



ESTUDIO DE VIABILIDAD DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES EN MELILLA

Firma (1): **MARÍA DE LOS ÁNGELES BAEZA MUÑOZ**
En calidad de: **Personal Docente e Investigador UGR**



Este documento firmado digitalmente puede verificarse en <https://sede.ugr.es/verifirma/>
Código seguro de verificación (CSV): **C40A2ED7C9455C349D35024DCCD690CE**

07/10/2024 - 20:13

Pág. 1 de 35



ÍNDICE

1. Objeto del estudio.....	3
2. Finalidad y justificación de las obras.....	3
Estructura académica y oferta formativa del Campus de Melilla de la Universidad de Granada	3
Evolución de la comunidad universitaria en el Campus de Melilla en los últimos cinco cursos académicos y tasa de provisión de plazas de residencia	6
Características esenciales de las obras	8
3. Contrato de concesión de obras	8
4. Demanda de uso	10
Previsión de crecimiento de la matriculación de estudiantes universitarios y estimación de la demanda de plazas de residencia	10
Incidencia económica y social de las obras en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión	11
5. Planeamiento urbanístico	13
6. Riesgos.....	16
7. Coste de la inversión y sistema de financiación.....	17
8. Valor actual neto	18
Inversiones previstas.....	22
Estimación de los ingresos derivados de servicios opcionales	22
Estimación de los gastos de personal	23
Otros gastos de explotación previstos	25
Cálculo de la tasa de descuento.....	26
Cálculo de los flujos de caja previsionales	26

ANEXOS





1. Objeto del estudio

El presente estudio tiene por finalidad llevar a cabo un análisis sobre la viabilidad del proyecto de inversión consistente en la construcción, conservación y explotación de una residencia de estudiantes en Melilla. Las conclusiones obtenidas en el mismo servirán de base para que la Ciudad Autónoma de Melilla (CAM) decida sobre la convocatoria de su licitación pública mediante un contrato de concesión administrativa.

2. Finalidad y justificación de las obras

En los últimos cinco cursos académicos, la demanda de estudiantes matriculados en grados de la Universidad de Granada (UGR) que no eran residentes en la CAM se incrementó en más de un 17%. Ante la reciente aprobación por parte de la Junta de Andalucía de la programación universitaria para el período 2025-2028, se prevé que la demanda de estudiantes que se matriculen para cursar estudios en el Campus de Melilla y que no sean residentes en dicha ciudad aumente más.

Teniendo en cuenta que actualmente sólo existe en Melilla una residencia de estudiantes y deportistas creada en 1997 con capacidad únicamente para 93 personas, el proyecto para construir y explotar una residencia es necesario para dotar a la ciudad de una mayor oferta de alojamientos para estudiantes, ofreciendo servicios modernos y de calidad.

Estructura académica y oferta formativa del Campus de Melilla de la Universidad de Granada

El Campus Universitario de Melilla, uno de los siete campus que conforman la UGR, está integrado por tres Facultades:

1. Facultad de Ciencias de la Educación y del Deporte.

Se creó por RD 399/2000, de 24 de marzo (BOE nº 73 de 25 de marzo de 2000), ante la propuesta del Consejo Social de la UGR de autorización de las enseñanzas conducentes a la obtención del título de Licenciado en Psicopedagogía y a la transformación de la Escuela Universitaria de Profesorado de EGB en Facultad. No obstante, tiene una larga tradición en la ciudad, ya que comenzó como Escuela Normal (que luego daría lugar a la E.U. de Profesorado de EGB) al amparo del Plan Profesional de 1931 por transformación de la Sección de Magisterio de la Escuela General y Técnica a través del Decreto de 14 de enero de 1932.





Actualmente su oferta formativa abarca los siguientes estudios de grado:

- Graduado/a en Educación Primaria.
- Graduado/a en Educación Infantil.
- Graduado/a en Educación Social.
- Graduado/a en Educación Primaria y Ciencias de la Actividad Física.

Respecto a los estudios de posgrado, en este centro universitario se imparten los tres siguientes másteres oficiales, la culminación de los cuales permite el acceso al Programa de Doctorado en Ciencias de la Educación:

- Máster Universitario en Educación Musical: una perspectiva Multidisciplinar.
- Máster Universitario en Diversidad Cultural: un enfoque Multidisciplinar y Transfronterizo.
- Máster Universitario en Profesorado de Enseñanza Secundaria Obligatoria y Bachillerato, Formación Profesional y Enseñanza de Idiomas.

2. *Facultad de Ciencias de la Salud*

Comenzó su actividad en 1975 como Escuela de A.T.S. de Cruz Roja, adscrita a la UGR, pasó a convertirse en Escuela Universitaria en virtud del Real Decreto 946/80 y, en el año 2006, como fruto de las negociaciones entre la UGR, la Oficina Central de Cruz Roja y la CAM, se firmó un convenio de integración, convirtiéndose en un centro propio de la UGR. Consolidado este proceso de integración, en 2009 se constituyó la Junta de Facultad y se llevó a cabo el primer proceso electoral para director/a, en el marco de la normativa de la UGR. En el año 2017, pasó a denominarse Facultad de Ciencias de la Salud.

En esta Facultad se imparten los siguientes títulos de grado:

- Graduado/a en Enfermería.
- Graduado/a en Fisioterapia.

3. *Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas.*

Esta Facultad nació en el año 1979 como Escuela Universitaria de Estudios Empresariales. Se ubicó inicialmente en el antiguo mercado de mayoristas, pasando en 1985 a compartir edificio con la Escuela Universitaria del Profesorado. Ha ido aumentando progresivamente el número de planes de estudio impartidos, de modo que el centro se ha convertido en un referente económico y financiero en la CAM.





Actualmente se ofertan los siguientes títulos de grado:

- Graduado/a en Administración y Dirección de Empresas.
- Graduado/a en Relaciones Laborales y Recursos Humanos.
- Graduado/a en Administración y Dirección Empresas y Derecho.

En este centro se imparten los siguientes títulos oficiales de máster:

- Máster Universitario en Abogacía y Procura.
- Máster Universitario en Administración de Empresas y Dirección de Recursos Humanos en Entornos Internacionales.

4. Nueva oferta de titulaciones.

La Orden de 7 de mayo de 2024, por la que se aprueba la programación universitaria de la Junta de Andalucía para el período 2025-2028 (BOJA nº 93 de 15 de mayo de 2024) incorpora la aprobación y fecha prevista de implantación de los siguientes nuevos títulos para el campus de Melilla, que vienen a sumarse a los referenciados anteriormente:

A nivel de grado:

- Grado en Podología, curso 25/26.
- Grado en Ciencia de Datos e Inteligencia Artificial, curso 26/27.

A nivel del posgrado:

- Máster en Comercio Exterior y Relaciones Económicas Internacionales, curso 26/27.
- Máster en Investigación sobre Estilos de Vida Activos y Saludables, curso 26/27.
- Máster en Gestión de la Salud Pública (UGR y Universidad Internacional de Andalucía), curso 27/28.
- Máster en Finanzas y Aplicaciones al Análisis de Negocios (UGR, Universidad de Coimbra y Universidad de Minho), curso 28/29.

El informe de situación de los campus de Ceuta y Melilla de la Universidad de Granada (Universidad de Granada, 2024) recoge que *“motivado por el crecimiento del número de usuarios, la Universidad de Granada pretende llevar a cabo una ampliación del Edificio Principal para dar cabida al programa de necesidades que*





demandan tanto las titulaciones de grado como los posgrados que la Universidad de Granada imparte en este campus universitario”.

En dicho informe también se detallan las subvenciones nominativas contempladas en los presupuestos de la CAM para 2024 dirigidas al fomento del deporte náutico de vela, de la investigación en el campus de Melilla, y la realización de cursos de verano.

Además, hay un compromiso por fomentar la actividad universitaria en el campus de Melilla, como queda recogido en el Plan Estratégico de la Universidad de Granada 2031, donde se señalan un conjunto de estrategias a seguir que deberían focalizarse en las siguientes líneas (Vicerrectorado para los campus de Ceuta y Melilla, Planificación Estratégica y Comunicación):

- 1. Avanzar hacia una oferta formativa de calidad y una experiencia de aprendizaje satisfactoria para el estudiantado de los campus de Ceuta y Melilla en igualdad de condiciones al resto de campus de la Universidad.*
- 2. Apostar por el equilibrio y estabilidad del PDI y el desarrollo de la carrera académica del personal joven investigador en estos campus.*
- 3. Fomentar nuevas líneas de investigación emergentes, multidisciplinares y en conexión con el entorno socioeconómico de Ceuta y Melilla.*
- 4. Fomentar la formación de posgrado e incentivar la realización de tesis doctorales en los campus singulares.*
- 5. Avanzar hacia la profesionalización de la gestión en estos campus.*
- 6. Contribuir a incrementar el impacto y la proyección de la UGR en las ciudades de Ceuta y Melilla, fomentando la celebración de eventos científicos, de innovación, culturales y deportivos.*

De este modo, se prevé una amplia actividad universitaria en Melilla, que implicará un incremento de los estudiantes, del personal docente e investigador (PDI), y de personal técnico, de gestión y de administración y servicios (PTGAS) de la Universidad de Granada, necesitando alojamiento en dicha ciudad.

Evolución de la comunidad universitaria en el Campus de Melilla en los últimos cinco cursos académicos y tasa de provisión de plazas de residencia

En la actualidad, las tasas de ocupación de las residencias universitarias en España son muy elevadas, debido a la creciente demanda y la oferta limitada de plazas. En el informe *Student housing. Investment*



opportunities for a growing sector with product shortages elaborado por Jones Lang LaSalle (2024), se destaca que, a nivel nacional, a finales de 2023 había 111.420 plazas disponibles para más de 1,4 millones de estudiantes universitarios, lo que arroja una ratio de 13 estudiantes por cama, siendo la ratio de 5 estudiantes por cama si sólo consideramos al estudiantado que se desplaza para cursar sus estudios, que se estima en unas 594.000 personas.

En cuanto a la ciudad de Melilla, las opciones de alojamiento para estudiantes universitarios son limitadas. La única residencia que puede albergar estudiantes universitarios, junto con otro tipo de estudiantes y deportistas, es una Residencia de Estudiantes y Deportistas, en la actualidad oficialmente catalogada como albergue. Según el pliego de prescripciones técnicas para explotación de la Residencia de Estudiantes y Deportistas de la Ciudad Autónoma de Melilla (referencia 8488/2017), dicha residencia dispone de 87 habitaciones privadas con baño (3 de ellas triples), por lo que su capacidad es de 93 plazas. La otra opción de alojamiento disponible y factible para los estudiantes son los pisos compartidos, pero con el inconveniente de tener que alquilar durante los doce meses del año si se quiere mantener el piso para el siguiente curso académico. Esta residencia y su alternativa conforman el reducido mercado de alojamiento estudiantil en Melilla.

En la tabla nº 1 se presenta la evolución del número de estudiantes universitarios de grado y posgrado matriculados en el campus de Melilla de los últimos cinco cursos académicos, ascendiendo la tasa de crecimiento medio en el período considerado del 2,15%.

Tabla nº 1. Evolución matriculación en el Campus de Melilla de la UGR, cursos 2019-2020 a 2023-2024

Curso académico	Estudiantes Grado	Estudiantes Posgrado	Total estudiantes	Tasa variación estudiantes
2019-2020	1650	190	1840	-
2020-2021	1691	186	1877	2,01%
2021-2022	1726	179	1905	1,49%
2022-2023	1682	210	1892	-0,68%
2023-2024	1784	217	2001	5,76%

Fuente: UGR en cifras (https://serinnova.ugr.es/odip/ugr_en_cifras/)

Centrándonos en las cifras del último curso académico, del total de estudiantes matriculados eran no residentes 856 personas (762 estudiantes de grado y 94 de posgrado), lo que supone una tasa de estudiantes no residentes del 42,78%, ligeramente superior a la tasa del 41% estimada a nivel nacional (Jones Lang LaSalle, 2024). Tomando en consideración la oferta de plazas en la única residencia de estudiantes actual (93 camas),



la oferta disponible presenta una tasa de 22 estudiantes por cama y de 9 estudiantes no residentes por cama, valores notablemente superiores a los de la media nacional. La tasa de cobertura o provisión de plazas de residencia sobre el total de estudiantes matriculados se sitúa en el 4,65%, frente al 7,69% a nivel nacional, y del 10,86% frente al 18,76% a nivel nacional si se consideran sólo los estudiantes desplazados de su lugar de residencia. Estas cifras evidencian la necesidad de dotar de nuevas infraestructuras residenciales a la ciudad de Melilla.

Características esenciales de las obras

En base a las determinaciones urbanísticas definidas en el quinto apartado de este estudio y a la información remitida desde la CAM, las características constructivas de la edificación son las siguientes:

- 7.000 m² construidos sobre rasante destinados al uso de residencia de estudiantes. Dentro de esta edificabilidad, la CAM prevé 135 habitaciones individuales, 18 habitaciones dobles, 18 habitaciones triples y estancias comunes. Entre estas últimas destacan una zona de comedor, una zona de office para preparación de catering (sólo desayuno), biblioteca, gimnasio, zona de estudio, zona de estar y zona de lavandería.
- 400 m² construidos bajo rasante destinados a la ubicación de las instalaciones de apoyo necesarias para cumplir con el requisito básico de habitabilidad exigido en la Ley de Ordenación de la Edificación.

Cabe destacar que la Norma 287 sobre *Normas de higiene. Aparcamientos* del Plan General de Ordenación Urbana vigente en Melilla, vincula la construcción de la residencia de estudiantes a que ésta cuente con unas plazas de aparcamiento mínimas. Según información aportada por la CAM, dichas plazas de aparcamiento serán construidas bajo rasante y no serán objeto del contrato de concesión de obras. No obstante, sí estará vinculada al contrato de concesión de obras una superficie construida bajo rasante de 400 m², que se destinará a la implantación de instalaciones, necesarias para poder materializar la edificación sobre rasante.

3. Contrato de concesión de obras

La construcción y explotación de una residencia de estudiantes en Melilla mediante la fórmula jurídica del contrato de concesión de obras tiene la ventaja de que permite a la CAM dar respuesta a la necesidad de incrementar la oferta residencial de los estudiantes en Melilla, expuesta en el apartado segundo de este





informe, sin precisar de financiación alguna ni de asumir los riesgos de construcción ni explotación. También le permitirá a la CAM beneficiarse de la eficiencia del sector privado en el desarrollo de este tipo de proyectos de inversión. No obstante, para que el desarrollo del contrato de concesión de obras llegue a buen fin, será necesario que la Administración ejerza su función de control y garantice el cumplimiento de éste en los términos establecidos en el mismo.

Las empresas privadas que acudan a la licitación del contrato de concesión deberán acreditar su solvencia técnica, profesional, económica y financiera para garantizar determinados niveles de calidad y eficiencia en la prestación del servicio.

El desarrollo del contrato de concesión de obras no tendrá ningún impacto sobre la estabilidad presupuestaria de la CAM, puesto que el proyecto será financiado con fondos privados. Uno de los atractivos de las concesiones es que contribuyen a la sostenibilidad de las cuentas públicas, al computar en el balance del socio privado, pero no a efectos de déficit y deuda pública.

Así, el artículo 14.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) define el contrato de concesión de obras en los siguientes términos: *“La concesión de obras es un contrato que tiene por objeto la realización por el concesionario de algunas de las prestaciones a que se refiere el artículo anterior, 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 en el sentido del apartado cuarto siguiente, o bien en dicho derecho acompañado del de percibir un precio.”*

Las prestaciones a las que se refiere el artículo 13.1 LCSP son las siguientes: *“a) La ejecución de una obra, aislada o conjuntamente con la redacción del proyecto, o la realización de alguno de los trabajos enumerados en el Anexo I. b) La realización, por cualquier medio, de una obra que cumpla los requisitos fijados por la entidad del sector público contratante que ejerza una influencia decisiva en el tipo o el proyecto de la obra.”*

En relación con el riesgo operacional, el artículo 14.4 LCSP añade: *“El derecho de explotación de las obras, a que se refiere el apartado primero de este artículo, deberá implicar la transferencia al concesionario 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 el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, el mismo 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 al concesionario debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable.”

Por otro lado, el artículo 247.1 LCSP establece: “*Con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión unas obras, el órgano que corresponda de la Administración concedente acordará la realización de un estudio de viabilidad de las mismas.*” Así, la CAM precisa de un estudio de viabilidad previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión de obras la residencia de estudiantes.

Conforme a la legislación vigente, dicho estudio no incorpora estudio de impacto ambiental (artículos 6 y 7 Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental), ni estudio de seguridad y salud (artículos 4 y 6 Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción); tampoco procede justificación de la solución elegida.

Por último, indicar que la viabilidad económica del proyecto se ha determinado suponiendo que la residencia entrará en explotación en el curso académico 2027/2028, por lo que, si se prevén dos años para su construcción, la adjudicación del contrato de concesión debe programarse para que la obra comience en septiembre del año 2025.

4. Demanda de uso

En este apartado se analiza cuáles son las previsiones sobre la demanda de uso, así como la incidencia económica y social de las obras en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.

Previsión de crecimiento de la matriculación de estudiantes universitarios y estimación de la demanda de plazas de residencia

La proyección de la demanda para este estudio se ha basado en las hipótesis y fuentes de información que se presentan a continuación.

En primer lugar, se estima la evolución de la matriculación en titulaciones de grado y posgrado en el campus de Melilla de la UGR. Por un lado, para las titulaciones existentes se ha proyectado una tasa de





crecimiento similar a la media de los últimos cinco cursos académicos, que tiene en cuenta los posibles incrementos en el número de grupos. Por otro lado, para las nuevas titulaciones, se considera un número medio de estudiantado de nuevo acceso por titulación de 70 personas en el caso de los grados (de 4 años de duración) y de 30 estudiantes para máster (de 1 año de duración). Finalmente, se prevé un porcentaje de estudiantado no residente similar al del último curso académico que, según se indicó en el apartado dos de este estudio, fue del 42,78%.

En segundo lugar, se han estimado las tasas de ocupación para la residencia. Si bien no existe una estadística oficial sobre las tasas de ocupación de los alojamientos residenciales universitarios en España, las noticias e informes del sector apuntan a que han sido muy altas en los últimos años, incluso en los períodos de pandemia. En este sentido, se han previsto las siguientes tasas de ocupación:

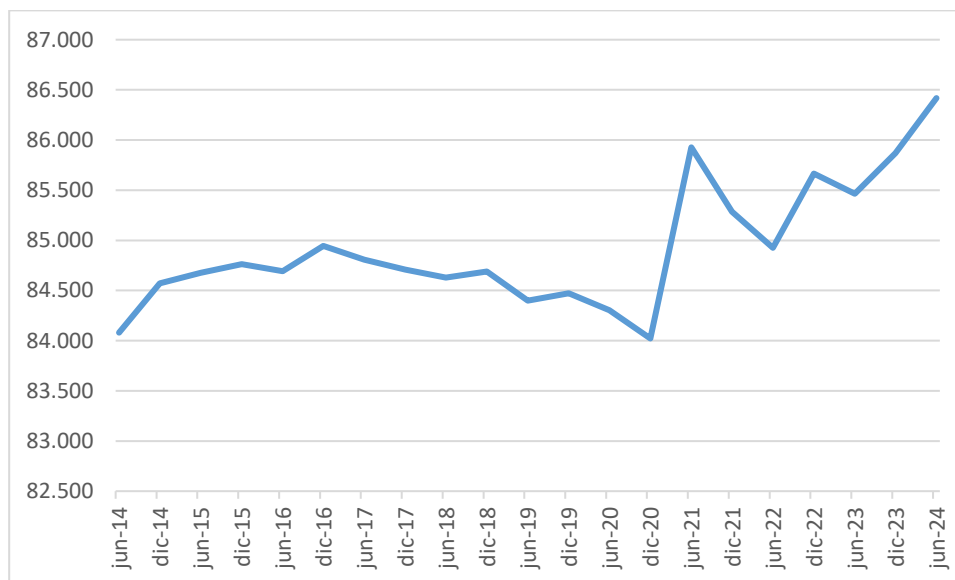
- Durante el curso académico (septiembre a junio) se estima que serán del 90%.
- Para los meses de verano (julio y agosto) se prevé una tasa de ocupación del 50%, teniéndose en cuenta la afluencia de estudiantes durante el período de exámenes en julio, los estudiantes internacionales que realicen estancias de movilidad, los que realicen prácticas externas, así como la posible demanda de plazas para otros eventos como cursos de verano o reuniones científicas.

A partir de estos supuestos, la tabla nº 2 del anexo muestra la evolución prevista de estudiantes matriculados en la UGR no residentes en Melilla durante los 38 años de explotación de la residencia, que se inicia en el curso 2027/2028 con 1.120 y se prevé que finalice con 2.335. La tasa de ocupación media anual de la residencia se estima en el 83%, lo que supone una demanda prevista de camas anual de 2.250. La tasa de provisión de la residencia respecto a los estudiantes matriculados en la UGR no residentes comenzará en el 20,09% y se prevé que cuando finalice la concesión se sitúe en el 9,64%.

Incidencia económica y social de las obras en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión

Melilla tiene una extensión de 12 km². Su población ha mostrado una tendencia alcista en la última década, con una tasa de variación del 2,78%; en junio de 2024 se situó en 86.418 personas, un 51,30% hombres y un 49,68% mujeres (gráfico nº 1).



Gráfico nº 1. Evolución de la población de Melilla

Fuente: <https://datosmacro.expansion.com>

En el último trimestre de 2023 la tasa de desempleo se situó en el 27,4% de la población, siendo algo superior en las mujeres (28,2%) respecto a los hombres (26,7%). Sin embargo, en la franja de edad entre 25 y 54 años, la tasa de paro en los hombres (37,8%) es superior a la de las mujeres (25,6%) (<https://datosmacro.expansion.com>).

La apertura de una nueva residencia de estudiantes en la CAM tendrá un notable impacto económico y social para esta ciudad, en la medida que generará empleo y valor añadido. Esta incidencia económica y social tendrá lugar en dos momentos del tiempo:

- Durante los dos primeros años de concesión se generará un importante número de puestos de trabajo relacionados con el sector de la construcción.
- Durante el período de explotación de la residencia, puesto que el concesionario tendrá que contratar su propio personal y también externalizará servicios a otros profesionales de la ciudad, lo que supondrá la creación de nuevas oportunidades laborales para sus habitantes.

Por otra parte, en la nueva residencia se alojarán estudiantes que desarrollarán actividades diarias que repercutirán de forma positiva en la ciudad y, principalmente, en los establecimientos que están situados próximos a ella.



La residencia estará situada en el Barrio del Real, que cuenta con un gran número de servicios, está cerca del Mercado y de las playas, y dispone de diversas instalaciones deportivas (pabellón García Pezzi, pistas municipales de pádel, complejo ciudad de fútbol). Además, la CAM tiene previsto establecer una ruta de autobús que conecte directamente la residencia con el campus universitario.

El valor añadido directo generado por la residencia durante el período de explotación de la concesión, desde la perspectiva de la distribución de rentas, se obtendrá por la suma de las retribuciones a los agentes implicados en la actividad desarrollada por la empresa. En este sentido, de acuerdo con el artículo “*El estado de valor añadido: un informe de interés para las empresas familiares*” (Gallizo, 2020), el valor económico generado por una empresa se puede calcular como la suma del resultado del ejercicio, los gastos de personal, los gastos financieros, la dotación de amortizaciones y el impuesto sobre beneficios. Otra forma de determinar ese valor económico es restando a los ingresos por ventas los costes por ventas y otros gastos de explotación (tabla nº 3).

Tabla nº 3. Valor añadido generado por la residencia en el período de explotación de la concesión (euros)

Concepto	3	4 - 40	TOTAL
Ingresos por ventas	1.697.422,46	1.697.422,46	64.502.053,59
- Coste de ventas	-179.325,00	-179.325,00	-6.814.350,00
- Otros gastos explotación	-404.072,69	-398.042,69	-15.131.652,33
VAB	1.114.024,77	1.120.054,77	42.556.051,26

Al final del período concesional, el valor económico que previsiblemente generará la residencia asciende a 42.556.051,26 €. Resulta destacable el peso que presenta la retribución a los trabajadores (24,69%), como agentes implicados en la actividad de la residencia, por su participación en la generación del valor añadido.

5. Planeamiento urbanístico

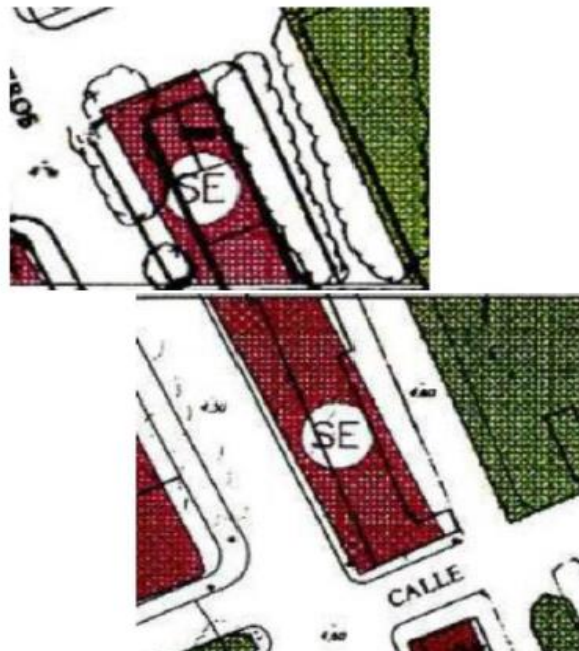
El planeamiento urbanístico vigente en la CAM se recoge en el Plan General de Ordenación Urbana publicado el 30 de octubre de 1995, con sus modificaciones posteriores. Según este planeamiento, la parcela donde está prevista la ubicación de la residencia objeto de este estudio está clasificada como suelo Urbano, con calificación de *Equipamiento Primario Sin Especificar* (Imagen nº 1).



Según información aportada por la CAM, ésta es titular de la finca registral 17882, con la siguiente descripción: “Solar sito en el Barrio de Triana, de esta Ciudad. Linda: Norte, Calle Bustamante; Sur, calle Méndez Nuñez; Oeste, calle General Astilleros y Este Parque del Hipódromo (hoy calle Minas del Rif). Tiene una superficie de mil diecinueve metros cuadrados.”

Respecto a la calificación patrimonial de la parcela, “en el inventario de bienes inmuebles patrimoniales de la CAM está clasificado como Bien Demanial (Nº Registro inventario:2021-52).”

Imagen nº 1. Calificación de la parcela

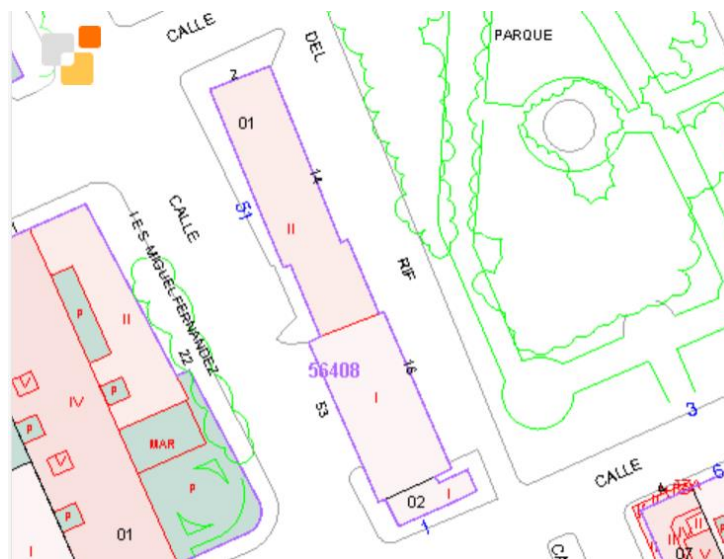


Fuente: Cartografía del PGOU de Melilla



La parcela se identifica con la referencia catastral 5640801WE0054S (Imagen nº 2).

Imagen nº 2. Localización catastral de la parcela



Fuente: <https://www.sedecatastro.gob.es/>

Esta parcela se ubica en el Barrio del General Sanjurjo, para el que el PGOU prevé tres tipos de actuaciones lucrativas residenciales: a la primera de ellas le asigna una ordenación urbanística consistente en cinco plantas más ático, que corresponderá a la tipología Residencial Plurifamiliar (T2); a la tipología Residencial Mixta (T5) le asigna una ordenación con cuatro Plantas de altura; finalmente, se ordena con seis plantas más ático para los suelos de Frente Marítimo.

Adicionalmente, cabe destacar que la parcela objeto de esta actuación está calificada como Equipamiento Primario, tipología T8 en el PGOU, destinada a edificio o instalación singular dotacional. Dentro de las condiciones exigidas en este apartado, destaca el cumplimiento de los apartados 3, 4 y 6. Estos apartados recogen las siguientes características:

“3. Alturas.-

a) No se fija con carácter general una altura máxima para esta tipología, estándose en cada supuesto concreto sujeto a la edificabilidad fijada en los cuadros de cálculo del Aprovechamiento tipo.



b) Cuando por razones técnicas, de uso u otras no pueda ajustarse la edificación a las condiciones de altura establecidas podrá proponerse la modificación de dichas condiciones por medio de un Estudio de Detalle en el que deberá justificarse la necesidad de tal alteración.

4. Retranqueos.-

a) No se fijan retranqueos a ningún lindero ni se obliga a ajustar la fachada o fachadas de la edificación a las alineaciones oficiales exteriores, quedando la configuración de la edificación a libertad del proyectista, como resultado de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas específicamente en los cuadros de parámetros por manzana (Unidad mínima diferenciada).

6. Ocupación máxima.-

Podrá, con carácter general, llegarse al 100% de ocupación de la parcela. No obstante, podrá modificarse cuando se restrinja la establecida aquí, con carácter general podrá aplicarse siempre que se justifique su necesidad por medio de un Estudio de Detalle”.

En base a los parámetros anteriores y a la documentación aportada desde la Dirección General de Urbanismo de la CAM en el informe emitido con fecha 06/08/2024, “en la parcela ... puede ejecutarse una instalación de naturaleza residencial universitaria, manteniendo su carácter demanial y la titularidad pública del suelo”. Además, “el volumen y edificabilidad, al ser Equipamiento Primario y Parcela exenta, podría ajustarse a 5 plantas + ático”.

Cabe destacar que existe una discrepancia entre la superficie ocupada de la edificación existente (instalaciones de la Policía Local) según la información catastral, la superficie de la finca registral y la asignada como equipamiento primario por el PGOU. Si bien la oficina virtual del catastro recoge una superficie ocupada por la edificación existente de 842 m², la CAM informa que en el inventario de bienes inmuebles patrimoniales de dicha ciudad figura con una superficie de 1.019,00 m², y la superficie calificada como equipamiento primario por el PGOU también es superior a la catastral. Por ello, la CAM tiene previsto tramitar un estudio de detalle que clarifique esta circunstancia.

6. Riesgos

El artículo 254.1 LCSP establece: “Las obras se ejecutarán a riesgo y ventura del concesionario, quien, además, asumirá el riesgo operacional de la concesión.”



Los riesgos más destacables de la construcción son los siguientes:

- Retrasos en la construcción; por ejemplo, por falta de disposición de materiales, huelgas de los trabajadores, o inclemencias del tiempo.
- Fallos en la cimentación y estructura.
- Riesgos de corrosión.
- Elementos estructurales de hormigón armado o pretensado sometidos a los aerosoles marinos, ubicados en la costa o cerca de la costa.
- Riesgo de subestimación en los costes de construcción; por ejemplo, por un aumento en el precio de las materias primas.

En relación con los riesgos durante la explotación de la residencia de estudiantes, se puede afirmar que el concesionario asume completamente el riesgo operacional, puesto que no está garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes que contraiga para explotarla. La retribución del concesionario se llevará a cabo exclusivamente en función del uso que realicen los usuarios de la residencia y será abonada por éstos. Los riesgos a reseñar en esta fase de explotación son los siguientes:

- Riesgo de demanda.
- Riesgo de suministros.
- Riesgos asociados a conflictos laborales del personal contratado.
- Riesgos de precios en los servicios externalizados; por ejemplo, lavandería, catering.

Por último, hay que indicar que el riesgo financiero también lo asume íntegramente el concesionario.

7. Coste de la inversión y sistema de financiación

El coste total de la construcción se estima en 10.956.330 €, conforme al detalle recogido en la tabla nº

4.



Tabla nº 4. Coste total de la construcción

Edificabilidad sobre rasante (m ²)	7000,00
Edificabilidad bajo rasante (m ²)	400,00
Coste sobre rasante (euros/m ²)	1.150,00
Coste bajo rasante (euros/m ²)	800,00
PEM	8.370.000,00 €
Gastos generales	1.088.100,00 €
Beneficio industrial	502.200,00 €
Coste total de construcción (SIN IPSI)	9.960.300,00 €
Coste total de construcción (CON IPSI)	10.956.330,00 €

Además, se prevé que el concesionario soporte otros costes asociados a la construcción por un importe de 810.584,28 € (tabla nº 5).

Tabla nº 5. Otros costes asociados a la construcción

COSTES TÉCNICOS	551.449,08 €
<i>Arquitecto</i>	<i>396.068,40 €</i>
<i>Aparejador</i>	<i>118.820,52 €</i>
<i>Coordinación Seguridad y Salud</i>	<i>36.560,16 €</i>
ESCRITURAS E IMPUESTOS	67.964,40 €
LICENCIAS, SEGUROS Y O.C.T.	191.170,80 €
TOTAL	810.584,28 €

La inversión en mobiliario se estima en 1.026.000 €. Además, será preciso invertir en la instalación de los equipos de internet por un importe de 30.000 €.

El importe de las inversiones necesario para comenzar a explotar la residencia de estudiantes asciende a 12.822.914,28 € y será financiado en su totalidad por el concesionario, conforme a las fórmulas y condiciones de financiación que éste estime más oportunas.

8. Valor actual neto

A efectos de determinar las variables que intervienen en el cálculo del valor actual neto (VAN) del proyecto, debe considerarse lo establecido por la legislación vigente respecto al plazo de duración del contrato de concesión de obras. Así, el artículo 29.6 LCSP recoge:



“Los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios tendrán un plazo de duración limitado, el cual se calculará en función de las obras y de los servicios que constituyan su objeto y se hará constar en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

Si la concesión de obras o de servicios sobrepasara el plazo de cinco años, la duración máxima de la misma no podrá exceder del tiempo que se calcule razonable para que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la explotación de las obras o servicios, junto con un rendimiento sobre el capital invertido, teniendo en cuenta las inversiones necesarias para alcanzar los objetivos contractuales específicos.

Las inversiones que se tengan en cuenta a efectos del cálculo incluirán tanto las inversiones iniciales como las realizadas durante la vida de la concesión.

En cualquier caso, la duración de los contratos de concesión de obras o de concesión de servicios a la que se refiere el segundo párrafo del presente apartado, no podrá exceder, incluyendo las posibles prórrogas, de:

a) Cuarenta años para los contratos de concesión de obras, y de concesión de servicios que comprendan la ejecución de obras y la explotación de servicio.

b) Veinticinco años en los contratos de concesión de servicios que comprendan la explotación de un servicio no relacionado con la prestación de servicios sanitarios.

c) Diez años en los contratos de concesión de servicios que comprendan la explotación de un servicio cuyo objeto consista en la prestación de servicios sanitarios siempre que no estén comprendidos en la letra a).

Los plazos fijados en los pliegos de condiciones solo podrán ser ampliados en un 15 por ciento de su duración inicial para restablecer el equilibrio económico del contrato en las circunstancias previstas en los artículos 270 y 290.

No se tendrán en cuenta a efectos del cómputo del plazo de duración de la concesión y del establecido para la ejecución de las obras aquellos períodos en los que estas deban suspenderse por una causa imputable a la Administración concedente o debida a fuerza mayor. Si el concesionario fuera responsable del retraso en la ejecución de las obras se estará a lo dispuesto en el régimen de penalidades contenido en el pliego de cláusulas administrativas particulares y en esta Ley, sin que haya lugar a la ampliación del plazo de la concesión.”



El artículo 29.9 LCSP añade: “El período de recuperación de la inversión a que se refieren los apartados 4 y 6 de este artículo será calculado de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto al que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.”

De esta forma, el artículo 29.9 LCSP nos remite al RD 55/2017, de 3 de febrero, por el cual se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española. En concreto, hay que centrarse en el artículo 10 de dicho reglamento, puesto que es el que regula el período de recuperación de la inversión de los contratos, el cual establece:

“1. Se entiende por período de recuperación de la inversión del contrato aquel en el que previsiblemente puedan recuperarse las inversiones realizadas para la correcta ejecución de las obligaciones previstas en el contrato, incluidas las exigencias de calidad y precio para los usuarios, en su caso, y se permita al contratista la obtención de un beneficio sobre el capital invertido en condiciones normales de explotación.

La determinación del período de recuperación de la inversión del contrato deberá basarse en parámetros objetivos, en función de la naturaleza concreta del objeto del contrato. Las estimaciones deberán realizarse sobre la base de predicciones razonables y, siempre que resulte posible, basadas en fuentes estadísticas oficiales.

2. Se define el período de recuperación de la inversión del contrato como el mínimo valor de n para el que se cumple la siguiente desigualdad, habiéndose realizado todas las inversiones para la correcta ejecución de las obligaciones previstas en el contrato:

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

Donde:

t son los años medidos en números enteros.

FC_t es el flujo de caja esperado del año t, definido como la suma de lo siguiente:

a) El flujo de caja procedente de las actividades de explotación, que es la diferencia entre los cobros y los pagos ocasionados por las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos del contrato, teniendo en cuenta tanto las contraprestaciones abonadas por los usuarios como por la



Administración, así como por otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión y financiación.

El flujo de caja procedente de las actividades de explotación comprenderá, entre otros, cobros y pagos derivados de cánones y tributos, excluyendo aquellos que graven el beneficio del contratista.

b) El flujo de caja procedente de las actividades de inversión, que es la diferencia entre los cobros y los pagos que tienen su origen en la adquisición de activos no corrientes y otros activos equivalentes, tales como inmovilizados intangibles (entre ellos, derechos de uso de propiedad industrial o intelectual, concesiones administrativas o aplicaciones informáticas), materiales o inversiones inmobiliarias, así como los cobros procedentes de su enajenación.

Aunque no se prevea su efectiva enajenación en el momento de realizar las proyecciones, se incluirá como cobro procedente de las actividades de inversión el valor residual de los activos, entendido como el importe que se podría recuperar al término del contrato o bien de la vida útil del elemento patrimonial, en caso de que ésta finalice con anterioridad, ya sea por su venta en el mercado o por otros medios.

Para la determinación del valor residual se analizarán las características de los elementos patrimoniales, tales como su vida útil, usos alternativos, movilidad y divisibilidad.

FC_t no incluirá cobros y pagos derivados de actividades de financiación.

La estimación de los flujos de caja se realizará sin considerar ninguna actualización de los valores monetarios que componen FC_t .

b es la tasa de descuento, cuyo valor será el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública.

El instrumento de deuda y el diferencial que sirven de base al cálculo de la tasa de descuento podrán ser modificados por Orden del Ministro de Hacienda y Función Pública, previo informe de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado, para adaptarlo a los plazos y condiciones de riesgo y rentabilidad observadas en los contratos del sector público.”



Inversiones previstas

La inversión necesaria para el desarrollo del presente proyecto comprende las siguientes partidas:

- Coste de construcción de la residencia, que incluye: coste total de la construcción, costes técnicos, escrituras, impuestos, licencias, seguros y O.C.T. El importe de estas partidas asciende a 11.766.914,28 €, de los cuales 414.739,08 € se invertirán al inicio de la concesión, 6.316.720,70 € el primer año, y 5.034.454,50 € el segundo.
- Mobiliario: estimado en un importe de 1.026.000 euros. Puesto que se prevé una vida útil media del mobiliario de 13 años, serán necesarias dos reposiciones y el valor residual se prevé siempre nulo.
- Equipos de internet: importe de 30.000 euros. Se prevé una vida útil media de 5 años, por lo que se estiman necesarias siete reposiciones y el valor residual siempre será nulo.

Estimación de los ingresos derivados de servicios opcionales

Tras consultar a otras empresas que explotan residencias de estudiantes y según precios de mercado, se ha considerado que la residencia objeto de estudio prestará los servicios de acuerdo a las estimaciones de demanda y precios que se presentan a continuación:

1. Internet. Se prevé que el 50% de la demanda hará uso de este servicio, cuyo precio se estima en 30 euros al mes.
2. Cama XL. Se ha considerado que el 2% de la demanda hará uso de la misma, siendo su estimación de precio, también según las fuentes consultadas, de 35 euros mensuales.
3. Máquinas de lavado y secado, previéndose que el 50% de la demanda hará uso de este servicio cuatro veces al mes y el precio se estima en 5 euros por uso.
4. Cambio de ropa de cama y toallas extra semanal. Se estima que el 10% de la demanda utilizará este servicio a un precio de 25 euros al mes.
5. Lavado y planchado de ropa personal cada semana. Se prevé que el 50% de la demanda utilizará este servicio a un precio de 75 euros mensuales.
6. Servicio de desayuno (catering), que se ha previsto podría ser contratado por el 60% de los usuarios, con un precio de 120 euros al mes.





Por último, se dispondrá de dos máquinas de productos básicos (vending) que se prevé que generen unos ingresos a la residencia de 9.600 euros al año.

Estimación de los gastos de personal

Con la finalidad de determinar el convenio colectivo a utilizar como referencia para la cuantificación de los gastos de personal, según se recoge en el artículo *Régimen jurídico y desarrollo urbanístico de las residencias universitarias* (Viguer Pont, 2011), se aprecia una falta de normativa específica que regule las residencias universitarias como establecimientos de alojamiento. La proliferación de las residencias universitarias de gestión privada, que presentan una vinculación puramente instrumental con la universidad, podría sugerir que les resultase de aplicación la normativa en materia de hospedaje. No obstante, la normativa aplicable a la actividad hotelera en España está orientada a la actividad turística, por lo que no resultaría aplicable a las residencias de estudiantes, cuya finalidad es distinta a la turística, dado que cumplen una función residencial. En este sentido, para el cálculo del coste de personal, se ha considerado a las residencias universitarias asimilables a los colegios mayores, puesto que tanto los colegios mayores como las residencias de estudiantes pertenecen al grupo 935 del Impuesto de Actividades Económicas.

La tabla nº 6 muestra las necesidades estimadas de personal para la explotación de la residencia de estudiantes. Los puestos a ofertar se corresponden con las categorías profesionales recogidas en el convenio colectivo que se ha tomado como referencia, el IX Convenio Colectivo de Colegios Mayores Universitarios (Resolución de 27 de octubre de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica -BOE núm. 267, de 8 de noviembre de 2023-, y su posterior modificación, recogida en la Resolución del mismo organismo, de 30 de enero de 2024 -BOE núm. 36, de 10 de febrero de 2024-).

Las hipótesis de partida que se han establecido han sido las siguientes:

- Los puestos de Director/a y Secretario/a estarán representados por una única persona en ambos casos, y las vacaciones serán cubiertas mutuamente entre sí.
- Para el mantenimiento de las instalaciones de la residencia se ha estimado necesaria una persona, con contrato indefinido y a tiempo completo.
- La recepción estará atendida durante 12 horas, todos los días de la semana (de lunes a domingo), mediante la contratación indefinida del personal necesario.
- El servicio de seguridad durante 12 horas al día -las no cubiertas por el personal de recepción- será contratado a una empresa especializada, por lo que no figura recogido entre los costes de personal.



- El servicio doméstico hace referencia a la limpieza del edificio, habiéndose diferenciado entre el servicio doméstico de habitaciones y el servicio doméstico correspondiente a la planta baja y a las zonas comunes. Si bien para el personal de limpieza se ha considerado un tipo de contrato indefinido, el número de horas a contratar, en cada período, dependerá del grado de ocupación estimado, que sólo afectará a la limpieza de las habitaciones. En este sentido, en el cálculo del coste de personal para cada período, el correspondiente a la limpieza de habitaciones se ha corregido por el grado de ocupación previsto. Se ha previsto una limpieza semanal a fondo por cada usuario, con una duración media de media hora cada una de ellas.

Como se observa en la tabla nº 6, al número de trabajadores estimados en función de las horas necesarias para atender la actividad de la residencia, se ha añadido un coeficiente que recoge las necesidades de personal para cubrir las vacaciones, calculadas del siguiente modo:

$$\frac{45 \text{ días}}{365 \text{ días}} \times \text{Número de trabajadores estimados en cada categoría}$$

donde el numerador representa los días de vacaciones contemplados en el convenio colectivo de referencia.

Tabla nº 6. Necesidades estimadas de personal

Puesto a ofertar	Grupo	Nº de trabajadores	Vacaciones	Total
Director/a	I	1,00	-	1,00
Secretario/a	III	1,00	-	1,00
Mantenimiento	V	1,00	0,12	1,12
Recepción	V	2,15	0,27	2,42
Servicio doméstico (habitaciones)	V	2,40	0,30	2,70
Servicio doméstico (planta baja y zonas comunes)	V	1,24	0,15	1,39

De acuerdo con el convenio colectivo de colegios mayores universitarios, la jornada laboral anual y el promedio de horas semanales para cada uno de los grupos profesionales considerados, que han servido como base para el cálculo de las necesidades de personal, se recogen en la tabla 7.

Tabla nº 7. Jornada laboral. IX Convenio Colectivo Colegios Mayores Universitarios

CONVENIO COLECTIVO		
Grupos	Jornada laboral anual	Promedio horas/sem
Director	1.732 h	39 h/sem
I y II	1.472 h	34 h/sem
III, IV y V	1.688 h	39 h/sem



La estimación del salario de cada categoría profesional se ha realizado a partir de las tablas salariales recogidas en el convenio colectivo de referencia, para 2024, con la salvedad de la categoría profesional Servicio Doméstico para la que, al resultar inferior su importe al salario mínimo interprofesional correspondiente a 2024, se ha tomado como referencia este último. En la tabla nº 8 se muestran los conceptos salariales considerados, relativos a cada una de las categorías profesionales.

Tabla nº 8. Salario por categorías profesionales. IX Convenio Colectivo Colegios Mayores Universitarios

Categoría profesional	Salario mensual (14 pagas)	Trienios	Complemento de residencia (Melilla)
Director/a	2.788,05 €	64,67 €	8.364,15 €
Secretario/a	1.507,23 €	36,09 €	4.521,69 €
Oficial Mantenimiento	1.141,70 €	31,44 €	3.425,10 €
Personal recepción	1.141,70 €	31,44 €	3.425,10 €
Personal servicios domésticos	1.134,00 €	31,44 €	3.402,00 €

El complemento salarial de residencia, aplicable a los trabajadores en las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla, está recogido en la Orden de 20 de marzo de 1975, del Ministerio de Trabajo.

En relación con las cotizaciones a la Seguridad Social, se debe tener en cuenta que en la Ciudad Autónoma de Melilla se disfruta de una bonificación del 50% que afecta tanto a las contingencias comunes, como al desempleo, al Fondo de Garantía Salarial y a la Formación Profesional, y que se mantendrá, al menos, hasta el final de la vigencia del Plan Integral de Desarrollo Socioeconómico del Estado para Ceuta y Melilla (hasta 2026, inclusive).

En la tabla nº 9 del Anexo figura el coste total de personal, incluyendo el derivado de las cuotas patronales a la Seguridad Social, para todo el período de explotación concesional, diferenciando cada una de las categorías profesionales.

Otros gastos de explotación previstos

Según datos de mercado, se han considerado los siguientes gastos anuales: 11.766,91 euros para reparación y conservación del edificio, 146.146,00 euros en servicios de profesionales independientes - control de plagas, mantenimiento de instalaciones, contratación de vigilantes de seguridad y empresa de lavandería-, prima de seguro por importe de 11.000,00 euros, 140.358,66 euros para suministros -electricidad, agua-, 1.200,00 euros de servicio de telefonía, 2.700,00 euros para tributos municipales, y 84.871,12 euros de gastos varios. Además, el primer año se contratará a una empresa de publicidad con un coste estimado de 6.030,00 euros.



Cálculo de la tasa de descuento

En la tabla nº 10 se recoge cuál ha sido la rentabilidad ofrecida en el mercado secundario por la deuda del Estado a 10 años en los últimos seis meses, a fecha 13 de agosto de 2024.

Tabla nº 10. Rentabilidad en el mercado secundario de la deuda del Estado a 10 años

Fecha	Tipo interés
marzo-24	3,19%
abril-24	3,28%
mayo-24	3,30%
junio-24	3,36%
julio-24	3,28%
agosto-24	3,09%
Media	3,25%

Fuente: <https://www.bde.es>

Si a esa rentabilidad media le sumamos el diferencial del 2%, obtenemos el valor de la tasa de rentabilidad que se le debe exigir al proyecto de inversión según la LCSP, que alcanza un valor del 5,25%.

Cálculo de los flujos de caja previsionales

Para la valoración económica del proyecto de inversión se ha considerado que los ingresos y gastos de explotación se pagan al contado, así como diferentes precios según el tipo de habitación y el período de contratación del servicio (tabla nº 11). Estos precios se consideran razonables y dentro de los precios de mercado nacionales según los servicios que ofrece.

Tabla nº 11. Precio de las habitaciones

	Estancias en julio y agosto	Estancia medio curso académico	Estancia curso académico completo
Precio habitaciones individuales	714,02 €/mes	660,47 €/mes	642,62 €/mes
Precio habitaciones dobles/triples	620,89 €/mes	574,32 €/mes	558,80 €/mes

La tabla nº 12 del Anexo muestra la estimación de los flujos de caja, mientras que la tabla nº 13 del Anexo recoge la previsión del EBITDA para cada uno de los años de explotación de la concesión.

Una vez determinados los flujos de caja previsionales del proyecto y la tasa de descuento a aplicar según la normativa vigente, se puede concluir que el proyecto es viable desde un punto de vista económico.





En un plazo de 38 años de explotación de la residencia se prevé que el concesionario pueda recuperar las inversiones realizadas durante los dos primeros años de construcción y las requeridas posteriormente, así como obtener una rentabilidad sobre el capital invertido del 5,25%.

En Granada, a la fecha de la firma

Fdo. D^a María de los Ángeles Baeza Muñoz

Profesora Titular de Universidad

Departamento de Economía Financiera y Contabilidad

Universidad de Granada





ANEXOS

Firma (1): **MARÍA DE LOS ÁNGELES BAEZA MUÑOZ**
En calidad de: **Personal Docente e Investigador UGR**



Este documento firmado digitalmente puede verificarse en <https://sede.ugr.es/verifirma/>
Código seguro de verificación (CSV): **C40A2ED7C9455C349D35024DCCD690CE**

Tabla nº 2. Evolución estimada de la demanda y de la tasa de provisión de la residencia durante los 38 años de explotación

Evolución demanda	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Estudiantes UGR titulaciones actuales	2.178	2.225	2.273	2.322	2.371	2.422	2.474	2.527	2.581	2.637	2.693	2.751	2.810	2.871
Estudiantes UGR nuevas titulaciones	440	610	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680
Total estudiantes UGR	2.618	2.835	2.953	3.002	3.051	3.102	3.154	3.207	3.261	3.317	3.373	3.431	3.490	3.551
Estudiantes UGR no residentes	1.120	1.213	1.263	1.284	1.305	1.327	1.349	1.372	1.395	1.419	1.443	1.468	1.493	1.519
Tasa de ocupación curso	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Tasa ocupación verano	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Tasa ocupación media	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%
Demanda camas habitaciones individuales curso completo	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094
Demanda camas habitaciones individuales medio curso	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122
Demanda camas habitaciones dobles/triples curso completo	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729
Demanda camas habitaciones dobles/triples medio curso	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
Demanda camas habitaciones individuales verano	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135
Demanda camas habitaciones dobles/triples verano	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
Demanda camas anual	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250
Tasa de provisión residencia total estudiantes UGR	8,59%	7,94%	7,62%	7,50%	7,37%	7,25%	7,13%	7,02%	6,90%	6,78%	6,67%	6,56%	6,45%	6,34%
Tasa de provisión residencia estudiantes no residentes	20,09%	18,55%	17,81%	17,52%	17,24%	16,95%	16,68%	16,40%	16,13%	15,86%	15,59%	15,33%	15,07%	14,81%





Evolución demanda	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Estudiantes UGR titulaciones actuales	2.932	2.995	3.059	3.125	3.192	3.260	3.330	3.402	3.475	3.549	3.625	3.703	3.783	3.864
Estudiantes UGR nuevas titulaciones	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680
Total estudiantes UGR	3.612	3.675	3.739	3.805	3.872	3.940	4.010	4.082	4.155	4.229	4.305	4.383	4.463	4.544
Estudiantes UGR no residentes	1.545	1.572	1.600	1.628	1.656	1.686	1.716	1.746	1.777	1.809	1.842	1.875	1.909	1.944
Tasa de ocupación curso	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Tasa ocupación verano	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Tasa ocupación media	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%
Demanda camas habitaciones individuales curso completo	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094
Demanda camas habitaciones individuales medio curso	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122
Demanda camas habitaciones dobles/triples curso completo	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729
Demanda camas habitaciones dobles/triples medio curso	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
Demanda camas habitaciones individuales verano	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135
Demanda camas habitaciones dobles/triples verano	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
Demanda camas anual	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250
Tasa de provisión residencia total estudiantes UGR	6,23%	6,12%	6,02%	5,91%	5,81%	5,71%	5,61%	5,51%	5,42%	5,32%	5,23%	5,13%	5,04%	4,95%
Tasa de provisión residencia estudiantes no residentes	14,56%	14,31%	14,07%	13,82%	13,58%	13,35%	13,12%	12,89%	12,66%	12,44%	12,22%	12,00%	11,79%	11,58%





Evolución demanda	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Estudiantes UGR titulaciones actuales	3.947	4.031	4.118	4.206	4.296	4.389	4.483	4.579	4.677	4.778
Estudiantes UGR nuevas titulaciones	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680
Total estudiantes UGR	4.627	4.711	4.798	4.886	4.976	5.069	5.163	5.259	5.357	5.458
Estudiantes UGR no residentes	1.979	2.015	2.052	2.090	2.129	2.168	2.209	2.250	2.292	2.335
Tasa de ocupación curso	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Tasa ocupación verano	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Tasa ocupación media	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%
Demanda camas habitaciones individuales curso completo	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094
Demanda camas habitaciones individuales medio curso	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122
Demanda camas habitaciones dobles/triples curso completo	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729
Demanda camas habitaciones dobles/triples medio curso	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
Demanda camas habitaciones individuales verano	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135
Demanda camas habitaciones dobles/triples verano	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
Demanda camas anual	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250
Tasa de provisión residencia total estudiantes UGR	4,86%	4,78%	4,69%	4,60%	4,52%	4,44%	4,36%	4,28%	4,20%	4,12%
Tasa de provisión residencia estudiantes no residentes	11,37%	11,16%	10,96%	10,76%	10,57%	10,38%	10,19%	10,00%	9,82%	9,64%



Tabla nº 9. Coste de personal para el período de explotación concesional (euros)

Puesto	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Director/a	53.458,63	53.458,63	53.458,63	54.355,19	54.355,19	54.355,19	55.251,75	55.251,75	55.251,75	56.148,31	56.148,31	56.148,31	57.044,86	57.044,86
Secretario/a	28.899,93	28.899,93	28.899,93	29.400,27	29.400,27	29.400,27	29.900,60	29.900,60	29.900,60	30.400,94	30.400,94	30.400,94	30.901,28	30.901,28
Oficial Mantenimiento	24.590,10	24.590,10	24.590,10	25.079,71	25.079,71	25.079,71	25.569,32	25.569,32	25.569,32	26.058,92	26.058,92	26.058,92	26.548,53	26.548,53
Personal recepción	52.963,29	52.963,29	52.963,29	54.017,83	54.017,83	54.017,83	55.072,37	55.072,37	55.072,37	56.126,91	56.126,91	56.126,91	57.181,46	57.181,46
Serv Doméstico (habitaciones)	58.712,15	58.712,15	58.712,15	59.889,09	59.889,09	59.889,09	61.066,04	61.066,04	61.066,04	62.242,98	62.242,98	62.242,98	63.419,93	63.419,93
Serv Doméstico (PB y zonas com)	30.284,48	30.284,48	30.284,48	30.891,56	30.891,56	30.891,56	31.498,64	31.498,64	31.498,64	32.105,73	32.105,73	32.105,73	32.712,81	32.712,81
TOTAL	248.908,57	248.908,57	248.908,57	253.633,64	253.633,64	253.633,64	258.358,72	258.358,72	258.358,72	263.083,80	263.083,80	263.083,80	267.808,87	267.808,87

Puesto	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Director/a	57.044,86	57.941,42	57.941,42	57.941,42	58.837,98	58.837,98	58.837,98	59.734,54	59.734,54	59.734,54	60.631,10	60.631,10	60.631,10	61.527,66
Secretario/a	30.901,28	31.401,62	31.401,62	31.401,62	31.901,95	31.901,95	31.901,95	32.402,29	32.402,29	32.402,29	32.902,63	32.902,63	32.902,63	33.402,97
Oficial Mantenimiento	26.548,53	27.038,14	27.038,14	27.038,14	27.527,75	27.527,75	27.527,75	28.017,36	28.017,36	28.017,36	28.506,97	28.506,97	28.506,97	28.996,58
Personal recepción	57.181,46	58.236,00	58.236,00	58.236,00	59.290,54	59.290,54	59.290,54	60.345,09	60.345,09	60.345,09	61.399,63	61.399,63	61.399,63	62.454,17
Serv Doméstico (habitaciones)	63.419,93	64.596,87	64.596,87	64.596,87	65.773,82	65.773,82	65.773,82	66.950,76	66.950,76	66.950,76	68.127,71	68.127,71	68.127,71	69.304,65
Serv Doméstico (PB y zonas com)	32.712,81	33.319,89	33.319,89	33.319,89	33.926,98	33.926,98	33.926,98	34.534,06	34.534,06	34.534,06	35.141,14	35.141,14	35.141,14	35.748,23
TOTAL	267.808,87	272.533,95	272.533,95	272.533,95	277.259,03	277.259,03	277.259,03	281.984,10	281.984,10	281.984,10	286.709,18	286.709,18	286.709,18	291.434,26

Puesto	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Director/a	61.527,66	61.527,66	62.424,22	62.424,22	62.424,22	63.320,78	63.320,78	63.320,78	64.217,34	64.217,34
Secretario/a	33.402,97	33.402,97	33.903,30	33.903,30	33.903,30	34.403,64	34.403,64	34.403,64	34.903,98	34.903,98
Oficial Mantenimiento	28.996,58	28.996,58	29.486,19	29.486,19	29.486,19	29.975,80	29.975,80	29.975,80	30.465,41	30.465,41
Personal recepción	62.454,17	62.454,17	63.508,71	63.508,71	63.508,71	64.563,26	64.563,26	64.563,26	65.617,80	65.617,80
Serv Doméstico (habitaciones)	69.304,65	69.304,65	70.481,60	70.481,60	70.481,60	71.658,54	71.658,54	71.658,54	72.835,49	72.835,49
Serv Doméstico (PB y zonas com)	35.748,23	35.748,23	36.355,31	36.355,31	36.355,31	36.962,39	36.962,39	36.962,39	37.569,48	37.569,48
TOTAL	291.434,26	291.434,26	296.159,34	296.159,34	296.159,34	300.884,41	300.884,41	300.884,41	305.609,49	305.609,49



Tabla nº 12. Flujos de caja previsionales (euros)

Concepto	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Inversiones	- 414.739,08	- 6.316.720,70	- 6.091.454,50	-	-	-	-	- 30.000,00	-	-	-
FC		-	-	875.669,57	881.699,57	881.699,57	876.974,49	876.974,49	876.974,49	872.249,42	872.249,42
Total FLUJOS DE CAJA	- 414.739,08	- 6.316.720,70	- 6.091.454,50	875.669,57	881.699,57	881.699,57	876.974,49	846.974,49	876.974,49	872.249,42	872.249,42

Concepto	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Inversiones	-	- 30.000,00	-	-	- 1.026.000,00	-	- 30.000,00	-	-	-
FC	872.249,42	867.524,34	867.524,34	867.524,34	862.799,26	862.799,26	862.799,26	858.074,19	858.074,19	858.074,19
Total FLUJOS DE CAJA	872.249,42	837.524,34	867.524,34	867.524,34	- 163.200,74	862.799,26	832.799,26	858.074,19	858.074,19	858.074,19

Concepto	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Inversiones	-	- 30.000,00	-	-	-	-	- 30.000,00	- 1.026.000,00	-	-
FC	853.349,11	853.349,11	853.349,11	848.624,03	848.624,03	848.624,03	843.898,95	843.898,95	843.898,95	839.173,88
Total FLUJOS DE CAJA	853.349,11	823.349,11	853.349,11	848.624,03	848.624,03	848.624,03	813.898,95	- 182.101,05	843.898,95	839.173,88

Concepto	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Inversiones	-	- 30.000,00	-	-	-	-	- 30.000,00	-	-	-
FC	839.173,88	839.173,88	834.448,80	834.448,80	834.448,80	829.723,72	829.723,72	829.723,72	824.998,65	824.998,65
Total FLUJOS DE CAJA	839.173,88	809.173,88	834.448,80	834.448,80	834.448,80	829.723,72	799.723,72	829.723,72	824.998,65	824.998,65



Tabla nº 13. EBITDA provisional (euros)

Concepto	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Ingresos por ventas	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27
- Coste de ventas	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00
= MARGEN BRUTO	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27
- Gastos de personal	- 248.908,57	- 248.908,57	- 248.908,57	- 253.633,64	- 253.633,64	- 253.633,64	- 258.358,72	- 258.358,72	- 258.358,72	- 263.083,80	- 263.083,80
- Otros gastos explotación	- 404.628,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13
= EBITDA	875.669,57	881.699,57	881.699,57	876.974,49	876.974,49	876.974,49	872.249,42	872.249,42	872.249,42	867.524,34	867.524,34

Concepto	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Ingresos por ventas	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27
- Coste de ventas	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00
= MARGEN BRUTO	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27
- Gastos de personal	- 263.083,80	- 267.808,87	- 267.808,87	- 267.808,87	- 272.533,95	- 272.533,95	- 272.533,95	- 277.259,03	- 277.259,03	- 277.259,03	- 281.984,10
- Otros gastos explotación	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13
= EBITDA	867.524,34	862.799,26	862.799,26	862.799,26	858.074,19	858.074,19	858.074,19	853.349,11	853.349,11	853.349,11	848.624,03

Concepto	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
Ingresos por ventas	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27
- Coste de ventas	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00
= MARGEN BRUTO	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27
- Gastos de personal	- 281.984,10	- 281.984,10	- 286.709,18	- 286.709,18	- 286.709,18	- 291.434,26	- 291.434,26	- 291.434,26	- 296.159,34	- 296.159,34	- 296.159,34
- Otros gastos explotación	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13
= EBITDA	848.624,03	848.624,03	843.898,95	843.898,95	843.898,95	839.173,88	839.173,88	839.173,88	834.448,80	834.448,80	834.448,80



Concepto	36	37	38	39	40
Ingresos por ventas	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27	1.708.531,27
- Coste de ventas	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00	- 179.325,00
= MARGEN BRUTO	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27	1.529.206,27
- Gastos de personal	- 300.884,41	- 300.884,41	- 300.884,41	- 305.609,49	- 305.609,49
- Otros gastos explotación	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13	- 398.598,13
= EBITDA	829.723,72	829.723,72	829.723,72	824.998,65	824.998,65

