146.196,29**	**166.046,98**	**166.046,98**	**166.046,98**	**166.046,98**	**127.544,42**	**127.544,42**	**127.544,42**	**127.544,42**	**179.532,26**	**179.532,26**	**179.532,26**	**179.532,26**	**180.110,07**	**180.110,07**	**180.110,07**
Total GASTOS	**1.975.843,10**	**2.012.444,45**	**2.050.198,74**	**2.088.278,79**	**2.127.120,44**	**2.166.738,92**	**2.227.000,47**	**2.268.219,54**	**2.310.262,99**	**2.353.147,31**	**2.358.386,75**	**2.403.003,60**	**2.448.512,78**	**2.494.932,15**	**2.594.267,74**	**2.642.562,45**	**2.691.823,06**	**2.742.068,87**	**2.793.897,42**	**2.846.173,17**	**2.899.494,43**
Bº ANTES INTERESES E IMPUESTOS	**719.294,11**	**736.595,50**	**753.822,02**	**771.822,38**	**790.182,75**	**808.910,34**	**808.161,77**	**827.645,95**	**847.519,81**	**867.791,14**	**926.970,47**	**948.060,77**	**969.572,87**	**991.515,22**	**961.908,57**	**984.737,39**	**1.008.022,78**	**1.031.773,88**	**1.055.422,19**	**1.080.132,84**	**1.105.337,69**
Gastos financieros																					
Bº ANTES DE IMPUESTOS	**719.294,11**	**736.595,50**	**753.822,02**	**771.822,38**	**790.182,75**	**808.910,34**	**808.161,77**	**827.645,95**	**847.519,81**	**867.791,14**	**926.970,47**	**948.060,77**	**969.572,87**	**991.515,22**	**961.908,57**	**984.737,39**	**1.008.022,78**	**1.031.773,88**	**1.055.422,19**	**1.080.132,84**	**1.105.337,69**
Impuesto s/Sociedades	215.788,23	220.978,65	226.146,60	231.546,71	237.054,83	242.673,10	242.448,53	248.293,78	254.255,94	260.337,34	278.091,14	284.418,23	290.871,86	297.454,57	288.572,57	295.421,22	302.406,83	309.532,16	316.626,66	324.039,85	331.601,31
BENEFICIO NETO	**503.505,88**	**515.616,85**	**527.675,41**	**540.275,67**	**553.127,93**	**566.237,24**	**565.713,24**	**579.352,16**	**593.263,87**	**607.453,80**	**648.879,33**	**663.642,54**	**678.701,01**	**694.060,65**	**673.336,00**	**689.316,17**	**705.615,95**	**722.241,72**	**738.795,53**	**756.092,98**	**773.736,39**
ANALISIS DE VIABILIDAD																					
Amortización de capital préstamo																					
TIR DEL PROYECTO	259.324,01	661.392,23	651.763,71	686.471,96	699.324,22	712.433,52	-434.930,91	745.399,15	759.310,85	773.500,78	750.520,71	791.186,96	806.245,43	821.605,07	310.289,67	868.846,43	885.148,20	901.773,97	888.556,07	936.203,06	953.846,46
VAN (5%, 2014)																					

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE ....JGCT.....
EL ....20-02-2014.....

TOLEDO....24-02-2014.
EL SECRETARIO GENERAL

FDO.: Jerónimo Martínez García

Excmo. Ayuntamiento de Toledo

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO DEL BIEN DE DOMINIO PÚBLICO PARCELA DOTACIONAL EN AVDA. RIO BOLADIEZ POLIGONO SANTA MARIA DE BENQUERENCIA DE TOLEDO, PARA LA *CONSTRUCCIÓN Y GESTION DE UN CENTRO DE DÍA Y UN COMPLEJO DE UNIDADES RESIDENCIALES CON PRESTACIONES SOCIO ASISTENCIALES PARA MAYORES DE 50 AÑOS Y/O DISCAPACITADOS CON MAS DE UN 33 % DE DISCAPACIDAD*

ANALISIS ECONÓMICO CENTRO DE DÍA	INFLACION	2%	1 **2014** 1,00	2 **2015** 1,02	3 **2016** 1,04	4 **2017** 1,06	5 **2018** 1,08	6 **2019** 1,10	7 **2020** 1,13	8 **2021** 1,15	9 **2022** 1,17	10 **2023** 1,20	11 **2024** 1,22	12 **2025** 1,24	13 **2026** 1,27	14 **2027** 1,29	15 **2028** 1,32	16 **2029** 1,35	17 **2030** 1,37	18 **2031** 1,40	19 **2032** 1,43	20 **2033** 1,46	21 **2034** 1,49	22 **2035** 1,52
INGRESOS																								
Plaza CED concertada	23.430.650,61				114.228,43	135.931,83	158.457,68	181.830,18	206.074,21	210.195,69	214.399,61	218.687,60	223.061,35	227.522,58	232.073,03	236.714,49	241.448,78	246.277,76	251.203,31	256.227,38	261.351,92	266.578,96	271.910,54	277.348,75
Plaza CED libre	66.086.866,51				331.840,59	394.890,30	446.790,17	512.691,72	581.050,62	592.671,63	604.525,06	616.615,56	628.947,88	641.526,83	654.357,37	667.444,52	680.793,41	694.409,28	708.297,46	722.463,41	736.912,68	751.650,93	766.683,95	782.017,63
Plaza CED Ayto.	598.438,51				2.431,04	2.479,66	5.058,51	5.159,68	5.262,87	5.368,13	5.475,49	5.585,00	5.696,70	5.810,64	5.926,85	6.045,39	6.166,29	6.289,62	6.415,41	6.543,72	6.674,59	6.808,09	6.944,25	7.083,13
Restauración residentes	4.653.870,82				18.987,30	23.240,46	27.656,14	32.239,16	36.994,44	41.927,03	42.765,57	43.620,88	44.493,30	45.383,16	46.290,83	47.216,64	48.160,97	49.124,19	50.106,68	51.108,81	52.130,99	53.173,61	54.237,08	55.321,82
Restauracion externos	4.188.483,74				17.088,57	20.916,41	24.890,53	29.015,24	33.294,99	37.734,32	38.489,01	39.258,79	40.043,97	40.844,85	41.661,74	42.494,98	43.344,88	44.211,77	45.096,01	45.997,93	46.917,89	47.856,25	48.813,37	49.789,64
Total INGRESOS	**98.958.310,19**				**484.575,93**	**577.458,66**	**662.853,03**	**760.935,99**	**862.677,13**	**887.896,80**	**905.654,74**	**923.767,83**	**942.243,19**	**961.088,06**	**980.309,82**	**999.916,01**	**1.019.914,33**	**1.040.312,62**	**1.061.118,87**	**1.082.341,25**	**1.103.988,07**	**1.126.067,84**	**1.148.589,19**	**1.171.560,98**
INVERSION																								
Urbanización	32.000,00		32.000,00																					
Construcción	1.743.163,81		292.300,80	624.755,20																	194.043,81			
Honorarios	80.651,20		48.390,72	32.260,48																				
Equipamiento	948.034,04			82.600,00					8.659,46				9.373,28				10.145,93		98.433,12		10.982,29			
Gastos fiscales	76.293,44		19.073,36	57.220,08																				
Gastos financieros	36.215,36		10.874,69	25.340,67																				
Total INVERSION	**2.916.357,84**		**402.639,57**	**822.176,43**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**8.659,46**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**9.373,28**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**10.145,93**	**0,00**	**98.433,12**	**0,00**	**205.026,09**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
GASTOS DE EXPLOTACIÓN																								
Ocupación plazas					*0,60*	*0,70*	*0,80*	*0,90*	*1,00*															
Gastos gestión/explotación	**23.282.371,33**				**107.509,73**	**126.982,40**	**151.270,98**	**174.399,50**	**198.392,65**	**209.152,69**	**213.335,74**	**217.602,45**	**221.954,50**	**226.393,59**	**230.921,47**	**235.539,90**	**240.250,69**	**245.055,71**	**249.956,82**	**254.955,96**	**260.055,08**	**265.256,18**	**270.561,30**	**275.972,53**
- Aprovisionamientos	21.829.063,55				100.424,61	120.551,11	141.442,49	163.121,31	185.610,71	196.115,10	200.037,41	204.038,15	208.118,92	212.281,30	216.526,92	220.857,46	225.274,61	229.780,10	234.375,70	239.063,22	243.844,48	248.721,37	253.695,80	258.769,71
- lencería y menaje	384.134,22				1.872,72	2.228,54	2.597,84	2.981,02	3.378,49	3.446,06	3.514,98	3.585,28	3.656,98	3.730,12	3.804,73	3.880,82	3.958,44	4.037,61	4.118,36	4.200,72	4.284,74	4.370,43	4.457,84	4.547,00
- material sanitario y limpieza	614.614,74				2.996,35	3.565,66	4.156,54	4.769,63	5.405,58	5.513,69	5.623,97	5.736,44	5.851,17	5.968,20	6.087,56	6.209,31	6.333,50	6.460,17	6.589,37	6.721,16	6.855,58	6.992,69	7.132,55	7.275,20
- material de oficina	153.653,69				749,09	891,41	1.039,13	1.192,41	1.351,39	1.378,42	1.405,99	1.434,11	1.462,79	1.492,05	1.521,89	1.552,33	1.583,37	1.615,04	1.647,34	1.680,29	1.713,90	1.748,17	1.783,14	1.818,80
- gastos mantenimiento	224.078,29				1.092,42	1.299,98	1.515,41	1.738,93	1.970,78	2.010,20	2.050,40	2.091,41	2.133,24	2.175,91	2.219,42	2.263,81	2.309,09	2.355,27	2.402,37	2.450,42	2.499,43	2.549,42	2.600,41	2.652,42
- otro material no sanitario	76.826,84				374,54	445,71	519,57	596,20	675,70	689,21	703,00	717,06	731,40	746,02	760,95	776,16	791,69	807,52	823,67	840,14	856,95	874,09	891,57	909,40
Gastos de personal	**50.923.392,50**				**248.260,25**	**295.429,70**	**344.386,62**	**395.183,64**	**447.874,79**	**456.832,29**	**465.968,94**	**475.288,31**	**484.794,08**	**494.489,96**	**504.379,76**	**514.467,36**	**524.756,70**	**535.251,84**	**545.956,87**	**556.876,01**	**568.013,53**	**579.373,80**	**590.961,28**	**602.780,50**
Otros gastos de explotación	**5.832.361,88**				**47.000,00**	**47.940,00**	**48.898,80**	**49.876,78**	**50.874,31**	**51.891,80**	**52.929,63**	**53.988,23**	**55.067,99**	**56.169,35**	**57.292,74**	**58.438,59**	**59.607,36**	**60.799,51**	**62.015,50**	**63.255,81**	**64.520,93**	**65.811,35**	**67.127,57**	**68.470,13**
Amortización	**2.819.103,09**				**34.181,16**	**34.181,16**	**34.181,16**	**34.181,16**	**34.346,02**	**34.346,02**	**34.346,02**	**34.346,02**	**34.524,47**	**34.524,47**	**27.064,47**	**27.064,47**	**27.257,64**	**27.257,64**	**37.100,95**	**37.100,95**	**40.603,38**	**40.603,38**	**40.603,38**	**40.603,38**
Total GASTOS	**82.857.228,80**		**0,00**	**0,00**	**436.951,14**	**506.533,25**	**578.737,55**	**653.641,07**	**731.487,78**	**752.222,79**	**766.580,33**	**781.225,02**	**796.341,05**	**811.577,38**	**819.658,44**	**835.510,32**	**851.872,40**	**868.364,70**	**895.030,15**	**912.188,73**	**933.192,91**	**951.044,70**	**969.253,53**	**987.826,53**
B° ANTES INTERESES E IMPUESTOS	**16.101.081,39**		**0,00**	**0,00**	**47.624,79**	**70.925,40**	**84.115,48**	**107.294,91**	**131.189,35**	**135.674,01**	**139.074,41**	**142.542,82**	**145.902,14**	**149.510,67**	**160.651,38**	**164.405,69**	**168.041,93**	**171.947,92**	**166.088,72**	**170.152,52**	**170.795,16**	**175.023,13**	**179.335,66**	**183.734,44**
Gastos financieros	506.703,97				44.490,69	43.996,31	42.639,00	41.212,54	39.713,40	38.137,90	36.482,13	34.742,00	32.913,23	30.991,28	28.971,42	26.848,66	24.617,76	22.273,20	19.809,19	17.219,66	14.498,20	11.638,10	8.632,28	5.473,34
B° ANTES DE IMPUESTOS	**15.594.377,42**		**0,00**	**0,00**	**3.134,10**	**26.929,09**	**41.476,48**	**66.082,38**	**91.475,94**	**97.536,11**	**102.592,28**	**107.800,82**	**112.988,92**	**118.519,39**	**131.679,96**	**137.557,03**	**143.424,18**	**149.674,73**	**146.279,53**	**152.932,86**	**156.296,96**	**163.385,03**	**170.703,38**	**178.261,10**
Impuesto s/Sociedades	**4.660.088,29**		0,00	0,00	940,23	8.078,73	12.442,94	19.824,71	27.442,78	29.260,83	30.777,68	32.340,25	33.896,67	35.555,82	39.503,99	41.267,11	43.027,25	44.902,42	43.883,86	45.879,86	46.889,09	49.015,51	51.211,01	53.478,33
BENEFICIO NETO	**10.934.289,12**		**0,00**	**0,00**	**2.193,87**	**18.850,37**	**29.033,54**	**46.257,66**	**64.033,16**	**68.275,28**	**71.814,60**	**75.460,57**	**79.092,24**	**82.963,58**	**92.175,97**	**96.289,92**	**100.396,92**	**104.772,31**	**102.395,67**	**107.053,00**	**109.407,87**	**114.369,52**	**119.492,36**	**124.782,77**
ANALISIS DE VIABILIDAD																								
Amortización de capital préstamo	**889.813,12**					**26.642,53**	**27.999,84**	**29.426,30**	**30.925,44**	**32.500,94**	**34.156,71**	**35.896,84**	**37.725,62**	**39.645,92**	**41.667,42**	**43.790,18**	**46.021,08**	**48.365,64**	**50.829,65**	**53.419,18**	**56.140,64**	**59.000,74**	**62.006,56**	**65.165,50**
TIR DEL PROYECTO	**6,98%**		-402.639,57	-822.176,43	36.375,03	26.388,99	35.214,85	51.012,52	58.794,28	70.120,35	72.003,90	73.909,75	66.517,82	77.841,13	77.573,03	79.564,22	71.487,54	83.664,30	-9.766,14	90.734,77	-111.155,49	95.972,16	98.089,18	100.220,65
VAN (5%, 2014)	**695.740,14**																							

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGCT
EL 20-02-2014
TOLEDO 24-02-2014
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Jerónimo Martínez García

Excmo. Ayuntamiento de Toledo

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO DEL BIEN DE DOMINIO PÚBLICO PARCELA DOTACIONAL EN AVDA. RIO BOLADIEZ POLIGONO SANTA MARIA DE BENQUERENCIA DE TOLEDO, PARA LA *CONSTRUCCIÓN Y GESTION DE UN CENTRO DE DÍA Y UN COMPLEJO DE UNIDADES RESIDENCIALES CON PRESTACIONES SOCIO ASISTENCIALES PARA MAYORES DE 50 AÑOS Y/O DISCAPACITADOS CON MAS DE UN 33 % DE DISCAPACIDAD*

ANALISIS ECONÓMICO CENTRO DE DÍA	23 **2036** 1,55	24 **2037** 1,58	25 **2038** 1,61	26 **2039** 1,64	27 **2040** 1,67	28 **2041** 1,71	29 **2042** 1,74	30 **2043** 1,78	31 **2044** 1,81	32 **2045** 1,85	33 **2046** 1,88	34 **2047** 1,92	35 **2048** 1,96	36 **2049** 2,00	37 **2050** 2,04	38 **2051** 2,08	39 **2052** 2,12	40 **2053** 2,16	41 **2054** 2,21	42 **2055** 2,25	43 **2056** 2,30	44 **2057** 2,34
INGRESOS																						
Plaza CED concertada	282.895,73	288.553,64	294.324,72	300.211,21	306.215,43	312.339,74	318.586,54	324.958,27	331.457,43	338.086,58	344.848,31	351.745,28	358.780,19	365.955,79	373.274,91	380.740,40	388.355,21	396.122,32	404.044,76	412.125,66	420.368,17	428.775,53
Plaza CED libre	797.657,98	813.611,14	829.883,36	846.481,03	863.410,65	880.678,87	898.292,44	916.258,29	934.583,46	953.275,13	972.340,63	991.787,44	1.011.623,19	1.031.855,65	1.052.492,77	1.073.542,62	1.095.013,47	1.116.913,74	1.139.252,02	1.162.037,06	1.185.277,80	1.208.983,36
Plaza CED Ayto.	7.224,80	7.369,29	7.516,68	7.667,01	7.820,35	7.976,76	8.136,29	8.299,02	8.465,00	8.634,30	8.806,99	8.983,13	9.162,79	9.346,04	9.532,96	9.723,62	9.918,10	10.116,46	10.318,79	10.525,16	10.735,67	10.950,38
Restauración residentes	56.428,26	57.556,82	58.707,96	59.882,12	61.079,76	62.301,36	63.547,38	64.818,33	66.114,70	67.436,99	68.785,73	70.161,45	71.564,68	72.995,97	74.455,89	75.945,01	77.463,91	79.013,18	80.593,45	82.205,32	83.849,42	85.526,41
Restauracion externos	50.785,43	51.801,14	52.837,16	53.893,91	54.971,79	56.071,22	57.192,65	58.336,50	59.503,23	60.693,29	61.907,16	63.145,30	64.408,21	65.696,37	67.010,30	68.350,51	69.717,52	71.111,87	72.534,10	73.984,79	75.464,48	76.973,77
Total INGRESOS	**1.194.992,20**	**1.218.892,04**	**1.243.269,88**	**1.268.135,28**	**1.293.497,98**	**1.319.367,94**	**1.345.755,30**	**1.372.670,41**	**1.400.123,82**	**1.428.126,29**	**1.456.688,82**	**1.485.822,69**	**1.515.539,05**	**1.545.849,83**	**1.576.766,82**	**1.608.302,16**	**1.640.468,20**	**1.673.277,57**	**1.706.743,12**	**1.740.877,98**	**1.775.695,54**	**1.811.209,45**
INVERSION																						
Urbanización																						
Construcción													266.380,57									
Honorarios																						
Equipamiento	11.887,58				**12.867,50**				143.808,60				15.076,32				16.319,10				17.664,32	
Gastos fiscales																						
Gastos financieros																						
Total INVERSION	**11.887,58**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**12.867,50**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**143.808,60**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**281.456,89**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**16.319,10**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**17.664,32**	**0,00**
GASTOS DE EXPLOTACIÓN																						
Ocupación plazas																						
Gastos gestión/explotación	**281.491,98**	**287.121,82**	**292.864,25**	**298.721,54**	**304.695,97**	**310.789,89**	**317.005,69**	**323.345,80**	**329.812,72**	**336.408,97**	**343.137,15**	**349.999,89**	**356.999,89**	**364.139,89**	**371.422,69**	**378.851,14**	**386.428,16**	**394.156,73**	**402.039,86**	**410.080,66**	**418.282,27**	**426.647,92**
- Aprovisionamientos	263.945,11	269.224,01	274.608,49	280.100,66	285.702,67	291.416,73	297.245,06	303.189,96	309.253,76	315.438,84	321.747,62	328.182,57	334.746,22	341.441,14	348.269,97	355.235,37	362.340,07	369.586,87	376.978,61	384.518,18	392.208,55	400.052,72
- lencería y menaje	4.637,94	4.730,70	4.825,31	4.921,82	5.020,25	5.120,66	5.223,07	5.327,53	5.434,08	5.542,77	5.653,62	5.766,69	5.882,03	5.999,67	6.119,66	6.242,06	6.366,90	6.494,23	6.624,12	6.756,60	6.891,73	7.029,57
- material sanitario y limpieza	7.420,70	7.569,12	7.720,50	7.874,91	8.032,41	8.193,06	8.356,92	8.524,05	8.694,54	8.868,43	9.045,79	9.226,71	9.411,24	9.599,47	9.791,46	9.987,29	10.187,03	10.390,77	10.598,59	10.810,56	11.026,77	11.247,31
- material de oficina	1.855,18	1.892,28	1.930,12	1.968,73	2.008,10	2.048,26	2.089,23	2.131,01	2.173,63	2.217,11	2.261,45	2.306,68	2.352,81	2.399,87	2.447,86	2.496,82	2.546,76	2.597,69	2.649,65	2.702,64	2.756,69	2.811,83
- gastos mantenimiento	2.705,46	2.759,57	2.814,77	2.871,06	2.928,48	2.987,05	3.046,79	3.107,73	3.169,88	3.233,28	3.297,95	3.363,90	3.431,18	3.499,81	3.569,80	3.641,20	3.714,02	3.788,30	3.864,07	3.941,35	4.020,18	4.100,58
- otro material no sanitario	927,59	946,14	965,06	984,36	1.004,05	1.024,13	1.044,61	1.065,51	1.086,82	1.108,55	1.130,72	1.153,34	1.176,41	1.199,93	1.223,93	1.248,41	1.273,38	1.298,85	1.324,82	1.351,32	1.378,35	1.405,91
Gastos de personal	**614.836,12**	**627.132,84**	**639.675,49**	**652.469,00**	**665.518,38**	**678.828,75**	**692.405,33**	**706.253,43**	**720.378,50**	**734.786,07**	**749.481,79**	**764.471,43**	**779.760,86**	**795.356,08**	**811.263,20**	**827.488,46**	**844.038,23**	**860.918,99**	**878.137,37**	**895.700,12**	**913.614,12**	**931.886,41**
Otros gastos de explotación	**69.839,53**	**71.236,32**	**72.661,04**	**74.114,27**	**75.596,55**	**77.108,48**	**78.650,65**	**80.223,66**	**81.828,14**	**83.464,70**	**85.133,99**	**86.836,67**	**88.573,41**	**90.344,88**	**92.151,77**	**93.994,81**	**95.874,71**	**97.792,20**	**99.748,04**	**101.743,00**	**103.777,86**	**105.853,42**
Amortización	**40.829,70**	**40.829,70**	**40.829,70**	**40.829,70**	**31.231,37**	**31.231,37**	**31.231,37**	**31.231,37**	**44.484,58**	**44.484,58**	**44.484,58**	**44.484,58**	**49.292,66**	**49.292,66**	**49.292,66**	**49.292,66**	**49.603,36**	**49.603,36**	**36.615,32**	**36.615,32**	**36.951,62**	**36.951,62**
Total GASTOS	**1.006.997,32**	**1.026.320,67**	**1.046.030,49**	**1.066.134,51**	**1.077.042,27**	**1.097.958,49**	**1.119.293,03**	**1.141.054,27**	**1.176.503,94**	**1.199.144,33**	**1.222.237,52**	**1.245.792,58**	**1.274.626,82**	**1.299.133,50**	**1.324.130,32**	**1.349.627,07**	**1.375.944,46**	**1.402.471,28**	**1.416.540,60**	**1.444.139,10**	**1.472.625,88**	**1.501.339,37**
Bº ANTES INTERESES E IMPUESTOS	**187.994,87**	**192.571,37**	**197.239,39**	**202.000,77**	**216.455,71**	**221.409,45**	**226.462,27**	**231.616,14**	**223.619,88**	**228.981,97**	**234.451,30**	**240.030,01**	**240.912,23**	**246.716,32**	**252.636,50**	**258.675,09**	**264.523,75**	**270.806,29**	**290.202,52**	**296.738,88**	**303.069,66**	**309.870,09**
Gastos financieros	2.153,46																					
Bº ANTES DE IMPUESTOS	**185.841,42**	**192.571,37**	**197.239,39**	**202.000,77**	**216.455,71**	**221.409,45**	**226.462,27**	**231.616,14**	**223.619,88**	**228.981,97**	**234.451,30**	**240.030,01**	**240.912,23**	**246.716,32**	**252.636,50**	**258.675,09**	**264.523,75**	**270.806,29**	**290.202,52**	**296.738,88**	**303.069,66**	**309.870,09**
Impuesto s/Sociedades	55.752,42	57.771,41	59.171,82	60.600,23	64.936,71	66.422,84	67.938,68	69.484,84	67.085,96	68.694,59	70.335,39	72.009,00	72.273,67	74.014,90	75.790,95	77.602,53	79.357,12	81.241,89	87.060,76	89.021,66	90.920,90	92.961,03
BENEFICIO NETO	**130.088,99**	**134.799,96**	**138.067,57**	**141.400,54**	**151.519,00**	**154.986,62**	**158.523,59**	**162.131,30**	**156.533,91**	**160.287,38**	**164.115,91**	**168.021,01**	**168.638,56**	**172.701,43**	**176.845,55**	**181.072,56**	**185.166,62**	**189.564,40**	**203.141,77**	**207.717,22**	**212.148,76**	**216.909,06**
ANALISIS DE VIABILIDAD																						
Amortización de capital préstamo	**68.485,38**																					
TIR DEL PROYECTO	90.545,73	175.629,66	178.897,27	182.230,24	169.882,87	186.217,98	189.754,96	193.362,67	57.209,90	204.771,96	208.600,49	212.505,59	-63.525,67	221.994,09	226.138,22	230.365,22	218.450,88	239.167,76	239.757,08	244.332,53	231.436,07	253.860,68
VAN (5%, 2014)																						

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGCT
EL 20-02-2014
TOLEDO, 24-02-2014
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Jesús Martínez García

Excmo. Ayuntamiento de Toledo

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO DEL BIEN DE DOMINIO PÚBLICO PARCELA DOTACIONAL EN AVDA. RIO BOLADIEZ POLIGONO SANTA MARIA DE BENQUERENCIA DE TOLEDO, PARA LA *CONSTRUCCIÓN Y GESTION DE UN CENTRO DE DÍA Y UN COMPLEJO DE UNIDADES RESIDENCIALES CON PRESTACIONES SOCIO ASISTENCIALES PARA MAYORES DE 50 AÑOS Y/O DISCAPACITADOS CON MAS DE UN 33 % DE DISCAPACIDAD*

ANALISIS ECONÓMICO CENTRO DE DÍA	45 **2058** 2,39	46 **2059** 2,44	47 **2060** 2,49	48 **2061** 2,54	49 **2062** 2,59	50 **2063** 2,64	51 **2064** 2,69	52 **2065** 2,75	53 **2066** 2,80	54 **2067** 2,86	55 **2068** 2,91	56 **2069** 2,97	57 **2070** 3,03	58 **2071** 3,09	59 **2072** 3,15	60 **2073** 3,22	61 **2074** 3,28	62 **2075** 3,35	63 **2076** 3,41	64 **2077** 3,48	65 **2078** 3,55
INGRESOS																					
Plaza CED concertada	437.351,04	446.098,07	455.020,03	464.120,43	473.402,84	482.870,89	492.528,31	502.378,88	512.426,45	522.674,98	533.128,48	543.791,05	554.666,87	565.760,21	577.075,42	588.616,92	600.389,26	612.397,05	624.644,99	637.137,89	649.880,65
Plaza CED libre	1.233.163,02	1.257.826,28	1.282.982,81	1.308.642,47	1.334.815,32	1.361.511,62	1.388.741,85	1.416.516,69	1.444.847,03	1.473.743,97	1.503.218,85	1.533.283,22	1.563.948,89	1.595.227,86	1.627.132,42	1.659.675,07	1.692.868,57	1.726.725,94	1.761.260,46	1.796.485,67	1.832.415,38
Plaza CED Ayto.	11.169,39	11.392,78	11.620,63	11.853,04	12.090,10	12.331,91	12.578,54	12.830,12	13.086,72	13.348,45	13.615,42	13.887,73	14.165,48	14.448,79	14.737,77	15.032,53	15.333,18	15.639,84	15.952,64	16.271,69	16.597,12
Restauración residentes	87.236,94	88.981,68	90.761,31	92.576,54	94.428,07	96.316,63	98.242,96	100.207,82	102.211,98	104.256,22	106.341,34	108.468,17	110.637,53	112.850,28	115.107,29	117.409,44	119.757,62	122.152,78	124.595,83	127.087,75	129.629,50
Restauracion externos	78.513,25	80.083,51	81.685,18	83.318,88	84.985,26	86.684,97	88.418,67	90.187,04	91.990,78	93.830,60	95.707,21	97.621,35	99.573,78	101.565,26	103.596,56	105.668,49	107.781,86	109.937,50	112.136,25	114.378,97	116.666,55
Total INGRESOS	**1.847.433,64**	**1.884.382,31**	**1.922.069,96**	**1.960.511,36**	**1.999.721,59**	**2.039.716,02**	**2.080.510,34**	**2.122.120,55**	**2.164.562,96**	**2.207.854,22**	**2.252.011,30**	**2.297.051,53**	**2.342.992,56**	**2.389.852,41**	**2.437.649,46**	**2.486.402,45**	**2.536.130,49**	**2.586.853,10**	**2.638.590,17**	**2.691.361,97**	**2.745.189,21**
INVERSION																					
Urbanización																					
Construcción							365.683,43														
Honorarios																					
Equipamiento	171.374,44		19.120,43				20.696,56				22.402,63				250.374,25				26.248,25		
Gastos fiscales																					
Gastos financieros																					
Total INVERSION	**171.374,44**	**0,00**	**19.120,43**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**386.380,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**22.402,63**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**250.374,25**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**26.248,25**	**0,00**	**0,00**
GASTOS DE EXPLOTACIÓN																					
Ocupación plazas																					
Gastos gestión/explotación	**435.180,88**	**443.884,49**	**452.762,18**	**461.817,43**	**471.053,78**	**480.474,85**	**490.084,35**	**499.886,04**	**509.883,76**	**520.081,43**	**530.483,06**	**541.092,72**	**551.914,58**	**562.952,87**	**574.211,92**	**585.696,16**	**597.410,09**	**609.358,29**	**621.545,45**	**633.976,36**	**646.655,89**
- Aprovisionamientos	408.053,77	416.214,85	424.539,15	433.029,93	441.690,53	450.524,34	459.534,82	468.725,52	478.100,03	487.662,03	497.415,27	507.363,58	517.510,85	527.861,07	538.418,29	549.186,65	560.170,39	571.373,79	582.801,27	594.457,30	606.346,44
- lencería y menaje	7.170,16	7.313,56	7.459,83	7.609,03	7.761,21	7.916,44	8.074,76	8.236,26	8.400,98	8.569,00	8.740,38	8.915,19	9.093,50	9.275,37	9.460,87	9.650,09	9.843,09	10.039,95	10.240,75	10.445,57	10.654,48
- material sanitario y limpieza	11.472,26	11.701,70	11.935,73	12.174,45	12.417,94	12.666,30	12.919,62	13.178,01	13.441,58	13.710,41	13.984,61	14.264,31	14.549,59	14.840,59	15.137,40	15.440,14	15.748,95	16.063,93	16.385,21	16.712,91	17.047,17
- material de oficina	2.868,06	2.925,43	2.983,93	3.043,61	3.104,48	3.166,57	3.229,91	3.294,50	3.360,39	3.427,60	3.496,15	3.566,08	3.637,40	3.710,15	3.784,35	3.860,04	3.937,24	4.015,98	4.096,30	4.178,23	4.261,79
- gastos mantenimiento	4.182,59	4.266,24	4.351,57	4.438,60	4.527,37	4.617,92	4.710,28	4.804,48	4.900,57	4.998,59	5.098,56	5.200,53	5.304,54	5.410,63	5.518,84	5.629,22	5.741,80	5.856,64	5.973,77	6.093,25	6.215,11
- otro material no sanitario	1.434,03	1.462,71	1.491,97	1.521,81	1.552,24	1.583,29	1.614,95	1.647,25	1.680,20	1.713,80	1.748,08	1.783,04	1.818,70	1.855,07	1.892,17	1.930,02	1.968,62	2.007,99	2.048,15	2.089,11	2.130,90
Gastos de personal	**950.524,13**	**969.534,62**	**988.925,31**	**1.008.703,82**	**1.028.877,89**	**1.049.455,45**	**1.070.444,56**	**1.091.853,45**	**1.113.690,52**	**1.135.964,33**	**1.158.683,62**	**1.181.857,29**	**1.205.494,43**	**1.229.604,32**	**1.254.196,41**	**1.279.280,34**	**1.304.865,94**	**1.330.963,26**	**1.357.582,53**	**1.384.734,18**	**1.412.428,86**
Otros gastos de explotación	**107.970,49**	**110.129,90**	**112.332,50**	**114.579,15**	**116.870,73**	**119.208,15**	**121.592,31**	**124.024,15**	**126.504,64**	**129.034,73**	**131.615,42**	**134.247,73**	**136.932,69**	**139.671,34**	**142.464,77**	**145.314,06**	**148.220,35**	**151.184,75**	**154.208,45**	**157.292,62**	**160.438,47**
Amortización	**54.089,06**	**54.089,06**	**54.453,09**	**54.453,09**	**54.453,09**	**54.453,09**	**61.053,55**	**61.053,55**	**61.053,55**	**61.053,55**	**44.342,63**	**44.342,63**	**44.342,63**	**44.342,63**	**67.416,79**	**67.416,79**	**67.416,79**	**67.416,79**	**67.916,52**	**67.916,52**	**67.916,52**
Total GASTOS	**1.547.764,56**	**1.577.638,07**	**1.608.473,08**	**1.639.553,48**	**1.671.255,49**	**1.703.591,54**	**1.743.174,77**	**1.776.817,19**	**1.811.132,47**	**1.846.134,05**	**1.865.124,73**	**1.901.540,37**	**1.938.684,32**	**1.976.571,16**	**2.038.289,90**	**2.077.707,36**	**2.117.913,17**	**2.158.923,10**	**2.201.252,95**	**2.243.919,68**	**2.287.439,75**
Bº ANTES INTERESES E IMPUESTOS	**299.669,08**	**306.744,24**	**313.596,88**	**320.957,88**	**328.466,10**	**336.124,48**	**337.335,57**	**345.303,35**	**353.430,49**	**361.720,17**	**386.886,57**	**395.511,16**	**404.308,23**	**413.281,25**	**399.359,56**	**408.695,09**	**418.217,32**	**427.930,01**	**437.337,21**	**447.442,29**	**457.749,46**
Gastos financieros																					
Bº ANTES DE IMPUESTOS	**299.669,08**	**306.744,24**	**313.596,88**	**320.957,88**	**328.466,10**	**336.124,48**	**337.335,57**	**345.303,35**	**353.430,49**	**361.720,17**	**386.886,57**	**395.511,16**	**404.308,23**	**413.281,25**	**399.359,56**	**408.695,09**	**418.217,32**	**427.930,01**	**437.337,21**	**447.442,29**	**457.749,46**
Impuesto s/Sociedades	89.900,72	92.023,27	94.079,06	96.287,36	98.539,83	100.837,34	101.200,67	103.591,01	106.029,15	108.516,05	116.065,97	118.653,35	121.292,47	123.984,37	119.807,87	122.608,53	125.465,20	128.379,00	131.201,16	134.232,69	137.324,84
BENEFICIO NETO	**209.768,35**	**214.720,97**	**219.517,81**	**224.670,51**	**229.926,27**	**235.287,14**	**236.134,90**	**241.712,35**	**247.401,34**	**253.204,12**	**270.820,60**	**276.857,81**	**283.015,76**	**289.296,87**	**279.551,69**	**286.086,56**	**292.752,13**	**299.551,00**	**306.136,05**	**313.209,60**	**320.424,62**
ANALISIS DE VIABILIDAD																					
Amortización de capital préstamo																					
TIR DEL PROYECTO	92.482,98	268.810,03	254.850,46	279.123,61	284.379,36	289.740,23	-89.191,54	302.765,90	308.454,90	314.257,67	292.760,60	321.200,44	327.358,39	333.639,50	96.594,23	353.503,35	360.168,92	366.967,80	347.804,33	381.126,13	388.341,15
VAN (5%, 2014)																					

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGCT
EL 20-02-2014
TOLEDO 24-02-2014
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Jerónimo Martínez Garcia

Excmo. Ayuntamiento de Toledo

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO DEL BIEN DE DOMINIO PÚBLICO PARCELA DOTACIONAL EN AVDA. RIO BOLADIEZ POLIGONO SANTA MARIA DE BENQUERENCIA DE TOLEDO, PARA LA *CONSTRUCCIÓN Y GESTION DE UN CENTRO DE DÍA Y UN COMPLEJO DE UNIDADES RESIDENCIALES CON PRESTACIONES SOCIO ASISTENCIALES PARA MAYORES DE 50 AÑOS Y/O DISCAPACITADOS CON MAS DE UN 33 % DE DISCAPACIDAD*

ANALISIS ECONÓMICO U. RESIDENCIALES	INFLACION	2%	1 2014 1,00	2 2015 1,02	3 2016 1,04	4 2017 1,06	5 2018 1,08	6 2019 1,10	7 2020 1,13	8 2021 1,15	9 2022 1,17	10 2023 1,20	11 2024 1,22	12 2025 1,24	13 2026 1,27	14 2027 1,29	15 2028 1,32	16 2029 1,35	17 2030 1,37	18 2031 1,40	19 2032 1,43	20 2033 1,46	21 2034 1,49	22 2035 1,52
INGRESOS																								
Cuotas adjudicatarios U.R.	38.098.503,47				307.016,21	313.156,54	319.419,67	325.808,06	332.324,22	338.970,71	345.750,12	352.665,12	359.718,43	366.912,80	374.251,05	381.736,07	389.370,79	397.158,21	405.101,37	413.203,40	421.467,47	429.896,82	438.494,76	447.264,65
Cuotas Acompañantes adjudicat. U.R.	7.692.841,91				61.992,65	63.232,50	64.497,15	65.787,10	67.102,84	68.444,89	69.813,79	71.210,07	72.634,27	74.086,96	75.568,69	77.080,07	78.621,67	80.194,10	81.797,99	83.433,95	85.102,62	86.804,68	88.540,77	90.311,59
Total INGRESOS	**45.791.345,38**				**369.008,86**	**376.389,04**	**383.916,82**	**391.595,16**	**399.427,06**	**407.415,60**	**415.563,91**	**423.875,19**	**432.352,70**	**440.999,75**	**449.819,75**	**458.816,14**	**467.992,46**	**477.352,31**	**486.899,36**	**496.637,35**	**506.570,09**	**516.701,50**	**527.035,53**	**537.576,24**
INVERSION																								
Urbanización	68.000,00		68.000,00																					
Construcción	3.704.223,09		621.139,20	1.327.604,80																	412.343,09			
Honorarios	171.383,80		102.830,28	68.553,52																				
Equipamiento	932.045,85			96.400,00					1.353,04				1.464,57				1.585,30		125.548,40		1.715,98			
Gastos fiscales	162.123,56		40.530,89	121.592,67																				
Gastos financieros	76.957,64		23.108,71	53.848,93																				
Total INVERSION	**5.114.734,62**		**855.609,08**	**1.667.999,92**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.353,04**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.464,57**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.585,30**	**0,00**	**125.548,40**	**0,00**	**414.059,08**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
GASTOS DE EXPLOTACIÓN																								
Gastos gestión/explotación	**4.963.712,24**				**40.000,00**	**40.800,00**	**41.616,00**	**42.448,32**	**43.297,29**	**44.163,23**	**45.046,50**	**45.947,43**	**46.866,38**	**47.803,70**	**48.759,78**	**49.734,97**	**50.729,67**	**51.744,27**	**52.779,15**	**53.834,73**	**54.911,43**	**56.009,66**	**57.129,85**	**58.272,45**
- gastos mantenimiento	4.963.712,24				40.000,00	40.800,00	41.616,00	42.448,32	43.297,29	44.163,23	45.046,50	45.947,43	46.866,38	47.803,70	48.759,78	49.734,97	50.729,67	51.744,27	52.779,15	53.834,73	54.911,43	56.009,66	57.129,85	58.272,45
Gastos de personal	**13.207.559,70**				**106.432,92**	**108.561,58**	**110.732,81**	**112.947,47**	**115.206,42**	**117.510,54**	**119.860,75**	**122.257,97**	**124.703,13**	**127.197,19**	**129.741,14**	**132.335,96**	**134.982,68**	**137.682,33**	**140.435,98**	**143.244,70**	**146.109,59**	**149.031,78**	**152.012,42**	**155.052,67**
Otros gastos de explotación	**0,00**				**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Amortización	**4.978.616,68**				**62.359,96**	**62.359,96**	**62.359,96**	**62.359,96**	**62.385,72**	**62.385,72**	**62.385,72**	**62.385,72**	**62.413,60**	**62.413,60**	**52.898,60**	**52.898,60**	**52.928,78**	**52.928,78**	**65.483,62**	**65.483,62**	**72.514,63**	**72.514,63**	**72.514,63**	**72.514,63**
Total GASTOS	**23.149.888,62**		**0,00**	**0,00**	**208.792,88**	**211.721,53**	**214.708,77**	**217.755,74**	**220.889,42**	**224.059,49**	**227.292,97**	**230.591,11**	**233.983,10**	**237.414,49**	**231.399,51**	**234.989,53**	**238.641,13**	**242.355,38**	**258.698,75**	**262.563,05**	**273.535,65**	**277.556,07**	**281.656,90**	**285.839,75**
Bº ANTES INTERESES E IMPUESTOS	**22.641.456,76**		**0,00**	**0,00**	**160.215,99**	**164.667,51**	**169.208,06**	**173.839,42**	**178.537,64**	**183.356,11**	**188.270,95**	**193.284,08**	**198.369,59**	**203.585,26**	**218.420,23**	**223.846,61**	**229.351,33**	**234.996,94**	**228.200,61**	**234.074,29**	**233.034,44**	**239.145,42**	**245.378,62**	**251.736,49**
Gastos financieros	1.076.745,93				94.542,76	93.492,16	90.607,87	87.576,64	84.390,99	81.043,03	77.524,52	73.826,75	69.940,60	65.856,47	61.564,27	57.053,41	52.312,73	47.330,54	42.094,54	36.591,77	30.808,68	24.730,95	18.343,61	11.630,84
Bº ANTES DE IMPUESTOS	**21.564.710,83**		**0,00**	**0,00**	**65.673,23**	**71.175,35**	**78.600,18**	**86.262,77**	**94.146,66**	**102.313,08**	**110.746,43**	**119.457,33**	**128.428,99**	**137.728,79**	**156.855,97**	**166.793,20**	**177.038,60**	**187.666,39**	**186.106,07**	**197.482,52**	**202.225,76**	**214.414,47**	**227.036,02**	**240.105,64**
Impuesto s/Sociedades	**6.430.685,26**		0,00	0,00	19.701,97	21.352,60	23.580,06	25.878,83	28.244,00	30.693,92	33.223,93	35.837,20	38.528,70	41.318,64	47.056,79	50.037,96	53.111,58	56.299,92	55.831,82	59.244,76	60.667,73	64.324,34	68.110,50	72.031,69
BENEFICIO NETO	**15.134.025,57**		**0,00**	**0,00**	**45.971,26**	**49.822,74**	**55.020,13**	**60.383,94**	**65.902,66**	**71.619,16**	**77.522,50**	**83.620,13**	**89.900,29**	**96.410,15**	**109.799,18**	**116.755,24**	**123.927,02**	**131.366,47**	**130.274,25**	**138.237,77**	**141.558,03**	**150.090,13**	**158.924,51**	**168.073,95**
ANALISIS DE VIABILIDAD																								
Amortización de capital préstamo	**1.890.852,87**					**56.615,37**	**59.499,66**	**62.530,90**	**65.716,55**	**69.064,51**	**72.583,02**	**76.280,78**	**80.166,93**	**84.249,71**	**88.543,26**	**93.054,13**	**97.794,81**	**102.777,00**	**108.013,00**	**113.515,76**	**119.298,86**	**125.376,58**	**131.763,93**	**138.476,69**
TIR DEL PROYECTO	**5,06%**		-855.609,08	-1.667.999,92	108.331,22	55.567,33	57.880,42	60.213,00	61.218,78	64.940,36	67.325,20	69.725,07	70.682,38	74.574,04	74.154,51	76.599,71	77.475,69	81.518,26	-37.803,53	90.205,63	-319.285,27	97.228,18	99.675,21	102.111,90
VAN (5%, 2014)	**38.567,71**																							

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGCT
EL 20-02-2014
TOLEDO 24-02-2014
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Jerónimo Martínez García

Excmo. Ayuntamiento de Toledo

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO DEL BIEN DE DOMINIO PÚBLICO PARCELA DOTACIONAL EN AVDA. RIO BOLADIEZ POLIGONO SANTA MARIA DE BENQUERENCIA DE TOLEDO, PARA LA *CONSTRUCCIÓN Y GESTION DE UN CENTRO DE DÍA Y UN COMPLEJO DE UNIDADES RESIDENCIALES CON PRESTACIONES SOCIO ASISTENCIALES PARA MAYORES DE 50 AÑOS Y/O DISCAPACITADOS CON MAS DE UN 33 % DE DISCAPACIDAD*

ANALISIS ECONÓMICO U. RESIDENCIALES	23 **2036** 1,55	24 **2037** 1,58	25 **2038** 1,61	26 **2039** 1,64	27 **2040** 1,67	28 **2041** 1,71	29 **2042** 1,74	30 **2043** 1,78	31 **2044** 1,81	32 **2045** 1,85	33 **2046** 1,88	34 **2047** 1,92	35 **2048** 1,96	36 **2049** 2,00	37 **2050** 2,04	38 **2051** 2,08	39 **2052** 2,12	40 **2053** 2,16	41 **2054** 2,21	42 **2055** 2,25	43 **2056** 2,30	44 **2057** 2,34
INGRESOS																						
Cuotas adjudicatarios U.R.	456.209,94	465.334,14	474.640,83	484.133,64	493.816,31	503.692,64	513.766,49	524.041,82	534.522,66	545.213,11	556.117,38	567.239,72	578.584,52	590.156,21	601.959,33	613.998,52	626.278,49	638.804,06	651.580,14	664.611,74	677.903,98	691.462,06
Cuotas Acompañantes adjudical. U.R.	92.117,82	93.960,17	95.839,38	97.756,16	99.711,29	101.705,51	103.739,62	105.814,42	107.930,70	110.089,32	112.291,10	114.536,93	116.827,67	119.164,22	121.547,50	123.978,45	126.458,02	128.987,18	131.566,93	134.198,27	136.882,23	139.619,88
Total INGRESOS	**549.327,76**	**559.294,32**	**570.480,20**	**581.889,81**	**593.527,60**	**605.398,15**	**617.506,12**	**629.856,24**	**642.453,36**	**655.302,43**	**668.408,48**	**681.776,65**	**695.412,18**	**709.320,43**	**723.506,84**	**737.976,97**	**752.736,51**	**767.791,24**	**783.147,07**	**798.810,01**	**814.786,21**	**831.081,93**
INVERSION																						
Urbanización																						
Construcción													566.058,70									
Honorarios																						
Equipamiento	1.857,43				2.010,55				167.834,73				2.355,68				2.549,86				2.760,05	
Gastos fiscales																						
Gastos financieros																						
Total INVERSION	**1.857,43**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.010,55**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**167.834,73**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**568.414,38**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.549,86**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.760,05**	**0,00**
GASTOS DE EXPLOTACIÓN																						
Gastos gestión/explotación	**59.437,90**	**60.626,65**	**61.839,19**	**63.075,97**	**64.337,49**	**65.624,24**	**66.936,72**	**68.275,46**	**69.640,97**	**71.033,79**	**72.454,46**	**73.903,55**	**75.381,62**	**76.889,26**	**78.427,04**	**79.995,58**	**81.595,49**	**83.227,40**	**84.891,95**	**86.589,79**	**88.321,59**	**90.088,02**
- gastos mantenimiento	59.437,90	60.626,65	61.839,19	63.075,97	64.337,49	65.624,24	66.936,72	68.275,46	69.640,97	71.033,79	72.454,46	73.903,55	75.381,62	76.889,26	78.427,04	79.995,58	81.595,49	83.227,40	84.891,95	86.589,79	88.321,59	90.088,02
Gastos de personal	**158.153,72**	**161.316,79**	**164.543,13**	**167.833,99**	**171.190,67**	**174.614,49**	**178.106,78**	**181.668,91**	**185.302,29**	**189.008,34**	**192.788,50**	**196.644,27**	**200.577,16**	**204.588,70**	**208.680,48**	**212.854,08**	**217.111,17**	**221.453,39**	**225.882,46**	**230.400,11**	**235.008,11**	**239.708,27**
Otros gastos de explotación	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Amortización	**72.550,00**	**72.550,00**	**72.550,00**	**72.550,00**	**60.033,44**	**60.033,44**	**60.033,44**	**60.033,44**	**76.640,71**	**76.640,71**	**76.640,71**	**76.640,71**	**86.292,79**	**86.292,79**	**86.292,79**	**86.292,79**	**86.341,33**	**86.341,33**	**69.775,49**	**69.775,49**	**69.828,04**	**69.828,04**
Total GASTOS	**290.141,61**	**294.493,45**	**298.932,32**	**303.459,96**	**295.561,60**	**300.272,16**	**305.076,94**	**309.977,81**	**331.583,97**	**336.682,84**	**341.883,68**	**347.188,54**	**362.251,57**	**367.770,75**	**373.400,31**	**379.142,46**	**385.047,99**	**391.022,13**	**380.549,90**	**386.765,39**	**393.157,73**	**399.624,33**
B° ANTES INTERESES E IMPUESTOS	**258.186,15**	**264.800,87**	**271.547,89**	**278.429,84**	**297.966,00**	**305.125,99**	**312.429,18**	**319.878,43**	**310.869,39**	**318.619,59**	**326.524,80**	**334.588,11**	**333.160,61**	**341.549,68**	**350.106,53**	**358.834,52**	**367.688,52**	**376.769,11**	**402.597,17**	**412.044,62**	**421.628,48**	**431.457,61**
Gastos financieros	4.576,10																					
B° ANTES DE IMPUESTOS	**253.610,05**	**264.800,87**	**271.547,89**	**278.429,84**	**297.966,00**	**305.125,99**	**312.429,18**	**319.878,43**	**310.869,39**	**318.619,59**	**326.524,80**	**334.588,11**	**333.160,61**	**341.549,68**	**350.106,53**	**358.834,52**	**367.688,52**	**376.769,11**	**402.597,17**	**412.044,62**	**421.628,48**	**431.457,61**
Impuesto s/Sociedades	76.083,01	79.440,26	81.464,37	83.528,95	89.389,80	91.537,80	93.728,75	95.963,53	93.260,82	95.585,88	97.957,44	100.376,43	99.948,18	102.464,90	105.031,96	107.650,35	110.306,55	113.030,73	120.779,15	123.613,39	126.488,54	129.437,28
BENEFICIO NETO	**177.527,03**	**185.360,61**	**190.083,52**	**194.900,89**	**208.576,20**	**213.588,19**	**218.700,43**	**223.914,90**	**217.608,57**	**223.033,72**	**228.567,36**	**234.211,68**	**233.212,43**	**239.084,78**	**245.074,57**	**251.184,16**	**257.381,96**	**263.738,38**	**281.818,02**	**288.431,23**	**295.139,93**	**302.020,32**
ANALISIS DE VIABILIDAD																						
Amortización de capital préstamo	**145.531,43**																					
TIR DEL PROYECTO	102.688,16	257.910,61	262.633,52	267.450,89	266.599,09	273.621,63	278.733,86	283.948,34	126.414,56	299.674,43	305.208,07	310.852,39	-248.909,16	325.377,57	331.367,36	337.476,95	341.173,44	350.079,71	351.593,51	358.206,72	362.207,92	371.848,36
VAN (5%, 2014)																						

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGCT
EL 20-02-2014
TOLEDO 24-02-2014
EL SECRETARIO GENERAL

Jerónimo Martínez García

Excmo. Ayuntamiento de Toledo

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO DEL BIEN DE DOMINIO PÚBLICO PARCELA DOTACIONAL EN AVDA. RIO BOLADIEZ POLIGONO SANTA MARIA DE BENQUERENCIA DE TOLEDO, PARA LA *CONSTRUCCIÓN Y GESTION DE UN CENTRO DE DÍA Y UN COMPLEJO DE UNIDADES RESIDENCIALES CON PRESTACIONES SOCIO ASISTENCIALES PARA MAYORES DE 50 AÑOS Y/O DISCAPACITADOS CON MAS DE UN 33 % DE DISCAPACIDAD*

ANALISIS ECONÓMICO U. RESIDENCIALES	45 **2058** 2,39	46 **2059** 2,44	47 **2060** 2,49	48 **2061** 2,54	49 **2062** 2,59	50 **2063** 2,64	51 **2064** 2,69	52 **2065** 2,75	53 **2066** 2,80	54 **2067** 2,86	55 **2068** 2,91	56 **2069** 2,97	57 **2070** 3,03	58 **2071** 3,09	59 **2072** 3,15	60 **2073** 3,22	61 **2074** 3,28	62 **2075** 3,35	63 **2076** 3,41	64 **2077** 3,48	65 **2078** 3,55
INGRESOS																					
Cuotas adjudicatarios U.R.	705.291,30	719.397,12	733.785,07	748.460,77	763.429,96	778.698,58	794.272,55	810.158,01	826.361,17	842.888,39	859.746,16	876.941,08	894.479,90	912.369,50	930.616,89	949.229,23	968.213,81	987.578,09	1.007.329,65	1.027.476,24	1.048.025,77
Cuotas Acompañantes adjudical. U.R.	142.412,27	145.260,52	148.165,73	151.129,04	154.151,62	157.234,66	160.379,35	163.586,94	166.858,68	170.195,85	173.599,77	177.071,76	180.613,20	184.225,46	187.909,97	191.668,17	195.501,53	199.411,56	203.399,79	207.467,79	211.617,15
Total INGRESOS	**847.703,57**	**864.657,64**	**881.950,79**	**899.589,81**	**917.581,61**	**935.933,24**	**954.651,90**	**973.744,94**	**993.219,84**	**1.013.084,24**	**1.033.345,92**	**1.054.012,84**	**1.075.093,10**	**1.096.594,96**	**1.118.526,86**	**1.140.897,40**	**1.163.715,34**	**1.186.989,65**	**1.210.729,44**	**1.234.944,03**	**1.259.642,91**
INVERSION																					
Urbanización																					
Construcción							777.077,30														
Honorarios																					
Equipamiento	218.582,81		2.987,57				3.233,84				3.500,41				292.204,33				4.101,29		
Gastos fiscales																					
Gastos financieros																					
Total INVERSION	**218.582,81**	**0,00**	**2.987,57**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**780.311,13**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**3.500,41**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**292.204,33**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**4.101,29**	**0,00**	**0,00**
GASTOS DE EXPLOTACIÓN																					
Gastos gestión/explotación	**91.889,78**	**93.727,57**	**95.602,13**	**97.514,17**	**99.464,45**	**101.453,74**	**103.482,82**	**105.552,47**	**107.663,52**	**109.816,79**	**112.013,13**	**114.253,39**	**116.538,46**	**118.869,23**	**121.246,61**	**123.671,54**	**126.144,97**	**128.667,87**	**131.241,23**	**133.866,06**	**136.543,38**
- gastos mantenimiento	91.889,78	93.727,57	95.602,13	97.514,17	99.464,45	101.453,74	103.482,82	105.552,47	107.663,52	109.816,79	112.013,13	114.253,39	116.538,46	118.869,23	121.246,61	123.671,54	126.144,97	128.667,87	131.241,23	133.866,06	136.543,38
Gastos de personal	**244.502,44**	**249.392,49**	**254.380,33**	**259.467,94**	**264.657,30**	**269.950,45**	**275.349,46**	**280.856,44**	**286.473,57**	**292.203,04**	**298.047,11**	**304.008,05**	**310.088,21**	**316.289,97**	**322.615,77**	**329.068,09**	**335.649,45**	**342.362,44**	**349.209,69**	**356.193,88**	**363.317,76**
Otros gastos de explotación	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Amortización	**91.686,32**	**91.686,32**	**91.743,20**	**91.743,20**	**91.743,20**	**91.743,20**	**104.993,43**	**104.993,43**	**104.993,43**	**104.993,43**	**83.201,79**	**83.201,79**	**83.201,79**	**83.201,79**	**112.115,46**	**112.115,46**	**112.115,46**	**112.115,46**	**112.193,55**	**112.193,55**	**112.193,55**
Total GASTOS	**428.078,53**	**434.806,38**	**441.725,66**	**448.725,31**	**455.864,95**	**463.147,38**	**483.825,70**	**491.402,34**	**499.130,52**	**507.013,26**	**493.262,02**	**501.463,23**	**509.828,46**	**518.360,99**	**555.977,85**	**564.855,10**	**573.909,89**	**583.145,78**	**592.644,47**	**602.253,48**	**612.054,68**
Bº ANTES INTERESES E IMPUESTOS	**419.625,04**	**429.851,26**	**440.225,14**	**450.864,50**	**461.716,66**	**472.785,85**	**470.826,21**	**482.342,60**	**494.089,32**	**506.070,97**	**540.083,90**	**552.549,61**	**565.264,64**	**578.233,97**	**562.549,01**	**576.042,30**	**589.805,46**	**603.843,87**	**618.084,98**	**632.690,55**	**647.588,23**
Gastos financieros																					
Bº ANTES DE IMPUESTOS	**419.625,04**	**429.851,26**	**440.225,14**	**450.864,50**	**461.716,66**	**472.785,85**	**470.826,21**	**482.342,60**	**494.089,32**	**506.070,97**	**540.083,90**	**552.549,61**	**565.264,64**	**578.233,97**	**562.549,01**	**576.042,30**	**589.805,46**	**603.843,87**	**618.084,98**	**632.690,55**	**647.588,23**
Impuesto s/Sociedades	125.887,51	128.955,38	132.067,54	135.259,35	138.515,00	141.835,76	141.247,86	144.702,78	148.226,80	151.821,29	162.025,17	165.764,88	169.579,39	173.470,19	168.764,70	172.812,69	176.941,64	181.153,16	185.425,49	189.807,16	194.276,47
BENEFICIO NETO	**293.737,53**	**300.895,89**	**308.157,60**	**315.605,15**	**323.201,66**	**330.950,10**	**329.578,34**	**337.639,82**	**345.862,52**	**354.249,68**	**378.058,73**	**386.784,73**	**395.685,25**	**404.763,78**	**393.784,31**	**403.229,61**	**412.863,82**	**422.690,71**	**432.659,48**	**442.883,38**	**453.311,76**
ANALISIS DE VIABILIDAD																					
Amortización de capital préstamo																					
TIR DEL PROYECTO	166.841,03	392.582,20	396.913,23	407.348,35	414.944,86	422.693,30	-345.739,36	442.633,25	450.855,95	459.243,11	457.760,11	469.986,52	478.887,04	487.965,57	213.695,44	515.345,07	524.979,28	534.806,18	540.751,74	555.076,93	565.505,31
VAN (5%, 2014)																					

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGL
EL 20-02-2014
TOLEDO, 24-02-2014
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Jerónimo Martínez García

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGCT
EL 20-02-2014
TOLEDO 24-02-2014
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: Jerónimo Martínez García

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLEDO
Servicio de Contratación y Patrimonio

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS, QUE HAN DE REGIR MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN, LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO DEL BIEN DE DOMINIO PÚBLICO PARCELA DOTACIONAL EN AVDA. RIO BOLADIEZ POLÍGONO SANTA MARIA DE BENQUERENCIA DE TOLEDO, PARA LA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE UN CENTRO DE DÍA Y UN COMPLEJO DE UNIDADES RESIDENCIALES CON PRESTACIONES SOCIO ASISTENCIALES PARA MAYORES DE 50 AÑOS Y/O DISCAPACITADOS CON MÁS DE UN 33% DE DISCAPACIDAD.

OBJETO DEL PLIEGO Y NORMATIVA APLICABLE.

1. FINALIDAD Y JUSTIFICACION DE LA OBRA. DEFINICION DE SUS CARACTERISTICAS PRINCIPALES.

1.1. Descripción del Solar así como de sus características principales.
1.2. Descripción del espacio interior, características principales.
1.3. Necesidades básicas a cubrir por la propuesta a ofertar.
1.4. Altura máxima y número de plantas del edificio a construir.

2. NORMATIVA APLICABLE.

2.1. Cumplimiento del código Técnico (CTE).
2.2. Cumplimiento normativa Urbanística
2.3. Certificado Energético de edificios
2.4. Cumplimiento L.O.E

3. EXPLOTACIÓN DEL EDIFICIO

3.1. Reglamentos
3.2. Entrega al adjudicatario y condiciones técnicas.

4. CONTENIDO DE LA PROPUESTA TÉCNICA

4.1 Memoria.
4.2 Estudio económico-financiero sobre viabilidad de la explotación del complejo.
4.3 Informe de la actividad asistencial y formativa del Complejo.
4.4 Responsabilidad y cobertura de riesgos por parte del concesionario.
4.5 Deber de explotación y de mantenimiento de las obras e instalaciones.

1.- DEL OBJETO DEL PLIEGO Y NORMATIVA APLICABLE

1.1. DESCRIPCIÓN DEL SOLAR ASÍ COMO DE SUS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES.

Existe una parcela de titularidad municipal, donde ubicar la actuación propuesta, que responde a los siguientes datos:

- GPA **11826 "Parcela DOT" de 2.526,33m^2.**
- Referencia catastral: 8832501VK1183D0001QE.
- Finca registral: **Finca 74.142.**
- Calificación Jurídica: Bien de **Dominio Público**.
- Procedencia: Aprobación de proyecto de reparcelación del Plan Especial de Ordenación Estructural del P.O.M, Polígono Sta. María de Benquerencia (Aprobado por J.G.C.T 24-11-2010). **Ver anexos 2 y 3.**
- **No constan inscritas, cargas o gravámenes** sobre este inmueble***.
- La **valoración a efectos de inventario**, asciende a **693.629,17€.**

*** No obstante a fecha actual, debe completarse la urbanización del terreno para poder adquirir la configuración prevista en el proyecto de parcelación. El levantamiento topográfico efectuado por los servicios técnicos municipales (ver anexo), ha dejado patente la existencia de un colector enterrado que quedaría incluido dentro del ámbito de la parcela "DOT". Por tanto, el desarrollo de esta parcela, lleva conexa las afecciones y servidumbres que se citan a continuación, según figura en memoria de proyecto elaborada por el Arquitecto Municipal.

a).- La parcela cuenta con una zona pavimentada que ocupa una superficie de 950 m^2 a lo largo de todo el lindero norte de la misma. Esta zona se debe levantar o demoler a cargo del concesionario.

b).- Debajo de la zona anterior existe una red de saneamiento cuyo trazado debe ser sustituido ya que queda dentro de la parcela. De igual forma existen diversos sumideros en la misma que también deben ser sustituidos.

c).- En el proyecto de reparcelación se establece la necesidad de ubicar 44 plazas de aparcamiento en la parcela. Esto supone realmente una carga en la parcela ya que tiene que soportar un costo que debería estar contemplado en el PERI a cargo de la administración actuante, tal y como ya se informó en su momento.

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGCT
DE 20-02-2014
TOLEDO 24-02-2014
SECRETARIO GENERAL

Jerónimo Martínez García

En consecuencia las partidas (relacionadas no exhaustivamente) que deben ser ejecutadas por el adjudicatario son:

- **Levantado de acerado.**
- **Levantado de zona de aparcamiento y parte de calzada.**
- **Retirada de sumideros de recogida de agua.**
- **Retirada de red de saneamiento enterrada.**
- **Ejecución de nueva red de saneamiento y de pluviales.**
- **Ejecución de nueva acera.**

Las obras de ejecución de las plazas de aparcamiento deben ser a cargo del proyecto de ejecución del edificio, ya que se trata realmente de una carga urbanística. En este sentido en el proyecto se debe prever el emplazamiento de 44 plazas de aparcamiento público dentro de la parcela, además de las propias del edificio.

1.2 DESCRIPCIÓN DEL ESPACIO INTERIOR, CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES.

Las condiciones urbanísticas aplicables a este inmueble, vienen descritas por el vigente P.O.M (Ordenanza 17) en lo referente a suelo dotacional, y en el correspondiente informe aclaratorio redactado por el Arquitecto Municipal, en Febrero de 2008 (ver anexo I).

Teniendo en cuenta el informe técnico de los servicios de Urbanismo, que define la ubicación de la parcela, conforme a lo descrito en el proyecto de reparcelación del "Plan Especial Santa María de Benquerencia", promovido por la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, y que limita la zona de actuación a una parcela de aproximadamente 2.526,33 m^2 de forma trapezoidal y ubicada en el suelo con Uso Pormenorizado "Dotacional Público, Edificios Singulares", se valorarán las propuestas presentadas para poder seleccionar la más adecuada.

La configuración de la dotación propuesta, en cuanto al reparto de actividades y porcentajes por usos, deberá seguir el siguiente esquema superficial aproximado, para materializar un correcto reparto de la edificabilidad a proyectar sobre el terreno propuesto:

ZONA **INTERIOR**

AREA DE **CENTRO DE DIA**	%
01. VESTIBULO DISTRIBUIDOR:	12,15
02. SALA DE ESTAR 1:	18,17
03. GIMNASIO CENTRO DE DIA	11,28
04. SALA DE ESTAR 2:	17,84
05. COMEDOR CENTRO DE DIA	20,22
06. BOX1:	0,58
07. BOX 2:	0,56
08. BOX 3:	0,75
09. BOX 4:	0,52
10. BOX 5:	0,64
11. BOX6:	0,62
12. AREA DE PROFESIONALES:	5,32
13. CONSULTA 1:	3,33
14. ASEO VALIDOS:	2,03
15. ASEO VALIDOS:	2,03
16. ANTESALA:	1,26
17. ASEO ASISTIDOS:	1,37
18. ASEO ASISTIDOS:	1,37

AREA DE **ZONAS COMUNES. A**	%
19. COCINA:	11,64
20. OFICIO:	3,08
21. CUARTO DE BASURAS:	3,60
22. DESPENSA:	1,16
23. FRIO:	1,16
24, FRIO:	1,16
25. VESTUARIO DE COCINA:	1,61
26. DISTRIBUIDOR:	4,84
27. VESTIBULO PRINCIPAL:	16,70
28. RECEPCION Y ADMINISTRACION:	13,93
29. ASEO:	2,06
30. ASEO:	2,06
31. SALON CAFETERIA:	36,97

AREA DE **ZONAS COMUNES. B**	%
32. SALA DE ESTAR:	27,02
33. COMEDOR:	54,75
34. OFICIO:	6,46
35. ALMACEN:	3,31
36. ASEO:	4,23
37. ASEO:	4,23

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGT
EL 20-02-2014
24-02-2014
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
Martínez García

ZONA **ACTIVIDADES** Y **EXTERIOR**

AREA DE ACTIVIDADES	%
38. DISTRIBUIDOR:	3,59
39. CONSULTA 2:	10,31
40. FARMACIA:	2,27
41. VESTUARIO GIMNASIO:	3,30
42. BOX:	1,48
43. BOX:	1,07
44. GIMNASIO:	26,79
44 B. SALA POLIVALENTE:	21,02
45. SALA PEQUEÑO GRUPO:	7,01
46. TALLER:	10,80
47. TALLER:	12,37

AREA CENTRO DE DÍA ESTANCIAS DIURNAS	%
48. PATIO DE CENTRO DE DÍA	11,83
49. PORCHE DE ACCESO	1,49
AREA DE ACCESOS Y APARCAMIENTO	**%**
50. ESPACIO COMÚN ACCESO	22,24
51. ÁREA DE APARCAMIENTO	64,44

RESUMEN DE ESPACIOS

RESUMEN DE SUPERFICIES ÚTILES	%
AREA CENTRO DE DIA:	41,08
ZONAS COMUNES "A"	22,64
ZONAS COMUNES "B"	15,66
AREA DE ACTIVIDADES	20,62

La zona del emplazamiento y el tipo de construcción colindante hace referencia a un tipo de solución edificatoria de muy distinta índole. La solución debe integrarse

claramente en el entorno, con un diseño que integre soluciones racionales y coherentes en relación a la naturaleza del proyecto sin descuidar el aprovechamiento máximo de las capacidades del solar. Primando claramente el aprovechamiento del suelo y el tipo de construcción vertical frente al horizontal.

Con esta memoria no se pretende detallar exhaustivamente las dependencias y usos del centro y las viviendas, pero si hacer una guía de referencia para encaminar el proyecto hacia las tipologías necesarias en este tipo de centros.

1.3. NECESIDADES BÁSICAS A CUBRIR POR LA OFERTA.

Las viviendas y el centro, se debe dotar de cualquier instalación, infraestructura, así como acabado, aislamiento, insonorización etc, para poder cumplir con lo establecido en la normativa técnica aplicable que establece los requisitos para la prestación del servicio.

A groso modo y como anticipo de las necesidades que una vez analizado el edificio a ejecutar previa a la redacción de la oferta, establezca la empresa licitadora como necesidades a satisfacer y que se especificarán en su proyecto, estas se pueden resumir en:

- **SISTEMA ESTRUCTURAL**.- Se realizará la mejor propuesta posible para satisfacer sobre el solar ya mencionado (ver Art. 1.1 del presente texto) en relación a un complejo **de Unidades residenciales**, **un Centro de Día** y anexos, según normativa vigente. Así mismo se primará la actuación sobre el mejor aprovechamiento sobre el suelo, encaminado a optimizar la ocupación y aprovechando la edificabilidad de la zona.

- **INSTALACIONES**.- Deberán reflejarse en el proyecto correspondiente, las instalaciones de canalización y ventilación que garanticen la calidad del aire exigidos por normativa. Así como sistemas de energías renovables que se consideren óptimos (solar, reciclado de aguas, biomasa, eólica, etc).

- **ACABADOS**.- Se deberá proyectar el montaje e instalación de cualquier elemento necesario para obtener el mejor aislamiento tanto térmico como acústico en cualquiera de las estancias del edificio.

- **EQUIPAMIENTO**.- En este apartado se incluiría cualquier elemento necesario para adaptar las instalaciones y poder hacer accesible el complejo y las viviendas tanto para su uso como para eliminar las barreras arquitectónicas.

- **DOTACION MULTIMEDIA BÁSICA**.- Incluir la instalación tanto redes de datos, como de señal de radio y televisión.

- **PLAN DE MANTENIMIENTO**.- Se trata de reflejar los trabajos a llevar a cabo durante la vida útil del edificio, para que este pueda recibirse por este Ayuntamiento, en adecuado estado de conservación, al finalizar el periodo objeto de licitación.

1.4. ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS DEL EDIFICIO A CONSTRUIR.

Para establecer la altura máxima del nuevo edificio a construir, así como el número de plantas máximo del nuevo edificio, se debe atender a lo reflejado en el acuerdo de la JGCT de 22 de Enero de 2014, en el que se "*Autoriza a las entidades que formulen proposiciones en el procedimiento convocado para "CONCESIÓN ADMINISTRATIVA D EUSO Y EXPLOTACIÓN DE LA PARCELA DE TITULARIDAD MUNICIPAL UBICADA EN AVDA. BOLADIEZ DEL BARRIO DE STA. MARÍA DE BENQUERENCIA DE TOLEDO, LA CONSTRUCCIÓN Y GESTÓN DE UN CENTRO DE DÍA Y UN COMPLEJO DE UNIDADES RESIDENCIALES CON PRESTACIONES SOCIO-ASISTENCIALES PARA MAYORES DE 50AÑOS Y/O DISCAPACITADOS CON MÁS DE UN 33 POR 100 DE DISCAPACIDAD" para que* ***el Proyecto Técnico que presenten pueda superar la altura y el número de plantas a construir*** *(determinadas con carácter general en el art.230 del Plan de Ordenación Municipal en 14,80m y cuatro alturas más ático, respectivamente),en la parcela de referencia catastral 8832501VK1183D0001QE y destinada a uso dotacional público; siempre que tal circunstancia quede justificada en el Proyecto Técnico y Memoria de Actividad que se plantee".*

2.- NORMATIVA APLICABLE.

2.1. CUMPLIMIENTO DEL CODICIO TÉCNICO (CTE)

Justificación de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. La justificación se realizará para las soluciones adoptadas conforme a lo indicado en el CTE.

- Seguridad en caso de incendio
- Seguridad estructural
- Salubridad
- Seguridad utilización y accesibilidad
- Protección contra el ruido
- Ahorro de energía – Certificación energética del edificio a ejecutar (S/Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios).

También se justificarán las prestaciones del edificio que mejoren los niveles exigidos en el CTE.

2.2. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA URBANÍSTICA

Así mismo se pide el estricto cumplimiento de las normativas urbanísticas que pudieran afectar a dicha ejecución.

- Ley de Ordenación del territorio y de la actividad Urbanística en Castilla la Mancha
- Reglamento del planeamiento de la ley 2/1998
- Real Decreto Legislativo 2/2008
- Plan de Ordenación Municipal de Toledo

Así mismo se hace hincapié en las normativas:

- T.R. LOTAU: Ley de ordenación del territorio y actividad urbanística, D. ley 1/05
- Fomento de energías renovables y ahorro y eficiencia energética, ley 1/07
- Ley de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla la Mancha, ley 1/94
- Código de accesibilidad de Castilla La Mancha, D.158/97

2.3. CERTIFICACION ENERGETICA DE EDIFICIOS

- Certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, R.D. 235/2013.
- Certificación de edificios en la comunidad autónoma de Castilla la Mancha D. 6/11.

2.4. CUMPLIENTO L.O.E

- Especial atención a lo referido a la contratación del correspondiente seguro decenal de la edificación.

3.- EXPLOTACIÓN DEL CENTRO

3.1 REGLAMENTOS

La explotación de este centro quedará sujeta a toda normativa legal aplicable al ejercicio de la actividad. El adjudicatario queda obligado a la obtención de todas las licencias, permisos y autorizaciones que sean legalmente exigibles y al pago de los impuestos que le sean de aplicación.

El adjudicatario vendrá obligado a cumplir las disposiciones vigentes o que en lo sucesivo se dicten y que afecten al objeto de la explotación y a las obras y actividades que en el mismo se desarrollen.

3.2 ENTREGA AL ADJUDICATARIO Y CONDICIONES TÉCNICAS.

El concesionario realizará, en concepto de precio del contrato, la inversión señalada en su oferta, **que no podrá ser inferior a TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO EUROS (3.798.425,00.-Euros)** que se justificarán en obras de construcción y equipamiento para el COMPLEJO, fijándose como plazo máximo dos (2) AÑOS, contado a partir del acta de conformidad del replanteo de la obras, una vez obtenidas las preceptivas licencias.

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGCT
EL 20-02-2014
TOLEDO 24-02-2014
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo. Jerónimo Martínez García

La concesión se otorga por el plazo que se desprenda de la oferta seleccionada, y un máximo de 65años.

Ello no obstante, los licitadores podrán proponer en sus ofertas otros plazos concesionales, menores del fijado en el párrafo anterior y en coherencia con los estudios económicos y técnicos que fundamenten su oferta.

En todo caso las obras e instalaciones deberán hallarse terminadas y los usos puestos a disposición del público en el plazo máximo de **VEINTICUATRO MESES (24) MESES contados a partir del momento en que se haya levantado Acta de conformidad de replanteo de la obra, siempre que se cuente con las autorizaciones administrativas pertinentes**

4.- CONTENIDO DE LA PROPUESTA TÉCNICA

La propuesta técnica deberá describir los aspectos técnicos de forma completa y clara con el máximo grado de detalle y en concreto los siguientes apartados:

4.1 MEMORIA:
Que contendrá la descripción más detallada posible del proyecto técnico y económico final propuesto por el licitador, con un presupuesto en el que, como mínimo figurarán:

1.- Edificaciones:

- Urbanización.
- Construcciones

Total presupuesto de ejecución material.

Gastos generales y beneficio industrial.
Total presupuesto de ejecución por contrata.

- Honorarios de proyectos y direcciones de obra
- Gastos Fiscales (tasas, impuestos, etc.)
- Gastos varios (gastos generales, seguros, etc.)

TOTAL PRESUPUESTO DE EDIFICACIONES

2.- Instalaciones principales y accesorias:
- Instalaciones propias de las actividades a realizar.
- Equipamiento.
- Mobiliario urbano.
- Accesos.
- Gastos fiscales (tasas, impuestos, etc.).
- Gastos financieros.
- Gastos varios.

TOTAL PRESUPUESTO INSTALACIONES

TOTAL PRESUPUESTO

4.2 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO SOBRE VIABILIDAD DE LA EXPLOTACIÓN DEL COMPLEJO

Comprenderá:

4.2.1) Estudio de mercado

Analizará los estudios realizados con respecto a la explotación de instalaciones análogas a las propuestas en relación con la necesidad de las instalaciones en el término municipal de Toledo.

4.2.2) Estudio de precios

Todos ellos basados en los precios de mercado y libremente establecidos por el licitador.

4.2.3) Esquema general de gastos de explotación:

Desglosado adecuadamente para cada uso y agregados por gastos fijos y variables dentro de cada uno.

4.2.4) Cuenta provisional de Resultados:

Basada en la estimación de ingresos y gastos deducidos de los puntos anteriores.

4.2.5) Análisis de Sensibilidad del Plan de Viabilidad:

Los planes de viabilidad de las plicas tienen que elaborarse teniendo en cuenta los siguientes grados de ocupación.

Situación	Residencia	Centro Día	Tar. Resid.	Tar. Acomp resi	Tar. CD
1ª	Licitación	Licitación			
2ª	100%	0%			
3ª	100%	50%			
4ª	100%	75%			
5ª	100%	100%			

Tarifas sin 10%IVA y con todos los cargos previstos

4.3 INFORME DE LA ACTIVIDAD ASISTENCIAL DEL COMPLEJO:

Deberá comprender todos aquellos aspectos que permitan **valorar la cualificación como complejo de atención a mayores de cincuenta años y/o discapacitados**, especificando si va a ser complejo de día y/o residencial, si va a comprender talleres de actividades, **el número de usuarios** que atenderá **y en su caso** el plan formativo para los usuarios.

El Excmo. Ayuntamiento de Toledo, como Administración cesionaria, facilitará a la entidad adjudicataria los terrenos objeto de esta concesión, levantándose el correspondiente acta de entrega.

Las obras se ejecutarán, en todo caso, con estricta sujeción a las condiciones impuestas para la obtención de las preceptivas autorizaciones, o en su caso licencias, que deberán obtener el proyecto seleccionado y conforme a las instrucciones que, en interpretación de los mismos, diere al concesionario el facultativo designado por el Excmo. Ayuntamiento de Toledo.

Así mismo todo proyecto técnico ofertado, estará sujeto a revisión por parte de los servicios técnicos municipales de urbanismo, en relación con la tipología edificatoria,

ocupación máxima de la parcela etc, así como a la obtención de las preceptivas licencias.

El Excmo. Ayuntamiento de Toledo se reserva el derecho y tiene la obligación de rechazar o adaptar los trabajos de construcción, cuando no resulten conformes con las condiciones de la presente concesión.

El concesionario está obligado a cumplir los plazos parciales fijados en la propuesta para la ejecución sucesiva de las obras y el general para su total realización.

En caso de demora grave por causa imputable a la concesionaria, el Excmo. Ayuntamiento de Toledo podrá acordar la resolución de la concesión, previa audiencia del concesionario.

El Acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la devolución de la garantía constituida, de la indemnización correspondiente por daños y perjuicios y del plazo en que el Excmo. Ayuntamiento de Toledo y el concesionario practicarán contradictoriamente las mediciones y toma de datos necesarios para la liquidación del contrato. Terminado dicho plazo la Administración podrá disponer de la concesión y asumir directamente su ejecución y proceder a su nueva adjudicación.

El adjudicatario no podrá realizar obras a "posteriori" de ninguna clase sin la autorización previa del Excmo. Ayuntamiento de Toledo, de quien la solicitará por escrito, acompañando memoria descriptiva de la obra que necesite realizar, con presupuestos y planos, corriendo de su cuenta el importe de la obra y de la redacción de cuanta documentación sea necesaria.

El Excmo. Ayuntamiento de Toledo solo podrá denegar la autorización en base a la disconformidad de las obras planteadas con el clausulado de esta concesión o de las demás normas legales imperativas.

El silencio del Excmo. Ayuntamiento de Toledo no libera al concesionario o a sus contratistas de la responsabilidad por las obras que plantearen o ejecutaren en infracción de la normativa legal o las bases de este Pliego.

4.4 RESPONSABILIDAD Y COBERTURA DE RIESGOS POR PARTE DEL CONCESIONARIO:

La ejecución de las obras será financiada totalmente por el concesionario, con cargo a sus recursos propios, o a los ajenos que estime conveniente solicitar.

El concesionario queda obligado a suscribir una o varias pólizas de seguro suficientes para cubrir la inversión realizada y los daños y perjuicios que pudieran producirse a las instalaciones o a terceros, tanto durante la ejecución de las obras como durante su explotación posterior. De igual forma se deberá cumplir con lo establecido en la L.O.E, respecto responsabilidad y garantías de los agentes intervinientes.

El riesgo cubierto deberá comprender toda la responsabilidad derivada tanto de la propia actuación del concesionario, como de las de sus contratistas de obras o de las explotaciones o usos singulares previstos en la concesión o que en el futuro pudieran autorizarse.

Las pólizas de seguros serán sometidas con antelación al Excmo. Ayuntamiento de Toledo, que verificará su suficiencia a los efectos del cumplimiento de este clausulado concesional. Tanto los comprobantes de pago de las primas como las propias pólizas de seguro deberán ser presentadas siempre que el Excmo. Ayuntamiento de Toledo lo solicite.

En los contratos de seguro que a estos efectos se concierten se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En caso de impago de las primas, la validez de la póliza, en lo que concierne al Excmo. Ayuntamiento de Toledo, no podrá ser cancelada hasta 15 días después de que la compañía de seguros haya comunicado al Excmo. Ayuntamiento de Toledo el aviso de cancelación.

- La Compañía de Seguros notificará también al Excmo. Ayuntamiento de Toledo cualquier medida de exclusión que se proponga adoptar en contra del concesionario.

4.5 DEBER DE EXPLOTACIÓN Y DE MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS E INSTALACIONES:

El concesionario tiene el deber de explotar los usos autorizados en esta concesión o sus modificaciones y ampliaciones posteriores en la medida suficiente para satisfacer la demanda existente.

El Concesionario está obligado a mantener en buen estado las obras, edificaciones e instalaciones, ajustándose para su construcción y explotación, en todo momento, a la normativa en vigor que le afecte.

Esta misma previsión será aplicable al orden, limpieza e higiene de las obras, equipamientos e instalaciones.

5.- VALORACIÓN DEL DOMINIO PUBLICO OBJETO DE OCUPACIÓN S/OCUPACIÓN:

Se establece en la cantidad de TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CATORCE EUROS, CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (346.814,58 EUROS)

Toledo, Febrero de 2014.

SERVICIO DE PATRIMONIO, CONTRATACIÓN Y ESTADÍSTICA.