



Ajuntament de Tossa de Mar

**INFORME DE VIABILITAT ECONÒMICA I
FINANCERA DE LA CONSTRUCCIÓ I
GESTIÓ DE LA RESIDÈNCIA ASSISTIDA I
CENTRE DE DIA I PISOS TUTELATS DE
TOSSA DE MAR**

ÍNDIX

1. Consideracions prèvies a l'estudi.....	2
2. Cost de la inversió per la construcció de la Residència	3
3. Cost de les amortitzacions i cost financer de la inversió	4
4. Evolució dels ingressos	5
5. Compte de pèrdues i guanys de l'explotació de la RAS, del CD i HT	7
6. Plantilla de personal	10
7. Viabilitat econòmica i financera del projecte	11

1. Consideracions prèvies a l'estudi

La realització del present estudi contempla la informació necessària per poder calcular la viabilitat econòmica i financera de la construcció i gestió de la residència assistida, centre de dia i habitatges tutelats que es vol construir dins del municipi de Tossa de Mar.

En particular, les hipòtesis per poder realitzar el present informe han estat les següents:

- El cost de la inversió s'ha realitzat a partir del cost de construcció de l'edifici, dels honoraris tècnics, d'estudis i de costos de legalitzacions i equipament estimats.
- Respecte l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) tot i que podria arribar a ser del 4% del Pressupost d'execució de Material (PEM) aquest podria ser bonificat.
- Atenent que el termini màxim legal per la concessió d'una obra i servei és de 40 anys i l'Ajuntament ha optat per aquest termini màxim de concessió, l'estudi de viabilitat ha contemplat una amortització de les obres, i honoraris del mateix termini (40 anys), mentre que les instal·lacions s'ha optat per una amortització de 20 anys amb una reinversió als 20 anys equivalent al 50% de la inversió en instal·lacions per valor 281.139€ i l'equipament una amortització de 10 anys amb una reinversió anual equivalent al 1%, i del 15% cada 10 anys d'activitat, per un total al llarg del període de 371.621 Euros per fer front bàsicament a la reposició d'equipament i mobiliari de l'edifici.
- Dins del cost financer que haurà d'assumir el gestor s'ha contemplat un finançament per part dels fons Next Generation per un import de 1.822.894,48 € que l'Ajuntament té concedit.
- No s'incorpora el cost dels terrenys atès que la construcció es realitza sobre uns terrenys de l'Ajuntament que cedirà gratuïtament.
- L'estudi dels ingressos i despeses està basat en la gestió de 51 places de residència assistida i 20 places de centre de dia i 4 habitatges tutelats. Contempla la plena ocupació al tercer any d'activitat (2028), i parteix d'una ocupació mitja el primer any d'activitat del 78% i del 89% el segon any. La distribució de places públiques i privades durant l'inici de l'activitat també ha estat determinada així com la seva evolució durant els anys posteriors.

Així doncs, ha estat a partir de les consideracions exposades en aquest punt que s'ha elaborat aquest estudi de viabilitat econòmica i financera d'aquesta residència.

2. Cost de la inversió per la construcció de la Residència

A continuació es detalla quin seria el cost de la inversió per a la construcció de la Residència:

DETALL SUPERFÍCIES CONSTRUIDES				
Detall	HAB	RESI	APARC	PORX
P0-A				
Aparcament			1033,80	
Residència		376,47		
P1				
Habitatge	405,42			
Porxos				92,79
Residència		666,15		
TOTALS	405,42	1042,62	1033,80	92,79
TOTAL				
2481,84				

Superfície construïda	2.481,84 m2
Rati superfície construïda (PEC sense IVA/Superfície construïda)	1.343,51 €/m2
Rati superfície construïda (PEC amb IVA/Superfície construïda)	1.477,86 €/m2

A COST TOTAL OBRES	3.334.371 €
IVA 10%	333.437 €
	3.667.808 €

B COST TOTAL D'EQUIPAMENT I MOBILIARI	250.448 €
IVA 21%	52.594 €
	303.042 €

C HONORARIS PROJECTES, L·LICÈNCIES I PERMISOS	364.259 €
IVA 21%	47.073 €
	411.332 €

TOTAL INVERSIÓ (SENSE IVA) A + B + C	3.949.078 €
---	--------------------

TOTAL INVERSIÓ (AMB IVA) A + B + C	4.382.183 €
---	--------------------

3. Cost de les amortitzacions i cost financer de la inversió

A continuació es presenten les amortitzacions i el cost financer de la inversió partint de la premissa que el gestor no es podrà deduir l'IVA al ser una Entitat Sense Afany de Lucre:

La inversió del projecte detallat en el punt anterior per un import total de 4.634.903€, contempla que el projecte rebi un finançament del fons Next Generation per import de 1.822.894,48€ i en conseqüència l'import final de la inversió efectiva seria de 2.559.288,18€. Per a aquesta inversió les amortitzacions estimades inicials serien de:

	AMORTITZACIONS		Quota	
	Inversió	Anys	Amortització	
Obra Civil + Inst. fixes	1.513.590	59%	40	37.840
Instal·lacions	378.397	15%	20	18.920
Equipaments	303.042	12%	10	30.304
Projecte i honoraris	364.259	14%	40	9.106
Total	2.559.288	100%		96.170

Respecte el cost financer per l'import final a finançar de 2.559.288,18 €, es treballa amb el supòsit que el concessionari farà aportacions de capital propi per assumir les inversions per l'equivalent al 40% de l'import a finançar, i per la resta optaria per contractar un préstec a 14 anys amb a un tipus d'interès anual del 4%. Això exigiria una devolució de capital anual i un abonament d'interessos per import de 499.622,65€ en total segons la següent taula d'amortització.

TAULA D'AMORTITZACIÓ

Núm. pagament	Data pagament	Saldo inicial	Interessos	Principal	Total Pagament	Saldo Final	Pagaments restants
1	31/12/2025	1.535.573 €	61.423 €	83.948 €	145.371 €	1.451.625 €	13
2	31/12/2026	1.451.625 €	58.065 €	87.306 €	145.371 €	1.364.319 €	12
3	31/12/2027	1.364.319 €	54.573 €	90.798 €	145.371 €	1.273.520 €	11
4	31/12/2028	1.273.520 €	50.941 €	94.430 €	145.371 €	1.179.090 €	10
5	31/12/2029	1.179.090 €	47.164 €	98.208 €	145.371 €	1.080.882 €	9
6	31/12/2030	1.080.882 €	43.235 €	102.136 €	145.371 €	978.747 €	8
7	31/12/2031	978.747 €	39.150 €	106.221 €	145.371 €	872.525 €	7
8	31/12/2032	872.525 €	34.901 €	110.470 €	145.371 €	762.055 €	6
9	31/12/2033	762.055 €	30.482 €	114.889 €	145.371 €	647.166 €	5
10	31/12/2034	647.166 €	25.887 €	119.484 €	145.371 €	527.682 €	4
11	31/12/2035	527.682 €	21.107 €	124.264 €	145.371 €	403.418 €	3
12	31/12/2036	403.418 €	16.137 €	129.234 €	145.371 €	274.184 €	2
13	31/12/2037	274.184 €	10.967 €	134.404 €	145.371 €	139.780 €	1
14	31/12/2038	139.780 €	5.591 €	139.780 €	145.371 €	-0 €	-

Es parteix de la premissa que el gestor no es podrà deduir l'IVA i per tant les quotes suportades en la construcció suposaran una despesa. En conseqüència, l'estudi també considera que el concessionari no es podrà deduir la totalitat de l'IVA suportat de les despeses de la seva activitat corrent durant tot el període de la concessió.

Per últim i atenent a les consideracions prèvies d'aquest estudi, tampoc formen part de la inversió el cost dels terrenys atès que la construcció es realitzarà sobre uns terrenys que l'Ajuntament cedirà gratuïtament.

4. Evolució dels ingressos

El ingressos de la residència s'obtidran com resultat de la facturació de la l'activitat que es realitzi a les 51 places de la residència assistida i de les 20 places del centre de dia i els 4 habitatges tutelats.

Per a la realització dels càlculs dels ingressos de les places s'han contemplat les tarifes 2023 que es reflecteixen en el següent quadre i que tenen en compte els graus de dependència dels usuaris del centre i el cost per places i dia que marca el Departament de Drets Socials. Actualment els graus II i III coincideixen.

Seguidament es presenta quins són actualment els preus públics per les places de residència assistida:

GRAU DE DEPENDÈNCIA RESIDÈNCIA ASSISTIDA

GRAU I	GRAU II	GRAU III
49,75 €	69,84 €	69,84 €

- Es calcula una tarifa mitjana de 2.124€/mes pel grau II i III

I a continuació es presenta quins són actualment els preus públics per les places de centre de dia:

CENTRE DE DIA

CD 1/2 jornada sense dinar	CD 1/2 jornada i dinar	CD jornada completa
13,86 €	20,79 €	34,65 €

Pel que fa als Habitatges, es planteja un preu inicial de 1.400€/mensuals per habitatge.

El càlcul dels ingressos anuals anirien incrementant-se a mida que s'ocupessin les places. Es parteix de l'escenari que el primer any d'ocupació de la residència assistida seria del 78%, el segon any d'ocupació seria del 89% i a partir del

tercer any i següents es contempla una plena ocupació, que a la pràctica seria un 95% de facturació. Pel que fa l'ocupació del centre de dia es parteix d'una ocupació del 60% des del primer any.

Pel càlculs del ingressos del servei de residència assistida s'ha considerat que tots els ingressos serien d'usuaris amb dependència de grau II i III. Respecte del preu de la plaça privada s'ha calculat un preu d'un 30% superior al preu de la plaça pública en les habitacions individuals i dels 15% en les habitacions dobles.

L'evolució estimada de l'ocupació de la residència assistida, del centre de dia seria la següent:

PERCENTATGE D'Ocupació - PROMIG ANUAL

Activitat	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
Residència concert	98%	98%	98%	98%	98%
Residència privats	50%	75%	90%	90%	90%
Apartaments	25%	50%	90%	90%	90%
Centre de dia	60%	70%	85%	90%	90%
mitja residència	78%	89%	95%	95%	95%

Tant pels ingressos com per les despeses s'ha estimat un IPC anual del 2%

En base a l'evolució de l'ocupació de les places de la residència i dels usuaris del centre de dia, el càlcul dels ingressos projectats fins l'exercici 2035 seria el següent:

PROJECCIO COMPTE DE RESULTATS	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035
	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5	Any 6	Any 7	Any 8	Any 9	Any 10
Ingressos Residència Concert	739.194	753.977	769.057	784.438	800.127	816.129	832.452	849.101	866.083	883.405
Ingressos Residència Privats	347.964	532.384	651.638	664.671	677.965	691.524	705.354	719.461	733.851	748.528
Ingressos Centre de dia	109.771	130.628	161.792	174.735	178.230	181.794	185.430	189.139	192.922	196.780
Ingressos Apartaments	16.800	34.272	62.923	64.182	65.465	66.775	68.110	69.473	70.862	72.279
Ingressos Altres	14.700	14.994	15.294	16.230	17.568	17.919	18.278	18.643	19.016	19.396
INGRESSOS	1.228.428	1.466.255	1.660.704	1.704.256	1.739.355	1.774.142	1.809.625	1.845.817	1.882.733	1.920.388

5. Compte de pèrdues i guanys de l'explotació de la RA, del CD i dels HT

Els comptes de pèrdues i guanys anuals que resultaria de l'explotació de la RAS i del CD en els percentatges d'ocupació detallats anteriorment serien els següents:

	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038	2.039	2.040
PROJECCIÓ COMPTE DE RESULTATS	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5	Any 6	Any 7	Any 8	Any 9	Any 10	Any 11	Any 12	Any 13	Any 14	Any 15
Ingressos Residència Concert	739.194	753.977	769.057	784.438	800.127	816.129	832.452	849.101	866.083	883.405	901.073	919.094	937.476	956.226	975.350
Ingressos Residència Privats	347.964	532.384	651.638	664.671	677.965	691.524	705.354	719.461	733.851	748.528	763.498	778.768	794.344	810.230	826.435
Ingressos Centre de dia	109.771	130.628	161.792	174.735	178.230	181.794	185.430	189.139	192.922	196.780	200.716	204.730	208.825	213.001	217.261
Ingressos Apartaments	16.800	34.272	62.923	64.182	65.465	66.775	68.110	69.473	70.862	72.279	73.725	75.199	76.703	78.237	79.802
Ingressos Altres	14.700	14.994	15.294	16.230	17.568	17.919	18.278	18.643	19.016	19.396	19.784	20.180	20.584	20.995	21.415
INGRESSOS	1.228.428	1.466.255	1.660.704	1.704.256	1.739.355	1.774.142	1.809.625	1.845.817	1.882.733	1.920.388	1.958.796	1.997.972	2.037.931	2.078.690	2.120.264
Personal	911.693	1.038.419	1.074.996	1.096.496	1.118.426	1.140.794	1.163.610	1.186.882	1.210.620	1.234.832	1.259.529	1.284.720	1.310.414	1.336.622	1.363.355
Consums	200.970	230.613	261.362	266.589	271.921	277.359	282.907	288.565	294.336	300.223	306.227	312.352	318.599	324.971	331.470
Consumible sanitari	8.813	10.113	11.461	12.163	12.406	12.654	12.907	13.165	13.428	13.697	13.971	14.250	14.535	14.826	15.123
Altres Consums	23.746	27.248	30.881	32.771	33.427	34.095	34.777	35.473	36.182	36.906	37.644	38.397	39.165	39.948	40.747
Comestibles	86.316	99.048	112.254	119.125	121.507	123.937	126.416	128.945	131.523	134.154	136.837	139.574	142.365	145.212	148.117
Aigua	11.169	12.816	14.525	15.414	15.723	16.037	16.358	16.685	17.019	17.359	17.706	18.060	18.422	18.790	19.166
Gas	27.020	31.005	35.139	37.290	38.036	38.797	39.572	40.364	41.171	41.995	42.835	43.691	44.565	45.456	46.365
Electricitat	43.907	50.383	57.101	60.596	61.808	63.044	64.305	65.591	66.903	68.241	69.606	70.998	72.418	73.867	75.344
Serveis Externs	86.860	91.768	96.838	98.775	100.750	102.765	104.821	106.917	109.055	111.236	113.461	115.730	118.045	120.406	122.814
Serveis Externs	7.438	7.961	8.502	8.672	8.846	9.023	9.203	9.387	9.575	9.766	9.962	10.161	10.364	10.571	10.783
Altres serveis externs	22.646	23.661	24.707	25.201	25.705	26.219	26.744	27.279	27.824	28.381	28.948	29.527	30.118	30.720	31.335
Reparacions	43.520	45.859	48.275	49.240	50.225	51.229	52.254	53.299	54.365	55.452	56.561	57.693	58.846	60.023	61.224
Assegurances	8.850	9.231	9.624	9.816	10.012	10.213	10.417	10.625	10.838	11.055	11.276	11.501	11.731	11.966	12.205
Comunicacions	2.938	3.371	3.820	3.897	3.975	4.054	4.135	4.218	4.302	4.388	4.476	4.566	4.657	4.750	4.845
Activitats Recreatives	1.469	1.685	1.910	1.948	1.987	2.027	2.068	2.109	2.151	2.194	2.238	2.283	2.328	2.375	2.423
Estructura	73.706	87.975	99.642	102.255	104.361	106.449	108.577	110.749	112.964	115.223	117.528	119.878	122.276	124.721	127.216
DESPESES EXPLOTACIÓ	1.273.229	1.448.776	1.532.838	1.564.115	1.595.458	1.627.367	1.659.915	1.693.113	1.726.975	1.761.515	1.796.745	1.832.680	1.869.333	1.906.720	1.944.855
EBITDA	-44.801	17.480	127.866	140.141	143.896	146.774	149.710	152.704	155.758	158.873	162.051	165.292	168.598	171.970	175.409
	-4%	1%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Amortització Immovilitzat material															
Obra Civil + Inst. fixes	28.380	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840
Instal·lacions	14.190	18.920	18.920	18.920	18.920	18.920	18.920	18.920	18.920	18.920	18.920	18.920	18.920	18.920	18.920
Equipaments	15.152	30.459	30.771	31.089	31.414	31.746	32.083	32.428	32.780	33.138	20.938	8.590	8.659	8.728	8.799
Projecte i honoraris	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106
	66.828	96.325	96.637	96.955	97.280	97.612	97.950	98.294	98.646	99.004	86.804	74.456	74.525	74.594	74.665
EBIT	-111.629	-78.845	31.229	43.186	46.616	49.163	51.760	54.410	57.112	59.869	75.247	90.836	94.073	97.375	100.744
	-9%	-5%	2%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	4%	5%	5%	5%	5%
Ingressos Financers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despeses Financeres	61.423	58.065	54.573	50.941	47.164	43.235	39.150	34.901	30.482	25.887	21.107	16.137	10.967	5.591	0
Resultat financer	-61.423	-58.065	-54.573	-50.941	-47.164	-43.235	-39.150	-34.901	-30.482	-25.887	-21.107	-16.137	-10.967	-5.591	0
RESULTAT ORDINARI	-173.052	-136.910	-23.343	-7.755	-547	5.928	12.611	19.509	26.630	33.982	54.140	74.699	83.106	91.784	100.744

	2.041	2.042	2.043	2.044	2.045	2.046	2.047	2.048	2.049	2.050	2.051	2.052	2.053	2.054	2.055
PROJECCIO COMPTE DE RESULTATS	Any 16	Any 17	Any 18	Any 19	Any 20	Any 21	Any 22	Any 23	Any 24	Any 25	Any 26	Any 27	Any 28	Any 29	Any 30
Ingressos Residència Concert	994.857	1.014.754	1.035.049	1.055.750	1.076.865	1.098.403	1.120.371	1.142.778	1.165.634	1.188.946	1.212.725	1.236.980	1.261.719	1.286.954	1.312.693
Ingressos Residència Privats	842.964	859.823	877.020	894.560	912.451	930.700	949.314	968.300	987.666	1.007.420	1.027.568	1.048.120	1.069.082	1.090.464	1.112.273
Ingressos Centre de dia	221.606	226.039	230.559	235.170	239.874	244.671	249.565	254.556	259.647	264.840	270.137	275.540	281.050	286.671	292.405
Ingressos Apartaments	81.398	83.026	84.687	86.380	88.108	89.870	91.668	93.501	95.371	97.278	99.224	101.208	103.232	105.297	107.403
Ingressos Altres	21.843	22.280	22.726	23.180	23.644	24.117	24.599	25.091	25.593	26.105	26.627	27.160	27.703	28.257	28.822
INGRESSOS	2.162.669	2.205.922	2.250.041	2.295.041	2.340.942	2.387.761	2.435.516	2.484.227	2.533.911	2.584.589	2.636.281	2.689.007	2.742.787	2.797.643	2.853.596
Personal	1.390.622	1.418.434	1.446.803	1.475.739	1.505.254	1.535.359	1.566.066	1.597.387	1.629.335	1.661.922	1.695.160	1.729.063	1.763.645	1.798.918	1.834.896
Consums	338.099	344.861	351.759	358.794	365.970	373.289	380.755	388.370	396.137	404.060	412.141	420.384	428.792	437.368	446.115
Consumible sanitari	15.425	15.734	16.048	16.369	16.697	17.031	17.371	17.719	18.073	18.434	18.803	19.179	19.563	19.954	20.353
Altres Consums	41.562	42.393	43.241	44.106	44.988	45.888	46.806	47.742	48.696	49.670	50.664	51.677	52.711	53.765	54.840
Comestibles	151.079	154.101	157.183	160.326	163.533	166.803	170.140	173.542	177.013	180.553	184.165	187.848	191.605	195.437	199.346
Aigua	19.549	19.940	20.339	20.746	21.161	21.584	22.015	22.456	22.905	23.363	23.830	24.307	24.793	25.289	25.795
Gas	47.293	48.239	49.203	50.187	51.191	52.215	53.259	54.325	55.411	56.519	57.650	58.803	59.979	61.178	62.402
Electricitat	76.851	78.388	79.956	81.555	83.186	84.849	86.546	88.277	90.043	91.844	93.681	95.554	97.465	99.415	101.403
Serveis Externs	125.270	127.776	130.331	132.938	135.597	138.309	141.075	143.896	146.774	149.710	152.704	155.758	158.873	162.050	165.291
Serveis Externs	10.998	11.218	11.443	11.672	11.905	12.143	12.386	12.634	12.886	13.144	13.407	13.675	13.949	14.228	14.512
Altres serveis externs	31.961	32.600	33.252	33.918	34.596	35.288	35.994	36.713	37.448	38.197	38.961	39.740	40.535	41.345	42.172
Reparacions	62.448	63.697	64.971	66.271	67.596	68.948	70.327	71.733	73.168	74.631	76.124	77.647	79.200	80.784	82.399
Assegurances	12.449	12.698	12.952	13.211	13.476	13.745	14.020	14.300	14.586	14.878	15.176	15.479	15.789	16.104	16.427
Comunicacions	4.942	5.041	5.142	5.245	5.349	5.456	5.566	5.677	5.790	5.906	6.024	6.145	6.268	6.393	6.521
Activitats Recreatives	2.471	2.520	2.571	2.622	2.675	2.728	2.783	2.838	2.895	2.953	3.012	3.072	3.134	3.197	3.260
Estructura	129.760	132.355	135.002	137.702	140.457	143.266	146.131	149.054	152.035	155.075	158.177	161.340	164.567	167.859	171.216
DESPESES EXPLOTACIÓ	1.983.752	2.023.427	2.063.895	2.105.173	2.147.277	2.190.222	2.234.027	2.278.707	2.324.281	2.370.767	2.418.182	2.466.546	2.515.877	2.566.194	2.617.518
EBITDA	178.917	182.496	186.145	189.868	193.666	197.539	201.490	205.520	209.630	213.823	218.099	222.461	226.910	231.448	236.077
	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Amortització Immoilzitat material															
Obra Civil + Inst. fixes	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840
Instal·lacions	18.920	18.920	18.920	18.920	18.920	18.787	14.057	14.057	14.057	14.057	14.057	14.057	14.057	14.057	14.057
Equipaments	8.872	8.946	9.021	9.098	9.177	9.823	10.471	10.555	10.640	10.726	10.815	10.905	10.997	11.091	11.187
Projecte i honoraris	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106
	74.738	74.812	74.887	74.964	75.043	75.556	71.475	71.558	71.643	71.730	71.818	71.908	72.000	72.094	72.190
EBIT	104.179	107.684	111.258	114.904	118.623	121.983	130.015	133.962	137.987	142.093	146.281	150.553	154.910	159.354	163.888
	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	6%	6%	6%	6%	6%
Ingressos Financers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despeses Financeres	0														
Resultat financer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT ORDINARI	104.179	107.684	111.258	114.904	118.623	121.983	130.015	133.962	137.987	142.093	146.281	150.553	154.910	159.354	163.888

	2.056	2.057	2.058	2.059	2.060	2.061	2.062	2.063	2.064	2.065
INVERSIONS	Any 31	Any 32	Any 33	Any 34	Any 35	Any 36	Any 37	Any 38	Any 39	Any 40
Inversions en Immobilitzat Material	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposició d'Instal·lacions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reposició d'Equipaments	82.338	5.599	5.711	5.825	5.942	6.061	6.182	6.305	6.431	6.560
TOTAL INVERSIONS	82.338	5.599	5.711	5.825	5.942	6.061	6.182	6.305	6.431	6.560
PROJECCIO COMPTE DE RESULTATS	Any 31	Any 32	Any 33	Any 34	Any 35	Any 36	Any 37	Any 38	Any 39	Any 40
Ingressos Residència Concert	1.338.947	1.365.726	1.393.040	1.420.901	1.449.319	1.478.305	1.507.872	1.538.029	1.568.790	1.600.165
Ingressos Residència Privats	1.134.518	1.157.209	1.180.353	1.203.960	1.228.039	1.252.600	1.277.652	1.303.205	1.329.269	1.355.854
Ingressos Centre de dia	298.253	304.218	310.302	316.508	322.839	329.295	335.881	342.599	349.451	356.440
Ingressos Apartaments	109.551	111.742	113.977	116.257	118.582	120.953	123.372	125.840	128.357	130.924
Ingressos Altres	29.398	29.986	30.586	31.198	31.822	32.458	33.107	33.769	34.445	35.134
INGRESSOS	2.910.668	2.968.881	3.028.259	3.088.824	3.150.600	3.213.612	3.277.884	3.343.442	3.410.311	3.478.517
Personal	1.871.594	1.909.026	1.947.206	1.986.150	2.025.873	2.066.391	2.107.719	2.149.873	2.192.870	2.236.728
Consums	455.037	464.138	473.421	482.889	492.547	502.398	512.446	522.695	533.149	543.812
Consumible sanitari	20.760	21.175	21.599	22.031	22.471	22.921	23.379	23.847	24.324	24.810
Altres Consums	55.937	57.056	58.197	59.361	60.548	61.759	62.994	64.254	65.539	66.850
Comestibles	203.333	207.399	211.547	215.778	220.094	224.496	228.985	233.565	238.236	243.001
Aigua	26.311	26.837	27.373	27.921	28.479	29.049	29.630	30.223	30.827	31.444
Gas	63.650	64.923	66.221	67.546	68.897	70.275	71.680	73.114	74.576	76.067
Electricitat	103.431	105.500	107.610	109.762	111.957	114.196	116.480	118.810	121.186	123.610
Serveis Externs	168.597	171.969	175.409	178.917	182.495	186.145	189.868	193.665	197.539	201.489
Serveis Externs	14.802	15.098	15.400	15.708	16.023	16.343	16.670	17.003	17.343	17.690
Altres serveis externs	43.016	43.876	44.753	45.649	46.561	47.493	48.443	49.411	50.400	51.408
Reparacions	84.047	85.728	87.443	89.192	90.975	92.795	94.651	96.544	98.475	100.444
Assegurances	16.755	17.090	17.432	17.781	18.136	18.499	18.869	19.246	19.631	20.024
Comunicacions	6.651	6.784	6.920	7.058	7.200	7.344	7.490	7.640	7.793	7.949
Activitats Recreatives	3.326	3.392	3.460	3.529	3.600	3.672	3.745	3.820	3.897	3.974
Estructura	174.640	178.133	181.696	185.329	189.036	192.817	196.673	200.607	204.619	208.711
DESPESES EXPLOTACIÓ	2.669.869	2.723.266	2.777.731	2.833.286	2.889.952	2.947.751	3.006.706	3.066.840	3.128.177	3.190.740
EBITDA	240.799	245.615	250.527	255.538	260.649	265.862	271.179	276.602	282.134	287.777
	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Amortització Immobilitzat material										
Obra Civil + Inst. fixes	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840	37.840
Instal·lacions	14.057	14.057	14.057	14.057	14.057	14.057	14.057	14.057	14.057	14.057
Equipaments	11.975	12.764	12.866	12.970	13.075	13.183	13.293	13.405	13.520	13.636
Projecte i honoraris	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106	9.106
	72.978	73.768	73.869	73.973	74.079	74.186	74.296	74.409	74.523	74.640
EBIT	167.821	171.847	176.658	181.565	186.570	191.675	196.882	202.194	207.611	213.137
	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
Ingressos Financers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despeses Financeres		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat financer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT ORDINARI	167.821	171.847	176.658	181.565	186.570	191.675	196.882	202.194	207.611	213.137

Cal detallar la següent informació respecte les partides de despeses:

- (1) Els imports estimats d'aquestes despeses és resultat d'aplicar els percentatges reals d'aquestes despeses respecte dels seus ingressos en centres que realitzen aquesta activitat en circumstàncies similars.
- (2) La plantilla és equivalent a jornada completa segons es detallarà a l'apartat següent. Hi ha el personal d'atenció directa i d'atenció indirecta (Director/a, administració i recepció, neteja, cuina) d'acord amb els ratis de la RESOLUCIÓ DSO/2883/2021, de 16 de setembre, per la qual s'inclouen a l'Ordre TSF/218/2020, de 16 de desembre, per a la provisió dels serveis de la Xarxa de Serveis Socials d'Atenció Pública, els annexos que regulen les condicions d'execució i els criteris d'assignació per als serveis d'atenció diürna ocupacional per a persones amb discapacitat intel·lectual o física, de residència per a persones amb discapacitat intel·lectual i/o física, de residència assistida per a persones grans dependents i de centre de dia per a persones grans dependents.

L'import del cost d'aquesta plantilla s'ha elaborat aplicant el Conveni col·lectiu autonòmic de Catalunya del sector de l'atenció a la gent gran (GERCAT), d'acord amb els imports de les taules salarials vigents per l'any 2023. També s'ha tingut en compte en el present estudi econòmic les retribucions actuals dels professionals que actualment ja desenvolupen la tasca en la residència actual i que puguin tenir conceptes per sobre del conveni. A més, s'ha contemplat un 8,00% d'absentisme.

- (3) En la despesa d'altres tributs no es contempla la despesa de l'Impost dels Bens Immobles, doncs, es considera que estarà exempt.

6. Plantilla de personal

Per a la determinació de la plantilla de personal necessària s'ha tingut en compte ratis de la RESOLUCIÓ DSO/2883/2021, de 16 de setembre, per la qual s'inclouen a l'Ordre TSF/218/2020, de 16 de desembre, per a la provisió dels serveis de la Xarxa de Serveis Socials d'Atenció Pública i que es detallen a continuació:

Professionals	Hores any usuari		
	Grau I - nivell baix	Grau II - Nivell mig	Grau III - Nivel alt
Grup gerocultor	420	450	580
Grup sanitari	54	90	95
<i>metge / essa</i>	0	10	10
<i>diplomada infermeria</i>	37	60	70
<i>fisioterapeuta</i>	17	20	15
Grup social	34	37	41
<i>treballador/a social</i>	17	12	12
<i>terapeuta ocupacional</i>	0	5	9
<i>educador/a social</i>	17	10	10
<i>psicòleg/loca</i>	0	10	10
Total hores any	508	577	716
Ràtio mínima d'atenció directa	0,28	0,32	0,39

A continuació es desglossa la plantilla de personal necessària per gestionar la RAS i el CD amb una ocupació plena del 95% i equivalent a una jornada completa:

		Jornada Setmanal	Jornada Anual
Grup Gerocultor	AUXILIAR DE GERIATRIA	696 h.	33.818 h.
Grup Sanitari	METGE	10 h.	510 h.
	DIPLOM.INFERMERIA	60 h.	2.909 h.
	FISIOTERAPEUTA	29 h.	1.416 h.
Grup Social	TREBALLADORA SOCIAL	18 h.	867 h.
	PSICOLEG	18 h.	867 h.
	TERAPEUTA OCUPACIONAL	18 h.	867 h.
	EDUCADOR SOCIAL	18 h.	867 h.
TOTAL ATENCIÓ DIRECTA		866 h.	42.120 h.
Atenció Indirecta	DIRECTOR	40 h.	1.784 h.
	RESP.HIGIENICOSANITARI (Dipl.Inf.)	40 h.	1.784 h.
	AUX.ADMINISTRATIU	75 h.	3.650 h.
	CUINERA	80 h.	3.889 h.
	AUXIL. CUINA	40 h.	1.945 h.
	ENCARREG.NETEJA+BUGAD.	40 h.	1.945 h.
	NETEJADORES	200 h.	9.723 h.
TOTAL ATENCIÓ INDIRECTA		515 h.	25.040 h.
TOTAL DESPESES DE PERSONAL		1.381 h.	67.160 h.

7. Viabilitat econòmica i financera del projecte

En el supòsit d'afrontar el 100% de la inversió amb un finançament de tercers, descomptant la subvenció de capital esmentada anteriorment, la viabilitat econòmica i financera del projecte seria la següent:

VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DEL PROJECTE

SUPÒSIT D'AFRONTAR EL 60% DE L'INVERSIÓ AMB FINANÇAMENT DE TERCERS (Descomptant la subvenció)

Any	Ingressos activitat	Despeses activitat	Despeses amort.invers.	Despeses int.inv.inic.	Resultat comp. abans imp.	Rtat.comp. acumulat	Tresoreria Generada	Devolució capital inc.	Resultat tresoreria	Rtat.tres. acumulat
2025	0	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0
2026	1.228.428,34	1.273.229,42	66.828,29	61.422,92	-173.052,30	-173.052,30	-106.224,01	83.948,20	-190.172,20	-190.172,20
2027	1.466.255,45	1.448.775,72	96.324,86	58.064,99	-136.910,12	-309.962,42	-40.585,26	87.306,12	-127.891,39	-318.063,59
2028	1.660.704,40	1.532.838,02	96.637,05	54.572,74	-23.343,41	-333.305,83	73.293,64	90.798,37	-17.504,73	-335.568,32
2029	1.704.256,23	1.564.115,04	96.955,49	50.940,81	-7.755,11	-341.060,94	89.200,38	94.430,30	-5.229,93	-340.798,24
2030	1.739.354,63	1.595.458,14	97.280,30	47.163,60	-547,41	-341.608,35	96.732,89	98.207,52	-1.474,63	-342.272,87
2031	1.774.141,72	1.627.367,30	97.611,60	43.235,30	5.927,52	-335.680,83	103.539,12	102.135,82	1.403,30	-340.869,56
2032	1.809.624,55	1.659.914,65	97.949,53	39.149,86	12.610,51	-323.070,32	110.560,04	106.221,25	4.338,79	-336.530,77
2033	1.845.817,04	1.693.112,94	98.294,22	34.901,01	19.508,87	-303.561,44	117.803,09	110.470,10	7.332,99	-329.197,78
2034	1.882.733,39	1.726.975,20	98.645,80	30.482,21	26.630,18	-276.931,26	125.275,98	114.888,90	10.387,07	-318.810,71
2035	1.920.388,05	1.761.514,70	99.004,41	25.886,65	33.982,29	-242.948,98	132.986,70	119.484,46	13.502,24	-305.308,47
2036	1.958.795,81	1.796.745,00	86.803,93	21.107,28	54.139,61	-188.809,37	140.943,54	124.263,84	16.679,70	-288.628,77
2037	1.997.971,73	1.832.679,90	74.456,22	16.136,72	74.698,89	-114.110,48	149.155,11	129.234,39	19.920,72	-268.708,05
2038	2.037.931,17	1.869.333,50	74.524,59	10.967,35	83.105,74	-31.004,74	157.630,32	134.403,77	23.226,56	-245.481,49
2039	2.078.689,79	1.906.720,17	74.594,32	5.591,20	91.784,10	60.779,36	166.378,43	139.779,92	26.598,51	-218.882,98
2040	2.120.263,58	1.944.854,57	74.665,45	0,00	100.743,56	161.522,92	175.409,02	0,00	175.409,02	-43.473,97
2041	2.162.668,86	1.983.751,66	74.738,01	0,00	104.179,19	265.702,11	178.917,20	0,00	178.917,20	135.443,23
2042	2.205.922,23	2.023.426,69	74.812,01	0,00	107.683,53	373.385,64	182.495,54	0,00	182.495,54	317.938,77
2043	2.250.040,68	2.063.895,23	74.887,50	0,00	111.257,95	484.643,59	186.145,45	0,00	186.145,45	504.084,22
2044	2.295.041,49	2.105.173,13	74.964,49	0,00	114.903,87	599.547,46	189.868,36	0,00	189.868,36	693.952,58
2045	2.340.942,32	2.147.276,59	75.043,03	0,00	118.622,70	718.170,16	193.665,73	0,00	193.665,73	887.618,31
2046	2.387.761,17	2.190.222,13	75.556,48	0,00	121.982,56	840.152,72	197.539,04	0,00	197.539,04	1.085.157,35
2047	2.435.516,39	2.234.026,57	71.474,51	0,00	130.015,32	970.168,04	201.489,82	0,00	201.489,82	1.286.647,17
2048	2.484.226,72	2.278.707,10	71.557,85	0,00	133.961,77	1.104.129,81	205.519,62	0,00	205.519,62	1.492.166,79
2049	2.533.911,25	2.324.281,24	71.642,85	0,00	137.987,16	1.242.116,97	209.630,01	0,00	209.630,01	1.701.796,80
2050	2.584.589,48	2.370.766,87	71.729,56	0,00	142.093,05	1.384.210,02	213.822,61	0,00	213.822,61	1.915.619,41
2051	2.636.281,27	2.418.182,20	71.818,00	0,00	146.281,06	1.530.491,07	218.099,06	0,00	218.099,06	2.133.718,47
2052	2.689.006,89	2.466.545,85	71.908,22	0,00	150.552,83	1.681.043,90	222.461,04	0,00	222.461,04	2.356.179,52
2053	2.742.787,03	2.515.876,77	72.000,23	0,00	154.910,03	1.835.953,94	226.910,27	0,00	226.910,27	2.583.089,78
2054	2.797.642,77	2.566.194,30	72.094,09	0,00	159.354,38	1.995.308,32	231.448,47	0,00	231.448,47	2.814.538,26
2055	2.853.595,63	2.617.518,19	72.189,82	0,00	163.887,62	2.159.195,94	236.077,44	0,00	236.077,44	3.050.615,70
2056	2.910.667,54	2.669.868,55	72.977,77	0,00	167.821,22	2.327.017,16	240.798,99	0,00	240.798,99	3.291.414,68
2057	2.968.880,89	2.723.265,92	73.767,67	0,00	171.847,30	2.498.864,47	245.614,97	0,00	245.614,97	3.537.029,65
2058	3.028.258,51	2.777.731,24	73.869,26	0,00	176.658,01	2.675.522,48	250.527,27	0,00	250.527,27	3.787.556,92
2059	3.088.823,68	2.833.285,86	73.972,88	0,00	181.564,93	2.857.087,41	255.537,81	0,00	255.537,81	4.043.094,74
2060	3.150.600,15	2.889.951,58	74.078,58	0,00	186.569,99	3.043.657,40	260.648,57	0,00	260.648,57	4.303.743,31
2061	3.213.612,15	2.947.750,61	74.186,39	0,00	191.675,15	3.235.332,55	265.861,54	0,00	265.861,54	4.569.604,85
2062	3.277.884,40	3.006.705,63	74.296,36	0,00	196.882,41	3.432.214,96	271.178,77	0,00	271.178,77	4.840.783,62
2063	3.343.442,09	3.066.839,74	74.408,52	0,00	202.193,82	3.634.408,79	276.602,35	0,00	276.602,35	5.117.385,97
2064	3.410.310,93	3.128.176,53	74.522,93	0,00	207.611,46	3.842.020,25	282.134,39	0,00	282.134,39	5.399.520,36
2065	3.478.517,15	3.190.740,06	74.639,63	0,00	213.137,45	4.055.157,70	287.777,08	0,00	287.777,08	5.687.297,44
	96.496.287,54	88.773.794,51	3.167.712,69	499.622,65	4.055.157,70		7.222.870,38	1.535.572,94	5.687.297,44	

- Durant els 40 anys d'explotació s'arribarien a obtenir uns ingressos de l'activitat totals de 96.496.287,54€ en base a l'ocupació i els preus exposats en aquest informe.
- Les despeses per la gestió del centre durant els 40 anys, sense les despeses d'amortització comptable, interessos dels préstecs i impostos arribarien a ser de 87.267.505,03€.
- Les despeses totals d'amortització comptable de la primera inversió i de les reinversions en equipament previstes serien de 3.167.712,69€.
- Les despeses financeres de la inversió total al final del període dels 40 anys seria per un total de 499.622,65€.
- El resultat comptable total abans d'impostos acumulat a l'any 40 de la inversió seria de 4.055.157,70€.

ANALISIS DE LA VIABILITAT FINANCERA:

- La tresoreria generada acumulada a la finalització de l'explotació de 40 anys seria de 7.222.870,38€.
- La diferència obtinguda, entre la tresoreria generada i la devolució de capital, per import de 5.687.297,44€, és positiva, abans de la devolució del capital propi aportat.
- Tot i que en els primers anys el resultat de tresoreria és negatiu i aquesta no es recupera fins a l'any 15, en termes acumulats i globals és positiva.

CONCLUSIÓ:

Vist el quadre anterior, i el resultat del seu anàlisi, es pot concloure la viabilitat econòmica i financera de la construcció i gestió de la residència assistida i centre de dia de Tossa de Mar dintre del marc exposat en aquest informe. Fent esment que els punts exposats a l'apartat 1 d'aquest informe "Consideracions prèvies a l'estudi", si patissin variacions, podria alterar el resultat de la viabilitat del projecte estudiat.

A Tossa de Mar, a la data de la signatura electrònica