



CONCESION DE OBRA PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO, DIRECCIÓN FACULTATIVA, CONSTRUCCIÓN, EQUIPAMIENTO Y GESTIÓN DE UN CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES EN EL BARRIO DE ARBES DE IRÚN

ESTUDIO DE VIABILIDAD

1. Actualización del estudio de viabilidad
2. Finalidad y justificación
3. Finalidad y justificación del recurso a la concesión de obra
4. De la obra
 - 4.1. Incidencia económica y social de la obra en su área de influencia
 - 4.1.1. Durante la fase de construcción
 - 4.1.2. Durante la fase de explotación
5. Justificación de la solución elegida
6. Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra y asunción de los mismos
 - 6.1. Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción
 - 6.1.1. Posibles movimientos de tierras, fallos en la cimentación y estructura, y riesgos de corrosión.
 - 6.1.2. Infravaloración en el cálculo de los Presupuestos de Ejecución Material y Total
 - 6.1.3. Cambio en el Código Técnico de la Edificación
 - 6.1.4. Cambio en la normativa reguladora del Gobierno Vasco.
 - 6.2. Riesgo durante la explotación
 - 6.3. Efecto COVID-19
7. Estudio de Seguridad y Salud
8. Partes del proyecto de inversión
9. Análisis de la Viabilidad Económica
 - 9.1. Inversión Prevista
 - 9.2. Previsión de Ingresos
 - 9.2.1. Número de plazas: capacidad
 - 9.2.2. Nivel de contratación por parte de la Administración
 - 9.2.3. Nivel de ocupación
 - 9.2.4. Precios de las plazas a contratar
 - 9.2.5. Pagos a la concesionaria por Demanda
 - 9.2.6. Pagos a la concesionaria por Disponibilidad
 - 9.3. Estructura de Gastos
 - 9.3.1. Gastos de Personal
 - 9.3.2. Gastos Directos
 - 9.3.3. Gastos Indirectos
 - 9.3.4. Gastos Financieros
 - 9.3.5. Flujos de Explotación
- Anexo I Definición del Programa de necesidades



1. ACTUALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD

El presente documento recoge los resultados de la actualización del estudio de viabilidad realizado en el contexto de la actualización de los costes que fueron tomados en consideración en su elaboración el 7 de febrero de 2019.

Esta actualización se justifica por el cambio del escenario económico (con implicaciones en los pagos de demanda) y la conveniencia de incorporar el cálculo actualizado de costes al estudio original.

La metodología seguida en esta actualización consiste en la revisión de las hipótesis establecidas en el Estudio de viabilidad original y su adaptación a las circunstancias actuales, incorporando las nuevas tarifas correspondientes a las residencias para personas mayores aprobadas mediante Acuerdo de Consejo de Gobierno Foral de 3 de diciembre de 2019.

En los demás aspectos el cálculo y variables establecidos en el estudio de Viabilidad original conservan su validez, por lo que se han mantenido. Los mismos se describirán en la explicación de cada apartado que compone el presente documento.

Los principales hitos del expediente han sido los siguientes:

Mediante Acuerdo de Consejo de Gobierno Foral de 21 de mayo de 2019 fue elevado a definitivo el estudio de viabilidad referido al expediente de contratación para la redacción del proyecto, dirección facultativa, construcción, equipamiento y explotación de un centro de servicios sociales en el barrio de Arbes de Irun. Asimismo, en la misma sesión del Consejo, se aprobó el expediente de contratación para iniciar la licitación, también se aprobaron el pliego de cláusulas administrativas particulares y los pliegos de prescripciones técnicas que regirán la licitación (Expte. 2019/00039).

Durante el plazo para la presentación de las ofertas, como consecuencia de la presentación de un recurso especial en materia de contratación, se produjo la suspensión del procedimiento y, sumado a ello, se han producido circunstancias que hacen aconsejable la actualización del estudio de viabilidad.

Así, como se hacía constar en el estudio de viabilidad, el coste económico del contrato referido en el informe económico incluía el coste de gestión de los servicios basado en las tarifas máximas de referencia, tarifas que son parte del coste pero no tipos de licitación y además se señalaba que eran uno de los elementos a tener en cuenta en las actualizaciones.

El 3 de diciembre de 2019 se aprobó mediante Acuerdo de Consejo de Gobierno Foral el incremento de un 3,6% de las tarifas correspondientes a las residencias para personas mayores, por lo que se entiende que el coste de gestión de los servicios varía en la misma proporción.

Llegados a este punto, entre las opciones de elaborar un nuevo estudio de viabilidad o mantener el existente, se ha considerado, en aras a conservar la actuación administrativa, mantener el estudio de viabilidad incorporando, además de aspectos formales, la actualización producto de los nuevos flujos de explotación que supone el incremento mencionado de costes de gestión de los



servicios en un 3,6% Es por ello que se ha incluido nuevo flujo de inversión, gastos de explotación, pagos por disponibilidad y por demanda.

Asimismo, se ha corregido el error de los pagos por demanda del Centro de Día asignado sin servicio ya que no se incluyó en el año 8 el coste actualizado de dicho centro, manteniéndose el coste inicial del año 0.

Además, se ha incorporado la fecha de enero de 2020 al informe definición del programa de necesidades que mantiene el mismo contenido que la anterior versión y cuyo contenido se recogerá en el Pliego de prescripciones técnicas particulares que han de regir la redacción del proyecto, la dirección facultativa y la ejecución de la obra. (Anexo I del presente documento).

Por último, el presente documento será objeto de nueva exposición pública con publicación su anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y acceso a través del perfil de contratante de la Diputación Foral de Gipuzkoa.



2. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN

La redacción del presente estudio de viabilidad se enmarca en el cumplimiento de lo establecido en el artículo 247 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del Sector Público donde se regulan las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obras.

Así, el objeto del presente estudio es desarrollar el análisis de las variables que determinen la viabilidad del contrato de concesión de obras para la redacción del proyecto, dirección facultativa, construcción, equipamiento y gestión de un centro de servicios sociales en el barrio Arbes de Irun.

El contrato actuará sobre el ámbito urbanístico 7.2.04 denominado “Arbes” de Irún. Esta parcela se cede por parte del Ayuntamiento de Irún a la Diputación Foral de Gipuzkoa para la construcción, equipamiento y gestión de un centro de servicios sociales en el barrio Arbes de ese municipio que ofrecerá los siguientes servicios:

SERVICIOS	PLAZAS TOTALES	
	nº mínimo	nº Máximo
Residencia Personas Mayores (1)		
Resto	5	5
GI	15	15
GII-GIII	78	95
UPSI	12	15
Centro de Día Personas Mayores		
Laborables	30	30
F/S (no se suman, incluidas en las 30 LAB)	15	15
Apartamentos Tutelados Personas Mayores		
En habitación Individual	44	54
En habitación Doble	6	6
Residencia Personas con Discapacidad	22	26
Centro de Día Personas con Discapacidad	25	25
Centro de Día Sin Servicio Asignado	15	15
PLAZAS TOTALES	252	286

(1) Se distribuyen las plazas por tipología de acuerdo con la ocupación de las residencias para personas mayores.

Se trata por tanto de proporcionar a los ciudadanos un recurso basado en la prestación de servicios adaptados al colectivo de personas mayores y personas con discapacidad, con el objetivo de lograr la autonomía, el desarrollo personal y la integración en el medio social de estos colectivos, favoreciendo la permanencia de éstos en su área de influencia.

Por un lado la gran demanda de plazas que existe para este tipo de instalaciones a causa del envejecimiento de la población hace que se considere conveniente proveer de los medios



necesarios disponibles, con el fin de construir una unidad residencial, unos apartamentos tutelados y un centro de día para mayores, amparada en el uso y destino de prestación de servicios declarados de interés social.

Asimismo, la demanda existente en el ámbito de personas con discapacidad en la zona de Bidasoaldea, donde se enmarcaría el Centro de Servicios Sociales Arbes, promueve que la Diputación Foral de Gipuzkoa se responsabilice de la construcción de una residencia y un centro de día para personas con discapacidad.

Para todo ello se estima necesario dotar al proyecto de unas infraestructuras adecuadas, con las condiciones físicas, arquitectónicas y funcionales adaptadas a las necesidades de los usuarios, así como del personal necesario para prestar los servicios con las suficientes garantías de calidad.

A tal efecto y desde un punto de vista asistencial, la obra se enfoca desde los ámbitos de dependencia y discapacidad, que en su definición general se entiende como el campo de intervención en el que el conjunto de los recursos institucionales se articula y coordina para ofrecer una atención más eficiente. Así, en la obra pretendida – un centro con plazas residenciales y de centro de día- va dirigida básicamente a solucionar los problemas asistenciales de las personas dependientes y con discapacidad del Territorio Histórico, en un centro de carácter social y asistencial.

En este contexto, el espacio social asistido es pues el espacio funcional caracterizado por la prestación de servicios integrados y continuados, de naturaleza sanitaria y social, a personas dependientes y a personas con discapacidad para la realización de los actos esenciales de la vida diaria, reforzando o complementando los cuidados familiares o sustituyéndolos en caso necesario.

A todo ello hay que añadir que, de esta forma se puede conseguir también la generación de nuevos puestos de trabajo, contribuyendo al crecimiento del sector en la zona. Está fuera de toda duda la idoneidad de este tipo de recurso asistencial, intensivo en el uso de recursos humanos, para la creación de empleo y desarrollo económico de su área de influencia.

3. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL RECURSO A LA CONCESIÓN DE OBRA

El contrato para la construcción y explotación del centro de servicios sociales en el barrio de Arbes de Irún que se pretende llevar a cabo se califica como de concesión de obras, tal y como está definido en el artículo 14 de la LCSP.

Las restricciones presupuestarias actuales, la necesaria austeridad de las cuentas de las Administraciones Públicas y la necesidad de no consolidación como deuda del proyecto, han llevado a la Diputación Foral de Gipuzkoa a seleccionar para el desarrollo del presente proyecto el contrato de concesión de obra, como el instrumento idóneo para procurar la construcción y explotación del centro de servicios sociales.



El contrato de concesión de obras se trata de un contrato que tiene por objeto la realización por la concesionaria de algunas de las prestaciones a que se refiere el contrato de obras, incluidas las de restauración y reparación de construcciones existentes, así como la conservación y mantenimiento de los elementos construidos, y en el que la contraprestación a favor de aquel consiste, o bien únicamente en el derecho a explotar la obra, o bien en dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

Al amparo del artículo 14.4 de la LCSP, tanto durante la ejecución de las obras como durante la explotación del centro de servicios sociales, existirá transferencia a la concesionaria de un riesgo operacional en la explotación de dichas obras, abarcando el riesgo de demanda o el de suministro, o ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de las obras o servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

Se considerará que la concesionaria asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, la misma vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación de las obras que sean objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos a la concesionaria debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra la concesionaria no es meramente nominal o desdeñable.

El contrato de concesión de obra presenta, frente a otros contratos una serie de ventajas, tales como:

- Seguridad jurídica: El contrato de concesión de obra cuenta con una extensa y detallada regulación en la LCSP. En consecuencia, su utilización conlleva una significativa seguridad jurídica.
- Existencia de numerosos precedentes: El contrato de concesión de obra pública ha sido muy utilizado en los últimos años, por lo que se cuenta con numerosas experiencias prácticas precedentes. Ello aporta mayor seguridad jurídica, en tanto que es posible prever a priori la resolución, tanto administrativa como judicial, de gran parte de las contingencias que pudieran acontecer en su puesta en práctica. Además, la experiencia previa evidencia múltiples ventajas derivadas de este modelo, tanto desde el punto de vista de la eficiencia presupuestaria, como desde la perspectiva de la calidad en la gestión de la infraestructura percibida por las personas usuarias.
- Flexibilidad para la configuración de la financiación: El contrato de concesión de obra ofrece múltiples posibilidades de financiación, contempladas, todas ellas en la propia LCSP.
- Asimismo, se permite que la Administración aporte fondos para su financiación.

Respecto a la razón para calificar el contrato como de concesión de obras frente a la concesión de servicios, destaca la entidad económica que adquiere la fase de construcción sumado a los riesgos asociados que debe asumir la concesionaria. El hecho de que la concesionaria deba necesariamente hacer frente a una actuación constructiva inicial para explotar la obra y que además deba ser asumida en su integridad sin contraprestación alguna se traduce en la tipificación del contrato como de concesión de obras.



En otras palabras, la aportación de recursos públicos por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa y del Ayuntamiento de Irún va a tener su reflejo únicamente a partir de la fase de explotación, al integrar el régimen retributivo de la concesionaria aportaciones públicas complementadas, en su caso, con aportaciones de las personas usuarias de conformidad al régimen de copago vigente en cada momento.

El riesgo de demanda cubre las variaciones que pueden producirse a lo largo de la vida del contrato de la demanda de los servicios, debido a factores ajenos. Este riesgo de demanda o de exposición a las incertidumbres del mercado (véase, en este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea de 10 de septiembre de 2009 Eurawasser, antes citada apartados 66 y 67), puede traducirse en el riesgo de enfrentarse a la competencia de otros operadores, el riesgo de un desajuste entre la oferta y la demanda de los servicios, el riesgo de insolvencia de los deudores de los precios por los servicios prestados, el riesgo de que los ingresos no cubran íntegramente los gastos de explotación o incluso el riesgo de responsabilidad por un perjuicio causado por una irregularidad en la prestación del servicio (véanse, en este sentido, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea, de 27 de octubre de 2005, Contse y otros, C-234/03, apartado 22, y Hans & Christophorus Oymanns, apartado 74).

Por su parte, la Comunicación Interpretativa de la Comisión sobre las concesiones en el derecho comunitario 2000/C 121/02 señala que el derecho de explotación implica la transferencia de la responsabilidad de explotación, de forma que es el concesionario el responsable de efectuar las inversiones precisas para que la obra pueda ponerse a disposición de los usuarios de una forma útil. Indica asimismo que el concesionario no sólo asume los riesgos vinculados a cualquier construcción, sino que deberá igualmente soportar los riesgos vinculados a la gestión y frecuentación del equipamiento.

Por tanto, la forma de contratación seleccionada es la Concesión de Obra.

Por último, el contrato de concesión de obras proyectado se regirá, en primer lugar, por lo dispuesto en los Pliegos de Cláusulas Administrativas particulares, los Pliegos de Prescripciones Técnicas y resto de documentos que se definan con carácter contractual. Para lo no previsto en los pliegos, el contrato se regirá por la LCSP, por el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (RD 817/2009) y por el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1098/2001, de 12 de Octubre (en adelante, RGLCAP). Además se regirá por cualesquiera otras disposiciones que regulen la contratación tanto a nivel de la Comunidad Autónoma de Euskadi (Ley 3/2016, de 7 de abril, para la inclusión de determinadas cláusulas sociales en la contratación pública) como a nivel de la Diputación Foral de Gipuzkoa y, en su caso, el Ayuntamiento de Irún, y que resulten aplicables.

Supletoriamente, se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las de derecho privado.

4. DE LA OBRA

El contrato de concesión de obras actuará en el ámbito urbanístico 7.2.04 denominado “Arbes” de Irún.



El objetivo es facilitar la redacción del proyecto, dirección facultativa, la construcción, el equipamiento y la gestión durante un período de **30 años y 6 meses (6 meses de elaboración del proyecto, 2 años de construcción y 28 años de explotación)** de un centro que ponga a disposición de los habitantes del Territorio Histórico de Gipuzkoa, que por sus circunstancias personales, familiares o sociales así lo precisen, las plazas gestionadas en dicho centro.

Se incluye como **Anexo I** al presente documento la “**Definición del programa de necesidades del Centro de Servicios Sociales a desarrollar en el A.U. 7.2.04 Arbes**” donde se establece un primer avance de los costes de construcción (a nivel de presupuesto de contrata), equipamientos a desarrollar y normativa urbanística a tener en cuenta.

4.1 INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA OBRA EN SU ÁREA DE INFLUENCIA

La obra pública obedece a la necesidad de dotar a la comarca de Bidasoa de un Centro de Servicios Sociales para personas mayores y personas con discapacidad.

La obra tendrá impacto en la economía local, produciendo una importante rentabilidad social. En lo que respecta a la incidencia económica y social se pueden destacar dos tipos de efectos:

4.1.1 Durante la fase de construcción

Durante la fase de construcción contribuirá a generar un importante número de puestos de trabajo relacionados con el sector de construcción, debido al importante volumen de inversión en obra civil e instalaciones asociadas al proyecto.

La inversión, por tanto, va a producir efectos positivos, directos e inmediatos en el sector de construcción y servicios a empresa en forma de contratos de empleo, adquisición de maquinaria, materias primas y equipos, generación de beneficios empresariales....

El efecto en el sector de construcción local dependerá del volumen de obra contratada en empresas de la zona, pudiendo tener un efecto mayor en función de la capacidad sobrante o no del sector en el momento de construcción de la infraestructura.

A su vez, la inversión producirá efectos aceleradores y multiplicadores de la renta y generación de empleo en el municipio y su área de influencia. Conviene matizar que la generación de empleo y renta dependerá de la disponibilidad de la mano de obra local cualificada, de la capacidad que tenga el sector de construcción local para poder acometer las obras planificadas, de la disponibilidad de materias primas....

Dada la experiencia en otras actuaciones similares, la mayoría del empleo generado es de carácter temporal, mientras duran las fases de construcción de las obras.

4.1.2 Durante la fase de explotación

Durante la fase de explotación se producirá un efecto positivo en la economía comarcal, siendo un factor que puede potenciar la vida económica y social de la zona.



El impacto durante la fase de explotación puede tener dos aspectos complementarios:

- a) El impacto económico en cuanto a la generación de empleo directo y en la adquisición de material asociado a la explotación.
- b) En segundo lugar, la actividad inducida en empresas relacionadas con las actividades del complejo inmobiliario, es decir, empresas de limpieza, de vigilancia y seguridad, de reparaciones y conservación...

5 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA

La necesidad de promover la construcción de un Centro de Servicios Sociales para Personas Mayores y Personas con Discapacidad viene determinada por el aumento de la demanda de servicios asistenciales. La creación de residencias y centros de día para atender a personas en los dos ámbitos representa una solución óptima a las necesidades de la comarca, estimándose idóneas las plazas proyectadas para abordar la demanda actual.

La solución elegida ofrece mejoras a la población en relación a:

- la accesibilidad a las instalaciones
- la creación de puestos de trabajo directos e indirectos

6 RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA Y ASUNCIÓN DE LOS MISMOS.

6.1 RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN

Incluye acontecimientos relacionados con posibles dificultades en la fase de construcción y con el estado de los activos involucrados en el momento en que se empiezan a proporcionar los servicios..

6.1.1. Posibles movimientos de tierras, fallos en la cimentación y estructura y riesgos de corrosión.

Posibles movimientos de tierra, fallos en la cimentación y estructura y riesgos de corrosión entre otros, implicarían la ampliación del plazo de construcción previsto en el contrato cuyos sobrecostes irían a cargo de la concesionaria, no siendo compensados por la Administración.

- Movimientos de tierras. Durante la excavación de los sótanos y la ejecución de la cimentación de los edificios han de vigilarse especialmente los edificios que rodean la obra, en previsión de posibles movimientos en los mismos derivados



del proceso constructivo, procediendo a su recalce en los casos necesarios en que se vea afectada la estructura o estabilidad de los mismos.

Otro nivel de factores de riesgo es la posible presencia de nivel freático, debido a la cercanía del río Bidasoa. Asimismo hay que proteger los bordes de excavación, construir taludes que protejan de desplomes y terrenos y se vigilarán posibles desprendimientos o hundimientos.

- Fallos en la cimentación y estructura. El terreno sobre el que se va a construir tiene la característica especial de encontrarse en el entorno de un río por lo que puede haber sustratos diferenciados, hay que determinar la solución adecuada de cimentación.
- Riesgos de corrosión: Riesgo de corrosión de las estructuras, carpintería y elementos metálicos, debido al clima húmedo de la zona en donde va a asentarse el Centro de Servicios Sociales Arbes.

6.1.2. Infravaloración en el cálculo de los Presupuestos de Ejecución Material y Total.

Además de la ampliación del plazo, y el incremento de coste que ello supone, puede ocurrir que se hayan subestimado los cálculos de los Presupuestos de Ejecución Material y Total, debido a la necesidad de realizar una obra más compleja de la inicialmente prevista por el tipo de terreno y la ubicación del Centro de Servicios Sociales. De ocurrir se incrementarían los costes. El sobrecoste iría a cargo de la concesionaria, no siendo compensado por la Administración.

6.1.3 Cambio en el Código Técnico de la Edificación

El Código Técnico de la Edificación (CTE) es el marco normativo que establece las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

La Ley establece las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios referidas a materias de seguridad (estructural, contra incendios, seguridad de utilización) y habitabilidad (salubridad, protección frente al ruido y ahorro de energía). También se ocupa de la accesibilidad, de la igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

El posible cambio de este marco normativo implicaría una variación sobre lo previsto en la construcción, cuyo incremento, en el caso de que así lo supusiera, iría a cargo de la



concesionaria , sin perjuicio de que la Administración habilite algún tipo de ayuda general para compensar a todas aquellas entidades que se encuentren en la misma situación.

6.1.4 Cambio en la normativa reguladora de la autorización, registro, homologación e inspección de los servicios sociales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El Gobierno Vasco mediante el Decreto 40/1998, de 10 de marzo, por el que se regula la autorización, homologación e inspección de los servicios sociales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, normativiza los requisitos materiales y funcionales y las condiciones necesarias para poder garantizar a sus destinatarios la calidad de las prestaciones y una atención adecuada.

El posible cambio normativo, se sabe que el Gobierno Vasco está dando pasos para la elaboración de un nuevo Decreto, podría implicar cambios en el proyecto de construcción y podría suponer un incremento en los costes.

El posible incremento de costes iría a cargo de la concesionaria, sin perjuicio de que la Administración habilite algún tipo de ayuda general para compensar a todas aquellas entidades que se encuentren en la misma situación.

6.2 RIESGO DURANTE LA EXPLOTACIÓN

Una importante amenaza sería la hipotética implantación de otro Centro de Servicios Sociales o de una Residencia para Personas Mayores en el radio de influencia de la instalación propuesta, que podría comprometer en un futuro el equilibrio económico de la explotación.

La posible disminución de la demanda implicaría resultados negativos para la concesionaria, que no serían compensados por la Administración.

6.3 EFECTO COVID-19

El excepcional brote de COVID -19, según los estándares conocidos difícil de contener y con un alcance extremo que genera una gran incertidumbre y con un impacto complejo, cuyo coste económico hoy por hoy es muy complicado calcular, ha hecho que las bases de estimación de la inversión en la construcción recogidas en el anterior estudio de viabilidad previo a la pandemia, se vean modificadas.

Esta nueva situación que obliga al cumplimiento de recomendaciones sanitarias provoca, inevitablemente, cambios técnicos y organizativos relacionados con el emplazamiento de puestos de trabajo y zonas comunes, concurrencia de trabajadores, procedimientos y equipos de trabajo, plazos de ejecución y costes económicos.



Es necesario, por tanto, instaurar nuevas medidas sanitarias y reforzar las anteriores lo que se traduce en la necesidad de establecer equipos de toma de decisiones en situaciones de emergencia que establezcan la estrategia y marquen los objetivos del plan de contingencia, garantizando que se toman las decisiones de la manera más rápida y acertada, incluyendo la evaluación de riesgos analizando el capital humano, la subcontrataciones, la cadena de suministro... Es inevitable la reevaluación del espacio de trabajo, de los planes de producción, de las adquisiciones, de la logística, de la seguridad del personal, hay que incluir un mecanismo de información positiva para los trabajadores, que ayude a mantener su bienestar físico y mental. Es preciso garantizar la seguridad de los entornos de trabajo mediante la limpieza y desinfección de los espacios, reforzar la educación sobre seguridad epidémica, establecer directrices de autoprotección y aumentar la conciencia sobre seguridad y la prevención de riesgos.

Por último, y ante la posibilidad de un hipotético rebrote de la pandemia, es imprescindible no obviar bloqueos y retrasos de suministro de materiales y bajas de personal, que conllevan que la construcción y explotación del Centro se vean ralentizadas y que se generen mayores costes que se desvían de lo inicialmente estimado en el Estudio de Viabilidad de fecha febrero de 2020.

Este brote COVID-19, circunstancia impensable en el momento de redacción del inicial Estudio de Viabilidad, hace que se estime oportuno incrementar el plazo de duración del contrato hasta los 30 años y medio con el fin de complementar y mejorar la factibilidad del proyecto y de esta manera asimismo, dar cabida a la aportación de licitadores interesados en este concurso que en las alegaciones presentadas señalan que la Tasa Interna de Retorno estimada se considera insuficiente para el mercado con inversiones de este tipo. El aumento del plazo incrementa la TIR de modo que se acerca al margen de beneficio estimado en todos los contratos del departamento

7 ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

El proyecto constructivo que realice la entidad concesionaria deberá contener su propio estudio de seguridad y salud conforme a lo previsto por el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

El alcance del Estudio de Seguridad y Salud se encuentra definido en el artículo 5 del citado RD 1627/1997, y deberá tener en cuenta cualquier tipo de actividad que se lleve a cabo en la obra, y de manera específica los recogidos en el Anexo II (trabajos con riesgos especiales).

En el Estudio de Seguridad y Salud figurarán los siguientes contenidos:



7.1 Memoria descriptiva de los procedimientos, equipos técnicos y medios auxiliares que hayan de utilizarse o cuya utilización pueda preverse; identificación de los riesgos laborales que puedan ser evitados, indicando a tal efecto las medidas técnicas necesarias para ello; relación de los riesgos laborales que no puedan eliminarse conforme a lo señalado anteriormente, especificando las medidas preventivas y protecciones técnicas tendentes a controlar y reducir.

7.2 Pliego de condiciones particulares en el que se tendrán en cuenta las normas legales y reglamentarias aplicables a las especificaciones técnicas propias de la obra de que se trate, así como las prescripciones que se habrán de cumplir en relación con las características, la utilización y la conservación de las máquinas, útiles, herramientas, sistemas y equipos preventivos.

7.3 Planos en los que se desarrollarán los gráficos y esquemas necesarios para la mejor definición y comprensión de las medidas preventivas definidas en la memoria.

7.4 Mediciones de todas aquellas unidades o elementos de seguridad y salud en el trabajo que hayan sido definidos o proyectados.

7.5 Presupuesto que cuantifique el conjunto de gastos previstos para la aplicación y ejecución del estudio de seguridad y salud. Este presupuesto deberá incorporarse al presupuesto general de la obra, como un capítulo más del mismo.

Dicho estudio deberá formar parte del proyecto de ejecución de obra o, en su caso, del proyecto de obra, ser coherente con el contenido del mismo y recoger las medidas preventivas adecuadas a los riesgos que conlleve la realización de la obra.

8 PARTES DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

Se pretende que el proyecto se financie por medio de la cantidad que en concepto de disponibilidad va a recibir la concesionaria durante los años de duración del contrato. Se pretende que ese importe anual genere los recursos económicos suficientes para cubrir la inversión necesaria para la realización de la obra.

Ante un proyecto de realización de una infraestructura pública, existen promotores que tienen interés en ejecutarla. Los beneficios que el proyecto va a ir generando a lo largo de los años atraen a los posibles promotores ya que no solo se producen beneficios que cubren el coste real de la explotación, sino que se puede obtener además un beneficio global durante su transcurso.

Por otro lado los promotores interesados en el proyecto pueden disponer de liquidez para realizar la inversión y financiarla sin endeudarse lo más mínimo, o pueden tener que acudir a la financiación ajena, normalmente una entidad financiera que estudiará los flujos que previsiblemente vayan a generarse durante la explotación del servicio y en función del resultado del estudio, concederán o denegarán la financiación solicitada.

En resumen, al tratarse de proyectos susceptibles de explotación, la decisión de promotores y entidades financieras se supedita a las previsiones de flujos o “cash-flows” o beneficios de la explotación que estime puedan generarse.



Habitualmente, las partes intervinientes en el proyecto de inversión son:

- La Administración Pública: la administración como titular de la competencia (en este caso Diputación Foral de Gipuzkoa y Ayuntamiento de Irún) sobre las obra que asume la decisión sobre qué proyectos concretos afrontar.
- El promotor: responde a la demanda de la administración y se compromete a la constitución de una empresa si resulta adjudicatario del proyecto.
- La sociedad concesionaria: es una empresa constituida expresamente para llevar a cabo la ejecución y explotación de la obra.

9 ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

El proyecto de construcción y explotación del centro de servicios sociales a desarrollar en el barrio Arbes de Irún, no contempla ninguna ayuda a la construcción y el pago por contraprestación no supone ningún tipo de ventaja competitiva a favor de la entidad concesionaria en los términos regulados en el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

9.1 INVERSIÓN PREVISTA

El desarrollo del proyecto de construcción y explotación del Centro de Servicios Sociales exige la realización de inversión en inmovilizado material. Se estima la duración y el coste de la obra.

DURACIÓN:

- REDACCIÓN DEL PROYECTO: la duración de la redacción del proyecto se estima en 6 meses.
- EJECUCIÓN DE LA OBRA: la duración de la ejecución de la obra se estima en dos años.

PRESUPUESTO:

- El Presupuesto de Ejecución Material estimado (materiales + mano de obra) recogido en el Informe “Definición del Programa de Necesidades del Equipamiento Asistencial a Desarrollar en el A.U. 7.2.04 ARBES”, es de **15.746.325,00 €**. El Presupuesto de Contrata que incluye el anterior más los gastos generales y el beneficio industrial y está también recogido en el informe, se estima en **18.702.426,75 €**.



- El presupuesto de Ejecución Total, incluidos los gastos generales de la obra y el beneficio industrial.
- Gastos de Dirección de Obra y Otros, entre los que se incluyen los honorarios del Projectista y Director de Obra, del Director de la Ejecución, la elaboración del Estudio de Seguridad y Salud, Coordinación y Seguridad, el alquiler de casetas, gastos del parque de maquinaria, oficinas centrales, posibles costes de delegación, gastos de administración, equipos auxiliares de elevación..., que se estiman en un 16,70% sobre el Presupuesto de Ejecución Material.
3.123.738,72 €.
- También se incluye la licencia de obra bonificada en un 95% por el Ayuntamiento de Irún.
43.602,62 €.

Desglosando el Presupuesto Total de la Obra:

(A)	PPTO. EJECUCIÓN MATERIAL	15.746.325,00
	residencia	11.103.850,00
	centro de día	745.725,00
	urbanización complementaria	390.000,00
	apartamentos tutelados	3.386.500,00
	urbanización exterior	120.250,00
(B)	GASTOS GENERALES + Bº INDUSTRIAL	2.956.101,75
	residencia	2.109.731,50
	centro de día	141.687,75
	urbanización complementaria	38.400,00
	apartamentos tutelados	643.435,00
	urbanización exterior	22.847,50
(C) = (A) + (B)	PRESUPUESTO EJECUCIÓN TOTAL	18.702.426,75
	residencia	13.213.581,50
	centro de día	887.412,75
	urbanización complementaria	428.400,00
	apartamentos tutelados	4.029.935,00
	urbanización exterior	143.097,50
(D)	GASTOS DIRECCIÓN DE OBRA Y OTROS	3.123.738,72
	17% sobre PPTO.EJECUCIÓN MATERIAL	3.123.738,72
(E) = (C) + (D)	PRESUPUESTO	21.826.165,47
(F)	LICENCIA DE OBRA (bonificada)	43.602,62
PRESUPUESTO TOTAL DE OBRA		21.869.768,09

- EQUIPAMIENTO INICIAL: que incluye instalaciones, equipos, mobiliario y transporte por importe aproximado de **974.000 €** y que está previsto que sean adquiridos al final del año dos, coincidiendo con la finalización de la obra.
- RENOVACIÓN DEL EQUIPAMIENTO: se estima que el equipamiento será renovado como mínimo en el 60% de su valor inicial al cabo de 10 años, el año 13 y el año 23.



AÑO 3 INICIO	AÑO 13 RENOVACIÓN	AÑO 23 RENOVACIÓN
974.000,00	584.400,00	584.400,00

9.2 PREVISIÓN DE INGRESOS

La previsión de ingresos desde el año 3 del contrato (año de inicio de la explotación) sobre la que se realiza el análisis de viabilidad se basa en los siguientes supuestos:

9.2.1 Número de plazas: capacidad

La capacidad (plazas totales) del Centro de Servicios Sociales de Arbes se establece en un rango de entre 252 y 286 plazas de distintos ámbitos.

	mín	MAX
RESIDENCIA PM	98	115
RESIDENCIA PM UPSI	12	15
CDIA PM LABORABLES	30	30
CDIA PM F/S Y FESTIVOS <i>(no se suman, incluidas en las 30 LAB)</i>	15	15
APARTAMENTOS TUTELADOS INDIVIDUALES	44	54
APARTAMENTOS TUTELADOS DOBLES	6	6
RESIDENCIA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	22	26
CDIA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	25	25
CDIA SIN SERVICIO ASIGNADO	15	15
CAPACIDAD plazas	252	286

9.2.2 Nivel de contratación por parte de la Administración

La Administración (Diputación Foral y Ayuntamiento de Irún) va a contratar el total de las plazas, excepto en el caso de la residencia para personas mayores (no se incluye UPSI) en la que la Diputación Foral de Gipuzkoa contratará el 80% de las plazas. En el caso del Centro de Día sin servicio asignado está previsto que se produzca la contratación del total de las plazas una vez se decida el servicio a prestar a partir del sexto año del inicio de la prestación del servicio.

	mín	MAX
RESIDENCIA PM	78	92
RESIDENCIA PM UPSI	12	15
CDIA PM LABORABLES	30	30
CDIA PM F/S Y FESTIVOS <i>(no se suman, incluidas en las 30 LAB)</i>	15	15
APARTAMENTOS TUTELADOS INDIVIDUALES	44	54
APARTAMENTOS TUTELADOS DOBLES	6	6



RESIDENCIA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	22	26
CDIA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	25	25
CDIA SIN SERVICIO ASIGNADO	15	15
CONTRATACIÓN plazas	232	263

9.2.3 Nivel de ocupación

Analizada la tasa de ocupación media de cada servicio concertado, durante el año 2018, por el Departamento de Políticas Sociales,

- Residencia para Personas Mayores: 99%
- Residencia para Personas con Discapacidad: 99%
- Centro de Día para Personas Mayores: 93%
- Centro de Día para Personas con Discapacidad: 97%
- Centro de Día sin Servicio Asignado: se equipara a la del Centro de Día para Personas Mayores.
- Apartamentos Tutelados: se equipara a la del Centro de Día para Personas Mayores.

Se establece, como hipótesis de trabajo, que se mantendrá el mismo grado de ocupación desde el primer año de explotación para todos los ámbitos.

9.2.4 Precios de las plazas a contratar

El precio de las plazas contratadas a percibir por la concesionaria viene determinado por los diferentes costes que se incluyen en el servicio. Se fija el precio plaza ocupada €/día.

A los importes aquí presentados y que serán abonados la concesionaria habrá que sumar el IVA en el caso de que así corresponda. En el cuadro siguiente se incluye el IVA del 4%, el tipo que actualmente se aplica a los servicios que está previsto prestar en el Centro de Servicios Sociales de Arbes.

	PRECIO	IVA	TOTAL
RESIDENCIA MAYORES			
Resto	52,52	2,11	54,63
GI	65,48	2,62	68,10
GII-GIII	84,73	3,39	88,12
UPSI	91,95	3,68	95,63
CDÍA MAYORES			
LAB	61,88	2,47	64,35
F/S y FESTIVOS	71,15	2,85	74,00
APARTAMENTOS TUTELADOS			
INDIVIDUALES	36,63	1,46	38,09



DOBLES	27,01	1,07	28,08
RESIDENCIA DISCAPACIDAD	126,07	5,04	131,11
CDÍA DISCAPACIDAD	80,38	3,21	83,59
CDÍA SIN SERVICIO ASIGNADO (1)	61,88	2,47	64,35

(1) Se estima el mismo precio que un Centro de Día para personas mayores en días laborables.

Estos importes son financiados por la persona atendida y por el Ayuntamiento de Irún (en el caso de los Apartamentos Tutelados) y por la persona atendida y la Diputación Foral de Gipuzkoa (en el resto de los servicios).

La actualización de estos precios se produciría anualmente, aplicándose la fórmula prevista en el Cuadro de Características del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares del contrato.

9.2.5 Pagos a la concesionaria por Demanda

Para una **contratación máxima de plazas con la ocupación 100%: 6.512.446,22 €/año**

		tarifas sin IVA	PLAZAS	DÍAS	ANUALMENTE	AÑOS	DURANTE LA DURACIÓN DEL CONTRATO
RESIDENCIA MAYORES	resto	52,52	4	365	76.677,40	28	2.146.967,34
	GI	65,48	12	365	286.795,55	28	8.030.275,46
	GII-GIII	84,73	76	365	2.350.498,25	28	65.813.951,01
	UPSI	91,95	15	365	503.415,27	28	14.095.627,56
CDIA MAYORES	LAB	61,88	30	249	462.213,13	28	12.941.967,61
	F/S	71,15	15	116	123.800,44	28	3.466.412,37
RESIDENCIA DISCAPACIDAD		126,07	26	365	1.196.358,99	28	33.498.051,77
CDIA DISCAPACIDAD		80,38	25	249	500.361,91	28	14.010.133,42
APARTAMENTOS TUTELADOS	IND	36,63	54	365	722.058,64	28	20.217.642,03
	DOBLE	27,01	6	365	59.160,07	28	1.656.481,93
CDIA SIN SERVICIO ASIGNADO		61,88	15	249	231.106,56	23	5.315.450,98
			278		6.512.446,22		181.192.961,48

Teniendo en cuenta el régimen económico establecido para las plazas no ocupadas:

- Residencia para Personas Mayores en situación de dependencia y Residencia para Personas con Discapacidad en situación de dependencia: No generará ningún derecho económico, excepto en el supuesto de transcurridos cinco días desde la comunicación por parte de la entidad de la plaza vacante no se ocupara por causas imputables al Departamento de Políticas Sociales. En este caso, se abonará el 75% de la tarifa de la tarifa vigente para este servicio, a partir del 6º día, inclusive.
- Centro de Día para Personas Mayores y Centro de Día para Personas con Discapacidad en situación de dependencia: No generará ningún derecho económico.
- Apartamentos Tutelados para Personas Mayores: No generará ningún derecho económico, excepto en el supuesto de transcurridos cinco días desde la comunicación por parte de la entidad de la plaza vacante no se ocupara por causas imputables al



Ayuntamiento de Irún. En este caso, se abonará el 75% del precio, a partir del 6º día, inclusive.

Para una **contratación máxima de plazas con la misma ocupación que en el año 2018:**
6.341.414,19 €/año

9.2.6 Pagos a la concesionaria por Disponibilidad

Para una contratación Máxima de plazas: **1.063.419,42 €/año**

		tarifas sin IVA	PLAZAS	DÍAS	ANUALMENTE	AÑOS	DURANTE LA DURACIÓN DEL CONTRATO
RESIDENCIA MAYORES	resto	52,52	4	365	75.910,63	28	2.125.497,67
	GI	65,48	12	365	283.927,60	28	7.949.972,70
	GII-GIII	84,73	76	365	2.326.993,27	28	65.155.811,50
	UPSI	91,95	15	365	498.381,12	28	13.954.671,29
CDIA MAYORES	LAB	61,88	30	249	429.858,21	28	12.036.029,88
	F/S	71,15	15	116	115.134,41	28	3.223.763,50
RESIDENCIA DISCAPACIDAD		126,07	26	365	1.184.395,40	28	33.163.071,26
CDIA DISCAPACIDAD		80,38	25	249	485.351,05	28	13.589.829,41
APARTAMENTOS TUTELADOS	IND	36,63	54	365	671.514,54	28	18.802.407,09
	DOBLE	27,01	6	365	55.018,86	28	1.540.528,19
CDIA SIN SERVICIO ASIGNADO		61,88	15	249	214.929,11	23	4.943.369,42
			278		6.341.414,19		176.484.951,90

A la concesionaria se le va a pagar anualmente una cantidad por la Disponibilidad de la Infraestructura construida. Esta cantidad ha sido estimada en base a los posibles costes en los que haya podido incurrir y que se definen como la inversión en la construcción y la inversión en equipamiento.

El importe a cobrar anualmente por la concesionaria como pago por la Disponibilidad y que constituye uno de los tipos de licitación, se constituye en base a las plazas que van a ser contratadas por la administración. Las plazas estimadas para ello son el 80% de las plazas correspondientes al número máximo a construir (263 plazas).

RESIDENCIA	CDIA	APTOS.TUTEL.	
727.004,60	72.081,82	264.333,00	1.063.419,42

9.3 ESTRUCTURA DE GASTOS

Se incluye aquí una previsión a 28 años y 6 meses (28 años y 6 meses es la duración del contrato: 6 primeros meses para la redacción del proyecto, siguientes 2 primeros años construcción y los 26 años siguientes de explotación del servicio) de todos los conceptos de gasto en los que habitualmente se incurre en el ejercicio de la gestión de un Centro de Servicios Sociales dirigidos a varios ámbitos.



Las plazas son las que van a ser contratadas como Máximo por la Administración.. El resto de plazas hasta el total de su capacidad se prevé que sean explotadas de manera privada.

Se establece que el precio a obtener por las plazas privadas no puede superar el 30% de los precios establecidos para las plazas concertadas. El precio final de las plazas privadas incluirá el pago por disponibilidad y un beneficio estimado máximo del 10%.

9.3.1 Gastos de Personal

A nivel cuantitativo esta cuenta es la más importante de la cuenta de explotación.

El rango en el que se mueve el porcentaje que suponen los gastos de personal en la cuenta de explotación es del 61% en el caso de los centros de día para personas mayores y el 78% en el caso de la residencias para personas con discapacidad

Teniendo en cuenta los ratios de personal asistencial o de atención directa legalmente establecidos y en su caso, los recogidos en el pliego de prescripciones técnicas y los modelos que se emplean en el departamento de Políticas Sociales para cada uno de los ámbitos, se estima que serán necesarias anualmente 201.579,38 horas de trabajo del personal que traducido a Personal Equivalente a Jornada Completa supone alrededor de **127 trabajadores**.

		HORAS PLAZA/DÍA	PLAZAS	DÍAS	HORAS ANUALES	PEJC
RESIDENCIA MAYORES	resto	1,650	4	365	2.409,00	1,51
	GI	2,150	12	365	9.417,00	5,92
	GII-GIII	2,970	76	365	82.387,80	51,75
	UPSI	3,300	15	365	18.067,50	11,35
CDIA MAYORES	LAB	1,898	30	249	14.178,06	8,91
	F/S	1,898	15	116	3.302,52	2,07
RESIDENCIA DISCAPACIDAD		3,743	26	365	35.521,07	22,31
CDIA DISCAPACIDAD		1,976	25	249	12.300,60	7,73
CDIA SIN SERVICIO ASIGNADO	LAB	1,898	15	249	7.089,03	4,45
APARTAMENTOS TUTELADOS	IND	0,772	54	365	15.216,12	9,56
	DOBLE	0,772	6	365	1.690,68	1,06
			263		201.579,38	126,62

El coste de personal para gestionar todos los servicios incluidos en el Centro de Servicios Sociales Arbes, será:



		TOTAL GASTOS DE PERSONAL	PLAZAS	DÍAS	ANUALMENTE	AÑOS	DURANTE LA DURACIÓN DEL CONTRATO
RESIDENCIA MAYORES	resto	34,37	4	365	50.180,20	28	1.405.045,60
	GI	45,45	12	365	199.071,00	28	5.573.988,00
	GII-GIII	62,88	76	365	1.744.291,20	28	48.840.153,60
	UPSI	69,75	15	365	381.881,25	28	10.692.675,00
CDIA MAYORES	LAB	37,48	30	249	279.975,60	28	7.839.316,80
	F/S	41,90	15	116	72.906,00	28	2.041.368,00
RESIDENCIA DISCAPACIDAD		98,66	26	365	936.283,40	28	26.215.935,20
CDIA DISCAPACIDAD	LAB	55,45	25	249	345.176,25	28	9.664.935,00
CDIA SIN SERVICIO ASIGNADO	LAB	37,48	15	249	139.987,80	23	3.219.719,40
APARTAMENTOS TUTELADOS	IND	22,49	54	365	443.277,90	28	12.411.781,20
	DOBLE	22,49	6	365	49.253,10	28	1.379.086,80
			263		4.642.283,70		129.284.004,60

9.3.2 Gastos Directos

Se ha supuesto como hipótesis de trabajo que la cocina será propia y que no se contratará un servicio de catering. Por ello dentro de este epígrafe el coste de alimentación es el más alto en las residencias. En los centros de día la cantidad más elevada corresponde al transporte. En cuanto al resto de gastos los productos de lavandería y los productos farmacéuticos son los siguientes en importes en las residencias, mientras que en los centros de día los productos farmacéuticos no se computan.

		TOTAL GASTOS DIRECTOS	PLAZAS	DÍAS	ANUALMENTE	AÑOS	DURANTE LA DURACIÓN DEL CONTRATO
RESIDENCIA MAYORES	resto	6,97	4	365	10.176,20	28	284.933,60
	GI	6,97	12	365	30.528,60	28	854.800,80
	GII-GIII	6,97	76	365	193.347,80	28	5.413.738,40
	UPSI	6,97	15	365	38.160,75	28	1.068.501,00
CDIA MAYORES	LAB	18,20	30	249	135.954,00	28	3.806.712,00
	F/S	20,05	15	116	34.887,00	28	976.836,00
RESIDENCIA DISCAPACIDAD		6,97	26	365	66.145,30	28	1.852.068,40
CDIA DISCAPACIDAD		18,20	25	249	113.295,00	28	3.172.260,00
CDIA SIN SERVICIO ASIGNADO	LAB	18,20	15	249	67.977,00	23	1.563.471,00
APARTAMENTOS TUTELADOS	IND	0,77	54	365	15.117,57	28	423.291,96
	DOBLE	0,77	6	365	1.679,73	28	47.032,44
			263		707.268,95		19.463.645,60

9.3.3 Gastos Indirectos

Los gastos indirectos son otros de los tipos de gastos que componen la cuenta de explotación de un Centro de Servicios Sociales.

En este epígrafe se incluirían conceptos como Suministros (agua, luz, teléfono...), Reparaciones y Conservación, Gastos de Reposición, Servicios de Profesionales Independientes (Asesores Fiscales, Notarios, Abogados, Auditores, Fiscalización y Asesoramiento Técnico...), Primas de Seguros (Responsabilidad Civil de Explotación y Patronal, Póliza de Daños, Seguros de Vehículos de Transporte...), Servicios Bancarios,



Publicidad, Propaganda y Relaciones Públicas, Uniformes del Personal, Vigilancia de la Salud, Tributos (IBI, tasas locales...).

		TOTAL GASTOS INDIRECTOS	PLAZAS	DÍAS	ANUALMENTE	AÑOS	DURANTE LA DURACIÓN DEL CONTRATO
RESIDENCIA MAYORES	resto	9,65	4	365	14.089,00	28	394.492,00
	GI	11,15	12	365	48.837,00	28	1.367.436,00
	GII-GIII	12,42	76	365	344.530,80	28	9.646.862,40
	UPSI	12,55	15	365	68.711,25	28	1.923.915,00
CDIA MAYORES	LAB	4,39	30	249	32.793,30	28	918.212,40
	F/S	7,12	15	116	12.388,80	28	346.886,40
RESIDENCIA DISCAPACIDAD		16,76	26	365	159.052,40	28	4.453.467,20
CDIA DISCAPACIDAD		4,39	25	249	27.327,75	28	765.177,00
CDIA SIN SERVICIO ASIGNADO	LAB	4,39	15	249	16.396,65	23	377.122,95
APARTAMENTOS TUTELADOS	IND	12,25	54	365	241.447,50	28	6.760.530,00
	DOBLE	2,90	6	365	6.351,00	28	177.828,00
			263		971.925,45		27.131.929,35

9.3.4 Gastos Financieros

Los gastos financieros que afectan al programa económico se derivan de la hipótesis de trabajo que supone que la concesionaria se va a endeudar por la cantidad correspondiente al 50% de la inversión necesaria para la construcción. También suponemos como hipótesis de trabajo que el tipo de interés anual es del 4,5% y que los pagos van a ser trimestrales.

CAPITAL:	10.934.884,05
PLAZO DE AMORTIZACIÓN:	20 años = 80 trimestres
TIPO DE INTERÉS:	4,5% anual, 1,125% trimestral
MÉTODO DE FINANCIACIÓN:	Préstamo Francés, cuotas a pagar constantes



PERÍODO	CUOTA trimestral	INTERESES	CUOTA AMORT	CAPITAL VIVO	CAPITAL AMORTIZADO
0				10.934.884,05	
1 trim	208.016,80	123.017,45	84.999,36	10.849.884,69	84.999,36
2 trim	208.016,80	122.061,20	85.955,60	10.763.929,08	170.954,96
3 trim	208.016,80	121.094,20	86.922,60	10.677.006,48	257.877,56
4 trim	208.016,80	120.116,32	87.900,48	10.589.106,00	345.778,05
5	208.016,80	119.127,44	88.889,36	10.500.216,64	434.667,41
6	208.016,80	118.127,44	89.889,37	10.410.327,27	524.556,77
7	208.016,80	117.116,18	90.900,62	10.319.426,65	615.457,40
8	208.016,80	116.093,55	91.923,25	10.227.503,39	707.380,65
9	208.016,80	115.059,41	92.957,39	10.134.546,00	800.338,04
10	208.016,80	114.013,64	94.003,16	10.040.542,84	894.341,21
11	208.016,80	112.956,11	95.060,70	9.945.482,14	989.401,90
12	208.016,80	111.886,67	96.130,13	9.849.352,01	1.085.532,03
13	208.016,80	110.805,21	97.211,59	9.752.140,42	1.182.743,63
14	208.016,80	109.711,58	98.305,22	9.653.835,19	1.281.048,85
15	208.016,80	108.605,65	99.411,16	9.554.424,03	1.380.460,01
16	208.016,80	107.487,27	100.529,53	9.453.894,50	1.480.989,55
17	208.016,80	106.356,31	101.660,49	9.352.234,01	1.582.650,04
18	208.016,80	105.212,63	102.804,17	9.249.429,83	1.685.454,21
19	208.016,80	104.056,09	103.960,72	9.145.469,12	1.789.414,93
20	208.016,80	102.886,53	105.130,28	9.040.338,84	1.894.545,21
21	208.016,80	101.703,81	106.312,99	8.934.025,85	2.000.858,20
22	208.016,80	100.507,79	107.509,01	8.826.516,83	2.108.367,21
23	208.016,80	99.298,31	108.718,49	8.717.798,34	2.217.085,70
24	208.016,80	98.075,23	109.941,57	8.607.856,77	2.327.027,28
25	208.016,80	96.838,39	111.178,42	8.496.678,35	2.438.205,69
26	208.016,80	95.587,63	112.429,17	8.384.249,18	2.550.634,87
27	208.016,80	94.322,80	113.694,00	8.270.555,18	2.664.328,87
28	208.016,80	93.043,75	114.973,06	8.155.582,12	2.779.301,93



29	208.016,80	91.750,30	116.266,51	8.039.315,61	2.895.568,43
30	208.016,80	90.442,30	117.574,50	7.921.741,11	3.013.142,94
31	208.016,80	89.119,59	118.897,22	7.802.843,89	3.132.040,15
32	208.016,80	87.781,99	120.234,81	7.682.609,08	3.252.274,96
33	208.016,80	86.429,35	121.587,45	7.561.021,63	3.373.862,42
34	208.016,80	85.061,49	122.955,31	7.438.066,32	3.496.817,73
35	208.016,80	83.678,25	124.338,56	7.313.727,76	3.621.156,29
36	208.016,80	82.279,44	125.737,37	7.187.990,39	3.746.893,65
37	208.016,80	80.864,89	127.151,91	7.060.838,48	3.874.045,57
38	208.016,80	79.434,43	128.582,37	6.932.256,11	4.002.627,94
39	208.016,80	77.987,88	130.028,92	6.802.227,18	4.132.656,86
40	208.016,80	76.525,06	131.491,75	6.670.735,44	4.264.148,61
41	208.016,80	75.045,77	132.971,03	6.537.764,40	4.397.119,64
42	208.016,80	73.549,85	134.466,96	6.403.297,45	4.531.586,60
43	208.016,80	72.037,10	135.979,71	6.267.317,74	4.667.566,30
44	208.016,80	70.507,32	137.509,48	6.129.808,26	4.805.075,78
45	208.016,80	68.960,34	139.056,46	5.990.751,80	4.944.132,25
46	208.016,80	67.395,96	140.620,85	5.850.130,95	5.084.753,09
47	208.016,80	65.813,97	142.202,83	5.707.928,12	5.226.955,92
48	208.016,80	64.214,19	143.802,61	5.564.125,51	5.370.758,54
49	208.016,80	62.596,41	145.420,39	5.418.705,12	5.516.178,93
50	208.016,80	60.960,43	147.056,37	5.271.648,74	5.663.235,30
51	208.016,80	59.306,05	148.710,76	5.122.937,99	5.811.946,06
52	208.016,80	57.633,05	150.383,75	4.972.554,23	5.962.329,81
53	208.016,80	55.941,24	152.075,57	4.820.478,67	6.114.405,38
54	208.016,80	54.230,38	153.786,42	4.666.692,25	6.268.191,80
55	208.016,80	52.500,29	155.516,52	4.511.175,73	6.423.708,32
56	208.016,80	50.750,73	157.266,08	4.353.909,65	6.580.974,39
57	208.016,80	48.981,48	159.035,32	4.194.874,33	6.740.009,72
58	208.016,80	47.192,34	160.824,47	4.034.049,86	6.900.834,18
59	208.016,80	45.383,06	162.633,74	3.871.416,12	7.063.467,93
60	208.016,80	43.553,43	164.463,37	3.706.952,74	7.227.931,30
61	208.016,80	41.703,22	166.313,59	3.540.639,16	7.394.244,89
62	208.016,80	39.832,19	168.184,61	3.372.454,54	7.562.429,50
63	208.016,80	37.940,11	170.076,69	3.202.377,85	7.732.506,19
64	208.016,80	36.026,75	171.990,05	3.030.387,80	7.904.496,25
65	208.016,80	34.091,86	173.924,94	2.856.462,86	8.078.421,19
66	208.016,80	32.135,21	175.881,60	2.680.581,26	8.254.302,79
67	208.016,80	30.156,54	177.860,27	2.502.720,99	8.432.163,05
68	208.016,80	28.155,61	179.861,19	2.322.859,80	8.612.024,24
69	208.016,80	26.132,17	181.884,63	2.140.975,17	8.793.908,88
70	208.016,80	24.085,97	183.930,83	1.957.044,34	8.977.839,71
71	208.016,80	22.016,75	186.000,06	1.771.044,28	9.163.839,77
72	208.016,80	19.924,25	188.092,56	1.582.951,72	9.351.932,32
73	208.016,80	17.808,21	190.208,60	1.392.743,13	9.542.140,92
74	208.016,80	15.668,36	192.348,44	1.200.394,68	9.734.489,36
75	208.016,80	13.504,44	194.512,36	1.005.882,32	9.929.001,73
76	208.016,80	11.316,18	196.700,63	809.181,69	10.125.702,36
77	208.016,80	9.103,29	198.913,51	610.268,18	10.324.615,87
78	208.016,80	6.865,52	201.151,29	409.116,89	10.525.767,16
79	208.016,80	4.602,57	203.414,24	205.702,65	10.729.181,40
80	208.016,80	2.314,15	205.702,65	0,00	10.934.884,05



9.3.5. Flujos de Explotación

DURACIÓN CONTRATO		30 años y medio	
REDACCIÓN DEL PROYECTO		6 meses	
EJECUCIÓN DE OBRA		2 años	
PRESTACIÓN DEL SERVICIO		28 años	
PRESTACIÓN ANUAL POR SERVICIO		días	
RESIDENCIA PERSONAS MAYORES		365	
CDIA PERSONAS MAYORES		249-116	
RESIDENCIA PERSONAS DISCAPACIDAD		365	
CDIA PERSONAS DISCAPACIDAD		249	
APARTAMENTOS TUTELADOS		365	
CDIA SIN SERVICIO ASIGNADO		249	
TOTAL PLAZAS OFERTADAS		(a)ADMÓN.	(b)ADMÓN+ PRIV.
RESIDENCIA PERSONAS MAYORES		92	115
RESIDENCIA PERSONAS MAYORES UPSI		15	15
CDIA PERSONAS MAYORES LABORABLES		30	30
CDIA PERSONAS MAYORES F/S		15	15
APARTAMENTOS TUTELADOS INDIVIDUALES		54	54
APARTAMENTOS TUTELADOS DOBLES		6	6
RESIDENCIA PERSONAS CON DISCAPACIDAD		26	26
CDIA PERSONAS CON DISCAPACIDAD		25	25
CDIA SIN SERVICIO ASIGNADO		15	15
		263	286
INVERSIÓN INICIAL			
OBRA		21.869.768,09 €	
EQUIPAMIENTO		974.000 €	
INVERSIÓN FINANCIACIÓN AJENA		10.934.884,05 €	
Tipo de Interés		+1,125% trimestral; 4,5% anual	
PRECIO PLAZA (sin IVA)		€/plaza/día	
RESIDENCIA PERSONAS MAYORES - Resto		52,52 €	
RESIDENCIA PERSONAS MAYORES - GI		65,48 €	
RESIDENCIA PERSONAS MAYORES - GII GIII		84,73 €	
RESIDENCIA PERSONAS MAYORES UPSI		91,95 €	
CDIA PERSONAS MAYORES LABORABLES		61,88 €	
CDIA PERSONAS MAYORES F/S		71,15 €	
APARTAMENTOS TUTELADOS INDIVIDUALES		36,63 €	
APARTAMENTOS TUTELADOS DOBLES		27,01 €	
RESIDENCIA PERSONAS CON DISCAPACIDAD		126,07 €	
CDIA PERSONAS CON DISCAPACIDAD		80,38 €	
CDIA SIN SERVICIO ASIGNADO		61,88 €	
PRECIO POR DISPONIBILIDAD (sin IVA) €/año- plazas ADMÓN	(a)	1.063.419,42	
PRECIO POR DISPONIBILIDAD (sin IVA)€/año- plazas ADMÓN y PRIV	(b)	1.189.337,03	



Se calculan los flujos de explotación para la concesionaria.

- (a) Con el número de plazas y el pago por disponibilidad correspondiente a las plazas que van a ser contratadas por la Administración (*en el cuadro anterior (a). ADMÓN.*), con la misma ocupación que el año 2018.

Para el cálculo, los ingresos a percibir por la entidad en las plazas contratadas serán los señalados en este informe y los costes, los aquí reflejados. Como supuesto se establece que la concesionaria ha ido al tipo de licitación y que no han variado ni el importe correspondiente al pago por disponibilidad ni los años de duración del contrato.

- (b) Con el número de plazas y el pago por disponibilidad correspondiente a las plazas que van a ser contratadas por la Administración y a las plazas privadas a gestionar por la concesionaria (*en el cuadro anterior número (b) ADMÓN + PRIV.*), con la misma ocupación que en el año 2018.

Para el cálculo, los ingresos a percibir por la entidad en las plazas contratadas serán los señalados en este informe y los costes, los aquí calculados. En las plazas privadas se mantienen los mismos ingresos y costes, aunque es probable que los precios a recibir por estas plazas privadas serán más altos que los de las plazas concertadas con la Diputación. Es un cálculo de mínimos.

En ambos casos, (a) y (b), se han considerados las siguientes tasas de actualización:

Gastos Directos e Indirectos	2%
Sueldos y Salarios	2,5%
Actualización de Ingresos	2,5%

Manteniéndose todos los parámetros señalados en el informe, la Tasa Interna de Retorno (TIR) calculada para los dos flujos de explotación (a) y (b):

(a)	mínimo plazas	Administración	TIR	1,16%
(b)	Máximo plazas	Administración + Privadas	TIR	2,10%



(a) Plazas a contratar por la Administración

años	6 meses	1	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INVERSIÓN	1.468.334,24	10.687.006,10	11.645.181,54	453.915,84	436.609,71	418.511,56	399.585,15	379.792,57	359.094,18	337.448,53		
Redacción Proyecto / Obra	1.468.334,24	10.200.716,93	10.200.716,93									
% inversión anual		50%	50%									
Equipamiento			974.000,00									
Financiación ajena		486.289,17	470.464,61	453.915,84	436.609,71	418.511,56	399.585,15	379.792,57	359.094,18	337.448,53		
GASTOS DE EXPLOTACIÓN				6.097.116,65	6.241.570,46	6.389.476,14	6.540.916,78	6.695.977,52	7.106.284,21	7.274.671,48		
Personal				4.502.295,90	4.614.853,30	4.730.224,63	4.848.480,25	4.969.692,25	5.252.317,90	5.383.625,85		
Costes Directos				639.291,95	652.077,79	665.119,34	678.421,73	691.990,17	780.882,07	796.499,71		
Costes Indirectos				955.528,80	974.639,38	994.132,16	1.014.014,81	1.034.295,10	1.073.084,23	1.094.545,92		
PAGOS POR DISPONIBILIDAD				1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42
Disponibilidad (Admón.)				1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42
PAGOS POR DEMANDA				6.126.485,09	6.279.647,22	6.436.638,40	6.597.554,36	6.762.493,22	7.174.728,10	7.354.096,30		
Residencia Mayores Resto				75.910,63	77.808,40	79.753,61	81.747,45	83.791,13	85.885,91	88.033,06		
Residencia Mayores GI				283.927,60	291.025,79	298.301,43	305.758,97	313.402,94	321.238,01	329.268,96		
Residencia Mayores GII- GIII				2.326.993,27	2.385.168,10	2.444.797,30	2.505.917,23	2.568.565,17	2.632.779,29	2.698.598,78		
Residencia Mayores UPSI				498.381,12	510.840,65	523.611,66	536.701,95	550.119,50	563.872,49	577.969,30		
CDía Mayores LAB				429.858,21	440.604,67	451.619,78	462.910,28	474.483,03	486.345,11	498.503,74		
CDía Mayores F/S				115.134,41	118.012,77	120.963,09	123.987,17	127.086,85	130.264,02	133.520,62		
Residencia Discapacidad				1.184.395,40	1.214.005,29	1.244.355,42	1.275.464,30	1.307.350,91	1.340.034,69	1.373.535,55		



Cdía Discapacidad				485.351,05	497.484,83	509.921,95	522.670,00	535.736,75	549.130,16	562.858,42
Cdía sin servicio asignado				-	-	-	-	-	243.172,55	249.251,87
Apartamentos Tutelados Individuales				671.514,54	688.302,40	705.509,96	723.147,71	741.226,40	759.757,06	778.750,99
Apartamentos Tutelados Dobles				55.018,86	56.394,34	57.804,19	59.249,30	60.730,53	62.248,79	63.805,01
RESULTADOS	-1.468.334,24	-10.687.006,10	-11.645.181,54	638.872,02	664.886,47	692.070,12	720.471,84	750.142,54	772.769,13	805.395,71

8	9	10	11	12	13	14	15
10	11	12	13	14	15	16	17
314.812,26	291.140,04	266.384,47	996.479,66	213.422,63	185.110,31	155.502,27	124.539,22
			755.983,71				
314.812,26	291.140,04	266.384,47	240.495,95	213.422,63	185.110,31	155.502,27	124.539,22
7.447.083,04	7.623.615,78	7.804.368,96	7.989.444,22	8.178.945,68	8.372.979,99	8.571.656,36	8.775.086,69
5.518.216,50	5.656.171,91	5.797.576,21	5.942.515,61	6.091.078,50	6.243.355,47	6.399.439,35	6.559.425,34
812.429,71	828.678,30	845.251,87	862.156,90	879.400,04	896.988,04	914.927,80	933.226,36
1.116.436,83	1.138.765,57	1.161.540,88	1.184.771,70	1.208.467,13	1.232.636,48	1.257.289,21	1.282.434,99
1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42
1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42
7.537.948,71	7.726.397,43	7.919.557,36	8.117.546,30	8.320.484,96	8.528.497,08	8.741.709,51	8.960.252,24
90.233,89	92.489,73	94.801,98	97.172,03	99.601,33	102.091,36	104.643,64	107.259,73
337.500,69	345.938,21	354.586,66	363.451,33	372.537,61	381.851,05	391.397,33	401.182,26
2.766.063,75	2.835.215,34	2.906.095,72	2.978.748,12	3.053.216,82	3.129.547,24	3.207.785,92	3.287.980,57



592.418,53	607.229,00	622.409,72	637.969,97	653.919,21	670.267,19	687.023,87	704.199,47
510.966,33	523.740,49	536.834,00	550.254,85	564.011,22	578.111,50	592.564,29	607.378,40
136.858,63	140.280,10	143.787,10	147.381,78	151.066,32	154.842,98	158.714,06	162.681,91
1.407.873,94	1.443.070,79	1.479.147,56	1.516.126,25	1.554.029,40	1.592.880,14	1.632.702,14	1.673.519,70
576.929,88	591.353,13	606.136,95	621.290,38	636.822,64	652.743,20	669.061,78	685.788,33
255.483,17	261.870,24	268.417,00	275.127,43	282.005,61	289.055,75	296.282,15	303.689,20
798.219,77	818.175,26	838.629,64	859.595,38	881.085,27	903.112,40	925.690,21	948.832,46
65.400,14	67.035,14	68.711,02	70.428,80	72.189,52	73.994,26	75.844,11	77.740,21

839.472,83	875.061,02	912.223,36	195.041,84	991.536,06	1.033.826,20	1.077.970,29	1.124.045,76
------------	------------	------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------

16	17	18	19	20	21	22	23
18	19	20	21	22	23	24	25
92.159,14	58.297,18	22.885,53	-	-	921.539,93	-	-
92.159,14	58.297,18	22.885,53	-	-	921.539,93	-	-

8.983.385,55	9.196.670,31	9.415.061,20	9.638.681,34	9.867.656,86	10.102.116,94	10.342.193,89	10.588.023,24
6.723.410,97	6.891.496,25	7.063.783,65	7.240.378,24	7.421.387,70	7.606.922,39	7.797.095,45	7.992.022,84
951.890,89	970.928,70	990.347,28	1.010.154,22	1.030.357,31	1.050.964,45	1.071.983,74	1.093.423,42
1.308.083,69	1.334.245,36	1.360.930,27	1.388.148,88	1.415.911,85	1.444.230,09	1.473.114,69	1.502.576,99

1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42
1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42

9.184.258,55	9.413.865,01	9.649.211,64	9.890.441,93	10.137.702,98	10.391.145,55	10.650.924,19	10.917.197,30
--------------	--------------	--------------	--------------	---------------	---------------	---------------	---------------



1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	29.775.743,76
11.190.127,23	11.469.880,41	11.756.627,42	12.050.543,10	12.351.806,68	251.637.768,25
133.952,71	137.301,53	140.734,07	144.252,42	147.858,73	3.025.782,62
501.021,67	513.547,21	526.385,89	539.545,54	553.034,18	11.317.297,42
4.106.237,18	4.208.893,11	4.314.115,44	4.421.968,32	4.532.517,53	92.753.488,00
879.448,64	901.434,86	923.970,73	947.070,00	970.746,75	19.865.372,03
758.532,39	777.495,70	796.933,09	816.856,42	837.277,83	17.134.062,60
203.167,41	208.246,60	213.452,76	218.789,08	224.258,81	4.589.234,67
2.089.996,78	2.142.246,70	2.195.802,87	2.250.697,94	2.306.965,39	47.209.764,73
856.455,65	877.867,04	899.813,72	922.309,06	945.366,78	19.345.996,16
379.266,19	388.747,85	398.466,55	408.428,21	418.638,91	7.437.293,32
1.184.961,73	1.214.585,77	1.244.950,42	1.276.074,18	1.307.976,03	26.766.435,72
97.086,88	99.514,05	102.001,90	104.551,95	107.165,74	2.193.040,96
1.413.802,83	1.435.802,01	1.458.615,97	1.482.270,37	1.506.791,61	5.103.977,51



(b) Plazas a contratar por la Administración y plazas privadas:

años	6 meses	1	2	3	4	5	6	7
INVERSIÓN	1.468.334,24	10.687.006,10	11.645.181,54	453.915,84	436.609,71	418.511,56	399.585,15	379.792,57
Redacción Proyecto / Obra % inversión anual	1.468.334,24	10.200.716,93 50%	10.200.716,93 50%					
Equipamiento			974.000,00					
Financiación ajena		486.289,17	470.464,61	453.915,84	436.609,71	418.511,56	399.585,15	379.792,57
GASTOS DE EXPLOTACIÓN				6.755.726,30	6.915.844,23	7.079.789,61	7.247.654,61	7.419.533,64
Personal				5.000.681,50	5.125.698,54	5.253.841,00	5.385.187,03	5.519.816,70
Costes Directos				697.651,80	711.604,84	725.836,93	740.353,67	755.160,74
Costes Indirectos				1.057.393,00	1.078.540,86	1.100.111,68	1.122.113,91	1.144.556,19
PAGOS POR DISPONIBILIDAD				1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03
Disponibilidad (Admón.)				1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42
Disponibilidad (Privadas)				125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61
PAGOS POR DEMANDA				6.798.192,96	6.968.147,79	7.142.351,48	7.320.910,27	7.503.933,02
Residencia Mayores Resto				94.888,29	97.260,50	99.692,01	102.184,31	104.738,92
Residencia Mayores GI				354.909,50	363.782,23	372.876,79	382.198,71	391.753,68
Residencia Mayores GII-GIII				2.908.741,58	2.981.460,12	3.055.996,63	3.132.396,54	3.210.706,46
Residencia Mayores UPSI				498.381,12	510.840,65	523.611,66	536.701,95	550.119,50
CDía Mayores LAB				429.858,21	440.604,67	451.619,78	462.910,28	474.483,03
CDía Mayores F/S				115.134,41	118.012,77	120.963,09	123.987,17	127.086,85
Residencia Discapacidad				1.184.395,40	1.214.005,29	1.244.355,42	1.275.464,30	1.307.350,91
Cdía Discapacidad				485.351,05	497.484,83	509.921,95	522.670,00	535.736,75



Cdía sin servicio asignado				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Apartamentos Tutelados Individuales				671.514,54	688.302,40	705.509,96	723.147,71	741.226,40
Apartamentos Tutelados Dobles				55.018,86	56.394,34	57.804,19	59.249,30	60.730,53

RESULTADOS	-1.468.334,24	-10.687.006,10	-11.645.181,54	777.887,86	805.030,88	833.387,34	863.007,54	893.943,85
-------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

8	9	10	11	12	13	14	15	16
359.094,18	337.448,53	314.812,26	291.140,04	266.384,47	996.479,66	213.422,63	185.110,31	155.502,27
					755.983,71			
359.094,18	337.448,53	314.812,26	291.140,04	266.384,47	240.495,95	213.422,63	185.110,31	155.502,27
7.847.062,07	8.033.084,28	8.223.553,97	8.418.578,25	8.618.266,85	8.822.732,14	9.032.089,24	9.246.456,05	9.465.953,31
5.816.195,47	5.961.600,35	6.110.640,36	6.263.406,37	6.419.991,53	6.580.491,32	6.745.003,60	6.913.628,69	7.086.469,41
845.316,06	862.222,38	879.466,83	897.056,17	914.997,29	933.297,23	951.963,18	971.002,44	990.422,49
1.185.550,54	1.209.261,55	1.233.446,78	1.258.115,72	1.283.278,03	1.308.943,59	1.335.122,46	1.361.824,91	1.389.061,41
1.189.337,03								
1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42
125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61
7.934.703,91	8.133.071,50	8.336.398,29	8.544.808,25	8.758.428,45	8.977.389,17	9.201.823,89	9.431.869,49	9.667.666,23
107.357,39	110.041,32	112.792,36	115.612,17	118.502,47	121.465,03	124.501,66	127.614,20	130.804,55



401.547,52	411.586,21	421.875,86	432.422,76	443.233,33	454.314,16	465.672,01	477.313,81	489.246,66
3.290.974,12	3.373.248,47	3.457.579,68	3.544.019,17	3.632.619,65	3.723.435,15	3.816.521,02	3.911.934,05	4.009.732,40
563.872,49	577.969,30	592.418,53	607.229,00	622.409,72	637.969,97	653.919,21	670.267,19	687.023,87
486.345,11	498.503,74	510.966,33	523.740,49	536.834,00	550.254,85	564.011,22	578.111,50	592.564,29
130.264,02	133.520,62	136.858,63	140.280,10	143.787,10	147.381,78	151.066,32	154.842,98	158.714,06
1.340.034,69	1.373.535,55	1.407.873,94	1.443.070,79	1.479.147,56	1.516.126,25	1.554.029,40	1.592.880,14	1.632.702,14
549.130,16	562.858,42	576.929,88	591.353,13	606.136,95	621.290,38	636.822,64	652.743,20	669.061,78
243.172,55	249.251,87	255.483,17	261.870,24	268.417,00	275.127,43	282.005,61	289.055,75	296.282,15
759.757,06	778.750,99	798.219,77	818.175,26	838.629,64	859.595,38	881.085,27	903.112,40	925.690,21
62.248,79	63.805,01	65.400,14	67.035,14	68.711,02	70.428,80	72.189,52	73.994,26	75.844,11

917.884,69	951.875,72	987.369,09	1.024.426,98	1.063.114,17	347.514,39	1.145.649,05	1.189.640,16	1.235.547,67
-------------------	-------------------	-------------------	---------------------	---------------------	-------------------	---------------------	---------------------	---------------------



17	18	19	20	21	22	23	24
124.539,22	92.159,14	58.297,18	22.885,53	-	-	921.539,93	-
124.539,22	92.159,14	58.297,18	22.885,53	-	-	921.539,93	-
9.690.704,72	9.920.836,97	10.156.479,82	10.397.766,18	10.644.832,19	10.897.817,28	11.156.864,28	11.422.119,50
7.263.631,14	7.445.221,92	7.631.352,47	7.822.136,28	8.017.689,69	8.218.131,93	8.423.585,23	8.634.174,86
1.010.230,94	1.030.435,56	1.051.044,27	1.072.065,16	1.093.506,46	1.115.376,59	1.137.684,12	1.160.437,80
1.416.842,64	1.445.179,49	1.474.083,08	1.503.564,74	1.533.636,04	1.564.308,76	1.595.594,93	1.627.506,83
1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03
1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42
125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61
9.909.357,88	10.157.091,83	10.411.019,13	10.671.294,61	10.938.076,97	11.211.528,90	11.491.817,12	11.779.112,55
134.074,67	137.426,53	140.862,20	144.383,75	147.993,35	151.693,18	155.485,51	159.372,65
501.477,83	514.014,77	526.865,14	540.036,77	553.537,69	567.376,13	581.560,53	596.099,55
4.109.975,71	4.212.725,10	4.318.043,23	4.425.994,31	4.536.644,17	4.650.060,27	4.766.311,78	4.885.469,58
704.199,47	721.804,46	739.849,57	758.345,81	777.304,45	796.737,07	816.655,49	837.071,88
607.378,40	622.562,86	638.126,93	654.080,10	670.432,10	687.192,91	704.372,73	721.982,05
162.681,91	166.748,96	170.917,68	175.190,62	179.570,39	184.059,65	188.661,14	193.377,67
1.673.519,70	1.715.357,69	1.758.241,63	1.802.197,67	1.847.252,61	1.893.433,93	1.940.769,78	1.989.289,02
685.788,33	702.933,04	720.506,36	738.519,02	756.982,00	775.906,55	795.304,21	815.186,82
303.689,20	311.281,43	319.063,46	327.040,05	335.216,05	343.596,45	352.186,36	360.991,02
948.832,46	972.553,28	996.867,11	1.021.788,79	1.047.333,50	1.073.516,84	1.100.354,76	1.127.863,63
77.740,21	79.683,72	81.675,81	83.717,71	85.810,65	87.955,92	90.154,82	92.408,69



1.283.450,97 1.333.432,75 1.385.579,15 1.439.979,92 1.482.581,81 1.503.048,65 602.749,93 1.546.330,08

25	26	27	28	29	30	
-	-	-	-	-	-	30.227.752,06
						21.869.768,09
						2.651.523,64
						5.706.460,32

11.693.732,76	11.971.857,56	12.256.651,11	12.548.274,45	12.846.892,50	13.152.674,23	271.883.828,13
8.850.029,23	9.071.279,96	9.298.061,96	9.530.513,51	9.768.776,35	10.012.995,76	204.170.232,16
1.183.646,56	1.207.319,49	1.231.465,88	1.256.095,20	1.281.217,10	1.306.841,44	28.013.718,65
1.660.056,97	1.693.258,11	1.727.123,27	1.761.665,74	1.796.899,05	1.832.837,03	39.699.877,32

1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	1.189.337,03	0,00
1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	1.063.419,42	33.301.436,84
125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	125.917,61	29.775.743,76
						3.525.693,08

12.073.590,36	12.375.430,12	12.684.815,87	13.001.936,27	13.326.984,67	13.660.159,29	278.411.910,26
163.356,96	167.440,89	171.626,91	175.917,58	180.315,52	184.823,41	3.782.228,28
611.002,04	626.277,09	641.934,01	657.982,36	674.431,92	691.292,72	14.146.621,78
5.007.606,32	5.132.796,47	5.261.116,38	5.392.644,29	5.527.460,40	5.665.646,91	115.941.860,00
857.998,68	879.448,64	901.434,86	923.970,73	947.070,00	970.746,75	19.865.372,03
740.031,60	758.532,39	777.495,70	796.933,09	816.856,42	837.277,83	17.134.062,60
198.212,11	203.167,41	208.246,60	213.452,76	218.789,08	224.258,81	4.589.234,67
2.039.021,25	2.089.996,78	2.142.246,70	2.195.802,87	2.250.697,94	2.306.965,39	47.209.764,73
835.566,49	856.455,65	877.867,04	899.813,72	922.309,06	945.366,78	19.345.996,16



370.015,80	379.266,19	388.747,85	398.466,55	408.428,21	418.638,91	7.437.293,32
1.156.060,22	1.184.961,73	1.214.585,77	1.244.950,42	1.276.074,18	1.307.976,03	26.766.435,72
94.718,90	97.086,88	99.514,05	102.001,90	104.551,95	107.165,74	2.193.040,96
1.569.194,63	1.592.909,59	1.617.501,79	1.642.998,85	1.669.429,20	1.696.822,09	9.601.766,91

ANEXO I

INFORME / TXOSTENA

**DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE NECESIDADES DEL EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL A
DESARROLLAR EN EL A.U. 7.2.04 “ARBES”**

Xabier Agirre Alzuru, arquitecto

Enero de 2020ko Urtarrila

REV3

INDICE

1.-OBJETO DEL INFORME

2.-ANTECEDENTES

3.-DEFINICION DEL PROGRAMA DE NECESIDADES

4.-PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN
Y EDIFICABILIDADES

5.-CUADRO RESUMEN DE LOS EQUIPAMIENTOS A DESARROLLAR

6.-ESTIMACION ORIENTATIVA DE LOS COSTES DE CONSTRUCCIÓN

CENTRO RESIDENCIAL PARA PERSONAS MAYORES DEPENDIENTES Y DISCAPACITADOS, CENTRO DE DÍA Y APARTAMENTOS TUTELADOS

1. OBJETO DEL INFORME

Es objeto del presente informe definir el programa de necesidades que el futuro equipamiento asistencial situado en el ámbito urbanístico 7.2.04 denominado "Arbes" de Irún deberá desarrollar, así como establecer un primer avance de los costes de construcción (a nivel de presupuesto de contrata) asociados al mismo. Todo ello de acuerdo a lo expuesto en el apartado 2 del presente documento.

2. ANTECEDENTES

En marzo de 2010, El departamento de Política Social de la Diputación Foral de Gipuzkoa y el Ayuntamiento de Irún establecen un marco de colaboración en el que ambas partes se comprometen a impulsar la construcción de un equipamiento asistencial en el ámbito urbanístico 7.2.04 denominado "Arbes" . Este compromiso de colaboración culminó con la aprobación de un convenio para la encomienda de gestión de la construcción, equipamiento y gestión del equipamiento social.

No obstante, pese a haber sido aprobado, dicho convenio no llegó a suscribirse formalmente.

Actualmente, existe un nuevo convenio cuyas cláusulas modifican las inicialmente redactadas en lo referente a los contenidos que recogen las necesidades en cuanto al número de plazas residenciales, apartamentos tutelados, etc.

El presente informe, recoge las previsiones inicialmente previstas y recogidas en el informe previo redactado actualizándolas y adecuándolas a las previsiones actuales.

A partir de la firma del acuerdo, se da inicio a los trabajos de elaboración de los documentos y actos administrativos necesarios que permitan la consecución de los objetivos establecidos en el mismo.

Una de las tareas necesarias a realizar para la consecución de dicho objetivo es la definición arquitectónica de la propuesta. Esto conlleva la necesidad de definir el programa asistencial que se pretende desarrollar junto con el establecimiento de las condiciones urbanísticas y arquitectónicas a los que se someterá la futura propuesta que deberá desarrollarse a nivel de proyecto.

Para ello en agosto de 2010 se elaboró una primera propuesta de avance para su discusión y debate. Fruto de ese trabajo de debate se revisó y ajustó el programa de necesidades inicialmente acordado por la Diputación Foral y el Ayuntamiento de Irún y que el presente documento recoge.

En enero de 2011 se diseña una segunda propuesta que tomando como base la elaborada en agosto incorpora las distintas sugerencias y aportaciones realizadas tanto por los técnicos del Ayuntamiento de Irún como de los técnicos de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

En 2017, con la redacción del nuevo convenio, se ajustan las previsiones iniciales y se define el programa definitivo que se deberá desarrollar.

Posteriormente se solicita a quien suscribe la actualización del informe reflejando los últimos ajustes realizados hasta la fecha.

3. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE NECESIDADES

Se expone a continuación el programa de necesidades recogido en el nuevo convenio:

- A. Entre 110 y 130 plazas residenciales para personas mayores en situación de dependencia, de las cuales entre 12 y 15 conformarán una unidad psicogeriátrica.*
- B. 30 plazas de centro de día o servicio de atención diurna para mayores en situación de dependencia.*
- C. 50-60 plazas de apartamentos tutelados para autónomos de los cuales un mínimo del 90% de las plazas serán individuales.*
- D. Entre 22 y 26 plazas residenciales para personas con discapacidad.*
- E. Un servicio o centro de día para personas con discapacidad en situación de dependencia para un total de 25 plazas*
- F. Si el proyecto definitivo lo permitiera, un centro para la promoción de la autonomía personal para personas con discapacidad o para otros usos de atención social que se acordasen entre ambas.*
- G. La necesaria dotación de plazas de aparcamiento.*

Partiendo de estas premisas, el informe desarrolla a nivel de anteproyecto el desarrollo del programa propuesto.

1. CENTRO RESIDENCIAL PARA PERSONAS MAYORES DEPENDIENTES Y DISCAPACITADOS

El convenio establece la siguiente previsión en cuanto al programa de necesidades se refiere:

- “A.- 130 plazas residenciales para personas mayores en situación de dependencia, de las cuales 17 conformarán una unidad psicogeriátrica.*
- D.- 26 plazas de apartamentos con apoyos para personas con discapacidad en situación de dependencia” .*

La propuesta de desarrollo que contiene el presente informe establece el siguiente programa de necesidades:

El centro residencial se compone de un total de 9 módulos que suman un total de 131 habitaciones (109 habitaciones individuales y 22 habitaciones dobles) distribuidos de la siguiente manera:

- MODULOS PARA PERSONAS MAYORES DEPENDIENTES:
6 módulos destinados a personas mayores dependientes, para un total de **110 plazas**

- MODULOS PARA DISCAPACITADOS FISICOS:
2 módulos destinados a discapacitados físicos, para un total de **26 plazas.**

- MODULOS PARA PERSONAS MAYORES DEPENDIENTES TIPO UPSI:
1 módulo destinado a personas mayores dependientes tipo UPSI, para un total de **15 plazas**

El programa de necesidades se distribuye de la siguiente manera:

- **Planta Baja:** alberga el programa general de la residencia común a la totalidad de los usuarios del edificio. El programa se agrupa siguiendo el siguiente esquema funcional:

- Accesos y recepción
- Zona administrativa
- Atención especializada
- Cafetería
- Zonas de estar y actividades comunes
- Servicios Generales

- **Planta Primera y Segunda:** 3 módulos de habitaciones para residentes. 2 de ellos destinados personas dependientes y 1

destinado a discapacitados físicos. El programa a desarrollar en esta planta es el siguiente:

Módulo para usuarios dependientes (2): Zona de habitaciones (11 individuales y 4 dobles), zona residencial (sala de estar-biblioteca, comedor, oficio, sala para visitas), servicios de planta (2 aseos adaptados, despacho profesional, almacén de lencería, almacén de suministros, almacén ayudas técnicas, control de planta)

Módulo para discapacitados físicos (1): Zona de habitaciones (13 individuales), zona residencial (sala de estar-biblioteca, comedor, oficio, sala para visitas) servicios de planta (2 aseos adaptados, despacho profesional, almacén de lencería, almacén de suministros, almacén ayudas técnicas, control de planta)

- **Planta Tercera**: 3 módulos de habitaciones para residentes. Todos ellos destinados usuarios dependientes pero 1 de las unidades será psicogeriatrica. El programa a desarrollar en esta planta es el siguiente:

Módulo para usuarios dependientes (2): Zona de habitaciones (13 individuales y 2 dobles), zona residencial (sala de estar-biblioteca, comedor, oficio, sala para visitas), servicios de planta (2 aseos adaptados, despacho profesional, almacén de lencería, almacén de suministros, almacén ayudas técnicas, control de planta)

Módulo unidad psicogeriatrica (1): Zona de habitaciones (13 individuales y 2 dobles), zona residencial (sala de estar-biblioteca, comedor, oficio, sala para visitas), servicios de planta (2 aseos adaptados, despacho profesional, almacén de lencería, almacén de suministros, almacén ayudas técnicas, control de planta)

2. CENTRO DE DÍA

Se prevé la ubicación de dos centros de día que irán destinados a la atención de personas mayores. Cada centro de día contará con **dos unidades de 15 usuarios** cada uno.

3. APARTAMENTOS TUTELADOS

El programa a desarrollar sería el de **50-60 apartamentos** de los cuales un mínimo del 90% deberían ser individuales. La superficie útil aproximada de los apartamentos individuales será de 25m² y la de las dobles de 35m².

Partiendo de esa premisa se pretende desarrollar el siguiente programa de necesidades:

- Planta Baja: 2 núcleos de apartamentos de 4 viviendas cada una. Las viviendas ubicadas en esta planta serán 5 adaptadas e individuales y 3 dobles para personas autónomas. Además de las viviendas se preverán zonas comunes de estar.
- Plantas Primera, Segunda y Tercera: 2 núcleos de apartamentos por planta de 7 viviendas cada una, de las cuales 5 de ellas serán individuales y 2 de ellas dobles.
- Plantas Cuarta: En esta planta se prevén espacios destinados a instalaciones y usos auxiliares.

4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

En relación al cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Irún y en concreto de la *Modificación puntual del Plan General (Modificación n.º 22) referida al ámbito 7.2.04 Arbes aclarar lo siguiente:*

En el artículo 10. "Definición del Régimen de Calificación Pormenorizada" se establece que en las *parcelas de equipamiento (EA· Equipamiento Asistencial)* se deberá contemplar una dotación mínima de 0,35

plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos para la modalidad del uso característico o autorizado y destinado directamente al uso público.

En este sentido aclarar que las plazas de aparcamiento previstas se podrán ubicar bajo rasante (incorporadas a la edificación principal como aparcamiento) o sobre rasante en superficie, siempre dentro de la parcela de equipamiento.

4. PARAMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN Y EDIFICABILIDADES

1.- CENTRO RESIDENCIAL PARA PERSONAS MAYORES DEPENDIENTES Y DISCAPACITADOS

El edificio contará con un perfil de baja y tres alturas con la posibilidad de ampliarse a una planta más para su uso exclusivo como zona para albergar las instalaciones del edificio. Contará a su vez con una planta bajo rasante.

Tabla 4.1 Edificabilidad Residencia

RESIDENCIA		
PLANTA	m ² útiles	m ² (t)
SOTANO	1.025,00	1.230,00
BAJA	1.533,00	1.916,25
PRIMERA	2.018,00	2.522,50
SEGUNDA	1.922,00	2.402,50
TERCERA	1.960,00	2.450,00
CUBIERTA	150,00	180,00
Total bajo rasante		1.230,00
Total sobre rasante		9.471,25
Edificabilidad física total		10.701,25

2.- CENTRO DE DIA

Los centros de día previstos se ubican en la planta baja del edificio de la residencia.

La edificabilidad destinada al centro de día se engloba en la establecida en el apartado anterior para la residencia.

La edificabilidad queda reflejada en la tabla 4.2.

Tabla 4.2 Edificabilidad Centro de día

CENTRO DE DIA		
PLANTA BAJA	m ² útiles	m ² (t)
DISCAPACIDAD	326,00	407,50
DEPENDENCIA	326,00	407,50
Total bajo rasante		0,00
Total sobre rasante		815,00
Edificabilidad física total		815,00

3.- APARTAMENTOS TUTELADOS

El edificio contará con un perfil de baja y cuatro alturas incluyendo las zonas para albergar las instalaciones del edificio. Contará a su vez con una planta bajo rasante.

La edificabilidad queda reflejada en la tabla 4.3.

Tabla 4.3 Edificabilidad Apartamentos Tutelados

APARTAMENTOS TUTELADOS		
PLANTA	m ² útiles	m ² (t)
SOTANO	769,31	923,17
BAJA	646,00	807,50
PRIMERA	646,00	807,50
SEGUNDA	646,00	807,50
TERCERA	646,00	807,50
CUARTA	646,00	807,50
Total bajo rasante		923,17
Total sobre rasante		4.037,50
Edificabilidad física total		4.960,67

5. CUADRO RESUMEN DE LOS EQUIPAMIENTOS A DESARROLLAR

Tabla 5.1. Número de plazas y habitaciones

RESIDENCIA				
TIPO DE USUARIO	Nº MOD.	HAB. INDIV	HAB. DOBLES	TOT. PLAZAS
DEPENDIENTES	6	70	20	110
DISCAPACIDAD	2	13	0	26
UPSI	1	13	2	17
Total				153 PL

CENTRO DE DÍA	2	Total			30 PL
---------------	---	--------------	--	--	--------------

Tabla 5.2. Disposición de los módulos / habitaciones / plazas

RESIDENCIA					
MOD.	TIPO DE MODULO	PLANTA	HAB.INDI V	HAB. DOB.	TOT. PLAZAS.
M1	DISCAPACITADOS	+1	13	0	13
M2	DEPENDIENTES	+1	11	4	19
M3	DEPENDIENTES	+1	11	4	19
M4	DISCAPACITADOS	+2	13	0	13
M5	DEPENDIENTES	+2	11	4	19
M6	DEPENDIENTES	+2	11	4	19
M4	UPSI	+3	13	2	17
M5	DEPENDIENTES	+3	13	2	17
M6	DEPENDIENTES	+3	13	2	17
MOD.	TIPO DE MODULO	PLANTA	HAB.INDI V	HAB. DOB.	TOT. PLAZAS.
M1-2	DISCAPACITADOS	-	26	0	26 PL
M2-3-5- 6	DEPENDIENTES	-	70	20	110 PL
M4	UPSI	-	13	2	17 PL

Tabla 5.3. Desarrollo **orientativo** del programa apartamentos tutelados

APARTAMENTOS TUTELADOS					
TIPO DE USUARIO	PLANTA	AP. INDIV	AP. DOBL	APART.	PLAZAS
ADAPTADOS Y AUTONOMAS	B	5 AD	3 AUT	8	11
AUTONOMAS	1	10	4	14	18
AUTONOMAS	2	10	4	14	18
AUTONOMAS	3	10	4	14	18
Totales		35 IN	15 DO	50 AP	65PL

6. ESTIMACION ORIENTATIVA DE LOS COSTES DE CONSTRUCCIÓN

6.1 PREMISAS Y CRITERIOS GENERALES

Determinación del coste de construcción.

La estimación de los costes de construcción del equipamiento asistencial se ha determinado teniendo en cuenta por un lado la edificabilidad prevista tanto sobre como bajo rasante, por otro la tipología de las diferentes unidades edificatorias que componen el conjunto y por último los costes por metro cuadrado de ejecución material asociados a los mismos.

El coste por metro cuadrado de ejecución material se ha calculado teniendo en cuenta lo siguiente:

- Cifra definida como consecuencia de la actualización del módulo base establecido en su día por el Departamento de Política Social para la determinación de los costes de construcción.
- Coste obtenido por el método de comparación, es decir, cifras obtenidas de obras de características similares.
- Datos obtenidos del “Método de determinación de los costes de referencia de edificación” elaborado a los efectos por el Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control de la Dirección General de vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

La determinación de los distintos costes de construcción definitivos se obtendrá a partir de la propuesta que desarrolle el programa de necesidades que el presente informe establece.

Por lo tanto, el coste de construcción que a continuación se detalla DEBERÁ SER AJUSTADO Y REVISADO teniendo en cuenta las edificabilidades de la propuesta definitiva.

Determinación de las edificabilidades previstas

Para la definición de las edificabilidades previstas se ha tenido en cuenta las superficies obtenidas de la propuesta elaborada en 2011 y revisada en octubre de 2017.

6.2 ESTIMACION DE LOS COSTES DE CONSTRUCCION

Teniendo en cuenta lo expuesto en el apartado anterior, los costes iniciales de construcción son los siguientes: Teniendo en cuenta lo expuesto en el apartado anterior, la estimación de los costes de construcción asociados a la propuesta establecida en 2011 y actualizada a 2017.

Edificabilidad física total y superficies a urbanizar

Residencia	10.701,25m ² (t)
Centros de día	815,00m ² (t)
Urbanización complementaria	3.000,00m ² (p)
Apartamentos Tutelados	4.330,15m ² (t)
Urbanización complementaria	925,00m ² (p)

Costes de construcción

Presupuesto de Ejecución Material

Residencia	11,103.850,00 €
Centros de día	745.725,00 €

Urbanización complementaria	390.000,00 €
-----------------------------	--------------

Apartamentos Tutelados	3.386.500,00 €
------------------------	----------------

Urbanización exterior	120.250,00 €
-----------------------	--------------

Presupuesto de Contrata

Residencia	13.213.581,50 €
Centros de día	887.412,75 €

Urbanización complementaria	428.400,00 €
-----------------------------	--------------

Apartamentos Tutelados	4.029.935,00 €
------------------------	----------------

Urbanización exterior	143.097,50 €
-----------------------	--------------

Donostia, Enero de 2020

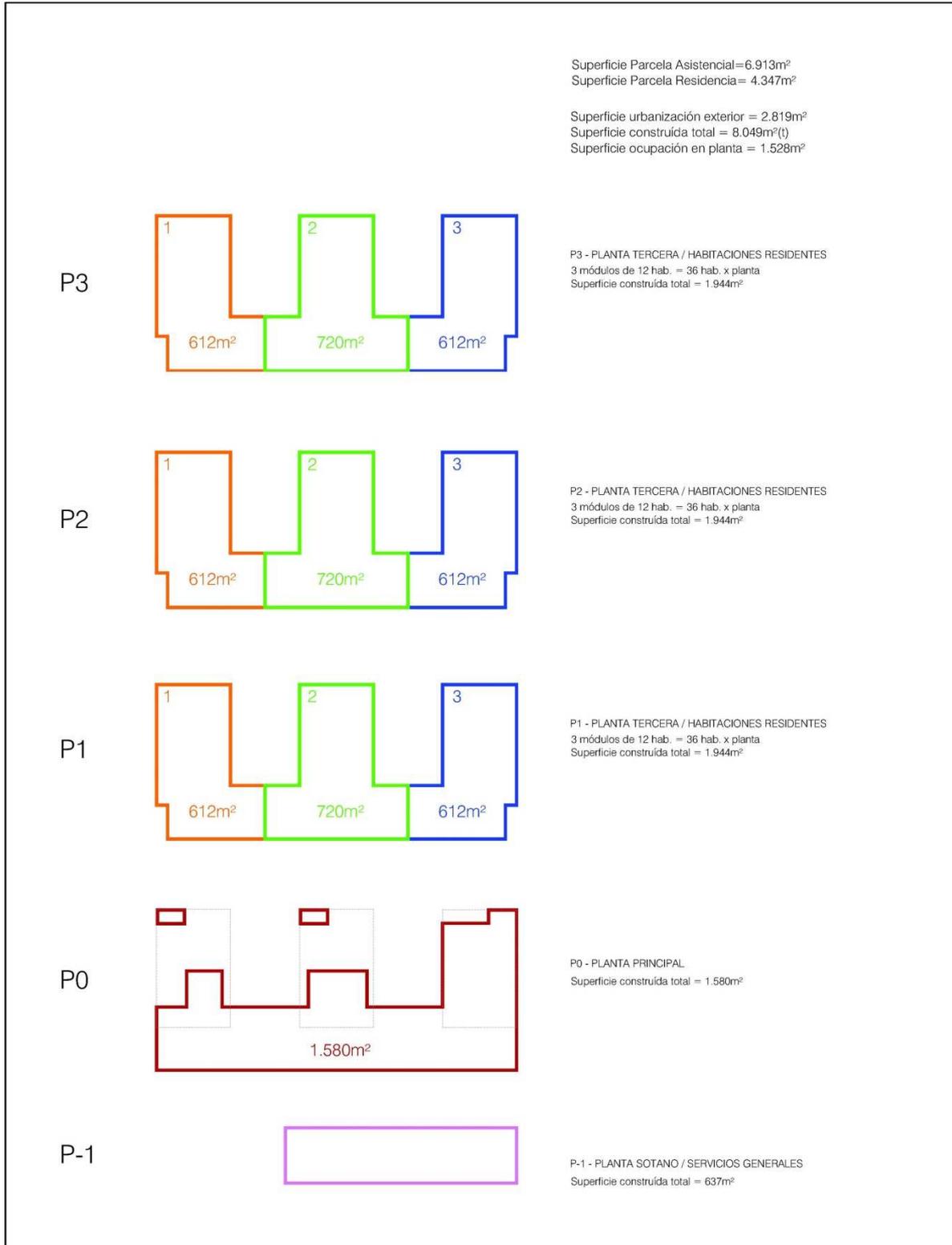
Fdo. Xabier Agirre Alzuru,
arquitecto

A.U.7.2.04 "Arbes"

Gizarte Politikarako Departamentua - Gipuzkoako Foru Aldundia

Propuesta para la implantación de un Centro Residencial para la tercera edad, Centro de Día y Apartamentos Tutelados en el A.U.7.2.04 "Arbes" de Irún . Septiembre de 2010

P03



Xabier Agirre Alzuru, arquitecto - C/Portueteke nº59 1ºA 20018 Donostia T/F: 943 020 497 / 943 013 375 alzuru@coavn.org

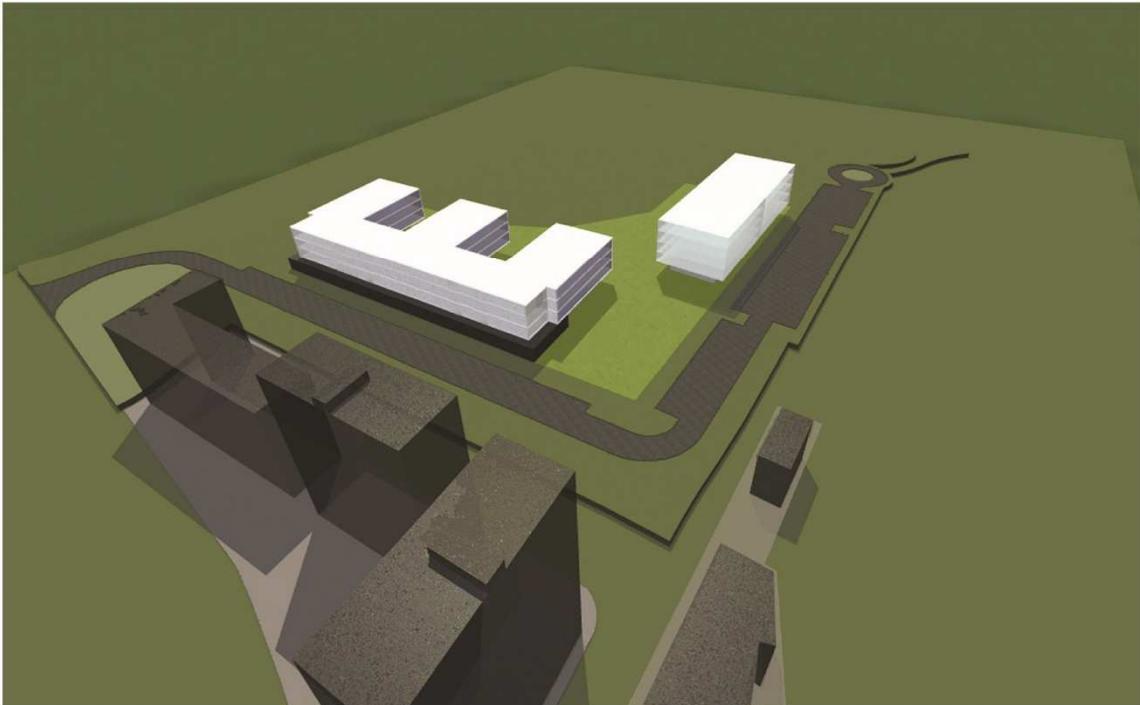
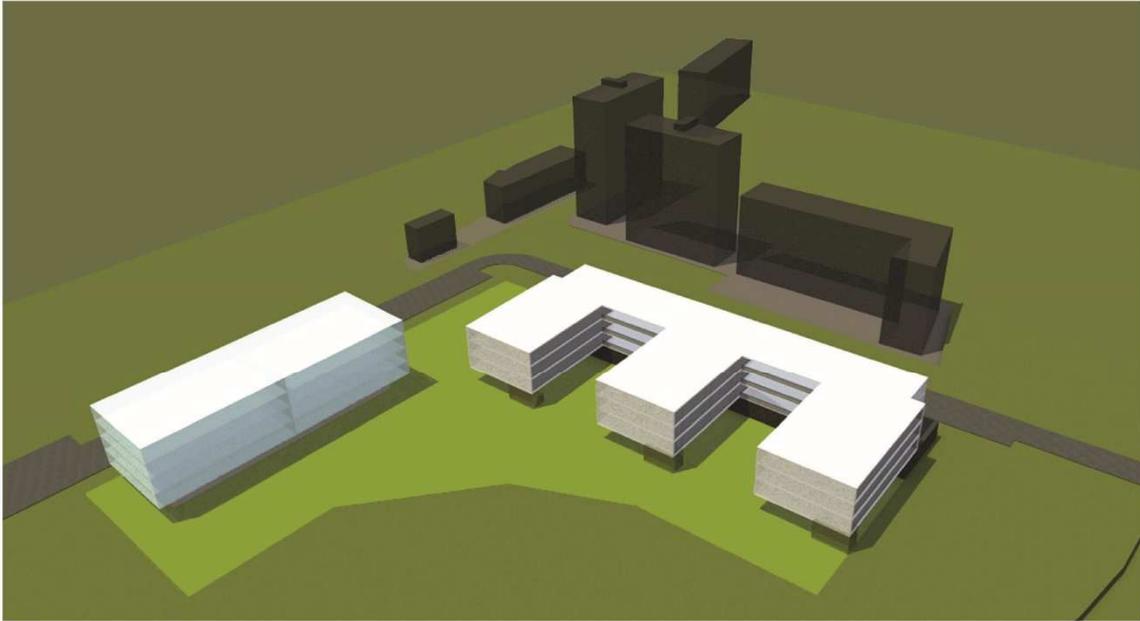


A.U.7.2.04 "Arbes"

Gizarte Politikarako Departamentua - Gipuzkoako Foru Aldundia

Propuesta para la implantación de un Centro Residencial para la tercera edad, Centro de Día y Apartamentos Tutelados en el A.U.7.2.04 Arbes de Irún. Septiembre de 2010

P04



Xabier Agirre Alzuru, arquitecto

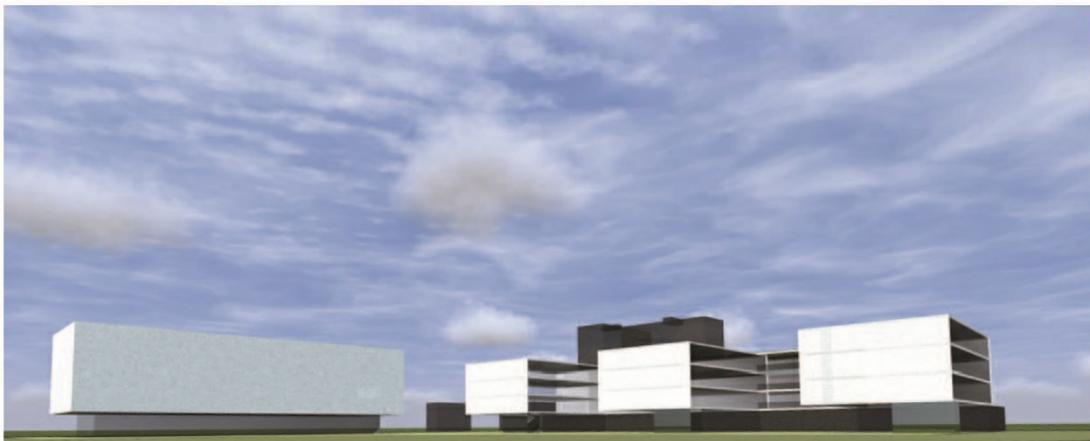


A.U.7.2.04 "Arbes"

Gizarte Politikarako Departamentua - Gipuzkoako Foru Aldundia

Propuesta para la implantación de un Centro Residencial para la tercera edad, Centro de Día y Apartamentos Tutelados en el A.U.7.2.04 'Arbes' de Irún - Septiembre de 2010

P05



Xabier Agirre Alzuru, arquitecto - C/Portuetxe nº59 1ºA 20018 Donostia T/F: 943 020 497 / 943 013 375 alzuru@coavn.org