ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA RELATIVO A LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NUEVA RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN EL CAMPUS DE GIPUZKOA DE LA UPV/EHU

Contenido

1 Finalidad y justificación de la construcción de una nueva residencia universitaria en el Campus de Gipuzkoa de la UPV/EHU. 3

1.1 Demanda del alumnado de grado y posgrado 3

1.2 Demanda del alumnado extranjero 5

1.3 Demanda del personal investigador 6

1.4 Otras demandas 6

2 Necesidad de alojamiento universitario. 7

2.1 Residencias universitarias y mercado inmobiliario de San Sebastián 7

2.2 Proposición no de Ley del Parlamento Vasco 8

3 Datos del proyecto. 8

3.1 Datos de construcción 8

3.2 Características esenciales del proyecto de residencia 10

3.3 Estimación de presupuesto de obra 12

4 Plan de viabilidad económico-financiera. 13

4.1 Coste de la obra a realizar y coste de explotación del servicio; así como su financiación. 13

4.2 Previsión de ingresos y gastos 13

4.3 Proyección de ingresos, gastos y flujos de caja 21

4.4 Período de recuperación de la inversión 23

4.5 Rentabilidad de la concesión 25

4.6 Riesgos operativos y tecnológicos en la explotación del servicio y en la ejecución de la obra 26

4.7 Conclusión: 26

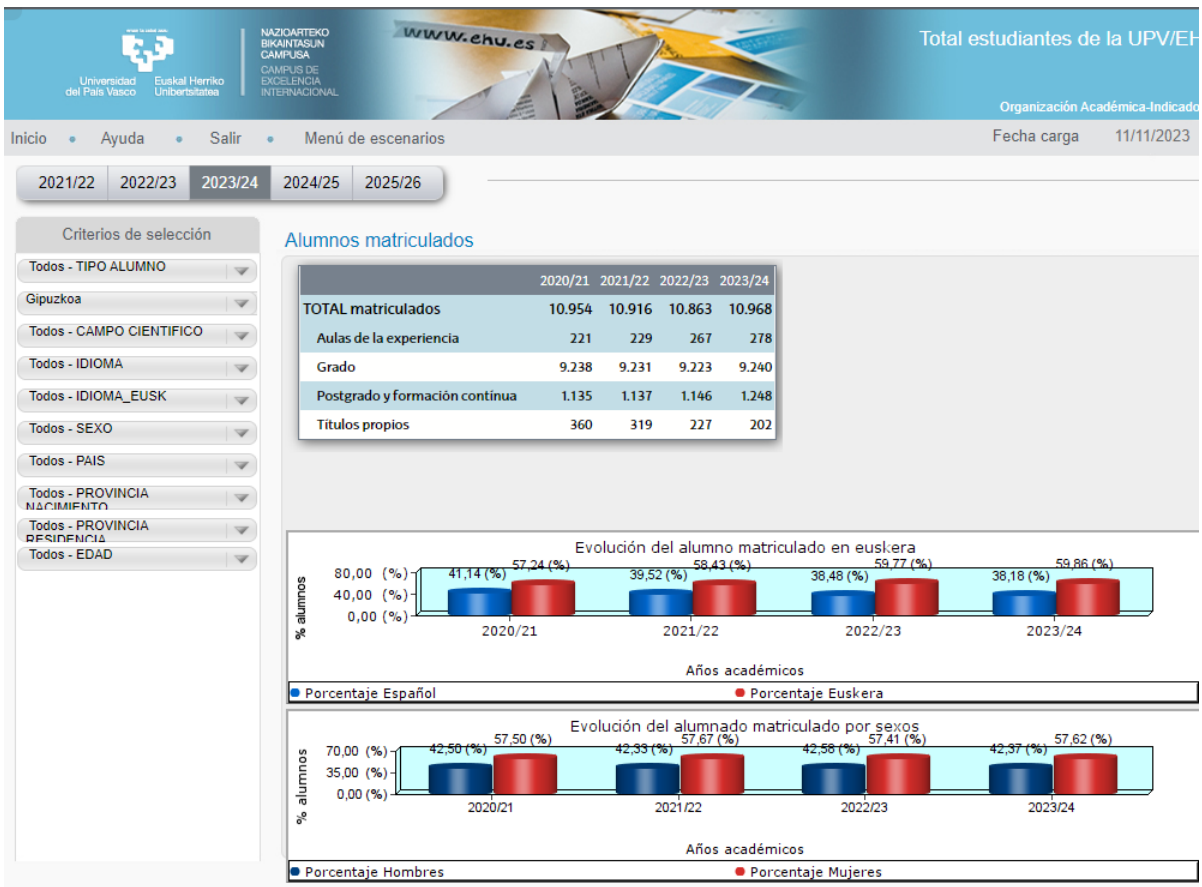
5 Anexo I: Proyección de ingresos y gastos 27

1 Finalidad y justificación de la construcción de una nueva residencia universitaria en el Campus de Gipuzkoa de la UPV/EHU.

1.1 DEMANDA DEL ALUMNADO DE GRADO Y POSGRADO

Durante el curso académico 2023/2024 el número de estudiantes matriculados en el Campus de Gipuzkoa de la UPV/EHU asciende a 9.300. A este número hay que añadir alrededor de 1.500 estudiantes que han realizado matrícula en estudios de posgrado.

Atendiendo únicamente a la cifra de matrículas de grado, aproximadamente un 50% de esos estudiantes del Campus de Gipuzkoa residen en el mismo Territorio Histórico. Respecto al otro 50%, un alto porcentaje tiene su residencia habitual en Bizkaia, mayoritariamente, en Álava y en Navarra. Un menor porcentaje reside en otras provincias del Estado, destacando el alumnado que reside en La Rioja y en Cantabria.



Provincia de residencia	Grado (19/20)	Máster	Títulos propios	Total
A Coruña	9	4		**13**
Álava	403	73	16	**492**
Albacete		1		**1**
Alicante	6			**6**
Almería	1	1		**2**
Asturias	11	2	1	**14**
Ávila	1			**1**
Badajoz		1		**1**
Barcelona	7	2	3	**12**
Bizkaia	1.194	266	84	**1.544**
Burgos	40	4	1	**45**
Cantabria	49	7	1	**57**
Castellón	1	2		**3**
Ciudad Real	1			**1**
Cáceres	3			**3**
Cádiz	2			**2**
Extranjero	39	181	7	**227**
Gipuzkoa	**6.179**	**453**	**80**	**6.712**
Girona	1			**1**
Granada	1	3		**4**
Huesca	24			**24**
Illes Balears	6	1		**7**
Jaén	1			**1**
La Rioja	95	8	1	**104**
Las Palmas	13	1		**14**
León	9	1		**10**
Lleida	1			**1**
Lugo	2			**2**
Madrid	11	7	14	**32**
Murcia	1	2		**3**
Málaga	3	4		**7**
Navarra	533	48	14	**595**
Ourense	5			**5**
Palencia	5			**5**
Pontevedra	4	4		**8**
Salamanca	2	1		**3**
SC. de Tenerife	5			**5**
Sevilla	2	1		**3**
Soria	7	1		**8**
Tarragona	1	1		**2**
Teruel	3			**3**
Toledo	3			**3**
Valencia	2	3		**5**
Valladolid	3	3		**6**
Zamora		1		**1**
Zaragoza	17	5		**22**
Total	**8.706**	**1.092**	**222**	**10.020**

Fuente: UPV/EHU (Responsable de Estudios, Documentación y Proyectos)
El Campus de Gipuzkoa de la UPV/EHU puede ser considerado un campus urbano, integrado en la ciudad de San Sebastián, lo cual facilita el acceso al mismo del alumnado residente en la ciudad o en municipios cercanos.

No ocurre lo mismo con el alumnado que reside en localidades alejadas del Campus. Entre otros medios de transporte utilizados para acceder al Campus, un número importante de estos estudiantes recurre a los servicios de autobuses de desplazamiento diario. Esto facilita y abarata, en cierta medida, poder desarrollar estudios universitarios y evitar los gastos de alojamiento, algo imprescindible para parte del alumnado. En concreto, en el Campus de Gipuzkoa, los estudiantes que residen en el valle de Urola, en Tolosaldea y en la zona de Oarsoaldea utilizan dicho servicio de autobús. Sin embargo, un gran colectivo se ve obligado a buscar alojamiento en la ciudad.

Con independencia de que sea necesario mantener e incluso mejorar el actual sistema de transporte, es necesario poder proponer y facilitar fórmulas asequibles de alojamiento a los estudiantes de la UPV/EHU en el Campus de San Sebastián.

La residencia universitaria Manuel Agud Querol, única residencia en San Sebastián en la que a través de un contrato de concesión participa la UPV/EHU, ofrece y completa curso tras curso todas sus plazas (424). De hecho, la demanda de alojamiento que actualmente recibe no se cubre, ya que hay estudiantes que se quedan sin plaza en una lista de espera.

Hay que añadir que la impartición de nuevas titulaciones en el Campus de Gipuzkoa de la UPV/EHU para futuros años académicos – como el Grado en Logopedia en la Facultad de Psicología - hace pensar que esta demanda de alojamiento universitario irá en aumento.

1.2 DEMANDA DEL ALUMNADO EXTRANJERO

Al margen de lo señalado respecto a estudiantes de grado y posgrado, existe también demanda de alojamiento en el Campus por parte de estudiantes extranjeros que acuden a Donostia/San Sebastián a través de los programas de movilidad que se impulsan desde la Universidad.

El alumnado Erasmus ha aumentado en los últimos años y la opinión unánime y generalizada es que seguirá aumentado en el futuro, generando una demanda de alojamiento mayor que la actual.

Este alumnado tiene dificultades a la hora de encontrar alojamiento en nuestra ciudad, a que acude por temporadas inferiores al año académico, lo cual dificulta sobremanera encontrar vivienda en alquiler. El problema se acentúa aún más si el alojamiento deseado se encuentra en las inmediaciones del Campus.

Además de lo señalado anteriormente, los estudiantes Erasmus al llegar a la ciudad poco antes del comienzo del curso académico, se encuentran sin plaza en la residencia Agud Querol, ya que las mismas han sido previamente asignadas.

1.3 DEMANDA DEL PERSONAL INVESTIGADOR

La potenciación e internacionalización de la investigación viene acompañada de una mayor demanda de recursos humanos de investigación. Este recurso debe ser atraído y dotado de unas condiciones atractivas.

Esto, sumado a la creciente movilidad de profesionales, plantea desde la propia Universidad una necesidad en relación a su captación y acogida.

Desde el Vicerrectorado del Campus de Gipuzkoa se impulsó hace unos años un estudio sobre las necesidades del Campus en materia de espacios de alojamiento. Así, se realizaron entrevistas con los responsables de más de 20 grupos de investigación ubicados en el Campus de Gipuzkoa los cuales integraban alrededor de 200 investigadores e investigadoras.

La demanda de alojamiento por parte del personal investigador proviene del personal investigador predoctoral y posdoctoral. Alrededor del 80% del personal investigador recurre al alquiler de pisos o apartamentos durante su permanencia en el Campus, a falta de plazas en las residencias universitarias de Donostia/San Sebastián. Esta demanda es, en muchos casos, de estancias inferiores al año académico.

La residencia Manuel Agud Querol del Campus de Gipuzkoa difícilmente puede dar respuesta a estos colectivos.

1.4 OTRAS DEMANDAS

Los Cursos de Verano de la UPV/EHU, cuya sede está en el Palacio Miramar, se celebran durante los meses de verano. Los cursos se imparten tanto en el Palacio Miramar como en otras sedes, incluidos espacios y edificios de la UPV/EHU en el Campus de Ibaeta. Año tras año atraen a cerca de 13.000 personas participantes además de las personas ponentes de los mismos. Las necesidades de alojamiento durante ese periodo de tiempo se acrecientan debido a la coincidencia con el periodo estival.

Asimismo, hay que tener en cuenta las visitas que puntualmente a lo largo del año realiza personal invitado de docencia e investigación para asistir a tribunales de plazas de profesorado, defensas de tesis doctorales o seminarios que se celebran en el Campus universitario de Ibaeta y que de igual forma demandan alojamiento cercano al Campus.

2 Necesidad de alojamiento universitario.

2.1 RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS Y MERCADO INMOBILIARIO DE SAN SEBASTIÁN

En San Sebastián, además de la residencia Manuel Agud Querol, gestionada a través de un contrato de concesión firmado por la UPV/EHU, existen otros colegios mayores o residencias universitarias de titularidad privada.

La mayoría de estos colegios mayores o residencias son de tamaño muy reducido (entre 10 y 100 plazas, con una media en torno a las 50 plazas) y ofrecen un servicio completo de alojamiento y manutención que eleva considerablemente el precio de la estancia. Estas plazas cubren aproximadamente una cuarta parte de la demanda potencial de alojamiento universitario; el resto de esta demanda depende fundamentalmente de la oferta de pisos o apartamentos de alquiler en la propia ciudad.

De esta oferta de alojamiento estudiantil sólo unas pocas plazas se encuentran cerca del Campus universitario de la UPV/EHU.

El precio de la renta mensual de las viviendas de la ciudad de San Sebastián ofertadas en régimen de alquiler libre es de las más altas del Estado. Pero, además, hay que resaltar que las zonas más próximas al Campus – barrios del Antiguo e Ibaeta - figuran entre las zonas en las que los precios de las viviendas en alquiler son de las más elevadas de la ciudad.

De hecho, y a partir de la consulta realizada en un portal inmobiliario conocido a nivel nacional (idealista.com), se han podido comprobar los datos que se señalan a continuación:

- El precio medio de alquiler en la ciudad de Donostia/San Sebastián alrededor de la zona del Campus universitario, asciende a unos 1.500 € por mes, 1.300 € para viviendas de entre 60 y 90 m² y 1.800 € para viviendas de más de 90 m².

- En el caso de los pisos anunciados que disponen de 3 habitaciones con un precio medio de la vivienda de 1.500 € por mes, el precio medio de la habitación para esta tipología mayoritaria se sitúa en los 500 € mensuales.

- El precio de la habitación tiende lógicamente a disminuir según aumenta el número de habitaciones por piso y se establece en los 900 € mensuales para los pisos de una habitación, en los 650 € para los pisos de dos habitaciones y en 500 € para los pisos de 3 habitaciones anteriormente indicados. En esta muestra, los pisos de 2 y 3 habitaciones representan el 75% de la totalidad de pisos anunciados, evidenciando así que, de media, el precio de la habitación en piso compartido es similar o incluso superior al precio de la habitación en la residencia Manuel Agud Querol.

2.2 PROPOSICIÓN NO DE LEY DEL PARLAMENTO VASCO

El Parlamento Vasco aprobó en la sesión celebrada el día 26 de octubre de 2023, la Proposición no de Ley 67/2023, sobre establecer y garantizar opciones residenciales dignas para estudiantes con arreglo al siguiente texto:

"1. El Parlamento Vasco insta al Gobierno Vasco a que continúe fortaleciendo los programas de becas y ayudas al estudio en la universidad, los programas de emancipación juvenil y los de alojamiento compartido entre generaciones.

2. El Parlamento Vasco insta a la UPV/EHU a que impulse la ampliación de la oferta de plazas en residencias universitarias, bien a través de las existentes bien dotando otras nuevas, desde una perspectiva de sostenibilidad y accesibilidad."

Habida cuenta de todo lo anteriormente expuesto, en aras de mejorar los servicios que se prestan a la comunidad universitaria, se considera necesario aumentar la oferta de alojamiento en el Campus de Gipuzkoa con la construcción de una nueva residencia universitaria.

3 Datos del proyecto.

3.1 DATOS DE CONSTRUCCIÓN

Parcela: g.000.6/IB.3
Superficie parcela: 3462 m².
Ubicación: inicio del paseo de Berio junto a la residencia de estudiantes Manuel Agud Querol. La parcela está actualmente ocupada parcialmente por un pabellón de una planta destinado a Museo de la Educación, aulas y comedor universitario. Se prevé su demolición (tiene elementos de fibrocemento).

Edificabilidad: 7.000m² + 15%* (II/V)
Se permiten dos plantas bajo rasante y cinco sobre rasante, con una altura máxima s/r de 20 metros.
Se señalan dos tramos de alineaciones obligatorias para la edificación: al paseo de Berio y a la calle perpendicular al Sur. En estas alineaciones debe reservarse en planta baja una franja no edificada destinada a porche público de 6m de anchura, formando arco en la esquina, frente a la rotonda.
El área edificable es lindante con la fachada Este del edificio de la Facultad de Derecho, provista de ventanas, por lo que el edificio deberá forzosamente separarse de la Facultad de Derecho.

(*) Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana recogen en su Artículo 46.2 Sobre el Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "g.000

Equipamiento comunitario" que los equipamientos de titularidad municipal o pública podrán incrementar la edificabilidad en un porcentaje no superior al 15% del asignado en el PGOU, previo informe al respecto de los Servicios Técnicos que lo justifiquen de forma expresa, sin necesidad de tramitación y/o formulación de figura o instrumentos de planeamiento alguno.

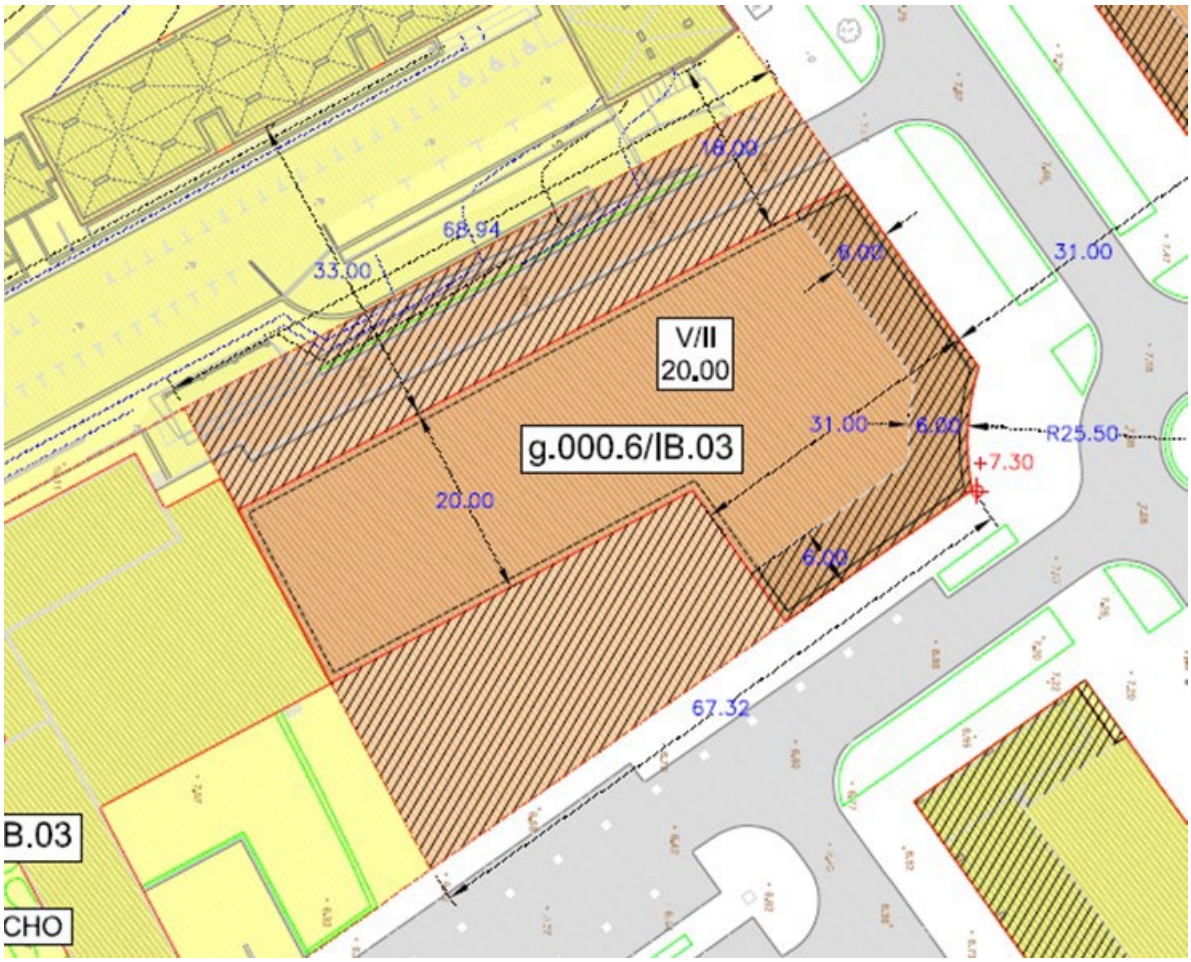


Imagen: condicionantes urbanísticos actuales

La modificación de las condiciones de alineaciones máximas y obligatorias, así como el perfil edificatorio y altura de cornisa, pueden hacer necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, tal y como se exigió para la 1ª fase de la residencia contigua.

Propuesta/Anteproyecto: conocida la edificabilidad y las condiciones de diseño, se prevé un número aproximado de 200 habitaciones individuales (16-18m² útiles) con baño y cocina individual. En función de la volumetría del edificio pueden disponerse habitaciones más grandes, en cuyo caso el número de habitaciones podría verse alterado.

En la planta baja, además de los espacios comunes propios de la Residencia, se prevé una reserva de espacio de unos 300m² para reubicar el actual Museo de la Educación, que precisa de una entrada para visitantes independiente y adecuadamente identificada.

Las zonas comunes previstas son: vestíbulo y recepción, locales de administración/gestión, zona de estar y co-working compartido con el área de cafetería, lavandería, pequeño gimnasio, almacén, locales para instalaciones, etc.

El Plan General de Donostia/San Sebastián prevé una dotación de aparcamiento para vehículos: 1 plaza/100m² construidos. No obstante, visto el reducido número de estudiantes que acceden al Campus de Ibaeta en vehículo particular, la infrautilización de las plazas asociadas a la residencia universitaria actual, y los problemas derivados de la presencia en verano de multitud de carabanas/movil homes, cabe la posibilidad de reducir el número de aparcamientos, con el visto bueno preceptivo del Ayuntamiento.

A este efecto, en la tramitación de la licencia habrá que solicitar al Ayuntamiento la reducción del número de plazas, previa justificación en base al Art.63.3.B de la normativa del PGOU. Como referencia, en la residencia Manuel Agud Querol, con capacidad para 426 residentes, el aparcamiento cuenta con 115 plazas de coche, de las cuales no se ocupan más de 70 (‹20% de residentes).

Las plazas para bicicletas que exige la normativa actual, de 2 plazas cada 100m², supone unas 160 bicis. Conocida la climatología de la ciudad, una parte de ellas deberían quedar cubiertas.

La superficie construida estimada, a efectos presupuestarios, para la nueva residencia es:
PB+4 = 8.050m² (1.610m2 cada planta, aprox.)
Sótano= 1.700m²
Total = 9.750m²

3.2 CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL PROYECTO DE RESIDENCIA

Para el buen funcionamiento interno de la futura residencia y, en particular, de la organización y mantenimiento de los servicios particulares que ésta oferte, es necesaria la realización de determinadas tareas de control y de asesoramiento, así como la implantación de medios humanos y técnicos completos en la misma.

La UPV/EHU no dispone de plantilla suficiente para atender los nuevos espacios y tiene necesidades de personal más acuciantes. Ello implicaría la consideración de un sistema de explotación externo para los nuevos espacios.

El sistema de funcionamiento de la residencia, al igual que la que ahora existe en el Campus, está pensado como una comunidad de vecinos y así es como debiera ser en el proyecto futuro. En líneas generales:

- existirá un absoluto respeto a la intimidad y libertad de las personas alojadas,

- no existirá ningún horario de entradas y salidas y cada apartamento dispondrá de portero electrónico,
- todos los espacios serán de libre acceso durante las 24 horas del día,
- todos los apartamentos estarán completamente amueblados y equipados,
- para el mantenimiento de los apartamentos se levantará acta descriptiva de su estado y de su equipamiento.

Las personas usuarias de la residencia se agruparían en:

- residentes estudiantes de grado y posgrado,
- residentes investigadores, estudiantes extranjeros que acuden a la UPV/EHU. Hay que tener en cuenta que estos colectivos tendrán una estancia que probablemente será inferior al año académico y que en el régimen de asignación y ocupación de la residencia se reservará un alto porcentaje de uso para este tipo de personas usuarias,
- residentes de estancias muy cortas (cursos de verano, tribunales de plazas, congresos puntuales...).

La consideración de que cada apartamento es realmente una vivienda, acarrea una serie de consecuencias que determinarán la organización del sistema de limpieza, mantenimiento y vigilancia.

Será fundamental asegurar la limpieza de zonas comunes (baños comunitarios, núcleos de escaleras, pasillos, todas las salas de uso común, etc.) y la seguridad, que deberá estar adaptada a una rotación elevada de residentes.

El edificio, debido fundamentalmente a la rapidez con la que evoluciona la demanda de los estudiantes y de otros miembros de las comunidades universitarias en materia de alojamientos, deberá estar preparado para responder a estas evoluciones en el futuro, especialmente en los aspectos de confort y comunicaciones. De esta forma, los espacios comunes y las previsiones para instalaciones, deben ser suficientemente flexibles para poder ser reconvertidas en el futuro y adaptarse a nuevas demandas y mejoras que, en caso de no llevarse a cabo, tendrían como resultado una disminución de la ocupación. Por todo ello, se considera apropiado el modelo individual de habitación equipada (incluyendo la cocina).

Las habitaciones estarán completamente equipadas, de modo que cada residente dispondrá de una mesa escritorio, un armario, un mueble para TV/ ordenador / Hi-Fi, un sillón para la mesa escritorio, una silla adicional plegable y cama con somier y colchón.

Del mismo modo, también estarán equipados el baño y la cocina con los electrodomésticos necesarios.

La residencia deberá dotarse de cafetería propia en el edificio, que facilita y hace más acogedora las estancias breves.

La residencia deberá albergar el Museo de la Educación que actualmente está ubicado en los pabellones del Campus de Gipuzkoa.

3.3 ESTIMACIÓN DE PRESUPUESTO DE OBRA

		GIPUZKOA	
		PA 2023 RESIDENCIA	
		OBRA NUEVA	
COSTES DE EDIFICACIÓN	Sup. Construída s/r (OBRA NUEVA)	8.050 m²	11.672.500 €
	Sup. Construída b/r (OBRA NUEVA)	1.700 m²	574.600 €
	Urbanización peatonal y jardinería	1.700 m²	204.000 €
	Urbanización viales	300 m²	75.000 €
	Derribos y Tramitación Residuos		500.000 €
	PRESUP. EJECUCIÓN MATERIAL		13.026.100 €
	G.G.+B.I. (13%+6%)		2.474.959 €
	IVA (21%)		3.255.222 €
	Presup. GENERAL de CONTRATA		18.756.281 €
	TOTAL DE EJECUCIÓN OBRA		***18.756.000 €***
HONORARIOS	Honorarios Técnicos Aquitectos	5,50 %/PEM	641.988 €
	Redacción Proyectos 50%		320.994 €
	Dirección de Obra 45%		288.894 €
	Control Calidad 3,5%		22.470 €
	Seguridad y salud 1,5%		6.420 €
	Gestión Residuos		3.210 €
	IVA (21%)		135.491 €
	TOTAL HONORARIOS		**781.000 €**
LICENCIAS+EQUIP.	Mobiliario	8.050 m²	1.207.500 €
	TOTAL EQUIPAMIENTO		**1.263.000 €**
	Licencias de Obra y tasas		358.218 €
	Escrituras y Garantias		65.131 €
	Plan de emergencia y evacuación		
	TOTAL LICENCIAS Y ESCRITURAS		**423.000 €**
	sin EQUIPAMIENTO		**19.960.000 €**
	INVERSIÓN NO ACTUALIZADA CON EQUIPAMIENTO		**21.223.000 €**
PLANIGRAMA	**PLANIGRAMA**		
	inicio expediente	5 meses	30/11/2023
	preparar memoria-necesidades	3 meses	
	contratación de arquitecto	0 meses	
	redacción de proyectos	0 meses	
	concurso de obra	4 meses	
	adquisición de solares		
	plazo de ejecución de las obras	18 meses	
	PLAZO TOTAL ESTIMADO	**30 meses**	
	PLAZO TOTAL ESTIMADO	**2,50 años**	
	OBSERVACIONES		
	1,8 % de inflación anual		
	INVERSIÓN ACTUALIZADA sin equipamiento		***20.139.000 €***
	INVERSIÓN ACTUALIZADA del Mobiliario		***1.274.000 €***
	INVERSION ACTUALIZADA con MOBILIARIO		**21.413.000 €**

Página 1

4 Plan de viabilidad económico-financiera.

4.1 COSTE DE LA OBRA A REALIZAR Y COSTE DE EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO; ASÍ COMO SU FINANCIACIÓN.

Coste de la inversión, coste de la obra a realizar y costes de la explotación del servicio:

La concesionaria asumirá la totalidad de los costes de inversión en la ejecución de la obra, así como los de explotación del servicio de alojamiento.

Financiación:

La concesionaria deberá financiar la totalidad de la inversión.

4.2 PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS

La estimación de ingresos se ha realizado en base a 200 habitaciones, con un grado de utilización en el periodo lectivo del 80 % para dejar un margen de maniobra del 20%.

Este porcentaje de ocupación se ha obtenido partiendo de la base del 100% de ocupación de la residencia Agud Querol ubicada a pocos metros y en la que se aplican los precios pactados en su licitación.

En este planteamiento se incluye, además, la explotación de la residencia en periodo estival (los meses de julio y agosto) a precios de mercado para cubrir el déficit que generará la aplicación de los precios pactados para el periodo académico. El porcentaje de ocupación de partida se ha establecido en un 60%.

La estimación de gastos está basada en los datos medios del sector y en función del grado de utilización establecido para los ingresos.

La estimación de los datos iniciales es:

Información general sobre la obra y financiación	
Inversión	21.413.000 €
Financiación	21.413.000 €
Revisión	2,80% anual*
Periodo concesional	37 años**

*Revisión
Este dato, que se aplicará a la actualización de los flujos de caja y a la evolución de los ingresos y gastos que se han contemplado durante el periodo concesional, es una

estimación del incremento de los gastos una vez tenidos en cuenta los costes que son propios y habituales en el sector en el que se desarrolla la prestación objeto de este contrato.

**Periodo concesional:
Este periodo concesional se ha establecido en base al valor actual de las estimaciones anuales de los flujos de caja (FC) que servirán para la recuperación de la inversión del contrato y la correcta ejecución de las obligaciones previstas en el contrato, incluidas las exigencias de calidad y precio para las personas usuarias, en su caso, y se permita a la concesionaria la obtención de un beneficio sobre el capital invertido en condiciones normales de explotación.

La determinación de los flujos de caja se ha basado en parámetros objetivos que se detallan a continuación:

- Número de habitaciones.
- Precio por habitación en periodo académico.
- Ocupación periodo académico.
- Incremento ocupacional anual en periodo académico.
- Precio por habitación en periodo estival.
- Ocupación estival.
- Incremento ocupación anual en periodo estival.
- Incremento de precios al consumo.
- Personal: número de empleados en cada periodo y en cada servicio, sus retribuciones e incrementos.
- Servicios subcontratados: limpieza, seguridad, mantenimiento, reparaciones, asesoría, auditoría, lavandería, psicología y similares, cursillos y formación,
- Tributos.
- Seguros.

Los detalles de estos datos se muestran y justifican a continuación.

INGRESOS ANUALES:

La estimación de los ingresos se basa en las siguientes previsiones:

Información general sobre la previsión de ingresos		
Número de habitaciones	200	Habitaciones
Precio por habitación (sept-junio)	650 €	Mes
Ocupación periodo académico / Incremento anual --›	80%	0,50%
Precio por habitación y día (julio + agosto) --›	3.000 €	Mes
Ocupación estival / Incremento anual --›	60%	1,00%

Se estima un edificio que albergue 200 habitaciones estándar en las que entre una cama y un estudio para así hacerlo viable tanto durante el curso académico como en verano.
Precio mensual para el curso académico: ..... 650 €.

Precio mensual para verano: ..... 3.000 €
Las ocupaciones iniciales se establecen en un 80% de la capacidad total en periodo académico y un 60% en periodo estival.

Posibles ingresos adicionales: Aunque no se han contemplado en este estudio, cabría la posibilidad de obtener ingresos adicionales activando la posibilidad de habilitar las habitaciones no ocupadas a través de agencias, pero esta opción, en principio, no se ha incluido en el plan de viabilidad. En caso de incluir esta opción de ingreso adicional habría que añadir también el gasto que supondría la utilización de las agencias, actualmente un 16% del precio de venta y un gasto de limpieza del 10%.

La estimación de los gastos se basa en las siguientes previsiones:

Información general sobre la previsión de gastos		
Gastos de Personal	nº trabaj.	Remun. Anual
Personal de dirección y administración	1	45.000 €
Personal recepción (periodo lectivo)	9	35.000 €
Personal recepción (periodo estival)	12	35.000 €

- Dirección y administración:

Una persona con una remuneración de 45.000 € anuales se dedicará a la dirección y administración de la residencia.

- Recepción y atención en curso escolar:

Entre semana y durante el curso académico, se estima una necesidad de 5 personas a tiempo completo distribuidas de la siguiente manera:

Turno de mañana: 2 personas (5*2) = ... 10
Turno de tarde: 2 personas (5*2) = ... 10
Turno de noche: 1 persona (5*1) = ...5
Total (turnos) = ... 25

Para los fines de semana se estima la necesidad de otras 3 personas para cubrir los 3 turnos con 3 personas (2*3*3 = 18 turnos) más un refuerzo para los viernes a la noche de 2 persona (1*2 = 2 turnos):

Suman en total: 5*2 + 5*2 + 5*1 + 2*3 + 2*3 + 2*3 + 1*2 = 45 turnos a cubrir por:
9 personas a 5 turnos por semana = 45 turnos.

- Recepción y atención en verano:

En verano se estima la misma necesidad de cubrir la recepción, en la mayoría de los turnos, con 3 personas, es decir:
3 turnos * 3 personas * 7 días = 63 turnos a cubrir por:
12 personas a 5 turnos = 60 turnos. Habría que librar algunos turnos nocturnos en función del calendario.

En base a estos datos, la cuenta de pérdidas y ganancias de un año consolidado sería el siguiente:

Presupuesto de ingresos	**1.760.000**	**Nota 1**
Ingresos periodo académico	1.040.000	**Nota 2**
Periodo estival (Julio, Agosto)	720.000	**Nota 4**
Presupuesto de gastos	-1.365.073	**Nota 5**
Sueldos y Salarios (Administración y dirección)	-45.000	**Nota 6**
Sueldos y Salarios (Recepción)	-332.500	**Nota 7**
Seguridad social 33%	-124.575	**Nota 8**
Reparaciones y conservación (mantenimientos varios)	-72.000	**Nota 9**
Reparaciones y conservación (mantenimiento ascensores)	-24.000	**Nota 10**
Reparaciones y conservación (Programas/aplicaciones de informática y contabilidad)	-15.000	**Nota 11**
Tributos (IBI, IAE…)	-25.000	**Nota 12**
Primas de seguros	-15.000	**Nota 13**
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-20.000	**Nota 14**
Suministros (Luz)	-108.000	**Nota 15**
Suministros(Gas)	-132.000	**Nota 16**
Suministros (Agua y basuras)	-30.000	**Nota 17**
Suministros (Telecomunicaciones)	-24.000	**Nota 18**
Servicios exteriores (Limpieza zonas comunes M.O)	-43.200	**Nota 19**
Servicios exteriores (Limpieza habitaciones Sept-Junio)	-180.000	**Nota 20**
Servicios exteriores (Limpieza habitaciones "estival)	-54.000	**Nota 21**
Servicios exteriores (Lavandería-Curso escolar)	-40.186	**Nota 22**
Servicios exteriores (Lavandería-Verano)	-55.613	**Nota 23**
Servicios profesionales independientes (asesoría, auditorias, …)	-25.000	**Nota 24**
EBITDA (Beneficio antes de intereses, impuestos y amortizaciones)	394.927	**Nota 25**
Amortizaciones	-578.730	**Nota 26**
Resultado antes de impuestos (Rdo explot+intereses)	-183.803	**Nota 27**
Impuesto sobre sociedades (25% beneficios)	45.951	**Nota 28**
Resultado del ejercicio	-137.852	**Nota 29**

Nota 1. Presupuesto de ingresos.

El cálculo se obtiene de la suma de ingresos.

Nota 2. Ingresos periodo académico.
El cálculo se obtiene de: número de habitaciones x precio de la habitación * tasa de ocupación * periodo académico (10 meses).

Nota 3. Periodo estival (julio y agosto).
El cálculo se obtiene de:
Número de habitaciones x precio de la habitación * tasa de ocupación * periodo estival (2 meses).

Nota 4. Presupuesto de gastos.
El cálculo se obtiene de la suma de gastos que se detallan en las notas siguientes.

Nota 5. Sueldos y Salarios (administración y dirección).
El cálculo se obtiene de: número de personas * sueldo bruto anual.

Nota 6. Sueldos y Salarios (Recepción).
El cálculo se obtiene de: número de personas (en periodo escolar y estival) * sueldo bruto anual.

Nota 7. Seguridad social 33%.
El cálculo se obtiene de: aplicación tasa de la Seguridad Social a cargo de la empresa sobre los sueldos brutos anuales de toda la plantilla.

Nota 8. Reparaciones y conservación (mantenimientos varios.)
El cálculo se obtiene de: estimación del gasto anual en reparaciones habituales.

Nota 9. Reparaciones y conservación (mantenimiento ascensores).
El cálculo se obtiene de: estimación del gasto anual en base a los ascensores previstos.

Nota 10. Reparaciones y conservación (programas/aplicaciones de informática y contabilidad).
El cálculo se obtiene de: estimación del gasto anual de los programas informáticos para gestión y administración y aplicaciones para personas usuarias/clientes para la gestión de los servicios a prestar.

Nota 11. Tributos (IBI, IAE...).
El cálculo se obtiene de: estimación del gasto anual de los diferentes tributos asociados a la explotación de esta actividad.

Nota 12. Primas de seguros.
El cálculo se obtiene de: estimación del gasto anual necesarios para la explotación de esta actividad.

Nota 13. Publicidad, propaganda y relaciones públicas.
El cálculo se obtiene de: estimación del gasto anual para la explotación de esta actividad.

Nota 14. Suministros (Luz).

El cálculo se obtiene de: estimación del gasto anual en base a la instalación eléctrica del edificio y del nivel de ocupación establecido.

Nota 15. Suministros(Gas).
El cálculo se obtiene de: estimación del gasto anual en base a la instalación de gas del edificio y del nivel de ocupación establecido.

Nota 16. Suministros (Agua y basuras).
El cálculo se obtiene de: estimación del gasto anual en base a la instalación de agua del edificio y del nivel de ocupación establecido.

Nota 17. Suministros (Telecomunicaciones).
El cálculo se obtiene de: estimación del gasto anual en base a la instalación de agua del edificio y del nivel de ocupación establecido.

Nota 18. Servicios exteriores (Limpieza zonas comunes M.O).
El cálculo se obtiene de: 8 horas * 1 persona * 15 euros por hora * 30 días * 12 meses

Nota 19. Servicios exteriores (limpieza habitaciones sept-junio).
El cálculo se obtiene de: habitaciones ocupadas * Tiempo 15 minutos/h * Precio hora * Curso escolar (30*10).

Nota 20. Servicios exteriores (Limpieza habitaciones "estival").
El cálculo se obtiene de: habitaciones ocupadas * Tiempo 30 minutos * Precio hora * Periodo estival (30*2).

Nota 21. Servicios exteriores (lavandería-Curso escolar).
El cálculo se obtiene de: habitaciones ocupadas* coste habitación * días/mes (1 por semana) * Curso escolar (10 meses). El coste habitación se ha calculado con el siguiente detalle:

Nota 22. Servicios exteriores (lavandería-verano).
El cálculo se obtiene de: habitaciones ocupadas* coste habitación * días/mes (todos los días) * Periodo estival.

Nota 23. Servicios profesionales independientes (asesoría, auditorías, ...).
El cálculo se obtiene de: estimación del gasto anual necesarios para la explotación de esta actividad.

Nota 24. EBITDA (Beneficio antes de intereses, impuestos y amortizaciones.)
El cálculo se obtiene de: la diferencia entre ingresos y gastos

1.760.000 € -1.365.073 € = 394.927 €

Nota 25. Amortizaciones
El cálculo se obtiene de:

21.413.000 / 37* años = 578.730 €

*Aunque la vida real del edificio sea superior a la vida útil, en la nueva normativa, lo que debe aplicarse como vida útil es el periodo durante el cual la empresa espera utilizar el activo amortizable. En particular, en el caso de activos sometidos a reversión, su vida útil es el periodo concesional cuando éste sea inferior a la vida económica del activo.

Nota 26. Resultado antes de impuestos

El cálculo se obtiene de:

(Nota 24) EBITDA – (Nota 25) amortizaciones

394.927 € - 578.730 € = -183.803 (pérdidas)

Nota 27. Impuestos sobre sociedades.

El cálculo se obtiene de:

25% (tipo de gravamen medio) x resultado de explotación

En el caso de que haya pérdidas, se genera una base imponible negativa que se irá compensando en ejercicios posteriores:

25% x 183.803 = 45.951 (Base imponible negativa)

Nota 28. Resultado del ejercicio (resultado del ejercicio +/- impuestos).

El cálculo se obtiene de:

-183.803 + 45.951 = -137.852 (pérdidas)

Analizadas las diferentes partidas de la previsión de ingresos y gastos del primer año de explotación, hay que determinar cuál será el Flujo de caja anual para calcular la Tasa Interna de Rendimiento (T.I.R.) de la inversión.

Para ello hay que considerar el efecto de los intereses, el efecto del impuesto sobre sociedades y las amortizaciones (por no suponer desembolso alguno) de tal manera que quedaría que:

Flujo de caja = BAII – intereses - impuestos + amortizaciones

Partiendo de la hipótesis de que no habrá financiación ajena, no habrá intereses (gastos financieros).

Impuesto sobre sociedades (o sobre Beneficios) supone 25% del beneficio, cuando se obtenga, y supondrá otro gasto y desembolso adicional. Sin embargo, los primeros años, donde habrá perdidas, la base imponible del impuesto será negativa y se irá generando un crédito fiscal que comenzará a consumirse cuando la inversión alcance el punto muerto y sus primeros beneficios.

En definitiva, el flujo de caja del primer ejercicio sería el siguiente:

EBITDA (Beneficio antes de intereses, impuestos y amortizaciones)	394.927
Amortizaciones (37 años)	-578.730
Resultado de antes de impuestos	-183.803
Impuesto sobre sociedades (25% beneficios)	45.951
Resultado del ejercicio	-137.852
Crédito fiscal por base imponible negativa	45.951
Flujo de caja = Beneficio + amortizaciones - Impuesto*	394.927

4.3 PROYECCIÓN DE INGRESOS, GASTOS Y FLUJOS DE CAJA

Las evoluciones de estos datos se han plasmado en el Anexo I.

Los ingresos dependen de la variación de los precios por habitación, las revisiones de precios y los niveles de ocupación.

Los gastos dependen de la estructura de costes y de los niveles de ocupación.

El cálculo del EBITDA (Beneficio antes de intereses, impuestos y amortizaciones), las amortizaciones, el Resultado de antes de impuestos, el Impuesto sobre sociedades, el Resultado del ejercicio, el Crédito fiscal y los Flujo de caja se ha basado en los mismos principios que los detallados en el anterior apartado.

La progresión de estos importes en base de los incrementos explicados anteriormente y detallados en el Anexo I sería la siguiente:

Año	EBITDA	Amortización (37 años)	Resultado antes de impuestos	ISS (25%)	Resultado del ejercicio	Crédito fiscal	Flujo de caja
0							-21.413.000
1	394.927	-578.730	-183.803	45.951	-137.852	45.951	394.927
2	421.710	-578.730	-157.020	39.255	-117.765	85.206	421.710
3	449.683	-578.730	-129.046	32.262	-96.785	117.467	449.683
4	478.893	-578.730	-99.837	24.959	-74.878	142.427	478.893
5	509.385	-578.730	-69.345	17.336	-52.008	159.763	509.385
6	541.210	-578.730	-37.520	9.380	-28.140	169.143	541.210
7	574.417	-578.730	-4.312	1.078	-3.234	170.221	574.417
8	609.060	-578.730	30.330	-7.583	22.748	162.638	609.060
9	645.192	-578.730	66.463	-16.616	49.847	146.023	645.192
10	682.871	-578.730	104.141	-26.035	78.106	119.987	682.871
11	722.153	-578.730	143.424	-35.856	107.568	84.131	722.153
12	763.100	-578.730	184.371	-46.093	138.278	38.039	763.100
13	805.774	-578.730	227.044	-56.761	170.283	0	787.052
14	850.239	-578.730	271.510	-67.877	203.632		782.362
15	896.563	-578.730	317.833	-79.458	238.375		817.105
16	944.814	-578.730	366.084	-91.521	274.563		853.293
17	995.064	-578.730	416.335	-104.084	312.251		890.981
18	1.047.388	-578.730	468.658	-117.165	351.494		930.223
19	1.101.862	-578.730	523.132	-130.783	392.349		971.079
20	1.158.565	-578.730	579.835	-144.959	434.876		1.013.606
21	1.217.579	-578.730	638.849	-159.712	479.137		1.057.867
22	1.278.990	-578.730	700.260	-175.065	525.195		1.103.925
23	1.342.885	-578.730	764.156	-191.039	573.117		1.151.846
24	1.409.356	-578.730	830.626	-207.657	622.970		1.201.700
25	1.478.496	-578.730	899.767	-224.942	674.825		1.253.555
26	1.550.404	-578.730	971.674	-242.919	728.756		1.307.485
27	1.625.179	-578.730	1.046.449	-261.612	784.837		1.363.566
28	1.702.925	-578.730	1.124.196	-281.049	843.147		1.421.877
29	1.783.752	-578.730	1.205.022	-301.256	903.767		1.482.496
30	1.867.770	-578.730	1.289.040	-322.260	966.780		1.545.510
31	1.955.094	-578.730	1.376.364	-344.091	1.032.273		1.611.003
32	2.045.844	-578.730	1.467.114	-366.779	1.100.336		1.679.065
33	2.140.143	-578.730	1.561.413	-390.353	1.171.060		1.749.790
34	2.238.119	-578.730	1.659.389	-414.847	1.244.542		1.823.272
35	2.339.904	-578.730	1.761.174	-440.294	1.320.881		1.899.610
36	2.445.634	-578.730	1.866.904	-466.726	1.400.178		1.978.908
37	2.555.450	-578.730	1.976.721	-494.180	1.482.541		2.061.270

4.4 PERÍODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN

Se entiende por período de recuperación de la inversión del contrato aquél 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 las personas usuarias, 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.

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. (Columna 1 de la tabla siguiente)
- FCt es el flujo de caja esperado del año t (Columna 2 de la tabla), que supone 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.
- ∑ FCt (Columna 3): se obtiene de ir sumando los flujos de caja de cada periodo t.
- Sumatorio de flujos de caja actualizados (4 Columna): comprende la suma de los flujos de caja actualizados al tipo de actualización (b) establecido, en nuestro caso, 2,8 %

Año	Flujo de caja	Sumatorio de Flujos de caja	∑ de Flujos netos de caja actualizados
0		-21.413.000	-21.413.000
1	394.927	-21.018.073	-21.028.830
2	421.710	-20.596.364	-20.629.780
3	449.683	-20.146.680	-20.215.850
4	478.893	-19.667.788	-19.787.039
5	509.385	-19.158.403	-19.343.348
6	541.210	-18.617.193	-18.884.776
7	574.417	-18.042.775	-18.411.325
8	609.060	-17.433.715	-17.922.993
9	645.192	-16.788.523	-17.419.780
10	682.871	-16.105.652	-16.901.688
11	722.153	-15.383.499	-16.368.715
12	763.100	-14.620.398	-15.820.861
13	787.052	-13.833.347	-15.271.203
14	782.362	-13.050.985	-14.739.702
15	817.105	-12.233.880	-14.199.718
16	853.293	-11.380.587	-13.651.178
17	890.981	-10.489.606	-13.094.011
18	930.223	-9.559.383	-12.528.148
19	971.079	-8.588.304	-11.953.522
20	1.013.606	-7.574.698	-11.370.068
21	1.057.867	-6.516.831	-10.777.721
22	1.103.925	-5.412.906	-10.176.422
23	1.151.846	-4.261.060	-9.566.108
24	1.201.700	-3.059.360	-8.946.723
25	1.253.555	-1.805.806	-8.318.208
26	1.307.485	-498.320	-7.680.509
27	1.363.566	865.246	-7.033.571
28	1.421.877	2.287.123	-6.377.344
29	1.482.496	3.769.619	-5.711.774
30	1.545.510	5.315.129	-5.036.814
31	1.611.003	6.926.131	-4.352.414
32	1.679.065	8.605.197	-3.658.529
33	1.749.790	10.354.986	-2.955.111
34	1.823.272	12.178.258	-2.242.118
35	1.899.610	14.077.868	-1.519.505
36	1.978.908	16.056.776	-787.232
37	2.061.270	18.118.047	-45.256*

En base a las previsiones realizadas, el periodo de recuperación de esta inversión se estima en 37 años.
*En realidad serían de 37 años y un mes para cubrir los últimos 45.256 €.

4.5 RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN

La estimación realizada de los flujos de caja de los 37 años de la duración de la concesión aporta una

Tasa Interna de Rendimiento (T.I.R.) = 2,79 %.

La rentabilidad del proyecto viene básicamente fundamentada en tres características.

En primer lugar, la perspectiva de un alto porcentaje de ocupación (por las razones anteriormente detalladas); en segundo lugar, por el hecho de que los gastos dependen del grado de servicios que soliciten las personas usuarias, es decir, la gran parte de los gastos, prácticamente la mitad, son variables y dependen del grado de ocupación o lo que es lo mismo, los costes fijos suponen solo la mitad de los costes totales por lo que el margen o apalancamiento operativo aportan un colchón considerable para situaciones no esperadas; y finalmente, el coste de la inversión inicial (en valor real), dadas las premisas prudentes establecidas en este estudio de la viabilidad económica, es recuperable, en el peor de los casos, en el periodo de la concesión.

Ocupación e ingresos:

Los ingresos provendrían de los alquileres de las habitaciones durante el curso académico (10 meses) y durante el verano (julio y agosto). La actual Residencia Manuel Agud Querol tiene desde su primer año de funcionamiento más demanda que oferta de plazas disponibles. Además, y según los datos comunicados por la concesionaria, la Residencia tiene habitualmente una tasa de renovación muy superior al 50% (concretamente, para este curso universitario, el 58% de los residentes del curso pasado han vuelto a solicitar plaza en la residencia), si a todo lo anterior se añade que estas habitaciones podrían quizás dedicarse a otros perfiles de clientes universitarios que hoy no tienen acceso a la residencia, tales como estudiantes de posgrado o de doctorado, o profesores o investigadores de los distintos centros de investigación propios de la UPV/EHU o vinculados a la misma.

Gastos:

Inversión: dada la larga duración de la concesión, 37 años, la amortización de la inversión realizada supone al principio un 32,88% de los ingresos totales, pero va perdiendo importancia relativa durante el periodo concesional hasta llegar a un 12,77% de los ingresos totales del último año de la concesión, 2065, permitiendo así recuperar de forma ascendente la inversión realizada.

El resto de gastos fijos, fundamentalmente los gastos de personal, pueden ser convertibles a gastos directos con la utilización de nuevas herramientas de gestión que permitirán robustecer la rentabilidad del negocio.

4.6 RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO Y EN LA EJECUCIÓN DE LA OBRA.

La concesionaria asume el riesgo de la ejecución de la obra y el riesgo operacional de la explotación del servicio.

Respecto a los riesgos operativos y tecnológicos que puedan surgir en la explotación, la concesionaria asumirá los mismos de acuerdo con las condiciones del contrato. Se debe adaptar en el tiempo – se trata de contratos muy largos – a las evoluciones normativas que se produzcan y se les tenga que aplicar.

Serán asumidos por la concesionaria los riesgos económicos asociados a la actividad desarrollada en el marco del contrato.

Se transfieren la concesionaria, entre otros que puedan surgir, estos riesgos:

- Dentro de la ejecución de la obra: retrasos, disponibilidad de recursos o imprevistos (calidad del terreno ...) que puedan suponer un coste en el presupuesto inicial de obra.
- En la explotación del servicio: conflictos laborales, aumento o disminución de la demanda (matrículas académicas), estado del edificio y su mantenimiento o cualquier otro de fuerza mayor.

4.7 CONCLUSIÓN:

Los gastos de explotación resultan asumibles por los ingresos generados por la gestión de las habitaciones. La realidad del entorno garantiza la rentabilidad de la inversión, lo cual permitirá establecer una relación de ventajas o beneficios para los diferentes colectivos de la UPV/EHU en general y para los alumnos de grado y postgrado en particular.

En San Sebastián, a fecha de la firma electrónica.

ERRAPEL IBARLOZA ARRIZABALAGA - 78866306L Firmado digitalmente por ERRAPEL IBARLOZA ARRIZABALAGA - 78866306L
Fecha: 2024.03.27 12:27:47 +01'00'

Firmado: ERRAPEL MIRENA IBARLOZA ARRIZABALAGA
Profesor titular de la Facultad de Economía y empresa de la UPV/EHU
Doctor en CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES

5 Anexo I: Proyección de ingresos y gastos

A continuación, se detallan los datos obtenidos en la estimación de todos los ingresos y gastos que han permitido obtener todas las variables referenciadas en este documento:

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

→

Información general sobre ingresos

Precio por habitación (Sept-Junio) -->	650,00 €	668,20 €	686,91 €	706,14 €	725,92 €	746,24 €	767,14 €
Ocupación periodo académico -->	80,00%	80,50%	81,00%	81,50%	82,00%	82,50%	83,00%
Precio por habitación (Julio+Agosto) -->	3.000 €	3.084 €	3.170 €	3.259 €	3.350 €	3.444 €	3.541 €
Ocupación periodo estival -->	60,00%	61,00%	62,00%	63,00%	64,00%	65,00%	66,00%

	1	2	3	4	5	6	7
	sep.-28 ago.-29	sep.-29 ago.-30	sep.-30 ago.-31	sep.-31 ago.-32	sep.-32 ago.-33	sep.-33 ago.-34	sep.-34 ago.-35
Presupuesto de ingresos	**1.760.000**	**1.828.298**	**1.899.041**	**1.972.312**	**2.048.197**	**2.126.786**	**2.208.170**
Ingresos periodo académico	1.040.000	1.075.802	1.112.794	1.151.013	1.190.501	1.231.297	1.273.445
Periodo estival (Julio, Agosto)	720.000	752.496	786.247	821.299	857.697	895.489	934.725
Presupuesto de gastos	**-1.365.073**	**-1.406.588**	**-1.449.358**	**-1.493.419**	**-1.538.812**	**-1.585.576**	**-1.633.753**
Sueldos y Salarios (Administración y dirección)	-45.000	-46.260	-47.555	-48.887	-50.256	-51.663	-53.109
Sueldos y Salarios (Recepción)	-332.500	-341.810	-351.381	-361.219	-371.333	-381.731	-392.419
Seguridad social 33%	-124.575	-128.063	-131.649	-135.335	-139.124	-143.020	-147.024
Reparaciones y conservación (mantenimientos varios)	-72.000	-74.016	-76.088	-78.219	-80.409	-82.661	-84.975
Reparaciones y conservación (mantenimiento ascensores)	-24.000	-24.672	-25.363	-26.073	-26.803	-27.554	-28.325
Reparaciones y conservación (Programas/aplicaciones de informática	-15.000	-15.420	-15.852	-16.296	-16.752	-17.221	-17.703
Tributos (IBI, IAE…)	-25.000	-25.700	-26.420	-27.159	-27.920	-28.702	-29.505
Primas de seguros	-15.000	-15.420	-15.852	-16.296	-16.752	-17.221	-17.703
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-20.000	-20.560	-21.136	-21.727	-22.336	-22.961	-23.604
Suministros (Luz)	-108.000	-111.024	-114.133	-117.328	-120.614	-123.991	-127.463
Suministros(Gas)	-132.000	-135.696	-139.495	-143.401	-147.417	-151.544	-155.788
Suministros (Agua y basuras)	-30.000	-30.840	-31.704	-32.591	-33.504	-34.442	-35.406
Suministros (Telecomunicaciones)	-24.000	-24.672	-25.363	-26.073	-26.803	-27.554	-28.325
Servicios exteriores (Limpieza zonas comunes M.O)	-43.200	-44.410	-45.653	-46.931	-48.245	-49.596	-50.985
Servicios exteriores (Limpieza habitaciones Sept-Junio)	-180.000	-186.197	-192.599	-199.214	-206.048	-213.109	-220.404
Servicios exteriores (Limpieza habitaciones "estival)	-54.000	-56.437	-58.969	-61.597	-64.327	-67.162	-70.104
Servicios exteriores (Lavandería-Curso escolar)	-40.186	-41.569	-42.998	-44.475	-46.001	-47.577	-49.206
Servicios exteriores (Lavandería-Verano)	-55.613	-58.123	-60.730	-63.437	-66.248	-69.168	-72.198
Servicios profesionales independientes (asesoria, auditorias, …)	-25.000	-25.700	-26.420	-27.159	-27.920	-28.702	-29.505
EBITDA (Beneficio antes de intereses, impuestos y amortizaciones)	394.927	421.710	449.683	478.893	509.385	541.210	574.417

Fdo: ERRAPEL MIRENA IBARLOZA ARRIZABALAGA
Profesor titular de la Facultad de Economía y empresa de la UPV/EHU
Doctor en CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES

788,62 €	810,70 €	833,40 €	856,73 €	880,72 €	905,38 €	930,73 €	956,79 €	983,58 €	1.011,12 €	1.039,43 €
83,50%	84,00%	84,50%	85,00%	85,50%	86,00%	86,50%	87,00%	87,50%	88,00%	88,50%
3.640 €	3.742 €	3.846 €	3.954 €	4.065 €	4.179 €	4.296 €	4.416 €	4.540 €	4.667 €	4.797 €
67,00%	68,00%	69,00%	70,00%	71,00%	72,00%	73,00%	74,00%	75,00%	76,00%	77,00%
8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
sep.-35	sep.-36	sep.-37	sep.-38	sep.-39	sep.-40	sep.-41	sep.-42	sep.-43	sep.-44	sep.-45
ago.-36	ago.-37	ago.-38	ago.-39	ago.-40	ago.-41	ago.-42	ago.-43	ago.-44	ago.-45	ago.-46
2.292.444	**2.379.706**	**2.470.057**	**2.563.603**	**2.660.450**	**2.760.712**	**2.864.501**	**2.971.939**	**3.083.148**	**3.198.254**	**3.317.389**
1.316.987	1.361.970	1.408.439	1.456.443	1.506.030	1.557.253	1.610.163	1.664.816	1.721.267	1.779.573	1.839.796
975.456	1.017.736	1.061.618	1.107.160	1.154.420	1.203.458	1.254.338	1.307.123	1.361.881	1.418.681	1.477.593
-1.683.384	**-1.734.513**	**-1.787.187**	**-1.841.450**	**-1.897.350**	**-1.954.937**	**-2.014.262**	**-2.075.376**	**-2.138.334**	**-2.203.189**	**-2.270.001**
-54.596	-56.125	-57.697	-59.312	-60.973	-62.680	-64.435	-66.239	-68.094	-70.001	-71.961
-403.407	-414.702	-426.314	-438.251	-450.522	-463.137	-476.104	-489.435	-503.139	-517.227	-531.710
-151.141	-155.373	-159.724	-164.196	-168.793	-173.519	-178.378	-183.373	-188.507	-193.785	-199.211
-87.354	-89.800	-92.315	-94.899	-97.557	-100.288	-103.096	-105.983	-108.950	-112.001	-115.137
-29.118	-29.933	-30.772	-31.633	-32.519	-33.429	-34.365	-35.328	-36.317	-37.334	-38.379
-18.199	-18.708	-19.232	-19.771	-20.324	-20.893	-21.478	-22.080	-22.698	-23.334	-23.987
-30.331	-31.181	-32.054	-32.951	-33.874	-34.822	-35.797	-36.800	-37.830	-38.889	-39.978
-18.199	-18.708	-19.232	-19.771	-20.324	-20.893	-21.478	-22.080	-22.698	-23.334	-23.987
-24.265	-24.945	-25.643	-26.361	-27.099	-27.858	-28.638	-29.440	-30.264	-31.111	-31.983
-131.031	-134.700	-138.472	-142.349	-146.335	-150.432	-154.644	-158.974	-163.426	-168.002	-172.706
-160.150	-164.634	-169.243	-173.982	-178.854	-183.862	-189.010	-194.302	-199.743	-205.335	-211.085
-36.398	-37.417	-38.464	-39.541	-40.649	-41.787	-42.957	-44.160	-45.396	-46.667	-47.974
-29.118	-29.933	-30.772	-31.633	-32.519	-33.429	-34.365	-35.328	-36.317	-37.334	-38.379
-52.413	-53.880	-55.389	-56.940	-58.534	-60.173	-61.858	-63.590	-65.370	-67.201	-69.082
-227.940	-235.726	-243.768	-252.077	-260.659	-269.525	-278.682	-288.141	-297.912	-308.003	-318.426
-73.159	-76.330	-79.621	-83.037	-86.582	-90.259	-94.075	-98.034	-102.141	-106.401	-110.819
-50.888	-52.627	-54.422	-56.277	-58.193	-60.172	-62.217	-64.328	-66.510	-68.763	-71.090
-75.344	-78.610	-81.999	-85.517	-89.167	-92.955	-96.885	-100.962	-105.192	-109.579	-114.129
-30.331	-31.181	-32.054	-32.951	-33.874	-34.822	-35.797	-36.800	-37.830	-38.889	-39.978
609.060	645.192	682.871	722.153	763.100	805.774	850.239	896.563	944.814	995.064	1.047.388

Fdo: ERRAPEL MIRENA IBARLOZA ARRIZABALAGA
Profesor titular de la Facultad de Economía y empresa de la UPV/EHU
Doctor en CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES

1.068,54 €	1.098,46 €	1.129,21 €	1.160,83 €	1.193,33 €	1.226,75 €	1.261,10 €	1.296,41 €	1.332,71 €	1.370,02 €	1.408,38 €
89,00%	89,50%	90,00%	90,50%	91,00%	91,50%	92,00%	92,50%	93,00%	93,50%	94,00%
4.932 €	5.070 €	5.212 €	5.358 €	5.508 €	5.662 €	5.820 €	5.983 €	6.151 €	6.323 €	6.500 €
78,00%	79,00%	80,00%	81,00%	82,00%	83,00%	84,00%	85,00%	86,00%	87,00%	88,00%
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
sep.-46	sep.-47	sep.-48	sep.-49	sep.-50	sep.-51	sep.-52	sep.-53	sep.-54	sep.-55	sep.-56
ago.-47	ago.-48	ago.-49	ago.-50	ago.-51	ago.-52	ago.-53	ago.-54	ago.-55	ago.-56	ago.-57
3.440.688	**3.568.291**	**3.700.342**	**3.836.991**	**3.978.391**	**4.124.701**	**4.276.085**	**4.432.713**	**4.594.760**	**4.762.406**	**4.935.838**
1.901.995	1.966.236	2.032.582	2.101.103	2.171.867	2.244.947	2.320.416	2.398.352	2.478.833	2.561.941	2.647.759
1.538.693	1.602.055	1.667.760	1.735.888	1.806.524	1.879.754	1.955.669	2.034.361	2.115.927	2.200.466	2.288.080
-2.338.826	**-2.409.726**	**-2.482.763**	**-2.558.001**	**-2.635.505**	**-2.715.345**	**-2.797.589**	**-2.882.310**	**-2.969.581**	**-3.059.481**	**-3.152.086**
-73.976	-76.047	-78.176	-80.365	-82.615	-84.929	-87.307	-89.751	-92.264	-94.848	-97.503
-546.598	-561.902	-577.636	-593.809	-610.436	-627.528	-645.099	-663.162	-681.730	-700.819	-720.442
-204.789	-210.523	-216.418	-222.478	-228.707	-235.111	-241.694	-248.461	-255.418	-262.570	-269.922
-118.361	-121.675	-125.082	-128.584	-132.185	-135.886	-139.691	-143.602	-147.623	-151.756	-156.005
-39.454	-40.558	-41.694	-42.861	-44.062	-45.295	-46.564	-47.867	-49.208	-50.585	-52.002
-24.659	-25.349	-26.059	-26.788	-27.538	-28.310	-29.102	-29.917	-30.755	-31.616	-32.501
-41.098	-42.248	-43.431	-44.647	-45.897	-47.183	-48.504	-49.862	-51.258	-52.693	-54.169
-24.659	-25.349	-26.059	-26.788	-27.538	-28.310	-29.102	-29.917	-30.755	-31.616	-32.501
-32.878	-33.799	-34.745	-35.718	-36.718	-37.746	-38.803	-39.889	-41.006	-42.155	-43.335
-177.541	-182.513	-187.623	-192.876	-198.277	-203.829	-209.536	-215.403	-221.434	-227.634	-234.008
-216.995	-223.071	-229.317	-235.738	-242.339	-249.124	-256.099	-263.270	-270.642	-278.220	-286.010
-49.317	-50.698	-52.117	-53.577	-55.077	-56.619	-58.204	-59.834	-61.510	-63.232	-65.002
-39.454	-40.558	-41.694	-42.861	-44.062	-45.295	-46.564	-47.867	-49.208	-50.585	-52.002
-71.017	-73.005	-75.049	-77.151	-79.311	-81.531	-83.814	-86.161	-88.574	-91.054	-93.603
-329.191	-340.310	-351.793	-363.652	-375.900	-388.549	-401.611	-415.099	-429.029	-443.413	-458.266
-115.402	-120.154	-125.082	-130.192	-135.489	-140.982	-146.675	-152.577	-158.695	-165.035	-171.606
-73.493	-75.975	-78.539	-81.187	-83.921	-86.745	-89.661	-92.672	-95.782	-98.993	-102.309
-118.849	-123.743	-128.818	-134.080	-139.536	-145.192	-151.056	-157.134	-163.434	-169.964	-176.731
-41.098	-42.248	-43.431	-44.647	-45.897	-47.183	-48.504	-49.862	-51.258	-52.693	-54.169
1.101.862	1.158.565	1.217.579	1.278.990	1.342.885	1.409.356	1.478.496	1.550.404	1.625.179	1.702.925	1.783.752

Fdo: ERRAPEL MIRENA IBARLOZA ARRIZABALAGA
Profesor titular de la Facultad de Economía y empresa de la UPV/EHU
Doctor en CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES

1.447,82 €	1.488,36 €	1.530,03 €	1.572,87 €	1.616,91 €	1.662,18 €	1.708,73 €	1.756,57 €
94,50%	95,00%	95,50%	96,00%	96,50%	97,00%	97,50%	98,00%
6.682 €	6.869 €	7.062 €	7.259 €	7.463 €	7.672 €	7.886 €	8.107 €
89,00%	90,00%	91,00%	92,00%	93,00%	94,00%	95,00%	96,00%
30	31	32	33	34	35	36	37
sep.-57	sep.-58	sep.-59	sep.-60	sep.-61	sep.-62	sep.-63	sep.-64
ago.-58	ago.-59	ago.-60	ago.-61	ago.-62	ago.-63	ago.-64	ago.-65
5.115.249	**5.300.837**	**5.492.807**	**5.691.372**	**5.896.750**	**6.109.168**	**6.328.857**	**6.556.060**
2.736.374	2.827.876	2.922.357	3.019.912	3.120.638	3.224.638	3.332.015	3.442.877
2.378.875	2.472.961	2.570.450	2.671.460	2.776.112	2.884.530	2.996.842	3.113.183
-3.247.479	**-3.345.743**	**-3.446.963**	**-3.551.229**	**-3.658.631**	**-3.769.264**	**-3.883.223**	**-4.000.610**
-100.233	-103.040	-105.925	-108.891	-111.940	-115.074	-118.296	-121.609
-740.614	-761.351	-782.669	-804.584	-827.112	-850.271	-874.079	-898.553
-277.480	-285.249	-293.236	-301.447	-309.887	-318.564	-327.484	-336.653
-160.374	-164.864	-169.480	-174.226	-179.104	-184.119	-189.274	-194.574
-53.458	-54.955	-56.493	-58.075	-59.701	-61.373	-63.091	-64.858
-33.411	-34.347	-35.308	-36.297	-37.313	-38.358	-39.432	-40.536
-55.685	-57.244	-58.847	-60.495	-62.189	-63.930	-65.720	-67.560
-33.411	-34.347	-35.308	-36.297	-37.313	-38.358	-39.432	-40.536
-44.548	-45.796	-47.078	-48.396	-49.751	-51.144	-52.576	-54.048
-240.560	-247.296	-254.220	-261.339	-268.656	-276.178	-283.911	-291.861
-294.018	-302.251	-310.714	-319.414	-328.357	-337.551	-347.003	-356.719
-66.822	-68.693	-70.617	-72.594	-74.627	-76.716	-78.864	-81.072
-53.458	-54.955	-56.493	-58.075	-59.701	-61.373	-63.091	-64.858
-96.224	-98.918	-101.688	-104.535	-107.462	-110.471	-113.565	-116.744
-473.603	-489.440	-505.793	-522.677	-540.110	-558.110	-576.695	-595.883
-178.416	-185.472	-192.784	-200.360	-208.208	-216.340	-224.763	-233.489
-105.733	-109.269	-112.920	-116.689	-120.581	-124.600	-128.749	-133.033
-183.744	-191.011	-198.542	-206.344	-214.427	-222.801	-231.476	-240.462
-55.685	-57.244	-58.847	-60.495	-62.189	-63.930	-65.720	-67.560
1.867.770	1.955.094	2.045.844	2.140.143	2.238.119	2.339.904	2.445.634	2.555.450

Fdo: ERRAPEL MIRENA IBARLOZA ARRIZABALAGA
Profesor titular de la Facultad de Economía y empresa de la UPV/EHU
Doctor en CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES