

ESTUDI DE VIABILITAT PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN TANATORI MUNICIPAL A MONTMELÓ

1. INTRODUCCIÓ

El present document és un estudi de viabilitat en relació a l'expedient que es pretén promoure per a la construcció i explotació d'un tanatori municipal.

La necessitat de dur a terme aquesta construcció i explotació ha estat posada de manifest per l'equip de govern que inclou, en el seu Pla de Mandat, la construcció d'aquest equipament.

Davant la impossibilitat de fer front al finançament d'un equipament d'aquestes característiques, s'ha plantejat que aquesta necessitat es vegi coberta mitjançant la licitació d'un contracte de concessió d'obra pública per a la construcció i explotació d'un tanatori municipal tal com permet la legislació actual.

2. FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DE LES OBRES. DEFINICIÓ DE LES SEVES CARACTERÍSTIQUES ESSENCIALS

2.1 OBJECTE DE L'ESTUDI

El present Estudi de Viabilitat del Tanatori públic de Montmeló conté les dades i anàlisis que estableix l'article 247 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. Aquest Estudi esmentat.

Es pretén determinar la futura viabilitat econòmica de la construcció del nou Tanatori situat al carrer del Raiguer, vinculat als serveis del cementiri municipal de can Tabola, com un servei addicional.

S'ha plantejat dur a terme l'execució de l'edifici en un expedient administratiu de licitació de redacció del projecte executiu, execució de l'obra d'edificació i la corresponent concessió administrativa de la gestió del tanatori.

Aquest estudi contempla l'anàlisi del retorn de la inversió en tres escenaris possibles de duració de la concessió administrativa: a 20, a 30 i a 40 anys. Fruit d'aquest anàlisi, es proposa optar per un període de duració de la **concessió de 40 anys**, comptats des de la obertura d'aquesta explotació.

De conformitat amb les dades aportades del Servei d'Urbanisme Municipal, la parcel·la té una superfície total de 1.337 m², de titularitat municipal. L'equipament té una superfície construïda prevista de 400 m² i 228,37 m² de superfície exterior.

2.2.- JUSTIFICACIÓ DELS AVANTATGES QUANTITATIUS I QUALITATIUS QUE ACONSELLEN LA UTILITZACIÓ DEL CONTRACTE DE CONCESSIÓ D'OBRES DAVANT ALTRES TIPUS CONTRACTUALS, AMB INDICACIÓ DELS NIVELLS DE QUALITAT QUE RESULTEN NECESSARIS ACOMPLIR, L'ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA NECESSÀRIA PER VERIFICAR LA PRESTACIÓ, AIXÍ COM LES VARIABLES EN RELACIÓ AMB L'IMPACTE DE LA CONCESSIÓ A L'ESTABILITAT PRESSUPOSTÀRIA

D'acord amb l'article 26 en el seu apartat 1 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Bases de Règim Local, s'assenyala que els municipis hauran de prestar el servei de cementiri, essent per tant el servei de tanatori un servei totalment complementari a aquell.

Els Tanatoris es constitueixen com a lloc de vetlla, aportant mitjans i infraestructura, i generant l'ambient adequat per a aquests actes, complint amb el que assenyala l'Ordenança de serveis funeraris de Montmeló.

L'Ajuntament de Montmeló té una mancança en la prestació dels serveis funeraris per la falta d'un tanatori que permeti a la ciutadania del municipi vetllar als seus difunts i no haver de desplaçar-se a municipis veïns.

La ubicació proposada és en una zona situada als afores de la trama urbana del municipi en una zona industrial però situada al costat del riu Congost i propera a un equipament com són els horts municipals. L'emplaçament es troba a la zona periurbana del municipi, allunyat del centre urbà i dels habitatges.

Per estudiar la viabilitat d'un futur tanatori municipal s'ha de tenir en compte la demanda prevista que s'estimi durant el termini de concessió administrativa i realitzar una anàlisi de les inversions necessàries.

Per analitzar aquesta demanda de serveis funeraris, a més de destacar la influència del preu cal atendre altres característiques que el matisen i que tenen una rellevància especial.

Existeix també un caràcter local a tenir en compte, ja que per norma general i excepte en casos reduïts, els demandants del servei no es desplacen lluny dels llocs de residència per buscar aquest servei, el que unit a les circumstàncies psíquiques i emocionals que es viuen en el moment en què cal fer servir aquest servei i on preval un servei ràpid i eficaç, fan que criteris com el preu o la qualitat no tinguin tanta importància per al consumidor com ho tindria en un altre tipus d'activitats.

2.3. PARÀMETRES URBANÍSTICS

D'acord amb el Text refós de la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Montmeló tenim un nou article 123 bis que estableix les condicions d'ordenació i edificació en la clau EF: Equipament funerari costat Riu Congost

- **Condicions edificació:**

Ocupació màxima de parcel·la: 400 m²

Edificabilitat: planta baixa i pis.

Distància mínima zona de domini hidràulic: 20 m.

Distància mínima carrers: 5 m.

Eficiència energètica: L'edificació a construir haurà de tenir una qualificació energètica tipus "A" amb utilització màxima d'energies renovables i el menor consum energètic possible.

L'edificació portarà vidre i llum respectuosos amb els ocells.

La planta baixa estarà aixecada 1 m en relació a la rasant del terreny natural existent i permetrà el pas de fauna per sota de l'edificació.

S'adoptaran les mesures necessàries en vidres i llum nocturna per tal de ser respectuosos amb els ocells.

Transparència, Reflexió i llum nocturna per evitar falsa orientació.

Condicions d'urbanització:

La urbanització de l'espai exterior serà tova.

Jardineria: l'espai lliure de la finca disposarà de tres zones de jardineria segons plànols del TR.

Aparcament: L'espai d'aparcament es disposarà al vials perimetrals sense que es pugui ocupar la finca.

Contaminació lumínica: La il·luminació exterior de l'edifici i l'espai lliure serà de protecció. Caldrà donar compliment a la Llei 6/2001 de 31 de maig d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a protecció del medi nocturn, d'acord el que estableix l'article 5 i següents, referits a la il·luminació exterior.

Contaminació acústica: caldrà donar compliment a la Llei 16/2002 de 28 de juny de protecció contra la contaminació acústica, desenvolupada pel Decret 176/2009, de 10 de novembre.

Els residus d'enderroc, construccions i excavacions de les obres han de complir el Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei reguladora dels residus.

Les places d'aparcament es situen fora de la finca, en els carrers del polígon.



Montmeló disposa d'una parada de tren de la xarxa de Rodalies, així com de transport públic amb autobús, fet que garanteix una fàcil i adequada mobilitat a les persones d'altres municipis que vulguin utilitzar aquest servei.

Segons dades de l'empresa explotadora del servei actual, un 80% dels serveis funeraris realitzats utilitzen el servei de Tanatori. Llavors, si segons IDESCAT les defuncions de ciutadans de Montmeló al 2.017 va ser de 50 defuncions, **tenim que s'utilitzaria el Tanatori Municipal en 48 casos, o sigui, una mitjana de 4 serveis al mes.**

La mitjana de serveis dels darrers set anys és de 50. En el concepte serveis s'inclouen, els serveis amb caixa, quan el difunt ve d'una altra que trasllada el difunts fins a Montmeló i quan una altra funerària porta el difunt directament al cementiri municipal per inhumar.

Any	Serveis
2018	58
2017	50
2016	43
2015	56
2014	60
2013	41
2012	43

4.- ESTUDI D' IMPACTE AMBIENTAL

D'acord el que estableix l'article 7 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i, d'acord amb el ***Text refós de la modificació puntual del pla d'ordenació urbanística municipal de Montmeló per canviar la qualificació de dos terrenys per possibilitar la construcció d'un tanatori públic***, en aquesta MP de POUM no és donen supòsits que facin necessari sotmetre'l a l'avaluació ambiental.

5.- JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ESCOLLIDA

El Contracte de Concessió d'Obra Pública permet donar cobertura a la conveniència de la participació i la col·laboració de la iniciativa privada en la creació de costoses infraestructures i prestació als ciutadans de serveis que es consideren essencials.

L'apartat 1 de l'article 14 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic assenyala:

Article 14. Contracte de concessió d'obres.

1. La concessió d'obres és un contracte que té per objecte la realització pel concessionari d'algunes de les prestacions a què es refereix l'article anterior, incloses les de restauració i reparació de construccions existents, així com la conservació i manteniment dels elements construïts, i en què la contraprestació a favor d'aquell consisteix o bé únicament en el dret a explotar l'obra en el sentit de l'apartat quart següent, o bé en l'esmentat dret acompanyat del de percebre un preu.

Aquest estudi es basa en l'***Avantprojecte i estudi de programa per la construcció d'un tanatori a Montmeló***, redactat per un equip tècnic redactor amb experiència en la projecció d'aquest tipus d'equipaments, a l'abril de 2019 i aprovat per Junta de Govern Local el dia 11 de juny de 2019. Aquest avantprojecte recull les característiques i condicions que haurà de contemplar l'equipament a edificar. D'acord amb les necessitats previstes en aquest document, es pretén dur a terme un equipament que contingui com a mínim les següents zones:

- Accés principal.
- Vestíbul amb recepció, espera i distribució d'espais.
- Administració, amb despatxos, cambra d'instal·lacions, petita espera, office i lavabos.
- Serveis multiconfessionals.
- Zona de restauració-cafeteria.
- Floristeria.
- Lavabos públics.
- Dues sales de vetlla.
- Sala de Tanatopràxia amb lavabo independent.
- Pati de servei amb cotxera per a 2 cotxes fúnebres amb petit magatzem.
- Magatzem per fèretres, flors i làpides.
- Vestuari i lavabos per al personal.
- Espai de neteja

Per tal d'encabir aquests espais i serveis, s'estima la implantació d'un edifici d'una planta amb uns 400 m² quadrats edificats més 228 m² d'espais exteriors.

Es considera plenament justificada la forma contractual proposada, en la qual s'aportarà la parcel·la de titularitat municipal, amb accés des de vial urbanitzat, dotat dels serveis urbanístics necessaris (aigua, electricitat, clavegueram i enllumenat públic), **i no haurà de finançar cap inversió, ja que serà el concessionari qui realitzarà i finançarà les obres**, que es rescabalarà de la inversió realitzada a través de l'explotació del servei a través de les tarifes que abonin els usuaris per la utilització dels serveis funeraris que allà es prestin.

6.- FUNCIONAMENT I EXPLOTACIÓ

El funcionament i explotació del tanatori s'ha de dur a terme pel concessionari de conformitat amb el que preveu el present apartat, constituint els elements que recollirà el plec de prescripcions tècniques administratives i particulars de la licitació que es dugui a terme per a l'atorgament de la corresponent concessió.

1. En aplicació dels que preveu la Llei de Contractes del Sector Públic, el licitador podrà constituir una entitat mercantil, que se subrogarà en tots els drets i obligacions respecte a l'objecte del present estudi de viabilitat, sent aquesta nova entitat la que subscrigui el contracte, construeixi l'obra - per si mateixa o mitjançant tercers -, i gestioni efectivament els serveis de què és objecte. Si el licitador pretengués fer un ús d'aquesta facultat, ho ha d'expressar en la seva oferta i aportarà, arribat el cas, la documentació acreditativa de l'esmentada empresa participada, que haurà de reunir tots els requisits establerts en el Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP).
2. El concessionari informará a l'Administració atorgant de tots els contractes que subscrigui amb tercers per a l'explotació del tanatori i establiments comercials. Les activitats que es

desenvolupin hauran de ser sempre compatibles amb la qualificació urbanística del sòl on s'implanten, segons el previst en el POUM vigent en cada moment.

3. El concessionari no podrà subscriure en cap cas contractes la durada excedeixi de la fixada en el PCAP, i ha d'incloure en tots els contractes amb tercers tant la seva condició de concessionari com el període de durada del seu dret.
4. Un cop conclosa la concessió pel transcurs del seu termini de durada i revertides les instal·lacions a l'Ajuntament, aquest, si ho considera convenient, podrà explotar el tanatori per qualsevol de les formes de gestió, directa o indirecta, dels serveis públics.
5. Les millores que puguin oferir-se pel licitador que resulti concessionari, seran lliurades en propietat plena de l'Ajuntament, que les gestionarà en la forma que estimi oportú. El referit lliurament serà gratuït i no generarà dret a cap compensació per al concessionari.
6. L'Ajuntament no ha de cooperar econòmicament amb el manteniment, neteja i conservació de l'espai concessionat.
7. El concessionari serà responsable de tots aquells tributs, taxes, llicències i permisos que es derivin de l'explotació i possessió de la concessió dels immobles finalment construïts.
8. Les activitats desenvolupades en l'espai concessionat, s'ajustaran en tot cas a les ordenances i altres disposicions legals i reglamentàries vigents en aquestes matèries en qualsevol cas cada licitador haurà d'incloure en la seva oferta tècnica una relació detallada del règim d'explotació o gestió de cada un dels serveis, aquesta formarà part del contracte i s'incorporarà com a part integrant.
9. Els licitadors a la concessió hauran d'indicar en la memòria tècnica d'explotació les modalitats de serveis de tanatori que s'oferiran al ciutadà.
10. Serà obligatòria una disponibilitat de servei de 24 hores al dia, durant tot l'any.
11. Els licitadors a la concessió hauran d'indicar en la seva memòria tècnica d'explotació la distribució, les seves condicions, ubicació i modalitat de servei per a les quals es destinen, aportant els plànols que indiquin les esmentades característiques.
12. El concessionari s'obligarà a mantenir a la vista del públic les tarifes de preus vigents en cada moment per als diferents serveis oferts.
13. Les queixes que sobre les deficiències del servei es formulin pels usuaris, a més de constar en els Llibres de Reclamacions, del que necessàriament disposarà el concessionari, seran posades en coneixement de l'Ajuntament que adoptarà les mesures oportunes.

7.- RISCOS OPERATIUS I TECNOLÒGICS EN LA CONSTRUCCIÓ I EXPLOTACIÓ DE L'OBRA

La construcció del Tanatori correspondrà a una tipologia normal de construcció, de manera que els riscos derivats de la mateixa seran els mateixos que els d'una obra normal usant materials i processos de construcció industrial. Caldrà incorporar les prescripcions i mesures correctores de l'informe de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona incloses al Text refós de la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Montmeló tenim un nou article 123 bis que

estableix les condicions d'ordenació i edificació en la clau EF: Equipament funerari costat Riu Congost.

L'empresa a la qual se li atorgui la concessió haurà de redactar, juntament amb el Projecte, l'Estudi de Seguretat i Salut d'acord al Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, i en el qual s'estableixen en el seu article 5 les condicions mínimes de seguretat i de salut en les obres de construcció que s'indiquen a continuació:

a) Memòria descriptiva dels procediments, equips tècnics i mitjans auxiliars que s'hagin d'utilitzar o la utilització es pugui preveure; identificació dels riscos laborals que puguin ser evitats, indicant a aquest efecte les mesures tècniques necessàries per a això; relació dels riscos laborals que no es puguin eliminar conforme al que assenyalava anteriorment, especificant les mesures preventives i proteccions tècniques tendents a controlar i reduir aquests riscos i valorant la seva eficàcia, en especial quan es proposin mesures alternatives.

Així mateix, s'inclourà la descripció dels serveis sanitaris i comuns que haurà d'estar dotat el centre de treball de l'obra, en funció del nombre de treballadors que vagin a utilitzar-los.

En l'elaboració de la memòria hauran de tenir-se en compte les condicions de l'entorn en què es realitzi l'obra, així com la tipologia i característiques dels materials i elements que s'hagin d'utilitzar, determinació del procés constructiu i ordre d'execució dels treballs.

b) Plec de condicions particulars en el que es tindran en compte les normes legals i reglamentàries aplicables a les especificacions tècniques pròpies de l'obra de què es tracti, així com les prescripcions que s'hauran de complir en relació amb les característiques, la utilització i la conservació de les màquines, estris, eines, sistemes i equips preventius.

c) Plànols en els quals es desenvoluparan els gràfics i esquemes necessaris per la millor definició i comprensió de les mesures preventives definides a la memòria, amb expressió de les especificacions tècniques necessàries.

d) Mesuraments de totes aquelles unitats o elements de seguretat i salut en el treball que hagin estat definits o projectats.

e) Pressupost que quantifiqui el conjunt de despeses previstes per l'aplicació i execució de l'estudi de seguretat i salut.

8.- COSTOS, INGRESSOS I SISTEMA DE FINANÇAMENT PREVIST

Els licitadors han de presentar les corresponents ofertes per a la concessió de l'obra pública el que hagi de presentar juntament amb la seva proposició un Pla econòmic-financer de la concessió, en la qual s'inclourà, entre els aspectes que li són propis, el sistema de tarifes, la inversió i els costos d'explotació i obligacions de pagament i despeses financeres, directes o indirectes, estimades, tot això d'acord amb l'article 250 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

L'amortització de la inversió del tanatori, prevista com a màxim en 784.000,00 euros d'acord amb les valoracions tècniques efectuades a l'efecte, s'estima que es dugui a terme linealment pels 40 anys de termini de la concessió per l'explotació.

Com a costos s'entendran tots els costos associats a la concessió, inclosos els costos de personal, neteja, subministraments, assegurances, etc.

Com a ingressos es consideren els derivats de les tarifes de servei que han de ser abonades pels usuaris. S'han considerat en els càlculs de rendibilitat de la concessió altres ingressos que poden resultar importants per a la concessionària per serveis funeraris complementaris afegits al tanatori, com poguessin ser per esqueles, trasllats, inscripció de la defunció en registres, serveis legals etc., que podrà prestar per si mateix el concessionari i que podria comportar un increment de l'equilibri econòmic inicialment establert en el present estudi.

El cost de la inversió a realitzar s'estima en base a les característiques essencials definides en apartats anteriors.

8.1 INVERSIÓ PREVISTA

La inversió prevista, i sobre la base de la qual es desenvolupen les previsions del present estudi és de 647.376,00 euros (més IVA), incloent la construcció de l'edificació de 400 m² i 228 m² d'espai exterior, instal·lacions, condicionament de l'entorn i dotació d'equipament d'un tanatori amb un total de dues sales de vetlla.

Les inversions programades, es detallen en l'annex d'inversions que s'acompanya, desglossant d'una banda el mobiliari i instal·lacions i de l'altra la construcció.

El període d'amortització per a mobiliari i instal·lacions és de 15 anys (amb reposició al cap d'aquest període) i, per a la construcció el període previst de la concessió, 40 anys. Atès que a causa del format de Concessió d'Obra Pública, la inversió i activitat seria desenvolupada per una entitat mercantil, l'impost sobre el valor afegit no es considera part de la inversió perquè tindria caràcter recuperable per l'entitat concessionària.

Resum inversió:

Pressupost estimat de l'obra

	Edificaci	exterior i porxos	suma
Treballs previs	1.200		1.200
Moviment de terres	9.828	1.200	11.028
Fonaments i estructura	103.740	1.300	105.040
Tancaments Primaris	125.580		125.580
Tancaments i particions interiors	57.330		57.330
Revestiments i acabats interiors	62.790		62.790
Sistema de instal·lacions i ascensor			
Climatització i aire	68.080		68.080
Llum, telecos i electricitat	57.720	2.800	60.520
sanejament	9.282		9.282
aigua	12.918		12.918
Drenatges		6.400	6.400
Equipament fix	24.570	1.200	25.770
Jardineria		51.470	51.470
Patis i urbanització exterior		35.390	
Seguretat i salut	8.190	506	8.696
Control de qualitat	5.460	422	5.882
	546.688	100.688	647.376
repercussió x m ²	1.366,72	19,54	

SUMA P.E.C 647.376,00 €

I.V.A. 21% 135.948,96 €

TOTAL DE PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTA 783.324,96 €

8.2 FINANÇAMENT

El finançament per a la realització de la inversió en la redacció del projecte executiu i la construcció s'ha previst que sigui a càrrec de l'empresa adjudicatària en un 100%, decidint ella si ho realitza a través de recursos propis o a través de finançament extern, amb l'interès corresponent. L'estudi inclou la hipòtesi de fer front a la inversió prevista amb un 40 % de recursos propis i un 60% de recursos aliens.

La inversió en mobiliari i equipament es contempla en la seva totalitat amb aportació de fons propis per part de l'entitat concessionària.

8.3 INGRESSOS PREVISTOS

D'acord amb la informació facilitada per l'actual empresa gestora, hi ha un ventall molt ampli de serveis i tarifes diferents que s'adapten a les necessitats dels usuaris.

Per tal de fer una estimació dels ingressos previstos ajustats a la realitat, farem una mitjana dels ingressos per serveis funeraris dels darrers 7 anys.

A mode de resum dels serveis prestats, tenim l'any 2017 que:

	Unitats venudes	Vendes per servei
Serveis fúnebres	20	32.819,69 €
Cotxe recepció	20	5.244,16 €
Incineracions	0	- €
Sales de vetlla	0	- €
Suplements		34.265,68 €
		72.329,53 €

Mentre que el resum dels darrers 7:

Any	Import vendes
2018	55.524,22 €
2017	72.329,53 €
2016	68.524,35 €
2015	94.137,67 €
2014	103.690,99 €
2013	59.448,64 €
2012	64.022,94 €
Mitjana	68.524,35 €

Per als exercicis posteriors s'utilitzarà una previsió d'augment variable del 2% com a estimació d'increment de despeses.

El nombre de serveis anuals previstos es basa en les dades facilitades per l'empresa gestora del servei en els darrers exercicis.

Any	Total
2018	58
2017	50
2016	43
2015	56
2014	60
2013	41
2012	43
Mitjana	50

Prenem un valor estimat del 80% dels serveis funeraris que utilitzaran el servei de Tanatori. Segons IDESCAT les defuncions de ciutadans de Montmeló al 2017 va ser de 50 persones, pel que tenim que s'utilitzaria el Tanatori Municipal en 40 casos, és a dir, 3,3 serveis al mes.

Prenem les tarifes del tanatori de Granollers com a preus per fer l'estimació d'ingressos d'aquest servei:

Concepte	Tarifa	IVA	Preu final
Ús de l'Oratori	225,50 €	21%	272,86 €
Sala de vetlla	490,56 €	21%	593,58 €
Trasllat cadàver a sala de vetlla	153,30 €	21%	185,49 €

Per tant, si tenim una mitjana de 869,36 € per servei de tanatori i s'estimen 40 serveis anuals, tenim uns ingressos derivats d'aquest servei de **33.384,19 €**.

8.4. DESPESES PREVISTES

8.4.1. Despeses de personal

Per saber les hores dedicades pels treballadors funeraris en els serveis de Montmeló, cal desglossar el temps que dediquen a cadascuna de les tasques que realitzen en un servei funerari, incloent els desplaçaments. Aquestes tasques són les següents :

Tramitació de la defunció:	2 hores
Recollida del difunt del domicili mortuori:	3 hores
Preparació del difunt i col·locació al Tanatori:	1,5 hores
Celebració de la cerimònia religiosa a la Església:	1,5 hores
Celebració de la cerimònia religiosa o laica a l'Oratori:	0,75 hores
Preparació de la sepultura:	2 hores
Enterrament en la sepultura o trasllat a Crematori:	1,5 hores
Trasllats de restes:	1 hora
Trasllats a la resta de l'estat	60 hores (600 km./dia)

	Quantitat	Hores	Treballadors	Total
Recollida	20	3	2	120
Preparació	20	1,5	2	60
Cerimònia Església	24	1,5	2	72
Tramitació	50	2	2	100
preparació sepultura	30	2	2	120
Enterrament	39	1,5	2	117
Incineració	0	1,5	2	0
Trasllats fora de Catalunya	0	60	2	0
Trasllats restes	0	1	2	0
				589

Observem que el total d'hores que es poden imputar directament al servei són 589 per l'any 2.017, però cal tenir en compte que s'han de tenir en compte els temps morts entre procediment i procediment. El volum d'aquestes hores és important tot, i que l'empresa especialitzada pot dedicar part d'aquestes hores a serveis en altres poblacions, fet que ha de minvar el seu pes dins del compte de resultats de Montmeló.

Com es pot veure a l'anterior taula, totes les feines, excepte la tramitació, es fan amb un mínim de 2 persones i tot i que gran part de les mateixes són dins l'horari diürn, sempre hi ha d'haver treballadors operatius en horari nocturn cobrint els 3 torns de 8 hores diàries durant tot els dies de l'any. El fet d'operar a diferents poblacions ha de permetre gestionar els torns de personal amb un mínim de 2 persones que es desplacin als diferents municipis.

Disposar del mateix servei única i exclusivament per una empresa implantada a Montmeló obligaria a tenir sempre operatius 3 torns de 2 persones diaris més els caps de setmana i tots els dies de l'any, fet que fa inviable el projecte si no s'utilitzen les economies d'escala esmentades.

Amb tot això, la dedicació del personal al servei de Montmeló es valora en 20.655,98 € anuals inclosos els salaris, la Seguretat Social, Vestuari, Mútua, etc.

8.4.2. Despeses de manteniment i subministraments

Aquesta partida reflecteix les despeses anuals de manteniment incloent:

- Pintura i petits arranjaments de les instal·lacions un cop l'any: 5.000 €.
- Consum d'aigua: 1.800 €.
- Electricitat: 3.600 €.
- Assegurança: 1.200 €.

8.4.3. Amortitzacions

Es preveu una amortització de la inversió en construcció lineal en el període de concessió, és a dir 40 anys, mentre que en el mobiliari i les instal·lacions es fixa en un període de 15 anys.

8.4.4. Despeses financeres

S'han estimat les despeses financeres anuals derivats del finançament bancari per un import del **60% dels costos d'inversió previstos de 783.324,96 €**, d'acord amb l'estimació de pressupost de l'Avantprojecte i estudi de programa per la construcció d'un Tanatori a Montmeló, redactat a l'abril de 2019 considerant **un interès del 4% i amb un termini d'amortització de l'operació de 20 anys.**

8.4.5. Impost de societats

S'ha estimat que l'activitat, en ser realitzada per una entitat mercantil estaria subjecta a l'impost de societats amb un tipus del 25%.

9. ESTATS DE RESULTATS PREVISTOS

Com a resultat dels càlculs estimatius realitzats, s'ha formulat un compte de pèrdues i guanys previstos, més detallada per al primer exercici i una projecció al període complet de la concessió (40 anys), contemplant un increment lineal de despeses i ingressos entre el 2 % i el 3%.

10. CONCLUSIONS

De tota la projecció realitzada es desprèn que, amb un període de retorn de 40 anys el resultat econòmic és positiu, mantenint-se pràcticament en el llindar de rendibilitat des del primer exercici, i demostrant-se així la viabilitat del projecte amb les característiques i condicions exposades en aquest estudi.

Montmeló, 07 de juny de 2019

Jaume Masclans i Francesch

Gerent

ANNEX I - INVERSIÓ PREVISTA

DETALL DE LA INVERSIÓ

	Edificació i urbanització exterior	Mobiliari i instal·lacions	
Treballs previs	1200		
Moviment de terres	11028		
Fonaments i estructura	105040		
Tancaments Primaris	125580		
Tancaments i particions interiors	57330		
Revestiments i acabats interiors	62790		
Clima, instal·lacions i ascensor		68080	
Llum, telecos i electricitat		60520	
Sanejament	9282		
Aigua		12918	
Drenatges	6400		
Equipament fix, mobiliari, càmeres frig.		25770	
Jardineria	51470		
Patis i urbanització exterior	35390		
Seguretat i salut	8696		
Control de qualitat	5882		
PEC ABANS D'IVA	480.088,00 €	167.288,00 €	647.376,00 €
IVA 21%	100.818,48 €	35.130,48 €	135.948,96 €
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTA	580.906,48 €	202.418,48 €	783.324,96 €

HIPÒTESI DE FINANÇAMENT

Construcció i urbanització

Finançament aliè	60%	288.052,80 €
Finançament amb recursos propis	40%	40.327,39 €

Mobiliari i instal·lacions

Finançament amb recursos propis	100%	167.288,00 €
---------------------------------	------	--------------

AMORTITZACIÓ

	Preu total	Vida útil (anys)	Amortització anual
Edificació i urbanització exterior	480.088,00	50	9.601,76 €
Instal·lacions, mobiliari i equipament fixe	167.288,00	15	11.152,53 €
			20.754,29 €

ANNEX II – COMPTE D'EXPLOTACIÓ ESPERAT DEL PRIMER ANY

Compte explotació	ANY 1
INGRESSOS	
Explotació cementiri (mitjana dels darrers 7 anys)	68524,35
Tanatori i serveis complementaris (previsió)	33384,19
Total ingressos	101908,54
DESPESES	
Canon Ajuntament	
Neteja	1100,00
Alarma	1800,00
Personal	20655,98
Gestoria	1200
Assegurança	1200,00
Aigua	1800,00
Electricitat	3600,00
Internet, telèfon	2400
Fungibles	2000
IVA, mòduls, etc	12212,04
Manteniment	5000,00
Imprevistos	3000,00
IBI	
Protecció dades RRLL	250
Total despeses	56.218,02 €
EBITDA (B° abans d'imp, taxes i amortitz.)	45.690,52 €
Amortització	20.754,29 €
EBIT	24.936,23 €
Despeses financeres	18.792,00 €
Benefici ordinari	6.144,23 €
Ingressos extraordinaris	
Despeses extraordinàries	
Resultat abans d'impostos	6.144,23 €
Impost de societats	1.536,06 €
Resultat després d'impostos	4.608,17 €

ANNEX III – PROJECCIÓ DE LA CONCESSIÓ

ESCENARI 1 – 20 ANYS DE CONCESSIÓ

	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6	ANY 7	ANY 8	ANY 9	ANY 10
INGRESSOS			10%	50%	60%	80%	85%	90%	100%	100%
Explotació cementiri	68524,35	69894,84	71292,73	72718,59	74172,96	75656,42	77169,55	78712,94	80287,20	81892,94
Tanatori i serveis complementaris	33384,19	34051,87	34732,91	35427,57	36136,12	36858,84	37596,02	38347,94	39114,90	39897,20
Total ingressos	101908,54	103946,71	106025,65	108146,16	110309,08	112515,26	114765,57	117060,88	119402,10	121790,14
DESPESES										
Canon Ajuntament										
Neteja	1100,00	1122,00	1144,44	1167,33	1190,68	1214,49	1238,78	1263,55	1288,83	1314,60
Alarma	1800,00	1836,00	1872,72	1910,17	1948,38	1987,35	2027,09	2067,63	2108,99	2151,17
Personal	20655,98	21069,10	21490,48	21920,29	22358,70	22805,87	23261,99	23727,23	24201,77	24685,81
Gestoria	1200	1224,00	1248,48	1273,45	1298,92	1324,90	1351,39	1378,42	1405,99	1434,11
Assegurança	1200,00	1224,00	1248,48	1273,45	1298,92	1324,90	1351,39	1378,42	1405,99	1434,11
Aigua	1800,00	1836,00	1872,72	1910,17	1948,38	1987,35	2027,09	2067,63	2108,99	2151,17
Electricitat	3600,00	3672,00	3745,44	3820,35	3896,76	3974,69	4054,18	4135,27	4217,97	4302,33
Internet, telèfon	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400
Fungibles	2000	2040,00	2080,80	2122,42	2164,86	2208,16	2252,32	2297,37	2343,32	2390,19
IVA, mòduls, etc	12212,04	12466,36	12725,77	12990,36	13260,25	13535,53	13816,32	14102,73	14394,86	14692,84
Manteniment	5000,00	5100,00	5202,00	5306,04	5412,16	5520,40	5630,81	5743,43	5858,30	5975,46
Imprevistos	3000,00	3060,00	3121,20	3183,62	3247,30	3312,24	3378,49	3446,06	3514,98	3585,28
IBI										
Protecció dades RRLL	250	255,00	260,10	265,30	270,61	276,02	281,54	287,17	292,91	298,77
Total despeses	56.218,02 €	57.304,46 €	58.412,63 €	59.542,96 €	60.695,90 €	61.871,90 €	63.071,41 €	64.294,92 €	65.542,90 €	66.815,84 €
EBITDA	45.690,52 €	46.642,25 €	47.613,02 €	48.603,20 €	49.613,18 €	50.643,37 €	51.694,15 €	52.765,96 €	53.859,20 €	54.974,30 €
Amortització	20.754,29 €	20.754,29 €	20.754,29 €	20.754,29 €	20.754,29 €	20.754,29 €	20.754,29 €	20.754,29 €	20.754,29 €	20.754,29 €
EBIT	24.936,23 €	25.887,96 €	26.858,72 €	27.848,90 €	28.858,89 €	29.889,07 €	30.939,86 €	32.011,66 €	33.104,90 €	34.220,01 €
Despeses financeres	18.792,00 €	18.160,93 €	17.504,62 €	16.822,06 €	16.112,19 €	15.373,93 €	14.606,14 €	13.807,64 €	12.977,19 €	12.113,53 €
Benefici ordinari	6.144,23 €	7.727,03 €	9.354,10 €	11.026,85 €	12.746,70 €	14.515,14 €	16.333,72 €	18.204,03 €	20.127,71 €	22.106,47 €
Ingresos extraordinaris										
Despeses extraordinàries										
Resultat abans d'impostos	6.144,23 €	7.727,03 €	9.354,10 €	11.026,85 €	12.746,70 €	14.515,14 €	16.333,72 €	18.204,03 €	20.127,71 €	22.106,47 €
Impost de societats	1.536,06 €	1.931,76 €	2.338,53 €	2.756,71 €	3.186,67 €	3.628,79 €	4.083,43 €	4.551,01 €	5.031,93 €	5.526,62 €
Resultat després d'impostos	4.608,17 €	5.795,27 €	7.015,58 €	8.270,14 €	9.560,02 €	10.886,36 €	12.250,29 €	13.653,02 €	15.095,78 €	16.579,85 €

	ANY 11	ANY 12	ANY 13	ANY 14	ANY 15	ANY 16	ANY 17	ANY 18	ANY 19	ANY 20	Total
INGRESSOS	50%	100%	100%	100%	100%						
Explotació cementiri	83530,80	85201,42	86905,44	88643,55	90416,42	92224,75	94069,25	95950,63	97869,65	99827,04	1.664.961,47 €
Tanatori i serveis complementaris	40695,14	41509,04	42339,23	43186,01	44049,73	44930,72	45829,34	46745,93	47680,84	48634,46	811.148,01 €
Total ingressos	124225,94	126710,46	129244,67	131829,56	134466,15	137155,48	139898,59	142696,56	145550,49	148461,50	2.476.109,48 €
DESPESES											
Canon Ajuntament											- €
Neteja	1340,89	1367,71	1395,07	1422,97	1451,43	1480,46	1510,06	1540,27	1571,07	1602,49	26.727,11 €
Alarma	2194,19	2238,07	2282,84	2328,49	2375,06	2422,56	2471,01	2520,43	2570,84	2622,26	43.735,27 €
Personal	25179,52	25683,11	26196,78	26720,71	27255,13	27800,23	28356,23	28923,36	29501,83	30091,86	501.885,98 €
Gestoria	1462,79	1492,05	1521,89	1552,33	1583,37	1615,04	1647,34	1680,29	1713,90	1748,17	29.156,84 €
Assegurança	1462,79	1492,05	1521,89	1552,33	1583,37	1615,04	1647,34	1680,29	1713,90	1748,17	29.156,84 €
Aigua	2194,19	2238,07	2282,84	2328,49	2375,06	2422,56	2471,01	2520,43	2570,84	2622,26	43.735,27 €
Electricitat	4388,38	4476,15	4565,67	4656,98	4750,12	4845,13	4942,03	5040,87	5141,69	5244,52	87.470,53 €
Internet, telèfon	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	48.000,00 €
Fungibles	2437,99	2486,75	2536,48	2587,21	2638,96	2691,74	2745,57	2800,48	2856,49	2913,62	48.594,74 €
IVA, mòduls, etc	14996,78	15306,79	15623,01	15945,55	16274,54	16610,11	16952,39	17301,52	17657,63	18020,87	298.886,27 €
Manteniment	6094,97	6216,87	6341,21	6468,03	6597,39	6729,34	6863,93	7001,21	7141,23	7284,06	121.486,85 €
Imprevistos	3656,98	3730,12	3804,73	3880,82	3958,44	4037,61	4118,36	4200,72	4284,74	4370,43	72.892,11 €
IBI											- €
Protecció dades RRLL	304,75	310,84	317,06	323,40	329,87	336,47	343,20	350,06	357,06	364,20	6.074,34 €
Total despeses	68.114,24 €	69.438,60 €	70.789,45 €	72.167,32 €	73.572,75 €	75.006,28 €	76.468,49 €	77.959,94 €	79.481,22 €	81.032,92 €	1.357.802,15 €
EBITDA	56.111,71 €	57.271,86 €	58.455,22 €	59.662,24 €	60.893,41 €	62.149,19 €	63.430,10 €	64.736,62 €	66.069,27 €	67.428,58 €	1.118.307,33 €
Amortització	20.754,29 €	20.754,29 €	20.754,29 €	20.754,29 €	20.754,29 €	20.754,29 €	20.754,29 €	20.754,29 €	20.754,29 €	20.754,29 €	415.085,87 €
EBIT	35.357,41 €	36.517,57 €	37.700,92 €	38.907,95 €	40.139,11 €	41.394,90 €	42.675,80 €	43.982,33 €	45.314,98 €	46.674,28 €	703.221,47 €
Despeses financeres	11.215,33 €	10.281,19 €	9.309,69 €	8.299,33 €	7.248,56 €	6.155,75 €	5.019,23 €	3.837,25 €	2.607,99 €	1.329,57 €	- €
Benefici ordinari	24.142,08 €	26.236,37 €	28.391,23 €	30.608,62 €	32.890,56 €	35.239,15 €	37.656,57 €	40.145,07 €	42.706,98 €	45.344,72 €	481.647,34 €
Ingresos extraordinaris											- €
Despeses extraordinàries											- €
Resultat abans d'impostos	24.142,08 €	26.236,37 €	28.391,23 €	30.608,62 €	32.890,56 €	35.239,15 €	37.656,57 €	40.145,07 €	42.706,98 €	45.344,72 €	481.647,34 €
Impost de societats	6.035,52 €	6.559,09 €	7.097,81 €	7.652,15 €	8.222,64 €	8.809,79 €	9.414,14 €	10.036,27 €	10.676,75 €	11.336,18 €	120.411,83 €
Resultat després d'impostos	18.106,56 €	19.677,28 €	21.293,42 €	22.956,46 €	24.667,92 €	26.429,36 €	28.242,43 €	30.108,81 €	32.030,24 €	34.008,54 €	361.235,50 €

ESCENARI 2 – 30 ANYS DE CONCESSIÓ

	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6	ANY 7	ANY 8	ANY 9	ANY 10
INGRESSOS			10%	50%	60%	80%	85%	90%	100%	100%
Explotació cementiri	68524,35	69894,84	71292,73	72718,59	74172,96	75656,42	77169,55	78712,94	80287,20	81892,94
Tanatori i serveis complementaris	33384,19	34051,87	34732,91	35427,57	36136,12	36858,84	37596,02	38347,94	39114,90	39897,20
Total ingressos	101908,54	103946,71	106025,65	108146,16	110309,08	112515,26	114765,57	117060,88	119402,10	121790,14
DESPESES										
Canon Ajuntament										
Neteja	1100,00	1122,00	1144,44	1167,33	1190,68	1214,49	1238,78	1263,55	1288,83	1314,60
Alarma	1800,00	1836,00	1872,72	1910,17	1948,38	1987,35	2027,09	2067,63	2108,99	2151,17
Personal	20655,98	21069,10	21490,48	21920,29	22358,70	22805,87	23261,99	23727,23	24201,77	24685,81
Gestoria	1200	1224,00	1248,48	1273,45	1298,92	1324,90	1351,39	1378,42	1405,99	1434,11
Assegurança	1200,00	1224,00	1248,48	1273,45	1298,92	1324,90	1351,39	1378,42	1405,99	1434,11
Aigua	1800,00	1836,00	1872,72	1910,17	1948,38	1987,35	2027,09	2067,63	2108,99	2151,17
Electricitat	3600,00	3672,00	3745,44	3820,35	3896,76	3974,69	4054,18	4135,27	4217,97	4302,33
Internet, telèfon	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400
Fungibles	2000	2040,00	2080,80	2122,42	2164,86	2208,16	2252,32	2297,37	2343,32	2390,19
IVA, mòduls, etc	12212,04	12466,36	12725,77	12990,36	13260,25	13535,53	13816,32	14102,73	14394,86	14692,84
Manteniment	5000,00	5100,00	5202,00	5306,04	5412,16	5520,40	5630,81	5743,43	5858,30	5975,46
Imprevistos	3000,00	3060,00	3121,20	3183,62	3247,30	3312,24	3378,49	3446,06	3514,98	3585,28
IBI										
Protecció dades RRLL	250	255,00	260,10	265,30	270,61	276,02	281,54	287,17	292,91	298,77
Total despeses	56.218,02 €	57.304,46 €	58.412,63 €	59.542,96 €	60.695,90 €	61.871,90 €	63.071,41 €	64.294,92 €	65.542,90 €	66.815,84 €
EBITDA	45.690,52 €	46.642,25 €	47.613,02 €	48.603,20 €	49.613,18 €	50.643,37 €	51.694,15 €	52.765,96 €	53.859,20 €	54.974,30 €
Amortització	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €
EBIT	18.521,52 €	19.473,25 €	20.444,02 €	21.434,20 €	22.444,18 €	23.474,37 €	24.525,15 €	25.596,96 €	26.690,20 €	27.805,30 €
Despeses financeres	18.792,00 €	18.160,93 €	17.504,62 €	16.822,06 €	16.112,19 €	15.373,93 €	14.606,14 €	13.807,64 €	12.977,19 €	12.113,53 €
Benefici ordinari	- 270,48 €	1.312,32 €	2.939,40 €	4.612,14 €	6.331,99 €	8.100,44 €	9.919,01 €	11.789,32 €	13.713,00 €	15.691,77 €
Ingresos extraordinaris										
Despeses extraordinàries										
Resultat abans d'impostos	- 270,48 €	1.312,32 €	2.939,40 €	4.612,14 €	6.331,99 €	8.100,44 €	9.919,01 €	11.789,32 €	13.713,00 €	15.691,77 €
Impost de societats	- 67,62 €	328,08 €	734,85 €	1.153,04 €	1.583,00 €	2.025,11 €	2.479,75 €	2.947,33 €	3.428,25 €	3.922,94 €
Resultat després d'impostos	- 202,86 €	984,24 €	2.204,55 €	3.459,11 €	4.748,99 €	6.075,33 €	7.439,26 €	8.841,99 €	10.284,75 €	11.768,82 €

	ANY 11	ANY 12	ANY 13	ANY 14	ANY 15	ANY 16	ANY 17	ANY 18	ANY 19	ANY 20
INGRESSOS	50%	100%	100%	100%	100%					
Explotació cementiri	83530,80	85201,42	86905,44	88643,55	90416,42	92224,75	94069,25	95950,63	97869,65	99827,04
Tanatori i serveis complementaris	40695,14	41509,04	42339,23	43186,01	44049,73	44930,72	45829,34	46745,93	47680,84	48634,46
Total ingressos	124225,94	126710,46	129244,67	131829,56	134466,15	137155,48	139898,59	142696,56	145550,49	148461,50
DESPESES										
Canon Ajuntament										
Neteja	1340,89	1367,71	1395,07	1422,97	1451,43	1480,46	1510,06	1540,27	1571,07	1602,49
Alarma	2194,19	2238,07	2282,84	2328,49	2375,06	2422,56	2471,01	2520,43	2570,84	2622,26
Personal	25179,52	25683,11	26196,78	26720,71	27255,13	27800,23	28356,23	28923,36	29501,83	30091,86
Gestoria	1462,79	1492,05	1521,89	1552,33	1583,37	1615,04	1647,34	1680,29	1713,90	1748,17
Assegurança	1462,79	1492,05	1521,89	1552,33	1583,37	1615,04	1647,34	1680,29	1713,90	1748,17
Aigua	2194,19	2238,07	2282,84	2328,49	2375,06	2422,56	2471,01	2520,43	2570,84	2622,26
Electricitat	4388,38	4476,15	4565,67	4656,98	4750,12	4845,13	4942,03	5040,87	5141,69	5244,52
Internet, telèfon	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400
Fungibles	2437,99	2486,75	2536,48	2587,21	2638,96	2691,74	2745,57	2800,48	2856,49	2913,62
IVA, mòduls, etc	14996,78	15306,79	15623,01	15945,55	16274,54	16610,11	16952,39	17301,52	17657,63	18020,87
Manteniment	6094,97	6216,87	6341,21	6468,03	6597,39	6729,34	6863,93	7001,21	7141,23	7284,06
Imprevistos	3656,98	3730,12	3804,73	3880,82	3958,44	4037,61	4118,36	4200,72	4284,74	4370,43
IBI										
Protecció dades RRLL	304,75	310,84	317,06	323,40	329,87	336,47	343,20	350,06	357,06	364,20
Total despeses	68.114,24 €	69.438,60 €	70.789,45 €	72.167,32 €	73.572,75 €	75.006,28 €	76.468,49 €	77.959,94 €	79.481,22 €	81.032,92 €
EBITDA	56.111,71 €	57.271,86 €	58.455,22 €	59.662,24 €	60.893,41 €	62.149,19 €	63.430,10 €	64.736,62 €	66.069,27 €	67.428,58 €
Amortització	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €
EBIT	28.942,71 €	30.102,86 €	31.286,22 €	32.493,24 €	33.724,41 €	34.980,19 €	36.261,10 €	37.567,62 €	38.900,27 €	40.259,58 €
Despeses financeres	11.215,33 €	10.281,19 €	9.309,69 €	8.299,33 €	7.248,56 €	6.155,75 €	5.019,23 €	3.837,25 €	2.607,99 €	1.329,57 €
Benefici ordinari	17.727,38 €	19.821,67 €	21.976,53 €	24.193,91 €	26.475,85 €	28.824,44 €	31.241,87 €	33.730,37 €	36.292,28 €	38.930,01 €
Ingresos extraordinaris										
Despeses extraordinàries										
Resultat abans d'impostos	17.727,38 €	19.821,67 €	21.976,53 €	24.193,91 €	26.475,85 €	28.824,44 €	31.241,87 €	33.730,37 €	36.292,28 €	38.930,01 €
Impost de societats	4.431,84 €	4.955,42 €	5.494,13 €	6.048,48 €	6.618,96 €	7.206,11 €	7.810,47 €	8.432,59 €	9.073,07 €	9.732,50 €
Resultat després d'impostos	13.295,53 €	14.866,25 €	16.482,39 €	18.145,43 €	19.856,89 €	21.618,33 €	23.431,40 €	25.297,78 €	27.219,21 €	29.197,51 €

	ANY 21	ANY 22	ANY 23	ANY 24	ANY 25	ANY 26	ANY 27	ANY 28	ANY 29	ANY 30	Total
INGRESSOS											
Explotació cementiri	101823,58	103860,05	105937,25	108056,00	110217,12	112421,46	114669,89	116963,29	119302,55	121688,60	2.779.901,26 €
Tanatori i serveis complementaris	49607,15	50599,29	51611,28	52643,50	53696,37	54770,30	55865,71	56983,02	58122,68	59285,14	1.354.332,46 €
Total ingressos	151430,73	154459,34	157548,53	160699,50	163913,49	167191,76	170535,60	173946,31	177425,23	180973,74	2.476.109,48 €
DESPESES											
Canon Ajuntament											- €
Neteja	1634,54	1667,23	1700,58	1734,59	1769,28	1804,67	1840,76	1877,58	1915,13	1953,43	44.624,89 €
Alarma	2674,71	2728,20	2782,76	2838,42	2895,19	2953,09	3012,15	3072,40	3133,84	3196,52	73.022,54 €
Personal	30693,70	31307,57	31933,73	32572,40	33223,85	33888,32	34566,09	35257,41	35962,56	36681,81	837.973,43 €
Gestoria	1783,14	1818,80	1855,18	1892,28	1930,12	1968,73	2008,10	2048,26	2089,23	2131,01	48.681,70 €
Assegurança	1783,14	1818,80	1855,18	1892,28	1930,12	1968,73	2008,10	2048,26	2089,23	2131,01	48.681,70 €
Aigua	2674,71	2728,20	2782,76	2838,42	2895,19	2953,09	3012,15	3072,40	3133,84	3196,52	73.022,54 €
Electricitat	5349,41	5456,40	5565,53	5676,84	5790,37	5906,18	6024,31	6144,79	6267,69	6393,04	146.045,09 €
Internet, telèfon	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	72.055,00 €
Fungibles	2971,89	3031,33	3091,96	3153,80	3216,87	3281,21	3346,84	3413,77	3482,05	3551,69	81.136,16 €
IVA, mòduls, etc	18391,15	18768,85	19154,11	19547,07	19947,90	20356,75	20773,78	21199,15	21633,04	22075,61	500.733,67 €
Manteniment	7429,74	7578,33	7729,90	7884,50	8042,19	8203,03	8367,09	8534,43	8705,12	8879,22	202.840,40 €
Imprevistos	4457,84	4547,00	4637,94	4730,70	4825,31	4921,82	5020,25	5120,66	5223,07	5327,53	121.704,24 €
IBI											- €
Protecció dades RRLL	371,49	378,92	386,49	394,22	402,11	410,15	418,35	426,72	435,26	443,96	10.142,02 €
Total despeses	82.616,45 €	84.231,63 €	85.879,10 €	87.559,51 €	89.273,51 €	91.021,77 €	92.804,98 €	94.623,84 €	96.479,06 €	98.371,37 €	1.357.802,15 €
EBITDA	68.814,28 €	70.227,71 €	71.669,43 €	73.139,99 €	74.639,99 €	76.169,99 €	77.730,62 €	79.322,47 €	80.946,18 €	82.602,37 €	1.873.570,36 €
Amortització	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €	27.169,00 €	815.070,00 €
EBIT	41.645,28 €	43.058,71 €	44.500,43 €	45.970,99 €	47.470,99 €	49.000,99 €	50.561,62 €	52.153,47 €	53.777,18 €	55.433,37 €	1.058.500,36 €
Despeses financeres	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	221.574,13 €
Benefici ordinari	41.645,28 €	43.058,71 €	44.500,43 €	45.970,99 €	47.470,99 €	49.000,99 €	50.561,62 €	52.153,47 €	53.777,18 €	55.433,37 €	836.926,23 €
Ingresos extraordinaris											- €
Despeses extraordinàries											- €
Resultat abans d'impostos	41.645,28 €	43.058,71 €	44.500,43 €	45.970,99 €	47.470,99 €	49.000,99 €	50.561,62 €	52.153,47 €	53.777,18 €	55.433,37 €	836.926,23 €
Impost de societats	10.411,32 €	10.764,68 €	11.125,11 €	11.492,75 €	11.867,75 €	12.250,25 €	12.640,40 €	13.038,37 €	13.444,29 €	13.858,34 €	209.231,56 €
Resultat després d'impostos	31.233,96 €	32.294,03 €	33.375,32 €	34.478,24 €	35.603,24 €	36.750,75 €	37.921,21 €	39.115,10 €	40.332,88 €	41.575,03 €	627.694,68 €

ESCENARI 3 – 40 ANYS DE CONCESSIÓ

	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6	ANY 7	ANY 8	ANY 9	ANY 10
INGRESSOS			10%	50%	60%	80%	85%	90%	100%	100%
Explotació cementiri	68524,35	69894,84	71292,73	72718,59	74172,96	75656,42	77169,55	78712,94	80287,20	81892,94
Tanatori i serveis complementaris	33384,19	34051,87	34732,91	35427,57	36136,12	36858,84	37596,02	38347,94	39114,90	39897,20
Total ingressos	101908,54	103946,71	106025,65	108146,16	110309,08	112515,26	114765,57	117060,88	119402,10	121790,14
DESPESES										
Canon Ajuntament										
Neteja	1100,00	1122,00	1144,44	1167,33	1190,68	1214,49	1238,78	1263,55	1288,83	1314,60
Alarma	1800,00	1836,00	1872,72	1910,17	1948,38	1987,35	2027,09	2067,63	2108,99	2151,17
Personal	20655,98	21069,10	21490,48	21920,29	22358,70	22805,87	23261,99	23727,23	24201,77	24685,81
Gestoria	1200	1224,00	1248,48	1273,45	1298,92	1324,90	1351,39	1378,42	1405,99	1434,11
Assegurança	1200,00	1224,00	1248,48	1273,45	1298,92	1324,90	1351,39	1378,42	1405,99	1434,11
Aigua	1800,00	1836,00	1872,72	1910,17	1948,38	1987,35	2027,09	2067,63	2108,99	2151,17
Electricitat	3600,00	3672,00	3745,44	3820,35	3896,76	3974,69	4054,18	4135,27	4217,97	4302,33
Internet, telèfon	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400
Fungibles	2000	2040,00	2080,80	2122,42	2164,86	2208,16	2252,32	2297,37	2343,32	2390,19
IVA, mòduls, etc	12212,04	12466,36	12725,77	12990,36	13260,25	13535,53	13816,32	14102,73	14394,86	14692,84
Manteniment	5000,00	5100,00	5202,00	5306,04	5412,16	5520,40	5630,81	5743,43	5858,30	5975,46
Imprevistos	3000,00	3060,00	3121,20	3183,62	3247,30	3312,24	3378,49	3446,06	3514,98	3585,28
IBI										
Protecció dades RRLL	250	255,00	260,10	265,30	270,61	276,02	281,54	287,17	292,91	298,77
Total despeses	56.218,02 €	57.304,46 €	58.412,63 €	59.542,96 €	60.695,90 €	61.871,90 €	63.071,41 €	64.294,92 €	65.542,90 €	66.815,84 €
EBITDA	45.690,52 €	46.642,25 €	47.613,02 €	48.603,20 €	49.613,18 €	50.643,37 €	51.694,15 €	52.765,96 €	53.859,20 €	54.974,30 €
Amortització	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €
EBIT	21.954,52 €	22.906,25 €	23.877,02 €	24.867,20 €	25.877,18 €	26.907,37 €	27.958,15 €	29.029,96 €	30.123,20 €	31.238,30 €
Despeses financeres	18.792,00 €	18.160,93 €	17.504,62 €	16.822,06 €	16.112,19 €	15.373,93 €	14.606,14 €	13.807,64 €	12.977,19 €	12.113,53 €
Benefici ordinari	3.162,52 €	4.745,32 €	6.372,40 €	8.045,14 €	9.764,99 €	11.533,44 €	13.352,01 €	15.222,32 €	17.146,00 €	19.124,77 €
Ingresos extraordinaris										
Despeses extraordinàries										
Resultat abans d'impostos	3.162,52 €	4.745,32 €	6.372,40 €	8.045,14 €	9.764,99 €	11.533,44 €	13.352,01 €	15.222,32 €	17.146,00 €	19.124,77 €
Impost de societats	790,63 €	1.186,33 €	1.593,10 €	2.011,29 €	2.441,25 €	2.883,36 €	3.338,00 €	3.805,58 €	4.286,50 €	4.781,19 €
Resultat després d'impostos	2.371,89 €	3.558,99 €	4.779,30 €	6.033,86 €	7.323,74 €	8.650,08 €	10.014,01 €	11.416,74 €	12.859,50 €	14.343,57 €

	ANY 11	ANY 12	ANY 13	ANY 14	ANY 15	ANY 16	ANY 17	ANY 18	ANY 19	ANY 20
INGRESSOS	50%	100%	100%	100%	100%					
Explotació cementiri	83530,80	85201,42	86905,44	88643,55	90416,42	92224,75	94069,25	95950,63	97869,65	99827,04
Tanatori i serveis complementaris	40695,14	41509,04	42339,23	43186,01	44049,73	44930,72	45829,34	46745,93	47680,84	48634,46
Total ingressos	124225,94	126710,46	129244,67	131829,56	134466,15	137155,48	139898,59	142696,56	145550,49	148461,50
DESPESES										
Canon Ajuntament										
Neteja	1340,89	1367,71	1395,07	1422,97	1451,43	1480,46	1510,06	1540,27	1571,07	1602,49
Alarma	2194,19	2238,07	2282,84	2328,49	2375,06	2422,56	2471,01	2520,43	2570,84	2622,26
Personal	25179,52	25683,11	26196,78	26720,71	27255,13	27800,23	28356,23	28923,36	29501,83	30091,86
Gestoria	1462,79	1492,05	1521,89	1552,33	1583,37	1615,04	1647,34	1680,29	1713,90	1748,17
Assegurança	1462,79	1492,05	1521,89	1552,33	1583,37	1615,04	1647,34	1680,29	1713,90	1748,17
Aigua	2194,19	2238,07	2282,84	2328,49	2375,06	2422,56	2471,01	2520,43	2570,84	2622,26
Electricitat	4388,38	4476,15	4565,67	4656,98	4750,12	4845,13	4942,03	5040,87	5141,69	5244,52
Internet, telèfon	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400
Fungibles	2437,99	2486,75	2536,48	2587,21	2638,96	2691,74	2745,57	2800,48	2856,49	2913,62
IVA, mòduls, etc	14996,78	15306,79	15623,01	15945,55	16274,54	16610,11	16952,39	17301,52	17657,63	18020,87
Manteniment	6094,97	6216,87	6341,21	6468,03	6597,39	6729,34	6863,93	7001,21	7141,23	7284,06
Imprevistos	3656,98	3730,12	3804,73	3880,82	3958,44	4037,61	4118,36	4200,72	4284,74	4370,43
IBI										
Protecció dades RRLL	304,75	310,84	317,06	323,40	329,87	336,47	343,20	350,06	357,06	364,20
Total despeses	68.114,24 €	69.438,60 €	70.789,45 €	72.167,32 €	73.572,75 €	75.006,28 €	76.468,49 €	77.959,94 €	79.481,22 €	81.032,92 €
EBITDA	56.111,71 €	57.271,86 €	58.455,22 €	59.662,24 €	60.893,41 €	62.149,19 €	63.430,10 €	64.736,62 €	66.069,27 €	67.428,58 €
Amortització	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €
EBIT	32.375,71 €	33.535,86 €	34.719,22 €	35.926,24 €	37.157,41 €	38.413,19 €	39.694,10 €	41.000,62 €	42.333,27 €	43.692,58 €
Despeses financeres	11.215,33 €	10.281,19 €	9.309,69 €	8.299,33 €	7.248,56 €	6.155,75 €	5.019,23 €	3.837,25 €	2.607,99 €	1.329,57 €
Benefici ordinari	21.160,38 €	23.254,67 €	25.409,53 €	27.626,91 €	29.908,85 €	32.257,44 €	34.674,87 €	37.163,37 €	39.725,28 €	42.363,01 €
Ingresos extraordinaris										
Despeses extraordinàries										
Resultat abans d'impostos	21.160,38 €	23.254,67 €	25.409,53 €	27.626,91 €	29.908,85 €	32.257,44 €	34.674,87 €	37.163,37 €	39.725,28 €	42.363,01 €
Impost de societats	5.290,09 €	5.813,67 €	6.352,38 €	6.906,73 €	7.477,21 €	8.064,36 €	8.668,72 €	9.290,84 €	9.931,32 €	10.590,75 €
Resultat després d'impostos	15.870,28 €	17.441,00 €	19.057,14 €	20.720,18 €	22.431,64 €	24.193,08 €	26.006,15 €	27.872,53 €	29.793,96 €	31.772,26 €

	ANY 21	ANY 22	ANY 23	ANY 24	ANY 25	ANY 26	ANY 27	ANY 28	ANY 29	ANY 30
INGRESSOS										
Explotació cementiri	101823,58	103860,05	105937,25	108056,00	110217,12	112421,46	114669,89	116963,29	119302,55	121688,60
Tanatori i serveis complementaris	49607,15	50599,29	51611,28	52643,50	53696,37	54770,30	55865,71	56983,02	58122,68	59285,14
Total ingressos	151430,73	154459,34	157548,53	160699,50	163913,49	167191,76	170535,60	173946,31	177425,23	180973,74
DESPESES										
Canon Ajuntament										
Neteja	1634,54	1667,23	1700,58	1734,59	1769,28	1804,67	1840,76	1877,58	1915,13	1953,43
Alarma	2674,71	2728,20	2782,76	2838,42	2895,19	2953,09	3012,15	3072,40	3133,84	3196,52
Personal	30693,70	31307,57	31933,73	32572,40	33223,85	33888,32	34566,09	35257,41	35962,56	36681,81
Gestoria	1783,14	1818,80	1855,18	1892,28	1930,12	1968,73	2008,10	2048,26	2089,23	2131,01
Assegurança	1783,14	1818,80	1855,18	1892,28	1930,12	1968,73	2008,10	2048,26	2089,23	2131,01
Aigua	2674,71	2728,20	2782,76	2838,42	2895,19	2953,09	3012,15	3072,40	3133,84	3196,52
Electricitat	5349,41	5456,40	5565,53	5676,84	5790,37	5906,18	6024,31	6144,79	6267,69	6393,04
Internet, telèfon	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410
Fungibles	2971,89	3031,33	3091,96	3153,80	3216,87	3281,21	3346,84	3413,77	3482,05	3551,69
IVA, mòduls, etc	18391,15	18768,85	19154,11	19547,07	19947,90	20356,75	20773,78	21199,15	21633,04	22075,61
Manteniment	7429,74	7578,33	7729,90	7884,50	8042,19	8203,03	8367,09	8534,43	8705,12	8879,22
Imprevistos	4457,84	4547,00	4637,94	4730,70	4825,31	4921,82	5020,25	5120,66	5223,07	5327,53
IBI										
Protecció dades RRLL	371,49	378,92	386,49	394,22	402,11	410,15	418,35	426,72	435,26	443,96
Total despeses	82.616,45 €	84.231,63 €	85.879,10 €	87.559,51 €	89.273,51 €	91.021,77 €	92.804,98 €	94.623,84 €	96.479,06 €	98.371,37 €
EBITDA	68.814,28 €	70.227,71 €	71.669,43 €	73.139,99 €	74.639,99 €	76.169,99 €	77.730,62 €	79.322,47 €	80.946,18 €	82.602,37 €
Amortització	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €
EBIT	45.078,28 €	46.491,71 €	47.933,43 €	49.403,99 €	50.903,99 €	52.433,99 €	53.994,62 €	55.586,47 €	57.210,18 €	58.866,37 €
Despeses financeres	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Benefici ordinari	45.078,28 €	46.491,71 €	47.933,43 €	49.403,99 €	50.903,99 €	52.433,99 €	53.994,62 €	55.586,47 €	57.210,18 €	58.866,37 €
Ingresos extraordinaris										
Despeses extraordinàries										
Resultat abans d'impostos	45.078,28 €	46.491,71 €	47.933,43 €	49.403,99 €	50.903,99 €	52.433,99 €	53.994,62 €	55.586,47 €	57.210,18 €	58.866,37 €
Impost de societats	11.269,57 €	11.622,93 €	11.983,36 €	12.351,00 €	12.726,00 €	13.108,50 €	13.498,65 €	13.896,62 €	14.302,54 €	14.716,59 €
Resultat després d'impostos	33.808,71 €	34.868,78 €	35.950,07 €	37.052,99 €	38.177,99 €	39.325,50 €	40.495,96 €	41.689,85 €	42.907,63 €	44.149,78 €

	ANY 31	ANY 32	ANY 33	ANY 34	ANY 35	ANY 36	ANY 37	ANY 38	ANY 39	ANY 40	Total
INGRESSOS											
Explotació cementiri	124122,38	126604,82	129136,92	131719,66	134354,05	137041,13	139781,95	142577,59	145429,15	148337,73	4.139.006,64 €
Tanatori i serveis complementaris	60470,84	61680,26	62913,86	64172,14	65455,58	66764,69	68099,99	69461,99	70851,23	72268,25	2.016.471,28 €
Total ingressos	184593,21	188285,08	192050,78	195891,80	199809,63	203805,82	207881,94	212039,58	216280,37	220605,98	2.476.109,48 €
DESPESES											
Canon Ajuntament											- €
Neteja	1992,50	2032,35	2072,99	2114,45	2156,74	2199,88	2243,88	2288,75	2334,53	2381,22	66.442,18 €
Alarma	3260,45	3325,66	3392,17	3460,02	3529,22	3599,80	3671,80	3745,23	3820,14	3896,54	108.723,57 €
Personal	37415,45	38163,76	38927,03	39705,57	40499,68	41309,68	42135,87	42978,59	43838,16	44714,92	1.247.662,16 €
Gestoria	2173,63	2217,11	2261,45	2306,68	2352,81	2399,87	2447,86	2496,82	2546,76	2597,69	72.482,38 €
Assegurança	2173,63	2217,11	2261,45	2306,68	2352,81	2399,87	2447,86	2496,82	2546,76	2597,69	72.482,38 €
Aigua	3260,45	3325,66	3392,17	3460,02	3529,22	3599,80	3671,80	3745,23	3820,14	3896,54	108.723,57 €
Electricitat	6520,90	6651,32	6784,35	6920,03	7058,43	7199,60	7343,59	7490,47	7640,28	7793,08	217.447,14 €
Internet, telèfon	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	96.210,00 €
Fungibles	3622,72	3695,18	3769,08	3844,46	3921,35	3999,78	4079,77	4161,37	4244,60	4329,49	120.803,97 €
IVA, mòduls, etc	22527,03	22987,49	23457,16	23936,23	24424,88	24923,31	25431,71	25950,29	26479,24	27018,78	747.869,79 €
Manteniment	9056,81	9237,94	9422,70	9611,16	9803,38	9999,45	10199,44	10403,43	10611,49	10823,72	302.009,92 €
Imprevistos	5434,08	5542,77	5653,62	5766,69	5882,03	5999,67	6119,66	6242,06	6366,90	6494,23	181.205,95 €
IBI											- €
Protecció dades RRLL	452,84	461,90	471,14	480,56	490,17	499,97	509,97	520,17	530,57	541,19	15.100,50 €
Total despeses	100.301,51 €	102.270,23 €	104.278,32 €	106.326,55 €	108.415,73 €	110.546,68 €	112.720,23 €	114.937,23 €	117.198,56 €	119.505,10 €	1.357.802,15 €
EBITDA	84.291,71 €	86.014,85 €	87.772,46 €	89.565,25 €	91.393,90 €	93.259,15 €	95.161,71 €	97.102,35 €	99.081,81 €	101.100,88 €	2.798.314,43 €
Amortització	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	23.736,00 €	949.440,00 €
EBIT	60.555,71 €	62.278,85 €	64.036,46 €	65.829,25 €	67.657,90 €	69.523,15 €	71.425,71 €	73.366,35 €	75.345,81 €	77.364,88 €	1.848.874,43 €
Despeses financeres	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	221.574,13 €
Benefici ordinari	60.555,71 €	62.278,85 €	64.036,46 €	65.829,25 €	67.657,90 €	69.523,15 €	71.425,71 €	73.366,35 €	75.345,81 €	77.364,88 €	1.627.300,30 €
Ingresos extraordinaris											- €
Despeses extraordinàries											- €
Resultat abans d'impostos	60.555,71 €	62.278,85 €	64.036,46 €	65.829,25 €	67.657,90 €	69.523,15 €	71.425,71 €	73.366,35 €	75.345,81 €	77.364,88 €	1.627.300,30 €
Impost de societats	15.138,93 €	15.569,71 €	16.009,12 €	16.457,31 €	16.914,48 €	17.380,79 €	17.856,43 €	18.341,59 €	18.836,45 €	19.341,22 €	406.825,07 €
Resultat després d'impostos	45.416,78 €	46.709,13 €	48.027,35 €	49.371,94 €	50.743,43 €	52.142,36 €	53.569,29 €	55.024,76 €	56.509,36 €	58.023,66 €	1.220.475,22 €

ANNEX IV – QUADRE RESUM DEL PRÉSTEC

Període de pagament	Quota	Pagament d'interessos	Amortització del principal	Amortització acumulada del principal
1	28.581	15.537	13.044	13.044
2	28.581	15.015	13.566	26.610
3	28.581	14.473	14.108	40.718
4	28.581	13.908	14.673	55.391
5	28.581	13.321	15.260	70.651
6	28.581	12.711	15.870	86.521
7	28.581	12.076	16.505	103.025
8	28.581	11.416	17.165	120.190
9	28.581	10.729	17.852	138.042
10	28.581	10.015	18.566	156.608
11	28.581	9.273	19.308	175.916
12	28.581	8.500	20.081	195.997
13	28.581	7.697	20.884	216.881
14	28.581	6.862	21.719	238.600
15	28.581	5.993	22.588	261.188
16	28.581	5.090	23.492	284.679
17	28.581	4.150	24.431	309.111
18	28.581	3.173	25.408	334.519
19	28.581	2.156	26.425	360.944
20	28.581	1.099	27.482	388.426