

**PARAMETRIZACION DE VARIABLES**  
**RESIDENCIA PARA PERSONAS MAYORES DEPENDIENTES "PUERTO DEL ROSARIO"**

Tasa de actualización	1,0%
TASA DE INTERES PRESTAMO	9,0%
TASA DE INTERES LEASING	5,5%
DURACION DE LA CONCESION/AÑOS	40
AMORTIZACION PRESTAMO/AÑOS	25
AMORTIZACION LEASING	4
TASA ACTUALIZACION CANON	0,0%
RETRIBUCIÓN AL OPERADOR	6,0%
PLAZAS RESIDENCIA	100
PLAZAS CENTRO DE DIA	30
COSTE PLAZA DIA RESIDENCIA	88,10 €
COSTE PLAZA DIA CENTRO DE DIA	24,59 €
<b>INVERSION</b>	<b>8.473.735,31 €</b>
<b>TIR PROYECTO</b>	<b>3,71%</b>

COSTE DEL PROTOTIPO MEDIO PROVINCIAL	
Cp	600,00
Z	1,05
M= superficie <5000	0,95
Ut= residencias	1,45
Ut= zonas verdes y jardines	0,04
Q= calidad estandar	1,00
P= edificios singulares	1,40
RESIDENCIA	VARIABLES
Superficie construida	4.317,89
Superficies (planta sótano servicios)	973,66
Gastos generales	13,00%
Beneficio	6,00%
Coste unitario orientativo de construcción (€/m2)	1.214,96 €
Coste unitario orientativo planta sótano (€/m2)	478,80 €
Equipamiento €/Residente	5.000,00 €
VARIABLES COSTES SALARIALES	% TOTAL COSTES
Absentismo	5,0%
Prevención de riesgos laborales	100,00 €

VARIABLES COSTES EXPLOTACION	€/RESIDENTE/AÑO
Alimentación	6,00 €
Limpieza/lavandería	200,00 €
Mantenimiento/suministros	600,00 €
Reposición/entretenimiento	100,00 €
Seguros	200,00 €
Mensajería/auditoria/otros	200,00 €
Servicios externos	1.000,00 €

PLANTA	m2 construido
NIVEL -1	973,66
NIVEL 0	2.025,00
NIVEL 1	2.292,89
<b>TOTAL</b>	<b>5.291,55</b>

## Cuadro de Flujos

TIPO DE INTERÉS	9,00%
Tasa de actualización	1,00%
DURACION CONCESION	40

CONCEPTO	AÑO	2017	2018	2019	2020	2021	2022
		1	2	3	4	5	6
<b>GASTOS</b>							
<b>I. Anualidad inversión</b>							
1. Amortización activo inmovilizado y equipamiento	-862.679,22	-862.679,22	-862.679,22	-862.679,22	-862.679,22	-862.679,22	-862.679,22
2. Amortización equipamiento Centro Día	-17.117,67	-17.117,67	-17.117,67	-17.117,67	-17.117,67	-17.117,67	-17.117,67
<b>(I) Subtotal anualidades</b>	<b>-879.796,89</b>	<b>-879.796,89</b>	<b>-879.796,89</b>	<b>-879.796,89</b>	<b>-879.796,89</b>	<b>-862.679,22</b>	<b>-862.679,22</b>
<b>II. Gastos de explotación</b>							
1. Personal	-1.481.553,11		-673.723,18	-1.526.445,65	-1.541.710,10	-1.557.127,20	-1.572.698,48
2. Alimentación	-241.320,00		-108.120,40	-124.316,12	-125.559,28	-126.814,87	-128.083,02
3. Suministros y mantenimiento	-65.000,00		-33.153,25	-66.969,57	-67.639,26	-68.315,65	-68.998,81
4. Gastos materiales corrientes	-227.500,00		-114.887,50	-234.393,48	-236.737,41	-239.104,79	-241.495,83
5. Gastos corrientes servicios	-200.231,20		-101.116,75	-206.298,40	-208.361,39	-210.445,00	-212.549,45
<b>Subtotal Gastos de Explotación</b>	<b>-2.215.604,30</b>		<b>-1.031.001,09</b>	<b>-2.158.423,21</b>	<b>-2.180.007,44</b>	<b>-2.201.807,52</b>	<b>-2.223.825,59</b>
Retribución empresario	-132.936,26		-61.860,07	-129.505,39	-130.800,45	-132.108,45	-133.429,54
LIQUIDACIONES IGIC	-111.896,25		164.654,85	113.156,43	-103.006,93	-104.037,00	-105.077,37
<b>(II) Total GASTOS</b>	<b>-2.460.436,81</b>		<b>-928.206,30</b>	<b>-2.174.772,17</b>	<b>-2.413.814,82</b>	<b>-2.437.952,97</b>	<b>-2.462.332,50</b>
<b>(I) + (II) Total GASTOS + INVERSION</b>	<b>-3.340.233,70</b>	<b>-879.796,89</b>	<b>-1.808.003,19</b>	<b>-3.054.569,06</b>	<b>-3.293.611,71</b>	<b>-3.300.632,19</b>	<b>-3.325.011,72</b>
<b>INGRESOS</b>							
<b>I. Ingresos</b>							
1. Ingresos plazas residenciales	3.215.596,47		1.640.114,98	3.313.032,26	3.346.162,59	3.379.624,21	3.413.420,45
2. Ingresos plazas centro día	182.979,16		93.328,52	188.523,61	190.408,84	192.312,93	194.236,06
3. Recuperación IGIC obra	443.195,61		221.597,80	221.597,80			
<b>(I) Total INGRESOS CON IGIC</b>	<b>3.841.771,24</b>		<b>1.955.041,30</b>	<b>3.723.153,68</b>	<b>3.536.571,43</b>	<b>3.571.937,14</b>	<b>3.607.656,52</b>
<b>(II) Total INGRESOS SIN IGIC</b>	<b>3.729.874,99</b>		<b>1.898.098,35</b>	<b>3.614.712,31</b>	<b>3.433.564,50</b>	<b>3.467.900,14</b>	<b>3.502.579,14</b>

Impuesto de Sociedades		- €	36.759,53 €	167.146,15 €	60.739,93 €	67.826,24 €	70.661,20 €
Tipo Impositivo		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
MARGEN NETO	1.381.334,43 €	- €	990.075,48 €	1.381.235,35 €	1.062.016,68 €	1.066.157,94 €	1.074.662,82 €
Margen neto + Amortización	- 8.473.735,31 €	- 879.796,89 €	110.278,59 €	501.438,46 €	182.219,79 €	203.478,72 €	211.983,60 €
Valor Actual Neto	Por periodos:	- €	908.326,13 €	1.267.188,40 €	974.327,23 €	978.126,55 €	985.929,19 €
	Acumulado:	- €	908.326,13 €	2.175.514,52 €	3.149.841,75 €	4.127.968,30 €	5.113.897,49 €
Base de cálculo para el retorno de la inversión:		- 8.473.735,31 € -	7.565.409,19 € -	6.298.220,79 € -	5.323.893,56 € -	4.345.767,02 € -	3.359.837,83 €

T.I.R.	3,71%
--------	-------

RATIO COBERTURA SERVICIO DEUDA	1,57	-	1,13	1,57	1,21	1,24	1,25
EFICIENCIA OPERATIVA	64%			58%	68%	68%	68%
EFICIENCIA LABORAL	39%			41%	44%	44%	44%

Cuadro de Flujos

TIPO DE INTERÉS	9,00%
Tasa de actualización	1,00%
DURACION CONCESION	40

CONCEPTO	AÑO	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
		7	8	9	10	11	12	13	14
<b>GASTOS</b>									
<b>I. Anualidad inversión</b>									
1. Amortización activo inmovilizado y equipamiento	-862.679,22	-862.679,22	-862.679,22	-862.679,22	-862.679,22	-862.679,22	-862.679,22	-862.679,22	-862.679,22
2. Amortización equipamiento Centro Día	-17.117,67								
<b>(I) Subtotal anualidades</b>	<b>-879.796,89</b>	<b>-862.679,22</b>	<b>-862.679,22</b>	<b>-862.679,22</b>	<b>-862.679,22</b>	<b>-862.679,22</b>	<b>-862.679,22</b>	<b>-862.679,22</b>	<b>-862.679,22</b>
<b>II. Gastos de explotación</b>									
1. Personal	-1.481.553,11	-1.588.425,46	-1.604.309,72	-1.620.352,81	-1.636.556,34	-1.652.921,90	-1.669.451,12	-1.686.145,63	-1.703.007,09
2. Alimentación	-241.320,00	-129.363,85	-130.657,49	-131.964,07	-133.283,71	-134.616,54	-135.962,71	-137.322,34	-138.695,56
3. Suministros y mantenimiento	-65.000,00	-69.688,80	-70.385,69	-71.089,54	-71.800,44	-72.518,44	-73.243,63	-73.976,06	-74.715,82
4. Gastos materiales corrientes	-227.500,00	-243.910,79	-246.349,90	-248.813,40	-251.301,53	-253.814,55	-256.352,69	-258.916,22	-261.505,38
5. Gastos corrientes servicios	-200.231,20	-214.674,94	-216.821,69	-218.989,91	-221.179,81	-223.391,61	-225.625,52	-227.881,78	-230.160,60
<b>Subtotal Gastos de Explotación</b>	<b>-2.215.604,30</b>	<b>-2.246.063,85</b>	<b>-2.268.524,49</b>	<b>-2.291.209,73</b>	<b>-2.314.121,83</b>	<b>-2.337.263,05</b>	<b>-2.360.635,68</b>	<b>-2.384.242,03</b>	<b>-2.408.084,45</b>
Retribución empresario	-132.936,26	-134.763,83	-136.111,47	-137.472,58	-138.847,31	-140.235,78	-141.638,14	-143.054,52	-144.485,07
LIQUIDACIONES IGIC	-111.896,25	-106.128,15	-107.189,43	-108.261,32	-109.343,94	-110.437,38	-111.541,75	-112.657,17	-113.783,74
<b>(II) Total GASTOS</b>	<b>-2.460.436,81</b>	<b>-2.486.955,83</b>	<b>-2.511.825,38</b>	<b>-2.536.943,64</b>	<b>-2.562.313,07</b>	<b>-2.587.936,20</b>	<b>-2.613.815,57</b>	<b>-2.639.953,72</b>	<b>-2.666.353,26</b>
<b>(I) + (II) Total GASTOS + INVERSION</b>	<b>-3.340.233,70</b>	<b>-3.349.635,05</b>	<b>-3.374.504,60</b>	<b>-3.399.622,86</b>	<b>-3.424.992,29</b>	<b>-3.450.615,42</b>	<b>-3.476.494,79</b>	<b>-3.502.632,94</b>	<b>-3.529.032,48</b>
<b>INGRESOS</b>									
<b>I. Ingresos</b>									
1. Ingresos plazas residenciales	3.215.596,47	3.447.554,66	3.482.030,20	3.516.850,51	3.552.019,01	3.587.539,20	3.623.414,59	3.659.648,74	3.696.245,23
2. Ingresos plazas centro día	182.979,16	196.178,42	198.140,21	200.121,61	202.122,83	204.144,05	206.185,49	208.247,35	210.329,82
3. Recuperación IGIC obra	443.195,61								
<b>(I) Total INGRESOS CON IGIC</b>	<b>3.841.771,24</b>	<b>3.643.733,08</b>	<b>3.680.170,41</b>	<b>3.716.972,12</b>	<b>3.754.141,84</b>	<b>3.791.683,26</b>	<b>3.829.600,09</b>	<b>3.867.896,09</b>	<b>3.906.575,05</b>
<b>(II) Total INGRESOS SIN IGIC</b>	<b>3.729.874,99</b>	<b>3.537.604,93</b>	<b>3.572.980,98</b>	<b>3.608.710,79</b>	<b>3.644.797,90</b>	<b>3.681.245,88</b>	<b>3.718.058,34</b>	<b>3.755.238,92</b>	<b>3.792.791,31</b>
Impuesto de Sociedades		73.524,51 €	76.416,45 €	79.337,31 €	82.287,39 €	85.266,96 €	88.276,33 €	91.315,79 €	94.385,64 €
Tipo Impositivo		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
MARGEN NETO	1.381.334,43 €	1.083.252,75 €	1.091.928,58 €	1.100.691,16 €	1.109.541,38 €	1.118.480,09 €	1.127.508,20 €	1.136.626,58 €	1.145.836,15 €
Margen neto + Amortización	- 8.473.735,31 €	220.573,53 €	229.249,36 €	238.011,94 €	246.862,16 €	255.800,87 €	264.828,98 €	273.947,36 €	283.156,93 €
Valor Actual Neto	Por periodos:	993.809,86 €	1.001.769,34 €	1.009.808,41 €	1.017.927,87 €	1.026.128,53 €	1.034.411,19 €	1.042.776,68 €	1.051.225,82 €
	Acumulado:	6.107.707,35 €	7.109.476,68 €	8.119.285,09 €	9.137.212,96 €	10.163.341,49 €	11.197.752,68 €	12.240.529,35 €	13.291.755,18 €
Base de cálculo para el retorno de la inversión:	-	2.366.027,97 € -	1.364.258,63 € -	354.450,22 €	663.477,65 €	1.689.606,17 €	2.724.017,36 €	3.766.794,04 €	4.818.019,87 €
T.I.R.		3,71%							
RATIO COBERTURA SERVICIO DEUDA	1,57	1,26	1,27	1,28	1,29	1,30	1,31	1,32	1,33
EFICIENCIA OPERATIVA	64%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%
EFICIENCIA LABORAL	39%	44%	44%	44%	44%	44%	44%	44%	44%

## Cuadro de Flujos

TIPO DE INTERÉS	9,00%
Tasa de actualización	1,00%
DURACION CONCESION	40

CONCEPTO	AÑO	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
		15	16	17	18	19	20	21	22
<b>GASTOS</b>									
<b>I. Anualidad inversión</b>									
1. Amortización activo inmovilizado y equipamiento	-862.679,22	-862.679,22	-862.679,22	-862.679,22	-862.679,22	-862.679,22	-862.679,22	-862.679,22	-862.679,22
2. Amortización equipamiento Centro Día	-17.117,67								
<b>(I) Subtotal anualidades</b>	<b>-879.796,89</b>	<b>-862.679,22</b>	<b>-862.679,22</b>	<b>-862.679,22</b>	<b>-862.679,22</b>	<b>-862.679,22</b>	<b>-862.679,22</b>	<b>-862.679,22</b>	<b>-862.679,22</b>
<b>II. Gastos de explotación</b>									
1. Personal	-1.481.553,11	-1.720.037,16	-1.737.237,53	-1.754.609,91	-1.772.156,01	-1.789.877,57	-1.807.776,34	-1.825.854,11	-1.844.112,65
2. Alimentación	-241.320,00	-140.082,51	-141.483,34	-142.898,17	-144.327,15	-145.770,43	-147.228,13	-148.700,41	-150.187,42
3. Suministros y mantenimiento	-65.000,00	-75.462,98	-76.217,61	-76.979,79	-77.749,59	-78.527,08	-79.312,35	-80.105,48	-80.906,53
4. Gastos materiales corrientes	-227.500,00	-264.120,44	-266.761,64	-269.429,26	-272.123,55	-274.844,79	-277.593,23	-280.369,17	-283.172,86
5. Gastos corrientes servicios	-200.231,20	-232.462,20	-234.786,82	-237.134,69	-239.506,04	-241.901,10	-244.320,11	-246.763,31	-249.230,95
<b>Subtotal Gastos de Explotación</b>	<b>-2.215.604,30</b>	<b>-2.432.165,30</b>	<b>-2.456.486,95</b>	<b>-2.481.051,82</b>	<b>-2.505.862,34</b>	<b>-2.530.920,96</b>	<b>-2.556.230,17</b>	<b>-2.581.792,47</b>	<b>-2.607.610,40</b>
Retribución empresario	-132.936,26	-145.929,92	-147.389,22	-148.863,11	-150.351,74	-151.855,26	-153.373,81	-154.907,55	-156.456,62
LIQUIDACIONES IGIC	-111.896,25	-114.921,58	-116.070,79	-117.231,50	-118.403,82	-119.587,85	-120.783,73	-121.991,57	-123.211,49
<b>(II) Total GASTOS</b>	<b>-2.460.436,81</b>	<b>-2.693.016,79</b>	<b>-2.719.946,96</b>	<b>-2.747.146,43</b>	<b>-2.774.617,89</b>	<b>-2.802.364,07</b>	<b>-2.830.387,71</b>	<b>-2.858.691,59</b>	<b>-2.887.278,51</b>
<b>(I) + (II) Total GASTOS + INVERSION</b>	<b>-3.340.233,70</b>	<b>-3.555.696,01</b>	<b>-3.582.626,18</b>	<b>-3.609.825,65</b>	<b>-3.637.297,11</b>	<b>-3.665.043,29</b>	<b>-3.693.066,93</b>	<b>-3.721.370,81</b>	<b>-3.749.957,73</b>
<b>INGRESOS</b>									
<b>I. Ingresos</b>									
1. Ingresos plazas residenciales	3.215.596,47	3.733.207,68	3.770.539,76	3.808.245,15	3.846.327,61	3.884.790,88	3.923.638,79	3.962.875,18	4.002.503,93
2. Ingresos plazas centro día	182.979,16	212.433,12	214.557,45	216.703,03	218.870,06	221.058,76	223.269,35	225.502,04	227.757,06
3. Recuperación IGIC obra	443.195,61								
<b>(I) Total INGRESOS CON IGIC</b>	<b>3.841.771,24</b>	<b>3.945.640,80</b>	<b>3.985.097,21</b>	<b>4.024.948,18</b>	<b>4.065.197,66</b>	<b>4.105.849,64</b>	<b>4.146.908,14</b>	<b>4.188.377,22</b>	<b>4.230.260,99</b>
<b>(II) Total INGRESOS SIN IGIC</b>	<b>3.729.874,99</b>	<b>3.830.719,22</b>	<b>3.869.026,42</b>	<b>3.907.716,68</b>	<b>3.946.793,85</b>	<b>3.986.261,79</b>	<b>4.026.124,40</b>	<b>4.066.385,65</b>	<b>4.107.049,50</b>

Impuesto de Sociedades		97.486,20 €	100.617,76 €	103.780,63 €	106.975,14 €	110.201,59 €	113.460,30 €	116.751,60 €	120.075,82 €
Tipo Impositivo		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
MARGEN NETO	1.381.334,43 €	1.155.137,81 €	1.164.532,49 €	1.174.021,12 €	1.183.604,63 €	1.193.283,98 €	1.203.060,12 €	1.212.934,02 €	1.222.906,67 €
Margen neto + Amortización	- 8.473.735,31 €	292.458,59 €	301.853,27 €	311.341,90 €	320.925,41 €	330.604,76 €	340.380,90 €	350.254,80 €	360.227,45 €
Valor Actual Neto	Por periodos:	1.059.759,46 €	1.068.378,43 €	1.077.083,59 €	1.085.875,81 €	1.094.755,94 €	1.103.724,88 €	1.112.783,51 €	1.121.932,72 €
	Acumulado:	14.351.514,64 €	15.419.893,07 €	16.496.976,67 €	17.582.852,47 €	18.677.608,42 €	19.781.333,30 €	20.894.116,81 €	22.016.049,53 €
Base de cálculo para el retorno de la inversión:		5.877.779,33 €	6.946.157,76 €	8.023.241,35 €	9.109.117,16 €	10.203.873,11 €	11.307.597,99 €	12.420.381,50 €	13.542.314,22 €

T.I.R.	3,71%
--------	-------

RATIO COBERTURA SERVICIO DEUDA	1,57	1,34	1,35	1,36	1,37	1,38	1,39		
EFICIENCIA OPERATIVA	64%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%
EFICIENCIA LABORAL	39%	44%	44%	44%	44%	44%	44%	44%	44%

## Cuadro de Flujos

TIPO DE INTERÉS	9,00%
Tasa de actualización	1,00%
DURACION CONCESION	40

CONCEPTO	AÑO	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
		23	24	25	26	27	28	29
<b>GASTOS</b>								
<b>I. Anualidad inversión</b>								
1. Amortización activo inmovilizado y equipamiento	-862.679,22	-862.679,22	-862.679,22	-862.679,22				
2. Amortización equipamiento Centro Día	-17.117,67							
<b>(I) Subtotal anualidades</b>	<b>-879.796,89</b>	<b>-862.679,22</b>	<b>-862.679,22</b>	<b>-862.679,22</b>				
<b>II. Gastos de explotación</b>								
1. Personal	-1.481.553,11	-1.862.553,77	-1.881.179,31	-1.899.991,11	-1.918.991,02	-1.938.180,93	-1.957.562,74	-1.977.138,36
2. Alimentación	-241.320,00	-151.689,29	-153.206,18	-154.738,24	-156.285,63	-157.848,48	-159.426,97	-161.021,24
3. Suministros y mantenimiento	-65.000,00	-81.715,60	-82.532,75	-83.358,08	-84.191,66	-85.033,58	-85.883,91	-86.742,75
4. Gastos materiales corrientes	-227.500,00	-286.004,59	-288.864,63	-291.753,28	-294.670,81	-297.617,52	-300.593,69	-303.599,63
5. Gastos corrientes servicios	-200.231,20	-251.723,25	-254.240,49	-256.782,89	-259.350,72	-261.944,23	-264.563,67	-267.209,31
<b>Subtotal Gastos de Explotación</b>	<b>-2.215.604,30</b>	<b>-2.633.686,50</b>	<b>-2.660.023,37</b>	<b>-2.686.623,60</b>	<b>-2.713.489,84</b>	<b>-2.740.624,73</b>	<b>-2.768.030,98</b>	<b>-2.795.711,29</b>
Retribución empresario	-132.936,26	-158.021,19	-159.601,40	-161.197,42	-162.809,39	-164.437,48	-166.081,86	-167.742,68
LIQUIDACIONES IGIC	-111.896,25	-124.443,60	-125.688,04	-126.944,92	-128.214,37	-129.496,51	-130.791,47	-132.099,39
<b>(II) Total GASTOS</b>	<b>-2.460.436,81</b>	<b>-2.916.151,29</b>	<b>-2.945.312,80</b>	<b>-2.974.765,93</b>	<b>-3.004.513,59</b>	<b>-3.034.558,73</b>	<b>-3.064.904,32</b>	<b>-3.095.553,36</b>
<b>(I) + (II) Total GASTOS + INVERSION</b>	<b>-3.340.233,70</b>	<b>-3.778.830,51</b>	<b>-3.807.992,02</b>	<b>-3.837.445,15</b>	<b>-3.004.513,59</b>	<b>-3.034.558,73</b>	<b>-3.064.904,32</b>	<b>-3.095.553,36</b>
<b>INGRESOS</b>								
<b>I. Ingresos</b>								
1. Ingresos plazas residenciales	3.215.596,47	4.042.528,97	4.082.954,26	4.123.783,80	4.165.021,64	4.206.671,86	4.248.738,57	4.291.225,96
2. Ingresos plazas centro día	182.979,16	230.034,63	232.334,98	234.658,33	237.004,91	239.374,96	241.768,71	244.186,39
3. Recuperación IGIC obra	443.195,61							
<b>(I) Total INGRESOS CON IGIC</b>	<b>3.841.771,24</b>	<b>4.272.563,60</b>	<b>4.315.289,24</b>	<b>4.358.442,13</b>	<b>4.402.026,55</b>	<b>4.446.046,81</b>	<b>4.490.507,28</b>	<b>4.535.412,36</b>
<b>(II) Total INGRESOS SIN IGIC</b>	<b>3.729.874,99</b>	<b>4.148.120,00</b>	<b>4.189.601,20</b>	<b>4.231.497,21</b>	<b>4.273.812,18</b>	<b>4.316.550,31</b>	<b>4.359.715,81</b>	<b>4.403.312,97</b>
Impuesto de Sociedades		123.433,27 €	126.824,30 €	130.249,24 €	349.378,24 €	352.872,02 €	356.400,74 €	359.964,75 €
Tipo Impositivo		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
MARGEN NETO	1.381.334,43 €	1.232.979,04 €	1.243.152,13 €	1.253.426,95 €	1.048.134,72 €	1.058.616,06 €	1.069.202,23 €	1.079.894,25 €
Margen neto + Amortización	- 8.473.735,31 €	370.299,82 €	380.472,91 €	390.747,73 €	1.048.134,72 €	1.058.616,06 €	1.069.202,23 €	1.079.894,25 €
Valor Actual Neto	Por periodos:	1.131.173,43 €	1.140.506,54 €	1.149.932,98 €	961.591,48 €	971.207,40 €	980.919,47 €	990.728,67 €
	Acumulado:	23.147.222,96 €	24.287.729,50 €	25.437.662,48 €	26.399.253,96 €	27.370.461,36 €	28.351.380,84 €	29.342.109,50 €
Base de cálculo para el retorno de la inversión:		14.673.487,65 €	15.813.994,18 €	16.963.927,17 €	17.925.518,65 €	18.896.726,05 €	19.877.645,52 €	20.868.374,19 €
T.I.R.	3,71%							
RATIO COBERTURA SERVICIO DEUDA	1,57							
EFICIENCIA OPERATIVA	64%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%
EFICIENCIA LABORAL	39%	44%	44%	44%	44%	44%	44%	44%

## Cuadro de Flujos

TIPO DE INTERÉS	9,00%
Tasa de actualización	1,00%
DURACION CONCESION	40

CONCEPTO	AÑO	2046	2047	2048	2049	2050
		30	31	32	33	34
<b>GASTOS</b>						
<b>I. Anualidad inversión</b>						
1. Amortización activo inmovilizado y equipamiento	-862.679,22					
2. Amortización equipamiento Centro Día	-17.117,67					
<b>(I) Subtotal anualidades</b>	<b>-879.796,89</b>					
<b>II. Gastos de explotación</b>						
1. Personal	-1.481.553,11	-1.996.909,75	-2.016.878,84	-2.037.047,63	-2.057.418,11	-2.077.992,29
2. Alimentación	-241.320,00	-162.631,45	-164.257,76	-165.900,34	-167.559,35	-169.234,94
3. Suministros y mantenimiento	-65.000,00	-87.610,18	-88.486,28	-89.371,14	-90.264,86	-91.167,50
4. Gastos materiales corrientes	-227.500,00	-306.635,63	-309.701,98	-312.799,00	-315.926,99	-319.086,26
5. Gastos corrientes servicios	-200.231,20	-269.881,40	-272.580,21	-275.306,02	-278.059,08	-280.839,67
<b>Subtotal Gastos de Explotación</b>	<b>-2.215.604,30</b>	<b>-2.823.668,40</b>	<b>-2.851.905,09</b>	<b>-2.880.424,14</b>	<b>-2.909.228,38</b>	<b>-2.938.320,67</b>
Retribución empresario	-132.936,26	-169.420,10	-171.114,31	-172.825,45	-174.553,70	-176.299,24
LIQUIDACIONES IGIC	-111.896,25	-133.420,38	-134.754,59	-136.102,13	-137.463,15	-138.837,79
<b>(II) Total GASTOS</b>	<b>-2.460.436,81</b>	<b>-3.126.508,89</b>	<b>-3.157.773,98</b>	<b>-3.189.351,72</b>	<b>-3.221.245,24</b>	<b>-3.253.457,69</b>
<b>(I) + (II) Total GASTOS + INVERSION</b>	<b>-3.340.233,70</b>	<b>-3.126.508,89</b>	<b>-3.157.773,98</b>	<b>-3.189.351,72</b>	<b>-3.221.245,24</b>	<b>-3.253.457,69</b>
<b>INGRESOS</b>						
<b>I. Ingresos</b>						
1. Ingresos plazas residenciales	3.215.596,47	4.334.138,22	4.377.479,60	4.421.254,40	4.465.466,94	4.510.121,61
2. Ingresos plazas centro día	182.979,16	246.628,26	249.094,54	251.585,49	254.101,34	256.642,35
3. Recuperación IGIC obra	443.195,61					
<b>(I) Total INGRESOS CON IGIC</b>	<b>3.841.771,24</b>	<b>4.580.766,48</b>	<b>4.626.574,14</b>	<b>4.672.839,88</b>	<b>4.719.568,28</b>	<b>4.766.763,97</b>
<b>(II) Total INGRESOS SIN IGIC</b>	<b>3.729.874,99</b>	<b>4.447.346,10</b>	<b>4.491.819,56</b>	<b>4.536.737,75</b>	<b>4.582.105,13</b>	<b>4.627.926,18</b>

Impuesto de Sociedades		363.564,40 €	367.200,04 €	370.872,04 €	374.580,76 €	378.326,57 €
Tipo Impositivo		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
MARGEN NETO	1.381.334,43 €	1.090.693,19 €	1.101.600,12 €	1.112.616,12 €	1.123.742,28 €	1.134.979,71 €
Margen neto + Amortización	- 8.473.735,31 €	1.090.693,19 €	1.101.600,12 €	1.112.616,12 €	1.123.742,28 €	1.134.979,71 €
Valor Actual Neto	Por periodos:	1.000.635,95 €	1.010.642,31 €	1.020.748,74 €	1.030.956,22 €	1.041.265,79 €
	Acumulado:	30.342.745,46 €	31.353.387,77 €	32.374.136,51 €	33.405.092,73 €	34.446.358,52 €
Base de cálculo para el retorno de la inversión:		21.869.010,14 €	22.879.652,46 €	23.900.401,19 €	24.931.357,42 €	25.972.623,20 €

T.I.R.	3,71%
--------	-------

RATIO COBERTURA SERVICIO DEUDA	1,57					
EFICIENCIA OPERATIVA	64%	68%	68%	68%	68%	68%
EFICIENCIA LABORAL	39%	44%	44%	44%	44%	44%

## Cuadro de Flujos

TIPO DE INTERÉS	9,00%
Tasa de actualización	1,00%
DURACION CONCESION	40

CONCEPTO	AÑO	2051	2052	2053	2054	2055	2056
		35	36	37	38	39	40
<b>GASTOS</b>							
<b>I. Anualidad inversión</b>							
1. Amortización activo inmovilizado y equipamiento	-862.679,22						
2. Amortización equipamiento Centro Día	-17.117,67						
<b>(I) Subtotal anualidades</b>	<b>-879.796,89</b>						
<b>II. Gastos de explotación</b>							
1. Personal	-1.481.553,11	-2.098.772,21	-2.119.759,94	-2.140.957,53	-2.162.367,11	-2.183.990,78	-2.205.830,69
2. Alimentación	-241.320,00	-170.927,29	-172.636,56	-174.362,93	-176.106,56	-177.867,62	-179.646,30
3. Suministros y mantenimiento	-65.000,00	-92.079,18	-92.999,97	-93.929,97	-94.869,27	-95.817,96	-96.776,14
4. Gastos materiales corrientes	-227.500,00	-322.277,13	-325.499,90	-328.754,90	-332.042,45	-335.362,87	-338.716,50
5. Gastos corrientes servicios	-200.231,20	-283.648,06	-286.484,54	-289.349,39	-292.242,88	-295.165,31	-298.116,97
<b>Subtotal Gastos de Explotación</b>	<b>-2.215.604,30</b>	<b>-2.967.703,87</b>	<b>-2.997.380,91</b>	<b>-3.027.354,72</b>	<b>-3.057.628,27</b>	<b>-3.088.204,55</b>	<b>-3.119.086,59</b>
Retribución empresario	-132.936,26	-178.062,23	-179.842,85	-181.641,28	-183.457,70	-185.292,27	-187.145,20
LIQUIDACIONES IGIC	-111.896,25	-140.226,16	-141.628,42	-143.044,71	-144.475,16	-145.919,91	-147.379,11
<b>(II) Total GASTOS</b>	<b>-2.460.436,81</b>	<b>-3.285.992,27</b>	<b>-3.318.852,19</b>	<b>-3.352.040,71</b>	<b>-3.385.561,12</b>	<b>-3.419.416,73</b>	<b>-3.453.610,90</b>
<b>(I) + (II) Total GASTOS + INVERSION</b>	<b>-3.340.233,70</b>	<b>-3.285.992,27</b>	<b>-3.318.852,19</b>	<b>-3.352.040,71</b>	<b>-3.385.561,12</b>	<b>-3.419.416,73</b>	<b>-3.453.610,90</b>
<b>INGRESOS</b>							
<b>I. Ingresos</b>							
1. Ingresos plazas residenciales	3.215.596,47	4.555.222,83	4.600.775,06	4.646.782,81	4.693.250,63	4.740.183,14	4.787.584,97
2. Ingresos plazas centro día	182.979,16	259.208,78	261.800,87	264.418,87	267.063,06	269.733,69	272.431,03
3. Recuperación IGIC obra	443.195,61						
<b>(I) Total INGRESOS CON IGIC</b>	<b>3.841.771,24</b>	<b>4.814.431,61</b>	<b>4.862.575,92</b>	<b>4.911.201,68</b>	<b>4.960.313,70</b>	<b>5.009.916,84</b>	<b>5.060.016,00</b>
<b>(II) Total INGRESOS SIN IGIC</b>	<b>3.729.874,99</b>	<b>4.674.205,44</b>	<b>4.720.947,50</b>	<b>4.768.156,97</b>	<b>4.815.838,54</b>	<b>4.863.996,93</b>	<b>4.912.636,90</b>

Impuesto de Sociedades		382.109,83 €	385.930,93 €	389.790,24 €	393.688,14 €	397.625,03 €	401.601,28 €
Tipo Impositivo		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
MARGEN NETO	1.381.334,43 €	1.146.329,50 €	1.157.792,80 €	1.169.370,73 €	1.181.064,43 €	1.192.875,08 €	1.204.803,83 €
Margen neto + Amortización	- 8.473.735,31 €	1.146.329,50 €	1.157.792,80 €	1.169.370,73 €	1.181.064,43 €	1.192.875,08 €	1.204.803,83 €
Valor Actual Neto	Por periodos:	1.051.678,44 €	1.062.195,23 €	1.072.817,18 €	1.083.545,35 €	1.094.380,81 €	1.105.324,61 €
	Acumulado:	35.498.036,96 €	36.560.232,19 €	37.633.049,37 €	38.716.594,72 €	39.810.975,53 €	40.916.300,14 €
Base de cálculo para el retorno de la inversión:		27.024.301,65 €	28.086.496,88 €	29.159.314,06 €	30.242.859,41 €	31.337.240,22 €	32.442.564,83 €

T.I.R.	3,71%
--------	-------

RATIO COBERTURA SERVICIO DEUDA	1,57						
EFICIENCIA OPERATIVA	64%	68%	68%	68%	68%	68%	68%
EFICIENCIA LABORAL	39%	44%	44%	44%	44%	44%	44%

FINANCIACION RESIDENCIA

<b>C/PD/ SAD</b>	<b>54,63 €</b>
MODULO SOCIAL	38,59 €
Bienestar Social	15,44 €
Cabildo	15,44 €
Usuario	7,72 €
MODULO SANITARIO MR SANITARIO	16,04 €

<b>C/P/D LICITACION 2016</b>	<b>88,10 €</b>
------------------------------	----------------

<b>PLAZAS DENTRO DEL SISTEMA</b>	<b>60</b>
----------------------------------	-----------

**FINANCIACION DE LAS PLAZAS RESIDENCIALES**

TIPOLOGIA PLAZAS	CCAA 40% MS	SANIDAD	CABILDO 40% MS	USUARIO 20% MS	DIFERENCIA CABILDO COSTE PLAZA
MODULO SOCIAL	15,44 €		15,44 €	7,72 €	49,51 €
MODULO SANITARIO		16,04 €			

ANUALIDADES	CCAA MS 40%	SANIDAD	CABILDO 40% MS	USUARIOS 20% MS	DIFERENCIA CABILDO	TOTAL CABILDO
2018	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2019	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2020	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2021	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2022	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2023	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2024	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2025	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2026	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2027	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2028	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2029	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2030	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2031	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2032	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2033	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2034	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2035	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2036	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2037	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2038	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2039	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2040	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2041	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2042	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2043	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2044	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2045	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2046	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2047	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2048	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2049	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2050	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2051	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2052	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2053	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2054	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2055	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2056	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €
2057	338.048,40 €	351.276,00 €	338.048,40 €	169.024,20 €	732.960,88 €	1.071.009,28 €



C/P/D LICITACION 2016	24,59 €
-----------------------	---------

PLAZAS DENTRO DEL SISTEMA	0
---------------------------	---

FINANCIACION CENTRO DE DIA
----------------------------

TIPOLOGIA PLAZAS	TARIFAS USUARIO/DIA	PLAZAS INICIALES	OCUPACION INICIAL
PLAZAS CONCERTADAS	- €	30	30

ANUALIDADES	APORTACION CABILDO 80%	APORTACION USUARIO 20%	TOTAL
2018	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2019	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2020	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2021	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2022	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2023	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2024	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2025	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2026	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2027	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2028	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2029	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2030	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2031	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2032	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2033	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2034	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2035	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2036	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2037	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2038	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2039	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2040	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2041	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2042	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2043	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2044	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2045	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2046	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2047	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2048	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2049	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2050	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2051	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2052	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2053	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2054	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2055	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2056	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €
2057	146.383,33 €	36.595,83 €	182.979,16 €

## VEHICULOS TRANSPORTE ADAPTADO

### GASTOS FIJOS ESTRUCTURALES

	Euros	
VALOR ADQUISICION VEHICULOS Y CARROZADO	<b>76.000,00 €</b>	
GASTOS OPERATIVOS	<b>34.114,22 €</b>	
<b>TOTAL GASTOS FIJOS</b>	<b>34.114,22 €</b>	
<b>GASTO OPERATIVO</b>	<b>34.114,22 €</b>	
GASTOS GENERALES	6%	<b>2.046,85 €</b>
Subtotal		<b>36.161,07 €</b>

<b>TOTAL FACTURACION ANUAL</b>	<b>36.161,07 €</b>
--------------------------------	--------------------

<b>TOTAL FACTURACION MENSUAL</b>	<b>3.013,42 €</b>
----------------------------------	-------------------

GASTOS OPERATIVOS POR VEHICULO 2016	
	GASTOS 2016
CONCEPTOS	Gasto/Unidad
COMPRAS	
Equipamiento técnico del vehículo	3.111,75 €
REPARACIONES Y MANTENIMIENTOS	2.994,30 €
PRIMAS DE SEGUROS	2.096,53 €
SERVICIOS BANCARIOS	9,00 €
SUMINISTROS	6.593,46 €
OTROS SERVICIOS	744,23 €
TRIBUTOS	325,91 €
OTROS GASTOS	1.181,93 €
SUBTOTALES	17.057,11 €
<b>TOTALES</b>	<b>17.057,11 €</b>

**INVERSION (PRECIOS 2016)**

**EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO**

	Coste Modular/plaza	Unidad	Total
Subtotal:	2.000,00 €	30,00	60.000,00 €

**FINANCIACIÓN EQUIPAMIENTO**

TIPO	5,50%		
PLAZO	4		
Cantidad a Financiar		60.000,00 €	
Plazo (Años)		4	
Cuota		-17.117,67 €	

**GASTOS VARIABLES (PRECIOS 2016)**

**ITULO I.- PERSONAL**

Categoría	Nº	J. Laboral	Coste
Gerocultores	2	c	35.718,41
Conductor	1	c	17.859,20

Total 3 - 53.577,61 €

Ratio atención directa 0,07

PREVENCIÓN RIESGOS LABORALES - 300,00 €

**TOTAL - 53.877,61 €**

**GASTOS VARIABLES (PRECIOS 2016)**

**CAPITULO II.- ALIMENTACION**

			MENSUAL	ANUAL
		VIVERES		
Usuarios	30	3,00	1.860,00 €	22.320,00 €
				<b>-22.320,00 €</b>

**CAPITULO V.- GASTOS CORRIENTES SERVICIOS**

	MENSUAL	ANUAL
SEGUROS MULTIRIESGO	500,00 €	6.000,00 €
MOBILIARIO/UTILLAJE	1.250,00 €	15.000,00 €
SERVICIO DE TRANSPORTE	3.013,42 €	36.161,07 €
	<b>-4.763,42 €</b>	<b>-57.161,07 €</b>

**CAPITULO VI.- INVERSION**

	MENSUAL	ANUAL
INVERSION INMOVILIZADO	-1.426,47 €	<b>-17.117,67 €</b>

TOTAL GASTOS - 167.594,03 €

RETRIBUCION DEL CONCESIONARIO - 10.055,64 €

TOTAL GASTOS CENTRO DE DIA -177.649,67 €

**COSTE PLAZA/DIA SIN IGIC 23,88 €**

IGIC 3% 0,72 €

**COSTE PLAZA/DIA CON IGIC 24,59 €**

GASTOS RESIDENCIA 100 PLAZAS

**INVERSION (PRECIOS 2016)**

Licencias y Permisos	0,50%
Honorarios	2,00%

**EJECUCION OBRA**

	m <sup>2</sup>	Coste ejecución material €/m <sup>2</sup>	%	
Superficie construida centro	4.317,89	1.214,96 €	5.246.042,04 €	<b>5.246.042,04 €</b>
Superfices (parking, patio y jardín)	973,66	478,80 €	466.188,41 €	<b>466.188,41 €</b>
Gastos Generales	13%			<b>742.589,96 €</b>
Beneficio	6%			<b>342.733,83 €</b>
				<b>6.797.554,24 €</b>

**EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO**

	Coste Modular/plaza	Unidad	
	5.000,00 €	100	500.000,00 €
<b>Subtotal:</b>	<b>5.000,00 €</b>	<b>100</b>	<b>500.000,00 €</b>

<b>INVERSION:</b>	86,12%	<b>7.297.554,24 €</b>
-------------------	--------	-----------------------

Honorarios Direcciones Facultativas Y Seguridad y Salud	104.920,84 €
Licencias y Permisos	26.230,21 €
ICIO (3,5%)	183.611,47 €
Gastos Consultoría	15.000,00 €
Estudio Geotécnico	18.000,00 €
OTROS	18.000,00 €
I.T.P. (7,0%)	367.222,94 €
IGIC	443.195,61 €
<b>Subtotal:</b>	<b>1.176.181,07 €</b>

<b>TOTAL INVERSIÓN</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.473.735,31 €</b>
------------------------	----------------	-----------------------

**FINANCIACIÓN CONSTRUCCION Y EQUIPAMIENTO**

<b>TIPO</b>	9,00%	
<b>PLAZO</b>	25	
Cantidad a Financiar		8.473.735,31 €
Plazo (Años)		25
Cuota		-862.679,22 €

**GASTOS VARIABLES (PRECIOS 2016)**

**CAPITULO I.- PERSONAL**

Categoría	Trab a tiempo completo	Subrogados	Nuevos	Coste subrogad	Coste nuevos
Director	1,00	1,00	0,00	45.101,37	
Médico	1,67	1,00	0,67	31.268,19	18.391,69
Fisioterapeuta	1,00	1,00	0,00	24.107,95	
DUE	8,33	5,00	3,33	122.119,19	80.422,23
T. Ocupacional	1,00	1,00	0,00	24.107,95	
T. Social	1,00	1,00	0,00	27.051,20	
Psicólogo	1,00		1,00		27.579,84
TASOC	1,00	1,00	0,00	18.379,16	
Gerocultor	27,90	22,00	5,90	423.593,17	105.401,20
Aux. Advo.	1,00	1,00	0,00	19.608,52	
Cocinero	2,00	1,00	0,00	23.914,30	
Portero	3,00	1,00	2,00	18.044,37	35.091,84
Conductor	1,00	1,00	0,00	19.919,76	
Limpieza+lavandería	10,00	8,00	2,00	144.908,35	32.376,59
Ayte. Cocina	3,00		4,00	80.902,17	
Coordinador		1,00		20.146,92	

<b>Total Tiempo Completo</b>	<b>63,90</b>	<b>50,00</b>	<b>14,90</b>	<b>1.043.172,57</b>	<b>299.263,39</b>
------------------------------	--------------	--------------	--------------	---------------------	-------------------

<b>Coste total</b>	<b>-1.409.557,76</b>
--------------------	----------------------

<b>FESTIVOS DUE</b>	<b>528,00 €</b>
<b>FESTIVOS GEROCULTOR</b>	<b>3.072,00 €</b>
<b>NOCTURNIDAD DUE</b>	<b>3.858,70 €</b>
<b>NOCTURNIDAD CUIDADOR</b>	<b>10.032,00 €</b>

<b>TOTAL</b>	<b>- 18.417,74 €</b>
--------------	----------------------

**COSTE PLAZA DIA DESAGREGADO**

Amortización	15,76 €	50,38%
Personal	0,34 €	1,08%
Alimentación	4,00 €	12,79%
Suministros	1,19 €	3,80%
Corrientes materiales	4,16 €	13,29%
Corrietes servicios	2,61 €	8,36%
Beneficio	3,23 €	10,32%
	31,28 €	100,00%
<b>IGIC</b>	<b>0,94 €</b>	<b>3,00%</b>
Anualidad amortización	<b>862.679,22 €</b>	27,63%
Anualidad explotación	<b>2.259.259,10 €</b>	72,37%

**GASTOS VARIABLES (PRECIOS 2016)**

**CAPITULO II.- ALIMENTACION**

		MENSUAL	ANUAL
Residentes	100	18.250,00 €	219.000,00 €
			<b>-219.000,00 €</b>

**CAPITULO III.- SUMINISTROS Y MANTENIMIENTO**

	MENSUAL	ANUAL
TELEFONO	416,67 €	5.000,00 €
MANTENIMIENTO/GAS/FUEL/ELECTRICIDAD/AGUA/LUZ	5.000,00 €	60.000,00 €
	<b>-5.416,67 €</b>	<b>-65.000,00 €</b>

**CAPITULO IV.- GASTOS CORRIENTES MATERIALES**

	MENSUAL	ANUAL
LIMPIEZA Y LAVANDERIA	1.666,67 €	20.000,00 €
REPOSICION Y ENTRETENIMIENTO	833,33 €	10.000,00 €
OFICINA	416,67 €	5.000,00 €
OTROS MATERIALES	833,33 €	10.000,00 €
FARMACIA	9.125,00 €	109.500,00 €
PRODUCTOS HIGIENE RESIDENTES	6.083,33 €	73.000,00 €
	<b>-18.958,33 €</b>	<b>-227.500,00 €</b>

**CAPITULO V.- GASTOS CORRIENTES SERVICIOS**

	MENSUAL	ANUAL
UNIFORMES	291,67 €	3.500,00 €
SEGUROS MULTIRIESGO	1.666,67 €	20.000,00 €
PREVENCION RIESGOS LABORALES	532,51 €	6.390,12 €
BANCARIOS-AVALES	1.000,00 €	12.000,00 €
FUMIGACION/DESRAZATIZACION	208,33 €	2.500,00 €
FORMACION	583,33 €	7.000,00 €
MOBILIARIO/UTILLAJE	750,00 €	9.000,00 €
SERVICIOS EXT (Consultorias, Controllers, auditorias,...)	1.000,00 €	12.000,00 €
REPARACIONES Y CONSERVACION	500,00 €	6.000,00 €
TRIBUTOS	1.250,00 €	15.000,00 €
SERVICIO PODOLOGO	2.223,33 €	26.680,00 €
SERVICIO PELUQUERIA	1.000,00 €	12.000,00 €
SERVICIOS RELIGIOSOS	666,67 €	8.000,00 €
TRIBUTOS LOCALES	250,00 €	3.000,00 €
	<b>-11.922,51 €</b>	<b>-143.070,12 €</b>

**CAPITULO VI.- INVERSION**

	MENSUAL	ANUAL
INVERSION INMOVILIZADO	-71.889,94 €	<b>-862.679,22 €</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>-</b>	<b>2.945.224,83 €</b>
<b>RETRIBUCION DEL CONCESIONARIO</b>	<b>-</b>	<b>176.713,49 €</b>
<b>TOTAL GASTOS RESIDENCIA</b>	<b>-</b>	<b>-3.121.938,32 €</b>
<b>COSTE PLAZA/DIA SIN IGIC</b>		<b>85,53 €</b>
<b>IGIC 3%</b>		<b>2,57 €</b>
<b>COSTE PLAZA/DIA CON IGIC</b>		<b>88,10 €</b>

**RESIDENCIA DE MAYORES DEPENDIENTES PUERTO DEL ROSARIO. CALCULO RATIOS  
DECRETO 67/2012**

CAPACIDAD RESIDENCIA	100
----------------------	-----

**I.- Servicio de atención sanitaria**

Personal	Horas servicio anual	Horas anuales convenio	Ratio/residente	Jornadas
Médico	2987	1792	0,016668527	1,666852679
Ats/Due	14932	1792	0,083325893	8,332589286
T. Ocupacional	1792	1792	0,01	1
Psicólogo	1792	1792	0,01	1
Fisioterapeuta	1792	1792	0,01	1
Gerocultores	50000	1792	0,279017857	27,90178571
Podología	667	1792	0,003722098	0,372209821

**I. 40,90122768**

**II.- Personal de apoyo y atención social**

Personal	Horas servicio anual	Horas anuales convenio	Ratio/residente	Jornadas
Trabajador Social	1792	1792	0,01	1
Animador	1792	1792	0,01	1

**II. 2**

**III.- Servicios generales y tareas de administración**

Personal	Horas servicio anual	Horas anuales convenio	Ratio/residente	Jornadas
Director	1792	1792	0,01	1
Aux. Advo.	1792	1792	0,01	1
Conductor	1792	1792	0,01	1
Cocinero	3584	1792	0,02	2
Conserjes	5376	1792	0,03	3
Ayto. Cocina	5376	1792	0,03	3
Limpiadoras	17920	1792	0,1	10

**III. 21**

**Total I+II+III 63,90**

INFORMACION LABORAL A TITULO INFORMATIVO FACILITADA POR EL ACTUAL GESTOR DEL SERVICIO EN CUMPLIMIENTO DEL ART. 120 TRLCSP

	CATEGORÍA	FECHA INICIO CONTRATO	FECHA FIN CONTRATO	TIPO CONTRATO	SALARIO ANUAL	SEGURIDAD SOCIAL	COMP. ECONOMICOS ANUALES	TOTAL
1	Director	20/05/2009		INDEFINIDO	24.526,08 €	10.777,65 €	9.797,64 €	45.101,37 €
1	Médico	12/06/2012	11/06/2013	402	20.677,56 €	7.687,35 €	2.903,28 €	31.268,19 €
1	DUE	01/03/2010		401	18.092,64 €	5.898,20 €		23.990,84 €
1	DUE	07/09/2009		401	18.345,00 €	5.980,47 €		24.325,47 €
1	DUE	01/10/2008		401	18.345,00 €	6.348,20 €	1.128,00 €	25.821,20 €
1	DUE	22/03/2012	21/01/2013	402	18.092,64 €	5.898,20 €		23.990,84 €
1	DUE	22/05/2012		402	18.092,64 €	5.898,20 €		23.990,84 €
1	COORDINADORA	05/10/2011		INDEFINIDO	13.892,52 €	4.814,40 €	1.440,00 €	20.146,92 €
1	TRABAJADORA S.	04/03/2010		401	16.800,60 €	6.650,60 €	3.600,00 €	27.051,20 €
1	TERAPEUTA	23/07/2007		401	17.052,96 €	5.926,99 €	1.128,00 €	24.107,95 €
1	FISIOTERAPEUTA	01/08/2007		401	17.052,96 €	5.926,99 €	1.128,00 €	24.107,95 €
1	CONDUCTOR	20/02/2006		401	13.894,44 €	4.897,32 €	1.128,00 €	19.919,76 €
1	ANIMADORA	25/03/2008		401	13.860,60 €	4.518,56 €		18.379,16 €
1	OFICIAL	15/10/2012	14/01/2013	402	13.608,12 €	4.436,25 €		18.044,37 €
1	AUX. ADVO.	01/12/2003		401	13.659,72 €	4.820,80 €	1.128,00 €	19.608,52 €
1	LIMPIADORA	01/03/2002		401	12.894,12 €	4.571,21 €	1.128,00 €	18.593,33 €
1	LIMPIADORA	25/06/2003		401	12.894,12 €	4.571,21 €	1.128,00 €	18.593,33 €
1	LIMPIADORA	29/01/2004		401	12.641,76 €	4.488,94 €	1.128,00 €	18.258,70 €
1	LIMPIADORA	29/07/2004		401	12.641,76 €	4.488,94 €	1.128,00 €	18.258,70 €
1	LIMPIADORA	03/06/2005		401	12.641,76 €	4.488,94 €	1.128,00 €	18.258,70 €
1	LIMPIADORA	25/01/2006		401	12.641,76 €	4.488,94 €	1.128,00 €	18.258,70 €
1	LIMPIADORA	08/02/2006		401	12.641,76 €	4.488,94 €	1.128,00 €	18.258,70 €
1	LIMPIADORA	01/09/2008			12.389,28 €	4.038,91 €		16.428,19 €
1	COCINERO	01/01/2002		401	14.146,92 €	5.879,38 €	3.888,00 €	23.914,30 €
0,25	AYTE. COCINA	01/01/2002		540	3.223,56 €	1.275,24 €	732,00 €	5.230,80 €
0,75	AYTE. COCINA	01/02/2012		541	9.102,72 €	3.282,15 €	1.350,00 €	13.734,87 €
1	AYTE. COCINA	17/09/2004		401	12.641,76 €	5.075,74 €	2.928,00 €	20.645,50 €
1	AYTE. COCINA	01/10/2005		401	12.641,76 €	5.075,74 €	2.928,00 €	20.645,50 €
1	AYTE. COCINA	16/10/2006		401	12.641,76 €	5.075,74 €	2.928,00 €	20.645,50 €
1	AUX. ENFERMERIA	02/01/2002		401	14.146,92 €	4.979,62 €	1.128,00 €	20.254,54 €
1	AUX. ENFERMERIA	03/01/2002		401	14.146,92 €	4.979,62 €	1.128,00 €	20.254,54 €
1	AUX. ENFERMERIA	16/03/2004		401	13.894,44 €	4.897,44 €	1.128,00 €	19.919,88 €
1	AUX. ENFERMERIA	30/09/2004		401	13.894,44 €	4.897,44 €	1.128,00 €	19.919,88 €
1	AUX. ENFERMERIA	03/04/2003		401	14.146,92 €	4.979,62 €	1.128,00 €	20.254,54 €
1	AUX. ENFERMERIA	16/12/2004		401	13.894,44 €	4.897,44 €	1.128,00 €	19.919,88 €
1	AUX. ENFERMERIA	10/01/2004		401	13.894,44 €	4.897,44 €	1.128,00 €	19.919,88 €
1	AUX. ENFERMERIA	11/08/2004		401	13.894,44 €	4.897,44 €	1.128,00 €	19.919,88 €
1	AUX. ENFERMERIA	01/01/2005		401	13.894,44 €	4.897,44 €	1.128,00 €	19.919,88 €
1	AUX. ENFERMERIA	11/06/2005		401	13.894,44 €	4.897,44 €	1.128,00 €	19.919,88 €
1	AUX. ENFERMERIA	17/08/2006		401	13.894,44 €	4.897,44 €	1.128,00 €	19.919,88 €
1	AUX. ENFERMERIA	23/11/2006		401	13.894,44 €	4.897,44 €	1.128,00 €	19.919,88 €
1	AUX. ENFERMERIA	10/06/2006		401	13.894,44 €	4.897,44 €	1.128,00 €	19.919,88 €
1	AUX. ENFERMERIA	05/12/2006		401	13.642,08 €	4.815,05 €	1.128,00 €	19.585,13 €
1	AUX. ENFERMERIA	10/10/2007		401	13.642,08 €	4.447,32 €		18.089,40 €
1	AUX. ENFERMERIA	31/01/2008		401	13.642,08 €	4.447,32 €		18.089,40 €
1	AUX. ENFERMERIA	14/03/2004		401	13.642,08 €	4.447,32 €		18.089,40 €
1	AUX. ENFERMERIA	07/08/2008		401	13.642,08 €	4.447,32 €		18.089,40 €
1	AUX. ENFERMERIA	14/08/2008		401	13.642,08 €	4.447,32 €		18.089,40 €
1	AUX. ENFERMERIA	12/11/2009		401	13.642,08 €	4.447,32 €		18.089,40 €
1	AUX. ENFERMERIA	05/02/2012		401	13.389,60 €	4.365,01 €		17.754,61 €
1	AUX. ENFERMERIA	12/05/2012		401	13.389,60 €	4.365,01 €		17.754,61 €
50					725.437,20 €	255.912,45 €	61.822,92 €	1.043.172,57 €

Resolución de 25 de febrero de 2014, de la Dirección General de Empleo, por la que se registran y publican las tablas salariales para el año 2014 del VI Convenio colectivo marco estatal de servicios de atención a las personas dependientes y desarrollo de la promoción de la autonomía personal.

**Residencias Personas Mayores, Centros de Día y Noche y Pisos y Viviendas Tuteladas**

Grupo	Cat. profesional	S. base	Antig.	Fest./dom.	H. noct.	Disponib.	H. extra	Fest. espec.
A	Administrador	1.739,04	18,03	18,00	3,40	20,00	23,99	57,62
A	Gerente	1.739,04	18,03	18,00	3,40	20,00	23,99	57,62
A	Director	1.739,04	18,03	18,00	3,40	20,00	23,99	57,62
A	Médico	1.481,40	18,03	18,00	2,89	20,00	20,44	49,08
A	Titulado Superior	1.481,40	18,03	18,00	2,89	20,00	20,44	49,08
B	Supervisor	1.296,21	18,03	18,00	2,53	20,00	17,88	42,95
B	ATS/DUE	1.296,21	18,03	18,00	2,53	20,00	17,88	42,95
B	Trabajador Social	1.203,64	18,03	18,00	2,35	20,00	16,60	39,88
B	Fisioterapeuta	1.203,64	18,03	18,00	2,35	20,00	16,60	39,88
B	Terapeuta Ocupacional	1.203,64	18,03	18,00	2,35	20,00	16,60	39,88
B	Titulado Medio	1.178,06	18,03	18,00	2,30	20,00	16,25	39,03
B	Gobernante	995,30	18,03	18,00	1,94	20,00	13,73	32,98
C	TASOC	974,93	18,03	18,00	1,90	20,00	13,45	32,30
C	Oficial Mantenimiento	974,93	18,03	18,00	1,90	20,00	13,45	32,30
C	Oficial Administrativo	974,93	18,03	18,00	1,90	20,00	13,45	32,30
C	Conductor	959,27	18,03	18,00	1,87	20,00	13,23	31,78
C	Gerocultor	959,27	18,03	18,00	1,87	20,00	13,23	31,78
C	Cocinero	959,27	18,03	18,00	1,87	20,00	13,23	31,78
C	Jardinero	942,45	18,03	18,00	1,84	20,00	13,00	31,23
C	Auxiliar Mantenimiento	942,45	18,03	18,00	1,84	20,00	13,00	31,23
C	Auxiliar Administrativo	942,45	18,03	18,00	1,84	20,00	13,00	31,23
C	Portero-Recepcionista	942,45	18,03	18,00	1,84	20,00	13,00	31,23
C	Limpiador/Planchador	869,52	18,03	18,00	1,70	20,00	12,00	28,81
C	Pinche Cocina	869,52	18,03	18,00	1,70	20,00	12,00	28,81
D	Ayudante Oficios varios	869,52	18,03	18,00	1,70	20,00	12,00	28,81
D	Personal no cualificado	869,52	18,03	18,00	1,70	20,00	12,00	28,81

1792

Jornada máxima anual (horas) 1.792

Concepto	Incremento anual
Coeficiente de actualización 2015	0,60%
Coeficiente de actualización 2016	0,60%

#### Residencias Personas Mayores, Centros de Día y Noche y Pisos y Viviendas Tuteladas

Grupo Cat. profesional	S. base	Antig.	Fest./dom.	H. noct.	Disponib.	H. extra	Fest. espec.	Bruto anual + SS
A Administrador	1.759,97	18,25	18,22	3,44	20,24	24,28	58,31	32.376,41
A Gerente	1.759,97	18,25	18,22	3,44	20,24	24,28	58,31	32.376,41
A Director	1.759,97	18,25	18,22	3,44	20,24	24,28	58,31	32.376,41
A Médico	1.499,23	18,25	18,22	2,92	20,24	20,69	49,67	27.579,84
A Titulado Superior	1.499,23	18,25	18,22	2,92	20,24	20,69	49,67	27.579,84
B Supervisor	1.311,81	18,25	18,22	2,56	20,24	18,10	43,47	24.132,06
B ATS/DUE	1.311,81	18,25	18,22	2,56	20,24	18,10	43,47	24.132,06
B Trabajador Social	1.218,13	18,25	18,22	2,38	20,24	16,80	40,36	22.408,72
B Fisioterapeuta	1.218,13	18,25	18,22	2,38	20,24	16,80	40,36	22.408,72
B Terapeuta Ocupacional	1.218,13	18,25	18,22	2,38	20,24	16,80	40,36	22.408,72
B Titulado Medio	1.192,24	18,25	18,22	2,33	20,24	16,45	39,50	21.932,45
B Gobernante	1.007,28	18,25	18,22	1,96	20,24	13,90	33,38	18.529,92
C TASOC	986,66	18,25	18,22	1,92	20,24	13,61	32,69	18.150,60
C Oficial Mantenimiento	986,66	18,25	18,22	1,92	20,24	13,61	32,69	18.150,60
C Oficial Administrativo	986,66	18,25	18,22	1,92	20,24	13,61	32,69	18.150,60
C Conductor	970,82	18,25	18,22	1,89	20,24	13,39	32,16	17.859,20
C Gerocultor	970,82	18,25	18,22	1,89	20,24	13,39	32,16	17.859,20
C Cocinero	970,82	18,25	18,22	1,89	20,24	13,39	32,16	17.859,20
C Jardinero	953,79	18,25	18,22	1,86	20,24	13,16	31,61	17.545,92
C Auxiliar Mantenimiento	953,79	18,25	18,22	1,86	20,24	13,16	31,61	17.545,92
C Auxiliar Administrativo	953,79	18,25	18,22	1,86	20,24	13,16	31,61	17.545,92
C Portero-Recepcionista	953,79	18,25	18,22	1,86	20,24	13,16	31,61	17.545,92
C Limpiador/Planchador	879,99	18,25	18,22	1,72	20,24	12,14	29,16	16.188,30
C Pinche Cocina	879,99	18,25	18,22	1,72	20,24	12,14	29,16	16.188,30
D Ayudante Oficios varios	879,99	18,25	18,22	1,72	20,24	12,14	29,16	16.188,30
D Personal no cualificado	879,99	18,25	18,22	1,72	20,24	12,14	29,16	16.188,30

#### Cotizaciones a la seguridad social

Seguridad Social	Empresa	Trabajador	Total
Contingencias Comunes	23,60%	4,70%	28,30%
Desempleo	5,50%	1,55%	7,05%
Fondo de Garantía Salarial	0,20%		0,20%
Formación profesional	0,60%	0,10%	0,70%
Incapacidad Temporal*	0,80%		0,80%
Invalidez, muerte y Superv.*	0,70%		0,70%
* Epígrafe 87	<b>31,40%</b>	<b>6,35%</b>	<b>37,75%</b>