

## INFORME ECONOMICO-FINANCIERO ACERCA DE LA CONSTRUCCION, EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CENTRO SOCIAL INTEGRADO PILDAIN EN EL MUNICIPIO DE LEZO

### 0. ANTECEDENTES.

El Ayuntamiento de Lezo se plantea la puesta en marcha de un centro social integrado en el municipio que dé respuesta a las necesidades de la población mayor de 65 años. El pasado año 2006 se realizó un análisis de las posibles fórmulas existentes para la construcción y explotación del mismo considerándose como una opción interesante para el Ayuntamiento la fórmula de la concesión administrativa, de manera que el contrato incluya la ejecución de obras y la explotación del servicio público.

Una vez tomada esta decisión el siguiente paso es realizar un análisis económico y financiero del proyecto que es el que presentamos a continuación.

### 1. METODOLOGIA DE CALCULO

Para llevar a cabo la estimación económica se ha utilizado la metodología presupuestaria, elaborándose para ello los correspondientes presupuestos de ingresos, gastos y finalmente los resultados de explotación y el presupuesto de tesorería que servirán de base para las conclusiones.

UDALAREN OSOKO BILKURAK (hasieraz)  
2007(e)ko martxoaren 26(e)an onartua.  
Aprobado por el PLENO (inicialmente)  
el día 26 de marzo de 2007

Lezo,

2007 MAR. 28



Idazkariak,

## 2. DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DEL PROYECTO

El Centro Social Integrado Pildain comprende los siguientes equipamientos:

- Centro de Día con 40 plazas
- Apartamentos tutelados (20 apartamentos dobles, 40 plazas)
- Local para personas de la tercera edad
- Oficinas

Dado que el centro de día es competencia foral, siendo financiado por la empresa adjudicataria y que los garajes serán vendidos, la parte del proyecto que queda pendiente y, por tanto, objeto de este análisis corresponde a los apartamentos tutelados, el local para las personas de la tercera edad y las oficinas, todo ello de competencia municipal.

Cada plaza en apartamento tutelado comprende alojamiento con servicio de limpieza y mantenimiento de elementos comunes, gastos generales y consumos de agua, luz y gas incluidos. El precio estimado para la plaza de apartamento tutelado es de 287,97 €/mes para el primer año. Este precio cubre los pagos (generales y cuotas financieras) estimados el primer año con ocupación total. El total de plazas asciende a 40.

Otros servicios se consideran opcionales a contratar a parte por el usuario por lo que, dado que no forman parte de la oferta municipal, no se tendrán en cuenta en el estudio.

UDALAREN OSOKO BILKURAK (hasieraz)  
2007(e)ko martxoaren 26(e)an onartua.  
Aprobado por el PLENO (inicialmente)  
el día 26 de marzo de 2007

Lezo,

2007 MAR. 28

Mazkariak,



### 3. PREVISIONES DE INGRESOS

Teniendo en cuenta el total de 40 plazas en los apartamentos y el precio por plaza de 287,97€/mes, los ingresos previstos por este concepto son de 138.226 € para el primer año.

Se estima una inflación anual del 3%.

### 4. PREVISIONES DE GASTOS , INVERSIONES Y FINANCIACION

#### Presupuesto de gastos generales

Los gastos generales medios estimados son para el primer año:

GASTOS GENERALES	AÑO 1
Mantenimiento, limpieza, consumos y otros gastos generales	24.000
<b>TOTAL GASTO</b>	<b>24.000</b>

UDALAREN OSOKO BILKURAK *Chastieraz*  
 2007(e)ko ~~uzai~~ *uzai*ren 26(e)an onartua.  
 Aprobado por el PLENO *Ciudadalmente*  
 el día 26 de *uzai* de 2007.....

Lezo,

2007 MAR. 28

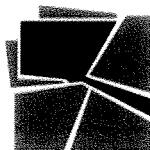


Idazkariak,

Se estima una inflación anual del 3%.

#### Presupuesto de inversiones y amortizaciones

Las inversiones para todo el proyecto se estiman en 3.735.928,98€ de las que hay que descontar los importes correspondientes al centro de día (584.176,52€) y a los garajes (572.000€)



**Oarsoaldea**

eskualdearen garapenerako elkarte, b.a.  
sociedad de desarrollo comarcal, s.a.  
Errenteria Lezo Oiartzun Pasaia

Las inversiones, por tanto, de las viviendas tuteladas se estiman en 2.600.000,00€ aproximadamente y el plazo de amortización de las mismas 40 años, utilizando el sistema de amortización constante.

INVERSIONES	AÑOS VIDA	AÑO 1
Edificación	40	2.600.000,00

AMORTIZACIONES	AÑO 1
Amortizaciones	65.000,00

UDALAREN OSOKO BILKURAK (hasieraz)  
2007(e)ko martzearen 26(e)an onartua.  
Aprobado por el PLENO (inicialmente)  
el día 26 de marzo de 2007

Lezo,

2007 MAR. 28



Idazkariak,

### Presupuesto de financiación

La financiación de este proyecto tiene que cubrir las necesidades de tesorería que se esperan generar durante la duración del proyecto, es decir el pago inicial de las inversiones y los cash flows negativos que se generan en los primeros años de la operación hasta que se generen cash flows positivos (es un planteamiento de tesorería saldo cero).

Para ello se utiliza un producto financiero, un préstamo con cuota creciente y variable, con un límite de 3.042.417 € a 40 años y un tipo de interés fijo del 6%. De estos, 2.600.000 son para financiar la compra del inmovilizado en el primer año y el resto 442.417 € para financiar las necesidades de tesorería que se generarán progresivamente durante los primeros 16 años.

Este planteamiento está basado en la propuesta de financiación realizada por una entidad financiera al propio ayuntamiento.

**Cuadro de amortización del préstamo:**

AÑO	INTERESES	AMORTIZACIÓN	CAPITAL PENDIENTE	CUOTA
1	156.000,00 €	-41.774,13 €	2.641.774,13 €	114.225,87 €
2	158.506,45 €	-40.853,80 €	2.682.627,93 €	117.652,65 €
3	160.957,68 €	-39.775,45 €	2.722.403,38 €	121.182,23 €
4	163.344,20 €	-38.526,51 €	2.760.929,89 €	124.817,69 €
5	165.655,79 €	-37.093,57 €	2.798.023,46 €	128.562,22 €
6	167.881,41 €	-35.462,31 €	2.833.485,77 €	132.419,10 €
7	170.009,15 €	-33.617,48 €	2.867.103,25 €	136.391,67 €
8	172.026,19 €	-31.542,78 €	2.898.646,03 €	140.483,41 €
9	173.918,76 €	-29.220,84 €	2.927.866,87 €	144.697,92 €
10	175.672,01 €	-26.633,15 €	2.954.500,02 €	149.038,86 €
11	177.270,00 €	-23.759,98 €	2.978.260,00 €	153.510,02 €
12	178.695,60 €	-20.580,28 €	2.998.840,28 €	158.115,32 €
13	179.930,42 €	-17.071,63 €	3.015.911,91 €	162.858,79 €
14	180.954,71 €	-13.210,17 €	3.029.122,08 €	167.744,54 €
15	181.747,32 €	-8.970,44 €	3.038.092,52 €	172.776,88 €
16	182.285,55 €	-4.325,36 €	3.042.417,88 €	177.960,19 €
17	182.545,07 €	753,92 €	3.041.663,96 €	183.298,99 €
18	182.499,84 €	6.298,13 €	3.035.365,83 €	188.797,97 €
19	182.121,95 €	12.339,95 €	3.023.025,88 €	194.461,90 €
20	181.381,55 €	18.914,21 €	3.004.111,67 €	200.295,76 €
21	180.246,70 €	26.057,93 €	2.978.053,74 €	206.304,63 €
22	178.683,22 €	33.810,55 €	2.944.243,19 €	212.493,77 €
23	176.654,59 €	42.214,00 €	2.902.029,19 €	218.868,59 €
24	174.121,75 €	51.312,89 €	2.850.716,30 €	225.434,64 €
25	171.042,98 €	61.154,71 €	2.789.561,59 €	232.197,69 €
26	167.373,69 €	71.789,92 €	2.717.771,67 €	239.163,61 €
27	163.066,30 €	83.272,22 €	2.634.499,45 €	246.338,52 €
28	158.069,97 €	95.658,71 €	2.538.840,74 €	253.728,68 €
29	152.330,44 €	109.010,09 €	2.429.830,65 €	261.340,53 €
30	145.789,84 €	123.390,92 €	2.306.439,73 €	269.180,76 €
31	138.386,38 €	138.869,79 €	2.167.569,94 €	277.256,17 €
32	130.054,20 €	155.519,67 €	2.012.050,27 €	285.573,87 €
33	120.723,02 €	173.418,06 €	1.838.632,21 €	294.141,08 €
34	110.317,93 €	192.647,38 €	1.645.984,83 €	302.965,31 €
35	98.759,09 €	213.295,18 €	1.432.689,65 €	312.054,27 €
36	85.961,38 €	235.454,52 €	1.197.235,13 €	321.415,90 €
37	71.834,11 €	259.224,27 €	938.010,86 €	331.058,38 €
38	56.280,65 €	284.709,47 €	653.301,39 €	340.990,12 €
39	39.198,08 €	312.021,74 €	341.279,65 €	351.219,82 €
40	20.476,78 €	341.279,64 €	0,01 €	361.756,42 €

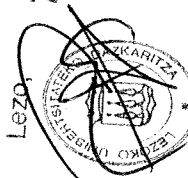
UDALAREN OSOKO BILKURAK  
 2007(e)ko ... (Chapieraz)

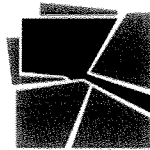
Aprobado por el PLENO  
 el día ... de ... de 2007

LEZO

2007 MAR. 28

Idazkariak,





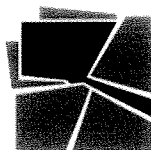
**Oarsoaldea**  
 eskualdearen garapenerako ekartea, b.a.  
 sociedad de desarrollo comarcal, s.a.  
 Lezo, Errenteria Lezo Oartzun Pasaia

UDALAREN OSOKO BILKURAK (Chasieraz)  
 2007 (e)ko martxoaren 26 (e)an onartua.  
 Aprobado por el PLENO (Cívicamente)  
 de 26 de marzo de 2007  
 2007 MAR. 28



## 5. PRESUPUESTO DE EXPLOTACION

AÑO	INGRESOS	GASTOS GENERALES	AMORTIZACION EDIFICIO	GASTOS FINANCIEROS	RESULTADO DE EXPLOTACION	CASH-FLOW
1	138.226,00 €	24.000,00 €	65.000,00 €	156.000,00 €	-106.774,00 €	-41.774,00 €
2	142.372,78 €	24.720,00 €	65.000,00 €	158.506,45 €	-105.853,67 €	-40.853,67 €
3	146.643,96 €	25.461,60 €	65.000,00 €	160.957,68 €	-104.775,32 €	-39.775,32 €
4	151.043,28 €	26.225,45 €	65.000,00 €	163.344,20 €	-103.526,37 €	-38.526,37 €
5	155.574,58 €	27.012,21 €	65.000,00 €	165.655,79 €	-102.093,42 €	-37.093,42 €
6	160.241,82 €	27.822,58 €	65.000,00 €	167.881,41 €	-100.462,17 €	-35.462,17 €
7	165.049,07 €	28.657,26 €	65.000,00 €	170.009,15 €	-98.617,33 €	-33.617,33 €
8	170.000,54 €	29.516,97 €	65.000,00 €	172.026,19 €	-96.542,62 €	-31.542,62 €
9	175.100,56 €	30.402,48 €	65.000,00 €	173.918,76 €	-94.220,68 €	-29.220,68 €
10	180.353,58 €	31.314,56 €	65.000,00 €	175.672,01 €	-91.632,99 €	-26.632,99 €
11	185.764,19 €	32.253,99 €	65.000,00 €	177.270,00 €	-88.759,81 €	-23.759,81 €
12	191.337,11 €	33.221,61 €	65.000,00 €	178.695,60 €	-85.580,10 €	-20.580,10 €
13	197.077,22 €	34.218,26 €	65.000,00 €	179.930,42 €	-82.071,46 €	-17.071,46 €
14	202.989,54 €	35.244,81 €	65.000,00 €	180.954,71 €	-78.209,98 €	-13.209,98 €
15	209.079,23 €	36.302,15 €	65.000,00 €	181.747,32 €	-73.970,25 €	-8.970,25 €
16	215.351,60 €	37.391,22 €	65.000,00 €	182.285,55 €	-69.325,16 €	-4.325,16 €
17	221.812,15 €	38.512,95 €	65.000,00 €	182.545,07 €	-64.245,87 €	754,13 €
18	228.466,52 €	39.668,34 €	65.000,00 €	182.499,84 €	-58.701,67 €	6.298,33 €
19	235.320,51 €	40.858,39 €	65.000,00 €	182.121,95 €	-52.659,83 €	12.340,17 €
20	242.380,13 €	42.084,15 €	65.000,00 €	181.381,55 €	-46.085,57 €	18.914,43 €
21	249.651,53 €	43.346,67 €	65.000,00 €	180.246,70 €	-38.941,84 €	26.058,16 €
22	257.141,08 €	44.647,07 €	65.000,00 €	178.683,22 €	-31.189,21 €	33.810,79 €
23	264.855,31 €	45.986,48 €	65.000,00 €	176.654,59 €	-22.785,76 €	42.214,24 €
24	272.800,97 €	47.366,08 €	65.000,00 €	174.121,75 €	-13.686,86 €	51.313,14 €
25	280.985,00 €	48.787,06 €	65.000,00 €	171.042,98 €	-3.845,04 €	61.154,96 €
26	289.414,55 €	50.250,67 €	65.000,00 €	167.373,69 €	6.790,19 €	71.790,19 €
27	298.096,98 €	51.758,19 €	65.000,00 €	163.066,30 €	18.272,49 €	83.272,49 €
28	307.039,89 €	53.310,94 €	65.000,00 €	158.069,97 €	30.658,99 €	95.658,99 €
29	316.251,09 €	54.910,26 €	65.000,00 €	152.330,44 €	44.010,39 €	109.010,39 €
30	325.738,62 €	56.557,57 €	65.000,00 €	145.789,84 €	58.391,21 €	123.391,21 €
31	335.510,78 €	58.254,30 €	65.000,00 €	138.386,38 €	73.870,10 €	138.870,10 €
32	345.576,11 €	60.001,93 €	65.000,00 €	130.054,20 €	90.519,98 €	155.519,98 €
33	355.943,39 €	61.801,99 €	65.000,00 €	120.723,02 €	108.418,38 €	173.418,38 €
34	366.621,69 €	63.656,05 €	65.000,00 €	110.317,93 €	127.647,71 €	192.647,71 €
35	377.620,34 €	65.565,73 €	65.000,00 €	98.759,09 €	148.295,52 €	213.295,52 €
36	388.948,95 €	67.532,70 €	65.000,00 €	85.961,38 €	170.454,87 €	235.454,87 €
37	400.617,42 €	69.558,68 €	65.000,00 €	71.834,11 €	194.224,63 €	259.224,63 €
38	412.635,94 €	71.645,44 €	65.000,00 €	56.280,65 €	219.709,85 €	284.709,85 €
39	425.015,02 €	73.794,80 €	65.000,00 €	39.198,08 €	247.022,14 €	312.022,14 €
40	437.765,47 €	76.008,65 €	65.000,00 €	20.476,78 €	276.280,04 €	341.280,04 €
<b>TOTAL</b>	<b>10.422.414,53 €</b>	<b>1.809.630,23 €</b>	<b>2.600.000,00 €</b>	<b>6.012.774,75 €</b>	<b>9,54 €</b>	<b>2.600.009,54 €</b>



**Oarsoaldea**  
 eskualdearen garapenerako elkarte, b.a.  
 sociedad de desarrollo comarcal, s.a.  
 Errenteria Lezo Oartzun Pasaia

UDALAREN OSOKO BILKURAK (Chatiera 7)  
 2007 (e)ko martxoaren 26 (e)an onartua,  
 Aprobado por el PLENO (inicialmente)  
 el día 26 de marzo de 2007

Lezo,

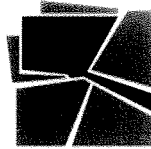
2007 MAR. 28



Idazkariak,

## 6. PRESUPUESTO DE TESORERÍA

AÑO	COBROS GENERALES	COBROS PRESTAMO	PAGOS GENERALES	PAGOS INVERSIONES	PAGOS CUOTA FINANCIERA	SALDO DE TESORERIA
1	138.226,00 €	2.600.000€	24.000,00 €	2.600.000€	114.225,87 €	0,13 €
2	142.372,78 €		24.720,00 €		117.652,65 €	0,13 €
3	146.643,96 €		25.461,60 €		121.182,23 €	0,13 €
4	151.043,28 €		26.225,45 €		124.817,70 €	0,14 €
5	155.574,58 €		27.012,21 €		128.562,22 €	0,15 €
6	160.241,82 €		27.822,58 €		132.419,09 €	0,15 €
7	165.049,07 €		28.657,26 €		136.391,67 €	0,14 €
8	170.000,54 €		29.516,97 €		140.483,42 €	0,15 €
9	175.100,56 €		30.402,48 €		144.697,91 €	0,17 €
10	180.353,58 €		31.314,56 €		149.038,86 €	0,16 €
11	185.764,19 €		32.253,99 €		153.510,03 €	0,17 €
12	191.337,11 €		33.221,61 €		158.115,32 €	0,18 €
13	197.077,22 €		34.218,26 €		162.858,78 €	0,18 €
14	202.989,54 €		35.244,81 €		167.744,55 €	0,18 €
15	209.079,23 €		36.302,15 €		172.776,88 €	0,20 €
16	215.351,60 €		37.391,22 €		177.960,19 €	0,20 €
17	221.812,15 €		38.512,95 €		183.299,00 €	0,20 €
18	228.466,52 €		39.668,34 €		188.797,96 €	0,21 €
19	235.320,51 €		40.858,39 €		194.461,91 €	0,21 €
20	242.380,13 €		42.084,15 €		200.295,76 €	0,23 €
21	249.651,53 €		43.346,67 €		206.304,63 €	0,23 €
22	257.141,08 €		44.647,07 €		212.493,77 €	0,24 €
23	264.855,31 €		45.986,48 €		218.868,58 €	0,24 €
24	272.800,97 €		47.366,08 €		225.434,65 €	0,25 €
25	280.985,00 €		48.787,06 €		232.197,68 €	0,26 €
26	289.414,55 €		50.250,67 €		239.163,62 €	0,26 €
27	298.096,98 €		51.758,19 €		246.338,52 €	0,28 €
28	307.039,89 €		53.310,94 €		253.728,68 €	0,28 €
29	316.251,09 €		54.910,26 €		261.340,54 €	0,29 €
30	325.738,62 €		56.557,57 €		269.180,75 €	0,31 €
31	335.510,78 €		58.254,30 €		277.256,18 €	0,30 €
32	345.576,11 €		60.001,93 €		285.573,86 €	0,32 €
33	355.943,39 €		61.801,99 €		294.141,09 €	0,32 €
34	366.621,69 €		63.656,05 €		302.965,31 €	0,33 €
35	377.620,34 €		65.565,73 €		312.054,27 €	0,34 €
36	388.948,95 €		67.532,70 €		321.415,90 €	0,35 €
37	400.617,42 €		69.558,68 €		331.058,38 €	0,36 €
38	412.635,94 €		71.645,44 €		340.990,13 €	0,37 €
39	425.015,02 €		73.794,80 €		351.219,82 €	0,39 €
40	437.765,47 €		76.008,65 €		361.756,41 €	0,41 €



**Oarsoaldea**

eskuakidearen garapenerako elkarte, b.a.  
sociedad de desarrollo comarcal, s.a.  
Errenteria Lezo Oiartzun Pasaia

- En el primer año hay un cobro de 2.600.000 € de la concesión del préstamo y un pago por el mismo importe por la compra del inmovilizado, quedando el saldo de tesorería sin sufrir ninguna alteración.
- El saldo de tesorería en todo momento es positivo, ya que se ha tratado de ajustar la financiación necesaria a los cash flows generados por la cuenta de explotación, siendo este cash flow negativo en los primeros años, pasando a ser positivo en los últimos años del proyecto.

UDALAREN OSOKO BILKURAK (batieraz)  
2007(e)ko martxoaren 26(e)an onartua.  
Aprobado por el PLENO (inicialmente)  
el día 26 de marzo de 2007

LEZO,

2007 MAR. 28



Idazkariak,



Lezo,

2007 MAR. 28



Idazkariak,

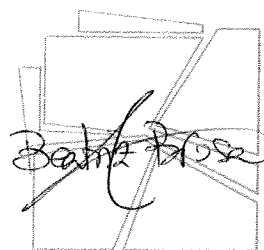
## 6. CONCLUSIONES

**Los datos aportados por el Ayuntamiento y tomados como hipótesis de partida para el análisis son los siguientes:**

- 1.- Ocupación del 100% de las plazas durante el funcionamiento del proyecto.**
- 2.- Posibilidad de obtención de un préstamo de cuota creciente y variable de interés fijo del 6% y plazo de 40 años por importe de 3.042.417 €.**
- 3.- Establecimiento de un precio por plaza que cubra los pagos estimados el primer año y una previsión del IPC de 3% anual.**

**Partiendo de esta información concluimos que:**

- los cobros estimados cubrirían los pagos estimados anualmente.**
- La cuenta de pérdidas y ganancias provisional a 40 años tendría un resultado próximo a cero.**
- En el caso de que las hipótesis de partida no se cumplieren las alternativas se centrarían en modificación de precios y/o asunción de déficits.**



Oarsoaldea, s.a.