



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA
RESIDENCIA Y CENTRO DE DIA EN PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL)

**ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN
DE UNA RESIDENCIA DE MAYORES Y CENTRO DE ESTANCIAS
DIURNAS EN PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL)**

Octubre.2017



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA Y CENTRO DE DIA EN PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL)

INDICE

	PÁGINA
1. ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN Y OBJETO.	3
2. ANALISIS POBLACIONAL	6
3. ESTUDIO DE LA OFERTA DE PLAZAS RESIDENCIALES EN EL ENTORNO PRÓXIMO A PEDRO MUÑOZ	9
4. DATOS DEL PROYECTO	11
5. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA: SERVICIOS A OFERTAR.	12
6. MERCADO Y COMPETENCIA	15
7. CUADRO DE MAGNITUDES.	17
8. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	22
8.1.- RESUMEN RESULTADOS ANUAL AÑO 1 A 25	22
8.2.- CUADRO DE AMORTIZACIONES	27
8.3.- CUADRO DE PERSONAL	29



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA Y CENTRO DE DIA EN PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL)

1 ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN Y OBJETO:

El ayuntamiento de Pedro Muñoz es propietario de una parcela urbana de 6.889,89 m². sita en la calle Puerto Rico s/n, finca registral número 19.627 sobre la que tiene proyectada la construcción de una Residencia y un Centro de Estancias Diurnas para personas Mayores con arreglo al proyecto redactado por el arquitecto Alberto Pulpón Martín, y que fue aprobado en Pleno de fecha 31 de marzo de 2015 con un Presupuesto de contrata de 1.988.352,82 € (IVA Incluido).¹

El Proyecto contempla la construcción de una Residencia y Centro de Día de con 45 habitaciones individuales y 30 de estancias diurnas, para personas mayores de 60 años tanto válidas como dependientes.

Hasta la fecha el ayuntamiento ha ejecutado diferentes obras dentro de la 1ª Fase estando pendientes de ejecución obras por importe de 1.727.190,81 € (IVA incluido) sobre el Presupuesto de Ejecución Material, según Informe del arquitecto redactor de fecha 9 de octubre de 2017.

El importe antes señalado no incluye el **Equipamiento** necesario para la puesta en funcionamiento y explotación de la Residencia de Mayores y Centro de Día con todos los requerimientos técnicos que exige la legislación vigente. A los efectos del presente Estudio de Viabilidad se ha realizado una estimación de costes de 256.800 euros (Sin IVA) que contemplarían el gasto necesario para dotar a la Residencia y Centro de Día de todo el equipamiento y dotaciones necesarias para una óptima atención a los usuarios y en consonancia con el nivel de calidad del proyecto constructivo y la duración de la concesión.

¹ ACUERDO DEL PLENO DE LA CORPORACIÓN, FECHA 31-03-2015. SESIÓN ORDINARIA. Por 4. Aprobación, si procede, del Proyecto Básico y de Ejecución para la rehabilitación del edificio de la Escuela Taller-Casa de Oficios Serycal para destinarlo a Residencia de Mayores (Importe total del presupuesto base de licitación todas las fases del Proyecto IVA incluido: 1.988.352,82 euros).



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA Y CENTRO DE DIA EN PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL)

El Ayuntamiento, para la construcción de la Residencia y Centro de Día y su posterior explotación, ha seleccionado el procedimiento de **concesión de obra pública** regulado el art.7 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (RD Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre) y Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de febrero de 2014 sobre contratación Pública y que tiene por objeto la ejecución de obras de nueva planta, incluso las de restauración o reparación de construcciones existentes, así como la conservación y mantenimiento de elementos construidos; adecuación, reforma y modernización de la obra para adaptarla a las características requeridas para la prestación del servicio de que se trate. El derecho del concesionario es explotar la obra mediante el cobro de un precio a los usuarios del mismo.

El concesionario asume también el coste íntegro de las inversiones necesarias para la construcción, equipamiento, legalización y obtención de los permisos y licencias de funcionamiento así como el riesgo de la explotación posterior del servicio.

El ayuntamiento, igualmente deberá contar con una representación y participación en la gestión y en los eventuales beneficios de explotación del recurso, motivo por el cual exigirá al adjudicatario la entrega de un mínimo del 10% del capital social de la empresa gestora que a tal efecto habrá de constituirse para la gestión de proyecto. Todo ello con independencia de un canon concesional que se establece en 6000€/año.

El procedimiento elegido, **Concesión de obra pública**, es el más ajustado en Derecho puesto que en el caso que nos ocupa para la consecución del fin perseguido (creación y explotación de una Residencia y Centro de Día) es absolutamente ineludible la materialización de unas obras esenciales (no accesorias) y de una cuantiosa inversión. Es por esto que el procedimiento no podría ser el de Concesión del Servicio.

Con el procedimiento elegido el Ayuntamiento consigue además:

-Acortar plazos para la efectiva puesta en funcionamiento del Servicio por cuanto en un mismo acto se determinan contratista de obras y gestor del servicio.

-Poner a disposición de la ciudad un recurso asistencial con probada demanda social sin coste alguno y en los plazos más cortos.

-Contribuir a los ingresos municipales mediante el establecimiento de un canon anual.

-Permitir la participación del ayuntamiento en la gestión del recurso mediante la participación en el Capital Social de la Sociedad Gestora.



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA Y CENTRO DE DIA EN PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL)

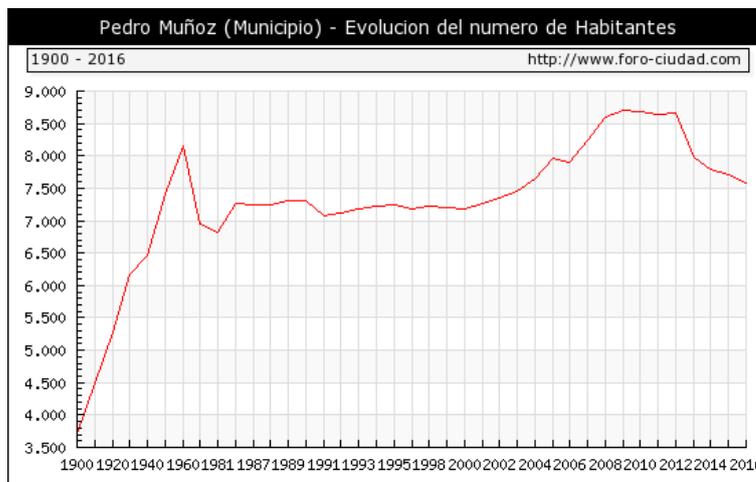
Así las cosas, constituyen las premisas básicas del Estudio de viabilidad las siguientes:

CONCEPTO	PRESUPUESTO/CONDICIÓN
Importe de las obras a ejecutar:	1.727.190,81 € (IVA incluido).
Importe de instalaciones y equipamiento:	310.728 € (IVA incluido).
Cesión Capital Social min.10%	6.000 €.
Canon concesional:	6.000 €/año (Revalorizable IPC).
Duración de la concesión (Máximo)	25 años
Excesos de obra, imprevistos, riesgo de explotación:	Riesgo y ventura del concesionario.
Número de plazas residenciales (mínimo)	45
Número de plazas Estancias Diurnas (mínimo)	30

En virtud de todo ello se redacta el presente **Estudio de Viabilidad Económico – Financiera**, con arreglo a lo previsto en el art. 128.6 del TRLCSP con carácter previo a la licitación de la construcción y explotación de la Residencia y Centro de Día, según se establece en los arts. 128 y ss. del referido texto legal.

2 ANALISIS POBLACIONAL

Según los datos publicados por el INE a 1 de Enero de 2016 el número de habitantes en Pedro Muñoz es de 7.576.

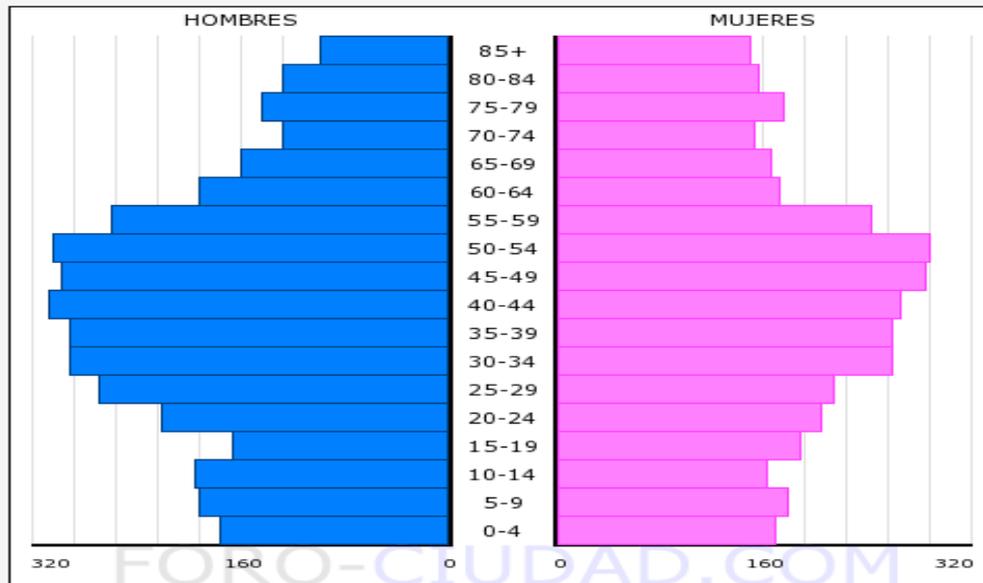


En el grafico siguiente se puede ver la evolución demográfica que ha habido en el municipio a lo largo de los años, estabilizada por encima de los 7.000 habitantes y con un ligero descenso por abandono de la población en edad de trabajar no

compensado suficientemente por el retorno de personas mayores una vez jubiladas, aunque este proceso va en aumento y la existencia de una oferta cualificada de servicios a las personas mayores contribuirá a acelerarlo.

A los efectos de este trabajo el dato más interesante es la distribución de la población por grupos de edad.

POBLACION - PEDRO MUÑOZ - 2016



Poblacion Total en el Municipio: 7.576

Poblacion Hombres: 3.854

Poblacion Mujeres: 3.722

Fuente: INE , Grafico elaborado por FORO-CIUDAD.COM para todos los municipios de España

Población de Pedro Muñoz por sexo y edad 2016 (grupos quinquenales)

Edad	Hombres	Mujeres	Total
0-5	179	170	349
5-10	195	180	375
10-15	196	166	362
15-20	169	190	359
20-25	222	206	428
25-30	269	216	485
30-35	293	260	553
35-40	293	262	555
40-45	310	266	576
45-50	299	285	584
50-55	305	290	595
55-60	261	244	505
60-65	195	175	370
65-70	160	168	328
70-75	131	155	286
75-80	145	179	324
80-85	130	159	289
85-	102	151	253
Total	3.854	3.722	7.576



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA Y CENTRO DE DIA EN PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL)

POBLACIÓN MAYOR DE 60 AÑOS:

La pirámide de Población, refleja una un total de 1850 de personas mayores de 60 años (863 hombres y 987 mujeres), el 24,4% sobre el total, cifra que se sitúa por encima de la media nacional (21,68%) y de Castilla –La Mancha (23,86%).

Se destaca el dato de la población mayor de 80 años (542 personas) que representa el 7,15% en Pedro Muñoz frente al 4,6% en España lo que indica en grado de longevidad y envejecimiento mayor y en consecuencia una presunción de dependencia más elevada.

COMPARATIVA POBLACIÓN > 60 AÑOS							
	Total	>60 años	%	>65 años	%	>80 años	%
ESPAÑA	46.157.822	10.005.529	21,68	7.632.925	16,54	2.123.785	4,6
CASTILLA - LA MANCHA	2.030.661	484.463	23,86	379.686	18,70	140.313	6,91
PEDRO MUÑOZ	7.576	1.850	24,42	1.480	19,54	542	7,15

Fuente: INE. Padrón Continuo. 1/1/2107 (Elaboración Propia)

Con estas premisas se entiende que la Residencia y el servicio de Centro de estancias Diurnas son servicios que cuentan con un potencial de usuarios más que suficiente y que permitirá, por un lado, que las personas mayores puedan permanecer en sus domicilios y su entorno familiar durante más tiempo gracias servicios como el centro de estancias diurnas y, por otra parte, recibir el servicio Residencial lo más cerca del mismo sin necesidad de desplazamientos a municipios más lejanos como ocurre en la actualidad y que descontextualiza a la persona mayor y la aleja de su entorno familiar y personal.

3 ANÁLISIS DE LA OFERTA DE PLAZAS RESIDENCIALES EN EL ENTORNO PRÓXIMO A PEDRO MUÑOZ.



Se estudia la oferta de plazas residenciales en el entorno inmediato conformado por los vértices que representan Alcázar de San Juan, Socuéllamos y Mota del Cuervo como las localidades más cercanas y que son focos de atracción prioritaria para la población de Pedro Muñoz, (se contabilizan las localidades de Campo de Criptana, El Toboso, Las Mesas, Miguel Esteban, Arenales de San Gregorio y las Pedroñeras, además de los tres citados).

En su conjunto la zona de referencia suma una población de 87.783 habitantes y cuentan con una oferta de 683 plazas residenciales, lo que representa una plaza cada 128 habitantes, aunque obviamente son focos de atracción para otras localidades más alejadas de Pedro Muñoz y que no se consideran en este estudio.

Aplicando estas ratios a la población de Pedro Muñoz, resulta una ratio de una plaza para cada 168 habitantes de lo que se infiere con claridad la oportunidad de construir una Residencia puesto que la ratio Plaza/habitantes resulta claramente superior a la



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA Y CENTRO DE DIA EN PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL)

media de la zona (1/128) lo que justifica su construcción ante una demanda actual evidente de usuarios y con potencial de crecimiento.

En el entorno cercano a Pedro Muñoz se han tenido en cuenta las siguientes plazas residenciales:

Socuéllamos: 19.949 habitantes.

Una Residencia de Mayores de gestión privada. 145 + 40

- 145 plazas residenciales de las cuales 129 son para la atención a personas mayores (92 concertadas con la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha y 17 para atención a personas con daño cerebral sobrevenido.

Alcázar de San Juan: 30.967 habitantes.

Tres residencias de mayores: Residencia Dulcinea con una capacidad para 120 usuarios. Residencia Santa Marta con capacidad para 120 residentes y Residencia de Mayores Nuestra Señora del Rosario con capacidad para 170 usuarios.

- 410 plazas residenciales

Mota del Cuervo: 6.045 habitantes.

Dos Residencias de Mayores: Nuestra Señora de Manjavacas con capacidad para 58 personas y Residencia de Mayores Los Molino con capacidad para 120 plazas.

- 178 plazas residenciales.

Las Pedroñeras: 6.716 habitantes.

Una Residencia de Mayores, Fuente Recreo, con capacidad para 8 personas.

- 8 Plazas residenciales.



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA Y CENTRO DE DIA EN PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL)

4 DATOS DEL PROYECTO

DEFINICIÓN DE LA EMPRESA	CENTRO DE ATENCIÓN A PERSONAS MAYORES
CNAE	8731
FOMA JURIDICA	GESTIÓN MIXTA
LOCALIZACIÓN	PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL)
INSTALACIONES	EDIFICIO DE 2 PLANTAS
NÚMERO DE PLAZAS (Mínimo)	45 RESIDENCIALES Y 30 SED
SERVICIOS	-CENTRO RESIDENCIAL PARA PERSONAS MAYORES. -SERVICIO DE ESTANCIAS DIURNAS.
CLIENTES	PERSONAS MAYORES DE 60 AÑOS VÁLIDOS Y DEPENDIENTES



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA Y CENTRO DE DIA EN PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL)

5 ACTIVIDAD DE LA EMPRESA: SERVICIOS A OFERTAR.

El proyecto objeto de concesión contempla la construcción de un edificio capaz de albergar una Residencia de Mayores y un Centro de Estancias Diurnas.

La gestión de estos servicios y la renta generada por los mismos deben cubrir los costes de explotación así como la amortización de la inversión realizada en la construcción, equipamiento y conservación del edificio e instalaciones durante la vigencia de la concesión.

En este sentido es preciso determinar los **servicios a prestar y las condiciones mínimas requeridas por el Ayuntamiento de Pedro Muñoz** para determinar la capacidad de recuperación de las inversiones y mantenimiento de la explotación durante los años de la concesión.

RESIDENCIA DE MAYORES:

La actividad principal que realizará la empresa concesionaria será la de la atención a personas mayores válidas o con dependencia, con carácter residencial.

La Residencia tendrá una carta de servicios mínimos que le permitirán contar con la Homologación de la Junta de Comunidades no sólo para obtener la calificación como Centro Asistencial sino incluso para poder concertar plazas con la Administración Regional y, en consecuencia, recibir usuarios derivados por el Sistema Regional de Atención a las Personas Mayores y Dependientes.

A estos efectos se enumeran con carácter enunciativo y no limitativo los siguientes servicios a prestar:

- **Servicios básicos obligatorios de atención residencial**, para residentes que viven permanentemente en el Centro en el que reciben **atención integral continuada** que incluye:
 - Cuidados personales, de asistencia y apoyo a las actividades básicas de la vida diaria.
 - Alimentación y nutrición adaptada a las necesidades individuales de las personas internas.
 - Atención social, participación y apoyo al voluntariado o actividades de las familias en coordinación o no con los servicios sociales comunitarios.
 - Animación socio-cultural y de envejecimiento activo.



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA Y CENTRO DE DIA EN PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL)

- Servicios generales: restauración, limpieza habitaciones, lavandería, planchado y repaso de ropa, etc.
- Atención médica y de enfermería, no continuada, en la Residencia y continuada en coordinación con el Sistema de Salud de Castilla-La Mancha.
- Traslado a los Centros de atención médica (Hospital, consultas, especialistas, etc.)

Estos servicios básicos son homologables a los exigidos por la Comunidad Autónoma a los efectos de concertación de plazas y establecimiento del copago con los usuarios.

Se significa que en el estudio Económico financiero se ha considerado como precio pagar por usuario el establecido con carácter general en los conciertos con la Comunidad Autónoma (44,09€/día plaza residencial. 23 €/día SED) sin perjuicio que la Empresa gestora pueda aplicar otro a los residentes no afectados por los referidos conciertos, las estancias temporales o las estancias hospitalarias.

- **Servicios complementarios:** No sujetos al copago en los supuestos de concierto con la Comunidad Autónoma y a criterio de la Empresa concesionaria:
 - Podología básica y cuidado de los pies, peluquería, cafetería, transporte adaptado, etc.
 - Otros de carácter especializado: Terapia ocupacional, Fisioterapia, atención a demencias, etc.

Para el desarrollo de estos servicios el Proyecto constructivo aprobado por el ayuntamiento determina los espacios disponibles que básicamente consisten en:

- 45 habitaciones con sus respectivos baños para el descanso de los internos.
- Comedor.
- Sala de convivencia con periódicos, revistas y libros, etc.
- Zona de rehabilitación.
- Despacho médico y zona de enfermería.
- Recepción.
- Sala de espera.
- Zonas de servicios generales: eliminación de residuos, lavandería, cocina, etc.



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA Y CENTRO DE DIA EN PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL)

CENTRO DE ESTANCIAS DIURNAS

La actividad a desarrollar consiste en la atención integral de personas mayores válidas o dependientes, durante unas horas al día sin incluir la residencia.

El Centro de Día tendrá una carta de servicios mínimos que le permitirán contar con la Homologación de la Junta de Comunidades no sólo para obtener la calificación como Centro Asistencial sino incluso poder concertar plazas con la Administración Regional y, en consecuencia, recibir usuarios derivados por el Sistema Regional de Atención a las Personas Mayores y Dependientes.

A estos efectos se enumeran con carácter enunciativo y no limitativo los siguientes servicios a prestar:

- **Servicios básicos obligatorios**, de estancias diurnas destinados a personas con capacidad funcional limitada que no presentan un deterioro cognitivo, demencia u otros trastornos psicopatológicos o de conducta relevantes a los que se les prestará:
 - **Atención personalizada**, que garantice las necesidades básicas de la persona y asesoramiento a las personas encargadas de su cuidado de forma habitual.
 - **Restauración**: proporcionando alimentación y nutrición adecuada a las necesidades individuales con la ayuda que fuera necesaria para aquellas que no lo puedan hacer por sí mismas.
 - **Transporte adaptado**: para recoger y entregar en el domicilio a los usuarios, mediante vehículo adaptado y dotado de conductor y profesional de apoyo para facilitar acceso y salida del vehículo.
- **Otros servicios opcionales: Servicios de Estancias Diurnas Específicos**, destinados a personas con Alzheimer u otras demencias o alteraciones de la capacidad cognitiva, que reduzcan sensiblemente su grado de autonomía personal, pudiendo estar acompañados de otros trastornos psicológicos de conducta.

6 MERCADO Y COMPETENCIA

Como se ha visto en apartados anteriores existe una demanda potencial prácticamente asegurada en la localidad (1800 personas mayores de 60 años) para cubrir la oferta de plazas tanto residenciales como de estancias diurnas (hecho este último corroborado por la ocupación del actual Centro de Día que será asumido por el concesionario).

No obstante, la inversión a realizar tiene un considerable coste derivado de un proyecto constructivo que incorpora una calidad en materiales, espacios e instalaciones que sin duda contribuirán a la mejor prestación del servicio pero que influyen negativamente en los costes de amortización y de explotación. Cada plaza tiene un coste aproximado de 38.400 € lo que representa un sobrecoste anual de cerca de 2000 euros por plaza que el concesionario debe recuperar en un mercado con un nivel adquisitivo medio-bajo (la renta per cápita en Pedro Muñoz es un 52,16% menor a la de Madrid).

EJEMPLOS DE RENTA PER CÁPITA. COMPARATIVA	
MUNICIPIO	RENDA PER CÁPITA/€
Madrid	34.122
Toledo	26.296
Alcázar de San Juan	22.761
Ciudad Real	22.271
Socuéllamos	16.727
Pedro Muñoz	16.323

Por este motivo y pese a que el precio medio por día en el sector a los efectos de oferta a inversores privados es de 60€/día (1.800 €/mes) por plaza, los cálculos del Plan Económico Financiero se han realizado con la totalidad de las plazas remuneradas con el precio tipo del concierto que realiza la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (44,09 €/día), que se ajustan al perfil económico medio del usuario potencial de la Región y de la zona de influencia de Pedro Muñoz.

No obstante, es indudable la existencia de una demanda privada que puede soportar costes superiores y que contribuirían a una amortización más acelerada. Para el caso que nos ocupa se han obviado por varios motivos:



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA Y CENTRO DE DIA EN PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL)

El primero, para asegurar la viabilidad en un plazo de tiempo largo como se corresponde con una concesión de obra pública (superior a 20 años en todos los supuestos) adaptándola al contexto socioeconómico.

Igualmente, se reducen las incertidumbres que afectan al sector, derivadas fundamentalmente de la caída de los precios de los conciertos o el aumento de las prestaciones incluidas en los mismos; de la posible negociación de convenios colectivos con incrementos superiores a la evolución de los precios; la caída de la demanda de plazas privadas o incluso el cambio social que origine un tipo de demanda asistencial diferente y otro tipo de centros.

Por todo ello y para evitar análisis más complejos y sofisticados que contemplaran matemáticamente estas incertidumbres, se han realizado los cálculos atendiendo el coste con el que en estos momentos concierta la Comunidad Autónoma las plazas residenciales y del SED con el sector privado.

Frente a todo ello, las estimaciones tienen un grado de fiabilidad elevado por cuanto el sector tiene una baja tasa de morosidad, es un negocio a largo plazo y, salvadas las incertidumbres comentadas, tiene una evolución de costes predecible y estable. Por todo ello la Residencia proyectada junto con el modelo de gestión y construcción elegido deben despertar el interés del sector que, aunque prefiere centros con un número de plazas superior (150 plazas en adelante, es el tipo de Residencia preferido para el sector), tiene en la oferta del Ayuntamiento de Pedro Muñoz una oportunidad de posicionarse en una de las zonas más pobladas de la Región y en una localidad con una demanda insatisfecha muy evidente.

El análisis de la competencia corresponderá a cada licitador en función de los datos sobre oferta de Residencias en la zona de influencia y el estudio de costes individualizado que realice, no correspondiendo a este Estudio de Viabilidad más que la función de señalar los parámetros del Estudio y las variables tenidas en consideración.



7 CUADRO DE MAGNITUDES.

A continuación se detallan las magnitudes y datos que han sido considerados para realizar el estudio de viabilidad económico-financiera. Se ha optado por un planteamiento prudente tanto desde el punto de vista de la ocupación como de los precios a satisfacer por los usuarios de forma que pueda cubrirse la demanda de un sector de población de rentas medias y bajas características de la zona.

Duración de la Concesión:

El Estudio se ha realizado sobre el plazo máximo de duración de la concesión establecido por el Ayuntamiento de Pedro Muñoz: 25 años.

Es un plazo que hace viable y rentable la inversión. No obstante el plazo definitivo será el establecido en las correspondientes ofertas de las empresas licitadoras.

Impuestos que afectan a la inversión y explotación:

El objetivo del Estudio es acreditar un Resultado de Explotación positivo y la capacidad de amortización de la inversión, por ello el Estudio se limita en su alcance al cálculo del EBITDA y del EBT (anual y acumulado). La afección del Impuesto del Valor Añadido así como de los Impuestos de Sociedades se consideran aspectos a gestionar por la Empresa concesionaria junto con el cash flow que por los mismos motivos tampoco se especifica en el Estudio.

Evolución de precios y costes:

Se ha considerado un incremento de costes y precios del 2% anual, acumulativo.

Inversión inicial:

Según los datos aportados por el Ayuntamiento y las necesidades de equipamiento se ha considerado que la inversión inicial a realizar ascenderá a **1.844.150,55 €** (IVA no incluido), en el que están incluidas las siguientes partidas:

-Obra pendiente de ejecutar (según proyecto):	1.427.430,42 €
-Dirección de obra (7%)	99.920,13 €
-Equipamiento necesario para la Residencia y Centro de Día	256.800,00 €
-Gastos de licitación del proyecto	60.000,00 €



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA Y CENTRO DE DIA EN PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL)

Inversiones de reposición:

Se ha considerado una Inversión constante de 6.800,00 € anuales, a partir del segundo año de funcionamiento, con incrementos anuales del 2%, destinados a reposición de inversiones de forma que tanto el equipamiento como el propio Edificio se mantengan en perfectas condiciones de uso.

Esta inversión representa un coste total de 206.868,66 € para el período de concesión.

Amortización de las inversiones:

En el apartado de amortizaciones de Estudio se incluyen dos conceptos. La **amortización de la inversión inicial** y de puesta en funcionamiento (explicada en el punto anterior) así como las amortizaciones de las **inversiones de reposición** necesarias a lo largo de la vida útil de la concesión para mantener el edificio y el equipamiento en perfectas condiciones de uso.

Amortización de la inversión inicial:

Incluye todos los conceptos señalados anteriormente en el epígrafe de inversiones por un importe de **1.844.150,55 €** (IVA no incluido). Como quiera que la concesión es a 25 años, se han ajustado las amortizaciones a ese plazo excepto en el capítulo de equipamiento que se realiza en 5 años, de tal forma que nos queda el cuadro de amortización de la siguiente forma:

CONCEPTO	PLAZO DE AMORTIZACIÓN	IMPORTE	IMPORTE AMORTIZACIÓN ANUAL
Equipamiento	5 años	256.800,00	51.360,00
Obra pendiente	25 años	1.427.430,42	57.097,22
Dirección de obra	25 años	99.920,13	3.996,80
Gastos de licitación	25 años	60.000,00	2.400,00

Vid. Cuadro completo de amortización en el Estudio Económico-Financiero.



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA Y CENTRO DE DIA EN PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL)

Amortización Inversiones de reposición:

El Estudio contempla, a partir del segundo año, una inversión anual de 6.800 €, para mejoras, reposición de cualquier elemento deteriorado, tanto en el Centro de Día como en la Zona Residencial. La amortización de esta Inversión se ha considerado en períodos de tres años.

La aplicación de éste cálculo está reflejado como gasto en el apartado de amortizaciones, con la singularidad de que en el último año de la concesión que por finalización del contrato se amortizan 273.056,62 € que se corresponden con la suma del capital pendiente de amortizar de inversiones (157.171,95 €), el importe correspondiente a amortizar ese mes de inversiones (52.390,65 €) y el resto pendiente de amortización por el inmueble (63.494,02 €), lo que justifica las pérdidas de ese ejercicio.

Ingresos: Precios y ocupación.

Constituyen fuente de ingresos de la concesión los procedentes del **Servicio de Estancias Diurnas** y de la **Residencia**, así como **otros de menor cuantía** que responden a servicios generalmente no sujetos al copago y que son necesarios para la mejora de las condiciones de bienestar de los usuarios.

El Estudio económico que se presenta se ha realizado con unas premisas muy prudentes tanto en **ocupación** como por el **importe de la plaza residencial o de estancias diurnas**.

El Centro, según proyecto cuenta con capacidad para 45 plazas residenciales y 30 de Estancias Diurnas.

En cuanto al **precio** de las mismas se ha considerado para todas ellas los actualmente concertados por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha:

- Precios de la Residencia: 44,09 €/persona/ día.
- Precios SED: 23 €/ persona/día.

Se significa que las plazas de la Residencia se han considerado todas por el mismo importe, sin distinción entre concertadas, privadas, temporales, etc.



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA Y CENTRO DE DÍA EN PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL)

Para el estudio de los Ingresos, con respecto de la **ocupación del Centro**, se parte en el primer mes de funcionamiento del Año 1 con una ocupación en camas del 19 % y en el Centro de Día del 33 %. Esta ocupación se va incrementando paulatinamente hasta alcanzar en el mes 10 de funcionamiento el 91 % en el caso de las plazas residenciales y un 93 % en el centro de día a partir del mes 12. A partir de este momento se mantendrá con esa ocupación hasta el final de la explotación.

El capítulo de **Otros ingresos** contempla los derivados de la prestación de servicios necesarios de cara al bienestar de los residentes, pero de menor magnitud respecto de los Ingresos, como peluquería, podología, teléfono, ayudas técnicas, etc.

Gastos variables:

Dentro de esta partida se han tenido en cuenta los siguientes:

- Gastos de material sanitario (Residencia): 0,67 €/ persona/día.
- Gastos de restauración (Residencia) 4,00 €/persona/día.
- Gastos de restauración (SED) 2,50 €/persona/

En el caso de los gastos de lavandería y limpieza se considera las compras de los productos necesarios toda vez que el Centro dispondrá de lavandería propia y se cuenta con personal para realizar estas tareas.

Gastos de personal:

Dentro de este apartado se consideran los gastos de todo el personal que trabajará para en Centro (Residencia y Centro de Día), incluyendo coste de Seguridad Social, sustituciones y la antigüedad. Los puestos contemplados son los siguientes:

- 1 Dirección.
- 1 Trabajador/a social
- 1 Fisioterapeuta
- 1 Terapeuta ocupacional
- 1 DUE
- 15 Auxiliares de enfermería
- 3 personas de limpieza y lavandería
- 1 Cocinero/a.
- 2 pinche de cocina
- 1 Responsable de administración
- 1 Monitor/a de tiempo libre
- 1 Mantenimiento



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA Y CENTRO DE DIA EN PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL)

La incorporación de los trabajadores se contempla progresivamente hasta el sexto mes de funcionamiento. A partir del mes 7, del primer año, se cuenta con todo el personal que se mantiene hasta el final de la explotación del Centro.

Vid. Cuadro de personal en Estudio Económico-Financiero (Punto 8.3)

Gastos fijos:

En este apartado se han contemplado los siguientes:

- Suministros de agua luz y agua, teléfono.
- Seguro de responsabilidad civil y seguro del edificio.
- Material de oficina, material terapéutico y gastos de reparación y conservación (compra de material necesario).
- Servicios Profesionales: Revisiones por legionella, Protección de datos, etc.
- Transporte: se ha considerado el gasto necesario de los vehículos para el transporte de las personas que ocupen las plazas del centro día.

Canon del ayuntamiento

Esta partida refleja el importe que recibirá el Ayuntamiento de Pedro Muñoz por la concesión y con un importe de 6.000 € el primer año, incrementándose en un 2% anual.

Gastos Financieros

Desde el punto de vista financiero se ha previsto el recurso a la financiación externa en un 70% de la inversión inicial, con un interés fijo de 6% anual y vencimiento 10 años, sin carencia.

8 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

8.1.- RESUMEN RESULTADOS ANUAL AÑO 1 A 25

Años 1 a 5

RESIDENCIA PEDRO MUÑOZ	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Ingresos Estancias	426.394,39	680.873,05	694.490,51	708.380,32	722.547,93
Ingresos Centro de día	159.896,00	239.761,20	244.556,42	249.447,55	254.436,50
Otros ingresos	1.831,05	2.935,76	2.994,48	3.054,37	3.115,46
INGRESOS	588.121,44	923.570,02	942.041,42	960.882,24	980.099,89
Material sanitario	6.405,87	10.026,55	10.227,08	10.431,62	10.640,26
Restauración	50.784,00	78.340,00	79.906,80	81.504,94	83.135,03
Lavandería y Limpieza	4.695,00	7.380,00	7.527,60	7.678,15	7.831,72
Varios (material de reposición)	1.200,00	1.200,00	1.224,00	1.248,48	1.273,45
GASTOS VARIABLES	63.084,87	96.946,55	98.885,48	100.863,19	102.880,45
GASTOS DE PERSONAL	451.063,57	583.461,86	595.131,10	607.033,72	619.174,39
Suministros	36.900,00	60.000,00	61.200,00	62.424,00	63.672,48
Comunicaciones	4.200,00	4.284,00	4.369,68	4.457,07	4.546,22
Servicios profesionales independientes	2.400,00	2.448,00	2.496,96	2.546,90	2.597,84
Seguros	3.200,00	3.264,00	3.329,28	3.395,87	3.463,78
Tributos	1.200,00	1.224,00	1.248,48	1.273,45	1.298,92
Material de oficina	1.200,00	1.224,00	1.248,48	1.273,45	1.298,92
Material terapéutico	1.200,00	1.224,00	1.248,48	1.273,45	1.298,92
Gastos de transporte	12.000,00	12.240,00	12.484,80	12.734,50	12.989,19
Reparaciones y conservación	4.376,00	5.426,00	5.534,52	5.645,21	5.758,11
GASTOS FIJOS	66.676,00	91.334,00	93.160,68	95.023,89	96.924,37
CANON AYTO	6.000,00	6.120,00	6.242,40	6.367,25	6.494,59
TOTAL GASTOS EXPLOTACION	586.824,44	777.862,41	793.419,66	809.288,05	825.473,81
EBITDA	1.297,00	145.707,60	148.621,76	151.594,19	154.626,08
AMORTIZACIÓN	114.854,02	117.120,69	118.677,13	120.516,56	122.308,82
EBIT	-113.557,02	28.586,92	29.944,62	31.077,63	32.317,25
GASTOS FINANCIEROS	69.542,86	63.971,71	58.056,94	51.777,36	45.110,47
EBT	-183.099,88	-35.384,79	-28.112,32	-20.699,73	-12.793,22
EBT (ACUMULADO)	-183.099,88	-218.484,67	-246.596,98	-267.296,71	-280.089,93

8.1.- RESUMEN RESULTADOS ANUAL

Años 6 a 10

RESIDENCIA PEDRO MUÑOZ	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Ingresos Estancias	736.998,89	751.738,87	766.773,64	782.109,12	797.751,30
Ingresos Centro de día	259.525,23	264.715,74	270.010,05	275.410,25	280.918,46
Otros ingresos	3.177,77	3.241,32	3.306,15	3.372,27	3.439,72
INGRESOS	999.701,89	1.019.695,93	1.040.089,84	1.060.891,64	1.082.109,47
Material sanitario	10.853,06	11.070,12	11.291,52	11.517,35	11.747,70
Restauración	84.797,74	86.493,69	88.223,56	89.988,04	91.787,80
Lavandería y Limpieza	7.988,35	8.148,12	8.311,08	8.477,30	8.646,85
Varios (material de reposición)	1.298,92	1.324,90	1.351,39	1.378,42	1.405,99
GASTOS VARIABLES	104.938,06	107.036,82	109.177,56	111.361,11	113.588,33
GASTOS DE PERSONAL	631.557,88	644.189,04	657.072,82	670.214,28	683.618,56
Suministros	64.945,93	66.244,85	67.569,75	68.921,14	70.299,56
Comunicaciones	4.637,14	4.729,88	4.824,48	4.920,97	5.019,39
Servicios profesionales independientes	2.649,79	2.702,79	2.756,85	2.811,98	2.868,22
Seguros	3.533,06	3.603,72	3.675,79	3.749,31	3.824,30
Tributos	1.324,90	1.351,39	1.378,42	1.405,99	1.434,11
Material de oficina	1.324,90	1.351,39	1.378,42	1.405,99	1.434,11
Material terapéutico	1.324,90	1.351,39	1.378,42	1.405,99	1.434,11
Gastos de transporte	13.248,97	13.513,95	13.784,23	14.059,91	14.341,11
Reparaciones y conservación	5.873,28	5.990,74	6.110,56	6.232,77	6.357,42
GASTOS FIJOS	98.862,86	100.840,12	102.856,92	104.914,06	107.012,34
CANON AYTO	6.624,48	6.756,97	6.892,11	7.029,96	7.170,56
TOTAL GASTOS EXPLOTACION	841.983,29	858.822,96	875.999,41	893.519,40	911.389,79
EBITDA	157.718,60	160.872,97	164.090,43	167.372,24	170.719,68
AMORTIZACIÓN	72.804,91	74.688,80	76.613,47	78.575,60	80.577,32
EBIT	84.913,68	86.184,17	87.476,96	88.796,64	90.142,36
GASTOS FINANCIEROS	38.032,39	30.517,74	22.539,60	14.069,40	5.076,76
EBT	46.881,30	55.666,43	64.937,35	74.727,24	85.065,60
EBT (ACUMULADO)	-233.208,63	-177.542,20	-112.604,85	-37.877,61	47.187,99

8.1.- RESUMEN RESULTADOS ANUAL

Años 11 a 15

RESIDENCIA PEDRO MUÑOZ	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15
Ingresos Estancias	813.706,32	829.980,45	846.580,06	863.511,66	880.781,89
Ingresos Centro de día	286.536,83	292.267,56	298.112,92	304.075,17	310.156,68
Otros ingresos	3.508,51	3.578,68	3.650,25	3.723,26	3.797,72
INGRESOS	1.103.751,66	1.125.826,70	1.148.343,23	1.171.310,09	1.194.736,30
Material sanitario	11.982,66	12.222,31	12.466,75	12.716,09	12.970,41
Restauración	93.623,55	95.496,02	97.405,94	99.354,06	101.341,14
Lavandería y Limpieza	8.819,78	8.996,18	9.176,10	9.359,62	9.546,82
Varios (material de reposición)	1.434,11	1.462,79	1.492,05	1.521,89	1.552,33
GASTOS VARIABLES	115.860,10	118.177,30	120.540,85	122.951,67	125.410,70
GASTOS DE PERSONAL	697.290,93	711.236,75	725.461,49	739.970,72	754.770,13
Suministros	71.705,55	73.139,67	74.602,46	76.094,51	77.616,40
Comunicaciones	5.119,78	5.222,17	5.326,62	5.433,15	5.541,81
Servicios profesionales independientes	2.925,59	2.984,10	3.043,78	3.104,66	3.166,75
Seguros	3.900,78	3.978,80	4.058,37	4.139,54	4.222,33
Tributos	1.462,79	1.492,05	1.521,89	1.552,33	1.583,37
Material de oficina	1.462,79	1.492,05	1.521,89	1.552,33	1.583,37
Material terapéutico	1.462,79	1.492,05	1.521,89	1.552,33	1.583,37
Gastos de transporte	14.627,93	14.920,49	15.218,90	15.523,28	15.833,75
Reparaciones y conservación	6.484,57	6.614,26	6.746,55	6.881,48	7.019,11
GASTOS FIJOS	109.152,58	111.335,64	113.562,35	115.833,60	118.150,27
CANON AYTO	7.313,97	7.460,25	7.609,45	7.761,64	7.916,87
TOTAL GASTOS EXPLOTACION	929.617,59	948.209,94	967.174,14	986.517,62	1.006.247,97
EBITDA	174.134,08	177.616,76	181.169,09	184.792,47	188.488,32
AMORTIZACIÓN	82.618,96	84.701,47	86.825,61	88.992,24	91.202,21
EBIT	91.515,12	92.915,29	94.343,48	95.800,23	97.286,12
GASTOS FINANCIEROS					
EBT	91.515,12	92.915,29	94.343,48	95.800,23	97.286,12
EBT (ACUMULADO)	138.703,11	231.618,40	325.961,88	421.762,11	519.048,23

8.1.- RESUMEN RESULTADOS ANUAL

Años 16 a 20

RESIDENCIA PEDRO MUÑOZ	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
Ingresos Estancias	898.397,53	916.365,48	934.692,79	953.386,65	972.454,38
Ingresos Centro de día	316.359,81	322.687,01	329.140,75	335.723,56	342.438,03
Otros ingresos	3.873,68	3.951,15	4.030,17	4.110,78	4.192,99
INGRESOS	1.218.631,02	1.243.003,64	1.267.863,72	1.293.220,99	1.319.085,41
Material sanitario	13.229,82	13.494,42	13.764,30	14.039,59	14.320,38
Restauración	103.367,97	105.435,33	107.544,03	109.694,91	111.888,81
Lavandería y Limpieza	9.737,75	9.932,51	10.131,16	10.333,78	10.540,46
Varios (material de reposición)	1.583,37	1.615,04	1.647,34	1.680,29	1.713,90
GASTOS VARIABLES	127.918,91	130.477,29	133.086,84	135.748,57	138.463,55
GASTOS DE PERSONAL	769.865,53	785.262,85	800.968,10	816.987,46	833.327,21
Suministros	79.168,73	80.752,10	82.367,14	84.014,49	85.694,77
Comunicaciones	5.652,65	5.765,70	5.881,01	5.998,63	6.118,61
Servicios profesionales independientes	3.230,08	3.294,69	3.360,58	3.427,79	3.496,35
Seguros	4.306,78	4.392,91	4.480,77	4.570,39	4.661,80
Tributos	1.615,04	1.647,34	1.680,29	1.713,90	1.748,17
Material de oficina	1.615,04	1.647,34	1.680,29	1.713,90	1.748,17
Material terapéutico	1.615,04	1.647,34	1.680,29	1.713,90	1.748,17
Gastos de transporte	16.150,42	16.473,43	16.802,90	17.138,95	17.481,73
Reparaciones y conservación	7.159,49	7.302,68	7.448,74	7.597,71	7.749,66
GASTOS FIJOS	120.513,27	122.923,54	125.382,01	127.889,65	130.447,44
CANON AYTO	8.075,21	8.236,71	8.401,45	8.569,48	8.740,87
TOTAL GASTOS EXPLOTACION	1.026.372,93	1.046.900,39	1.067.838,40	1.089.195,17	1.110.979,07
EBITDA	192.258,09	196.103,25	200.025,32	204.025,82	208.106,34
AMORTIZACIÓN	93.456,37	95.755,62	98.100,85	100.492,99	102.932,97
EBIT	98.801,72	100.347,63	101.924,47	103.532,84	105.173,37
GASTOS FINANCIEROS					
EBT	98.801,72	100.347,63	101.924,47	103.532,84	105.173,37
EBT (ACUMULADO)	617.849,95	718.197,58	820.122,05	923.654,89	1.028.828,26



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA Y CENTRO DE DIA EN PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL)

8.1.- RESUMEN RESULTADOS ANUAL.

Años 21 a 25

RESIDENCIA PEDRO MUÑOZ	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25
Ingresos Estancias	991.903,47	1.011.741,54	1.031.976,37	1.052.615,90	1.073.668,21
Ingresos Centro de día	349.286,79	356.272,53	363.397,98	370.665,94	378.079,26
Otros ingresos	4.276,85	4.362,39	4.449,64	4.538,63	4.629,40
INGRESOS	1.345.467,12	1.372.376,46	1.399.823,99	1.427.820,47	1.456.376,88
Material sanitario	14.606,79	14.898,93	15.196,90	15.500,84	15.810,86
Restauración	114.126,59	116.409,12	118.737,30	121.112,05	123.534,29
Lavandería y Limpieza	10.751,27	10.966,29	11.185,62	11.409,33	11.637,52
Varios (material de reposición)	1.748,17	1.783,14	1.818,80	1.855,18	1.892,28
GASTOS VARIABLES	141.232,82	144.057,47	146.938,62	149.877,40	152.874,94
GASTOS DE PERSONAL	849.993,76	866.993,63	884.333,51	902.020,18	920.060,58
Suministros	87.408,67	89.156,84	90.939,98	92.758,78	94.613,96
Comunicaciones	6.240,98	6.365,80	6.493,11	6.622,98	6.755,44
Servicios profesionales independientes	3.566,27	3.637,60	3.710,35	3.784,56	3.860,25
Seguros	4.755,03	4.850,13	4.947,13	5.046,08	5.147,00
Tributos	1.783,14	1.818,80	1.855,18	1.892,28	1.930,12
Material de oficina	1.783,14	1.818,80	1.855,18	1.892,28	1.930,12
Material terapéutico	1.783,14	1.818,80	1.855,18	1.892,28	1.930,12
Gastos de transporte	17.831,37	18.188,00	18.551,76	18.922,79	19.301,25
Reparaciones y conservación	7.904,66	8.062,75	8.224,01	8.388,49	8.556,26
GASTOS FIJOS	133.056,39	135.717,52	138.431,87	141.200,51	144.024,52
CANON AYTO	8.915,68	9.094,00	9.275,88	9.461,40	9.650,62
TOTAL GASTOS EXPLOTACION	1.133.198,65	1.155.862,62	1.178.979,88	1.202.559,47	1.226.610,66
EBITDA	212.268,47	216.513,84	220.844,11	225.261,00	229.766,22
AMORTIZACIÓN	105.421,75	107.960,30	110.549,63	113.190,74	273.056,62
EBIT	106.846,72	108.553,54	110.294,49	112.070,26	-43.290,41
GASTOS FINANCIEROS					
EBT	106.846,72	108.553,54	110.294,49	112.070,26	-43.290,41
EBT (ACUMULADO)	1.135.674,98	1.244.228,52	1.354.523,00	1.466.593,26	1.423.302,86

8.2.- CUADRO DE AMORTIZACIONES. Año 1 a 25.

Años 1 a 5

RESIDENCIA PEDRO MUÑOZ	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Capital invertido anual		6.800,00	6.936,00	7.074,72	7.216,21
Capital invertido acumulado	0,00	6.800,00	13.736,00	20.810,72	28.026,93
Amortización acumulada	0,00	0,00	2.266,67	3.823,11	5.662,54
Capital pendiente amortización	0,00	6.800,00	11.469,33	16.987,61	22.364,40
Amortización inversiones	0,00	2.266,67	3.823,11	5.662,54	7.454,80
Amortización Inmueble	63.494,02	63.494,02	63.494,02	63.494,02	63.494,02
Amortización equipamiento	51.360,00	51.360,00	51.360,00	51.360,00	51.360,00
Total amortización	114.854,02	117.120,69	118.677,13	120.516,56	122.308,82

Años 6 a 10

RESIDENCIA PEDRO MUÑOZ	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Capital invertido anual	7.360,54	7.507,75	7.657,90	7.811,06	7.967,28
Capital invertido acumulado	35.387,47	42.895,22	50.553,13	58.364,19	66.331,47
Amortización acumulada	7.454,80	9.310,89	11.194,78	13.119,45	15.081,58
Capital pendiente amortización	27.932,67	33.584,33	39.358,35	45.244,74	51.249,89
Amortización inversiones	9.310,89	11.194,78	13.119,45	15.081,58	17.083,30
Amortización Inmueble	63.494,02	63.494,02	63.494,02	63.494,02	63.494,02
Amortización equipamiento					
Total amortización	72.804,91	74.688,80	76.613,47	78.575,60	80.577,32

Años 11 a 15

RESIDENCIA PEDRO MUÑOZ	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15
Capital invertido anual	8.126,63	8.289,16	8.454,95	8.624,04	8.796,53
Capital invertido acumulado	74.458,10	82.747,26	91.202,21	99.826,25	108.622,78
Amortización acumulada	17.083,30	19.124,93	21.207,44	23.331,59	25.498,22
Capital pendiente amortización	57.374,80	63.622,33	69.994,77	76.494,67	83.124,56
Amortización inversiones	19.124,93	21.207,44	23.331,59	25.498,22	27.708,19
Amortización Inmueble	63.494,02	63.494,02	63.494,02	63.494,02	63.494,02
Amortización equipamiento					
Total amortización	82.618,96	84.701,47	86.825,61	88.992,24	91.202,21



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA Y CENTRO DE DIA EN PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL)

Años 16 a 20

RESIDENCIA PEDRO MUÑOZ	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
Capital invertido anual	8.972,46	9.151,90	9.334,94	9.521,64	9.712,07
Capital invertido acumulado	117.595,24	126.747,14	136.082,08	145.603,72	155.315,80
Amortización acumulada	27.708,19	29.962,35	32.261,60	34.606,83	36.998,97
Capital pendiente amortización	89.887,05	96.784,79	103.820,49	110.996,90	118.316,83
Amortización inversiones	29.962,35	32.261,60	34.606,83	36.998,97	39.438,94
Amortización Inmueble	63.494,02	63.494,02	63.494,02	63.494,02	63.494,02
Amortización equipamiento					
Total amortización	93.456,37	95.755,62	98.100,85	100.492,99	102.932,97

Años 21 a 25

RESIDENCIA PEDRO MUÑOZ	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25
Capital invertido anual	9.906,32	10.104,44	10.306,53	10.512,66	10.722,91
Capital invertido acumulado	165.222,11	175.326,56	185.633,09	196.145,75	206.868,66
Amortización acumulada	39.438,94	41.927,72	44.466,28	47.055,60	49.696,72
Capital pendiente amortización	125.783,17	133.398,83	141.166,81	149.090,15	157.171,95
Amortización inversiones	41.927,72	44.466,28	47.055,60	49.696,72	52.390,65
Amortización Inmueble	63.494,02	63.494,02	63.494,02	63.494,02	63.494,02
Amortización equipamiento					
Total amortización	105.421,75	107.960,30	110.549,63	113.190,74	273.056,62

8.3.- CUADRO DE PERSONAL.

EVOLUCIÓN DE PERSONAL AÑO 1

RESIDENCIA PEDRO MUÑOZ	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Categoría	Nº											
DIRECTOR	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TRABAJADORA SOCIAL	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
FISIOTERAPEUTA	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TERAPEUTA OCUPACIONAL	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
DUE	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
AUXILIARES	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	10,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
LIMPIADORAS / LAVANDERAS	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
COCINEROS	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
PINCHE COCINA	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
RESPONSABLE DE ADMINISTRACIÓN	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
MANTENIMIENTO		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
MONITORA TIEMPO LIBRE							1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TOTAL PERSONAL	16,00	17,00	17,00	17,00	17,00	18,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00

SUSTICIONES PERSONAL POR VACACIONES AÑO 1

RESIDENCIA PEDRO MUÑOZ	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Categoría	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº
DUE								1,00				
AUXILIARES						2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
LIMPIADORAS / LAVANDERAS								2,00				
COCINEROS							1,00					
PINCHE COCINA						1,00	1,00					
TOTAL SUSTITUCIONES						3,00	4,00	5,00	2,00	2,00	2,00	2,00



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA Y CENTRO DE DIA EN PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL)

PERSONAL AÑO 2

RESIDENCIA PEDRO MUÑOZ	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Categoría	Nº											
DIRECTOR	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TRABAJADORA SOCIAL	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
FISIOTERAPEUTA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TERAPEUTA OCUPACIONAL	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
DUE	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
AUXILIARES	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
LIMPIADORAS / LAVANDERAS	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
COCINEROS	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
PINCHE COCINA	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
RESPONSABLE DE ADMINISTRACIÓN	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
MANTENIMIENTO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
MONITORA TIEMPO LIBRE	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TOTAL NOMINAS	30,00											

SUSTICIONES PERSONAL POR VACACIONES AÑO 2

RESIDENCIA PEDRO MUÑOZ	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Categoría	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº
DUE							1,00	1,00	1,00			
AUXILIARES					3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	
LIMPIADORAS / LAVANDERAS						1,00	2,00	2,00				
COCINEROS							1,00					
PINCHE COCINA						1,00	1,00					
TOTAL SUSTITUCIONES					3,00	5,00	8,00	6,00	4,00	3,00	3,00	

A PARTIR DEL AÑO 2, EL PERSONAL ES CONSTANTE.



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA
RESIDENCIA Y CENTRO DE DIA EN PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL)

Pedro Muñoz, Octubre de 2017

Consta el presente Estudio de viabilidad Económico-Financiera de 31 páginas.