



Ajuntament de la
Comtal Vila de Ripoll

Pl. Ajuntament, 3
17500 Ripoll
T. 972 71 41 42
www.ripoll.cat

Estudi de viabilitat econòmica per a la construcció i explotació d'una residència per a gent gran i centre de dia a Ripoll

Novembre 2025



Índex

	Pàg
1. Introducció i objectius	2
1.1 Antecedents	2
1.2 Objectius	3
1.3 Contingut i abast	3
2. Informació general	4
2.1 Emplaçament	4
2.2 Descripció general del projecte	4
3. Demanda existent	5
4. Situació demogràfica	5
4.1 Evolució poblacional	5
4.2 Indicadors demogràfics	6
5. Places assistencials a la comarca	8
6. Situació econòmica actual	8
6.1 Balanç	9
6.2 Compte de pèrdues i guanys	10
6.3 Anàlisi del resultat	11
6.4 Ingressos	11
6.5 Despeses	11
6.6 Recursos humans	12
7. Nova proposta	13
7.1 Resum executiu	13
7.2 Viabilitat econòmica	14
7.2.1 Escenari 1	15
7.2.2 Escenari 2	16
7.2.3 Escenari 3	17
8. Conclusions	21
9. Annex 1	22



1.- Introducció i objectius

1.1 Antecedents

Aquest estudi econòmic s'elabora d'acord amb la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic, que exigeix la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat en els contractes de concessió d'obres. La inviabilitat del projecte el faria vinculant i impediria la seva continuïtat.

La iniciativa planteja la construcció d'una nova residència per a gent gran i un centre de dia a l'edifici de l'antiga fàbrica del Pla.

La rehabilitació de l'edifici del Pla es va presentar a la línia 2 del programa PIREP, obtenint una subvenció de 2.689.737,12 €, sobre una previsió de cost total de 3.000.000€. Tanmateix, el projecte executiu posterior va incrementar notablement el pressupost inicial, superant els 6 M€, fet que va impedir que l'Ajuntament pogués assumir-ne el cost i va obligar a cercar noves vies de finançament que fes viable l'actuació, amb la finalitat de no perdre la subvenció i poder salvar l'edifici.

L'edifici del Pla es converteix actualment en un nou punt d'interès per al desenvolupament urbà i estratègic de la vila entre el casc històric i l'eixample de la carretera Barcelona. Els darrers anys el municipi ha apostat per regenerar aquest espai de connexió entre la trama urbana i els espais verds a la Riba dreta del riu Ter, on actualment s'hi concentren nous espais de comerç i espais lúdics que el barri necessitava.

Paral·lelament, la Residència de gent gran de Ripoll, gestionada per la Fundació Guifré, presenta mancances estructurals i de funcionament que impossibiliten una reforma viable i l'adequació als estàndards actuals. Aquestes circumstàncies conflueixen en la necessitat d'un nou equipament modern, accessible i estratègicament situat al centre de la vila.

La concatenació d'aquestes dues circumstàncies porta al planteig de construir una residència en l'edifici del Pla, que comportarà disposar d'una residència i centre de dia nova pels ripollessos, amb unes instal·lacions modernes i adaptades a les noves normatives, en ple centre de Ripoll, amb uns espais i zones verdes col·limdants que facilitarà la vida als residents i a les famílies, fent molt més accessible la visita als avis, i integrant-los en la vida del municipi.

Aquesta peculiar situació ens porta a desenvolupar una proposta que serveixi per aconseguir salvar l'edifici i la subvenció PIREP i traslladar als nostres avis a unes instal·lacions noves i modernes en una de les zones més singulars de Ripoll.

Per realitzar aquesta actuació es proposa un contracte mixt de les obres d'execució del projecte per a la rehabilitació energètica de la nau el Pla de Ripoll (PIREP), la redacció del projecte d'adequació de l'edifici i les instal·lacions assistencials, sanitàries, tècniques i de serveis necessàries per a destinar-ho a residència per a la gent gran i centre de dia amb els corresponents serveis anàlegs i complementaris amb la corresponent concessió per a la gestió del servei de residència per la gent gran i centre de dia que inclou el subministrament dels béns mobles i material necessari, subrogació del personal i gestió assistencial, sanitària, social i el manteniment de l'edifici, instal·lacions i material, amb percepció d'ingressos de l'explotació assumint el risc operacional



1.2 Objectius

- Construcció d'una nova residència per a gent gran i centre de dia, amb els serveis complementaris.
- Execució de la fase PIREP per garantir l'eficiència energètica de l'edifici
- Redacció del projecte d'adequació i posada en funcionament en règim de concessió
- Millora de l'accessibilitat, la qualitat assistencial i la integració social de les persones usuàries.

Es planteja una primera fase d'intervenció que serà la fase PIREP i que ha de garantir l'eficiència energètica de l'edifici, amb l'aportació del finançament restant per part del concessionari i adjudicatari del contracte. Complirà amb els següents requisits:

- Enderroc de coberta i forjats que es troben en mal estat
- Nova coberta i consolidació estructural de la totalitat de la volumetria
- Tancaments exteriors, fusteries i aïllament de la totalitat de la volumetria

Segona fase: Projecte constructiu de la Residència i explotació en règim de concessió d'obra

- Contracte per a la redacció i direcció del projecte d'adequació de l'edifici i les instal·lacions assistencials, sanitàries, tècniques i de serveis de la nau del Pla a Ripoll necessàries per a destinar-ho a residència per a la gent gran amb els corresponents serveis anàlegs i complementaris.
- Contracte de concessió d'obra pública. Les obres derivades de l'execució del projecte d'adequació de l'edifici i les instal·lacions assistencials, sanitàries, tècniques i de serveis de la nau del Pla a Ripoll necessàries per a destinar-ho a la residència per a la gent gran amb els corresponents serveis anàlegs i complementaris, per a la gestió integral del servei de residència que inclou el subministrament dels béns mobles i material necessari, subrogació del personal de la Fundació Guifré, i la gestió assistencial, sanitària, social i de manteniment de l'edifici, instal·lacions i material, amb percepció d'ingressos de l'explotació assumint el risc operacional.

1.3 Contingut i abast

Aquesta memòria econòmica aporta el contingut necessari per a poder valorar la viabilitat econòmica de la construcció i explotació de la residència per a la gent gran, centre de dia i serveis complementaris, i inclou

- Anàlisi de la situació urbanística i descripció del projecte previst.
- Diagnosi de la situació demogràfica del Ripollès.
- Avaluació de la demanda i cobertura actual de places assistencials.
- Valoració de la situació econòmica de la Fundació Guifré.
- Estudi comparatiu de tres escenaris d'inversió i gestió.
- Anàlisi de viabilitat financera, fluxos de caixa, VAN i TIR.

2 Informació general

2.1 Emplaçament i informació urbanística

L'Ajuntament de Ripoll és titular de l'edifici de l'antiga fàbrica tèxtil El Pla, situat a l'Avinguda del Tèxtil. Parc el.la 03, amb referència cadastral 320918DG3732S0001RK.



Superfície de l'àmbit: **3.840,85m²**

- Ocupació en planta: **2.407,85m²**
- Superfície construïda aproximada de l'actuació: **3.611,78m²**
- Superfície lliure per a accessos puntuals de l'edifici, volats o en rampa des de la cota de l'avinguda del tèxtil: **1.433,00m²**

2.2 Descripció general del projecte i solució proposada

La proposta consisteix en l'adequació d'un nou equipament assistencial basat en el model d'Atenció Centrada en la Persona (ACP), amb espais funcionals, habitacions individuals i dobles en bany adaptat, unitats de convivència i zones exteriors integrades amb l'entorn urbà.

Els cinc **principis generals** en els quals es basen les diferents definicions sobre l'ACP són:

- Informació precisa, rellevant, àmplia i comprensible, que és fonamental per a la presa de decisions fonamentals en la cura de la salut i del benestar.
- Accés i suport quant als serveis, els tractaments, les activitats preventives i de promoció de la salut de qualitat, del benestar i de promoció de l'autonomia personal.
- Implicació de la ciutadania en el disseny de les polítiques sanitàries i socials.
- Elecció i poder de decisió de la persona: presa de decisions compartides.
- Respecte a les necessitats, les preferències, els valors, l'autonomia i la independència de la persona



3. Demanda existent

L'actual Residència d'avis de Ripoll disposa de 70 places de residents (55 públiques i 15 privades) i un centre de dia de 30 places (16 concertades i 14 privades).

Està situat a l'avinguda del Compte Guifré número 27 de Ripoll, i es va construir a l'inici dels anys 80. Actualment l'equipament planteja moltes deficiències arran de l'estructura de l'edifici i l'antiguitat de les instal·lacions. que requereixen una inversió molt elevada (instal·lacions elèctriques, xarxa aigua, façana....) i que afrontar aquestes obres implicaria una situació complexa de com fer- les i compaginar-ho amb el servei. Les deficiències estan detallades en els diferents informes que consten en l'expedient.

A nivell estructural l'edifici no té possibilitats de reformar-se per adaptar-se a les normatives i estàndards i tampoc pot donar serveis adequats a les demandes actuals ni per descomptat futures amb el nivell de qualitat exigít. A més el fet de comptar amb 7 plantes complica molt l'operativitat de gestió, i la seva ubicació en el barri de Sant Pere, allunyat del centre, i amb un desnivell important, dificulta en moltes ocasions l'accés a peu per les famílies (avaries de l'ascensor).

La situació econòmica i de funcionament actual és delicada i contrasta, en general amb les dades del sector que exposem més endavant. La dimensió de l'equipament, les condicions de l'edifici i l'estructura de despesa actuals comprometen seriosament la seva sostenibilitat, sense gaire marge de maniobra.

La Residència té un dèficit d'explotació molt important, anualment l'Ajuntament de Ripoll aporta més de 230.000 euros.

Les principals raons d'aquest dèficit són:

- a. Un sobrecost de personal derivat d'una dotació més elevada de professionals motivat per l'estructura de l'equipament amb 7 plantes
- b. Una elevada taxa d'absentisme, que se situa al voltant del 24% al 2025

Davant d'aquest escenari, la necessitat d'un nou equipament és una prioritat municipal.

4. Situació demogràfica

4.1 Evolució població Ripoll i comarca

L'estudi demogràfic de Ripoll i la comarca del Ripollès, mostra una realitat caracteritzada per una població en declivi, un envelliment notable i una alta taxa d'estrangeria.

L'any 2024 el Ripollès registra una població de 25.826 habitants, la xifra més alta de la darrera dècada, mentres que la de **Ripoll** ha retrocedit en un 0,4%, situant-se en **10.773 habitants**, i de les quals un total de **2.606 són majors de 65 anys**.

Entre **2020 i 2024** la població del Ripollès ha **augmentat** en un total de 573 habitants mentres que a Ripoll ha disminuït en 53 habitants. Aquesta dada contrasta amb l'increment de la població que s'ha produït en el conjunt del país, on la població ha crescut un 6,7 % en el mateix període.



Comparativa Ripollès- Ripoll				
Any	Població Comarca	% variació comarca	Població Ripoll	% variació Ripoll
2020	25.253	0,6%	10.803	1,10%
2021	25.449	0,8%	10.721	-0,76%
2022	25.510	0,2%	10.641	-0,70%
2023	25.780	1,1%	10.818	1,66%
2024	25.826	1,9%	10.773	-0,4%

L'evolució del creixement de la població al Ripollès durant la última dècada mostra un canvi de tendència molt significatiu. Després d'un període de decreixement entre 2014 i 2016, amb una taxa bruta de creixement total que arribava al -13,37 ‰, la comarca inicia una recuperació sostinguda a partir del 2017, que es consolida amb valors positius a partir del 2018. El màxim creixement d'aquest període es registra l'any 2020, amb un creixement de l'11,38%

Aquest creixement, però, no ha estat impulsat per un augment de la natalitat, sinó pel component migratori: mentre que el creixement natural¹ ha estat negatiu cada any en la darrera dècada, el creixement migratori² ha estat clarament positiu des del 2016. Aquest patró indica que l'increment de la població a la comarca es deu exclusivament a l'arribada de persones procedents d'altres territoris, i que la dinàmica interna continua sent regressiva.

Quant a la distribució per gran grup d'edat, la població del Ripollès presenta un perfil clarament envellit. Només el 13,1 % de la població de la comarca té menys de 16 anys, mentre que una de cada quatre persones (el 25,9 %) té 65 anys o més. El grup majoritari és el de 16 a 64 anys, que representa el 61,0 % del total de la població. En comparació amb Catalunya, les diferències són significatives. Al conjunt del país, la població jove (de 0 a 15 anys) és lleugerament més nombrosa (14,9 %) i, sobretot, el pes del grup de 65 anys o més és considerablement inferior (19,5 %), amb una diferència de més de sis punts percentuals.

4.2 Principals indicadors demogràfics

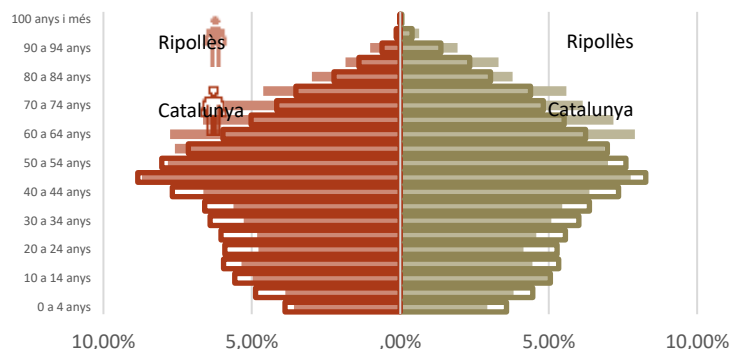
La piràmide de població del Ripollès, a l'igual que la de Ripoll, mostra un perfil clarament envellit amb una base més estreta, una part central més ampla i amb més presència masculina, i una part superior força ampla en comparació amb la base, amb més presència femenina en les edats més avançades. Les piràmides de població en forma d'urna són habituals en poblacions envellides i més longeves

¹ La taxa bruta de creixement natural és el quocient entre el saldo natural, mesurat com la diferència entre el nombre de naixements i el nombre de defuncions registrats en un any determinat, i la població a mitat d'aquest període. El resultat s'expressa en tant per mil.

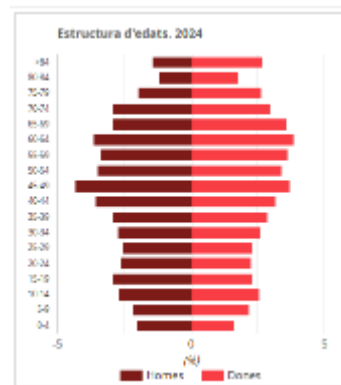
² La taxa bruta de creixement migratori mesura la diferència entre els saldos migratoris intern i extern en un any concret en relació amb la població a mitat d'aquest període. El resultat s'expressa en tant per mil.



Gràfica 1. Piràmide de població. Ripollès i Catalunya. Any 2024.



Piràmide edat Ripoll



Font Xifra

Un dels aspectes més rellevants que presenta la població del Ripollès, és la seva estructura altament envellida, amb una elevada proporció de població d'edat superior als 65 anys. En aquest sentit, i segons dades de l'any 2024, el percentatge de població de 65 anys i més, representa un 25,60%; una xifra que ha anat en augment en relació al 2015 (24,63%), i que genera un índex d'envelliment del 197,9, molt superior a la mitja de la província (118,97) i de Catalunya (131,6).

Taula 1. Principals indicadors sociodemogràfics. Ripollès- Girona i Catalunya. Any 2024.

	Índex d'envelliment	Índex de sobreenvelliment	Índex de dependència de juvenil	Índex de dependència de la gent gran	Índex de dependència global	Índex de recanvi de la població en edats actives
Ripollès	197,90	17,40	21,50	42,50	64,00	159,70
Ripoll	168,87	17,15	23,33	39,35	62,68	143,89
Girona	118,97	15,21	24,33	28,94	53,27	108,12
Catalunya	131,60	16,20	22,60	29,80	52,40	108,30

Els indicadors demogràfics del Ripollès posen de manifest una situació demogràfica fràgil i desequilibrada, amb un procés d'envelliment més intens, una feble presència de població jove i una càrrega de dependència que supera la mitjana del país

- L'**índex d'envelliment**³ se situa en 197,9 i a **Ripoll en in 168,87**, mentre que al conjunt del país és de 131,6. Això vol dir que a la comarca hi ha pràcticament dues persones de 65 anys i més per cada menor de 16 anys, un desequilibri molt més marcat que a la mitjana catalana. En el cas de Ripoll, aquest índex es situa en 168,87
- L'**índex de sobreenvelliment**⁴ també és lleugerament superior: 17,4 al Ripollès, un **17,15 a Ripoll**, davant del 16,2 a Catalunya. Per tant, la proporció del col·lectiu de persones més envellides al Ripollès és superior.

³ L'**índex d'envelliment** expressa la població de 65 anys i més per cada 100 habitants de 0 a 15 anys.

⁴ L'**índex de sobreenvelliment** expressa la població de 85 anys i més per cada 100 habitants de 65 anys i més.



- Pel que fa a l'**índex de dependència global**⁵ el Ripollès (64,0), i **62,68 a Ripoll** presenta un valor molt superior al dels conjunt del país (52,4). Aquesta diferència es deu principalment a una forta càrrega de **dependència de la gent gran**⁶, que al Ripollès arriba a 42,5 i a **Ripoll al 39,35**, mentre que a Catalunya es queda en 29,8. En canvi, la **dependència juvenil**⁷ és una mica més baixa a la comarca (**21,5**) que al país (22,6), fet que s'explica pel menor pes de la població menor de 16 anys al Ripollès.
- L'**índex de recanvi de la població en edats actives**⁸ al Ripollès és de 159,7, i de **143,89 a Ripoll**, molt superior al de Catalunya (108,3), fet que reflecteix una menor capacitat de relleu generacional del territori i, per tant, un possible risc per a la sostenibilitat de l'activitat econòmica.

5. Places de residència assistides comarca

La comarca actualment hi ha un total de 297 places en residències per a gent gran i un total de 5 centres de dia.

Localitat	Residència	Centre de dia
Ripoll	70	30
Campdevàrol	60	16
Sant Joan de les Abadesses	59	16
Ribes de Freser	50	8
Camprodon	58	12
TOTAL	297	82

Com es pot comprovar amb les dades anteriors, el número de places es molt insuficient per a la població tant envellida que hi ha, i a més ens trobem davant d'un percentatge molt baix de places públiques, molt inferior a la mitjana de Catalunya, si tenim en compte aquesta situació i que en l'estudi socioeconòmic d'atenció a les persones en situació de dependència que va realitzar ACRA, referent a Catalunya, posa de manifest un creixement anual de persones grans de més de 65 anys molt important en els propers anys, i en concret les persones més grans de 80 anys passaran del 5,8% l'any 2024 al 10,4% a l'any 2050, queda justificat la necessitat d'aconseguir més places de residència a Ripoll, incrementant també el nombre de places públiques.

6.- Situació econòmica actual

El punt de partida per fer l'anàlisi de viabilitat de la construcció de la nova residència ens permet un planteig optimista, atès que el nou operador iniciarà la seva activitat l'endemà de la finalització de les obres amb tota l'estructura existent en l'actualitat, garantint des del minut zero els ingressos de totes les places actuals, i les que es puguin incrementar en el període que s'apropi per a la seva obertura.

Partim de l'anàlisi de les dades econòmiques de la Fundació Guifré

⁵ L'**índex de dependència global** mesura la càrrega que representa la població en edat potencialment inactiva (joves de fins a 15 anys i persones de 65 anys i més) per a la població en edat de treballar, és a dir, de 16 a 64 anys.

⁶ L'**índex de dependència de la gent gran** expressa la relació entre el col·lectiu de gent gran per cada 100 habitants de població activa, és a dir, de 16 a 64 anys.

⁷ L'**índex de dependència juvenil** expressa la relació entre la població jove en edat no activa per cada 100 habitants de població activa, és a dir, de 16 a 64 anys.

⁸ L'**índex de recanvi de la població en edats actives** informa de la capacitat existent en un territori per mantenir la seva força de treball en el futur, i es mesura com el quocient entre la població de 60 a 64 anys per cada 100 habitants de 15 a 19 anys.



6.1 Balanç (2023-2024)

PASSIU		Exercici 2024	Exercici 2023
A) PATRIMONI NET		2.895.148,26 €	3.024.243,65 €
A-1) Fons propis	13	167.841,56 €	130.130,48 €
Fons dotacionals o fondos socials	13	30.050,61 €	30.050,61 €
Fons dotacionals o fons socials		30.050,61 €	30.050,61 €
Excedents d'exercicis anteriors	13	100.079,87 €	109.942,55 €
Remanent		100.079,87 €	109.942,55 €
Resultat de l'exercici	3 i 12	37.711,08 €	-9.862,68 €
A-3) Subvencions, donacions i llegats rebuts	14	2.727.306,70 €	2.894.113,17 €
Subvencions oficials de capital	14	250.000,00 €	266.666,67 €
Altres subvencions, donacions i llegats	14	2.477.306,70 €	2.627.446,50 €
B) PASSIU NO CORRENT		74.346,75 €	171.894,93 €
Deutes a llarg termini	10	42.346,75 €	137.894,93 €
Deutes amb entitats de crèdit	10	19.551,80 €	126.597,52 €
Altres passius financers		22.794,95 €	11.297,41 €
Periodificacions a llarg termini	9.2	32.000,00 €	34.000,00 €
C) PASSIU CORRENT		490.126,21 €	472.898,23 €
Deutes a curt termini	10	177.649,30 €	194.059,73 €
Deutes amb entitats de crèdit	10	174.095,68 €	191.554,00 €
Altres passius financers	10	3.553,62 €	2.505,73 €
Creditors per activitats i altres comptes a pagar	10	310.476,91 €	276.838,50 €
Proveïdors	10	39.655,16 €	36.313,80 €
Creditors variis	10	32.203,62 €	37.755,36 €
Personal (remuneracions pendents de pagament)	10	72.530,83 €	65.533,16 €
Altres deutes amb les Administracions Públiques	15.2	85.188,27 €	58.042,90 €
Acomptes d'usuaris	10	80.899,03 €	79.193,28 €
Periodificacions a curt termini	9.2	2.000,00 €	2.000,00 €
TOTAL PASSIU		3.459.621,22 €	3.669.036,81 €

PASSIU		Exercici 2024	Exercici 2023
A) PATRIMONI NET		2.895.148,26 €	3.024.243,65 €
A-1) Fons propis	13	167.841,56 €	130.130,48 €
Fons dotacionals o fondos socials	13	30.050,61 €	30.050,61 €
Fons dotacionals o fons socials		30.050,61 €	30.050,61 €
Excedents d'exercicis anteriors	13	100.079,87 €	109.942,55 €
Remanent		100.079,87 €	109.942,55 €
Resultat de l'exercici	3 i 12	37.711,08 €	-9.862,68 €
A-3) Subvencions, donacions i llegats rebuts	14	2.727.306,70 €	2.894.113,17 €
Subvencions oficials de capital	14	250.000,00 €	266.666,67 €
Altres subvencions, donacions i llegats	14	2.477.306,70 €	2.627.446,50 €
B) PASSIU NO CORRENT		74.346,75 €	171.894,93 €
Deutes a llarg termini	10	42.346,75 €	137.894,93 €
Deutes amb entitats de crèdit	10	19.551,80 €	126.597,52 €
Altres passius financers		22.794,95 €	11.297,41 €
Periodificacions a llarg termini	9.2	32.000,00 €	34.000,00 €
C) PASSIU CORRENT		490.126,21 €	472.898,23 €
Deutes a curt termini	10	177.649,30 €	194.059,73 €
Deutes amb entitats de crèdit	10	174.095,68 €	191.554,00 €
Altres passius financers	10	3.553,62 €	2.505,73 €
Creditors per activitats i altres comptes a pagar	10	310.476,91 €	276.838,50 €
Proveïdors	10	39.655,16 €	36.313,80 €
Creditors variis	10	32.203,62 €	37.755,36 €
Personal (remuneracions pendents de pagament)	10	72.530,83 €	65.533,16 €
Altres deutes amb les Administracions Públiques	15.2	85.188,27 €	58.042,90 €
Acomptes d'usuaris	10	80.899,03 €	79.193,28 €
Periodificacions a curt termini	9.2	2.000,00 €	2.000,00 €
TOTAL PASSIU		3.459.621,22 €	3.669.036,81 €



6.2 Compte de pèrdues i guanys (2021-2024)

Concepte	2021	2022	2023	2024
700 APORTACIÓ MUNICIPAL	230.308,00	227.944,05	238.980,81	238.980,81
705 PRESTACIONS DE SERVEIS	1.930.182,40	1.824.760,50	1.847.755,32	2.012.357,13
724 SUBVENCIONS PROJECTES	5.000,00	8.000,00	6.700,00	11.000,00
725 SUBVENCIÓ OFICIAL CAPITAL	150.139,80	150.139,80	150.139,80	150.139,80
726 DONACIONS USUARIS	0,00	0,00	0,00	343,98
727 SUBVEN. TRASPASSADES RESULTAT	10.000,00	10.000,00	10.000,00	16.666,67
728 ALTRES DONACIONS	3.215,00	0,00	104,00	929,00
75 ALTRES INGRESSOS DE GESTIO	0,00	2.214,33	2.000,00	2.000,00
INGRESSOS	2.328.845,20	2.223.058,68	2.255.679,93	2.432.417,39
601 COMPRES DE MATERIES PRIMERES	-152.701,06	-166.592,74	-179.605,34	-184.970,62
602 COMPRES ALTRES APROVISIONAM.	-46.934,32	-58.001,04	-45.472,65	-49.357,85
64 DESPESES DE PERSONAL	-1.534.048,57	-1.554.567,14	-1.556.587,17	-1.653.216,33
607 TREB. REALITZ. ALTRES EMPRESES	-1.452,00	0,00	-783,75	-3.986,69
621 ARRENDAMENTS I CANONS	-9.378,08	-9.194,16	-7.647,78	-6.044,25
622 REPARACIONS I CONSERVACIO	-50.630,24	-36.230,51	-57.553,66	-51.198,04
623 SERVEIS PROFESS. INDEPENDENTS	-56.299,38	-85.801,51	-89.383,23	-80.666,79
624 TRANSPORTS	-1.456,10	-1.966,45	-2.388,10	-2.733,42
625 PRIMES D'ASSEGURANCES	-5.007,89	-5.179,21	-5.552,53	-9.129,72
626 SERVEIS BANCARIS I SIMILARS	-1.742,07	-1.251,05	-1.518,93	-1.842,91
627 PUBLICITAT, PROPAG. I REL.PUB.	-1.875,50	-580,80	-605,00	0,00
628 SUBMINISTRAMENTS	-92.062,89	-110.024,66	-87.797,86	-115.128,42
629 ALTRES SERVEIS	-2.307,66	-2.918,26	-3.704,63	-3.432,73
68 DOTACIONS PER A AMORTITZACIONS	-194.881,92	-197.223,75	-198.711,71	-218.208,88
77 BENEF. ACT. NO CO. I ING. EXCEP.	1.146,21	8.454,74	0,00	0,00
67 PERDUES PROC. ACT. I D.EXTR.	0,00	-51,80	0,00	0,00
DESPESES	-2.149.631,47	-2.221.128,34	-2.237.312,34	-2.379.916,65
RESULTAT DE L'EXPLOTACIO	179.213,73	1.930,34	18.367,59	52.500,74
66 DESPESES FINANCERES	-11.622,84	-11.358,13	-16.472,56	-14.789,66
RESULTAT FINANCER	-11.622,84	-11.358,13	-16.472,56	-14.789,66
RESULTATS ABANS D'IMPOSTOS	167.590,89	-9.427,79	1.895,03	37.711,08
RESULTATS DESPRES D'IMPOSTOS	0,00	0,00	0,00	0,00
GUANYS	167.590,89	-9.427,79	1.895,03	37.711,08

S'observa:

- Estancament d'ingressos
- Dependència de l'aportació municipal
- Increment de despeses estructurals



6.3 Anàlisi del resultat del compte d'explotació

El resultat d'explotació dels tres últims anys es pot comprovar que es molt ajustat. Els dèficits d'explotació es compensen amb les aportacions que fa l'Ajuntament de Ripoll anualment, tenint en compte que fins l'any 2025 s'han anat amortitzant préstecs concertats per la Fundació.

Durant el 2008 es van realitzar inversions de millora per més d'un milió d'euros, finançats amb un préstec per import de 700.000 euros que es va cancel·lar amb un nou préstec formalitzat al 2015 amb Caixabank per import de 500.000 euros, i una subvenció de la Generalitat. L'any 2017 es va formalitzar de nou un préstec per import de 350.000 euros formalitzat avalat per l'Ajuntament de Ripoll per indemnitzacions regulació personal i deutes existents (actualment totes les operacions de préstecs que formalitzi la Fundació hauran d'avalar-se per l'Ajuntament)

L'aportació anual de l'Ajuntament que es va incrementar amb la finalitat de donar un suport per les amortitzacions de préstecs i les inversions, s'ha absorbit en el funcionament ordinari de l'explotació.

6.4 Anàlisi dels ingressos

Els ingressos provenen principalment del contracte públic amb l'ICASS, dels particular i de l'aportació municipal prevista en el pressupost per equilibrar els comptes.

Durant el 2024 els ingressos totals van ser de **2.432.417,39 euros distribuïts**:

Ingressos per activitat residència	2.012.077,13
Aportació ajuntament	238.980,81
Subvencions a les activitats	11.000
Altres ingressos	3.552,98
Subvencions de capital traspasades CG	166.806,47
Total ingressos	2.432.417,39

Del total d'ingressos el **53% és aportació pública i el 47% aportació privats**.

6.5 Anàlisi de les despeses

Les despeses directes s'han mantingut força estables i les partides amb major increment han estat les de personal i subministres.

Despeses de personal	1.653.216,33
Alimentació	234.328,47
Serveis professionals	80.666,79
Subministres	115.128,42
Altres despeses	18.040,00
Reparacions i conservacions	51.189,04
Primes assegurances	9.172,72
Dotació amortització	218.208,88
Total despeses	2.379.950,65



6.6 Recursos humans

Actualment la Fundació Guifré compta amb una plantilla de **54 treballadors**. La jornada laboral és de 1.722 hores/any

Perfil professional	Núm places	Jornada	Cost salarial
Personal d'atenció directe			
Gerocultors/ Residència	25	100%	760.917,33
Gerocultors/Residència	2	58%	29.694,35
Gerocultors/ Residència	1	44,70%	11.371,22
Gerocultor/ Centre de dia	1	100%	35.941,00
Psicòleg	1	50%	20.009,20
Infermers	1	100%	47.209,64
Treballador social	1	75%	32.321,76
Fisioterapeuta	1	100%	38.155,26
Terapeuta ocupacional	1	100%	45.796,38
			1.021.416,14
Personal d'atenció indirecte			
Direcció	1	100%	60.486,95
RHS	1	100%	52.113,40
Coordinador	1	100%	39.060,81
Administratiu	1	100%	37.415,76
Cuina	4	100%	118.004,44
Neteja	9	100%	186.527,45
Neteja/ Centre de dia	2	100%	51.866,63
Manteniment	1	100%	37.691,73
Recepció/ xofer	3	100%	87.384,56
			670.551,73

S'ha d'afegir a aquest cost les despeses per plusos nocturnitat, festius, guàrdies i suplències que s'estima en un total de 135.693 euros.

El personal de la Fundació està acollit al conveni Gercat, conveni col·lectiu atenció a la gent gran.

Personal subrogable íntegrament a la nova concessió.



7. Nova proposta

7.1 Resum executiu

La nova residència permetrà incrementar de 70 a 100 places i un centre de dia per a 30 usuaris. L'actual equipament planteja moltes problemàtiques de gestió, i de estructura que requeriria inversions important, però que no implicarien una millora substancial en la gestió i continuaria en un edifici poc funcional.

La comarca del Ripollès i també Ripoll pateix un dèficit de places de residència per a gent gran i agreujat per la necessitat de incrementar les places finançades amb recursos públics.

A Ripoll hi havia dues residències, la gestionada per la Fundació Guifré amb un total de 70 places i una residència privada, Residència Ilar Sant Eudald que disposava de 21 plaça, però que va tancar l'any 2020. Ampliar les places actuals queda justificat per l'índex d'envelliment i sobreenvelliment tant alt al municipi i a la comarca.

El model de residència que es planteja i seguint les línies del model de gestió de SUMAR és un model de gestió basat en l'atenció a la persona, inspirat en els països nòrdics i pensat especialment per als nous avis. Les noves generacions de gent gran tenen unes necessitats i preferències i demanen models d'atenció diferents, que fomenti l'autònoma i que mantingui en la mesura del possible el seu projecte de vida evitant la fractura institucional.

La nova proposta d'ubicació permetrà una millor integració dels avis en la vida quotidiana del municipi.

El disseny funcional i constructiu de l'equipament d'acord al model d'atenció centrada en la persona (ACP) es planteja amb algunes característiques que incrementaran molt la qualitat real i percebuda dels usuaris:

- a. Disposar d'habitacions amb bany adaptat per tots els usuaris.
- b. Disposar d'habitacions individuals, com a mínim per un 50% del total de places.
- c. Preveure espais d'unitat de convivència, amb possibilitat d'oferir un servei especialitzat per a trastorns conductuals en cas que es valori com a necessari.
- d. Sortides exteriors i espais lluminosos.
- e. Espais per a les famílies, on mantenir la privacitat amb l'usuari.
- f. Més espais i més grans per a donar millor servei (lavabos, zones comunes...).
- g. Disseny universal dels espais, que estimuli, que promogui la privacitat, confortable i amb participació de familiars i usuaris.

L'Ajuntament ha plantejat la contractació d'aquest nou projecte, en règim de contractació mixta d'obres i explotació del servei.

Per aquest nou projecte de 100 places, es mantenen contactes amb el Departament, per aconseguir que l'ampliació de les 30 places previstes acabin sent places públiques.



7.2 Viabilitat econòmica

S'analitzen tres escenaris:

Escenari 1: Rehabilitació residència actual

Escenari 2: Construcció nova Residència al Pla. Aportació pública del 100% inversió i gestió per la Fundació

Escenari 3: Construcció nova residència al Pla en règim de concessió servei i construcció equipament amb finançament privat en un 70%

Escenari recomanat: Escenari 3



7.2.1 Escenari 1

Rehabilitació de la Residència actual.

Aquest escenari comportaria la inversió per subsanar tots els defectes estructurals i adaptació a les normatives de l'equipament. Des de fa anys que es treballa per veure quines alternatives hi ha per solventar aquesta situació. L'any 2018 es va redactar una memòria valorada realitzada per l'arquitecte Pere Orri a l'any 2018, que va estimar diverses fases de millores (façana part posterior, adequacions interiors...), però l'elevat cost i la manca de finançament públic no van permetre afrontar el projecte.

L'edifici pateix un seguit de patologies que requereixen d'una intervenció considerable que si bé reuneix les condicions de solidesa segons certificat emès per l'arquitecte municipal també és cert que hi ha una afectació generalitzada dels cossos que configuren els elements volats continus dels balcons. Aquests elements volats són formats mitjançant perfils metàl·lics subjectes a l'estructura principal de formigó, sobre els que formen les soleres i els tancaments d'obra dels balcons, revertits amb morter.

La incidència de l'aigua de la pluja i els canvis de temperatura, tant sobre el tancament de la barana com la pròpia que recull cada balcó i evacua amb una petita gàrgola, han afectat les estructures metàl·liques que s'oxiden i dilaten, i esquerden els tancaments d'obra i revestiments que es desprenen, de manera que seria necessari valorar un nou sistema per a l'evacuació de l'aigua o un redimensionat de les gàrgoles existents. En aquest sentit, la manca d'actuació durant anys sobre aquests elements implica la degradació exponencial d'aquestes parts malmeses que comprometen les condicions de solidesa dels tancaments si les baranes dels balcons (sembla que falta alguna cosa) amb el consegüent risc per a les persones usuàries del centre.

Pel que afecta a l'interior de l'immoble no només la pròpia tipologia i estructura de l'edifici dificulta una òptima gestió dels serveis pels usuaris, doncs no hem d'oblidar que estem parlant d'un edifici de set plantes que impliquen un augment en la necessitat de disposar d'un nombre major de personal per poder satisfer les necessitats dels usuaris de la residència, sinó que també implica una major mobilitat entre les plantes que només es pot canalitzar a través dels ascensors existents amb la consegüent pèrdua d'eficiència i alhora l'assumpció de riscos que s'agreuï amb l'estat de mobilitat dels avis.

Així mateix, les instal·lacions d'aigua i electricitat de l'edifici presenten un mal estat en general, amb deficiències que poden comprometre la seguretat, la salubritat i el bon funcionament de l'immoble. La prova més evident del mal estat de les instal·lacions queda plenament justificada amb les freqüents incidències que reiteradament es van produint com a conseqüència de la legionel·losi, obligant a fer tractaments per la seva erradicació agressius que danyen les pròpies instal·lacions i conductes d'aigua.

Totes aquestes patologies impliquen la necessitat de realitzar una inversió molt considerable, doncs afecten a tot l'edifici, i alhora la compatibilitat en l'execució d'aquesta inversió i el manteniment del servei generen una dificultat afegida de gran magnitud, que podria implicar la necessitat de cercar espais alternatius per continuar prestant el servei de residència per a la gent gran a fi d'evitar afectacions importants als usuaris.

Durant l'any passat es va sol·licitar una subvenció a la Generalitat per realitzar algunes actuacions de mínims per mitigar els problemes de la façana, amb una solució provisional i la reforma de les instal·lacions tèrmiques amb un pressupost total de 425.845,81 euros, que no va ser aprovada.



Amb tota la inversió que es realitzés no es podria aconseguir ni un increment substancial de places, ni avançar cap a un model més actual, amb habitacions que incorporin bany, més habitacions individuals, l'edifici continuarà sent poc funcional amb 7 plantes, allunyat del centre i per tant es considera que una inversió en aquest edifici no representarà una millora de qualitat pels avis..

Altres aspectes a considerar es que es perdrà la subvenció PIREP i s'haurà de retornar la subvenció més els interessos, que s'han estimat entre 350 i 400 mil euros.

L'edifici del Pla continuarà estan en un procés de degradació, i serà difícil poder actuar a mig termini, per la inversió tant elevada que representa.

7.1.2 Escenari 2

Construcció nova residència en el Pla amb finançament públic

En aquest cas per poder construir el nou equipament amb finançament públic 100%, la Fundació hauria de recórrer a endeutament. Es podria plantejar un préstec a 30 anys per l'import entre la diferència de la subvenció PIREP i el cost total de la nova Residència, incloent-hi l'IVA ja que la Fundació Guifré és una entitat declarada d'utilitat pública i està acollida als beneficis fiscals de la Llei 49/2002.

S'ha parlat amb la Generalitat per aconseguir la seva implicació en el finançament, però no es pot establir cap conveni actualment que garanteixi un finançament suficient.

Problemes que comportaria:

Primer.- Aquest préstec hauria d'estar avalat per l'Ajuntament i consolidaria en el càlcul de la càrrega financera de l'Ajuntament. L'Ajuntament entraria en règim d'autorització per finançar inversions. La Fundació està adscrita a l'Ajuntament de Ripoll d'acord amb l'article 129 de la Llei 40/2015 d'1 d'octubre de règim jurídic del sector públic i té la consideració d'entitat del sector públic.

Exercici	2024	2026 NO AVAL	2026 AVAL
CONCEPTE	IMPORT	IMPORT	IMPORT
(+) Drets reconeguts nets dels capítols 1 a 5	13.397.360,37	13.397.360,37	13.397.360,37
(-) Ingressos per operacions corrents afectats a operacions de capital*	0,00	0,00	0,00
INGRESSOS CORRENTS AJUSTATS	13.397.360,37	13.397.360,37	13.397.360,37

CONCEPTE	IMPORT	IMPORT	IMPORT
Deute a c/t	332.873,14	332.873,14	332.873,14
Emissions de deute	0,00	0,00	0,00
Operacions amb Entitats de crèdit	6.716.581,04	6.447.583,88	6.447.583,88
Factoring sense recurs	0,00	0,00	0,00
Avals executats - Avals reintegrats	49.794,91	0,00	6.142.491,69
Altres operacions de crèdit	0,00	0,00	0,00
Amb AAPP (Fons d'Ordenació, d'Impuls econòmic o de Pagament a proveïdors)	0,00	0,00	0,00
Total deute viu a 31/12	7.099.249,09	6.780.457,02	12.922.948,71

RATI D'ENDEUTAMENT	52,99%	50,61%	96,46%
---------------------------	---------------	---------------	---------------



L'Ajuntament es situaria en una càrrega financera del 96,46% i per tant les inversions que s'haguessin d'executar per l'Ajuntament amb finançament extern, requeririen autorització de tutela financera i provocarien una tensió important sobre el pressupost municipal. Segon.- Si la Generalitat acabés participant, seria un procés més lent i no garantiria salvar la subvenció PIREP

7.1.3 Escenari 3

Construcció nova Residència en el Pla amb règim de concessió d'obra

La proposta consisteix en la construcció de la nova residència i centre de dia amb una aportació municipal amb la subvenció del PIREP per la primera fase de rehabilitació energètica de l'edifici, i una segona fase d'execució de l'obra i explotació del servei a través d'un operador privat que finançarà l'actuació.

Es projecta una estimació del càlcul del resultat d'explotació i els fluxos de tresoreria amb el benentès que es tracta d'una aproximació a la tresoreria anual i que les diferències de meritament entre els ingressos i les despeses i els terminis de pagament es compensaran entre els diferents anys.

L'estudi pretén analitzar la viabilitat de l'explotació amb la finalitat de determinar la rendibilitat dels recursos invertits. En termes generals dins del sector, els operadors treballen en rendibilitats mínimes entorn del 6-7% a llarg termini.

Per fer la projecció es tenen en compte les següents variables:

1. Els ingressos i les despeses s'incrementen d'acord amb un índex provisional i estimat d'IPC del 2%. La concessió es farà a 40 anys, que es el màxim que permet la Llei. El termini màxim pretén garantir unes rendibilitats atractives pels operadors.
2. El concessionari pagarà un cànon inicial per l'import del diferencial entre el cost de la primera fase de l'obra i la subvenció PIERP.
3. En quant a la xifra d'ingressos, les variables de càlcul es realitzen tenint en compte els comptes d'explotació actual, amb les noves variables del nou projecte

Variables de càlcul	
Places residència	100
Places publiques	70
Places privades	30
Ocupació mitjana residència	98%
Tarifa mitjana residència plaça pública	2.342,07
Tarifa mitjana residència plaça privada	2.100,00
Places centre de dia	30
Ocupació mitjana centre de dia	80%



Tarifa mitjana plaça pública centre de dia	815,00
Tarifa mitjana plaça privada centre de dia	840,00

Els preus dels serveis a Catalunya d'una residència privada té un cost mitjà de 2.262,7 € (2023), mentre que una residència concertada costa 2.230,54 € (+4% IVA, 2024). Els centres de dia privats se situen en 964,51 €, i els concertats en 1.106,54 € (amb 800,35 € per dies laborables).

Es treballarà per tal que de les 100 places, un 80/85% siguin públiques.

El fet de traslladar la residència al nou equipament, implica que des del primer dia es disposarà d'una ocupació que serà com a mínim del 98%, totes les places actuals més les places que estan en llista d'espera, en data actual són 47 usuaris.

4. La despesa de personal es projecta amb un petit increment del rati de gerocultors, per l'increment de noves places, tot i que com actualment el rati es superior a l'exigit l'increment no serà tant elevat. En relació a les despeses de personal en l'any 4 es preveu un increment del 4% per possibles regularitzacions de conveni.
5. Per a les despeses de funcionament les projeccions es fan a partir dels costos actuals i ajustant-los a costos estàndard extrets de diferents estudis de SUMAR. La construcció d'un equipament eficientment sostenible permetrà millorar les despeses en consums de subministrament.
6. Les amortitzacions es calculen d'acord amb les següents premisses:
 - Construccions i instal·lacions: 40 anys amb la finalitat de que l'actiu s'amortitzi dins del període de la concessió
 - Equipaments: 10 anys
 - Reposició d'equipaments: dins de les partides de despesa s'imputa un import anual en concepte de renovació de l'equipament
7. Cost de la inversió
S'estima un cost de 1.600€/ m2 per la fase Residència. La fase PIREP anirà a càrrec de l'Ajuntament. Per tant la inversió inclosa al projecte és de 5.742.177,44€

Projecte	Cost base	IVA	Cost total
Fase PIREP	2.601.914,53	546.402,05	3.148.316,58
Fase Residència- Obres i instal·lacions	4.830.000,00	483.000,00	5.313.000,00
Equipament	800.000,00	168.000,00	968.000,00
Honoraris projecte i direcció fase PIREP	104.166,00	21.874,86	126.040,86
Honoraris projecte i direcció fase Residència	200.000,00	42.000,00	242.000,00
IVA			
TOTAL	8.536.080,53	1.261.276,91	9.797.357,44

Als efectes de càlcul no s'inclou IVA, que en gestió privada, seria deduïble, i per tant recuperable



8. Finançament de la inversió, es preveu que l'operador privat recorri a finançament exterior
- Termini total 30 anys
 - Interès anual efectiu 4 %
 - Període de carència No
 - Despeses de formalització préstec 1,5%

CONCEPTE	
VALOR NOMINAL	5.742.177,41 €
TIPUS D'INTERÉS	4,00%
Nº PERÍODES	30,00
QUOTA CONSTANT	332.070,69
DESPESES FORMALITZACIÓ	86.132,66

L'amortització del préstec es calcula segons el mètode francès.

L'operador podria recórrer a altres modalitats que afavorissin la rendibilitat de la inversió o la generació de menys tensions en la tresoreria, com per exemple incloure període de carència i disposar del capital a mesura que es vagi certificant l'obra.

Viabilitat escenari

Amb l'objectiu d'analitzar la viabilitat de l'execució d'aquest contracte es té en compte la metodologia definida en l'article 10 del Real Decret 55/2017, de 3 de febrer, pel qual es desenvolupa la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola i que fan referència a la següent fórmula, que es correspon a el càlcul del que es coneix com a càlcul del Valor Actual Net (VAN):

$$\sum_{t=0}^n \frac{FC_t}{(1+b)^t} \geq 0$$

La recuperació de la inversió es farà en 18 anys, però per obtenir un retorn del 6% aproximat l'operadora haurà d'explotar-ho en un període de 40 anys.

A partir de la projecció de les dades d'explotació es calculen la Taxa Interna de Retorn (TIR) i el Valor Actual Net (VAN)

S'ha treballat amb una taxa d'actualització del 4,5% (similar a la TAE del projecte)

Per calcular el projecte d'inversió s'han agafat els fluxes de caixa obtinguts de la diferència entre els ingressos d'explotació menys les despeses d'explotació (menys les amortitzacions) i menys les inversions

En termes generals dins del sector, un operador cercarà una rendibilitat adequada de la inversió pel risc que assumeix, i segons fonts consultades, s'esperen entorn del 6-7% mínims. Per tant, amb la finalitat que la licitació sigui interessant pels licitadors, el termini d'explotació es situa en els 40 anys.



RESUM RESULTATS	
Préstec bancari	5.742.177,41
Total inversió	5.742.177,41
Resultat net acumulat (40 anys)	10.735.198,08
Resultat net acumulat (30 anys)	5.818.877,00
Cash flow d'exploració (40 anys)	16.477.374,68
Cash flow d'exploració (30 anys)	10.325.510,67
Valor actual net (40 anys)	1.923.739,52
Valor actual net (30 anys)	237.910,21
Rendibilitat estimada del projecte (40 anys)	6,35%
Rendibilitat estimada del projecte (30 anys)	4,84%

El projecte analitzat presenta una **Taxa Interna de Retorn (TIR) a 40 anys del 6,35%**, indicador que reflecteix el tipus de descompte que iguala el valor actual dels fluxos de caixa futurs amb la inversió inicial. Per tant, el projecte és financerament acceptable sempre que el **cost de capital (WACC)** o la rendibilitat mínima exigida sigui **inferior al 6,35%**. En cas contrari, el projecte no assoliria el llindar de rendibilitat requerit.

El **Valor Actual Net (VAN) ascendeix a 1.932.739,52€**, la qual cosa implica que, utilitzant el tipus de descompte establert a l'avaluació, el projecte genera un excés de valor actualitzat positiu per import de sis milions d'euros. Un VAN positiu indica creació de valor econòmic i confirma que els fluxos de caixa esperats superen el cost d'oportunitat del capital invertit.

La combinació d'un **VAN positiu significatiu** i un **TIR superior al tipus de descompte aplicat** suggereix que el projecte **maximitza el valor per als accionistes** i és **financerament viable** segons els criteris estàndard d'avaluació d'inversions.

El projecte és financerament viable i permet maximitzar l'eficiència de la inversió pública.



8. Conclusions

- La residència actual és estructuralment i funcionalment obsoleta.
- El Ripollès presenta un envelliment superior a la mitjana catalana i una forta necessitat de noves places públiques.
- La nova residència al Pla és necessària, estratègica i viable.
- L'opció de concessió d'obra és la que minimitza el risc municipal i optimitza la inversió.

El projecte permetrà garantir un Servei essencial amb qualitat, sostenibilitat i projecció de futur per al municipi de Ripoll i la comarca.



Annex 1.- Resultat d'explotació i Cash Flow de tresoreria Escenari 3

Any	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ingressos Residents (inclou privats/ ICASS)	2.611.896,00	2.664.133,92	2.717.416,60	2.771.764,93	2.827.200,23	2.883.744,23	2.941.419,12	3.000.247,50	3.060.252,45	3.121.457,50
Ingressos Centre de Dia (inclou privats/ ICASS)	243.331,20	248.197,82	253.161,78	258.225,02	263.389,52	268.657,31	274.030,45	279.511,06	285.101,28	290.803,31
Serveis perruqueria	18.360,00	18.727,20	19.101,74	19.483,78	19.873,45	20.270,92	20.676,34	21.089,87	21.511,67	21.941,90
Serveis Podologia	11.220,00	11.444,40	11.673,29	11.906,75	12.144,89	12.387,79	12.635,54	12.888,25	13.146,02	13.408,94
Serveis Menjador	52.457,40	53.506,55	54.576,68	55.668,21	56.781,58	57.917,21	59.075,55	60.257,06	61.462,20	62.691,45
Aportació municipal	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Altres ingressos- habitatges										
Ingressos Transport C.D.	20.400,00	20.808,00	21.224,16	21.648,64	22.081,62	22.523,25	22.973,71	23.433,19	23.901,85	24.379,89
TOTAL INGRESSOS	3.007.664,60	3.066.817,89	3.127.154,25	3.188.697,33	3.251.471,28	3.315.500,71	3.380.810,72	3.447.426,94	3.515.375,47	3.584.682,98
Despeses personal	1.523.000,16	1.553.460,17	1.584.529,37	1.648.544,36	1.681.515,24	1.715.145,55	1.749.448,46	1.784.437,43	1.820.126,18	1.856.528,70
Seguretat social	502.590,05	512.641,86	522.894,69	544.019,64	554.900,03	565.998,03	577.317,99	588.864,35	600.641,64	612.654,47
Altres despeses personal (formació, seg. Socials..)	4.794,00	4.889,88	4.987,68	5.087,43	5.189,18	5.292,96	5.398,82	5.506,80	5.616,94	5.729,27
Alimentació	183.600,00	187.272,00	191.017,44	194.837,79	198.734,54	202.709,24	206.763,42	210.898,69	215.116,66	219.419,00
Materials varis (sanitari-informàtic, animació...)	10.200,00	10.404,00	10.612,08	10.824,32	11.040,81	11.261,62	11.486,86	11.716,59	11.950,93	12.189,94
Material neteja	29.580,00	30.171,60	30.775,03	31.390,53	32.018,34	32.658,71	33.311,88	33.978,12	34.657,68	35.350,84
Vestuari	10.000,00	10.200,00	10.404,00	10.612,08	10.824,32	11.040,81	11.261,62	11.486,86	11.716,59	11.950,93
Manteniment i reparacions	30.600,00	31.212,00	31.836,24	32.472,96	33.122,42	33.784,87	34.460,57	35.149,78	35.852,78	36.569,83
Manteniments ascensors/ càmeres/altre equipament	27.030,00	27.570,60	28.122,01	28.684,45	29.258,14	29.843,30	30.440,17	31.048,97	31.669,95	32.303,35
Manteniment equips informàtics	6.120,00	6.242,40	6.367,25	6.494,59	6.624,48	6.756,97	6.892,11	7.029,96	7.170,56	7.313,97
Serveis professionals independents	63.444,00	64.712,88	66.007,14	67.327,28	68.673,83	70.047,30	71.448,25	72.877,21	74.334,76	75.821,45
Prevenió riscos	9.180,00	9.363,60	9.550,87	9.741,89	9.936,73	10.135,46	10.338,17	10.544,93	10.755,83	10.970,95
Aixovar	6.120,00	6.242,40	6.367,25	6.494,59	6.624,48	6.756,97	6.892,11	7.029,96	7.170,56	7.313,97
Activitats terapeutiques	3.060,00	3.121,20	3.183,62	3.247,30	3.312,24	3.378,49	3.446,06	3.514,98	3.585,28	3.656,98
Subministraments electricitat i gas	104.040,00	106.120,80	108.243,22	110.408,08	112.616,24	114.868,57	117.165,94	119.509,26	121.899,44	124.337,43
Telefonia	6.120,00	6.242,40	6.367,25	6.494,59	6.624,48	6.756,97	6.892,11	7.029,96	7.170,56	7.313,97
Aigua	8.160,00	8.323,20	8.489,66	8.659,46	8.832,65	9.009,30	9.189,49	9.373,28	9.560,74	9.751,96
Tributs municipals+cànon	1.530,00	1.560,60	1.591,81	1.623,65	1.656,12	1.689,24	1.723,03	1.757,49	1.792,64	1.828,49



Amortització construccions i instal·lacions	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44
Amortització equipaments	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
Primes d'Assegurances	8.160,00	8.323,20	8.489,66	8.659,46	8.832,65	9.009,30	9.189,49	9.373,28	9.560,74	9.751,96
Altres despeses imprevistes	15.352,84	15.659,89	15.973,09	16.292,55	16.618,40	16.950,77	17.289,79	17.635,58	17.988,29	18.348,06
Despeses de renovació d'equipament	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ICIO i altres despeses	35.750,00	35.750,00	35.750,00	35.750,00	35.750,00					
TOTAL DESPESES EXPLOTACIÓ	2.791.985,49	2.843.039,12	2.895.113,81	2.991.221,45	3.046.259,79	3.066.648,89	3.123.910,78	3.182.317,91	3.241.893,18	3.302.659,95
RESULTAT EXPLOTACIÓ	215.679,11	223.778,78	232.040,44	197.475,89	205.211,49	248.851,81	256.899,94	265.109,03	273.482,30	282.023,03
EBITDA	419.233,55	427.333,22	435.594,88	401.030,33	408.765,93	452.406,25	460.454,38	468.663,47	477.036,74	485.577,47
Despeses financeres (desp banc + interessos)	12.240,00	12.484,80	12.734,50	12.989,19	13.248,97	13.513,95	13.784,23	14.059,91	14.341,11	14.627,93
	229.687,10	225.591,75	221.332,60	216.903,07	212.296,37	207.505,39	202.522,78	197.340,87	191.951,67	186.346,91
RESULTAT FINANCER	241.927,10	238.076,55	234.067,09	229.892,26	225.545,34	221.019,34	216.307,01	211.400,78	206.292,78	200.974,85
BENEFICI ABANS IMPOSTOS	-26.247,99	-14.297,78	-2.026,65	-32.416,37	-20.333,84	27.832,47	40.592,93	53.708,25	67.189,51	81.048,18
Impost societat	-6.562,00	-3.574,44	-506,66	-8.104,09	-5.083,46	6.958,12	10.148,23	13.427,06	16.797,38	20.262,05
RESULTAT DESPRES IMPOSTOS	-19.685,99	-10.723,33	-1.519,99	-24.312,28	-15.250,38	20.874,35	30.444,70	40.281,19	50.392,13	60.786,14
Cash flow d'explotació inicial	183.868,45	192.831,11	202.034,45	179.242,16	188.304,06	224.428,79	233.999,14	243.835,63	253.946,57	264.340,58
Devolució principal i hipoteca	102.383,59	106.478,94	110.738,09	115.167,62	119.774,32	124.565,29	129.547,91	134.729,82	140.119,02	145.723,78
Cash flow final	81.484,85	86.352,17	91.296,36	64.074,55	68.529,74	99.863,50	104.451,23	109.105,80	113.827,56	118.616,80
CASH FLOW ACUMULAT	81.484,85	167.837,03	259.133,38	323.207,93	391.737,67	491.601,16	596.052,39	705.158,20	818.985,75	937.602,55



Any	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Ingressos Residents (inclou privats/ ICASS)	3.201.886,65	3.265.924,38	3.331.242,87	3.397.867,73	3.465.825,08	3.535.141,58	3.605.844,42	3.677.961,30	3.751.520,53	3.873.444,95
Ingressos Centre de Dia (inclou privats/ ICASS)	306.619,38	312.751,76	319.006,80	325.386,93	331.894,67	338.532,57	345.303,22	352.209,28	359.253,47	366.438,54
Serveis perruqueria	22.380,74	22.828,35	23.284,92	23.750,62	24.225,63	24.710,14	25.204,35	25.708,43	26.222,60	26.747,05
Serveis Podologia	13.677,12	13.950,66	14.229,67	14.514,27	14.804,55	15.100,64	15.402,66	15.710,71	16.024,92	16.345,42
Serveis Menjador	63.945,28	65.224,18	66.528,67	67.859,24	69.216,43	70.600,75	72.012,77	73.453,02	74.922,08	76.420,53
Aportació municipal										
Altres ingressos- habitatges										
Ingressos Transport C.D.	24.867,49	25.364,84	25.872,13	26.389,58	26.917,37	27.455,71	28.004,83	28.564,92	29.136,22	29.718,95
TOTAL INGRESSOS	3.633.376,64	3.706.044,18	3.780.165,06	3.855.768,36	3.932.883,73	4.011.541,40	4.091.772,23	4.173.607,68	4.257.079,83	4.389.115,43
Despeses personal	1.893.659,28	1.931.532,46	1.970.163,11	2.009.566,37	2.049.757,70	2.090.752,85	2.132.567,91	2.175.219,27	2.218.723,65	2.263.098,13
Seguretat social	624.907,56	637.405,71	650.153,83	663.156,90	676.420,04	689.948,44	703.747,41	717.822,36	732.178,81	746.822,38
Altres despeses personal (formació, seg. Socials..)	5.843,86	5.960,74	6.079,95	6.201,55	6.325,58	6.452,09	6.581,13	6.712,76	6.847,01	6.983,95
Alimentació	223.807,38	228.283,52	232.849,19	237.506,18	242.256,30	247.101,43	252.043,46	257.084,32	262.226,01	267.470,53
Materials varis (sanitari-informàtic, animació...)	12.433,74	12.682,42	12.936,07	13.194,79	13.458,68	13.727,86	14.002,41	14.282,46	14.568,11	14.859,47
Material neteja	36.057,85	36.779,01	37.514,59	38.264,88	39.030,18	39.810,79	40.607,00	41.419,14	42.247,52	43.092,47
Vestuari	12.189,94	12.433,74	12.682,42	12.936,07	13.194,79	13.458,68	13.727,86	14.002,41	14.282,46	14.568,11
Manteniment i reparacions	36.551,23	37.282,25	38.027,90	33.788,46	34.464,23	35.153,51	35.856,58	36.573,71	37.305,19	38.051,29
Manteniments ascensors/ càmeres/altre equipament	32.199,42	32.843,41	33.500,28	34.170,28	34.853,69	35.550,76	36.261,78	36.987,01	37.726,75	38.481,29
Manteniment equips informàtics	7.460,25	7.609,45	7.761,64	7.916,87	8.075,21	8.236,71	8.401,45	8.569,48	8.740,87	8.915,68
Serveis professionals independents	76.337,88	77.864,64	79.421,93	81.010,37	82.630,58	84.283,19	85.968,85	87.688,23	89.442,00	91.230,84
Prevenió riscos	11.190,37	11.414,18	11.642,46	11.875,31	12.112,82	12.355,07	12.602,17	12.854,22	13.111,30	13.373,53
Aixovar	7.460,25	7.609,45	7.761,64	7.916,87	8.075,21	8.236,71	8.401,45	8.569,48	8.740,87	8.915,68
Activitats terapeutiques	3.730,12	3.804,73	3.880,82	3.958,44	4.037,61	4.118,36	4.200,72	4.284,74	4.370,43	4.457,84
Subministraments electricitat i gas	123.824,18	126.300,66	128.826,68	131.403,21	134.031,27	136.711,90	139.446,14	142.235,06	145.079,76	147.981,36
Telefonia	7.460,25	7.609,45	7.761,64	7.916,87	8.075,21	8.236,71	8.401,45	8.569,48	8.740,87	8.915,68
Aigua	9.946,99	10.145,93	10.348,85	10.555,83	10.766,95	10.982,29	11.201,93	11.425,97	11.654,49	11.887,58
Tributs municipals+cànon	1.865,06	1.902,36	1.940,41	1.979,22	2.018,80	2.059,18	2.100,36	2.142,37	2.185,22	2.228,92
Amortització construccions i instal.lacions	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44
Amortització equipaments										



Primes d'Assegurances	9.946,99	8.145,93	8.308,85	8.475,03	8.644,53	8.817,42	8.993,77	9.173,65	9.357,12	9.544,26
Altres despeses imprevistes	13.715,02	13.989,32	14.269,11	14.554,49	14.845,58	15.142,49	15.445,34	15.754,25	16.069,33	16.390,72
Despeses de renovació d'equipament	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
ICIO i altres despeses										
TOTAL DESPESES EXPLOTACIÓ	3.274.142,06	3.335.153,82	3.399.385,80	3.469.902,43	3.536.629,39	3.604.690,89	3.674.113,62	3.744.924,80	3.817.152,21	3.890.824,17
RESULTAT EXPLOTACIÓ	359.234,58	370.890,36	380.779,26	385.865,93	396.254,34	406.850,51	417.658,61	428.682,87	439.927,62	498.291,27
EBITDA	482.789,02	494.444,80	504.333,70	509.420,37	519.808,78	530.404,95	541.213,05	552.237,31	563.482,06	621.845,71
Despeses financeres (desp banc + interessos)	14.920,49	15.218,90	15.523,28	15.833,75	16.150,42	16.473,43	16.802,90	17.138,95	17.481,73	17.831,37
	180.517,96	174.455,85	168.151,26	161.594,48	154.775,43	147.683,62	140.308,14	132.637,64	124.660,32	116.363,90
RESULTAT FINANCER	195.438,45	189.674,75	183.674,54	177.428,23	170.925,85	164.157,05	157.111,04	149.776,59	142.142,05	134.195,27
BENEFICI ABANS IMPOSTOS	163.796,13	181.215,61	197.104,72	208.437,70	225.328,48	242.693,46	260.547,57	278.906,28	297.785,57	364.096,00
Impost societat	40.949,03	45.303,90	49.276,18	52.109,43	56.332,12	60.673,37	65.136,89	69.726,57	74.446,39	91.024,00
RESULTAT DESPRES IMPOSTOS	122.847,09	135.911,70	147.828,54	156.328,28	168.996,36	182.020,10	195.410,68	209.179,71	223.339,18	273.072,00
Cash flow d'explotació inicial	246.401,53	259.466,14	271.382,98	279.882,72	292.550,80	305.574,54	318.965,12	332.734,15	346.893,62	396.626,44
Devolució principal i hipoteca	151.552,73	157.614,84	163.919,43	170.476,21	177.295,26	184.387,07	191.762,55	199.433,05	207.410,37	215.706,79
Cash flow final	94.848,81	101.851,31	107.463,55	109.406,51	115.255,55	121.187,47	127.202,57	133.301,10	139.483,24	180.919,65
CASH FLOW ACUMULAT	1.032.451,36	1.134.302,67	1.241.766,22	1.351.172,73	1.466.428,27	1.587.615,74	1.714.818,32	1.848.119,41	1.987.602,66	2.168.522,31



Any	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Ingressos Residents (inclou privats/ ICASS)	3.950.913,85	4.029.932,12	4.110.530,77	4.192.741,38	4.276.596,21	4.362.128,13	4.449.370,70	4.538.358,11	4.629.125,27	4.721.707,78
Ingressos Centre de Dia (inclou privats/ ICASS)	373.767,31	381.242,65	388.867,51	396.644,86	404.577,75	412.669,31	420.922,69	429.341,15	437.927,97	446.686,53
Serveis perruqueria	27.281,99	27.827,63	28.384,19	28.951,87	29.530,91	30.121,53	30.723,96	31.338,44	31.965,20	32.604,51
Serveis Podologia	16.672,33	17.005,78	17.345,89	17.692,81	18.046,67	18.407,60	18.775,75	19.151,27	19.534,29	19.924,98
Serveis Menjador	77.948,94	79.507,92	81.098,07	82.720,04	84.374,44	86.061,92	87.783,16	89.538,83	91.329,60	93.156,20
Aportació municipal										
Altres ingressos- habitatges										
Ingressos Transport C.D.	30.313,33	30.919,59	31.537,99	32.168,74	32.812,12	33.468,36	34.137,73	34.820,48	35.516,89	36.227,23
TOTAL INGRESSOS	4.476.897,74	4.566.435,70	4.657.764,41	4.750.919,70	4.845.938,09	4.942.856,85	5.041.713,99	5.142.548,27	5.245.399,24	5.350.307,22
Despeses personal	2.308.360,09	2.354.527,29	2.401.617,84	2.449.650,19	2.498.643,20	2.548.616,06	2.599.588,38	2.651.580,15	2.704.611,75	2.758.703,99
Seguretat social	761.758,83	776.994,01	792.533,89	808.384,56	824.552,26	841.043,30	857.864,17	875.021,45	892.521,88	910.372,32
Altres despeses personal (formació, seg. Socials..)	7.123,63	7.266,10	7.411,43	7.559,66	7.710,85	7.865,07	8.022,37	8.182,81	8.346,47	8.513,40
Alimentació	272.819,94	278.276,34	283.841,87	289.518,70	295.309,08	301.215,26	307.239,57	313.384,36	319.652,04	326.045,09
Materials varis (sanitari-informàtic, animació...)	15.156,66	15.459,80	15.768,99	16.084,37	16.406,06	16.734,18	17.068,86	17.410,24	17.758,45	18.113,62
Material neteja	43.954,32	44.833,41	45.730,08	46.644,68	47.577,57	48.529,13	49.499,71	50.489,70	51.499,50	52.529,49
Vestuari	14.859,47	15.156,66	15.459,80	15.768,99	16.084,37	16.406,06	16.734,18	17.068,86	17.410,24	17.758,45
Manteniment i reparacions	38.812,32	39.588,56	40.380,33	41.187,94	42.011,70	42.851,93	43.708,97	44.583,15	45.474,81	46.384,31
Manteniments ascensors/ càmeres/altre equipament	39.250,91	40.035,93	40.836,65	41.653,38	42.486,45	43.336,18	44.202,90	45.086,96	45.988,70	46.908,47
Manteniment equips informàtics	9.094,00	9.275,88	9.461,40	9.650,62	9.843,64	10.040,51	10.241,32	10.446,15	10.655,07	10.868,17
Serveis professionals independents	93.055,45	94.916,56	96.814,89	98.751,19	100.726,21	102.740,74	104.795,55	106.891,46	109.029,29	111.209,88
Prevenió riscos	13.641,00	13.913,82	14.192,09	14.475,94	14.765,45	15.060,76	15.361,98	15.669,22	15.982,60	16.302,25
Aixovar	9.094,00	9.275,88	9.461,40	9.650,62	9.843,64	10.040,51	10.241,32	10.446,15	10.655,07	10.868,17
Activitats terapèutiques	4.547,00	4.637,94	4.730,70	4.825,31	4.921,82	5.020,25	5.120,66	5.223,07	5.327,53	5.434,08
Subministraments electricitat i gas	150.940,98	153.959,80	157.039,00	160.179,78	163.383,38	166.651,04	169.984,06	173.383,74	176.851,42	180.388,45
Telefonia	9.094,00	9.275,88	9.461,40	9.650,62	9.843,64	10.040,51	10.241,32	10.446,15	10.655,07	10.868,17
Aigua	12.125,33	12.367,84	12.615,19	12.867,50	13.124,85	13.387,34	13.655,09	13.928,19	14.206,76	14.490,89
Tributs municipals+cànon	2.273,50	2.318,97	2.365,35	2.412,66	2.460,91	2.510,13	2.560,33	2.611,54	2.663,77	2.717,04
Amortització construccions i instal.lacions	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44
Amortització equipaments										



Primes d'Assegurances	9.735,15	9.929,85	10.128,45	10.331,01	10.537,63	10.748,39	10.963,36	11.182,62	11.406,27	11.634,40
Altres despeses imprevistes	16.718,53	17.052,91	17.393,96	17.741,84	18.096,68	18.458,61	18.827,79	19.204,34	19.588,43	19.980,20
Despeses de renovació d'equipament	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
ICIO i altres despeses										
TOTAL DESPESES EXPLOTACIÓ	3.975.969,56	4.052.617,86	4.130.799,13	4.210.544,03	4.291.883,82	4.374.850,40	4.459.476,32	4.545.794,76	4.633.839,57	4.723.645,27
RESULTAT EXPLOTACIÓ	500.928,18	513.817,83	526.965,28	540.375,67	554.054,28	568.006,45	582.237,67	596.753,51	611.559,67	626.661,95
EBITDA	624.482,62	637.372,27	650.519,72	663.930,11	677.608,72	691.560,89	705.792,11	720.307,95	735.114,11	750.216,39
Despeses financeres (desp banc + interessos)	18.188,00	18.551,76	18.922,79	19.301,25	19.687,27	20.081,02	20.482,64	20.892,29	21.310,14	21.736,34
	107.735,63	98.762,23	89.429,89	79.724,26	69.630,40	59.132,79	48.215,27	36.861,06	25.052,67	12.771,95
RESULTAT FINANCER	125.923,63	117.313,98	108.352,68	99.025,50	89.317,67	79.213,81	68.697,91	57.753,35	46.362,81	34.508,29
BENEFICI ABANS IMPOSTOS	375.004,55	396.503,85	418.612,60	441.350,17	464.736,60	488.792,64	513.539,76	539.000,16	565.196,86	592.153,66
Impost societat	93.751,14	99.125,96	104.653,15	110.337,54	116.184,15	122.198,16	128.384,94	134.750,04	141.299,22	148.038,42
RESULTAT DESPRES IMPOSTOS	281.253,42	297.377,89	313.959,45	331.012,63	348.552,45	366.594,48	385.154,82	404.250,12	423.897,65	444.115,25
Cash flow d'explotació inicial	404.807,86	420.932,33	437.513,89	454.567,07	472.106,89	490.148,92	508.709,26	527.804,56	547.452,09	567.669,69
Devolució principal i hipoteca	224.335,06	233.308,46	242.640,80	252.346,43	262.440,29	272.937,90	283.855,42	295.209,63	307.018,02	319.298,74
Cash flow final	180.472,80	187.623,87	194.873,09	202.220,63	209.666,60	217.211,02	224.853,84	232.594,93	240.434,07	248.370,95
CASH FLOW ACUMULAT	2.348.995,11	2.536.618,97	2.731.492,06	2.933.712,69	3.143.379,30	3.360.590,32	3.585.444,16	3.818.039,09	4.058.473,16	4.306.844,11



Any	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Ingressos Residents (inclou privats/ ICASS)	4.816.141,93	4.912.464,77	5.010.714,07	5.110.928,35	5.213.146,91	5.317.409,85	5.423.758,05	5.532.233,21	5.642.877,88	5.755.735,43
Ingressos Centre de Dia (inclou privats/ ICASS)	455.620,26	464.732,67	474.027,32	483.507,87	493.178,02	503.041,58	513.102,42	523.364,46	533.831,75	544.508,39
Serveis perruqueria	33.256,60	33.921,73	34.600,17	35.292,17	35.998,01	36.717,97	37.452,33	38.201,38	38.965,41	39.744,71
Serveis Podologia	20.323,48	20.729,95	21.144,55	21.567,44	21.998,79	22.438,76	22.887,54	23.345,29	23.812,19	24.288,44
Serveis Menjador	95.019,32	96.919,71	98.858,10	100.835,26	102.851,97	104.909,01	107.007,19	109.147,33	111.330,28	113.556,88
Aportació municipal										
Altres ingressos- habitatges										
Ingressos Transport C.D.	36.951,78	37.690,81	38.444,63	39.213,52	39.997,79	40.797,75	41.613,70	42.445,98	43.294,90	44.160,79
TOTAL INGRESSOS	5.457.313,37	5.566.459,63	5.677.788,83	5.791.344,60	5.907.171,49	6.025.314,92	6.145.821,22	6.268.737,65	6.394.112,40	6.521.994,65
Despeses personal	2.813.878,07	2.870.155,63	2.927.558,74	2.986.109,92	3.045.832,12	3.106.748,76	3.168.883,73	3.232.261,41	3.296.906,64	3.362.844,77
Seguretat social	928.579,76	947.151,36	966.094,39	985.416,27	1.005.124,60	1.025.227,09	1.045.731,63	1.066.646,26	1.087.979,19	1.109.738,77
Altres despeses personal (formació, seg. Socials..)	8.683,67	8.857,34	9.034,49	9.215,18	9.399,48	9.587,47	9.779,22	9.974,80	10.174,30	10.377,79
Alimentació	332.565,99	339.217,31	346.001,65	352.921,69	359.980,12	367.179,72	374.523,32	382.013,78	389.654,06	397.447,14
Materials varis (sanitari-informàtic, animació...)	18.475,89	18.845,41	19.222,31	19.606,76	19.998,90	20.398,87	20.806,85	21.222,99	21.647,45	22.080,40
Material neteja	53.580,08	54.651,68	55.744,71	56.859,60	57.996,80	59.156,73	60.339,87	61.546,66	62.777,60	64.033,15
Vestuari	18.113,62	18.475,89	18.845,41	19.222,31	19.606,76	19.998,90	20.398,87	20.806,85	21.222,99	21.647,45
Manteniment i reparacions	47.312,00	48.258,24	49.223,40	50.207,87	51.212,03	52.236,27	53.280,99	54.346,61	55.433,54	56.542,22
Manteniments ascensors/ càmeres/altre equipament	47.846,64	48.803,58	49.779,65	50.775,24	51.790,75	52.826,56	53.883,09	54.960,75	56.059,97	57.181,17
Manteniment equips informàtics	11.085,53	11.307,24	11.533,39	11.764,06	11.999,34	12.239,32	12.484,11	12.733,79	12.988,47	13.248,24
Serveis professionals independents	113.434,08	115.702,76	118.016,81	120.377,15	122.784,69	125.240,39	127.745,19	130.300,10	132.906,10	135.564,22
Prevenió riscos	16.628,30	16.960,87	17.300,08	17.646,08	17.999,01	18.358,99	18.726,17	19.100,69	19.482,70	19.872,36
Aixovar	11.085,53	11.307,24	11.533,39	11.764,06	11.999,34	12.239,32	12.484,11	12.733,79	12.988,47	13.248,24
Activitats terapeutiques	5.542,77	5.653,62	5.766,69	5.882,03	5.999,67	6.119,66	6.242,06	6.366,90	6.494,23	6.624,12
Subministraments electricitat i gas	183.996,22	187.676,14	191.429,66	195.258,26	199.163,42	203.146,69	207.209,62	211.353,82	215.580,89	219.892,51
Telefonia	11.085,53	11.307,24	11.533,39	11.764,06	11.999,34	12.239,32	12.484,11	12.733,79	12.988,47	13.248,24
Aigua	14.780,71	15.076,32	15.377,85	15.685,41	15.999,12	16.319,10	16.645,48	16.978,39	17.317,96	17.664,32
Tributs municipals+cànon	2.771,38	2.826,81	2.883,35	2.941,01	2.999,83	3.059,83	3.121,03	3.183,45	3.247,12	3.312,06
Amortització construccions i instal.lacions	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44	123.554,44
Amortització equipaments										



Primes d'Assegurances	11.867,09	12.104,43	12.346,52	12.593,45	12.845,32	13.102,22	13.364,27	13.631,55	13.904,19	14.182,22
Altres despeses imprevistes	20.379,80	20.787,40	21.203,14	21.627,21	22.059,75	22.500,95	22.950,97	23.409,98	23.878,18	24.627,07
Despeses de renovació d'equipament	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
ICIO i altres despeses										
TOTAL DESPESES EXPLOTACIÓ	4.815.247,09	4.908.680,94	5.003.983,47	5.101.192,05	5.200.344,80	5.301.480,61	5.404.639,13	5.509.860,83	5.617.186,95	5.726.930,88
RESULTAT EXPLOTACIÓ	642.066,28	657.778,69	673.805,36	690.152,55	706.826,69	723.834,31	741.182,09	758.876,82	776.925,44	795.063,77
EBITDA	765.620,72	781.333,13	797.359,80	813.706,99	830.381,13	847.388,75	864.736,53	882.431,26	900.479,88	918.618,21
Despeses financeres (desp banc + interessos)	22.171,07	22.614,49	23.066,78	23.528,11	23.998,67	24.478,65	24.968,22	25.467,59	25.976,94	26.496,48
RESULTAT FINANCER	22.171,07	22.614,49	23.066,78	23.528,11	23.998,67	24.478,65	24.968,22	25.467,59	25.976,94	26.496,48
BENEFICI ABANS IMPOSTOS	619.895,21	635.164,21	650.738,58	666.624,44	682.828,02	699.355,67	716.213,87	733.409,23	750.948,51	768.567,29
Impost societat	154.973,80	158.791,05	162.684,64	166.656,11	170.707,00	174.838,92	179.053,47	183.352,31	187.737,13	192.141,82
RESULTAT DESPRES IMPOSTOS	464.921,41	476.373,15	488.053,93	499.968,33	512.121,01	524.516,75	537.160,40	550.056,93	563.211,38	576.425,47
Cash flow d'explotació inicial	588.475,85	599.927,59	611.608,37	623.522,77	635.675,45	648.071,19	660.714,84	673.611,37	686.765,82	699.979,91
Devolució principal i hipoteca	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cash flow final	588.475,85	599.927,59	611.608,37	623.522,77	635.675,45	648.071,19	660.714,84	673.611,37	686.765,82	699.979,91
CASH FLOW ACUMULAT	4.895.319,96	5.495.247,55	6.106.855,92	6.730.378,69	7.366.054,14	8.014.125,33	8.674.840,17	9.348.451,54	10.035.217,36	10.735.197,27