



CENTRE RESIDENCIAL
PER A GENT GRAN
CARRER TERME 15
BARRI BELLAVISTA

PLA DE VIABILITAT
ECONÒMIC - FINANCER

Joaquim Alastuey
Economista

50 **C** OFICINA TÉCNICA
utrina s.l.
ARQUITECTURA | ENGINYERIA | URBANISME

ÍNDIX

- 1. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI**
- 2. FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DE LES OBRES I EL SERVEI**
- 3. JUSTIFICACIÓ DE LES AVANTATGES QUANTITATIVES I QUALITATIVES QUE ACONSELLEN LA UTILITZACIÓ DEL CONTRACTE DE CONCESSIÓ D'OBRES**
- 4. PREVISIONS SOBRE LA DEMANDA D'ÚS**
- 5. DADES REFERENTS AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC**
- 6. ESTUDI D'IMPACTE AMBIENTAL**
- 7. ESTUDI DE SEGURETAT I SALUT**
- 8. RISCOS OPERATIUS I TECNOLÒGICS**
- 9. DURACIÓ DE LA CONCESSIÓ**
- 10. COST I FINANÇAMENT DE LA INVERSIÓ**
- 11. ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICO-FINANCERA**

1. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI

L'Ajuntament de les Franqueses del Vallès disposa en règim de propietat d'una parcel·la amb la qualificació d'equipament en la qual vol construir un centre residencial per a gent gran mitjançant la contractació d'una concessió administrativa.

Com a actuació prèvia a aquest tipus de contractació es redacta el present estudi de viabilitat econòmico-financera.

En el present estudi es desenvolupen els aspectes més importants que configuraran aquest tipus d'equipament, exposant-se les característiques, i realitzant una valoració i justificant la viabilitat econòmica de la concessió d'obres que es pretén licitar per part de la Corporació.

L'elaboració del present estudi econòmic-financer es redacta de conformitat amb 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 (endavant LCSP), normativa que preveu que en els contractes de concessió d'obres, caldrà prèviament a la seva tramitació, la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat dels mateixos vinculant si es conclou la inviabilitat del projecte. (Aquests estudis de viabilitat ja venien regulats en les anteriors en les anteriors normatives de contractació pública estatal.)

En aquest sentit, l'art. 247 LCSAP estableix,

Artículo 247. Estudio de viabilidad.

1. Con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión unas obras, el órgano que corresponda de la Administración concedente acordará la realización de un estudio de viabilidad de las mismas.

2. El estudio de viabilidad deberá contener, al menos, los datos, análisis, informes o estudios que procedan sobre los puntos siguientes:

a) Finalidad y justificación de las obras, así como definición de sus características esenciales.

b) Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de obras frente a otros tipos contractuales, con indicación de los niveles de calidad que resulta necesario cumplir, la estructura administrativa necesaria para verificar la prestación, así como las variables en relación con el impacto de la concesión en la estabilidad presupuestaria.

c) *Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de las obras en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.*

d) *Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.*

e) *Estudio de impacto ambiental cuando este sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.*

f) *Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado.*

g) *Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de las obras.*

h) *Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de las obras con la justificación, asimismo, de la procedencia de esta.*

i) *Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.*

j) *El valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del concesionario, a efectos de la evaluación del riesgo operacional, así como los criterios que sean precisos para valorar la tasa de descuento.*

k) *Existencia de una posible ayuda de Estado y compatibilidad de la misma con el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, en los casos en que para la viabilidad de la concesión se contemplen ayudas a la construcción o explotación de la misma.*

3. *La Administración concedente someterá el estudio de viabilidad a información pública por el plazo de un mes, prorrogable por idéntico plazo en razón de la complejidad del mismo y dará traslado del mismo para informe a los órganos de la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales afectados cuando la obra no figure en el correspondiente planeamiento urbanístico, que deberán emitirlo en el plazo de un mes.*

4. *El trámite de información pública previsto en el apartado anterior servirá también para cumplimentar el concerniente al estudio de impacto ambiental, en los casos en que la declaración de impacto ambiental resulte preceptiva.*

5. *Se admitirá la iniciativa privada en la presentación de estudios de viabilidad de eventuales concesiones. Presentado el estudio será elevado al órgano competente para que en el plazo de tres meses comunique al particular la decisión de tramitar o no tramitar el mismo*

o fije un plazo mayor para su estudio que, en ningún caso, será superior a seis meses. El silencio de la Administración o de la entidad que corresponda equivaldrá a la no aceptación del estudio.

En el supuesto de que el estudio de viabilidad culminara en el otorgamiento de la correspondiente concesión, salvo que dicho estudio hubiera resultado insuficiente de acuerdo con su propia finalidad, su autor tendrá derecho en la correspondiente licitación a 5 puntos porcentuales adicionales a los obtenidos por aplicación de los criterios de adjudicación establecidos en el correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares. Para el caso de que no haya resultado adjudicatario tendrá derecho al resarcimiento de los gastos efectuados para su elaboración, incrementados en un 5 por cien como compensación, gastos que podrán imponerse al concesionario como condición contractual en el correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares. El importe de los gastos será determinado en función de los que resulten justificados por quien haya presentado el estudio.

Així mateix en el seu punt 6 estableix la possibilitat d'acordar la substitució de l'estudi de viabilitat per un estudi de viabilitat econòmica-financera quan es consideri suficient, per part de l'òrgan de contractació, en atenció a la naturalesa i finalitat del servei o quantia de la inversió requerida.

6. La Administración concedente podrá acordar motivadamente la sustitución del estudio de viabilidad a que se refieren los apartados anteriores por un estudio de viabilidad económico-financiera cuando por la naturaleza y finalidad de las obras o por la cuantía de la inversión requerida considerara que este es suficiente. En estos supuestos la Administración elaborará además, antes de licitar la concesión, el correspondiente anteproyecto o proyecto para asegurar los trámites establecidos en los apartados 3 y 4 del artículo siguiente.

Ni la jurisprudència, ni la doctrina, ni cap desenvolupament normatiu estableix de quina manera s'ha motivar la substitució d'un estudi de viabilitat per l'estudi de viabilitat econòmica-financera, per tant, correspon fonamentar aquesta decisió en funció de la naturalesa, finalitat de l'obra o per la seva quantia.

Donat que no estem davant d'una concessió d'obres de les típiques, això són, obres de gran envergadura econòmica i de gestió, amb alt grau de dificultat en la seva execució, com solen ser la construcció, conservació i explotació d'autopistes de peatge, o la construcció i explotació d'aparcaments subterranis, es considera suficient un estudi de viabilitat econòmica-financera, donat que la finalitat de l'obra és molt concreta i no ofereix variants, que l'Ajuntament ja disposa un avant-projecte redactat, que disposa en règim de propietat la parcel·la, que

coneix el nombre de places de l'equipament, i el valor de la construcció del mateix.

Així mateix, en qualsevol cas, tot i que determinats aspectes que són exigibles en l'estudi previst en l'art. 247 LCSP, es consideren innecessaris en aquesta fase prèvia, donat que el present estudi preveurà un escenari estàndard de tarifes, ocupabilitat, i termini de la concessió, amb un resultat suficient per tal de valorar la viabilitat del projecte i es considera suficientment motivat realitzar únicament l'estudi de viabilitat econòmico-financera previst en l'apartat 6 de l'art. 247 LSCP, a petició del propi Ajuntament, donat que té la intenció de poder estudiar més alternatives constructives, es desenvolupen tots els aspectes previstos en l'art 247, per tal que en la licitació del contracte es puguin presentar variants en els projectes, que difereixin de l'avantprojecte, amb el ben entès que hauran de sotmetre's als requeriments urbanístics de la parcel·la en qüestió.

2. FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DE LES OBRES I EL SERVEI

La finalitat del contracte proposat per l'Ajuntament és la gestió indirecta, mitjançant contracte de concessió d'obres, la construcció i explotació d'un centre residencial per a gent gran, entenent-se aquets com un establiment de naturalesa assistencial, substitutiu de la llar, on es procura la normalització de les condicions personals de les persones grans usuàries o, si escau, la seva promoció i inserció social, prestant atenció de tipus social i sanitari.

Aquest règim d'atenció residencial i sociosanitari, oferirà allotjament, manutenció, bugaderia i neteja, higiene personal, assistència sanitària de baixa complexitat tècnica, actuacions preventives i/o rehabilitadores permanents, cures d'infermeria continuades, control i seguiment mèdic periòdic, entrenament en habilitats personals i socials, mitjans per participació de l'oci, la cultura, etc...

D'altra banda, s'entén per Centre de Dia, aquell centre d'atenció social que ofereix atenció integral durant el dia a les persones grans que pateixin carències, tant en situació psicofísica com en la social, amb la finalitat de millorar o mantenir el seu nivell d'autonomia personal mentre es mantenen en el seu entorn i ambient familiar.

El regim d'atenció diürn prestarà serveis d'alimentació i nutrició, higiene personal, actuacions preventives i/o rehabilitadores permanents, cures d'infermeria continuades, control i seguiment mèdic periòdic, entrenament en habilitats personals i socials, mitjans per participació de l'oci i la cultura, suport i assistència a la família cuidadora, programes de fisioteràpia, etc...

Amb aquest contracte es pretén donar resposta a la demanda de places de residència per a gent gran en el municipi de Les Franqueses del Vallès, i el seu entorn immediat, d'acord amb les necessitats detectades des de fa temps, per factors demogràfics i socials, a les que la iniciativa privada no ha donat resposta, així mateix l'existència d'un equipament d'aquest tipus al barri de Bellavista, tindrà efectes positius en l'entorn.

Aquestes necessitats ja van quedar acreditades en l'Informe emès per l'Àrea de Gent Gran del propi Ajuntament emès en l'exercici 2017, en el qual ja s'exposava,

“L'àrea de Gent Gran de l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès, ha detectat una mancança de places de Residència i Centre de Dia per a la gent gran per donar resposta a les necessitats urgents d'aquest col·lectiu. Actualment hi ha més de 250 persones, majoritàriament veïnes de les Franqueses i Granollers amb problemàtiques greus, deterioraments cognitius, etc., que degut a la manca de places es veuen obligades a romandre al seu domicili i no sempre tenen garantida l'atenció assistencial adequada a les seves necessitats. Una gran part de les persones que estan pendents d'assignació de plaça pública

presenten també, diverses problemàtiques socials i es troben en una situació de vulnerabilitat.

Des de l'àrea de Gent Gran s'ha copsat la problemàtica que sovint pateixen les famílies, amics, veïns etc, pel fet que un dels membres hagi d'estar ubicat en centres assistencials de municipis veïns, en el millor dels casos, o en residències més distants geogràficament i per visitar a la persona ingressada tenen dificultats per desplaçar-se i acompanyar-los regularment, en aquest període de la seva vida en què el suport familiar i de les persones del seu entorn és fonamental. El municipi de les Franqueses del Vallès està format per cinc pobles, Corró d'Avall, Corró d'Amunt, Marata, Llerona i Bellavista amb una població de 19.679 habitants, dels quals 2.501 són majors de 65 anys, distribuïts amb les següents franges d'edat:

EDATS	HOMES	DONES	TOTALS
65 a 69	367	381	748

70 a 74	297	299	596
75 a 79	173	201	374
80 a 84	152	234	386
85 a 89	99	178	277
90 a 94	32	60	92
95 a 99	7	15	22
100 a 104	3	2	5
Més de 105	0	1	1
Totals	1.130	1.371	2.501

El poble de Bellavista és el que majoritàriament té més necessitats de places sociosanitàries, ja que hi resideixen un total de 1.081 persones d'aquesta franja d'edat. Per l'exposat, és considera prioritària la construcció d'una nova residència en la finca patrimonial de 3.066,44 m² situada al carrer del Terme núm. 15 del poble de Bellavista d'aquest terme municipal, per donar resposta a les necessitats, tant dels veïns i veïnes de les Franqueses del Vallès com de la resta de municipis del Vallès Oriental, en un espai proper a l'Hospital General i Centre Geriàtric de Granollers, ben comunicat que garantiria l'atenció sociosanitària i alhora evitaria l'allunyament familiar i veïnal de les persones ingressades.”

Aquestes dades no han fet més que agreujar-se, com es pot veure en l'evolució de la població municipal més gran de 70 anys, la qual ha crescut en més de 300 en gairebé 5 anys, i s'ha incrementat en gairebé en un 20 per cent en aquest període.

Data	Població de igual o més de 70 anys
01/01/2015	1.646
01/01/2016	1.691
01/01/2017	1.737
01/01/2018	1.777
01/01/2019	1.888
01/11/2019	1.953

Tenint en compte aquestes dades, podem determinar un possible creixement de la demanda d'almenys un 2 per cent anual com a data de referència estimat, tenint present que aquests tipus d'equipaments, per la inversió i costos de funcionament que requereixen, han de ser sostenibles.

Cal tenir en compte que en el municipi només hi ha un equipament públic-privat que ofereixi aquest servei, emplaçat al barri de Corró d'Avall, el qual es troba, tant pel que fa a les places privades, com les concertades, amb una ocupació del 100 per cent, i amb llista d'espera, i que donat aquesta necessitat de dotar més places, està estudiant una possible ampliació.

3. JUSTIFICACIÓ DE LES AVANTATGES QUANTITATIVES I QUALITATIVES QUE ACONSELLEN LA UTILITZACIÓ DEL CONTRACTE DE CONCESSIÓ D'OBRES

L'art. 14 LCSP defineix el contracte de concessió d'obres,

Artículo 14 Contrato de concesión de obras

1. La concesión de obras es un contrato que tiene por objeto la realización por el concesionario de algunas de las prestaciones a que se refiere el artículo anterior, incluidas las de restauración y reparación de construcciones existentes, así como la conservación y mantenimiento de los elementos construidos, y en el que la contraprestación a favor de aquel consiste, o bien únicamente en el derecho a explotar la obra en el sentido del apartado cuarto siguiente, o bien en dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

2. El contrato podrá comprender, además, el siguiente contenido:

a) La adecuación, reforma y modernización de la obra para adaptarla a las características técnicas y funcionales requeridas para la correcta prestación de los servicios o la realización de las actividades económicas a las que sirve de soporte material.

b) Las actuaciones de reposición y gran reparación que sean exigibles en relación con los elementos que ha de reunir cada una de las obras para mantenerse apta a fin de que los servicios y actividades a los que aquellas sirven puedan ser desarrollados adecuadamente de acuerdo con las exigencias económicas y las demandas sociales.

3. El contrato de concesión de obras podrá también prever que el concesionario esté obligado a proyectar, ejecutar, conservar, reponer y reparar aquellas obras que sean accesorias o estén vinculadas con la principal y que sean necesarias para que esta cumpla la finalidad determinante de su construcción y que permitan su mejor funcionamiento y explotación, así como a efectuar las actuaciones ambientales relacionadas con las mismas que en ellos se prevean. En el supuesto de que las obras vinculadas o accesorias puedan ser objeto de explotación o aprovechamiento económico, estos corresponderán al concesionario conjuntamente con la explotación de la obra principal, en la forma determinada por los pliegos respectivos.

4. El derecho de explotación de las obras, a que se refiere el apartado primero de este artículo, deberá implicar la transferencia al concesionario de un riesgo operacional en la explotación de dichas obras abarcando el riesgo de demanda o el de suministro, o

ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de las obras o servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

Se considerará que el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, el mismo vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación de las obras que sean objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable.

De conformitat amb l'art. 14.4 LCSP, el dret d'explotació de l'equipament comporta la transferència al concessionari del risc operacional en l'explotació de les obres, incloent en risc de demanda o de subministrament, o d'ambdós. S'entén per risc de demanda el que es deu a la demanda real de les obres o serveis objectes de contracte i risc de subministrament el relatiu al subministrament de les obres i serveis objectes del contracte, en particular el risc de que la prestació de serveis no s'ajusti a la demanda.

Aquesta transferència de riscos és un dels elements que justifica aquest model de contractació, però també se n'ha de tenir d'altres presents,

- L'Ajuntament no disposa d'un equipament, ni dels mitjans econòmics ni personals suficients ni adequats per tal poder gestionar el servei de manera directa, sobretot en un servei d'aquest tipus on es necessita una flexibilitat organitzativa que es poden implantar més fàcilment en una administració privada, que en una pública.
- L'explotació del servei necessita un capital humà concret i expert, i és molt important, que el mateix prestador del servei assumeixi la construcció de l'equipament, per tal de prestar-lo de manera eficaç i eficient. Són moltes les experiències que s'han donat, de licitar per una banda el projecte i construcció de l'equipament, i per un altra, la prestació del servei, en les quals el prestador del servei s'ha queixat de la funcionalitat de l'equipament.
- El referit risc operacional significa pel concessionari, a part de controlar els costos i vetllar pel retorn econòmic de la inversió mitjançant l'explotació, també la possibilitat d'incrementar el rendiment de la concessió, en funció de les seves capacitats vetllant per un servei de qualitat, per tal de minimitzar les incerteses del mercat.

- La construcció a càrrec de l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès, d'una inversió amb aquest cost (respecte al seu pressupost), només es podria fer via endeutament, i suposaria monopolitzar l'esforç inversor durant uns anys en un únic equipament.
- La Corporació es troba un Pla Econòmic Financer, inversions tant elevades com la que és objecte del present estudi, són les que provoquen els incompliments dels indicadors fiscals de la normativa d'estabilitat pressupostària.
- Cal tenir present també el nou redactat de l'art. 7.4 de la Llei de Bases de Règim Local, modificat per la Llei 27/2013, de 27 de desembre, de Racionalització i Sostenibilitat de l'Administració Local (LRSAL), que estableix,

Art. 7. 4. "Las Entidades Locales solo podrán ejercer competencias distintas de las propias y de las atribuidas por delegación cuando no se ponga en riesgo la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda municipal, de acuerdo con los requerimientos de la legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera y no se incurra en un supuesto de ejecución simultánea del mismo servicio público con otra Administración Pública. "

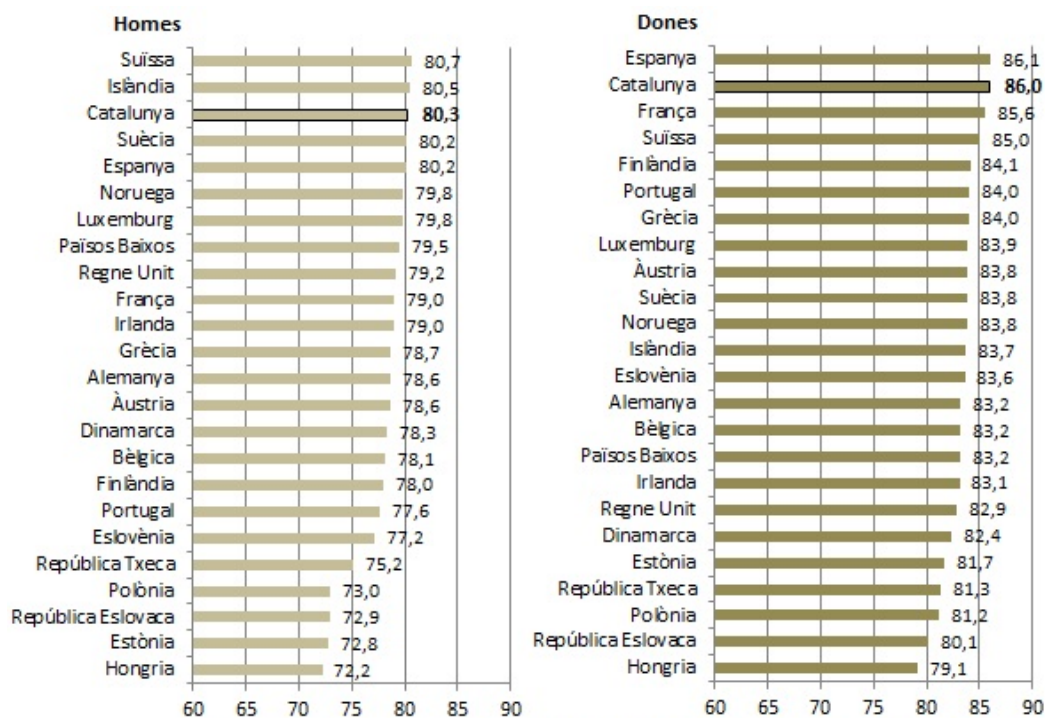
4. PREVISIONS SOBRE LA DEMANDA D'ÚS

Les previsions de demanda d'ús han quedat suficientment fonamentades en el punt de justificació de l'equipament.

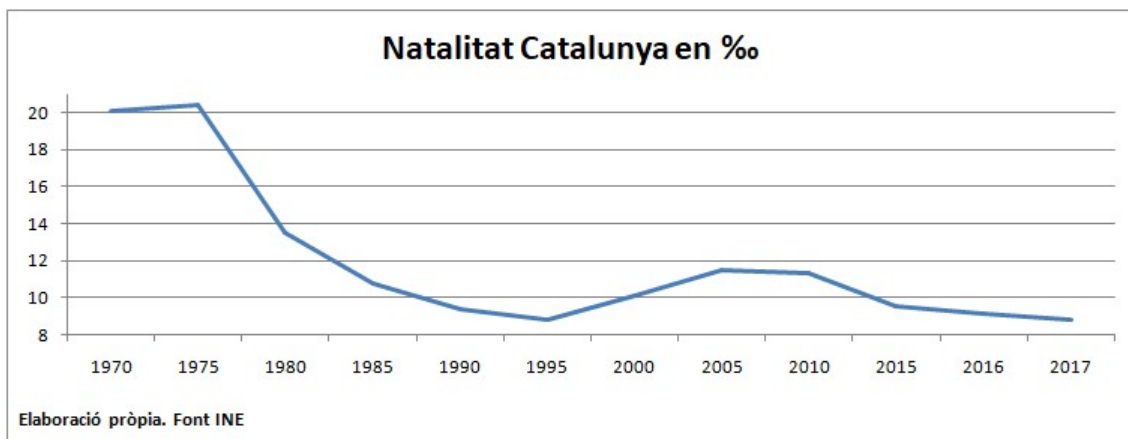
La demanda ve donada per l'envelliment de la població del municipi i de la comarca, que van en sintonia amb l'envelliment de la població del país.

La taxa d'envelliment a l'Estat espanyol creix a una mitjana del 2 % anual, per l'exercici 2019 arriba al 123 %. Aquesta dada representa que per cada 100 menors de 16 anys, hi ha 123 persones de més de 65 anys.

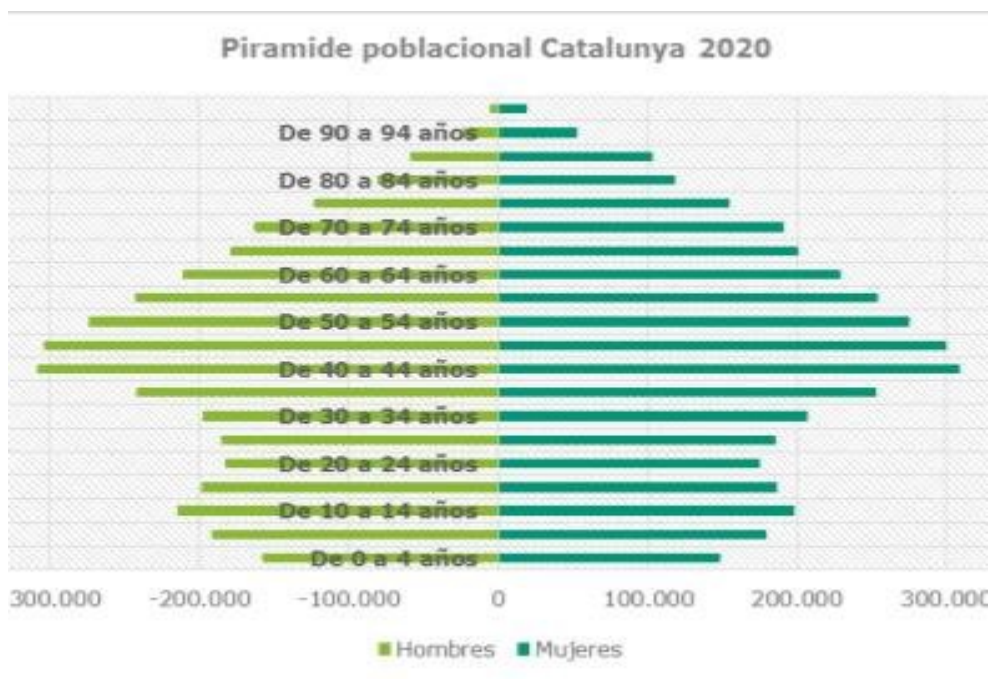
A nivell de Catalunya, les xifres són semblants, amb una taxa d'envelliment del 115 %. A tot això, cal afegir, que l'esperança de vida és de les més altes dels països desenvolupats, i que la taxa de natalitat és molt baixa.



Esperança de vida en néixer. Comparativa amb una selecció de països de l'OCDE per sexe, 2013
Font: Registre de Mortalitat de Catalunya, 2013. Servei d'Informació i Estudis. Direcció General de Planificació i Recerca en Salut. Departament de Salut. OCDE. 2013



La previsió de piràmide poblacional de Catalunya per al 2020 posa de manifest aquesta piràmide generacional regressiva.



El recent document de bases del Pla Estratègic dels Serveis Socials del Departament Treball, Afers Socials i Famílies, enumera l'envelliment de la població com un dels grans reptes afrontar.

“L'envelliment de la població, un repte que cal afrontar:

D'altra banda, la inversió de la piràmide demogràfica com a resultat de l'envelliment i el sobreenvelliment de la població posa en qüestió el concepte de sostenibilitat aplicat a les polítiques socials i molt especialment als serveis socials, ja que l'increment de persones que requereixen o requeriran suport per dur a terme tasques de la vida quotidiana serà una constant que incrementarà al llarg dels anys. L'any 2018 l'índex d'envelliment a casa nostra era del 119,3 i el de

sobreenvelliment de 16,7%. 1 En aquest sentit, cal tenir en consideració les projeccions demogràfiques de l'Idescat, segons les quals l'any 2031 la població de més de 64 anys representarà el 23,9% del total i els majors de 85 anys seran el 17,1%. Pel que fa a l'horitzó de l'any 2051 es preveu que la població envellida representi el 30,8% del total, mentre que la sobreenvellida serà el 22,1% del total. Caldrà repensar el Sistema Català de Serveis Socials perquè pugui introduir com a elements d'anàlisi i avaluació estructurals no només l'envelliment de la població, sinó també la morbiditat de gènere, segons la qual les dones viuen més anys però en pitjors condicions i representen la majoria de casos de solitud i aïllament. L'any 2018, el 44,8% de dones majors de 80 anys vivien soles, xifra contraposada amb el 16,4% d'homes.

Taula 4. Nombres i percentatge de persones que viuen soles. Any 2018.

Grups d'edat	HOMES		DONES	
	Milers	%	Milers	%
De 65 a 79 anys	57,3	13,3	137,4	26,7
De 80 anys i més	25,3	16,3	114,1	44,8

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat

La situació sociodemogràfica descrita no només té conseqüències en el Sistema Català de Serveis Socials, també té un fort impacte en les famílies. En termes generals, i molt especialment a les societats mediterrànies, les famílies —i per tant les dones— han estat considerades les responsables de la cura, l'atenció i el sosteniment de la vida quotidiana del seu entorn més immediat, fet que les ha convertides en un puntal econòmic sense cost de l'estat del benestar català, que avui dia es desdibuixa i es trasllada a les administracions públiques. La xifra de dones cuidadores informals és molt superior a la d'homes en tots els nivells d'estudis.”

Cal tenir en compte la demanda addicional que pot comportar la proximitat de l'equipament amb l'Hospital de Granollers.

5. DADES REFERENTS AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Les dades de la parcel·la on s'emplaça l'equipament són les que consten en l'Annex I de l'estudi.

6. ESTUDI D'IMPACTE AMBIENTAL

Pel tipus d'activitat no es preveu que hi hagi impacte ambiental rellevants, ja que l'activitat s'integra dins dels usos propis i permesos del sol urbà del municipi, i que els residus es poden considerar residus domèstics que seran susceptibles de ser retirats per un gestor privat contractat pel propi concessionari, o pel propi servei municipal de recollida deixalles.

En aplicació a la Llei 21/2013, d'avaluació ambiental no és preceptiu el tràmit d'avaluació ambiental per una residència d'avis amb centre de dia.

En qualsevol cas, pel que fa a les activitats nocives, molestes i insalubres, s'exigeix supervisar les mesures ambientals estipulades en espais com són els aparcaments dependents de l'edifici que es construirà.

A més, es pot garantir que l'activitat que es desenvolupi en l'equipament no generi molèsties ni agressions al medi ambient de l'entorn, atès que,

- No produeix sorolls, al tractar-se d'un edifici residencial.
- No incrementa significativament el tràfic rodat.
- Caldrà apostar per sistemes de climatització sense combustibles sòlids, el que elimina la possibilitat de generar abocaments tòxics vinculats al funcionament dels climatitzadors i/o calefaccions.

Altres mesures que s'hauran de contemplar per a minimitzar l'impacte ambiental estan relacionades amb l'ús de mètodes passius d'estalvi energètic, com són la renúncia a les orientacions més desfavorables per les habitacions, per l'estalvi lluminós i de climatització, i al control del consum energètic, tant en la seva basant relativa a l'estalvi energètic mitjançant el disseny de la seva arquitectura, com al control energètic en el disseny de les instal·lacions i l'ús de mesures correctores del consum.

L'aplicació de criteris bioclimàtics en el disseny arquitectònic i constructiu suposa una recomanació recollida en el Codi Tècnic de l'Edificació.

7. ESTUDI DE SEGURETAT I SALUT

D'acord amb el que preveu el Real Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, caldrà un estudi de seguretat i salut, si concorden els següents condicionants,

- Pressupost d'execució per contracte superior als 450.759 euros.
- Duració estimada de l'obra superior a 30 dies laborables, ocupant-se en algun moment a més de vint treballadors simultàniament.
- Volum de ma d'obra estimada, entenent-se per tal, la suma dels dies de treball total dels treballadors en l'obra sigui superior a 500.
- Les obres de túnels, galeries, conduccions subterrànies i preses.

Així mateix, el promotor estarà obligat a que en la fase de redacció del projecte s'elabori un estudi bàsic de seguretat i salut en els projectes d'obres no inclosos en cap dels supòsits previstos en l'apartat anterior.

L'estudi de la seguretat i la salut d'una obra determinada és un document integrat en el projecte, en el que s'estableixen els procediments de prevenció i protecció tècnica necessaris per al desenvolupament de l'obra sota condicions de seguretat i salut.

Per tal d'integrar la prevenció en l'origen, l'elaboració del projecte i de l'estudi de seguretat i salut han de ser simultanis, perseguint així una coherència dels aspectes preventius entre els dos documents.

L'estudi de seguretat i salut és elaborat per un tècnic competent designat pel promotor, tenint en compte que, quan hagi d'existir la figura del coordinador en matèria de seguretat i salut durant la redacció del projecte, aquest assumirà, sota la seva responsabilitat, elaborar l'estudi o garantir l'elaboració del mateix.

De conformitat amb el que preveu l'art. 5 del Real Decret 1627/97, l'estudi de seguretat i salut estarà constituït per cinc documents:

1. Memòria descriptiva

És un document informatiu que té com a objectiu determinar les necessitats preventives que puguin aparèixer en l'obra, i justificar les mesures correctores a aplicar. En la seva elaboració, s'haurà de tenir en compte les condicions de l'entorn en què es desenvolupa l'obra, així com la tipologia i característiques dels materials i elements a utilitzar, la determinació del procés constructiu i l'ordre d'execució dels treballs a realitzar.

També haurà de contenir:

- Descripció dels procediments, equips tècnics i mitjans auxiliars que hagin de utilitzar-se o es prevegin utilitzar.
- Identificació dels riscos laborals que es puguin evitar i les solucions tècniques previstes.
- Relació dels riscos laborals que no puguin eliminar-se i les mesures correctores previstes para eliminar o reduir els mateixos.
- Descripció dels serveis sanitaris, higiènics, de descans o d'allotjament d'acord amb el nombre de treballadors que vagin a utilitzar-los.

2. Plec de condicions particulars

Es tracta d'un document amb caràcter contractual, ja que compromet al promotor de l'obra i a les empreses contractistes que actuen en el desenvolupament del projecte. Aquest document haurà de tenir en compte les normes legals i reglamentàries aplicables a les especificacions tècniques pròpies de l'obra, així com les prescripcions que s'hauran de complir d'acord amb les característiques, l'ús i la conversació de la maquinària, eines, útils, sistemes i equips preventius.

3. Plànols

Incorporació de plànols amb la finalitat de millorar la definició i comprensió de les mesures preventives que es determinen en la memòria descriptiva. Els gràfics i esquemes representats hauran de ser en tot moment coherents amb el projecte i s'han de referir a les especificacions tècniques que han de complir les solucions previstes. Els plànols que pertanyen a l'estudi de seguretat i salut es poden classificar en dos grups, en funció de la informació que continguin, això són, els plànols generals (emplaçament de l'obra, de la maquinària, existències de material, etc.) i els plànols de caràcter específic (perfils del terreny, característiques dels sistemes d'afecció, vies de trànsit, etc.).

4. Mesuraments

Totes aquelles unitats o elements de seguretat que hagin estat definits o dissenyats per a l'execució de l'obra hauran de ser mesurats, així, es podrà determinar posteriorment, quan s'atribueixin els corresponents preus, el cost final que haurà d'assumir l'empresa contractista.

5. Pressupost

El pressupost de l'estudi de seguretat i salut s'inclourà en el pressupost general de l'obra o projecte com un capítol més, i haurà de preveure la totalitat del cost del mateix, tant pel que fa a la suma total com a la valoració unitària dels elements, amb referència a la taula de preus sobre la qual es calcula. Només es podran utilitzar partides a un tant alçat per a operacions de difícil previsió. Les mesures, qualitats i valoració definides en el pressupost de l'estudi de seguretat i salut podran ser modificades o substituïdes per alternatives proposades pel contractista en el pla de seguretat i salut, prèvia justificació tècnica degudament motivada, sempre que no suposi una reducció de l'import total ni dels nivells de protecció previstos en l'estudi.

En l'estudi de seguretat i salut es recolliran també les previsions i informació útil per dur a terme en el seu moment, amb les condicions precises de seguretat i salut, els previsibles treballs posteriors.

8. RISCOS OPERATIUS I TECNOLÒGICS

En termes generals, no s'espera que hi hagi riscos o complicacions significatives durant la construcció de la residència ni tampoc durant el seu funcionament posterior, bàsicament, com s'ha esmentat en apartats anteriors, perquè no comporta un sistema constructiu complicat (més enllà de la pendent de la viabilitat d'accés a l'equipament).

Durant la fase de construcció, les complicacions que s'espera són les que, lògicament, deriven d'una construcció d'aquestes característiques, amb les corresponents mesures de seguretat i salut bàsiques que tracten detalladament les accions i els mitjans per a una correcta execució de les mateixes, que lògicament vindran establertes en el corresponent Estudi o Pla de Seguretat i Salut, com s'ha esmentat en el punt anterior.

Durant aquesta fase constructiva, si caldrà tenir en compte la normativa sectorial, tant en la aspectes estrictament constructius, com en aspectes sanitaris i/o socials, però aquests ja hauran de quedar resolts en la redacció del projecte executiu a redactar pel concessionari, i que prèviament a la construcció, haurà de ser aprovat pel propi Ajuntament.

Pel que fa a la prestació del servei de residència, el propi plec de prescripcions tècniques que formarà part de l'expedient de contractació ja preveurà els requisits de funcionament del centre, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

D'altra banda, pel tipus d'equipament i servei que es presta, no es preveu cap tipus de risc operatiu ni tecnològic addicionals als habituals d'un centre residencial.

Tot i el que s'ha esmentat en el punt anterior, no es pot obviar la circumstància actual de la pandèmia propiciada pel COVID-19 que afecta especialment a aquests equipaments.

9. DURACIÓ DE LA CONCESSIÓ

La duració de la concessió es planteja a 40 anys, d'acord amb el resultat de l'estudi de viabilitat econòmica, tenint present la inversió inicial i la capacitat de retorn de la mateixa, i que és el termini màxim que la normativa preveu per aquest tipus de contractes, art. 29.6 LCSP.

Art.29 Plazo de duración de los contratos y de ejecución de la prestación

6. Los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios tendrán un plazo de duración limitado, el cual se calculará en función de las obras y de los servicios que constituyan su objeto y se hará constar en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

Si la concesión de obras o de servicios sobrepasara el plazo de cinco años, la duración máxima de la misma no podrá exceder del tiempo que se calcule razonable para que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la explotación de las obras o servicios, junto con un rendimiento sobre el capital invertido, teniendo en cuenta las inversiones necesarias para alcanzar los objetivos contractuales específicos.

Las inversiones que se tengan en cuenta a efectos del cálculo incluirán tanto las inversiones iniciales como las realizadas durante la vida de la concesión.

En cualquier caso, la duración de los contratos de concesión de obras o de concesión de servicios a la que se refiere el segundo párrafo del presente apartado, no podrá exceder, incluyendo las posibles prórrogas, de:

a) Cuarenta años para los contratos de concesión de obras, y de concesión de servicios que comprendan la ejecución de obras y la explotación de servicio.

10. COST I FINANÇAMENT DE LA INVERSIÓ

D'acord amb l'Avantprojecte redactat per Nadico per la construcció d'un centre residencial per a la tercera edat, de data de juny de 2019, i el càlcul del costos emès pels tècnics municipals, el cost previst és de 8.113.116,65 euros, d'acord amb el següent detall:

COST CONSTRUCCIÓ CENTRE RESIDENCIAL PER A LA TERCERA EDAT TERME MUNICIPAL LES FRANQUESES DEL VALLÈS (DESEMBRE 2019)

Emplaçament : Carrer Terme, 15.

Referència cadastral: 1675301DG4017N0001RK

Superfícies construïdes segons avantprojecte redactat per l'enginyeria NADICO:

Total sup. construïda planta baixa (+205,00m) -----	1.300,00 m ²
Total sup. construïda planta primera (+208,50m) -----	810,00 m ²
Total sup. construïda planta soterrani -1 (+201,80m) -----	1.380,00 m ²
Total sup. construïda planta soterrani -2 (+198,60m) -----	1.379,80 m ²
TOTAL	4.869,80 m²

Valors construcció €/m² edifici destinat residència tercera edat

Dades obtingudes barem Col·legi d'Arquitectes de Catalunya 2019

Mòdul de referència = 504

Coefficient geogràfic = 0,95

Coefficient tipològic = 1,2 (edifici aïllat)

Coefficient d'ús = 1,80

Mòdul = Mr x Cg x Ct x Cu = 504 x 0,95, 1,2 x 1,8 = **1.034,20 €/m²**

PEM (Pressupost Execució Material) = 1.034,20€/m² x 4.869,80m² = 5.036.386,11€

13% Benefici industrial 654.730,19€

6% Despeses Generals 302.183,16€

5.993.299,47€

Redacció i direcció Projecte tècnic (10% PEM)..... 503.638€

TOTAL6.496.937,47€

21% IVA1.364.356,87€

7.861.294,34€

Taxes i llicències251.819,00€

TOTAL COST CONSTRUCCIÓ

8.113.113,65€

A aquest cost se li hauria d'afegir l'equipament del centre, i la urbanització i condicionament del terreny i espais exteriors, que caldrà decidir si també si són a càrrec del concessionari, o són a càrrec de la Corporació.

Caldrà afegir-se a càrrec del concessionari el cost de l'equipament, que d'acord amb el projecte i la capacitat del mateix s'estima en 600.000 euros més IVA. Caldrà tenir present, per això ja serà tractat en l'estudi de viabilitat econòmica, que una part d'aquesta primera inversió en equipament necessitarà ser renovada parcialment durant l'explotació de la concessió.

El finançament de la inversió serà a càrrec del concessionari, tot i que hi ha la possibilitat que l'Ajuntament aportï una quantitat, en contribució al finançament d'aquesta.

Aquesta possibilitat ve regulada en l'art. 266 LCSP,

Art. 266 Aportaciones Públicas a la construcción y garantías a la financiación

1. Las Administraciones Públicas podrán contribuir a la financiación de las obras mediante aportaciones que serán realizadas durante la fase de ejecución de las obras, tal como dispone el artículo 252, o una vez concluidas estas, y cuyo importe será fijado por los licitadores en sus ofertas dentro de la cuantía máxima que establezcan los pliegos de condiciones.

2. Las aportaciones públicas a que se refiere el apartado anterior podrán consistir en aportaciones no dinerarias del órgano de contratación o de cualquier otra Administración con la que exista convenio al efecto, de acuerdo con la valoración de las mismas que se contenga en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

Los bienes inmuebles que se entreguen al concesionario se integrarán en el patrimonio afecto a la concesión, destinándose al uso previsto en el proyecto de las obras, y revertirán a la Administración en el momento de su extinción, debiendo respetarse, en todo caso, lo dispuesto en los planes de ordenación urbanística o sectorial que les afecten.

3. Todas las aportaciones públicas han de estar previstas en el pliego de condiciones determinándose su cuantía en el procedimiento de adjudicación y no podrán incrementarse con posterioridad a la adjudicación del contrato.

4. El mismo régimen establecido para las aportaciones será aplicable a cualquier tipo de garantía, avales y otras medidas de apoyo a la financiación del concesionario que, en todo caso, tendrán que estar previstas en los pliegos.

El present estudi preveu una aportació municipal de 1 milió d'euros.

Tot i que en l'estudi anterior es preveia que el finançament de l'equipament fos tot a càrrec del concessionari, per part de l'Ajuntament es planteja una aportació municipal, per tal que en la licitació es puguin exigir tarifes per sota el preu de mercat, o bé places a disposició de l'Ajuntament sense cost, sense que els efectes en els ingressos d'aquestes mesures, afectin a la viabilitat econòmica de la concessió.

L'estructura de finançament serà la següent (sense IVA):

Empresa concessionària (préstec a 25 anys obra i permisos)	6.748.756
Empresa concessionària (préstec a 10 anys equipament)	600.000
Total inversió a realitzar	7.348.756
Ajuntament de Les Franqueses	1.000.000

11. ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICO-FINANCERA

A continuació, explicarem de forma exhaustiva tots els punts relatius al desenvolupament de l'anàlisi de la viabilitat econòmico-financera d'aquest projecte, com son el sistema de tarifes, la inversió, les despeses d'exploració, la taxa interna de rendibilitat o retorn estimat (TIR) i les obligacions de pagament i despeses financeres, directes o indirectes, estimats. Tots aquests aspectes es desenvolupen a continuació:

11.1 Inversió Prevista

- a) Execució de l'obra: L'obra inicial ja s'ha explicat suficientment a l'apartat 10 anterior, amb un cost total, IVA inclòs, de 8.113.113 euros i que es preveu tindrà una durada estimada de 24 mesos.

D'aquí s'ha de deduir l'aportació municipal d'1.000.000 d'euros, per tant, el cost de l'obra a assumir per part del concessionari serà de 7.113.113 euros, tot i que el finançament aliè serà de tot l'import de l'obra (6.748.756,47 IVA exclòs), per tal de poder, assumir els pagaments durant els dos primer exercicis d'activitat.

La previsió és finançar l'obra amb un préstec hipotecari a 25 anys i amb un tipus d'interès fixe del 1,5%, tot i que data d'avui es poden trobar millor ofertes en operacions a tipus variable, però per tal d'eliminar incerteses es preveu una operació a tipus fix. Cal tenir present la possibilitat de poder garantir l'operació hipotecant la concessió administrativa.

- b) Equipament inicial: Inclou instal·lacions, equipaments i mobiliari per import aproximat de 600.000 euros, IVA exclòs i que es preveu siguin adquirits al final de l'any 2 amb la finalització de l'obra.

La previsió és finançar aquest equipament amb un préstec a 10 anys i un tipus d'interès fixe del 2,5%

- c) Renovació de l'equipament: S'han inclòs dues renovacions de l'equipament previstes per als anys 15 i 29 de l'inici de l'activitat, per un import de 400.000 euros, IVA exclòs, en cada renovació i amb les mateixes condicions que el préstec de l'equipament inicial.

11.2 Previsió dels Ingressos

Hem calculat la previsió dels ingressos de l'activitat a partir dels següents supòsits i criteris de càlcul:

- a) **Oferta de places:** 110 residencials i 25 de centre de dia, és a dir, un total de 135 places
- b) **Nivell d'ocupació:** els percentatges de nivell d'ocupació amb els que s'ha treballat l'estudi són aquests:

	Any 1	Any 2	Any 3
Residència	50%	75%	97%
Centre de dia	50%	75%	97%

A partir de l'any 3, s'ha considerat una ocupació indefinida del 97%, tant per la residència com pel centre de dia.

S'ha considerat a partir de l'any 4 de l'activitat un augment anual del global de despeses d'un 1,5%, per l'efecte de la inflació.

c) Preus estimats

Per establir el preu mensual de la residència s'ha considerat la tarifa vigent pel Servei de residència per a gent gran de caràcter temporal o permanent. GRAU II, 1.869,40 euros/mes, aprovat per la Generalitat de Catalunya.

Per establir el preu mensual del centre de dia s'ha considerat la tarifa vigent pel Servei de centre de dia per a gent gran de caràcter temporal o permanent, que són 30,20 euros per estada, 918,52 euros/mes i 664,36 euros/mes dies laborables, aprovat per la Generalitat de Catalunya.

11.3 Estructura de les Despeses

En aquest apartat s'explicarà els criteris que s'han portat a terme a l'hora de determinar les principals partides de despesa pel normal funcionament de la Residència i d'acord amb tots aquells conceptes de

despesa en els que habitualment s'ha d'incórrer per aquest tipus de negoci.

S'ha considerat a partir de l'any 4 de l'activitat un augment anual del global de despeses d'un 1%, per l'efecte de la inflació.

a) Consums d'explotació

Aquesta partida està formada principalment per les despeses de "restauració". Tant a la residència com al centre de dia, s'ha suposat una autogestió de la cuina, descartant la possibilitat de subcontractar aquest servei.

El cost de la pensió completa per a una plaça de residència s'ha establert en 7 euros, mentre que pel centre de dia s'ha considerat un total de 3,64 euros de cost (esmorzar més dinar).

b) Despeses de Personal

Les despeses de personal, que inclouen els sous i salaris bruts, el cost de seguretat social a càrrec de l'empresa, les despeses de formació i vestuari, son la partida més important dins de les despeses totals de l'activitat.

S'ha tingut en compte també l'efecte que té en aquest apartat de despeses les que comporta l'absentisme, que s'ha fixat de manera prudencial en un 8 per cent, d'acord amb les dades de referència d'aquest sector.

Tenint en compte el número d'usuaris de la residència, el personal necessari mesurat en hores/any és aquest:

PERSONAL ATENCIÓ DIRECTA NECESSARI

(Hores/any)

	Grau I	Grau II	Grau III	C DIA	TOTAL	COST
USUARIS	0	42	64	24		
GEROCULTOR DIA	0,00	14.520,00	30.550,00	7.488,00	52.558,00	567.169,52
GEROCULTOR NIT	0,00	4.380,00	6.570,00		10.950,00	144.349,36
TOTAL GEROCULTORS	0,00	18.900,00	37.120,00	7.488,00	63.508,00	
METGE/ESSA	0,00	420,00	640,00	0,00	1.060,00	32.793,75
INFERMER/A	0,00	2.520,00	4.480,00	636,00	7.636,00	110.440,08
FISIOTERAPEUTA	0,00	1.470,00	2.240,00	636,00	4.346,00	56.075,99
TREBALLADOR/A SOCIAL	0,00	1.470,00	2.240,00	372,00	4.082,00	52.669,63
TERAPEUTA	0,00	210,00	1.088,00	372,00	1.670,00	21.547,84

OCUPACIONAL					
EDUCADOR/A SOCIAL	0,00	714,00	1.088,00	372,00	2.174,00
PSICÒLEG/LOGA	0,00	714,00	1.088,00	372,00	2.174,00
TOTAL	0,00	45.318,00	87.104,00	17.736,00	150.158,00
				1.041.147,95	

PERSONAL D'ATENCIÓ INDIRECTA NECESSARI

(Hores/any)

ADMINISTRATIU/RECEPCIONISTA
NETEJADOR/ A
DIRECTOR/A
RESPONSABLE HIGIÈNIC
SANITARI/A

TOTAL	COST
4.380,00	47.994,04
16.881,00	182.168,06
1.792,00	55.440,00
1.792,00	36.960,00
24.845,00	322.562,10

PERSONAL ATENCIÓ DIRECTA RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA

(Hores/any/usuari)

	Grau I	Grau II	Grau III	C DIA
GEROCULTOR	420	450	580	312
METGE/ESSA	0	10	10	0
INFERMER/A	37	60	70	26,5
FISIOTERAPEUTA	17	35	35	26,5
TREBALLADOR/A SOCIAL	17	35	35	15,5
TERAPEUTA OCUPACIONAL	0	5	17	15,5
EDUCADOR/A SOCIAL	17	17	17	15,5
PSICÒLEG/LOGA	0	17	17	15,5
TOTAL HORES ANY	508	629	781	427

La taula salarial que s'ha considerat per calcular les despeses de personal és la corresponent al conveni col·lectiu actual d'aplicació.

PROFESSIONAL	s base	fest/do m	h noct	fest espec	sba	cost emp	HORES ANUALS	COST/HOR A
GEROCULTOR DIA	997,15	18,71		33,04	14.404,76	19.014,28	1.762,00	10,79
GEROCULTOR NIT	997,15	18,71	266,00	33,04	17.596,76	23.227,72	1.762,00	13,18
TREBALLADOR/A SOCIAL	1.251,19				17.516,66	23.121,99	1.792,00	12,90
TERAPEUTA OCUPACIONAL	1.251,19				17.516,66	23.121,99	1.792,00	12,90
EDUCADOR/A SOCIAL	1.251,19				17.516,66	23.121,99	1.792,00	12,90
PSICÒLEG/LOGA	1.251,19				17.516,66	23.121,99	1.792,00	12,90
METGE/ESSA	3.000,00				42.000,00	55.440,00	1.792,00	30,94
INFERMER/A	1.347,24	18,71		33,04	19.306,02	25.483,95	1.762,00	14,46
FISIOTERAPEUTA	1.251,19				17.516,66	23.121,99	1.792,00	12,90
ADMINISTRATIU/RECEPCIONISTA	1.013,00	18,71		33,04	14.626,66	19.307,19	1.762,00	10,96
NETEJADOR/ A	997,15	18,71		33,04	14404,76	19014,2832	1762	10,79
DIRECTOR/A	3.000,00				42.000,00	55.440,00	1.792,00	30,94
RESPONSABLE HIGIÈNIC SANITARI/A	2.000,00				28.000,00	36.960,00	1.792,00	20,63

El total de les despeses de personal previstes en els tres primers anys d'activitat i els successius és aquest:

COST DE PERSONAL ANUAL

Any 1

PERSONAL D'ATENCIÓ DIRECTA	592.748,66
PERSONAL D'ATENCIÓ INDIRECTA	261.839,41
ABSENTISME	68.367,05

TOTAL COST DE PERSONAL ANY 1	922.955,11
-------------------------------------	-------------------

Any 2

PERSONAL D'ATENCIÓ DIRECTA	816.948,31
PERSONAL D'ATENCIÓ INDIRECTA	292.200,75
ABSENTISME	88.731,92

TOTAL COST DE PERSONAL ANY 2	1.197.880,98
-------------------------------------	---------------------

Any 3 i successius

PERSONAL D'ATENCIÓ DIRECTA	1.041.147,95
PERSONAL D'ATENCIÓ INDIRECTA	322.562,10
ABSENTISME	109.096,80

TOTAL COST DE PERSONAL ANY 3	1.472.806,85
-------------------------------------	---------------------

c) Altres despeses d'Explotació i Despeses d'Estructura

Les despeses incloses en aquesta partida son les despeses de reparació i manteniment de les instal·lacions, les primes d'assegurances i altres despeses generals varies. S'han calculat en base a la despesa estàndard corresponent a aquest tipus de Centre i a la tipologia de l'activitat desenvolupada.

En relació a les despeses d'estructura, és a dir, totes aquelles que no tenen una relació directa amb l'activitat de la residència i, tot i que no depenen directament del volum de negoci i del volum de l'activitat pròpiament dita, es poden calcular amb un percentatge sobre la xifra de negoci, o repartir-les entre els diferents centres o equipaments que té operatius una organització, o directament en funció del cost del personal que s'hi dedica. En aquest estudi, i com és habitual, s'han calculat en un 5% sobre la xifra d'ingressos de l'activitat.

Respecte a les despeses extraordinàries que estan provocant les mesures de contenció i prevenció del COVID-19, es fa difícil fer-ne una previsió tenint present que entre la tramitació administrativa de la corresponent licitació, elaboració, aprovació de projectes definitius, obtenció de permisos i execució de l'obra, el centre no entrarà en funcionament en un termini aproximat de 3 anys, amb la incertesa que això provoca a data d'avui.

El model ja preveu una previsió per despeses excepcionals per fer front a aquestes possibles contingències.

d) Amortització de les Inversions

OBRA CIVIL I CONSTRUCCIÓ DEL CENTRE

La amortització que s'ha aplicat sobre la construcció de l'edifici ha estat del **2,6316%**, és a dir, amortització en 38 anys, que és el període previst de funcionament de la concessió administrativa per l'activitat del Centre, si es compte amb un període prudent de dos anys des de la formalització del contracte fins a l'inici de l'activitat.

EQUIPAMENT

Per l'amortització de l'equipament s'ha considerat un coeficient general del 10%, que és el general per aquest tipus d'inversions en la normativa fiscal de l'Impost sobre Societats.

e) Despeses Financeres

Les dades bàsiques per calcular l'amortització dels préstecs i la despesa financera son aquestes:

EDIFICI	
M2 Edifici	4.870
Cost inversió immobiliària total	6.748.756
Cost Inversió immobiliària concessionari	6.748.756
Termini Hipoteca	25
Interès Hipoteca	1,5%
Anys amortització edifici	38
Aportació municipal	1.000.000
Cost Equipament	600.000
Termini finançament equipament	10
Interès finançament equipament	2,5%
Anys amortització Equipament	10
Plantes d'habitacions	3

Les dades pel finançament de la renovació de l'equipament als anys 15 i 29 són les mateixes que per l'equipament inicial, encara que les renovacions s'han estimat en 400.000 euros cadascuna.

A continuació detallem els diferents quadres d'amortització de l'hipoteca sobre l'edifici i del finançament dels equipaments:

Any	Amortització Hipoteca	Interessos Hipoteca
1	224.486,95 €	101.231,35 €
2	227.854,25 €	97.864,04 €
3	231.272,07 €	94.446,23 €
4	234.741,15 €	90.977,15 €
5	238.262,27 €	87.456,03 €
6	241.836,20 €	83.882,10 €
7	245.463,74 €	80.254,55 €

8	249.145,70 €	76.572,60 €
9	252.882,88 €	72.835,41 €
10	256.676,13 €	69.042,17 €
11	260.526,27 €	65.192,03 €
12	264.434,16 €	61.284,13 €
13	268.400,68 €	57.317,62 €
14	272.426,69 €	53.291,61 €
15	276.513,09 €	49.205,21 €
16	280.660,78 €	45.057,51 €
17	284.870,69 €	40.847,60 €
18	289.143,76 €	36.574,54 €
19	293.480,91 €	32.237,39 €
20	297.883,13 €	27.835,17 €
21	302.351,37 €	23.366,92 €
22	306.886,64 €	18.831,65 €
23	311.489,94 €	14.228,35 €
24	316.162,29 €	9.556,01 €
25	320.904,73 €	4.813,57 €
	6.748.756,47 €	1.394.200,95 €

Any	Amortització Equipament	Interessos
1	53.555,26 €	15.000,00 €
2	54.894,14 €	13.661,12 €
3	56.266,49 €	12.288,77 €
4	57.673,16 €	10.882,10 €
5	59.114,98 €	9.440,27 €
6	60.592,86 €	7.962,40 €
7	62.107,68 €	6.447,58 €
8	63.660,37 €	4.894,89 €
9	65.251,88 €	3.303,38 €
10	66.883,18 €	1.672,08 €
	600.000,00 €	85.552,58 €

Any	Amortització 1a renovació equipament	Interessos
15	35.703,51 €	10.000,00 €
16	36.596,09 €	9.107,41 €
17	37.511,00 €	8.192,51 €
18	38.448,77 €	7.254,74 €
19	39.409,99 €	6.293,52 €
20	40.395,24 €	5.308,27 €
21	41.405,12 €	4.298,39 €
22	42.440,25 €	3.263,26 €
23	43.501,25 €	2.202,25 €
24	44.588,79 €	1.114,72 €
	400.000,00 €	57.035,05 €

Any	Amortització 2a renovació equipament	Interessos
29	35.703,51 €	10.000,00 €
30	36.596,09 €	9.107,41 €
31	37.511,00 €	8.192,51 €
32	38.448,77 €	7.254,74 €
33	39.409,99 €	6.293,52 €
34	40.395,24 €	5.308,27 €
35	41.405,12 €	4.298,39 €
36	42.440,25 €	3.263,26 €
37	43.501,25 €	2.202,25 €
38	44.588,79 €	1.114,72 €
	400.000,00 €	57.035,05 €

11.4 Resultats Previstos i Conclusions Finals

Un cop exposats tots els criteris de valoració per realitzar l'estudi, podem concloure que els paràmetres utilitzats permeten obtenir una imatge fiable des de el punt de vista econòmic i financer del projecte de negoci exposat en aquest informe.

Els resultat econòmic financer durant la vida de tota la concessió consta en els següents fulls.

Principals conclusions de l'Estudi Econòmic i Finançer:

- a) El model de negoci ens dóna un TIR (Tassa Interna de Retorn ó Tassa Interna de Rendibilitat de la Inversió) del **5,9 %**.
- b) Després dels dos primers anys amb rendiment negatiu (totalment lògic en un inici d'activitat), a partir de l'any 3 ja s'obtenen beneficis operatius, que es mantindran fins al final.
- c) En tot moment es genera el cash flow suficient per permetre el pagament dels préstecs que financen tant la inversió inicial en l'edifici com les ulteriors inversions en la renovació de les instal·lacions.
- d) L'Ajuntament ha de preveure la dedicació de mitjans per fer el seguiment de les obres i la de la posterior gestió de l'equipament, no cal oblidar que el servei serà municipal i això comporta una responsabilitat en la imatge del servei.
- e) És important incloure una aportació municipal perquè fa possible la viabilitat del projecte i dóna un marge a l'Administració per fixar algunes tarifes per sota del cost real, a banda que ajuda a l'interès de les possibles empreses que vulguin participar en la licitació.
- f) Per tant, pressuposant el compliment de les hipòtesis utilitzades per la realització del present estudi, es pot afirmar que la construcció i explotació de la residència per a gent gran i centre de dia generarà recursos suficients pel manteniment de l'activitat i la remuneració de la inversió realitzada.

Joaquim Alastuey

Economista

	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6	ANY 7	ANY 8	ANY 9	ANY 10
INGRESSOS RESIDÈNCIA	0		1.233.811	1.850.716	2.393.593	2.429.496	2.465.939	2.502.928	2.540.472	2.578.579
INGRESSOS CENTRE DE DIA	0		99.654	149.481	193.329	196.229	199.172	202.160	205.192	208.270
ALTRES INGRESSOS	0		10.000	15.000	20.000	20.300	20.605	20.914	21.227	21.546
INGRESSOS			1.343.465	2.015.197	2.606.921	2.646.025	2.685.716	2.726.001	2.766.891	2.808.395
MATERIAL DE CONSUM	0		22.500	28.750	35.000	35.350	35.704	36.061	36.421	36.785
REPARACIONS, MANTENIMENT, MATERIAL	0		55.000	67.500	80.000	80.800	81.608	82.424	83.248	84.081
ALTRES DESPESES	0		3.750	4.375	5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255
ASSEGURANCES	0		8.000	8.000	8.000	8.080	8.161	8.242	8.325	8.408
SUBMINISTRAMENTS (LLUM, AIGÜA...)	0		65.000	80.000	95.000	95.950	96.910	97.879	98.857	99.846
DESPESES DE RESTAURACIÓ	0		159.491	239.237	309.863	312.961	316.091	319.252	322.444	325.669
SERVEIS EXTERIORS	0		291.241	399.112	497.863	502.841	507.870	512.948	518.078	523.259
TRIBUTS LOCALS	0		12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
PERSONAL (SALARIS)	0		699.208	907.486	1.115.763	1.126.920	1.138.190	1.149.571	1.161.067	1.172.678
SEGURETAT SOCIAL	0		223.747	290.395	357.044	360.615	364.221	367.863	371.542	375.257
FORMACIÓ DEL PERSONAL	0		10.000	10.000	10.000	10.100	10.201	10.303	10.406	10.510
VESTUARI	0		2.933	4.399	5.866	5.924	5.983	6.043	6.104	6.165
DESPESES DE PERSONAL	0	0,00	935.888	1.212.280	1.488.672	1.503.559	1.518.595	1.533.781	1.549.118	1.564.610
INTERESSOS EDIFICI	0		101.231	97.864	94.446	90.977	87.456	83.882	80.255	76.573
INTERESSOS EQUIPAMENTS	0		15.000	13.661	12.289	10.882	9.440	7.962	6.448	4.895
DESPESES FINANCERES	0		116.231	111.525	106.735	101.859	96.896	91.844	86.702	81.467
DESPESES EXCEPCIONALS	0		12.500	18.750	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
AMORTITZACIÓ EDIFICI	0		177.599	177.599	177.599	177.599	177.599	177.599	177.599	177.599
AMORTITZACIÓ EQUIPAMENTS	0		60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
DOTACIÓ PER AMORTITZACIONS	0		237.599	237.599	237.599	237.599	237.599	237.599	237.599	237.599
TOTAL DESPESES ACTIVITAT	0	0	1.627.959	2.020.016	2.402.869	2.418.208	2.433.663	2.449.233	2.464.918	2.480.720
RESULTAT (abans d'estructura i d'impostos)	0	0	-284.494	-4.819	204.053	227.817	252.053	276.768	301.973	327.675
ESTRUCTURA	0		67.173	100.760	130.346	132.301	134.286	136.300	138.345	140.420
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS	0	0	-351.668	-105.579	73.706	95.515	117.767	140.468	163.628	187.255
IMPOST DE SOCIETATS (25%)	0		0	0	18.427	23.879	29.442	35.117	40.907	46.814
RESULTAT NET	0	0	-351.668	-105.579	55.280	71.637	88.325	105.351	122.721	140.441
CASH FLOW ACTIVITAT ORDINÀRIA			-114.069	132.020	292.879	309.235	325.924	342.950	360.320	378.040
Subvenció Municipal			500.000	500.000						
CASH FLOW ACTIVITAT ORDINÀRIA			385.931	632.020	292.879	309.235	325.924	342.950	360.320	378.040

Retorn de capital préstec obra			-224.487	-227.854	-231.272	-234.741	-238.262	-241.836	-245.464	-249.146
Retorn de capital préstec instal·lacions			-53.555	-54.894	-56.266	-57.673	-59.115	-60.593	-62.108	-63.660

CASH FLOW ANUAL			107.889	349.272	5.340	16.821	28.547	40.521	52.749	65.234
RESULTAT ACUMULAT	0	0	-351.668	-457.246	-401.966	-330.330	-242.005	-136.653	-13.932	126.509
CASH FLOW ACUMULAT		0	107.889	457.161	462.501	479.322	507.869	548.390	601.139	666.373

TIR	5,9%	-7.348.756	385.931	632.020	292.879	309.235	325.924	342.950	360.320	378.040
------------	-------------	-------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

ANY 11	ANY 12	ANY 13	ANY 14	ANY 15	ANY 16	ANY 17	ANY 18	ANY 19	ANY 20	ANY 21	ANY 22	ANY 23	ANY 24	ANY 25
2.617.258	2.656.517	2.696.364	2.736.810	2.777.862	2.819.530	2.861.823	2.904.750	2.948.321	2.992.546	3.037.434	3.082.996	3.129.241	3.176.179	3.223.822
211.394	214.565	217.783	221.050	224.366	227.731	231.147	234.615	238.134	241.706	245.331	249.011	252.747	256.538	260.386
21.869	22.197	22.530	22.868	23.211	23.559	23.912	24.271	24.635	25.005	25.380	25.760	26.147	26.539	26.937
2.850.521	2.893.278	2.936.678	2.980.728	3.025.439	3.070.820	3.116.883	3.163.636	3.211.090	3.259.257	3.308.145	3.357.768	3.408.134	3.459.256	3.511.145
37.153	37.525	37.900	38.279	38.662	39.048	39.439	39.833	40.232	40.634	41.040	41.451	41.865	42.284	42.707
84.922	85.771	86.629	87.495	88.370	89.253	90.146	91.047	91.958	92.878	93.806	94.744	95.692	96.649	97.615
5.308	5.361	5.414	5.468	5.523	5.578	5.634	5.690	5.747	5.805	5.863	5.922	5.981	6.041	6.101
8.492	8.577	8.663	8.749	8.837	8.925	9.015	9.105	9.196	9.288	9.381	9.474	9.569	9.665	9.762
100.844	101.853	102.871	103.900	104.939	105.988	107.048	108.119	109.200	110.292	111.395	112.509	113.634	114.770	115.918
328.925	332.215	335.537	338.892	342.281	345.704	349.161	352.652	356.179	359.741	363.338	366.972	370.641	374.348	378.091
528.491	533.776	539.114	544.505	549.950	555.449	561.004	566.614	572.280	578.003	583.783	589.621	595.517	601.472	607.487
12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
1.184.405	1.196.249	1.208.211	1.220.293	1.232.496	1.244.821	1.257.269	1.269.842	1.282.541	1.295.366	1.308.320	1.321.403	1.334.617	1.347.963	1.361.443
379.009	382.800	386.628	390.494	394.399	398.343	402.326	406.349	410.413	414.517	418.662	422.849	427.077	431.348	435.662
10.615	10.721	10.829	10.937	11.046	11.157	11.268	11.381	11.495	11.610	11.726	11.843	11.961	12.081	12.202
6.226	6.289	6.352	6.415	6.479	6.544	6.609	6.676	6.742	6.810	6.878	6.947	7.016	7.086	7.157
1.580.256	1.596.058	1.612.019	1.628.139	1.644.420	1.660.865	1.677.473	1.694.248	1.711.191	1.728.302	1.745.585	1.763.041	1.780.672	1.798.478	1.816.463
72.835	69.042	65.192	61.284	57.318	53.292	49.205	45.058	40.848	36.575	32.237	27.835	23.367	18.832	14.228
3.303	1.672	0	0	0	0	10.000	9.107	8.193	7.255	6.294	5.308	4.298	3.263	2.202
76.139	70.714	65.192	61.284	57.318	53.292	59.205	54.165	49.040	43.829	38.531	33.143	27.665	22.095	16.431
25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
177.599	177.599	177.599	177.599	177.599	177.599	177.599	177.599	177.599	177.599	177.599	177.599	177.599	177.599	177.599
60.000	60.000					40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
237.599	237.599	177.599	177.599	177.599	177.599	217.599	217.599	217.599	217.599	217.599	217.599	217.599	217.599	217.599
2.496.638	2.512.672	2.468.824	2.486.806	2.504.949	2.523.253	2.591.720	2.609.459	2.627.341	2.645.367	2.663.538	2.681.855	2.700.318	2.718.928	2.737.686
353.883	380.606	467.854	493.922	520.490	547.567	525.162	554.177	583.749	613.889	644.607	675.913	707.816	740.328	773.459
142.526	144.664	146.834	149.036	151.272	153.541	155.844	158.182	160.555	162.963	165.407	167.888	170.407	172.963	175.557
211.357	235.942	321.020	344.885	369.218	394.026	369.318	395.995	423.195	450.926	479.200	508.024	537.409	567.365	597.902
52.839	58.986	80.255	86.221	92.304	98.507	92.330	98.999	105.799	112.732	119.800	127.006	134.352	141.841	149.475
158.518	176.957	240.765	258.664	276.913	295.520	276.989	296.996	317.396	338.195	359.400	381.018	403.057	425.524	448.426
396.116	414.556	418.364	436.263	454.512	473.118	494.587	514.595	534.995	555.794	576.999	598.617	620.656	643.123	666.025
396.116	414.556	418.364	436.263	454.512	473.118	494.587	514.595	534.995	555.794	576.999	598.617	620.656	643.123	666.025
-252.883	-256.676	-260.526	-264.434	-268.401	-272.427	-276.513	-280.661	-284.871	-289.144	-293.481	-297.883	-302.351	-306.887	-311.490
-65.252	-66.883					-35.704	-36.596	-37.511	-38.449	-39.410	-40.395	-41.405	-42.440	-43.501
77.982	90.996	157.838	171.829	186.112	200.692	182.371	197.338	212.613	228.201	244.108	260.339	276.899	293.796	311.034
285.027	461.983	702.748	961.412	1.238.326	1.533.846	1.810.834	2.107.830	2.425.226	2.763.421	3.122.821	3.503.839	3.906.896	4.332.420	4.780.846
744.354	835.351	993.188	1.165.017	1.351.129	1.551.820	1.734.191	1.931.529	2.144.142	2.372.344	2.616.451	2.876.790	3.153.689	3.447.485	3.758.519
396.116	414.556	418.364	436.263	454.512	473.118	494.587	514.595	534.995	555.794	576.999	598.617	620.656	643.123	666.025

ANY 26	ANY 27	ANY 28	ANY 29	ANY 30	ANY 31	ANY 32	ANY 33	ANY 34	ANY 35	ANY 36	ANY 37	ANY 38	ANY 39	ANY 40
3.272.179	3.321.262	3.371.081	3.421.647	3.472.972	3.525.067	3.577.943	3.631.612	3.686.086	3.741.377	3.797.498	3.854.460	3.912.277	3.970.961	4.030.526
264.292	268.256	272.280	276.364	280.509	284.717	288.988	293.323	297.723	302.188	306.721	311.322	315.992	320.732	325.543
27.341	27.751	28.168	28.590	29.019	29.454	29.896	30.344	30.800	31.262	31.731	32.206	32.690	33.180	33.678
3.563.812	3.617.269	3.671.528	3.726.601	3.782.500	3.839.238	3.896.826	3.955.279	4.014.608	4.074.827	4.135.950	4.197.989	4.260.959	4.324.873	4.389.746
43.134	43.565	44.001	44.441	44.885	45.334	45.787	46.245	46.708	47.175	47.646	48.123	48.604	49.090	49.581
98.591	99.577	100.573	101.579	102.595	103.621	104.657	105.703	106.760	107.828	108.906	109.995	111.095	112.206	113.328
6.162	6.224	6.286	6.349	6.412	6.476	6.541	6.606	6.673	6.739	6.807	6.875	6.943	7.013	7.083
9.859	9.958	10.057	10.158	10.259	10.362	10.466	10.570	10.676	10.783	10.891	11.000	11.110	11.221	11.333
117.077	118.248	119.430	120.625	121.831	123.049	124.280	125.523	126.778	128.046	129.326	130.619	131.926	133.245	134.577
381.872	385.691	389.548	393.443	397.378	401.351	405.365	409.419	413.513	417.648	421.824	426.043	430.303	434.606	438.952
613.562	619.697	625.894	632.153	638.475	644.860	651.308	657.821	664.399	671.043	677.754	684.531	691.377	698.291	705.273
12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
1.375.057	1.388.808	1.402.696	1.416.723	1.430.890	1.445.199	1.459.651	1.474.247	1.488.990	1.503.880	1.518.918	1.534.108	1.549.449	1.564.943	1.580.593
440.018	444.418	448.863	453.351	457.885	462.464	467.088	471.759	476.477	481.241	486.054	490.914	495.824	500.782	505.790
12.324	12.447	12.572	12.697	12.824	12.953	13.082	13.213	13.345	13.478	13.613	13.749	13.887	14.026	14.166
7.229	7.301	7.374	7.448	7.522	7.597	7.673	7.750	7.828	7.906	7.985	8.065	8.145	8.227	8.309
1.834.628	1.852.974	1.871.504	1.890.219	1.909.121	1.928.212	1.947.494	1.966.969	1.986.639	2.006.505	2.026.571	2.046.836	2.067.305	2.087.978	2.108.857
9.556	4.814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.115	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.671	4.814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
177.599	177.599	177.599	177.599	177.599	177.599	177.599	177.599	177.599	177.599	177.599	177.599	177.599	177.599	177.599
40.000					40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
217.599	177.599	177.599	177.599	177.599	217.599	217.599	217.599	217.599	217.599	217.599	217.599	217.599	217.599	217.599
2.756.593	2.735.649	2.755.998	2.781.412	2.807.080	2.873.005	2.899.189	2.925.635	2.952.345	2.979.323	3.006.570	3.034.089	3.061.884	3.089.957	3.118.311
807.219	881.620	915.531	945.190	975.420	966.233	997.638	1.029.644	1.062.263	1.095.505	1.129.380	1.163.899	1.199.074	1.234.916	1.271.435
178.191	180.863	183.576	186.330	189.125	191.962	194.841	197.764	200.730	203.741	206.797	209.899	213.048	216.244	219.487
629.029	700.757	731.954	758.859	786.295	774.271	802.796	831.880	861.533	891.763	922.582	954.000	986.026	1.018.672	1.051.948
157.257	175.189	182.989	189.715	196.574	193.568	200.699	207.970	215.383	222.941	230.646	238.500	246.507	254.668	262.987
471.771	525.568	548.966	569.145	589.722	580.703	602.097	623.910	646.149	668.822	691.937	715.500	739.520	764.004	788.961
689.370	703.167	726.564	746.743	767.320	798.302	819.696	841.509	863.748	886.421	909.536	933.099	957.119	981.603	1.006.560
689.370	703.167	726.564	746.743	767.320	798.302	819.696	841.509	863.748	886.421	909.536	933.099	957.119	981.603	1.006.560
-316.162	-320.905													
-44.589					-35.704	-36.596	-37.511	-38.449	-39.410	-40.395	-41.405	-42.440	-43.501	-44.589
0														
328.619	382.262	726.564	746.743	767.320	762.599	783.100	803.998	825.300	847.011	869.140	891.694	914.678	938.102	961.971
5.252.618	5.778.185	6.327.151	6.896.295	7.486.017	8.066.720	8.668.818	9.292.728	9.938.877	10.607.700	11.299.636	12.015.136	12.754.656	13.518.660	14.307.621
4.087.138	4.469.400	5.195.965	5.942.708	6.710.028	7.472.627	8.255.727	9.059.725	9.885.025	10.732.036	11.601.176	12.492.870	13.407.548	14.345.650	15.307.621
689.370	703.167	726.564	746.743	767.320	398.302	819.696	841.509	863.748	886.421	909.536	933.099	957.119	981.603	1.006.560

