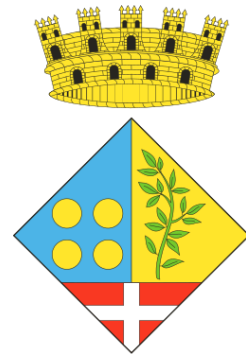


**Estudi de viabilitat econòmica del
contracte de concessió per a la gestió del
centre de dia per a persones grans
(SAIAR) al municipi de Térmens “Lo
Convent”**

Ajuntament de Térmens

Abril 2026

www.pwacs.es/ca



ÍNDEX

1	OBJECTE DEL DOCUMENT	1
2	JUSTIFICACIÓ DEL TIPUS CONTRACTUAL I DEL RISC OPERATIU DE LA CONCESSIÓ	3
3	IMPACTE ECONÒMIC DE LA CONCESSIÓ EN L'ESTABILITAT PRESSUPOSTÀRIA DE L'AJUNTAMENT	5
4	ANTECEDENTS.....	6
4.1	FINALITATS I OBJECTIUS DEL PROJECTE DEL SAIAR DE TÉRMENS	6
4.2	CONVENI AMB LA GENERALITAT PER CONCERTAR PLACES	7
4.3	PARÀMETRES D'ANÀLISIS PER ESTIMAR LA DEMANDA.....	8
4.3.1	SITUACIÓ DEL MUNICIPI I POBLACIÓ.....	8
4.3.2	EVOLUCIÓ POBLACIONAL	8
5	BÉNS I INSTAL·LACIONS OBJECTE DEL NOU CONTRACTE	12
6	HORARIS DE FUNCIONAMENT	15
7	SERVEIS DE L'EXPLOTACIÓ	16
8	ANÀLISIS I PROJECCIONS ECONÒMIQUES.....	17
8.1	INGRESSOS PREVISTOS DE L'EXPLOTACIÓ	17
8.1.1	Anàlisi possible demanda	17
8.1.2	Hipòtesi de conversió de demanda potencial en demanda probable	18
8.1.3	Hipòtesis d'ingressos	20
8.2	COSTOS PREVISTOS DE L'EXPLOTACIÓ	22
8.2.1	Costos de Personal	22
8.2.2	Costos generals d'exploració.....	27
8.2.3	Total costos durant la durada del contracte	28
9	RESULTAT DE LA VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ	28
10	VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE	30

Índex de Taules

Taula 1. Evolució de la població de Tèrmens del 2000 al 2025.....	8
Taula 2. Estructura per edats, envelliment i dependència a Tèrmens.....	11
Taula 3. Projectió de demanda probable per grau de dependència del municipi de Tèrmens..	18
Taula 4. Hipòtesis d'ingressos i paràmetres de càlcul.....	20
Taula 5. Estimació places ocupades a 5 anys	21
Taula 6. Previsió d'ingressos	21
Taula 7. Ràtio d'atenció directa per a persones amb grau de dependència.....	23
Taula 8. Taula salarial 2025 segons el Conveni col·lectiu GERCAT.....	24
Taula 9. Taules salarials previstes per la durada del contracte	24
Taula 10. Cost/hora per categories per tota la durada del contracte.....	25
Taula 11. Hores/any de personal d'atenció directa previstes.....	25
Taula 12. Previsió Costos de personal d'atenció directa (fins a 20 usuaris). Escenari 1.	26
Taula 13. Previsió Costos de personal d'atenció (més de 20 usuaris). Escenari 2.	26
Taula 14. Previsió Costos de personal d'atenció indirecte primer any	26
Taula 15. Total costos de personal previstos pels 5 anys	27
Taula 16. Total costos d'explotació previstos any 1 SAIAR “Lo Convent”	27
Taula 17. Total costos previstos per a l'explotació del SAIAR de Tèrmens durant la vigència del contracte	28
Taula 18. Balanç i previsió del compte d'explotació del SAIAR de Tèrmens per a tots els anys del contracte	28
Taula 20. Rendibilitat de les obligacions a 10 anys	29
Taula 21. Càlcul flux lliure de caixa descomptat per als anys del contracte del SAIAR de Tèrmens.	29
Taula 22. Previsió del valor estimat del contracte(VEC) de concessió per a l'explotació del servei de SAIAR de Tèrmens	30

Índex de Figures

Figura 1. Població del terme municipal de Térmens del 2000 al 2025	10
Figura 2. Piràmide de població de Térmens l'any 2025	11

Índex d'Il·lustracions

Il·lustració 1 Díptic informatiu editat per l'Ajuntament de Térmens per donar a conèixer el nou equipament, “Lo Convent”	2
--	---

1 OBJECTE DEL DOCUMENT

L'Ajuntament de Tèrmens, municipi de la comarca de La Noguera, disposa d'un centre d'Atenció Integral a la gent gran en l'Àmbit Rural (SAIAR) al carrer de l'estació, 35 en l'antic edifici de la Rectoria, i al costat de la Llar de jubilats, quina construcció i posada en marxa ha impulsat, i finançat majoritàriament, el mateix ajuntament. El nou centre s'anomena "Lo Convent".

Un cop finalitzada la construcció i equipament del SAIAR, el consistori està analitzant la millor manera per gestionar i explotar el servei i poder atendre les necessitats de la població del municipi, en col·laboració amb el consell comarcal de la Noguera (qui presta els serveis socials i d'assistència a la gent gran al municipi) i amb la Generalitat, que finançarà les places públiques del centre en modalitat de concert.

En el marc d'aquesta iniciativa, per resolució d'alcaldia de data 5 de febrer de 2026 es va acordar adjudicar PW Advisory & Capital Services (**PWACS** d'ara endavant), **el servei de suport integral per a establir i licitar la gestió del nou servei municipal d'Atenció Integral en l'Àmbit Rural per a la gent gran (SAIAR) al municipi de Tèrmens (La Noguera)**. Exp.Núm.:44/2026.

Un cop tramitat l'Expedient administratiu d'Establiment del nou servei públic municipal de SAIAR (amb la memòria justificativa, el projecte del nou servei municipal i el reglament), aprovat inicialment pel ple municipal del 12 de febrer i que ha esdevingut aprovat definitivament en no haver-se presentat al·legacions, en el qual s'acorda que la gestió més adequada del complex és a través de suport externalitzat mitjançant la licitació d'un contracte de concessió de serveis, cal preparar la implementació del sistema d'explotació escollit, és a dir una gestió indirecta.

Així doncs, aquest informe conforma la segona fase de l'encàrrec dut a terme per l'Ajuntament de Tèrmens a PWACS i comprèn la redacció de l'Estudi de Viabilitat econòmica i financera del nou contracte tal com estableix l'article 285 de la LCSP en el seu apartat 2:

"En els contractes de concessió de serveis, la tramitació de l'expedient anirà precedida de la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat dels mateixos o, en el seu cas, d'un estudi de viabilitat econòmica i financera que tindran caràcter vinculant en el suposat que conclouin en la inviabilitat del projecte"

En aquest estudi previ a l'expedient de licitació del nou contracte d'explotació del servei de SAIAR, en tant que servei públic municipal establert reglamentàriament, cal establir la viabilitat econòmica de la gestió de tot l'equipament.

El present document ha estat elaborat en funció de les dades que es disposen i amb extrapolacions de preus de mercat i en resulta una estimació dels ingressos i costos per a desenvolupar i explotar el servei i per a gestionar les instal·lacions municipals del SAIAR.

El cost final obtingut constitueix un preu de referència que, en cas de ser ratificat, s'incorporarà en la redacció definitiva dels plecs de condicions tècniques i de clàusules administratives particulars que seran els documents preceptius per a la licitació del contracte de concessió que durà a terme l'Ajuntament de Tèrmens.

El document inclou els següents apartats:

- ✓ Demanda potencial, probable i capturable del servei.
- ✓ Estructura previsible d'ingressos i costos del futur concessionari.
- ✓ Valoració de la sostenibilitat de la concessió en un termini màxim de cinc anys.

Il·lustració 1 Díptic informatiu editat per l'Ajuntament de Tèrmens per donar a conèixer el nou equipament, "Lo Convent"



2 JUSTIFICACIÓ DEL TIPUS CONTRACTUAL I DEL RISC OPERATIU DE LA CONCESSIÓ

L'article 197 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, en endavant LCSP, estableix el principi general sobre el risc i ventura de la contractació pública:

"Article 197. Principi de risc i ventura.

L'execució del contracte es realitzarà a risc i ventura del contractista [...]"

Per la seva banda, l'article **15 de la LCSP** defineix el que s'entén per contracte de concessió de serveis com:

"1. El contracte de concessió de serveis és aquell en virtut del qual un o diversos poders adjudicadors encomanen a títol onerós a una o diverses persones, naturals o jurídiques, la gestió d'un servei la prestació del qual sigui de la seva titularitat o competència, i la contrapartida del qual vingui constituïda bé pel dret a explotar els serveis objecte del contracte o bé per aquest dret acompanyat del de percebre un preu.

2. El dret d'exploració dels serveis implicarà la transferència al concessionari del risc operacional, en els termes assenyalats en l'apartat quart de l'article anterior."

I, en aquest apartat 4 de l'article 14 de la LCSP que, tot i que dedicat als contractes d'obres és necessàriament aplicable al contracte de concessió de serveis com estableix l'apartat 2 de l'article 15, defineix el risc operacional com:

*"Es considerarà que **el concessionari assumeix un risc operacional quan no estigui garantit que, en condicions normals de funcionament, aquest recuperi les inversions realitzades ni a cobrir els costos en què hagués incorregut a conseqüència de l'exploració de les obres que siguin objecte de la concessió.** La part dels riscos transferits al concessionari ha de suposar una exposició real a les incerteses del mercat que impliqui que qualsevol pèrdua potencial estimada en què incorri el concessionari no és merament nominal o menyspreable."*

Així mateix, l'article 285 de la LCSP dedicat als Plecs i avantprojectes d'obres dins de l'apartat d'actuacions preparatòries del contracte de concessió de serveis, estableix en el seu apartat 1 que:

"1. Els plecs de clàusules administratives particulars i prescripcions tècniques hauran de fer referència, almenys, als següents aspectes:

*d) Regularan també la distribució de riscos entre l'Administració i el concessionari en funció de les característiques particulars del servei, **si bé en tot cas el risc operacional li correspondrà al contractista.***

D'acord amb l'anterior, perquè sigui legalment possible la figura del contracte de concessió de servei, és condició *sine qua non* que es produeixi la translació del **risc operacional des de l'Administració contractant al concessionari**, en cas contrari estaríem davant d'una altra figura contractual com pot ser el contracte de serveis, en el que no existeix aquesta transferència del risc operacional, ja que el contractista tindria assegurada la rendibilitat econòmica del servei.

Aquesta translació implica la transferència al concessionari d'un risc operacional en l'explotació d'aquest servei abastant el risc de demanda o el de subministrament, o ambdós. S'entén per **risc de demanda** el que es deu a la demanda real del servei objecte del contracte per part dels usuaris ("ús efectiu pels consumidors finals", en aquest cas de Tèrmens vinculat a l'ocupació de places i a l'ús dels altres serveis complementaris que poden generar nous ingressos, entre altres) i **risc de subministrament** el relatiu al que s'ofereix amb el servei objecte del contracte, en particular el risc que la prestació desenvolupada no s'ajusti a la demanda i necessitats existents en cada moment.

És a dir, el risc operacional, tal com està definit en la LCSP, implica que el concessionari no té assegurat ni garantit "per se" un benefici per la gestió del servei, el que es tradueix en la possibilitat real que incorri en guanys inferiors als previstos per ell i fins i tot a pèrdues econòmiques.

El concepte de risc operacional està íntimament lligat a la naturalesa explotable del servei. És a dir, el qualificatiu operacional fa referència al risc inherent a l'explotació econòmica d'un servei en una economia de mercat. És per això que el dret d'explotació dels serveis implica la transferència al concessionari d'un risc operacional en la mesura que queda exposat a les incerteses del mercat, és a dir, un risc d'oferta i/o demanda.

En conclusió, **perquè existeixi un contracte de concessió de serveis, la translació del risc operacional al concessionari ha de ser real, efectiva i quedar degudament acreditada en l'expedient de contractació**, sense que això impliqui menystenir cap dels altres principis reconeguts a les directives comunitàries i a la pròpia normativa de contractes del sector públic, així com també a la de bases de règim local, com són, essencialment, el principi de recuperació de costos i suficiència tarifària i el principi de manteniment de l'equilibri econòmic dels contractes públics.

Sobre aquest darrer extrem, i en tractar-se, en el cas de Tèrmens, de serveis de caire social i assistencial, la jurisprudència, sobretot arran de les mesures extraordinàries adoptades per pal·liar els efectes de la Covid 19, també posa l'accent en el fet que, *“tot i que a la concessió de serveis el contractista ha d'assumir el risc operacional de caràcter econòmic, la LCSP regula determinats supòsits en els quals, com a conseqüència d'una acció administrativa, es poden generar danys que aquest no té el deure de suportar i, per tant, sorgeix el dret de sol·licitar el restabliment de l'equilibri econòmic del contracte”*¹

3 IMPACTE ECONÒMIC DE LA CONCESSIÓ EN L'ESTABILITAT PRESSUPOSTÀRIA DE L'AJUNTAMENT

Atès que es proposa una gestió indirecta mitjançant un contracte de concessió de serveis, a risc i ventura del concessionari i amb transferència del risc operacional, l'impacte del contracte en l'estabilitat pressupostària municipal ha de considerar-se nul.

La Llei Orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera (LOEPSF) estableix el principi d'estabilitat pressupostària, tot definint-lo com la situació d'equilibri o superàvit estructural de les administracions públiques o la posició d'equilibri financer dels seus ens dependents. La LOEPSF, que afecta tots els nivells de l'administració pública espanyola, inclosos els seus ens dependents, es va elaborar en el marc de transposició de la normativa comunitària i recull tres principals objectius:

- Garantir la sostenibilitat financera de totes les administracions públiques.
- Enfortir la confiança en l'estabilitat de l'economia espanyola.
- Reforçar el compromís d'Espanya amb la Unió Europea en matèria d'estabilitat pressupostària.

Aquesta regulació ha suposat canvis importants ja que prèviament els objectius es concentraven en el compliment de l'estabilitat pressupostària, fonamentalment a través del control del dèficit

¹ Article de Josep Ramon Fuentes i Gasó a la Revista Catalana de dret públic “El risc operacional com a element central del contracte de concessió de serveis”, maig de 2023.

públic. Amb la seva aprovació, la LOEPSF reforça aquest principi amb el de sostenibilitat financera i proporciona un nou marc d'actuació sobre quatre pilars:

- Control del dèficit públic
- Compliment de la regla de la despesa
- Imposició de límits de deute públic
- Obligacions relatives a el període mitjà de pagament a proveïdors

En aquest àmbit conceptual, la sostenibilitat financera s'entén com la capacitat per finançar compromisos de despesa presents i futurs dins dels límits de dèficit, deute públic i morositat de deute comercial que permet la normativa espanyola i comunitària.

Per les característiques dels contractes de concessió i, més específicament, d'aquest contracte de concessió en què l'adjudicatari es retribueix exclusivament a través de les tarifes/preus abonades pels usuaris, aquests no tenen cap impacte sobre l'estabilitat pressupostària municipal

4 ANTECEDENTS

4.1 FINALITATS I OBJECTIUS DEL PROJECTE DEL SAIAR DE TÉRMENS

Aquest servei, concebut com una plataforma de serveis integrats en la comunitat, esdevé un recurs imprescindible en l'àmbit rural per garantir la continuïtat del projecte de vida dels usuaris en el seu entorn immediat. El SAIAR permet donar resposta a la voluntat majoritària de la gent gran de romandre al domicili propi mentre sigui possible, oferint una diversitat d'activitats durant el dia que s'adapten a les necessitats de la població. D'aquesta manera, es fomenta un envelliment actiu fonamentat en la igualtat d'oportunitats, l'aprofitament del potencial humà i la solidaritat intergeneracional, millorant el benestar emocional dels ciutadans.

A més, s'està produint un canvi d'hàbits on la participació social i els nous models d'oci se situen al centre dels interessos de les persones que arriben a edats avançades. El SAIAR de Térmens actua com un agent transformador de l'entorn que enforteix les xarxes socials i promou la ciutadania activa, entenent que la integració comunitària reforça l'autoestima de l'individu i permet que la societat es beneficiï del seu capital social i experiència.

Tal com es reflecteix en el díptic informatiu editat per l'Ajuntament de Térmens per donar a conèixer el nou equipament, les principals característiques que defineixen "Lo Convent" són:

- **Es tracta d'un centre viu, en contacte constant amb l'entorn i amb la vida social de la vila (...).**
- **Un espai proper, integrat a la vida quotidiana, on les persones grans poden passar el dia amb suport professional i un entorn acollidor**
- **Aquesta proximitat permet que les famílies afrontin el dia a dia amb més calma, sabent que el seu familiar està acompanyat per professionals i a prop de casa**
- **(....)**
- **Lo Convent segueix el model d'Atenció Centrada en la Persona:**
 - **La persona decideix com vol organitzar el seu dia**
 - **Activitats significatives, adaptades als gustos i costums dels usuaris.**
 - **Rutines flexibles i ambient de casa**
 - **Participació activa de les famílies**
 - **Professionals formats, propers, disponibles i empàtics**

En definitiva, aquest nou servei s'estableix com una eina estratègica que no només cobreix les necessitats assistencials actuals, sinó que s'adapta als nous perfils de persones grans que demanen envellir d'una forma més participativa, digna i vinculada al seu territori.

4.2 CONVENI AMB LA GENERALITAT PER CONCERTAR PLACES

L'Ajuntament de Tèrmens i el departament de Drets Socials i Inclusió de la Generalitat de Catalunya estan tramitant un conveni de col·laboració interadministrativa) per a la prestació del Servei d'Atenció Integral a la gent gran en l'Àmbit Rural (SAIAR), al municipi.

Els termes de dita col·laboració passa, doncs, per *“subscriure el present conveni per tal de posar a disposició 20 places de Servei d'Atenció Integral a la gent gran en l'Àmbit Rural que l'Ajuntament de Tèrmens té al municipi, d'acord amb els instruments de coordinació interadministrativa que preveu el Decret 284/1996, de 23 de juliol, de regulació del Sistema Català de Serveis Socials, modificat pel Decret 176/2000, de 15 de maig”*, segons l'esborrany del conveni, pendent de signatura entre les parts.

Així, i un cop s'ha verificat que l'equipament reuneix els requisits que fixa la normativa i que ofereix les prestacions requerides, i pendent dels darrers tràmits per poder obrir el centre -com la connexió elèctrica a xarxa-, s'està ultimant el registre del centre de Tèrmens en el conjunt de serveis d'atenció a la gent gran registrats per la Generalitat.

De moment es fa referència a la sol·licitud d'inscripció en el Registre d'Entitats, Serveis i Establiments Socials del servei **Centre Atenció Integral Gent Gran Àmbit Rural-SAIAR** (núm. d'entrada 9015-3084704/2025), tramitat per l'Ajuntament de Tèrmens, a l'espera de poder formalitzar dita inscripció i de la signatura del conveni per concertar les 20 places públiques.

4.3 PARÀMETRES D'ANÀLISIS PER ESTIMAR LA DEMANDA

4.3.1 SITUACIÓ DEL MUNICIPI I POBLACIÓ

El municipi de Tèrmens compta amb una superfície de 27,54 km² i una població de **1.350 habitants** segons les últimes dades publicades per l'Institut Nacional d'Estadística (INE), respectivament, corresponents al 2025, el que resulta una densitat de població de 48,8 habitants/km². (dades Idescat).

Tèrmens és un municipi que pertany a la comarca de la Noguera, província de Lleida, amb capital a Balaguer. La Noguera és la comarca de més superfície de Catalunya amb 1.784 km², que és el 5,56% del total del país, representa el 0,54% de Catalunya. La densitat de població és de 21,6 hab./km², molt baixa respecte al conjunt de país.

4.3.2 EVOLUCIÓ POBLACIONAL

La tendència demogràfica del municipi és la d'un estancament poblacional, ja que registra un 24,3% de persones del total de la població que tenen més de 65 anys. Concretament hi ha 327 persones grans (116 homes i 144 dones) que tenen entre 65 i 84 anys, també hi ha 67 persones que tenen 85 anys o més, el que es considera sobreenvelliment (23 homes i 44 dones).

L'evolució de la població total en el municipi entre els anys 2000-2025 es mostra en la taula adjunta a continuació:

Taula 1. Evolució de la població de Tèrmens del 2000 al 2025

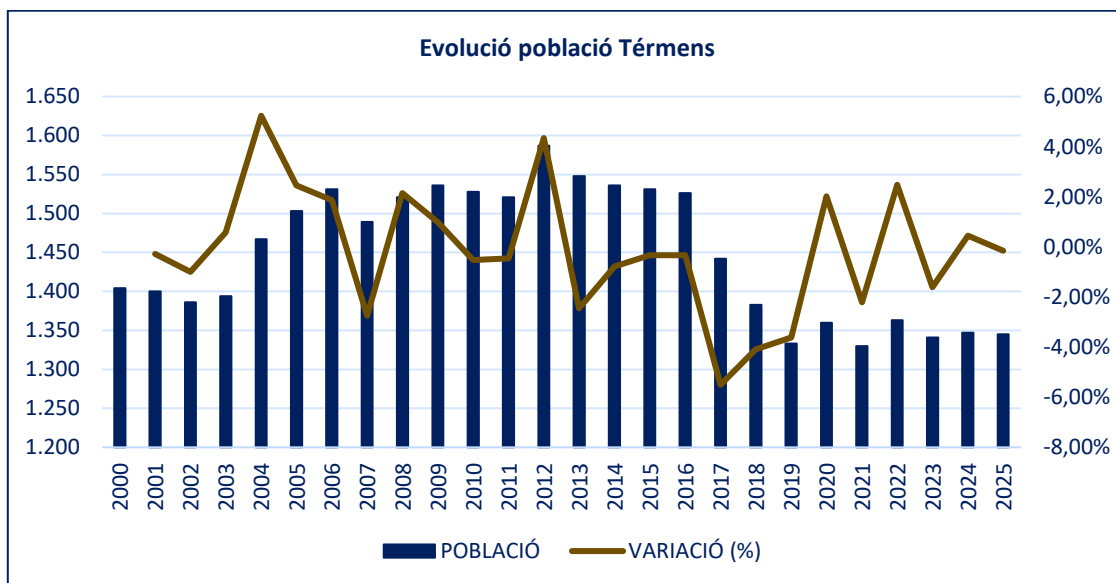
EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ DE TÉRMENS DES DEL 2000 FINS AL 2025					
ANY	HOMES	DONES	POBLACIÓ	VARIACIÓ	VARIACIÓ (%)
2000	705	699	1.404		
2001	708	692	1.400	-4	-0,28%
2002	705	681	1.386	-14	-1,00%
2003	713	681	1.394	8	0,58%
2004	755	712	1.467	73	5,24%
2005	746	757	1.503	36	2,45%
2006	763	768	1.531	28	1,86%

EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ DE TÉRMS DES DEL 2000 FINS AL 2025					
2007	760	729	1.489	-42	-2,74%
2008	786	735	1.521	32	2,15%
2009	795	741	1.536	15	0,99%
2010	786	742	1.528	-8	-0,52%
2011	784	737	1.521	-7	-0,46%
2012	800	787	1.587	66	4,34%
2013	775	773	1.548	-39	-2,46%
2014	769	767	1.536	-12	-0,78%
2015	767	764	1.531	-5	-0,33%
2016	760	766	1.526	-5	-0,33%
2017	720	722	1.442	-84	-5,50%
2018	705	678	1.383	-59	-4,09%
2019	678	655	1.333	-50	-3,62%
2020	688	672	1.360	27	2,03%
2021	682	648	1.330	-30	-2,21%
2022	702	661	1.363	33	2,48%
2023	696	645	1.341	-22	-1,61%
2024	690	657	1.347	6	0,45%
2025	696	654	1.350	3	0,22%

Tal com s'observa en la taula anterior, el municipi experimentà un creixement de població de l'any 2000 al 2012, assolint el seu màxim històric.

A partir del 2012, el municipi comença a patir un decreixement constant de la seva població, passant de 1.587 habitants l'any 2012 a 1.330 habitants l'any 2021. A partir d'aquí, la població nota una petita progressió que deixa la població total l'any 2025 en 1.350 habitants.

Figura 1. Població del terme municipal de Tèrmens del 2000 al 2025



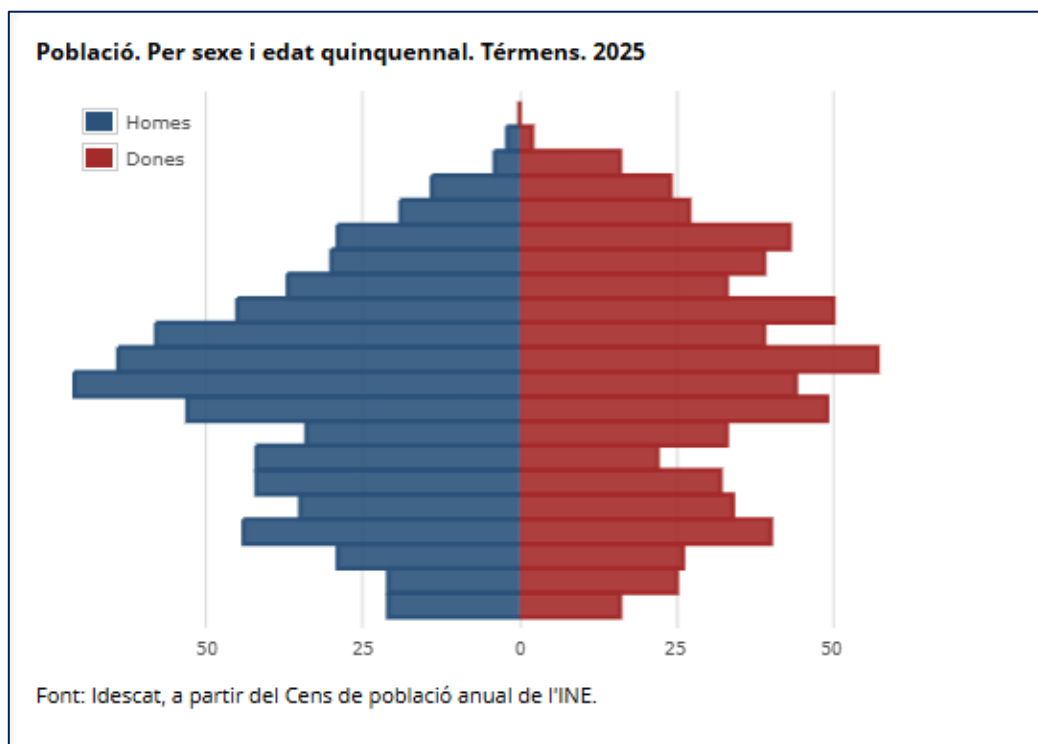
4.3.2.1 Índex d'envelliment

A continuació es comentarà la piràmide de població de Tèrmens per al 2025, analitzant la distribució per edat i sexe, així com les tendències demogràfiques observades (Figura 1). Així doncs, la piràmide poblacional mostra la distribució de la població per edat quinquennal i sexe. En els grups de 65 anys i més, s'observa una diferència notable entre homes i dones on la població femenina és més nombrosa en els trams d'edat més avançats. A mesura que augmenta l'edat, el nombre d'homes es redueix de manera més pronunciada que el de dones.

Tanmateix, la piràmide mostra una estructura que indica un envelliment general de la població. La base de la piràmide, corresponent als grups més joves, és més estreta en comparació amb els grups d'edat adulta i de gent gran.

Segons l'OMS, és a partir dels 85 anys quan apareixen de forma més generalitzada l'augment de la dependència i la fragilitat, i és a partir dels 90 anys que augmenta significativament el risc de tenir una gran dependència física i/o deteriorament cognitiu i demència.

Figura 2. Piràmide de població de Tèrmens l'any 2025



L'índex d'envelliment és un indicador demogràfic que mesura el nombre de persones de 65 anys o més per cada 100 persones menors de 15 anys en una població determinada. L'any 2025, a Tèrmens, aquest índex es va situar en 231,2 cosa que significa que per cada 100 menors de 15 anys hi havia aproximadament 231 persones de 65 anys o més.

L'índex d'envelliment a Tèrmens és notablement superior al de Catalunya i al de la comarca de la Noguera. Concretament, l'índex a Catalunya és de 148,4, mentre que el de la Noguera és de 166,0.

Taula 2. Estructura per edats, envelliment i dependència a Tèrmens

Concepte	2021	2022	2023	2024	2025
% 0 a 15 anys	13,34	12,73	12,11	12,35	11,67
% 16 a 64 anys	62,32	62,62	62,86	63,32	64,61
% 65 anys i més	24,34	24,65	25,04	24,33	23,72
Índex d'envelliment	195,8	216,3	226,5	220,9	231,2
Índex de sobreenvelliment	21,7	23	22,8	20,5	19,4
Índex de dependència juvenil	19,7	17,8	17,3	17	15,5
Índex de dependència de la gent gran	38,5	38,5	39,2	37,6	35,9
Índex de dependència global	58,2	56,3	56,5	54,7	51,5

L'índex de sobreenvelliment és un indicador demogràfic que mesura el pes relatiu de la població de 85 anys o més dins del grup de 65 anys o més.

L'índex de sobreenvelliment de Tèrmens és del 19,40%. Això significa que, per cada 100 persones de més de 65 anys, n'hi ha unes 19 que tenen 85 anys o més. En comparació, a Catalunya, l'índex de sobreenvelliment és del 15,30%. Per tant, es pot afirmar que el municipi de Tèrmens presenta un índex de sobreenvelliment superior al de la mitjana de Catalunya i al de la resta de la comarca, on l'índex és del 17,70%.

L'índex de dependència global és la relació entre la població de 65 anys i més, i de la de 15 anys i menys, respecte a la resta de població. Aquest índex es representa en %.

L'índex de dependència global de Tèrmens va ser del 51,50% l'any 2025. Això indica que el 51,50% de la població es troba en edat dependent.

5 BÉNS I INSTAL·LACIONS OBJECTE DEL NOU CONTRACTE

El SAIAR "Lo Convent" s'ubica en un edifici patrimonial, ubicat a l'antiga Rectoria, situat al carrer de l'Estació, 35, de Tèrmens, que ha estat remodelat seguint el projecte d'obres encarregat en el seu dia per l'Ajuntament i executat després de la preceptiva licitació pública del contracte d'execució. L'edifici consta de planta baixa i planta primera, a més d'una planta sotacoberta - sense ús específic-, i segueix el següent programa funcional, segons es descriu tant al projecte executiu com al projecte d'equipament del mobiliari elaborat pels serveis tècnics municipals el maig de 2025.

Planta Baixa:

S'habilita l'accés principal per la zona nord-oest i es manté l'accés original de l'edifici (façana lateral sud-est) amb escales.

- Vestíbul : en aquest espai central s'ubica l'escala , un bany geriàtric , l'ascensor i la zona de totes les connexions de serveis.
- Espai per serveis d'infermeria- Podologia.
- Perruqueria.
- Bugaderia.
- Sala de Fisioteràpia ó polivalent. Sala diàfana connectada amb la Capella posterior de l'edifici.
- Despatxos/sala de visites.

Planta Primera:

- Vestíbul. A banda i banda d'aquest nucli de circulació es disposen dos grans espais amb usos ben diferenciats : Sala d'estar i Cuina terapèutica oberta i menjador.
- Banys adaptats.
- Despatxos.

També es disposa d'un soterrani i d'una sortida exterior al jardí.

Els espais del centre s'articulen entorn als espais preexistents que conformaven la rectoria i la capella, sumant una superfície construïda de 561,11 m² i prop de 480 m² de superfície útil, seguint la següent distribució:

Imatge 1. Fotografia de l'exterior del centre.



Imatge 2. Fotografia de l'interior del centre.



Imatge 3. Fotografia de l'interior del centre



El Centre disposa, específicament, d'un espai de lectura, espai diàfan de conversa, saleta per a moment de privacitat, zona de jocs i activitats, zona de televisió, despatx d'atenció personalitzada, cuina i menjador, lavabos i banys adaptats, magatzem, sales polivalents, vestidors, espais exteriors per activitats i una zona enjardinada a l'exterior.

Igualment, s'han habilitat espais per poder oferir serveis de fisioteràpia i assistència a nivell d'infermeria, a més d'altres prestacions complementàries com podologia, bugaderia o

perruqueria. A més, l'equipament està perfectament moblat, amb complements, maquinària i equips, i disposa de totes les connexions i accés als subministraments bàsics.

6 HORARIS DE FUNCIONAMENT

L'horari del servei d'acolliment diürn serà mínim de 8 hores, en la franja horària compresa entre les 8 i les 20 hores, tots els dies laborables de l'any.

El centre està entès com a plataforma de serveis, per poder assistir:

1. Persones que tinguin un grau de dependència reconegut i requereixen atenció especialitzada, que hauran de ser assimilades als de centre de dia, fins el desenvolupament i aprovació de la nova normativa específica reguladora de l'acolliment diürn.
2. Així mateix, el centre desenvoluparà tallers de foment de l'autonomia personal, per a persones grans per tal de promoure l'autonomia personal i ajudar a preservar les capacitats personals.
3. Amb caràcter ambulatori, persones grans per rebre serveis propis dels serveis socials bàsics (dutxes, menjador, atenció domiciliària) així com serveis considerats opcionals segons la normativa específica d'aplicació (perruqueria, podologia, etc.). També podrà prestar-se com a servei ambulatori el servei de fisioteràpia.

Tant els serveis socials bàsics ambulatoris, com els tallers s'hauran de prestar o impartir dins l'horari de funcionament del SAIAR.

Les persones que tinguin reconegut el grau de dependència i que requereixin els serveis assimilats a centre de dia hauran de romandre al centre com a mínim 4 hores diàries fins a un màxim de 8 hores diàries, per ésser contemplat com a objecte de reconeixement de places, per part de la Direcció General de Provisió de Serveis.

Les persones usuàries d'aquest servei tindran dret als àpats planificats pel centre durant la seva estada, garantint, com a mínim, per a la persona usuària de jornada completa l'esmorzar, l'àpat principal (dinar) i el berenar-sopar. A més, per prescripció mèdica s'hauran de subministrar els suplementos alimentaris necessaris sense càrrec econòmic.

Cal facilitar l'assistència parcial en torns de 4 hores mínims.

7 SERVEIS DE L'EXPLOTACIÓ

Per a la prestació dels serveis s'oferiran els següents serveis, bàsics i obligatoris, i serveis opcionals i addicionals, a escollir per la persona usuària:

a) Serveis de caràcter bàsic:

- Acolliment i convivència
- Manutenció (esmorzar, dinar i berenar)
- Atenció personal en les activitats de la vida diària
- Higiene personal
- Estimulació física i cognitiva
- Activitats socials i de lleure
- Suport personal, social i familiar
- Infermeria

b) Serveis addicionals al conveni i opcionals, a demanda, tant per a aquelles persones usuàries del centre com per a altres persones jubilades i/o pensionistes del municipi o d'altres municipis. Serveis tals com:

- Perruqueria
- Podologia
- Fisioteràpia
- Bugaderia
- Menjador

Els serveis addicionals al conveni i opcionals per a la persona usuària que pot prestar l'adjudicatari seran d'ús voluntari.

c) També es podran dur a terme tallers i altres activitats destinades a mantenir l'autonomia i el benestar de les persones usuàries, tals com tallers de memòria, activitats físiques, sortides per la vial, cuina i tallers de cuina o altres activitats Inter generacionals.

Finalment, com es difon al díptic informatiu de “Lo Convent” que ha editat l'Ajuntament, els veïns i veïnes de Tèrmens amb mobilitat reduïda i les persones usuàries del centre procedents de la comarca de la Noguera o de l'àmbit d'influència disposaran de transport adaptat a càrrec del consell comarcal de la Noguera.

8 ANÀLISIS I PROJECCIONS ECONÒMIQUES

8.1 INGRESSOS PREVISTOS DE L'EXPLOTACIÓ

8.1.1 Anàlisi possible demanda

D'acord amb les anàlisi prèvies dutes a terme pel propi Ajuntament i els serveis socials del consell comarcal de la Noguera, cal tenir en compte les següents circumstàncies:

Actualment el municipi de Tèrmens només disposa del servei d'atenció domiciliària ofert pels serveis socials del consell comarcal de la Noguera per atendre a les persones grans o bé persones amb grau reconegut de dependència.

Segons les dades d'un informe dels serveis socials del consell comarcal de la Noguera, de data juny de 2025, en aquell moment al municipi de Tèrmens, els serveis socials d'atenció primària tenien detectades:

- **28 persones Grau I de dependència.** Això vol dir que aquestes persones tenen una dependència moderada i necessiten ajuda per a la realització de varies activitats de la vida diària com a mínim una vegada al dia i tenen necessitat de suport intermitent.
- **21 persones Grau II de dependència i 8 persones amb Grau III de dependència.** Això dir que viuen als seus domicilis amb cuidadors familiars i alguns amb suport del servei d'atenció domiciliària del consell comarcal. Aquestes persones necessiten ajuda per activitats de la vida diària, varies vegades al dia i necessiten el suport permanent o indispensable i continuat d'una altra persona.

El centre de dia o residència més propera és la residència de Vilanova de la Barca, ubicada a la comarca del Segrià, o bé el centre dia i les tres residències de Balaguer, a uns 12 Km de distància, i també els equipaments de Bellvís.

Moltes persones més grans de 65 anys viuen soles i els seus fills o familiars més propers viuen a altres municipis

Així doncs, es conclou el següent sobre les necessitats a afrontar en l'àmbit de l'atenció a les persones grans:

- Per tots aquests factors detallats anteriorment, es detecta una part de la població amb envelliment i sobre envelliment que viu sola.
- Moltes d'aquestes persones grans tenen un grau de dependència reconegut.
- Moltes d'aquestes persones grans tenen limitacions en la realització d'alguna de les

activitats bàsiques de la vida diària (dificultats en la mobilitat, higiene personal, en vestir-se, en dur una correcta alimentació, en anar al bany...).

- Moltes d'aquestes persones han de fer ús d'ajudes tècniques o productes de suport com ara bastó, caminador, productes per la incontinència...
- Moltes d'aquestes persones grans també tenen limitacions en la realització de les activitats instrumentals de la vida diària (cuinar, transport, fer la compra, tràmits administratius, gestionar la medicació, gestionar dispositius i productes...).
- També cal tenir en compte que les estructures de suport de moltes d'aquestes persones que viuen soles les conformen el seu cercle de veïnat o amistat, dins el mateix municipi.

A més de les necessitats de la població del municipi de Térmens, el nou SAIAR està pensant per poder atendre, si escau, les necessitats de les persones grans de les seves poblacions més pròximes, segons les previsions del consell comarcal i del mateix Ajuntament, ja que a la resta de municipis de la comarca no es disposa, de moment, de cap servei de les dimensions i la capacitat del que ha impulsat l'Ajuntament de Térmens.

Així, les poblacions més properes i d'altres que són susceptibles de poder utilitzar les instal·lacions de Térmens, i que es converteixen per tant en el "mercat social" potencial del nou equipament, sumen un **total de 4.970 persones**.

8.1.2 Hipòtesi de conversió de demanda potencial en demanda probable

Per estimar una demanda probable i no simplement teòrica, és convenient aplicar un criteri de conversió prudent sobre les persones amb dependència reconeguda. En aquest informe es proposa la següent forquilla de captació, inspirada en el comportament habitual de centres de dia i SAIAR rurals:

Taula 3. Projectió de demanda probable per grau de dependència del municipi de Térmens

Grau de dependència	Població detectada	Taxa de captació prudent	Usuaris probables
Grau I	28	15%-30%	4 a 8
Grau II	21	30%-50%	6 a 11
Grau III	8	10%-25%	1 a 2
Total Térmens	57	-	11 a 21

La lectura tècnica d'aquesta taula és la següent: el grau II constitueix el segment més natural del SAIAR; el grau I és especialment adequat per a suport parcial, prevenció i tallers; i el grau III pot accedir-hi selectivament quan hi ha suport familiar, bon encaix clínic i absència de necessitat

residencial. D'aquesta manera, el rang local probable se situa entre 11 i 21 persones usuàries equivalents, amb una estimació central al voltant de 15 a 17 usuaris recurrents de Tèrmens; de fet, l'Ajuntament ja disposa d'un total de 18 persones interessades en el futur servei, d'acord amb el balanç de les jornades de portes obertes i de difusió del centre que ha endegat l'Ajuntament en els darrers mesos amb la col·laboració amb els Serveis Socials del Consell Comarcal de la Noguera.

La demanda del SAIAR no es limita a l'ocupació de places. El model de conveni estableix que els **tallers** d'estimulació física i cognitiva s'adrecen també a persones majors de 65 anys diferents de les usuàries de places assimilables a centre de dia, amb un mínim d'assistència de 8 persones i una durada mínima de 24 hores en un període màxim de dos mesos. Per tant, encara que una part de la demanda estable de places es consolidi gradualment, el centre pot generar activitat i impacte social des del primer any a través de tallers i altres serveis complementari, per tal d'ampliar el seu ventall d'activitats. Així, cal tenir present que l'adjudicatari també podrà oferir serveis de perruqueria, bugaderia, fisioteràpia, o fins i tot càtering, a altres persones jubilades i/o pensionistes.

Això és especialment rellevant per a la viabilitat de la concessió, perquè la demanda de tallers i serveis complementaris amplia el mercat real del centre més enllà de les 25 places, afavoreix l'entrada progressiva d'usuaris al recurs i crea oportunitats de facturació addicional amb poc consum de cost fix en relació amb l'obertura d'una plaça estructural.

Conclusions de demanda prevista

Des d'un punt de vista de demanda, existeixen arguments suficients i acumulatius per afirmar que el SAIAR de Tèrmens disposa d'una base sòlida per a la seva posada en explotació:

- envelliment i sobreenvelliment superiors a la mitjana catalana i comarcal
- 57 persones amb dependència reconeguda detectades al municipi
- manca de recurs equivalent dins del terme municipal
- distància funcional respecte dels centres alternatius més pròxims
- existència d'una àrea d'influència immediata de gairebé 5.000 habitants
- possibilitat de convertir demanda latent en ocupació mitjançant assistència flexible, tallers i serveis complementaris.

En conseqüència, per a l'estudi de viabilitat es considera més defensable treballar sobre una consolidació progressiva fins a 20 places equivalents i una captació progressiva d'1 a 5 places privades dins del termini del contracte.

8.1.3 Hipòtesis d'ingressos

Les hipòtesis d'ingressos es basen amb els següent paràmetres, partint de la base que es pren de referència el preu per usuari/plaça de les places públiques (20 places públiques en el cas de “Lo Convent”), que des del Departament de Drets Social i Inclusió es fixa en **771,13€/mes** per als SAIAR segons l'ordre DSI/197/2025, de 14 de novembre, per la qual s'actualitzen els preus i imports de determinats serveis socials de la Xarxa de Serveis Socials d'Atenció Pública (publicada al DOGC 19/11/2025).

També es preveu que el conveni amb el Departament de Drets Socials i Inclusió reconegui una aportació de **752,88 euros per taller** (realització d'activitats i estimulació) -segons el preu actualitzat a l'ordre de finals de 2025, amb un màxim de 12 tallers anuals.

Taula 4. Hipòtesis d'ingressos i paràmetres de càlcul

CONCEPTE	PARÀMETRES
Places públiques	20 places com a màxim, a 771,13 €/mes
Places privades	5 places potencials; per prudència es pren un preu orientatiu un 3% superior al públic (794,26 €/mes)
Tallers	10 tallers anuals com a hipòtesi conservadora, a 752,88 € cadascun
Serveis complementaris	Facturació directa a persones usuàries; no s'inclouen dins del mòdul públic
Transport adaptat	No s'imputa al concessionari, d'acord amb la hipòtesi facilitada per l'Ajuntament

Es pren com a hipòtesis d'escenaris d'ocupació a partir de la posada en marxa del servei les següents:

- l'any 1 amb 15 places equivalents ocupades
- l'any 2 amb 15 places
- l'any 3 amb 16 places
- l'any 4 amb 19 places
- i l'any 5 amb 20 places equivalents.

A efectes de càlcul, s'assumeix que primer s'omplen les 20 places públiques i que les places privades només entren a partir del moment en què l'ocupació total supera 19 places, de tal manera que es sumen 2 places al quart any (fins assolir 21) i 3 places al cinquè any (assolint 23).

Es preveu també un import anual en concepte de serveis complementaris per plaça, corresponent a un tant alçat anual.

Les dades estimades d'ocupació, a efectes del càlcul econòmic de la viabilitat de l'explotació, són els següents:

Taula 5. Estimació places ocupades a 5 anys

CONCEPTE	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5
Places públiques ocupades	15	15	16	19	20
Places privades ocupades	0	0	0	2	3
Taller anuals	10	10	10	10	10

A partir d'aquestes hipòtesis es preveuen els següents ingressos anuals:

Taula 6. Previsió d'ingressos

INGRESSOS	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5
INGRESSOS CENTRE DE DIA SAIAR (places públiques)	138.803,40 €	138.803,40 €	148.056,96 €	175.817,64 €	185.071,20 €
INGRESSOS TALLERS	7.528,80 €	7.528,80 €	7.528,80 €	7.528,80 €	7.528,80 €
INGRESSOS CENTRE DE DIA SAIAR (places privades)	- €	- €	- €	19.062,24 €	28.593,50 €
SERVEIS COMPLEMENTARIS	11.000,00 €	11.440,00 €	11.897,60 €	15.000,00 €	15.600,00 €
TOTAL INGRESSOS	157.332,20 €	157.772,20 €	167.483,36 €	217.408,78 €	236.793,50 €

No es preveu increment dels ingressos per plaça ni pels tallers, només en serveis complementaris, donat que es considera que aquest s'incrementen un 4% anualment i experimenten un major increment l'any 4, quan es preveu que es consolidi la demanda d'aquestes activitats.

Sobre el sistema o mètode de retribució de l'empresa concessionària, cal partir de la premissa principal que aquesta financi la seva activitat a través del cobrament d'ingressos associats a les dues tipologies de places:

- Places públiques: la quantitat que rebrà de l'Ajuntament corresponent a les places públiques més l'IVA corresponent i als tallers realitzats, que coincidirà amb el preu públic per centre de dia per a gent gran SAIAR establert a la cartera de serveis de la Generalitat de Catalunya anualment (i que es va actualitzant periòdicament).
- Places no concertades: Les tarifes cobrades als usuaris i que com a mínim seran iguals a les tarifes públiques de la cartera de Serveis de la Generalitat de Catalunya més un 3%.

- Serveis complementaris i addicionals, quin ingressos rebrà directament l'adjudicatari de l'usuari que els sol·liciti (com podologia, perruqueria, servei de menjador o de bugaderia, a tall d'exemple).

8.2 COSTOS PREVISTOS DE L'EXPLOTACIÓ

8.2.1 Costos de Personal

Per a la prestació dels serveis objecte d'aquest conveni, l'establiment haurà de tenir els mitjans personals necessaris per cobrir l'horari i els objectius que s'estableixen en la licitació del servei.

El centre de serveis d'Àmbit Rural per a la Gent Gran haurà de comptar amb una persona responsable de la direcció tècnica que vetlli pel compliment dels Plans d'Atenció Individualitzada, així com que garanteixi la supervisió de l'atenció sanitària ja sigui amb serveis propis o de la xarxa pública primària sanitària. La seva dedicació serà de, com a mínim, de 10 hores setmanals.

Respecte a la resta de serveis propis d'atenció dels serveis socials bàsics, està subjecte a la normativa vigent, el Decret 27/2003, de 21 de gener, d'atenció social primària.

En tot moment es garantirà la presència física continuada, tal i com s'estableix al Decret 284/1996, de 23 de juliol, de regulació del sistema català de serveis socials, modificat pel Decret 176/2000, de 15 de maig.

Requeriments mínims de professionals d'atenció directa:

Es considera personal d'atenció directa, el personal auxiliar de gerontologia, el personal tècnic en atenció sociosanitària, el personal tècnic en atenció a la dependència i el personal auxiliar de gerontologia que disposi de l'acreditació professional equivalent a aquestes categories. També són professionals d'atenció directa: el personal tècnic en educació social, terapeuta ocupacional, personal diplomad en treball social, personal diplomad en infermeria, llicenciat en medicina, i llicenciat en psicologia.

Requeriments mínims de professionals d'atenció directa pel servei d'acolliment diürn assimilat a de centre de dia:

Per a les persones que tenen grau de dependència reconegut i que són subjecte de serveis assimilats al centre de dia, la ràtio d'atenció directa es desglossa:

Taula 7. Ràtio d'atenció directa per a persones amb grau de dependència

PERSONAL ATENCIÓ DIRECTA		RÀTIO
GRUP GEROCULTORS	1/10 en presència física	1/10
GEROCULTORS/ES		
GRUP PSICOSOCIAL	Treballador/a social Terapeuta ocupacional Educador/a social Psicòleg/loga	1/180
GRUP SANITARI	Diplomat/a en infermeria Responsable higienicosanitari Fisioterapeuta	1/60

Dedicació mínima:

Director tècnic: 10 hores/setmana

Responsable higienicosanitari: 5 hores/setmana

Personal d'atenció indirecta

Es considera personal d'atenció indirecta el que s'encarregarà de la bugaderia, cuina/càtering, neteja, manteniment, administració i direcció.

Els serveis de neteja, bugaderia, cuina/càtering, manteniment i administració, s'han de proveir amb personal que no presti serveis d'atenció directa; pel que fa la neteja bàsica de l'equipament s'han estimat uns costos equivalent a la dedicació de 2h de personal per aquests concepte, tot i que les tasques de les neteges ordinàries i intensives del centre seran realitzades i assumides directament per l'Ajuntament de Tèrmens, a l'igual que du a terme amb la resta d'edificis i instal·lacions municipals, i en els horaris i condicions que determini el mateix consistori per tal de comptabilitzar-ho amb el funcionament habitual i l'obertura del centre.

La proporció persona treballadora/persona atesa no podrà ser inferior al 0,07.

L'empresa concessionària es compromet a cobrir els llocs de treball en cas d'absència per malaltia, sancions, baixes del personal, períodes de vacances o altres causes anàlogues.

En tot cas, les condicions laborals i retributives del personal hauran d'ajustar-se i donar compliment, com a mínim, al que estableixi el conveni col·lectiu d'aplicació pres com a referència:

- *RESOLUCIÓN EMT/2862/2025, de 17 de juliol, por la qual es disposen la inscripció i la publicació de l'Acord parcial de la Comissió Negociadora del Conveni col·lectiu*

autonòmic de Catalunya del sector de l'atenció a la gent gran (GERCAT) (codi de conveni núm. 79100235012021).

Aquesta indicació és pren merament a efectes de càlculs, no prejutja el conveni laboral que hi sigui d'aplicació.

En aquest sentit i en aquest resolució, es presenten la taules salarials dels anys 2024 i 2025, trobant-se, en el moment de confeccionar aquest informes, en negociacions les noves taules salarials pels propers anys.

A efectes de càlcul del present estudi de viabilitat es preveu un increment anual del 4%, tal com s'ha estat aplicant aquests dos darrers anys en el conveni.

Taula 8. Taula salarial 2025 segons el Conveni col·lectiu GERCAT

PROFESSIONAL	SOU BASE	SOU BASE ANUAL	COST EMPRESA	COST HORA
Gerocultor/a	1.229,92 €	17.218,88 €	23.245,49 €	13,12 €
Treballador/a social	1.543,25 €	21.605,50 €	29.167,43 €	16,46 €
Terapeuta ocupacional	1.543,25 €	21.605,50 €	29.167,43 €	16,46 €
Educador social	1.510,43 €	21.146,02 €	28.547,13 €	16,11 €
Psicòleg/loga	1.899,37 €	26.591,18 €	35.898,09 €	20,26 €
Infermer/a	1.510,43 €	21.146,02 €	28.547,13 €	16,11 €
Netejador/a (SMI 2026)	1.221,00 €	17.094,00 €	23.076,90 €	13,02 €
Director/a	2.229,70 €	31.215,80 €	42.141,33 €	23,78 €
Responsable higiènic sanitari/a	1.510,43 €	21.146,02 €	28.547,13 €	16,11 €

Incrementant un 4% anual durant tota la durada del contracte, en les següents taules es pot observar l'evolució previst dels costos de personal i del cost per hora:

Taula 9. Taules salarials previstes per la durada del contracte

PROFESSIONAL	1 any	2n any	3r any	4rt any	5è any
Gerocultor/a	24.175,31 €	25.142,32 €	26.148,01 €	27.193,93 €	28.281,69 €
Treballador/a social	30.334,12 €	31.547,49 €	32.809,39 €	34.121,76 €	35.486,63 €
Terapeuta ocupacional	30.334,12 €	31.547,49 €	32.809,39 €	34.121,76 €	35.486,63 €
Educador social	29.689,01 €	30.876,57 €	32.111,64 €	33.396,10 €	34.731,94 €
Psicòleg/loga	37.334,02 €	38.827,38 €	40.380,47 €	41.995,69 €	43.675,52 €
Infermer/a	29.689,01 €	30.876,57 €	32.111,64 €	33.396,10 €	34.731,94 €
Netejador/a	23.999,98 €	24.959,98 €	25.958,37 €	26.996,71 €	28.076,58 €
Director/a	43.826,98 €	45.580,06 €	47.403,27 €	49.299,40 €	51.271,37 €
Responsable higiènic sanitari/a	29.689,01 €	30.876,57 €	32.111,64 €	33.396,10 €	34.731,94 €

Taula 10. Cost/hora per categories per tota la durada del contracte

PROFESSIONAL	1 any	2n any	3r any	4rt any	5è any
Gerocultor/a	13,64 €	14,19 €	14,76 €	15,35 €	15,96 €
Treballador/a social	17,12 €	17,80 €	18,52 €	19,26 €	20,03 €
Terapeuta ocupacional	17,12 €	17,80 €	18,52 €	19,26 €	20,03 €
Educador social	16,75 €	17,42 €	18,12 €	18,85 €	19,60 €
Psicòleg/loga	21,07 €	21,91 €	22,79 €	23,70 €	24,65 €
Infermer/a	16,75 €	17,42 €	18,12 €	18,85 €	19,60 €
Netejador/a	13,54 €	14,09 €	14,65 €	15,24 €	15,84 €
Director/a	24,73 €	25,72 €	26,75 €	27,82 €	28,93 €
Responsable higiènic sanitari/a	16,75 €	17,42 €	18,12 €	18,85 €	19,60 €

El pas següent és passar a calcular els costos laborals previstos, en funció de les hores necessàries per a cada categoria, complint els ràtios establerts en la normativa:

- Es contempla, de conformitat amb les disposicions establertes en el *Conveni GERCAT*, el qual fixa una jornada màxima anual de 1.772 hores de treball efectiu —dada emprada per calcular el cost hora segons categoria professional—, es realitza la previsió de personal mínim necessari d'atenció directa a efectes del càlcul econòmic de costos, en funció de l'ocupació del centre, essent diferents els ràtios en 20 o més de 20 usuaris:

Taula 11. Hores/any de personal d'atenció directa previstes.

HORES/ANY/USUARI	HORES ANY	HORES ANY
Usuaris	20	més de 20
Hores/any gerocultors	3.952	4.940
Hores/any Treballador/a social	277	277
Hores/any Terapeuta ocupacional		
Hores/any Educador/a social		
Hores/any Psicòleg/loga		
Hores/any Infermer/a	830	830
TOTAL HORES ANY	5.059	6.047

Els costos de personal seran, doncs, diferents en funció dels nombre d'usuaris que hi estan previstos durant els 5 anys, en funció de la previsió d'ocupació que s'ha estimat. En els següents quadre es distingeix entre personal d'atenció directa en un escenari fins a 20 usuaris i en un altre per a més de 20 usuaris, fins a assolir l'ocupació màxima de 25 places.

Taula 12. Previsió Costos de personal d'atenció directa (fins a 20 usuaris). Escenari 1.

PERSONAL D'ATENCIÓ DIRECTA			
Usuaris (hores i costos)	C DIA		
	20	COST/HORA (1r any)	COST
Gerocultor	3.952	13,64 €	53.916,94 €
Treballador/a social	277	18,02 €	4.985,05 €
Terapeuta ocupacional			
Educador/a social			
Psicòleg/loca			
Infermer/a	830	16,75 €	13.904,91 €
TOTAL			72.806,90 €

Taula 13. Previsió Costos de personal d'atenció (més de 20 usuaris). Escenari 2.

PERSONAL D'ATENCIÓ DIRECTA			
Usuaris (hores i costos)	C DIA		
	25	COST/HORA (3r any)	COST
Gerocultor	4.940	14,76 €	72.895,70 €
Treballador/a social	277	19,49 €	5.391,71 €
Terapeuta ocupacional			
Educador/a social			
Psicòleg/loca			
Infermer/a	830	18,12 €	15.039,55 €
TOTAL GEROCULTORS			93.326,97 €

Quant a previsió dels costos de personal d'atenció indirecta pel primer any, es reproduïx tot seguit, partint de la base que és el mateix import sigui quin sigui el nombre d'usuaris, fins a un màxim de 25:

Taula 14. Previsió Costos de personal d'atenció indirecte primer any

PERSONAL D'ATENCIÓ INDIRECTE NECESSARI (1r any)			
PERSONAL	HORES	COST/HORA	COST
Netejador/a	494	13,54 €	6.690,74€
Director/a	520	24,73 €	12.861,19 €
Responsable Higienic sanitari/a	260	16,75 €	4.356,18 €
TOTAL			23.908,11 €

El total de costos de personal per a tots els anys es reflecteixen en aquest quadre resum, detallant el personal d'atenció directa, d'atenció indirecta i un 10% en concepte d'absentisme, segons estimacions mitjanes del sector:

Taula 15. Total costos de personal previstos pels 5 anys

COSTOS LABORALS	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5
PERSONAL D'ATENCIÓ DIRECTA	72.806,90 €	75.719,18 €	78.747,95 €	104.526,20 €	108.707,25 €
PERSONAL D'ATENCIÓ INDIRECTA	23.908,11 €	24.864,43 €	25.859,01 €	26.893,37 €	27.969,10 €
ABSENTISME	9.671,50 €	10.058,36 €	10.460,70 €	13.141,96 €	13.667,64 €
TOTAL COST PERSONAL	106.386,51 €	110.641,97 €	115.067,65 €	144.561,53 €	150.343,99 €

8.2.2 Costos generals d'explotació

D'acord amb les anàlisis fetes per **PWACS** i a partir de balanços econòmiques d'altres equipaments i serveis de similars característiques, els conceptes plantejats per als costos d'explotació són:

- Compres materials diversos (material de neteja, sanitaris, ...).
- Servei de càtering.
- Assegurances
- Els costos de subministraments (llum, aigua, gas,....)
- Tributs
- Altres despeses socials (prevenció riscos, vestuari,...)
- Despeses generals. S'inclou en aquest concepte altres despeses que no han estat contemplades explícitament en les previsions anteriors i es preveuen en un 4% dels costos directes per tots aquests conceptes.

L'estimació de costos d'explotació suposa **un import de 35.455,46 € per l'any 1**. A continuació es desglossa l'import que en resulta per a cada un dels conceptes desenvolupats anteriorment:

Taula 16. Total costos d'explotació previstos any 1 SAIAR "Lo Convent"

CONCEPTE DESPESA EXPLOTACIÓ SAIAR	IMPORT ANY 1
Compres materials	7.000,00 €
Servei càtering	15.000,00 €
Assegurances	1.000,00 €
Subministraments (llum, aigua,...)	5.000,00 €
Tributs	1.000,00 €
Altres despeses socials	1.000,00 €

CONCEPTE DESPESA EXPLOTACIÓ SAIAR	IMPORT ANY 1
Despeses generals 4%	5.455,46 €
TOTAL	35.455,46 €

Per a tota la durada del contracte es contempla un creixement del 2% en els costos d'exploració

8.2.3 Total costos durant la durada del contracte

Taula 17. Total costos previstos per a l'exploració del SAIAR de Tèrmens durant la vigència del contracte

CONCEPTE	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5
Personal (salaris, SS i absentisme)	106.386,51 €	110.641,97 €	115.067,65 €	144.561,53 €	150.343,99 €
Compres materials	7.000,00 €	7.140,00 €	7.282,80 €	7.428,46 €	7.577,03 €
Servei càtering	15.000,00 €	15.300,00 €	15.606,00 €	15.918,12 €	16.236,48 €
Assegurances	1.000,00 €	1.020,00 €	1.040,40 €	1.061,21 €	1.082,43 €
Subministraments (llum, aigua,...)	5.000,00 €	5.100,00 €	5.202,00 €	5.306,04 €	5.412,16 €
Tributs	1.000,00 €	1.020,00 €	1.040,40 €	1.061,21 €	1.082,43 €
Altres despeses socials	1.000,00 €	1.020,00 €	1.040,40 €	1.061,21 €	1.082,43 €
Despeses generals 4%	5.455,46 €	5.649,68 €	5.851,19 €	7.055,91 €	7.312,68 €
TOTAL	141.841,97 €	146.891,65 €	152.130,84 €	183.453,68 €	190.129,63 €

9 RESULTAT DE LA VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ

Per a determinar la viabilitat de la concessió administrativa del servei, es calcula el Valor Actual Net que general el mateix en el termini plantejat i el Taxa Interna de Rendibilitat del projecte.

El compte d'exploració de tots els anys del contracte, d'acord amb les premisses i hipòtesis establertes per als càlculs, és el següent:

Taula 18. Balanç i previsió del compte d'exploració del SAIAR de Tèrmens per a tots els anys del contracte

CONCEPTE	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5
Ingressos centre SAIAR	157.332,20 €	157.772,20 €	167.483,36 €	217.408,78 €	236.793,50 €
TOTAL INGRESSOS	157.332,20 €	157.772,20 €	167.483,36 €	217.408,78 €	236.793,50 €
Personal (salaris, ss i absentisme)	106.386,51 €	110.641,97 €	115.067,65 €	144.561,53 €	150.343,99 €
Compres (neteja, sanitari,...)	7.000,00 €	7.140,00 €	7.282,80 €	7.428,46 €	7.577,03 €
Servei càtering	15.000,00 €	15.300,00 €	15.606,00 €	15.918,12 €	16.236,48 €
Assegurances	1.000,00 €	1.020,00 €	1.040,40 €	1.061,21 €	1.082,43 €
Subministraments (llum, aigua,...)	5.000,00 €	5.100,00 €	5.202,00 €	5.306,04 €	5.412,16 €
Tributs	1.000,00 €	1.020,00 €	1.040,40 €	1.061,21 €	1.082,43 €

CONCEPTE	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5
Altres despeses socials	1.000,00 €	1.020,00 €	1.040,40 €	1.061,21 €	1.082,43 €
Despeses generals 4%	5.455,46 €	5.649,68 €	5.851,19 €	7.055,91 €	7.312,68 €
TOTAL DESPESES ORDINÀRIES ACTIVITAT	141.841,97 €	146.891,65 €	152.130,84 €	183.453,68 €	190.129,63 €
RESULTAT ORDINARI D'EXPLOTACIÓ	15.490,23 €	10.880,55 €	15.352,52 €	33.955,10 €	46.663,87 €

El resultat planteja un VAN positiu i una TIR positiva i superior a la taxa de descompte del 5,24% calculada a partir de la rendibilitat de les obligacions públiques a 10 anys més 2 punts:

Taula 19. Rendibilitat de les obligacions a 10 anys

Rendibilitat de les obligacions a 10 anys							
oct-25	nov-25	des-2025	gener 2026	feb-26	març 2026	MITJANA	MITJANA +2p
3,14%	3,18%	3,27%	3,27%	3,18%	3,39%	3,24%	5,24%

En no ser necessària cap inversió per part de l'adjudicatari durant la vigència del contracte -més enllà de les petites reparacions o reposicions i atès que es tracta d'un equipament nou i totalment moblat i equipat-, s'estima que els ingressos generats són suficients per fer front als costos que s'han previst i per tant que l'explotació pot generar un benefici els primers dos anys del 10% i del 7% el tercer any, calculat a partir d'una ocupació estimada del 60%.

Taula 20. Càlcul flux lliure de caixa descomptat per als anys del contracte del SAIAR de Tèrmens.

		ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5
INGRESSOS		157.332,20 €	157.772,20 €	167.483,36 €	217.408,78 €	236.793,50 €
DESPESES		141.841,97 €	146.891,65 €	152.130,84 €	183.453,68 €	190.129,63 €
Compres (neteja, sanitari,...)		7.000,00 €	7.140,00 €	7.282,80 €	7.428,46 €	7.577,03 €
Servei càtering		15.000,00 €	15.300,00 €	15.606,00 €	15.918,12 €	16.236,48 €
Assegurances		1.000,00 €	1.020,00 €	1.040,40 €	1.061,21 €	1.082,43 €
Subministraments (llum, aigua,...)		5.000,00 €	5.100,00 €	5.202,00 €	5.306,04 €	5.412,16 €
Tributs		1.000,00 €	1.020,00 €	1.040,40 €	1.061,21 €	1.082,43 €
Personal (salaris, SS i absentisme)		106.386,51 €	110.641,97 €	115.067,65 €	144.561,53 €	150.343,99 €
Altres despeses socials		1.000,00 €	1.020,00 €	1.040,40 €	1.061,21 €	1.082,43 €
Despeses generals 4%		5.455,46 €	5.649,68 €	5.851,19 €	7.055,91 €	7.312,68 €
INVERSIONS	0,00 €					
FLUXE LLIURE CAIXA		15.490,23 €	10.880,55 €	15.352,52 €	33.955,10 €	46.663,87 €
FLC DESCOMPTAT		14.719,19 €	9.824,33 €	13.172,19 €	27.682,75 €	36.150,22 €
TAXA DESCOMPTE	5,24%					

A efectes del present estudi de viabilitat, no s'estableix cap cànon inicial de partida a liquidar pel concessionari en favor de l'Ajuntament en tant que participació del consistori en els possibles beneficis de l'explotació, ja que serà en la fase d'elaboració dels plecs de condicions que han de regir la licitació del nou contracte de concessió en què s'haurà de plantejar, si així es considera, la valoració d'un cànon fix o un cànon variable anual en funció dels beneficis realment generats a oferir pels licitadors, en tant que criteri d'adjudicació de caràcter automàtic i econòmic.

10 VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

El Valor Estimat del Contracte (VEC) correspon a la suma dels ingressos anuals previstos durant els cinc anys de vigència del contracte, IVA exclòs, que el futur concessionari percebrà directament dels usuaris. De conformitat amb l'article 101.1.b) en el cas de contractes de concessió de serveis el valor estimat es fixarà prenent com a referència import net de la xifra de negoci que és previst que generi l'explotació, exclòs l'IVA, tenint en compte que un contracte de concessió com el que es planteja, amb retribució exclusiva a través dels preus que paguin les persones usuàries per l'ús dels serveis oferts, i per tant sense aportació ni compromís econòmic de l'administració, per la qual cosa no es fixa un Pressupost Base de Licitació, sinó exclusivament VEC.

Per tant, no existiran partides que assumeixi l'Ajuntament en concepte de retribució al concessionari, per la qual cosa i en tractar-se d'una concessió a risc i ventura de l'adjudicatari i amb transferència de risc operacional, l'impacte en l'estabilitat pressupostària de l'Ajuntament, com s'ha avançat, ha de considerar-se nul.

Taula 21. Previsió del valor estimat del contracte(VEC) de concessió per a l'explotació del servei de SAIAR de Tèrmens

Anualitat	Import
ANY 1	157.332,20 €
ANY 2	157.772,20 €
ANY 3	167.483,36 €
ANY 4	217.408,77 €
ANY 5	236.793,50 €
Valor estimat del contracte (VEC)	936.790,03 €

En tot cas, el preu del contracte serà aquell que resulti de l'oferta econòmica de l'empresa concessionària i de l'adjudicació del contracte, d'acord allò establert a les clàusules dels plecs

de condicions que conformin l'expedient de contractació. En l'expedient de contractació s'hauran d'especificar els criteris d'adjudicació per considera el possible cànon a oferir i/o altres propostes de caràcter qualitatiu per millorar el nivell de les prestacions i decidir la millor oferta, des de totes les òptiques i primant sempre la qualitat del servei, per explotar el centre "Lo Convent" de Tèrmens.



PW Advisory & Capital Services S.L.

CIF: B86834256

MADRID

(SEU CENTRAL)

Calle Otero y Delage, 17

28035 Madrid (España)

Tel +34 911 92 35 35

www.pwacs.es/ca

ALICANTE

Ancha de Castelar 107, Entreplanta.
03690 San Vicente del Raspeig (Alicante)

BARCELONA

Business Center
Av. Josep Tarradellas, 38.
08029 Barcelona

BILBAO

Alameda Mazarredo 69, 6ºA.
48009 Bilbao (Vizcaya)

CÓRDOBA

Paseo de la Victoria, 25
14004 Córdoba

LLEIDA

Rambla Ferran 30, 2.1.
25007 Lleida

PALMA DE MALLORCA

Camí de Jesús, 55
07011 Palma

SANTIAGO DE COMPOSTELA

Praza de Camilo Díaz Baliño, nº 1.
15704 Santiago de Compostela
(A Coruña)

SEVILLA

Avda. República Argentina, 24. 2ª p.
Torre Remedios Business Center Sevilla
41011 Sevilla