

RESUMEN del ANTEPROYECTO y ESTUDIO de VIABILIDAD de la NUEVA RESIDENCIA UNIVERSITARIA de la UPCT





ANTECEDENTES

Compra del edificio administrativo del Ayuntamiento de Cartagena
Venta a la Asamblea Regional del edificio de la RU "Alberto Colao"

Residencias universitarias de la Universidad (192 plazas)

- RU Alberto Colao (descuento anual 75.000 € sobre último pago) (169)
- RU C/ Caballero (cedido por el Ayuntamiento) (23)

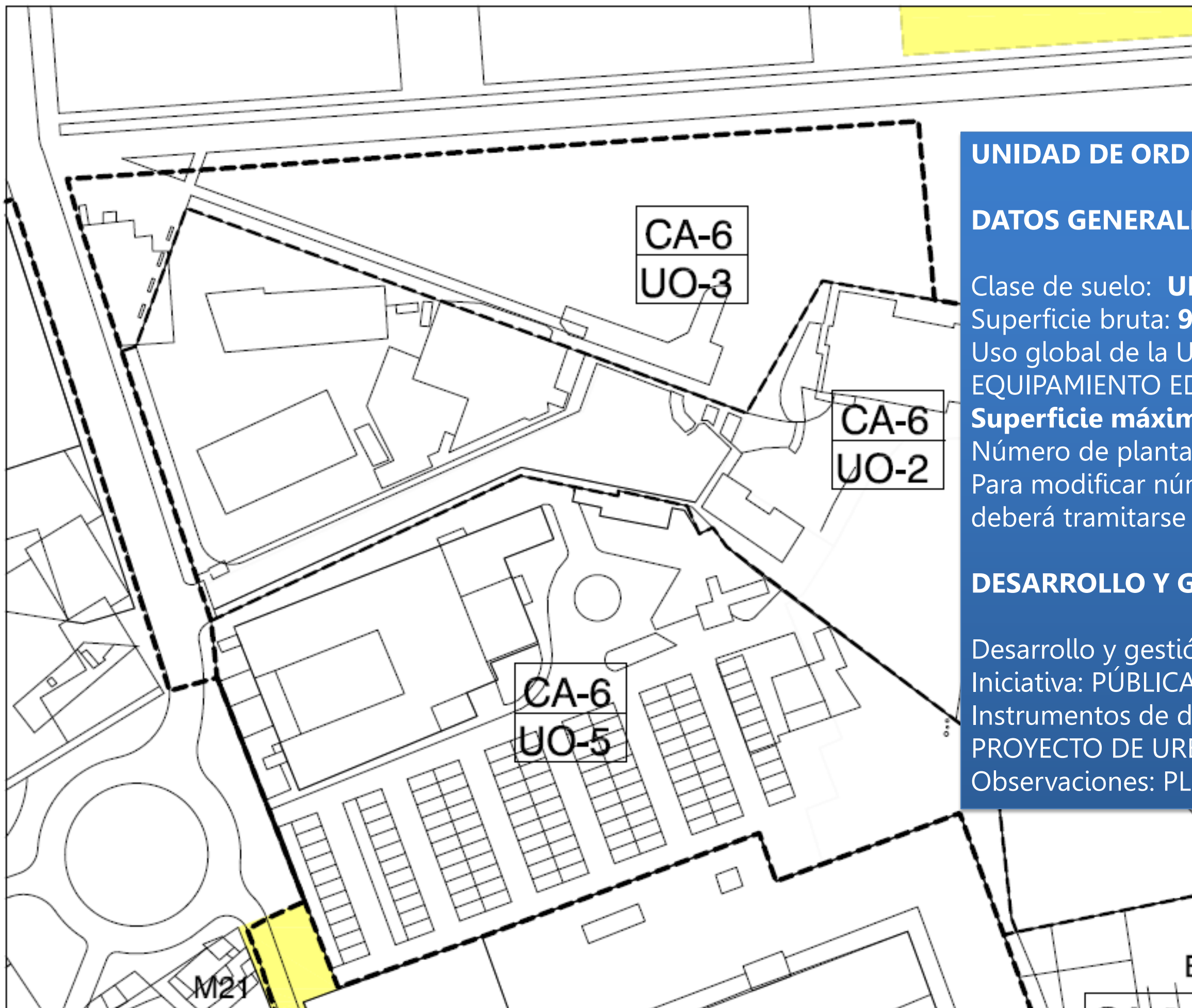
Informe sobre la viabilidad de la construcción de una nueva RU (Deloitte 2012-12-31)

- Definición del procedimiento según la LCSP
- Prerrogativas durante la concesión (RR Interno y competencias de la UPCT)

Aprobación de la creación de la nueva Residencia Universitaria en CG 2012-02-20 según el modelo de construcción y concesión de la explotación a 40 años máximo

Características básicas de la residencia y
borrador del Plan Director de Infraestructuras informado en CG 2013-12-13
Aprobado el Plan Director de Infraestructuras en CG 2014-05-26

Desarrollo de la línea de actuación 1 del Plan Director. Anteproyecto y estudio de viabilidad
Principal cambio NO demolición total del edificio actual.



UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-5

DATOS GENERALES

Clase de suelo: **URBANO CONSOLIDADO**
Superficie bruta: **9.946 m²**
Uso global de la Unidad: **EEU**
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO UNIVERSITARIO
Superficie máxima edificable: 23.000 m²
Número de plantas permitido: **B+6.**
Para modificar número de plantas
deberá tramitarse un Plan Especial

DESARROLLO Y GESTIÓN

Desarrollo y gestión: **ACTUACIÓN AISLADA**
Iniciativa: **PÚBLICA**
Instrumentos de desarrollo:
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN
Observaciones: **PLAN ESPECIAL EN SU CASO**



Características básicas del proyecto:

Residencia: Ratio aproximado de 35 m²/plaza (235 – 250 plazas) (8.870 m²)

- Demolición parcial y rehabilitación del antiguo edificio del Ayuntamiento como residencia EDIFICIO REHABILITADO (165-175 plazas) (55% I + 45% D)
- Construcción módulo Oeste como núcleo de comunicación
- Construcción módulo Este como zona de ampliación AMPLIACIÓN (60-75 plazas) (55% I + 45% D + 8 VIP + 2 DIS)
- Zonas sociales comunes, sala de juegos, comedor universitario, cafetería, salas de estudio, etc.

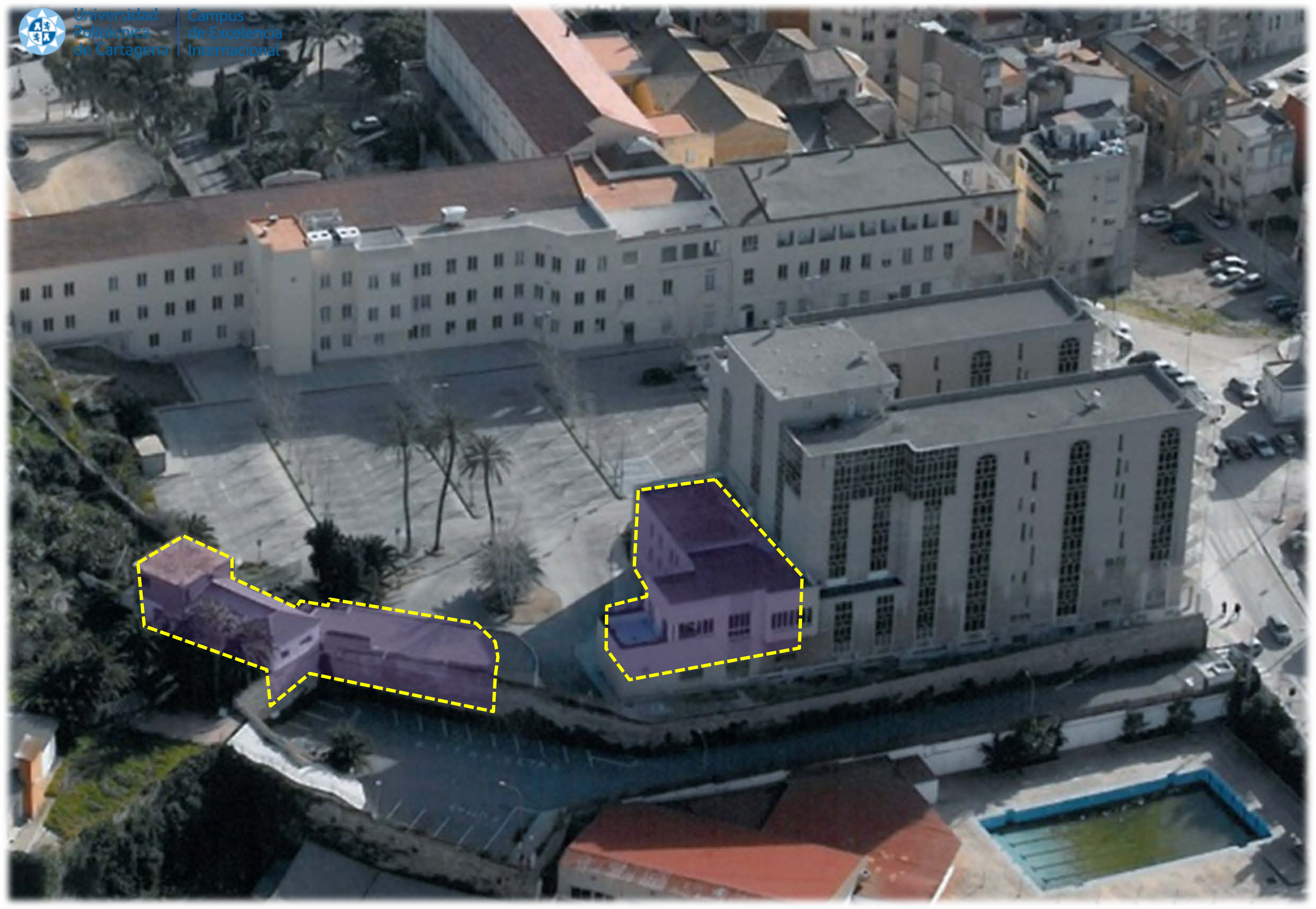
Construcciones complementarias:

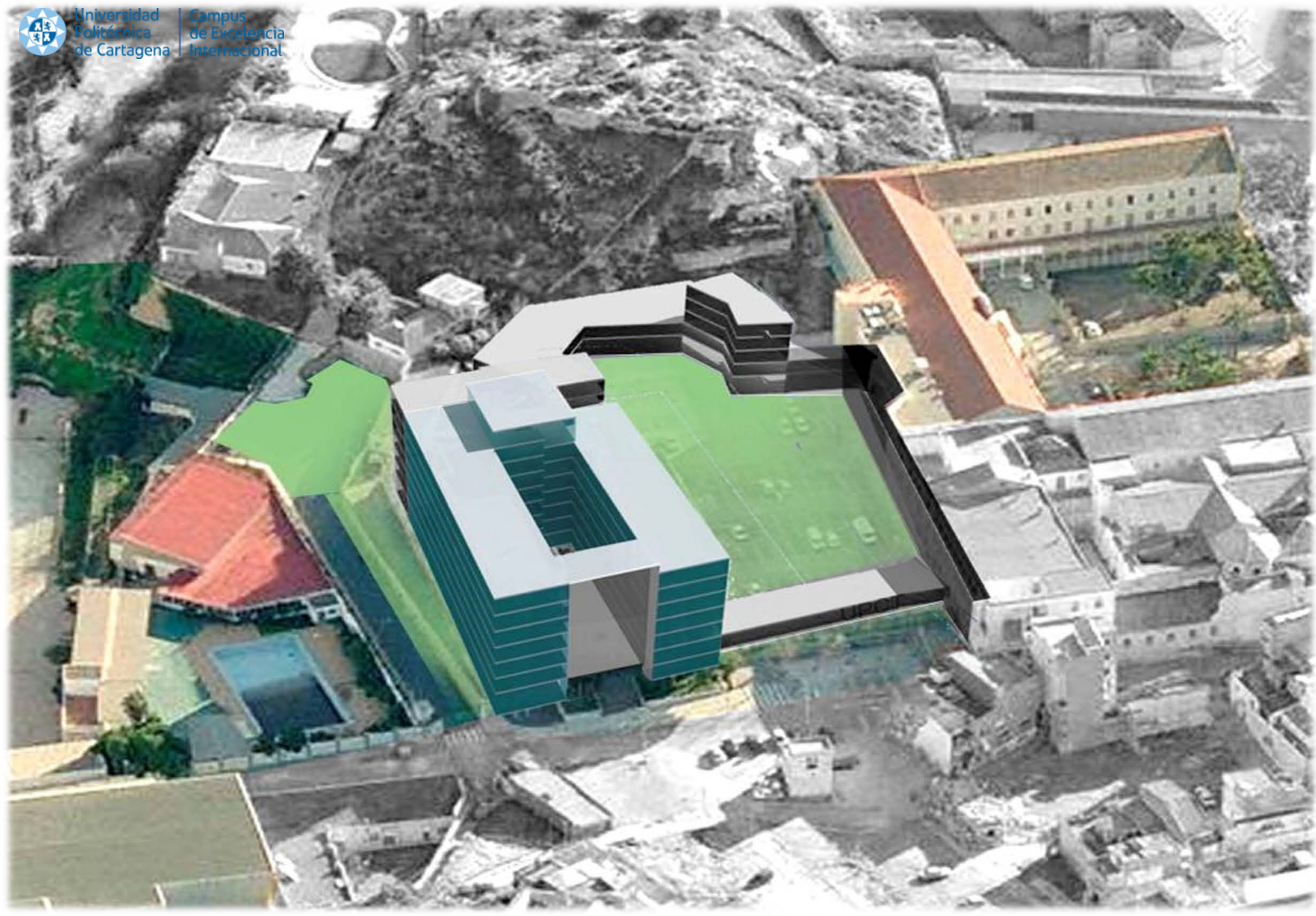
- Galería comercial (500 m²)
- Centro deportivo (1500 m²)
- Edificio para ampliación del Rectorado (950 m²)

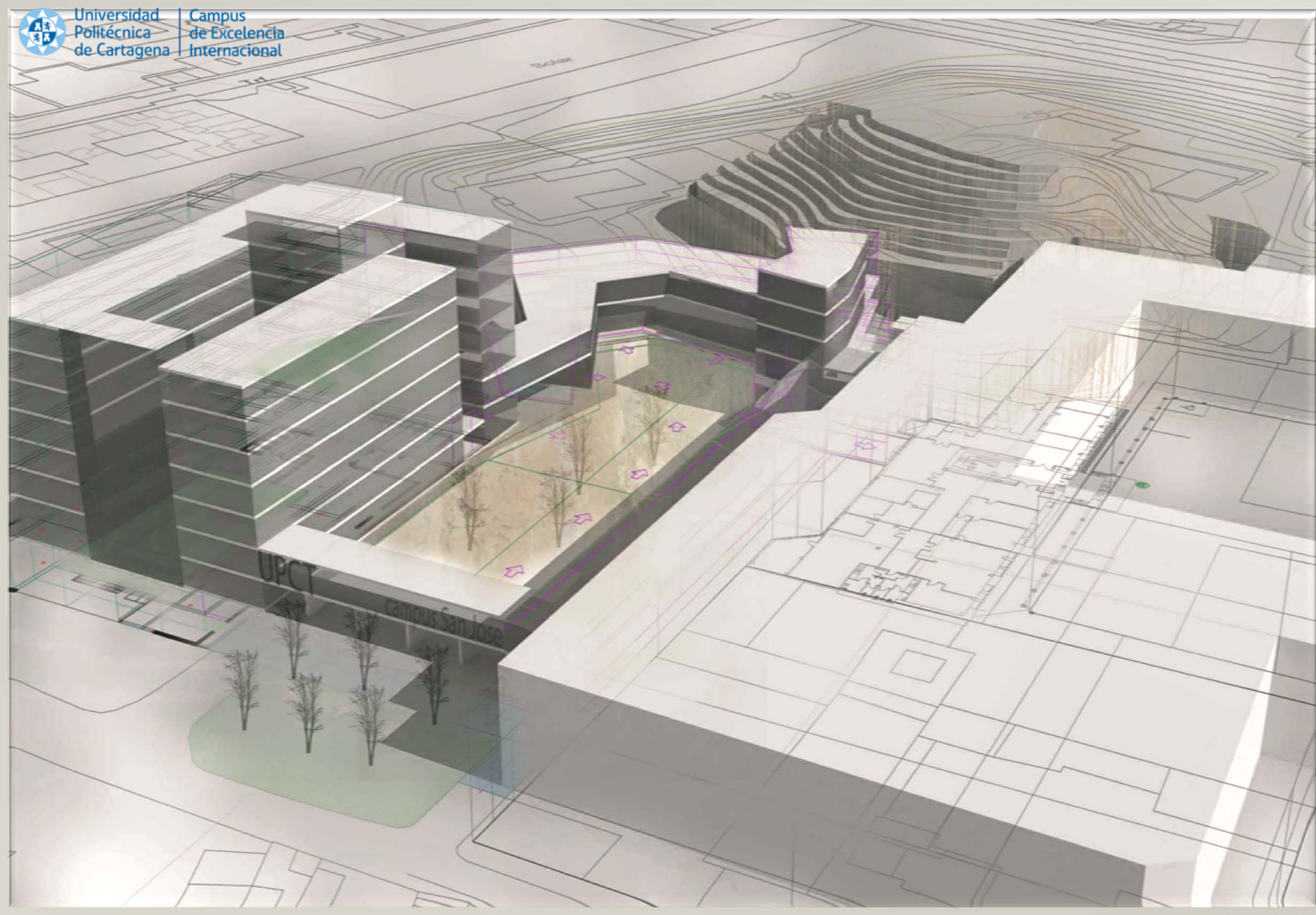
Otros actuaciones:

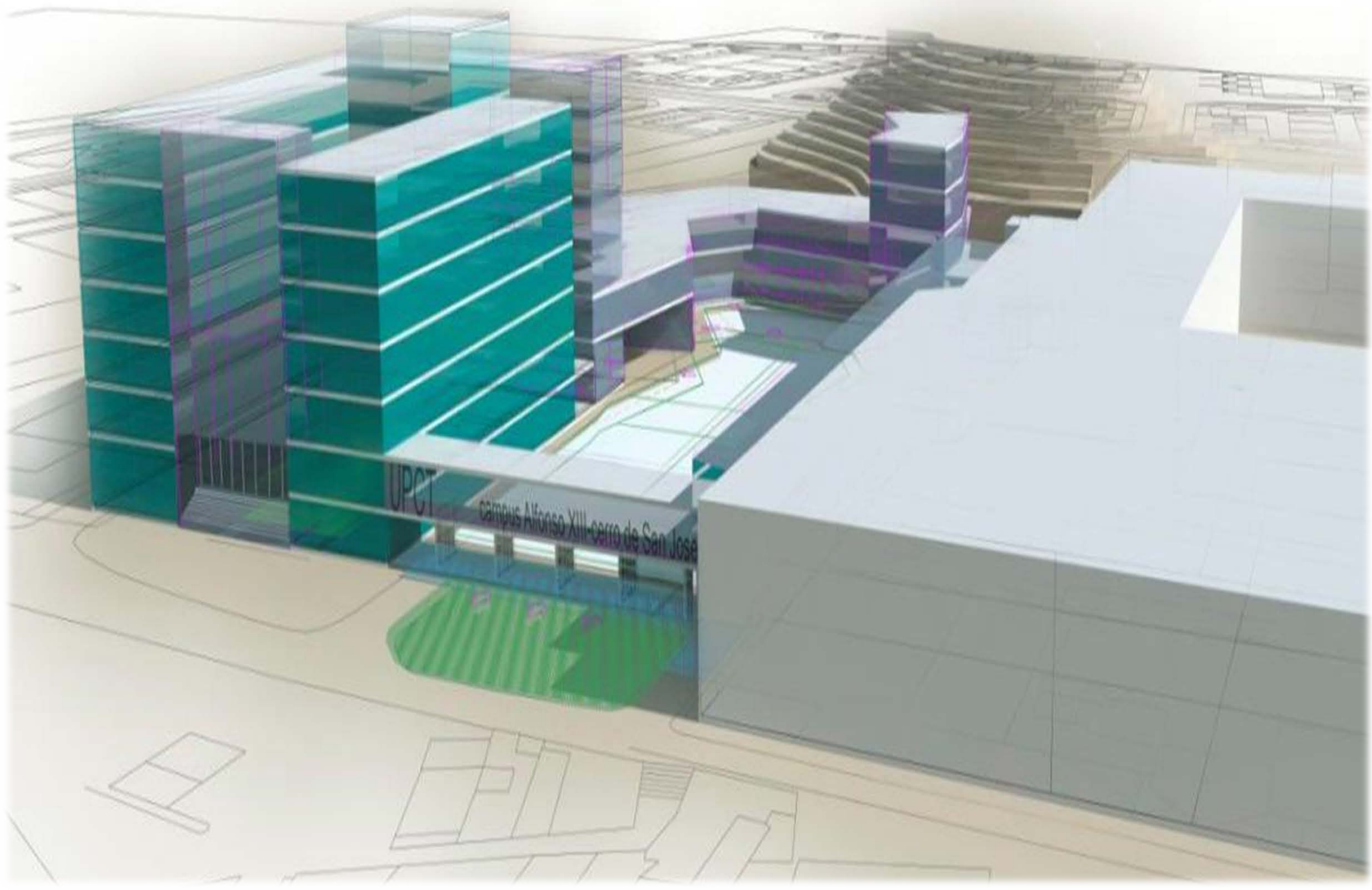
- Accesos y tratamiento de la plaza interior y plaza mirador norte (5.000 m²)
- Aparcamiento subterráneo (150 plazas) (3750 m²)

Superficie total construida: 11820 m² + 3750 m² (aparcamiento subterráneo) = 15.570 m²



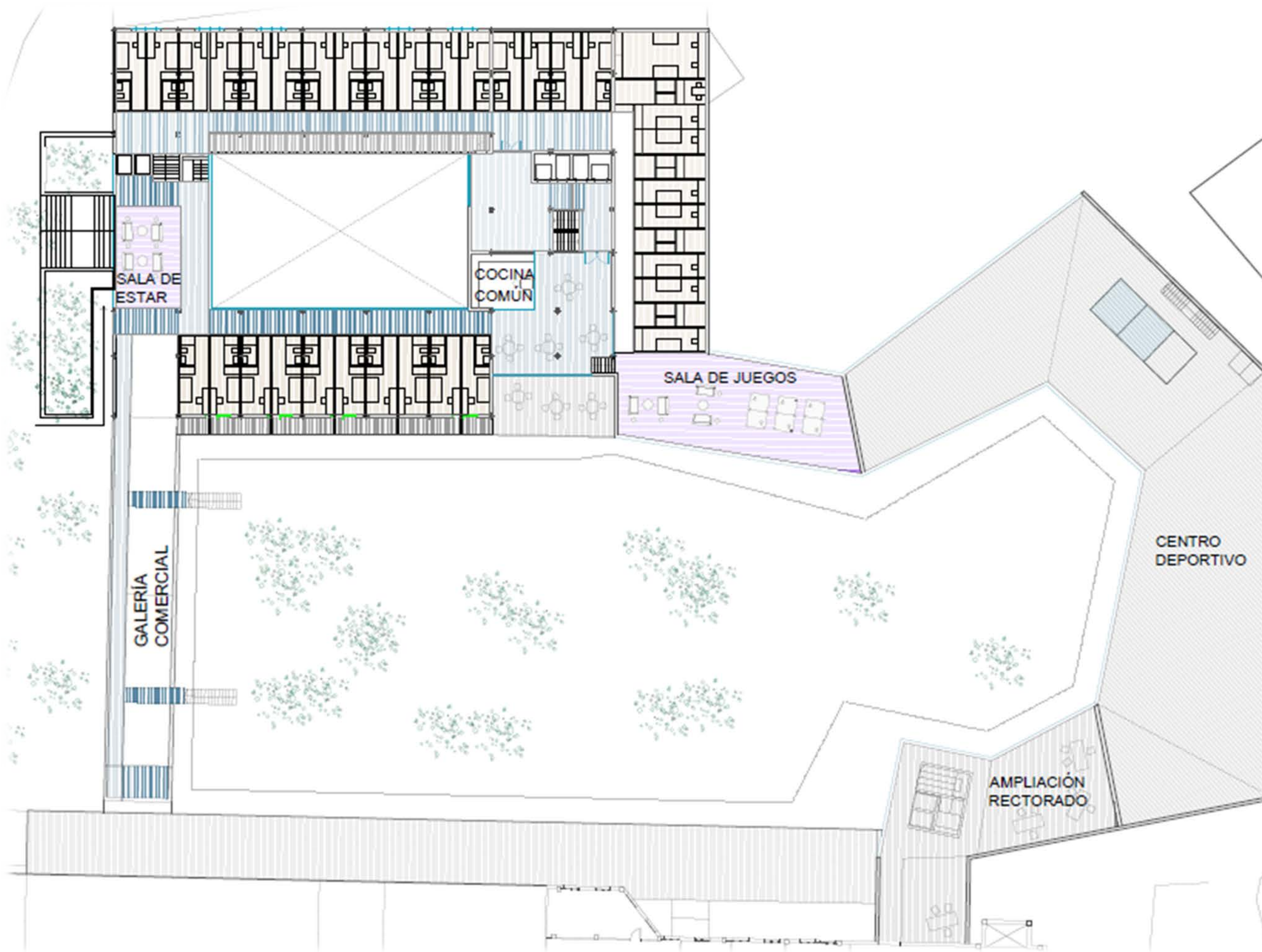






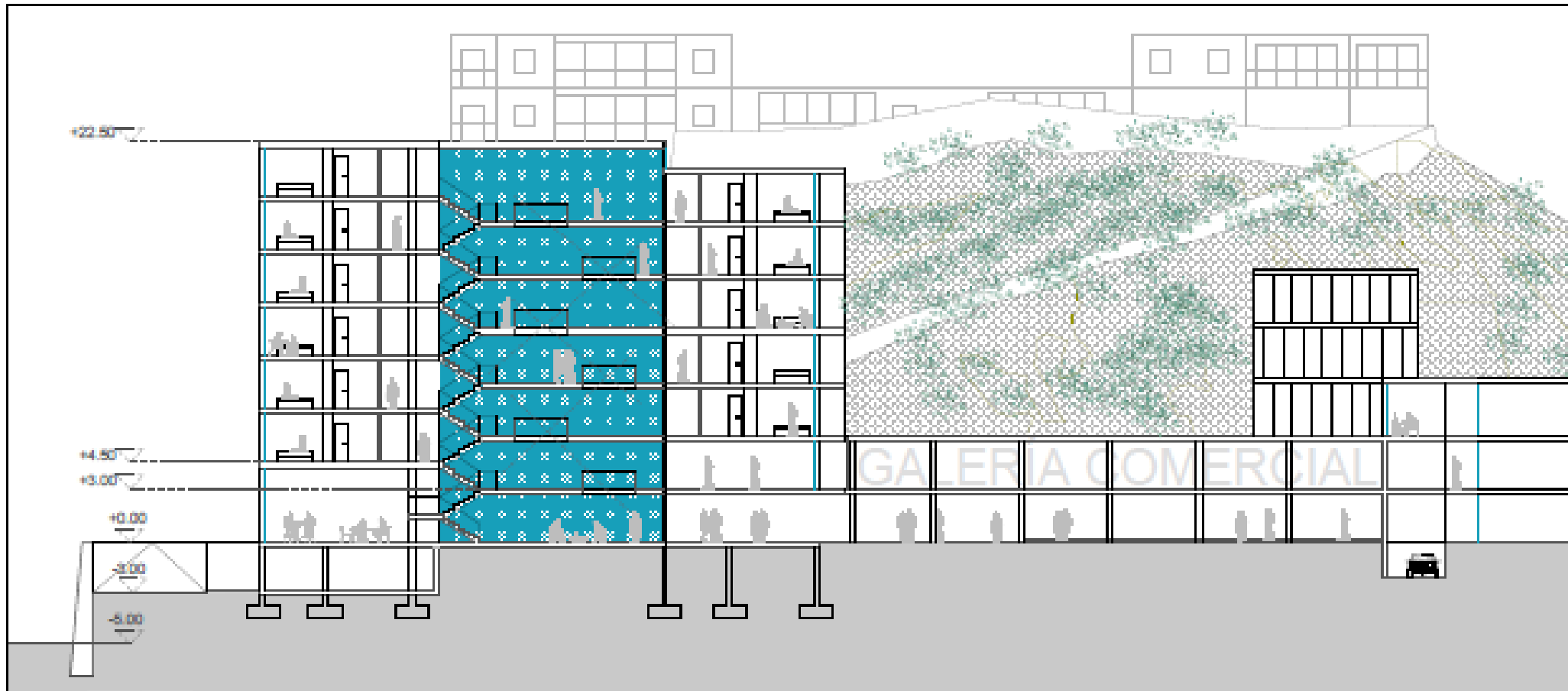


TIPOLOGÍA DE HABITACIONES Y DISTRIBUCIONES DE PLANTA

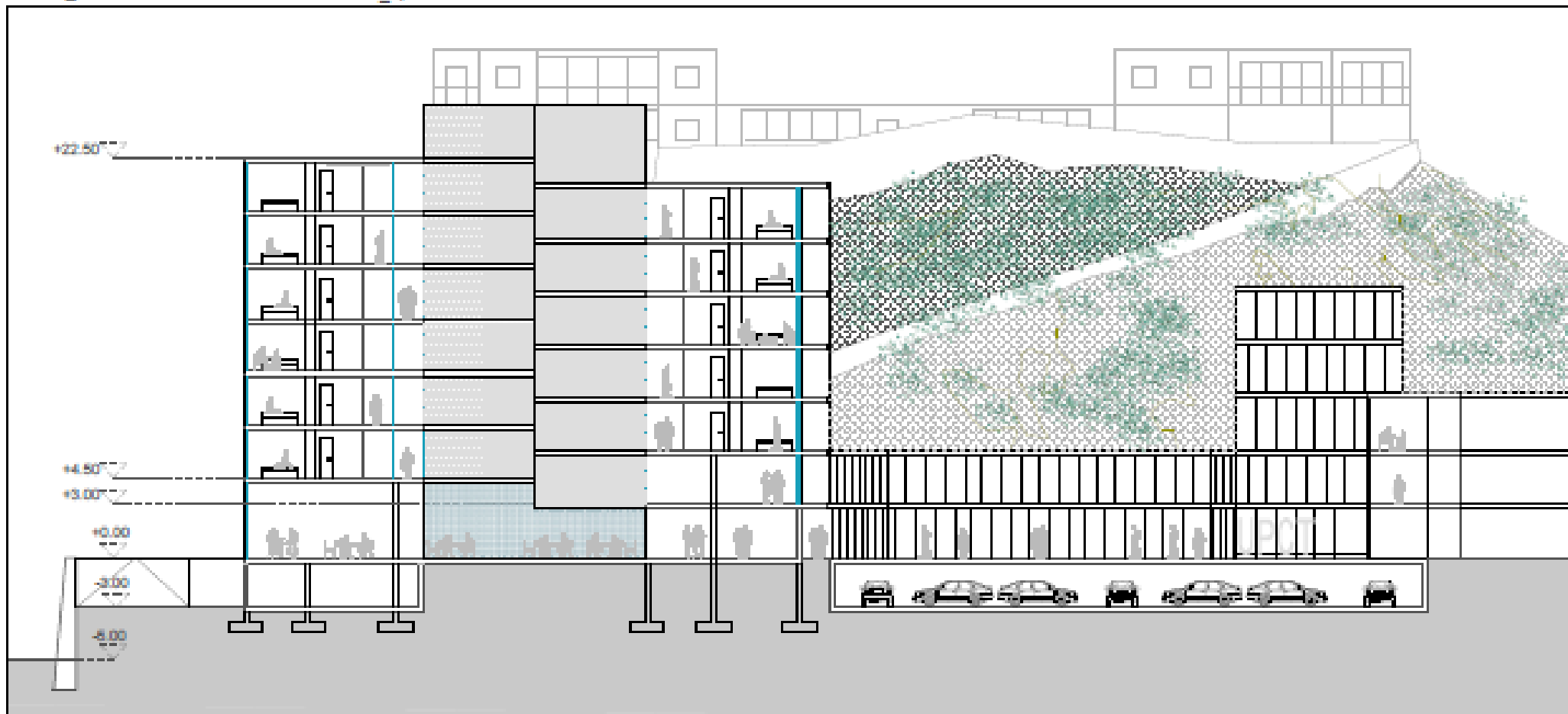


ALZADO del EDIFICIO

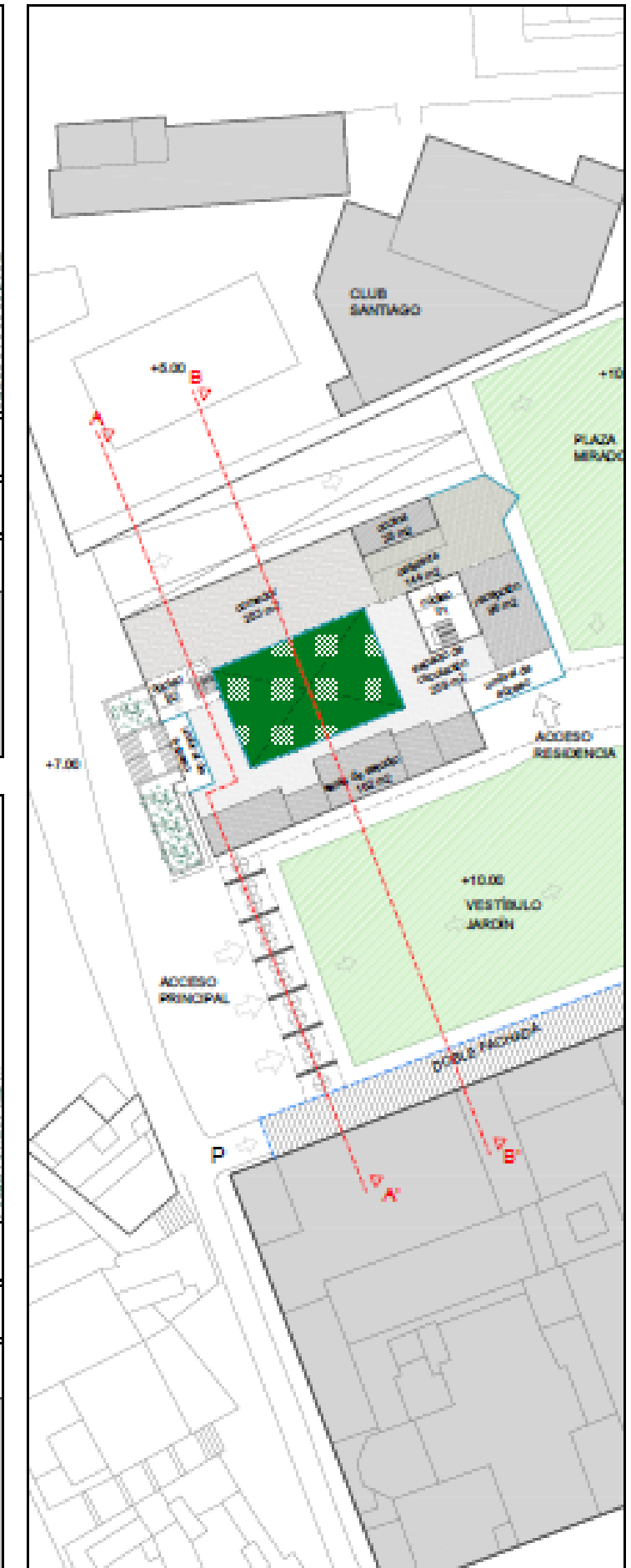
SECCIONES TRANSVERSALES



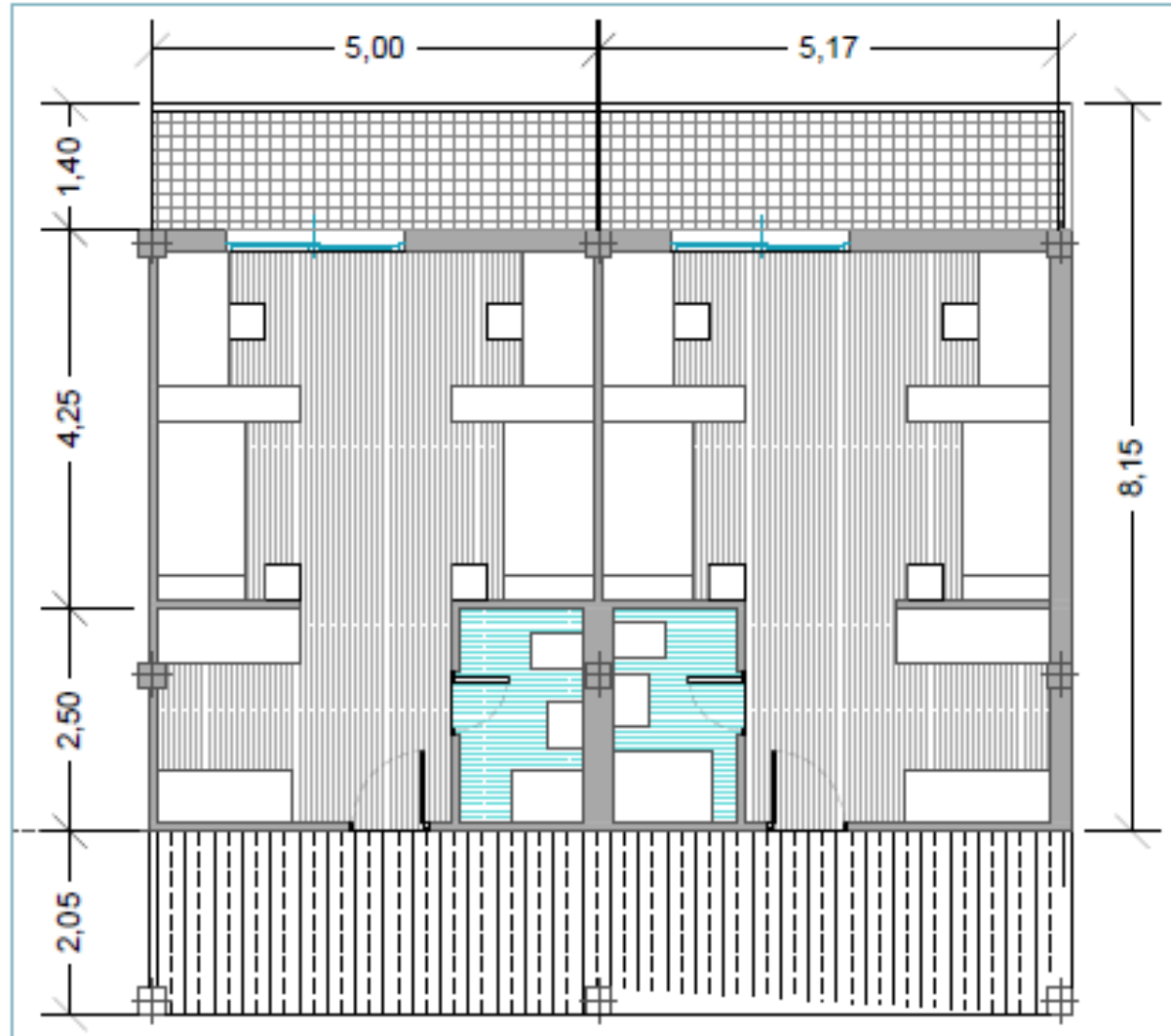
01_SECCIÓN TRANSVERSAL A-A' E_1/300



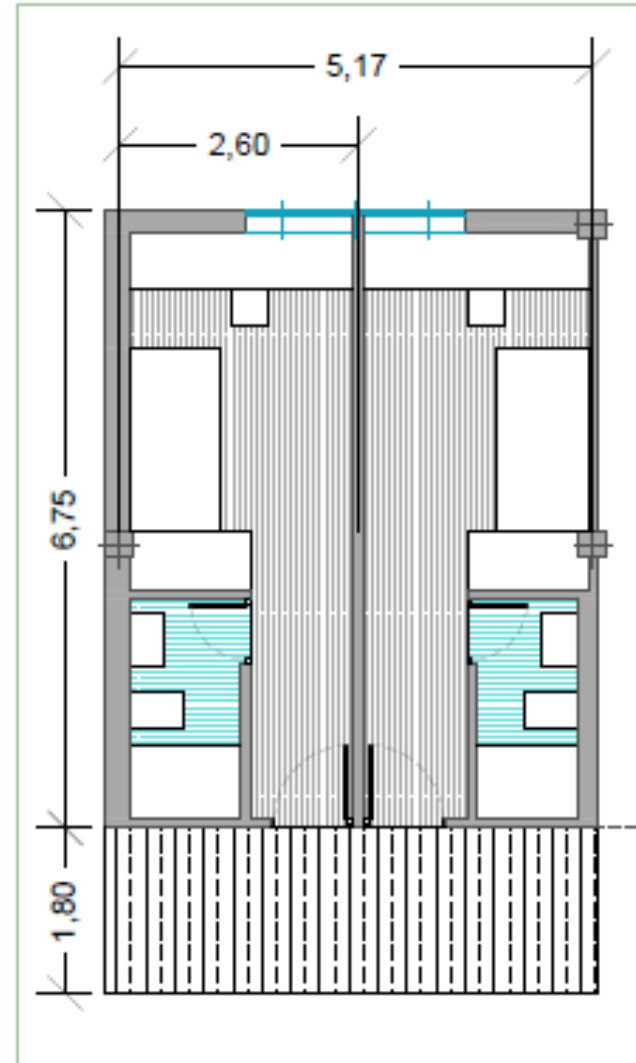
02_SECCIÓN TRANSVERSAL B-B' E_1/300



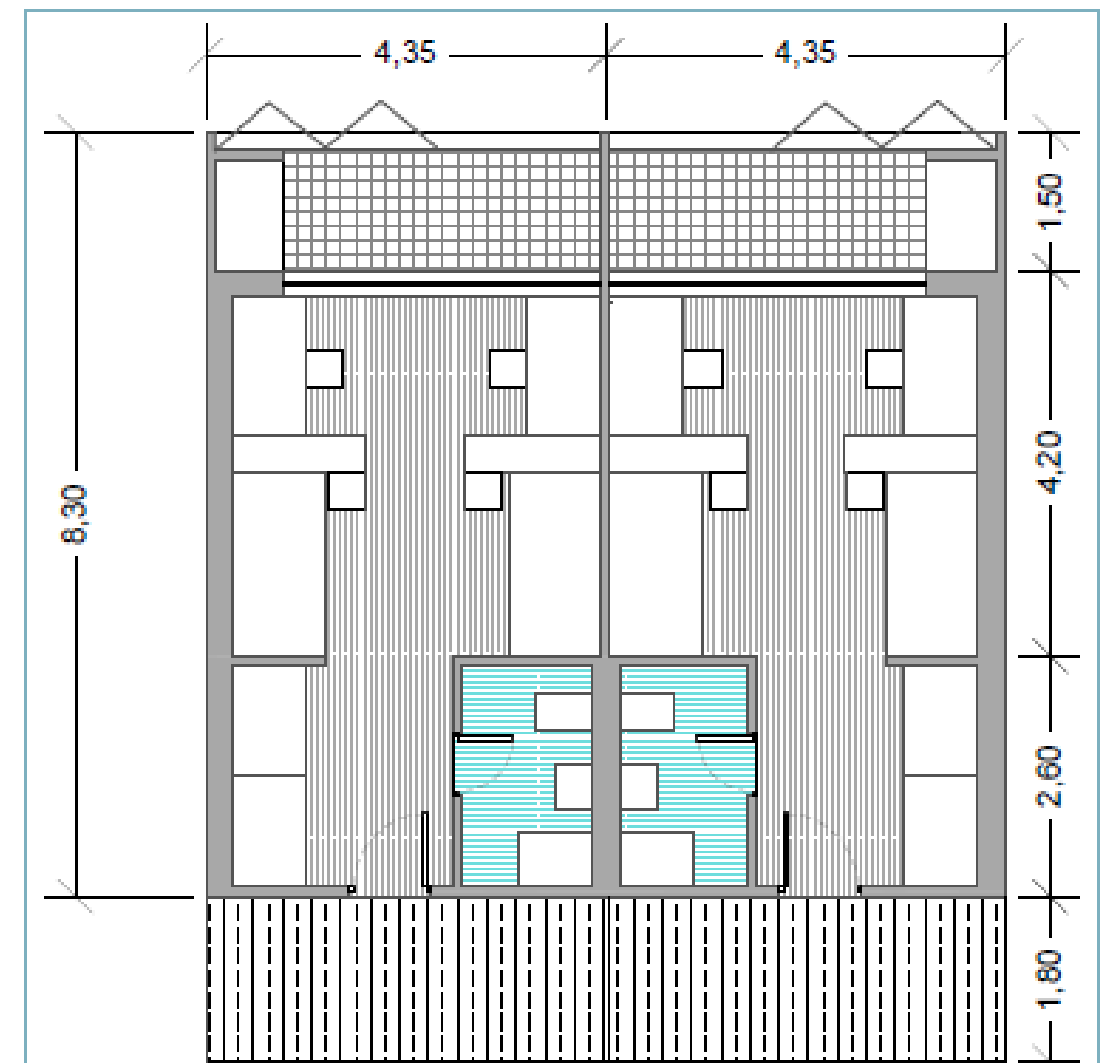
TIPOLOGÍA DE HABITACIONES Y DISTRIBUCIONES DE PLANTA



Alojamiento doble
Ala Sur 34 m² + 7 m² terraza

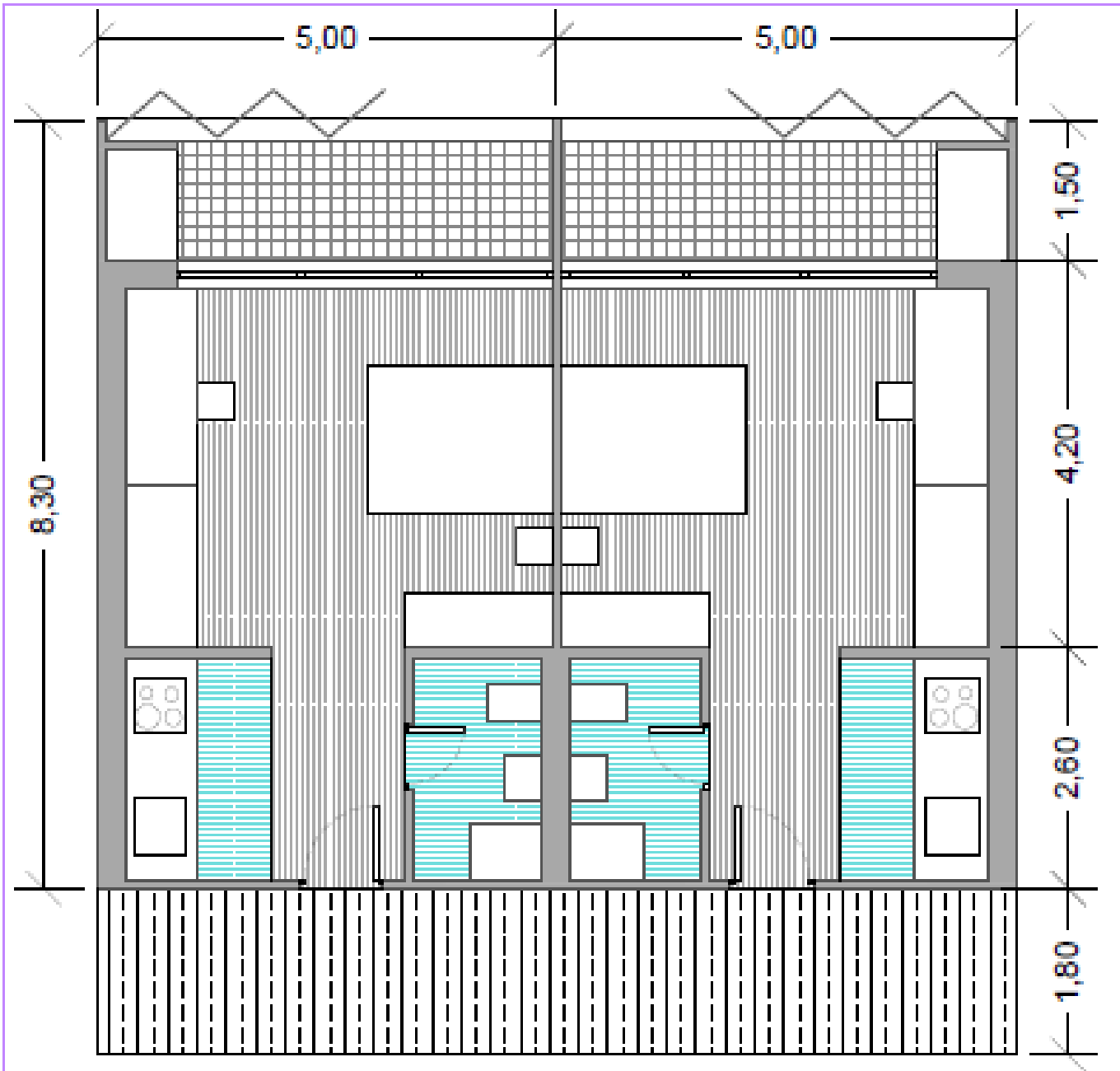


Alojamiento individual
Ala Norte 17 m²

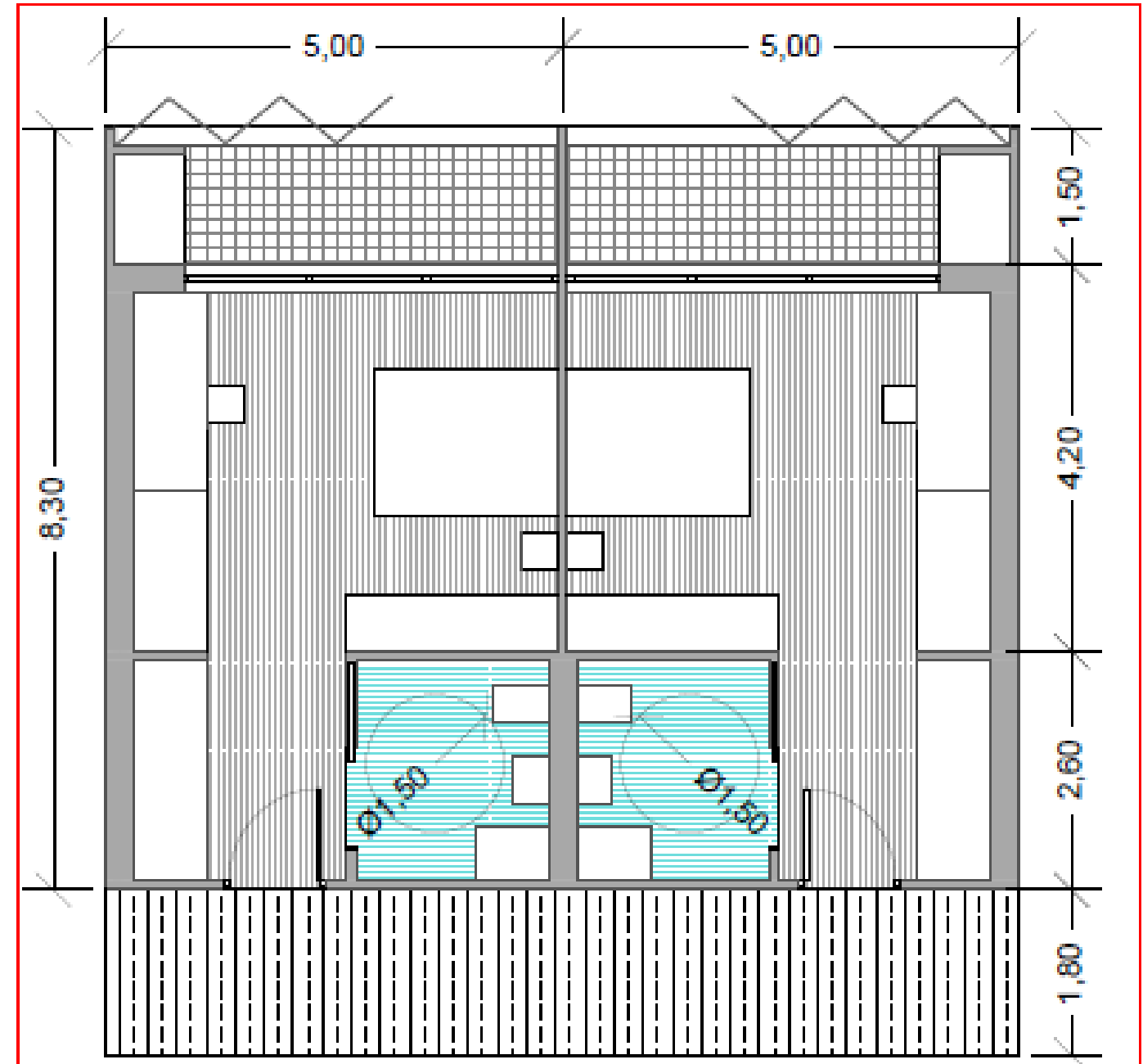


Alojamiento doble
Ala Este 24 m² + 5 m² terraza

TIPOLOGÍA DE HABITACIONES Y DISTRIBUCIONES DE PLANTA

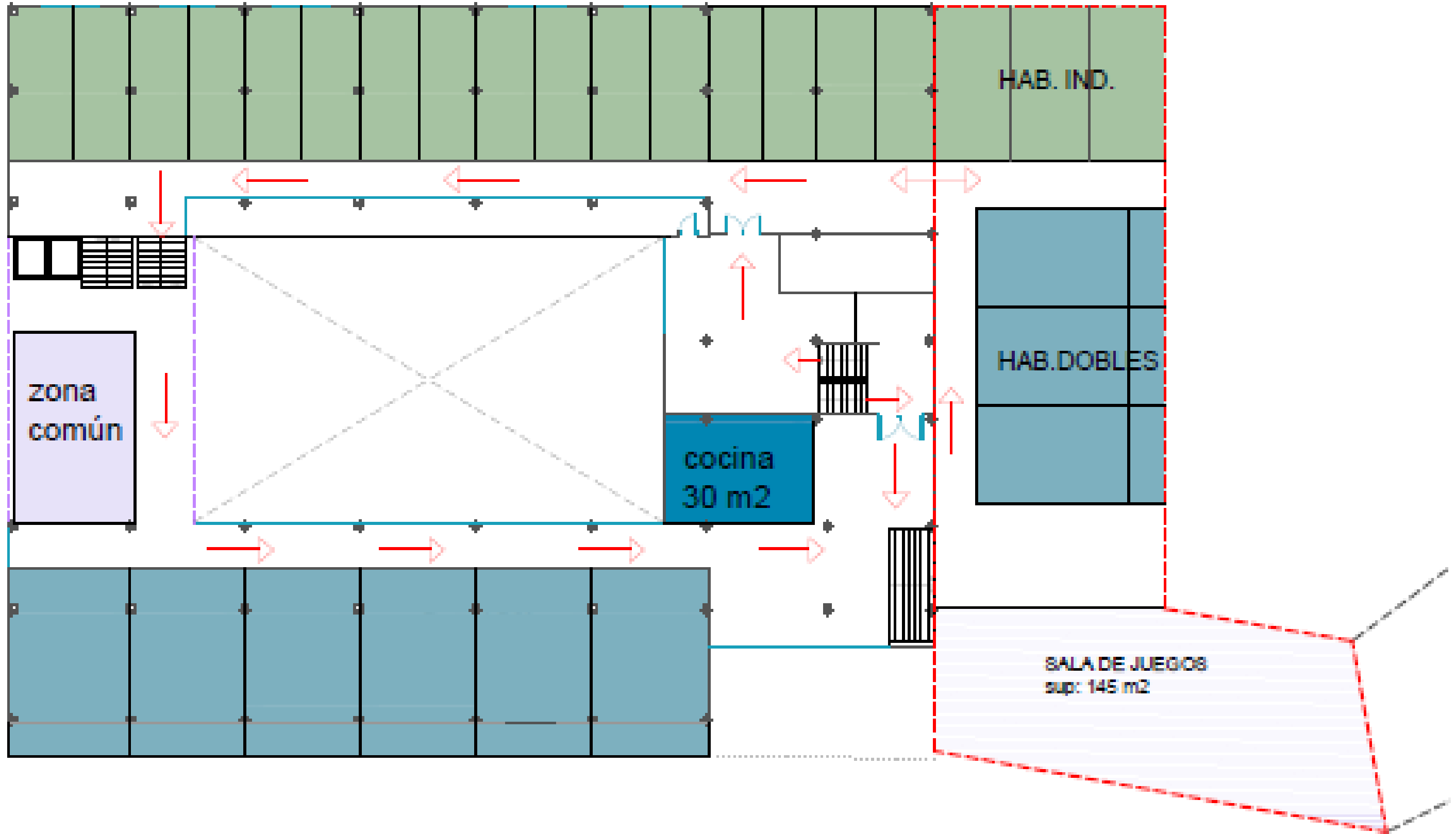


Alojamiento estándar superior
Ala Sur 28 m² + 6 m² terraza

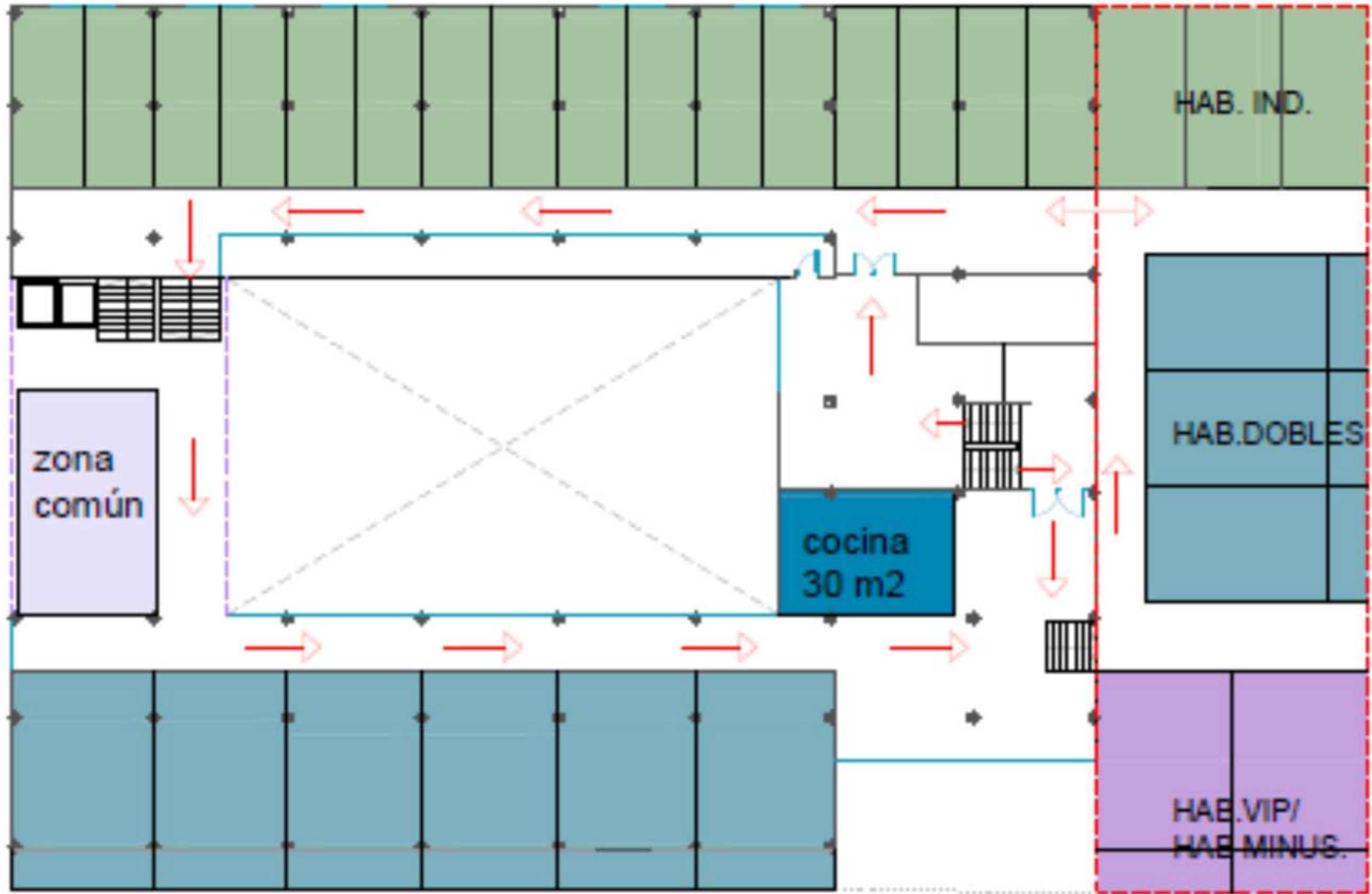


Alojamiento discapacitados
Ala Norte 28 m² + 6 m² terraza

TIPOLOGÍA DE HABITACIONES Y DISTRIBUCIÓN en 1ª PLANTA



TIPOLOGÍA DE HABITACIONES Y DISTRIBUCIÓN TIPO resto de PLANTAS



DATOS BÁSICOS PARA EL PROYECTO

RESIDENCIA UNIVERSITARIA	Precio (IVA Inc.)
VICALVARO (URJC)	
Habitación individual PC	850
Habitación doble PC	748
Habitación individual MP	708
Habitación doble MP	606
Solo alojamiento Individual	536
Solo alojamiento doble	435
GALILEO-GALILEI (UPV)	
Habitación individual PC	848
Habitación doble PC	604
Habitacion doble uso individual PC (23 m2)	908
Carmen Mendez (Femenina) (UAL)	
Habitación individual PC	630
Habitación doble PC	500
Habitacion individual extra PC	640
1 de JULIO (UHuelva)	
Habitación individual PC	632.5
Habitación doble PC	566.5
Habitación individual MP	610.5
Habitación doble MP	528
Solo alojamiento Individual	583

UPCT	
	RUAC
Habitación individual PC	567
Habitación doble PC	
Habitacion individual extra 1 PC	619
	C/CABALLERO
Habitación individual PC	572
Habitación doble PC	
Habitacion individual extra 1 PC	602
Habitacion individual extra 2 PC	641

- **Individual NRU <> individual extra actual con incremento de 6 % en precio.**
- **Doble NRU <> a individual actual con incremento de 4 % en precio.**

Modalidad de alojamiento y precio de habitaciones:

- Alojamiento en régimen de pensión completa con disponibilidad de cocina sin fuegos común
- Servicio de cambio de ropa de cama (1) y arreglo de habitaciones incluido (2)
- Otros servicios incluidos:
 - Espacios sociales comunes en todas las plantas
 - Salas de estudio comunes en planta baja
 - Espacios en planta baja para: comedor, cafetería, lavandería, zonas sociales
 - Zona de juegos
- Otros servicios:
 - Galería comercial y aparcamiento subterráneo
 - Centro deportivo con acceso para residentes e independiente

Precios:

- Precio máximo habitación individual pensión completa **660 €** (IVA Inc.)
- Precio máximo habitación doble pensión completa **590 €** (IVA Inc.)
- Precio máximo habitación individual estándar superior **790 €** (IVA Inc.)

Objetivo:

- Cuantificar la demanda de alojamiento.
- Obtener el VAN, la TIR y evaluar la rentabilidad de la inversión en 2 escenarios diferentes.

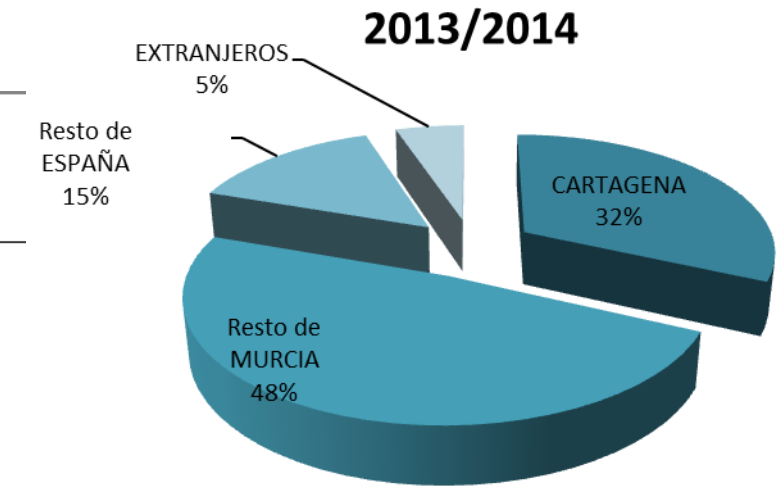
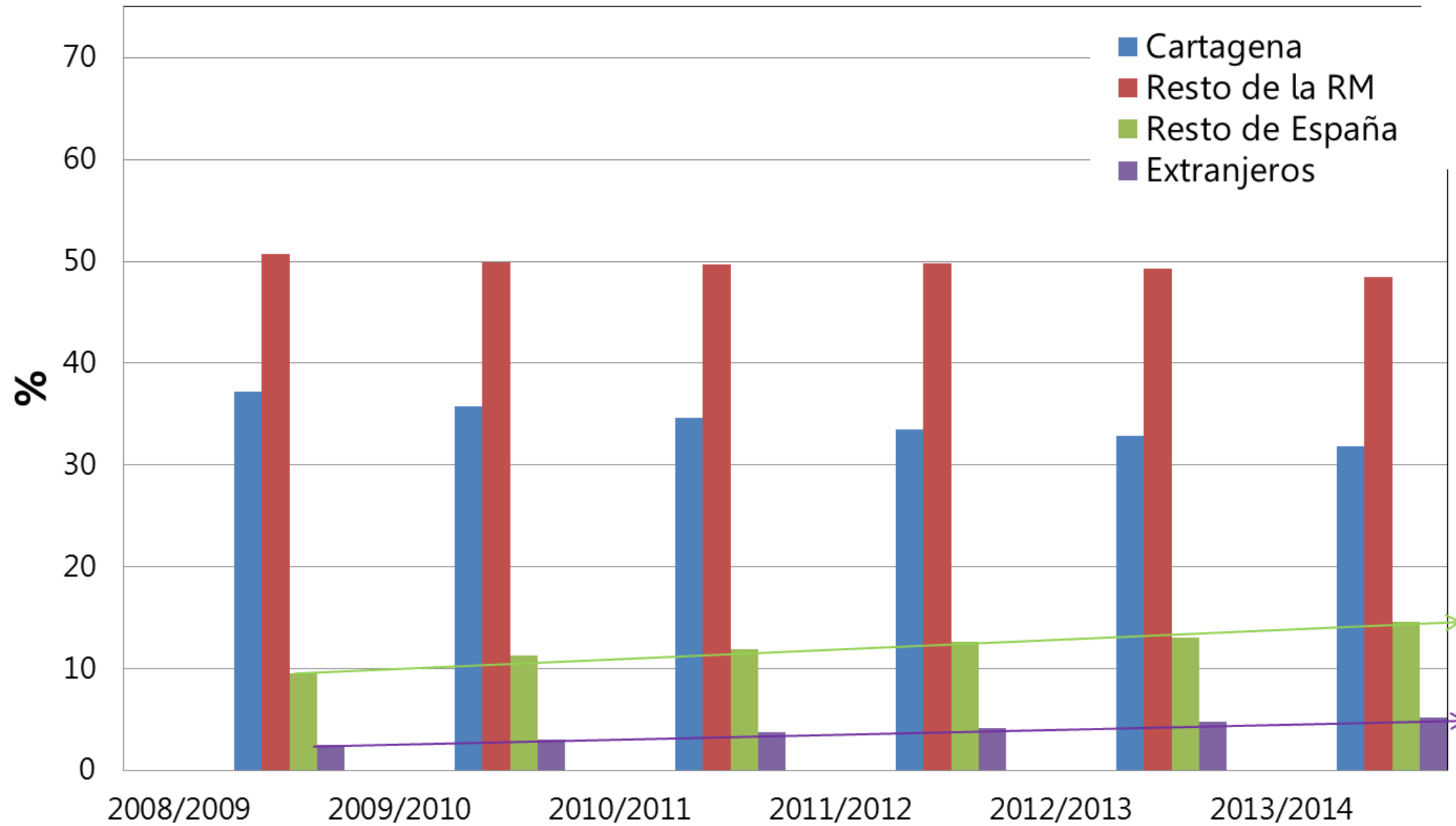
Datos generales para el estudio de viabilidad:

- Duración de la concesión (máximo **40** años).
- Tasa de descuento 3 %.
- Dos escenarios o hipótesis: ingresos "garantizados" (conservadora) e ingresos optimizados.
 - Ingresos por alojamiento y manutención de residentes.
 - Pago anual por parte de la UPCT (mejora, nulo si plena ocupación)
 - Ingresos adicionales: alojamiento, galería comercial, centro deportivo, aparcamiento, etc.
- Estimación del **coste de la inversión** mediante ratios de superficies construidas .
- Estimación de **gastos de explotación**: personal, manutención, mantenimiento, suministros, servicios adicionales, etc.

Cuantificación de la demanda

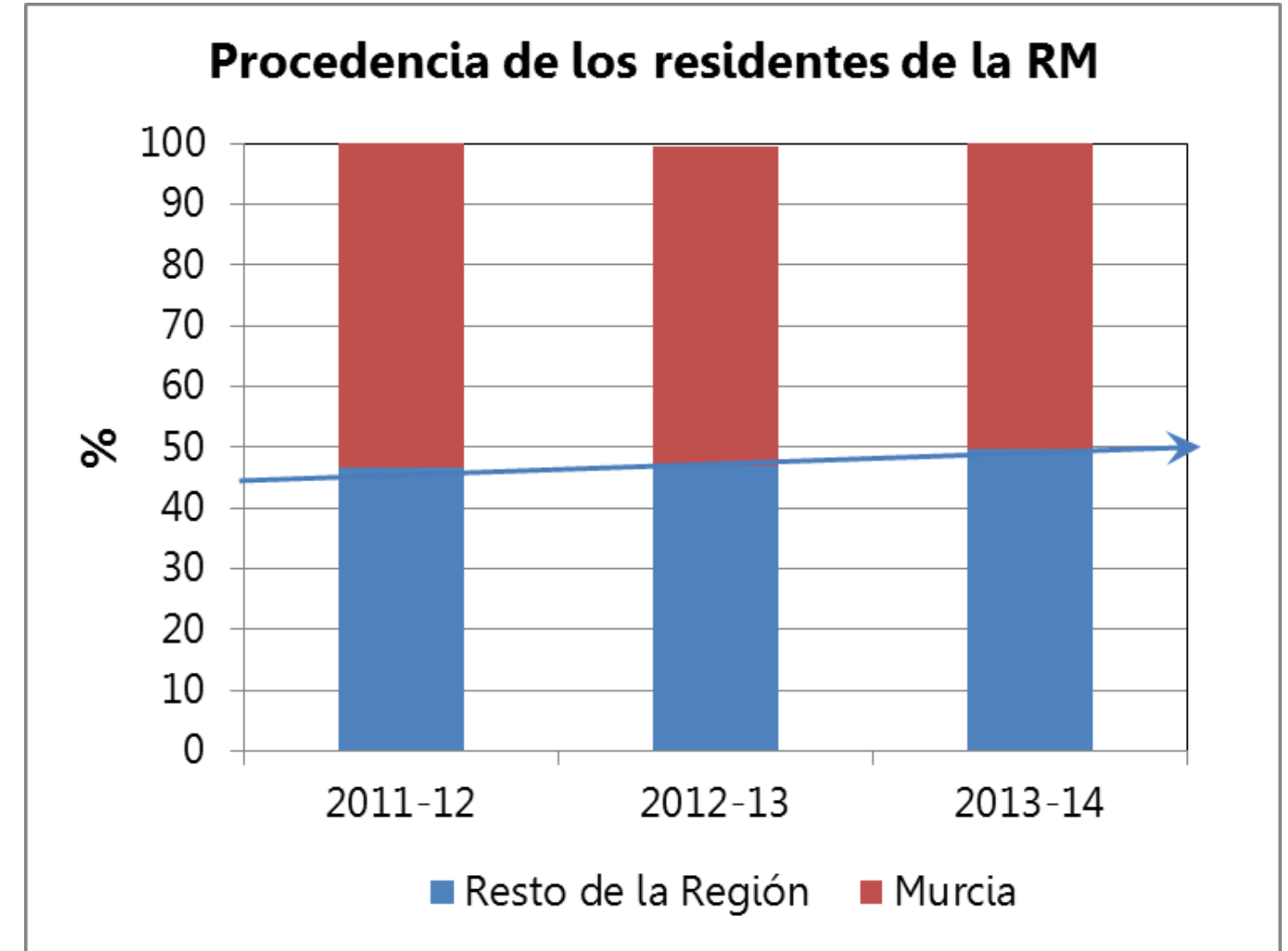
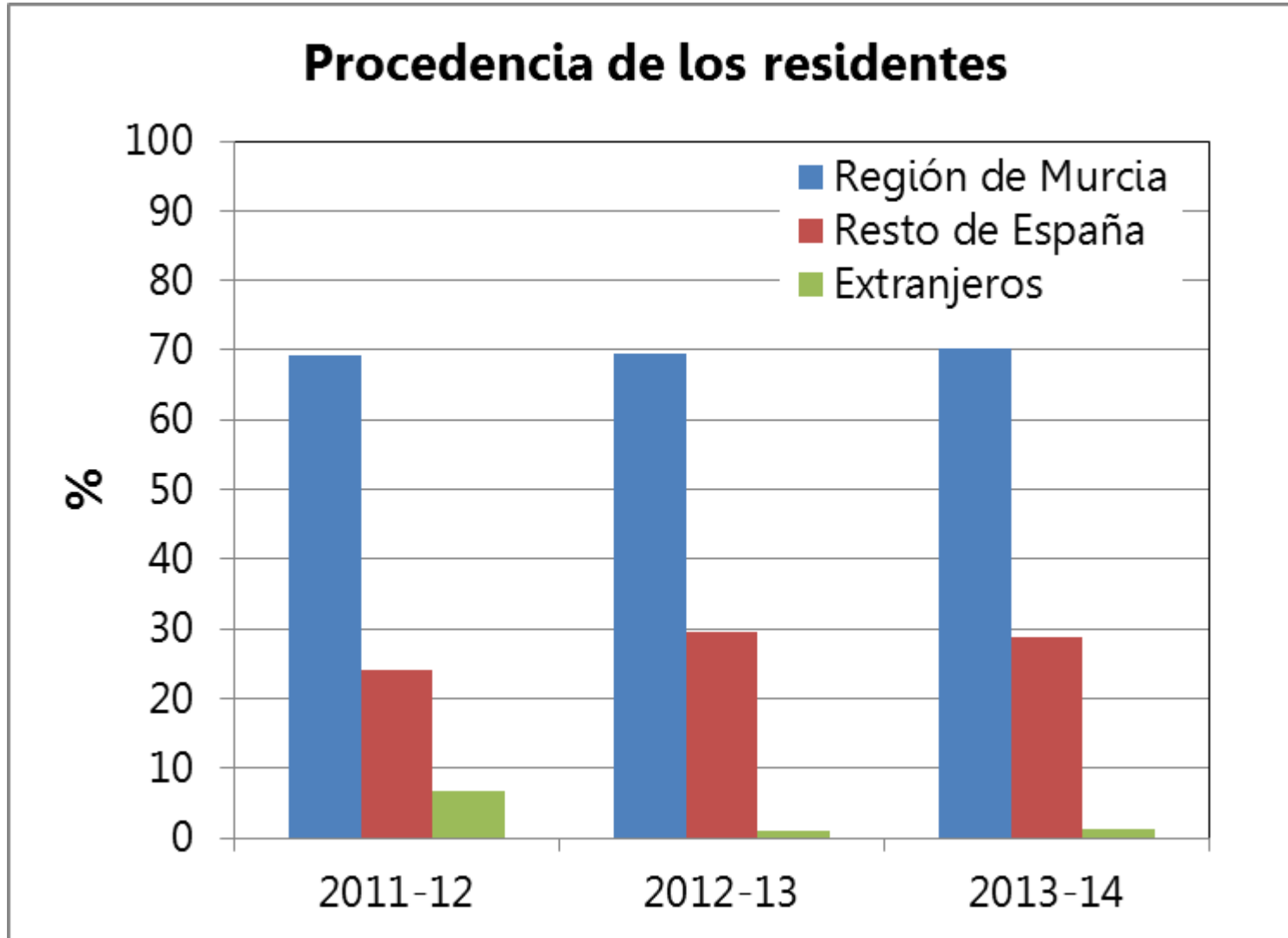
PROCEDENCIA DEL ALUMNADO DE LA UPCT

Procedencia de los estudiantes de la UPCT

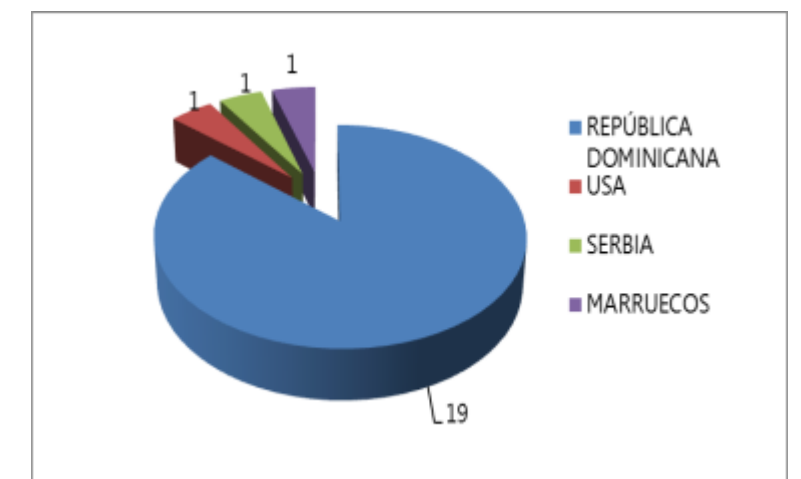
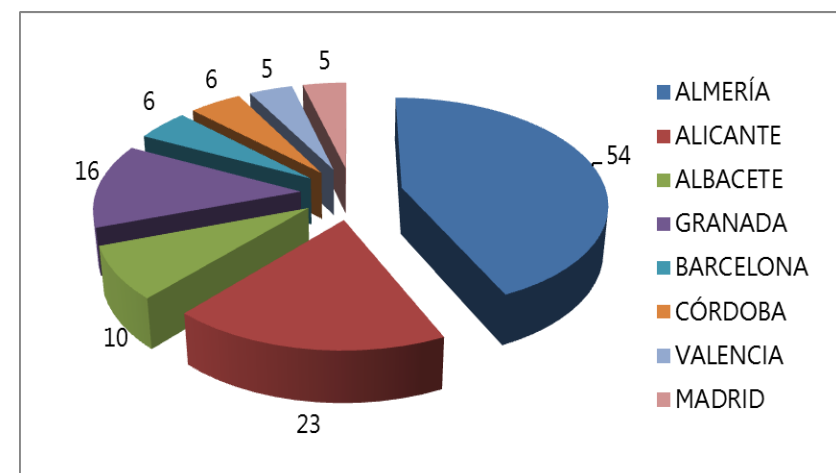


	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Cartagena	2518	2533	2540	2518	2378	2124
Resto de la RM	3433	3536	3642	3741	3571	3235
Resto de España	648	803	873	948	948	972
Extranjeros	169	213	276	313	349	344

Cuantificación de la demanda PROCEDENCIA DE LOS RESIDENTES



	2011-12	2012-13	2013-14
Región de Murcia	69.27	69.47	70.11
Resto de España	23.96	29.47	28.74
Internacional	6.77	1.05	1.15



Acumulado 3 últimos cursos

ESTUDIO DE VIABILIDAD. SIMULACIÓN

Estimación de la inversión necesaria. Tipo de alojamientos

Alojamientos	
Edificio rehabilitado:	
Individuales	96
Dobles	36
Ampliación:	
Individuales	18
Dobles	18
Discapacitados	2
Estándar Superior	8
Plazas garantizadas	173
Plazas ampliación	59
Total plazas	232

ESTUDIO DE VIABILIDAD. SIMULACIÓN

Estimación de la inversión necesaria. Resumen de superficies

Superficies		
Ratio alojamiento individual estándar	17	m ² /plaza
Ratio alojamiento doble	34 - 24	m ² /plaza
Ratio alojamiento individual estándar sup.	28	m ² /plaza
Ratio alojamiento discapacitados	28	m ² /plaza
Ed. rehabilitado alojamientos	4700	m ²
Ed. rehabilitado espacios comunes	2000	m ²
Nuevos módulos construidos	2170	m ²
Galería comercial	500	m ²
Centro deportivo	1500	m ²
Edificio ampliación Rectorado	950	m ²
Aparcamiento subterráneo	3750	150 plazas (25 m ² /plaza)
Plazas públicas	5000	m ²
Total construido:	11820	m²
Total con aparcamiento:	15570	m²

ESTUDIO DE VIABILIDAD. SIMULACIÓN

Estimación de la inversión necesaria. Ratios superficies construidas

Inversión		
Ratio Ed. Rehabilitado alojamientos	400	€/m ² (IVA incluido)
Ratio Ed. rehabilitado espacios comunes	350	€/m ²
Ratio nuevos módulos construidos	700	€/m ²
Ratio galería comercial	500	€/m ²
Ratio centro deportivo (equipado)	750	€/m ²
Ratio ed. ampliación Rectorado (sin equipar)	600	€/m ²
Ratio aparcamiento subterráneo	350	€/m ²
Ratio tratamiento superficie plazas	120	€/m ²
Ratio equipamiento	1500	€/plaza
Total EM	8304500	€
TOTAL (GG+BI Incl.)	9947130	€
Equipamiento (incluye equip. zonas comunes)	348000	€
TOTAL con equipamiento	10295130	€ (232 plazas)
Ratio medio ponderado	511	Euros/m ²

ESTUDIO DE VIABILIDAD. SIMULACIÓN

Estimación de ingresos.

Ingresos		
Alojamiento y manutención:		
Plazas garantizadas	974050	100% zona rehabilitada +2 DIS +5 ES
Plazas ampliación	290950	Plena ocupación
Ingresos adicionales:		
Galería comercial	28800	300 €/mes (8 tiendas, 12 M)
Aparcamiento	8250	5 €/plaza (150 plazas, 11 M)
Centro deportivo	8800	10 €/mes (80 socios, 10 M)
Ingresos optimizados:		
Alojamiento agosto y otros	48000	Ocupación 40 plazas (40 €/día, 1 M)
Alojamientos ES agosto y otros	22812.5	50 €/día (5 aloj. 25% ocupación (PDI visitantes, congresos, etc))
Comedor universitario	37500	2.5 Euros/persona/servicio (60 comidas/día) (250 días/año)
Cafetería	50000	200 Euros/día (250 días/año)
TOTAL Ingresos	1019900	Plazas garantizadas e ingresos adicionales normales
	1469162	Ingresos optimizados

ESTUDIO DE VIABILIDAD. SIMULACIÓN

Estimación de gastos de explotación.

Gastos de explotación		
Explotacion	176000	2 conserjes + 2 cocina + 1 seguridad + 2 limpieza + 1 Jefe TP
Mantenimiento	90000	1 técnico + materiales + Técnico-Legal
Suministros	73200	agua, luz, gas, productos limpieza y otros
Manutención	237875	Euros
	1375	5 Euros/plaza/curso (11 M, 25 días/mes)
Total explotación	577075	€
Gastos estimados residencias UPCT 2014	591000	435.000 + seguridad + limpieza + mantenimiento

- + 75000 €/año a descontar del último pago pendiente
- + Gastos de personal (auxiliar de servicio y Director Residencia)



ESTUDIO DE VIABILIDAD. SIMULACIÓN

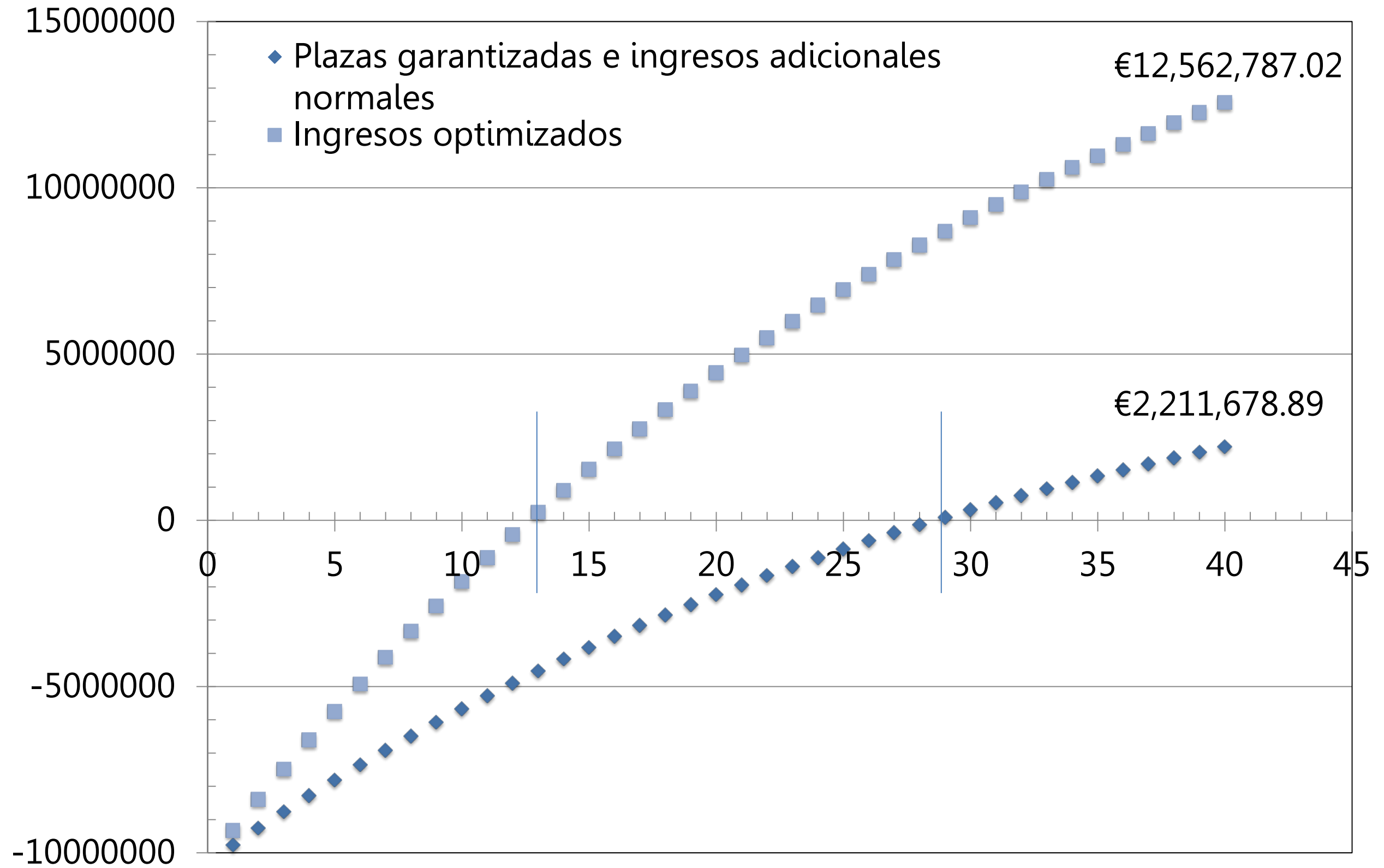
Rentabilidad de la inversión

Beneficio anual (Ingresos - Gastos)	442825	Euros/año (plazas garantizadas + ingresos adicionales normales)
	892087	Euros/año (Ingresos optimizados)
Concesión	40	años
Valor Actual	0.00 €	Plazas garantizadas
TIR	3.18%	
Valor Actual	0.00 €	Ingresos optimizados
TIR	8.64%	

ESTUDIO DE VIABILIDAD. SIMULACIÓN

Rentabilidad de la inversión

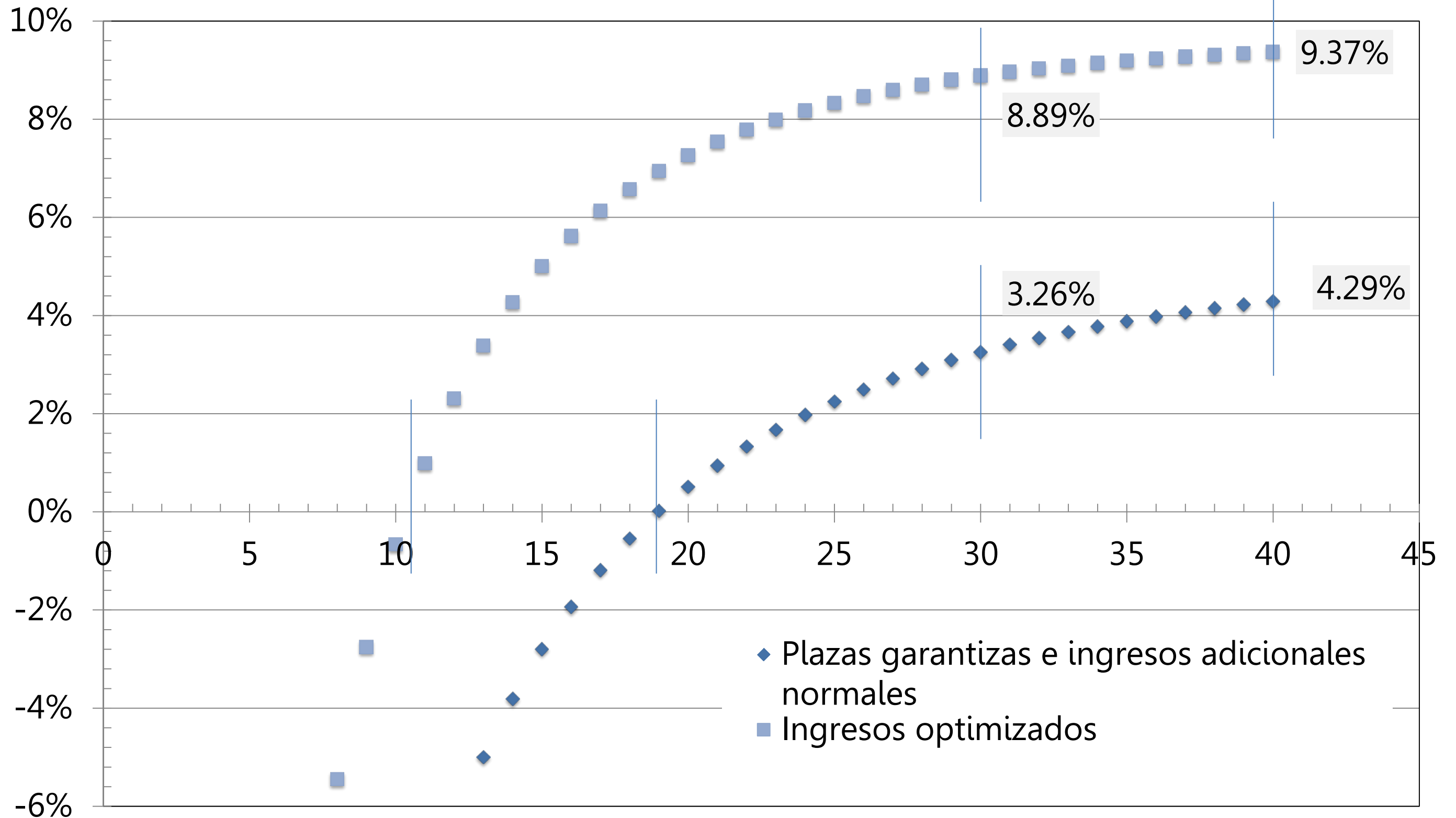
VAN



ESTUDIO DE VIABILIDAD. SIMULACIÓN

Rentabilidad de la inversión

TIR





ESTUDIO DE VIABILIDAD. SIMULACIÓN

Rentabilidad de la inversión. Conclusiones

- El coste total del proyecto es de **10,3 M€** con una superficie construida total de **11.820 m²**.. Ratio medio ponderado **511 €/m²** construido*.
- La duración recomendable de la concesión es de **40** años.
- Se ha analizado la rentabilidad de la inversión para dos escenarios de ingresos, uno de "ingresos garantizados" y otro de "ingresos optimizados". Para mejorar la rentabilidad se ha incluido un pago anual de la UPCT a la empresa adjudicataria de 100.000 €, que puede ser rebajado como mejora en el proceso de licitación, reducido o eliminado en un escenario de ingresos optimizados.
- Con una tasa de descuento del 3 % (2% tipo de interés + 1% inflación):
 - El **VAN** para 40 años puede variar según los dos escenarios analizados entre **2,2 M€** y **12,5 M€**. (entre -0,1 y 10,2 M€ si se elimina el pago anual)
 - La **TIR** para 40 años oscila entre el **4,3%** y el **9,37%** (entre 2,9% y 8,6% si se elimina el pago anual)
 - El **periodo de retorno** se sitúa entre 12-15 años en la hipótesis de ingresos optimizados y entre 25-30 años en el caso de ingresos garantizados (incluyendo el pago anual).

* En el cálculo del ratio medio ponderado se consideran todas las superficies construidas, excepto el aparcamiento subterráneo de 150 plazas y el tratamiento del pavimento de las plazas.

RESUMEN del ANTEPROYECTO y ESTUDIO de VIABILIDAD de la NUEVA RESIDENCIA UNIVERSITARIA de la UPCT







Universidad
Politécnica
de Cartagena

Campus
de Excelencia
Internacional

