



Universidad de Jaén

Gerencia

INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PARA LA CREACIÓN DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES EN LINARES VINCULADA A LA UNIVERSIDAD DE JAÉN.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 247.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se procede a abrir un periodo de información pública por el plazo de un mes, durante el cual el estudio de viabilidad económico-financiera relativo a la concesión para la creación de una residencia de estudiantes en la ciudad de Linares vinculada a la Universidad de Jaén, estará disponible para su consulta en la sede electrónica de esta Universidad, con dirección <https://sede.ujaen.es/publico/tablon> y en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

Aquellas personas que pudieran tenerse como interesadas podrán comparecer y formular cuantas alegaciones, sugerencias o reclamaciones estimen conveniente mediante una solicitud presentada a través de la sede electrónica de la Universidad.

En la ciudad de Jaén en la fecha de la firma.

Alfonso Jesús Cruz Lendínez

Gerente de la Universidad de Jaén

(P.D. Resolución de 16 de junio de 2023, B.O.J.A. nº 121, de 27 de junio)





Universidad de Jaén

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PARA LA CREACIÓN DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES EN LINARES VINCULADA A LA UNIVERSIDAD DE JAÉN





ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	3
2.	Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social y la rentabilidad de la concesión.....	4
2.1.	Facultades de la universidad	4
2.2.	Número de titulaciones	4
2.3.	Número de alumnos.....	6
2.4.	Tendencias sobre el aumento de la capacidad de alumnado, asociado al incremento de titulaciones.....	7
2.5.	Estudio/análisis planes educativos de la Junta de Andalucía para la universidad y su entorno. 15	
3.	La necesidad de alojamiento en la universidad	16
3.1.	Puntos fuertes de las residencias.	16
3.2.	Qué aporta una residencia para la comunidad universitaria, el municipio y el entorno. 16	
3.3.	De qué situación parte la Universidad de Jaén y hacia dónde va, qué capacidad tiene para atraer más alumnado y profesorado, específicamente para Linares en función de sus titulaciones.....	17
4.	Estudio de mercado.....	18
4.1.	Nivel de ocupación de las residencias y oferta actual de residencias públicas y privadas en el entorno 18	
5.	Repercusión económica y social de una residencia de estudiantes	25
6.	Análisis del riesgo operacional	26
6.1.	Justificación del procedimiento.....	27
7.	Coste de la inversión y sistema de financiación propuesto.....	28
7.1.	Proyección económico-financiera y análisis de explotación.....	28
7.2.	Duración de la concesión.....	29
7.3.	Estimación de costes de la inversión.....	30
7.4.	Estimación de ingresos.....	39
7.5.	Síntesis operativa relativa a la viabilidad del proyecto	42
8.	Existencia de posibles subvenciones o ayudas.....	43
9.	Estudio básico de seguridad y salud.....	44
10.	Resumen ejecutivo. Conclusiones.	44

1. INTRODUCCIÓN

La Universidad de Jaén (UJA) ha establecido una colaboración estratégica con la Junta de Andalucía mediante la firma de un contrato programa en el marco del modelo de financiación universitaria para el periodo 2023-2027. Este acuerdo tiene como objetivos principales contribuir al desarrollo territorial de la provincia y potenciar la proyección internacional de la institución académica. En este contexto, se han implementado iniciativas como la creación de una Red de Municipios UJA y programas de Centros de Desarrollo Territorial, que buscan fortalecer la presencia de la universidad en las distintas comarcas y fomentar la colaboración con entidades locales.

Además, la UJA lidera la Alianza Europea de Universidades NEOLAiA, lo que refuerza su compromiso con la internacionalización y la movilidad académica. Estas acciones se enmarcan en una estrategia más amplia que incluye la mejora de infraestructuras y servicios universitarios, como la construcción de nuevas residencias estudiantiles en Jaén y Linares, con el objetivo de satisfacer la creciente demanda de alojamiento y revitalizar áreas urbanas estratégicas.

En este marco, el presente estudio de viabilidad analiza la posibilidad de establecer una concesión administrativa para la gestión y explotación de una nueva residencia universitaria, considerando los objetivos estratégicos de la UJA y las disposiciones de la LCSP.

El edificio que alberga la antigua Escuela Politécnica de Linares es un inmueble de gran valor histórico y arquitectónico para la ciudad. Fue fundada en el siglo XX, siendo un referente en la formación técnica e ingeniería en la provincia de Jaén durante décadas, contribuyendo al desarrollo industrial y académico de la región. Tras la reubicación de sus actividades docentes, el edificio quedó desocupado, lo que abrió la oportunidad para su reutilización y conservación. Actualmente se quiere dar transformar en una residencia de estudiantes, un uso que responde tanto a la demanda creciente de alojamiento universitario en Linares como a la necesidad de preservar y revitalizar este patrimonio histórico. La rehabilitación del edificio permitirá mantener su valor arquitectónico, incorporando instalaciones modernas y adaptadas para ofrecer un espacio seguro y funcional para los estudiantes. Esta iniciativa no solo favorecerá la permanencia y atracción del alumnado en la ciudad, sino que también contribuirá a dinamizar el entorno urbano y económico local.

Conforme a lo establecido en el artículo 247 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), regulador del contrato de concesión de obras públicas, se realiza el presente estudio de viabilidad que tiene como finalidad, anticipar a la Universidad de Linares la información necesaria para valorar la decisión de remodelar, y explotar como Residencia Universitaria, en régimen de concesión administrativa, una estructura situada en C. Alfonso X el Sabio, 28, que se corresponde con el antiguo edificio ocupado por la Escuela Politécnica Superior de Linares.

El edificio está catalogado como protegido a nivel municipal, por lo que se mantendrán las fachadas existentes, actuando sobre los espacios interiores y las cubiertas.

El modo más adecuado de responder a la creciente demanda de alojamiento para los estudiantes en Linares es la creación de una residencia universitaria en el campus, adscrito a la Universidad de Jaén (UJA), desde su inauguración en 2015. Actualmente, la oferta de residencias en la ciudad es muy limitada, por lo que esta iniciativa contribuiría significativamente a ampliar las opciones de alojamiento para los estudiantes que cursan sus estudios en este campus.



2. Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social y la rentabilidad de la concesión

2.1. Facultades de la universidad

La Escuela Politécnica Superior de Linares (ESPL) es un centro universitario que pertenece a la Universidad de Jaén (UJA) que se ubica en el municipio de Linares. Exactamente, se encuentra en el Campus Científico-Tecnológico de Linares, un espacio innovador que integra formación, investigación y colaboración empresarial. Tiene su origen en dos instituciones emblemáticas de Linares que son la Escuela de Minas, creada en 1892 y la Escuela Industrial, que nace en 1910. Durante el año 1976 ambas se fusionan y forman la actual Escuela Politécnica, que hasta el año 2015 no se traslada al actual Campus, dotado con instalaciones punteras para la formación técnica y la investigación.

En el año 2020, La Escuela Politécnica Superior de Linares obtuvo la acreditación institucional del Consejo de Universidades, un sello de calidad cuyo principal objetivo es garantizar el elevado nivel de las titulaciones impartidas en este centro. La UJA es la segunda universidad andaluza con tres centros que han conseguido esta acreditación nacional. A nivel nacional, sólo una decena de universidades han conseguido obtener este distintivo.

2.2. Número de titulaciones

El Campus de Linares oferta una amplia gama de programas académicos, incluyendo grados, dobles grados y másteres. En concreto, según los datos más recientes, se imparten ocho titulaciones de grado, cuatro dobles grados y cinco titulaciones de máster universitario¹.

Grados

Familia civil/minas	Familia industrial	Familia de telecomunicaciones
Grado en Ingeniería Civil	Grado en Ingeniería Eléctrica	Grado en Ingeniería de Tecnologías de Telecomunicación
Doble Grado Internacional en Ingeniería Civil entre la EPS de Linares y la HTWK Leipzig	Grado en Ingeniería Mecánica	Grado en Ingeniería Telemática
Grado en Ingeniería de Tecnologías Mineras	Doble Grado en ingeniería Mecánica entre la EPS de Linares y la Universidad de Ciencias Aplicadas de Schmalkalden	Doble Grado en Ingeniería de Tecnologías de Telecomunicación e Ingeniería Telemática
Grado en Ingeniería de Recursos Energéticos o Ingeniería de la energía	Grado en Ingeniería Química Industrial	

Todos los grados están acreditados con el sello internacional EUR-ACE, que certifica la calidad en ingeniería. Este sello de calidad es un certificado concedido por una agencia autorizada por la European Network for the Accreditation of Engineering Education (ENAE), en este caso ANECA, que avala que un programa formativo de Ingeniería de nivel de Grado o Máster cumple con los estándares internacionales, establecidos por personas académicas y profesionales que colaboran con dicha agencia.

¹ Escuela Politécnica Superior de Linares. Titulaciones de Grado. Universidad de Jaén. <https://epsl.ujaen.es/grados>



Dobles grados

Doble grado de Ingeniería Civil e Ingeniería de Tecnologías Mineras
Doble grado de Ingeniería de Recursos Energéticos e Ingeniería Química Industrial
Doble grado de Ingeniería Mecánica e Ingeniería Eléctrica
Doble grado de Ingeniería de Tecnologías de Telecomunicación e Ingeniería Telemática

Másteres

Másteres profesionalizantes	Másteres oficiales
Máster en Ingeniería de Telecomunicación	Máster en Ingeniería del Transporte Terrestre y Logística
Máster Interuniversitario en Ingeniería de Minas	Máster en Ingeniería de los Materiales y Construcción Sostenible
	Máster en Industria Conectada

Además, se ofrecen Programas Académicos con Recorridos Sucesivos (PARS) que ofrecen una vía eficiente para que los estudiantes completen su formación en ingeniería, permitiendo la transición directa de un grado a un máster universitario vinculado. Estos programas están regulados por el Real Decreto 822/2021 que establece la organización de las enseñanzas universitarias y los procedimientos de aseguramiento de su calidad².

Características principales de lo PARS	
Acceso anticipado a máster	Los estudiantes pueden matricularse en el máster vinculado cuando les reste por superar el Trabajo Fin de Grado (TFG) y una o varias asignaturas, siempre que en conjunto no superen los 30 créditos ECTS.
Independencia estructural	Aunque los grados y másteres están vinculados, mantienen su diferenciación e independencia estructural, permitiendo una formación especializada y continua.
Admisión en la Fase 3	La solicitud de admisión al máster se realiza en la Fase 3 del procedimiento de preinscripción establecido por la Comisión d Distrito único Universitario de Andalucía.

Para el próximo curso 2025-2026, la UJA amplía su oferta de Grados y Dobles Grados, orientado a áreas con alta proyección profesional. Esta ampliación forma parte de una estrategia de crecimiento académico que busca reforzar el atractivo del Campus y responder a la demanda de titulaciones vinculadas a sectores emergentes, como la ingeniería biomédica o la energía.

En total, durante este curso universitario, se van a impartir 53 títulos nacionales, de ellos 11 dobles grados que abarcan todas las ramas del conocimiento. En el campus de Linares se impartirá Ingeniería Biomédica, que es interuniversitario, es decir, se ofrece conjuntamente con la Universidad de Granada.

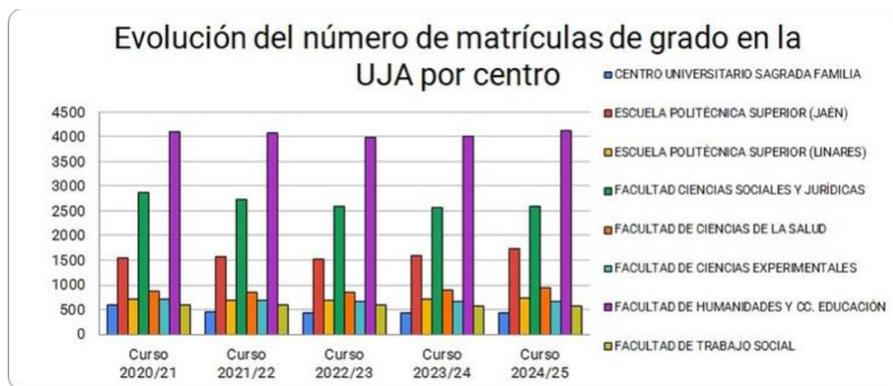
² Escuela Politécnica Superior de Linares. Programas Académicos con Recorridos Sucesivos (PARS). Universidad de Jaén. <https://epsl.ujaen.es/programas-academicos-con-recorridos-sucesivos-pars>



El Rector de la UJA ha indicado que el objetivo general de esta campaña es dar a conocer la oferta académica de la Universidad y que sea tenida en cuenta por el alumnado de nuevo ingreso de Bachillerato y de Ciclos Formativos de Grado Superior³

2.3. Número de alumnos.

En la actualidad, el Campus de Linares de la Universidad de Jaén cuenta con alrededor de 1.000 estudiantes inscritos en diversas titulaciones de grado, en su mayoría en el área de ingeniería y de máster. Este campus alberga la Escuela Politécnica Superior de Linares (EPSL), el único centro académico del campus que se enfoca en la formación y la investigación en ingeniería y tecnología.⁴



	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25
GRADO	680	669	687	706	773
HOMBRE	534	538	530	524	578
MUJER	146	131	157	182	195
MÁSTER UNIVERSITARIO OFICIAL	88	82	104	127	150
HOMBRE	67	65	80	92	96
MUJER	21	17	24	35	54
Total Hombre	601	603	610	616	674
Total Mujer	167	148	181	217	249
Total general	768	751	791	833	923

Durante el curso 2024/2025, el número de alumnos para este Campus ha sido de 923. En la tabla anterior se puede observar el aumento de alumnos con respecto años anteriores. El primer año hubo una ligera caída, pero después el crecimiento ha sido constante y significativo.

Como podemos observar en el siguiente gráfico, el aumento del número de estudiantes se debe sobre todo a la llegada de más alumnado extranjero. El alumnado procedente de Jaén, Linares u otros municipios es similar al de años anteriores.

El crecimiento notable de estudiantes extranjeros tiene implicaciones muy relevantes y positivas para la viabilidad de una futura residencia de estudiantes. Este tipo de alumnado no tiene residencia familiar en la ciudad, por lo que necesitan alojamiento garantizado. Es muy probable que opten por una residencia universitaria organizada y segura, especialmente durante sus primeros años o estancias de movilidad. A diferencia de algunos estudiantes locales que pueden

³ Cadena SER. La UJA amplía la oferta de grados y dobles grados para el curso 2025/2026. Publicado el 23 de mayo de 2025. <https://cadenaser.com/andalucia/2025/05/23/la-uja-amplia-la-oferta-de-grados-y-dobles-grados-para-el-proximo-curso-2025-2026-radio-linares/>

⁴ Universidad de Jaén. Evolución del número de matrículas de grado en la UJA por centros. Anuario Estadístico. <https://www.ujaen.es/gobierno/anuario/datos-estadisticos/estudiantes/4221-evolucion-del-numero-de-matriculas-de-grado-en-la-uja-por>



ir y venir a casa, los internacionales permanecen en la ciudad durante todo el curso académico. Esto garantiza una alta tasa de ocupación continua.

La residencia puede ser un espacio clave para la integración social de estos estudiantes. También beneficia a la universidad al fomentar la internacionalización y la convivencia multicultural entre alumnado local y extranjero.

Nacionalidad		2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25
ESPAÑA		649	607	587	573	578
Provincia						
Jaén		498	459	436	419	423
Municipio						
Jaén		46	40	32	30	27
Número de créditos matriculados						
<=10		2	4	1		
11-30		12	9	8	9	5
31-59		7	11	12	8	9
>=60		25	16	11	13	13
Linares		199	185	190	187	183
Otros municipios		253	234	214	202	213
Número de créditos matriculados						
<=10		15	12	11	10	10
11-30		72	66	55	47	40
31-59		51	61	47	50	47
>=60		115	95	101	95	116
Provincia <> Jaén		151	148	151	154	155
Número de créditos matriculados						
<=10		8	5	9	5	7
11-30		46	36	32	38	26
31-59		36	42	32	26	37
>=60		61	65	78	85	85
EXTRANJERO		119	144	204	260	345
Total general		768	751	791	833	923

Como se puede observar en este gráfico, durante el curso 2024/2025 se han matriculado 345 alumnos extranjeros y 145 alumnos procedentes de otros municipios, lo que supone una demanda potencial cercana a los 500 alumnos. Este dato aumenta el atractivo de la futura residencia de estudiantes ya que este tipo de alumnado suele mostrar preferencia por alojamientos organizados y dotados de servicios comunes, como los que ofrece una residencia, frente a soluciones más informales como el alquiler de pisos compartidos o habitaciones individuales.

Además, los estudiantes foráneos valoran especialmente factores como la proximidad al centro universitario, la seguridad, y la disponibilidad de servicios integrados, tales como comedor, zonas de estudio, instalaciones deportivas o lavandería, lo que refuerza la competitividad de este modelo de alojamiento. En este contexto, la residencia proyectada no solo da respuesta a una necesidad real, sino que también contribuye a mejorar la imagen y la capacidad de atracción del campus universitario, facilitando la integración y el bienestar del alumnado y favoreciendo su rendimiento académico.

2.4. Tendencias sobre el aumento de la capacidad de alumnado, asociado al incremento de titulaciones

El actual rector de la UJA, Nicolás Ruiz, ha expresado su deseo de duplicar esta cifra durante su mandato, alcanzando unos 2.000 estudiantes en el Campus de Linares.⁵

⁵ Cadena SER. Nicolás Ruiz señala el objetivo de duplicar el número de estudiantes en Linares durante su mandato como rector de la UJA. <https://cadenaser.com/andalucia/2023/05/18/nicolas-ruiz-senala-el-objetivo-de-duplicar-el-numero-de-estudiantes-en-linares-durante-su-mandato-como-rector-de-la-uja-radio-linares/>



El programa de becas lanzado por la UJA, para atraer a estudiantes extranjeros de alto rendimiento, supone un incremento significativo durante los próximos años. Su objetivo principal es mejorar la proyección internacional y la competitividad del campus.

Consiste en una ayuda económica directa de hasta 2.500 euros por estudiante, dependiendo de si estudian grado o máster y de la duración de éste. La ayuda puede destinarse a cubrir gastos de matrícula, alojamiento, manutención o transporte.

Este programa tiene una duración de 4 años, es decir hasta 2027, por lo que probablemente el aumento sea considerable con el paso de los cursos. Es importante destacar que la falta de residencias puede disuadir a potenciales alumnos internacionales o nacionales de querer estudiar en el Campus, por lo que una residencia próxima resuelve esta barrera y aumenta la atractividad de éste.

Cabe destacar que, la Universidad de Jaén, ha solicitado para el curso 2025-2026, la implantación de nuevos grados y másteres en el Campus de Linares, como Ingeniería Biomédica, Ingeniería de la Energía, Inteligencia Artificial, Ciberseguridad, Ingeniería de Datos y Matemáticas, e Industria Digital, con el objetivo de duplicar el número actual de estudiantes, estimando un incremento significativo en la matrícula. Estas nuevas titulaciones están diseñadas para responder a las necesidades del mercado laboral y las demandas de los estudiantes.

Con este aumento de la oferta, se prevé la atracción de más clientes nacionales al tener más opciones académicas de calidad en su propio país, sin necesidad de desplazarse a otras regiones o incluso países. Por ejemplo, los estudiantes de Córdoba, Sevilla y Granada podrían ver en el Campus de Linares una alternativa cercana y accesible en términos de distancia geográfica.

Es importante analizar la distancia de Linares con el resto de las ciudades o municipios cercanos ya que las distancias cortas o las buenas conexiones facilitan que los estudiantes puedan desplazarse con facilidad, ya sea para asistir a actividades académicas, realizar prácticas, visitas a familia o eventos culturales.

Distancia aproximada con las principales ciudades de alrededor					
Ciudad	Coche (km)	Coche (min)	Tren (min)	Autobús (km)	Autobús (min)
Jaén Capital	50	35-40	41	44	70
Córdoba	121	80	84	102	70
Sevilla	254	161	149	243	303
Granada	130	87	131	110	180
Madrid	305	183	210	296	205

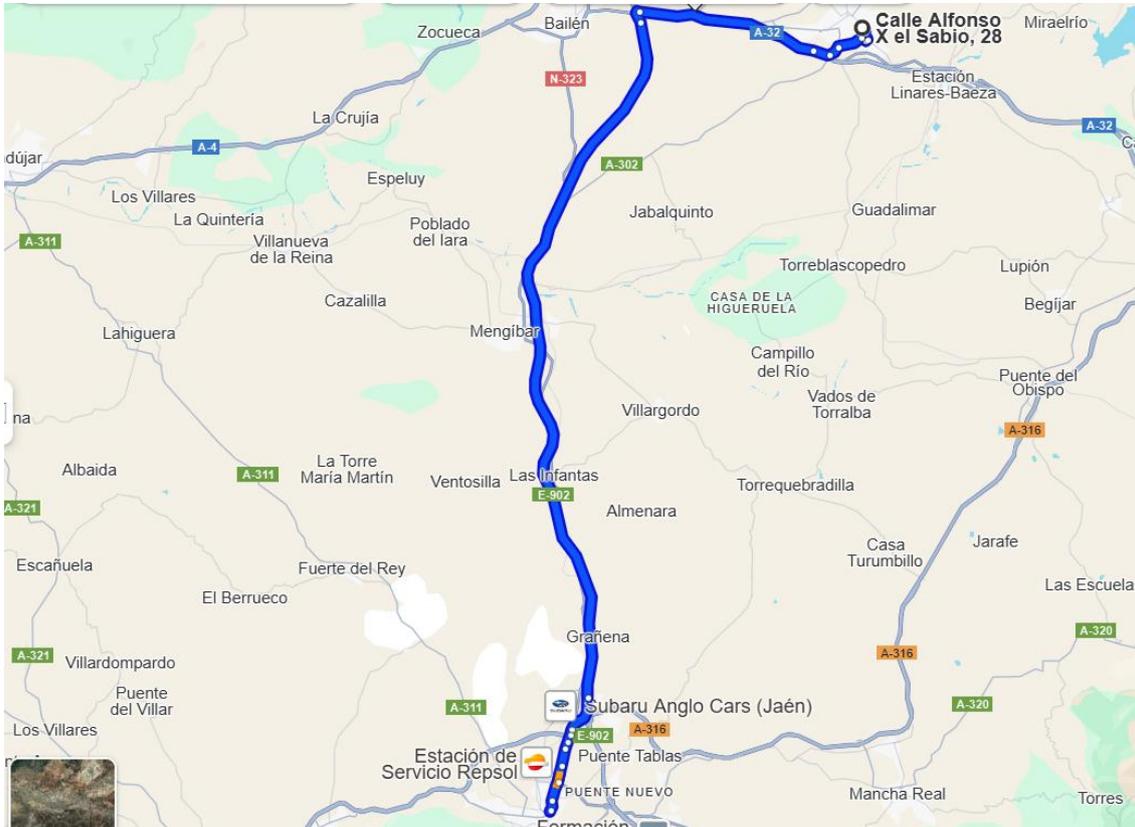
Distancia aproximada con los principales pueblos de alrededor					
Pueblo	Coche (km)	Coche (min)	Tren (min)	Autobús (km)	Autobús (min)
Andújar	44,8	37	35	36	45
Bailén	15,3	18	15	15	30
Guarroman	13,7	22	No hay	11	30
Baeza	20,4	25	90	30	70



Universidad de Jaén

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

La distancia entre Jaén Capital y la futura residencia de estudiantes ubicada en Linares se puede apreciar en el siguiente gráfico:

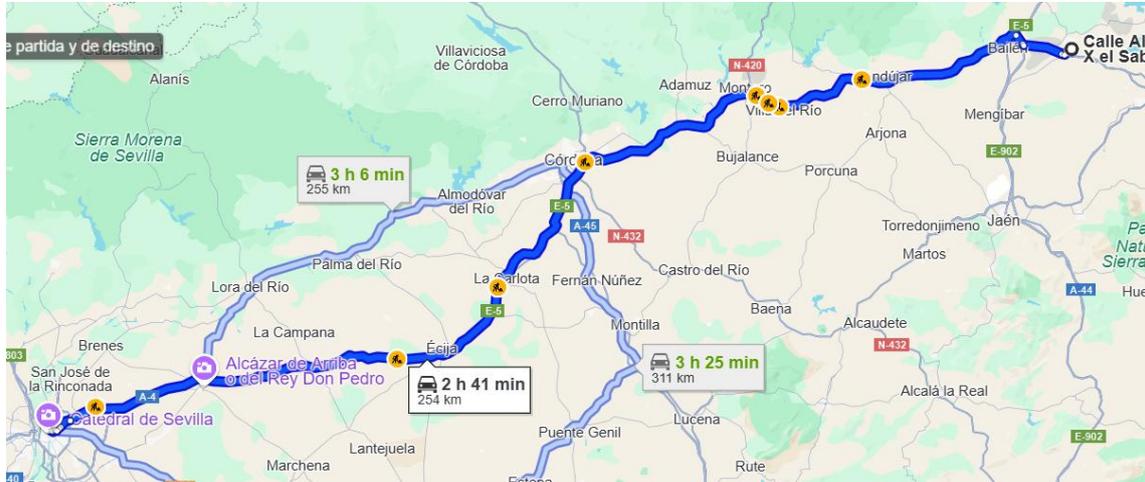


Entre Córdoba y la futura residencia de estudiante:





Entre Sevilla y la futura residencia de estudiantes:



Distancia entre Granada y la futura residencia:

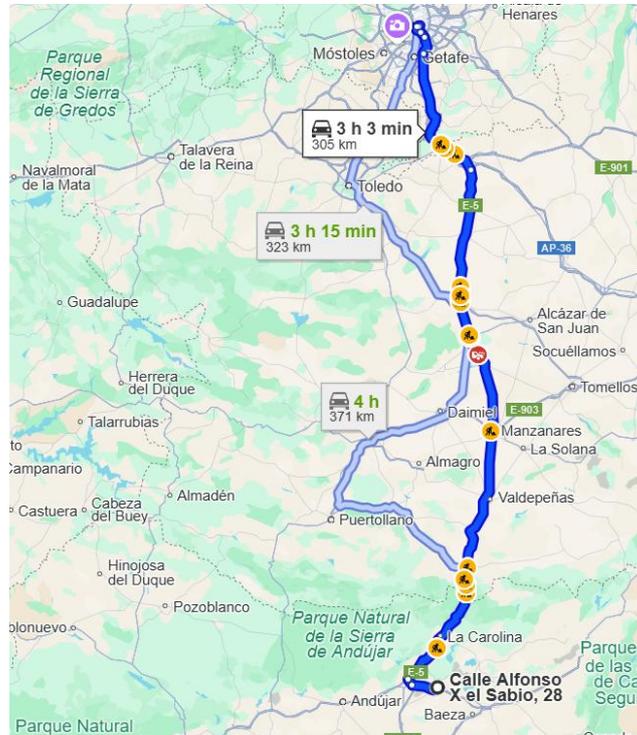




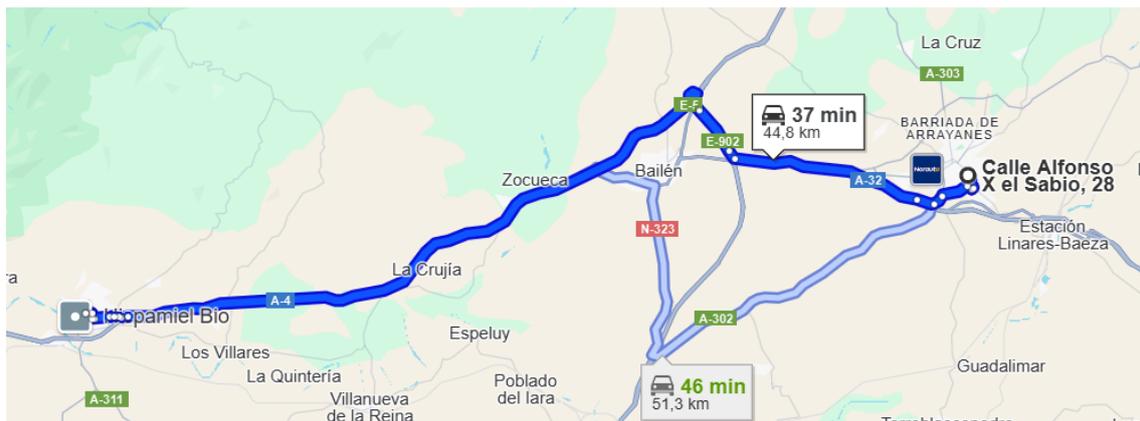
Universidad de Jaén

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

Distancia entre Madrid y la futura residencia:



Distancia entre Andújar y la residencia:

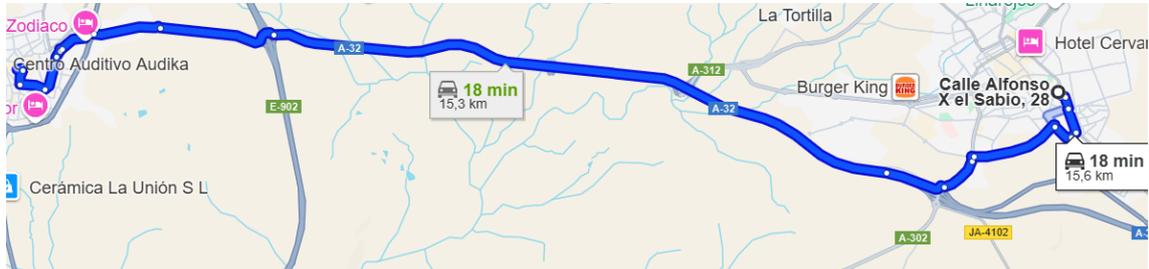




Universidad de Jaén

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

Distancia entre Bailén y la futura residencia:



Distancia entre Guarroman y la futura residencia:



Distancia entre Baeza y la futura residencia:





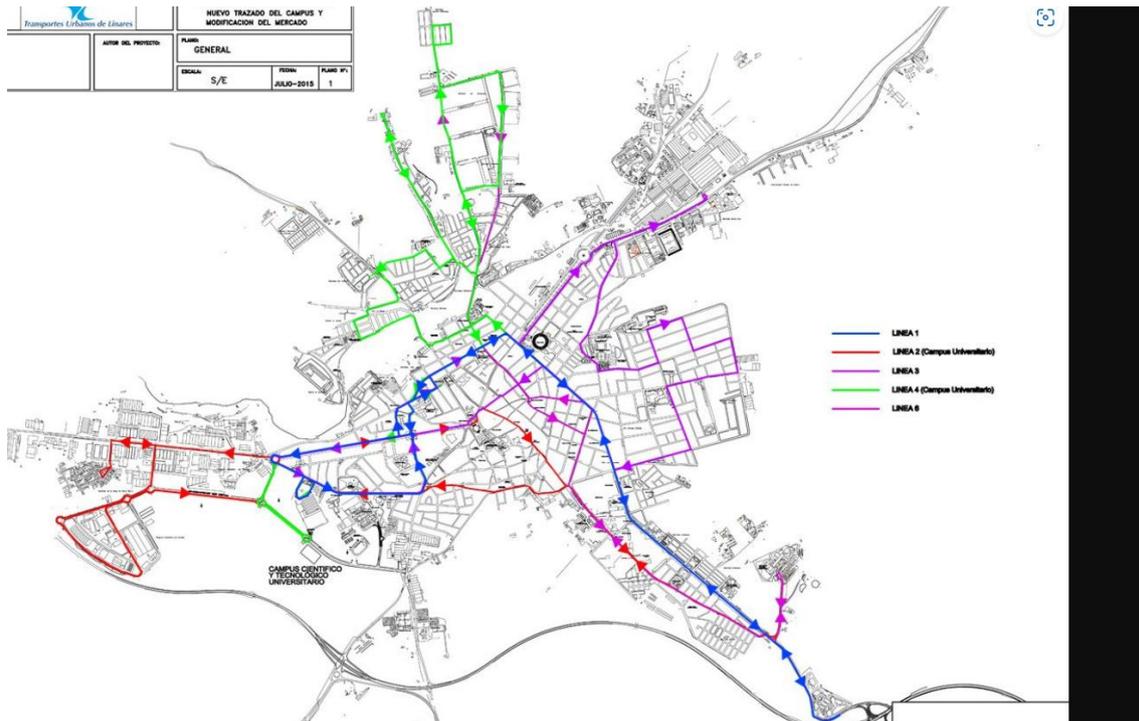
Universidad de Jaén

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

En términos municipales, la distancia entre la antigua Escuela Politécnica y el Campus de Linares es de 2,1 kilómetros **andando** que supone un trayecto de 28 minutos.

En **coche**, el trayecto es de 4 minutos, pero la mayoría de los estudiantes no disponen de vehículo propio, en concreto, el alumnado internacional. También existe la opción de transportarse en taxi, pero esto supondría un coste diario adicional que la mayoría no estaría dispuesto de pagar.

Otra opción que tienen los estudiantes es desplazarse en **autobús**. En concreto, hay dos líneas que conectan el centro de la ciudad con el Campus de Linares.



La Línea 2 conecta la Estación de Linares-Baeza con el Campus Universitario, lo que facilitaría el desplazamiento de los estudiantes desde la residencia hasta su centro de estudio. Esta Línea cuenta con 15 paradas y la duración total del trayecto para esta ruta es de aproximadamente 26 minutos.

La parada más cercana a la futura residencia es la de "Calle Antonia López Arista" cuyo trayecto suele durar entre 10 y 15 minutos, dependiendo del tráfico y las condiciones del servicio.



Universidad de Jaén

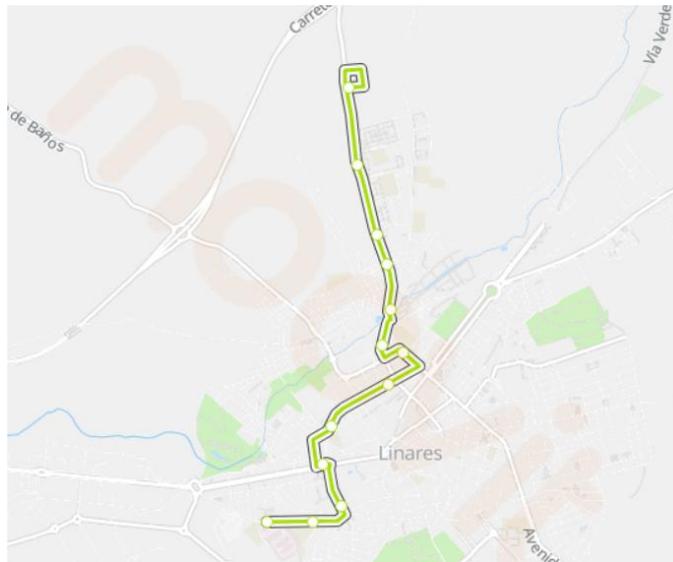
ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES



X

Es una línea muy usada por los estudiantes, ya que es accesible y rápida y también permite la llegada a puntos clave de la ciudad. La ruta opera los días hábiles con un horario regular de 07:35 a 21.35 horas y con una frecuencia de 60 minutos.

Otra línea, pero menos utilizada, es la línea 4, que conecta zonas cercanas al campus y puede ser una opción útil, cuyo trayecto va desde Avenida San Cristóbal 3 hasta Villalonga, con un total de 13 paradas y un tiempo estimado de recorrido aproximadamente de 20 minutos.



Por último, la línea que más cerca pasa por la futura residencia, la Línea 2.

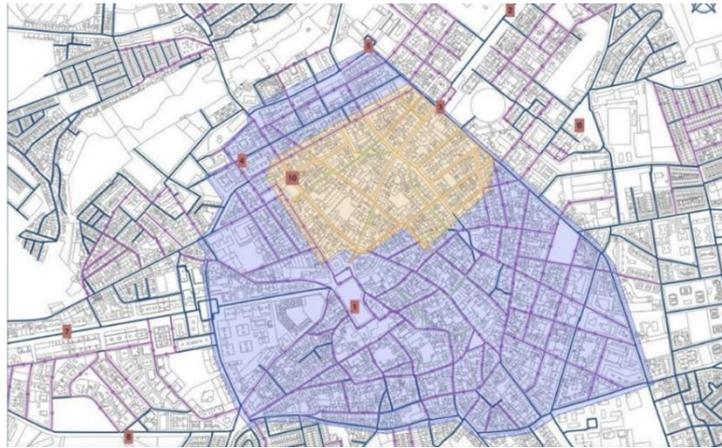
Linares es una ciudad que cuenta con varios carriles bici, que permite llegar en 15 minutos aproximadamente, dependiendo de la ubicación y la velocidad, desde el centro hasta el Campus. El servicio de préstamo de bicicletas corre a cargo de la empresa Moevo. Este proyecto se enmarca dentro de la estrategia de crear una Zona de Bajas Emisiones (ZBE), diseñada para reducir la contaminación y fomentar la movilidad, siguiendo las políticas medioambientales.

Cuenta con 50 bicicletas eléctricas que pueden utilizarse libremente mediante un sistema de gestión integral controlado desde el Ayuntamiento, lo cual permite monitorear el uso y la disponibilidad en tiempo real. A través de una aplicación móvil, se pueden localizar y reservar las bicicletas y los puntos de recogida y entrega disponibles



Universidad de Jaén

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES



En total cuenta con 102 anclajes que se distribuyen en las 10 ubicaciones que se pueden observar en la imagen.

2.5. Estudio/análisis planes educativos de la Junta de Andalucía para la universidad y su entorno.

El consejero de Universidad, Investigación e Innovación y el rector de la Universidad de Jaén, han suscrito un contrato programa que impulsará a la Universidad para poner en marcha un plan para contribuir al desarrollo territorial de la provincia, impulsar la proyección internacional del campus jiennense a través de la Alianza Europea de Universidades, NEOLAiA, y aumentar la captación de estudiantado.⁶

Estos contratos programa están orientados a mejorar la competitividad, la eficacia y la profesionalización de la gestión. Pueden recoger la realización de reformas estructurales, la adecuación de las infraestructuras, la estabilización y promoción del personal, iniciativas de apoyo al estudiantado y a la mejora de la docencia, la atención a la diversidad, el impulso de la internacionalización y el emprendimiento, pasando por el fomento de la cultura y el deporte. También tratan de potenciar la investigación competitiva y la transferencia de conocimiento a la sociedad.

El contrato considera impulsar la proyección internacional de la Universidad de Jaén a través de la Alianza Europea de Universidades NEOLAiA, que tiene la finalidad principal de mejorar la conectividad regional a través de la movilidad académica, fortalecer la inclusión y el interculturalismo, aumentar el impacto de la investigación regional, promover el impacto y la incubación de proyectos e incrementar la oferta de programas conjuntos de enseñanza y aprendizaje, al tiempo que apuesta por la puesta en marcha de acciones para la captación de nuevo estudiantado.

La Universidad de Jaén es una de las universidades clave en este proyecto, colaborando activamente en la investigación y movilidad internacional de estudiantes. Se busca potenciar la internacionalización, lo que supondría un aumento en el número de estudiantes de fuera de España, que son los que prefieren alojarse en las residencias universitarias.

⁶ Gobierno de Andalucía. El Gobierno andaluz y la Universidad de Jaén contribuirán al desarrollo territorial y la proyección internacional. GovClipping, 20 de enero de 2025. https://govclipping.com/es/andalucia/press_release/2025-01-20/869607-gobierno-andaluz-universidad-jaen-contribuiran-desarrollo-territorial-proyeccion-internacional?utm_source



Universidad de Jaén

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

NEOLAiA es un proyecto ambicioso que busca no solo mejorar la educación superior, sino también contribuir al desarrollo económico y social de las regiones participantes, alineándose con las prioridades de la Unión Europea.

3. La necesidad de alojamiento en la universidad

3.1. Puntos fuertes de las residencias.

Las residencias universitarias son una opción muy valorada por estudiantes que desean comodidad, cercanía y comunidad durante su etapa académica. Suelen ser especialmente atractivas para alumnos que vienen de fuera, ya sean de otras ciudades o países, ya que facilitan la adaptación a un nuevo entorno y eliminan preocupaciones logísticas como buscar piso, gestionar contratos o servicios básicos.

Son también una alternativa ideal para quienes tienen presupuestos ajustados, ya que muchas veces resultan más económicas que alquilar un piso, e incluyen en el precio servicios como Internet, limpieza, agua, luz o comedor. Además, ofrecen un entorno seguro y estructurado, con videovigilancia y control de accesos, y apoyo del personal en caso de cualquier incidencia.

Otro punto fuerte es el componente social y multicultural: los estudiantes tienen la oportunidad de conocer personas de distintos lugares, participar en actividades organizadas por la residencia y formar una comunidad. Esto es especialmente valorado por estudiantes de primer año o de programas de intercambio, como Erasmus, que buscan integrarse rápidamente.

También son prácticas para quienes tienen poco tiempo o horarios exigentes, ya que están cerca del campus y muchas cuentan con zonas de estudio, gimnasios, salas comunes, lavandería y otros servicios que hacen la vida diaria más sencilla.

En definitiva, quienes eligen residencias universitarias lo hacen por una combinación de factores clave: ahorro de tiempo y dinero, ambiente seguro y acogedor, comunidad estudiantil activa y todo lo necesario para centrarse en los estudios y disfrutar de la experiencia universitaria.

3.2. Qué aporta una residencia para la comunidad universitaria, el municipio y el entorno.

Una residencia en Linares facilitaría el acceso a la educación, ofreciendo alojamiento asequible y cercano, lo que eliminaría las barreras geográficas y económicas para estudiantes que no podrían estudiar lejos de casa y favorecería la igualdad de oportunidades, especialmente para alumnos de entornos rurales o desfavorecidos.

De esta forma, se crearía un espacio donde los estudiantes podrían convivir, colaborar y compartir experiencias y tiempo, enriqueciendo su formación en el entorno de fuera de las aulas. Tener una residencia universitaria permite que el número de estudiantes internacionales aumente y facilita la llegada de estudiantes Erasmus, potenciando la imagen global del campus y abriendo nuevas oportunidades de colaboración académica internacional.

La ciudad de Linares sufriría un impacto directo en su comercio local, hostelería, transporte, ocio y servicios básicos. Los estudiantes darían uso a los diferentes servicios ofertados en la ciudad lo que generaría un aumento del consumo durante todo el año académico. En el largo plazo, el número de habitantes podría incrementarse debido a que los estudiantes pueden decidir quedarse a vivir en la ciudad tras graduarse, ya sea para emprender, trabajar o vivir.

A nivel nacional y a nivel de provincia, Linares sería visto como un centro de formación técnica y científica utilizado como referencia, lo que mejora su atractivo para nuevas inversiones, eventos universitarios o incluso congresos.



Universidad de Jaén

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

Una vez se han visto las aportaciones a la comunidad universitaria y al municipio, también hay que hablar de la importante aportación a su entorno ya que refuerza el papel de Linares como ciudad intermedia estratégica en Jaén, distribuyendo las oportunidades de formación, y evitar que se centralice en las grandes ciudades de Andalucía como pueden ser Jaén o Granada.

La implantación de una residencia universitaria en Linares no solo responde a una necesidad funcional de alojamiento, sino que se configura como una infraestructura estratégica para:

1. Consolidar el modelo universitario local.
2. Dinamizar la economía urbana.
3. Conectar el municipio con el desarrollo regional.

Se trata de una inversión con retorno económico, social y territorial, coherente con las políticas de cohesión y equilibrio territorial promovidas por la Junta de Andalucía, la Unión Europea y el sistema universitario público andaluz.

3.3. De qué situación parte la Universidad de Jaén y hacia dónde va, qué capacidad tiene para atraer más alumnado y profesorado, específicamente para Linares en función de sus titulaciones

El Campus de Linares fue inaugurado en 2015 y cuenta con instalaciones de alto nivel con laboratorios, aulas inteligentes, zonas de coworking y espacios para innovación. Es uno de los Campus más modernos de Andalucía en cuanto a infraestructura técnica.

Como se ha visto al principio del documento, se ofertan ingenierías y tecnologías, con grados y másteres. Actualmente la densidad del alumnado es baja, ya que se podrían acoger en torno a 1.500 estudiantes más. Para ello, se tienen en cuenta varias alternativas:

- Reforzar la captación de estudiantes participando en ferias educativas y jornadas de puertas abiertas dirigidas a estudiantes de bachillerato y FP.
- Ampliar las ayudas a través de las becas tanto al estudiante nacional como internacional
- Ampliar las ayudas económicas para el alojamiento y el transporte. Se apuesta fuertemente por la internacionalización, a través de NEOLAiA, comentado anteriormente y que facilitará la llegada de estudiantes Erasmus y de países no comunitarios.

Para el curso 2025/2026, está previsto que se impartan nuevos grados y másteres que supondrían un aumento del número de alumnos matriculados, muchos de los cuáles vendrían de fuera de Linares.

Es muy importante la atracción de alumnado, pero también es importante atraer profesorado, ya que la calidad académica y la capacidad de atraer talento docente son fundamentales para ofrecer una educación de alto nivel y fortalecer la competitividad del campus. Para ello, una oferta de empleo que ofrezca plazas docentes permanentes es muy importante ya que pueden atraer a profesores con experiencia, lo cual es un factor crucial para atraer a académicos con carreras consolidadas. A pesar de que los salarios para los docentes universitarios son bajos, se pueden ofrecer complementos salariales, como productividad, especialización, innovación educativa o investigación y desarrollo.

La posibilidad de combinar el trabajo académico con proyectos de investigación y colaboraciones externas - por ejemplo, con el sector tecnológico y empresarial - puede hacer que la oferta económica sea más atractiva.

Otro factor clave que puede influir en la atracción de profesorado es el entorno, ya que los precios y la vida en Linares es más económica que en el resto de las ciudades y pueblos de alrededor.



4. Estudio de mercado

4.1. Nivel de ocupación de las residencias y oferta actual de residencias públicas y privadas en el entorno

Para estimar la ocupación que puede tener una futura residencia en Linares, se pueden observar los datos de las ciudades de alrededor.

En 2023, se publicó un artículo⁷ en el que se hablaba de que la demanda superaba con creces la oferta existente en **Jaén Capital** y los precios de habitaciones, apartamentos y pisos se disparaba en los días de inicio de curso. La residencia de estudiantes, de unas 200 plazas, recibió un total de 700 solicitudes, por lo que finalmente se tuvo que optar a un sorteo para adjudicar esas plazas.

Este fenómeno no solo evidencia la insuficiencia de la oferta actual en la capital, sino que también pone de manifiesto una oportunidad estratégica para descongestionar el sistema universitario provincial mediante la apertura de nuevas residencias en otras localidades con campus universitario, como es el caso de Linares. La futura residencia proyectada en la antigua Escuela Politécnica Superior de Linares permitiría absorber parte de esta demanda insatisfecha, especialmente si se habilitan mecanismos adecuados de transporte intercampus o interurbano, facilitando la movilidad estudiantil dentro del entorno universitario de la Universidad de Jaén.

Además, esta residencia no solo cubriría las necesidades del alumnado propio del campus de Linares, que ya cuenta con una demanda potencial cercana a los 500 alumnos foráneos (procedentes de otros municipios o del extranjero), sino que también podría actuar como recurso complementario ante la saturación del alojamiento en Jaén capital, contribuyendo al equilibrio territorial y al aprovechamiento de infraestructuras públicas disponibles.

Residencias/apartamentos	Descripción	Precio mensual
Virgen de la Capilla⁸	Es una residencia mixta bien comunicada con la Universidad de Jaén. Ofrece habitaciones individuales y dobles con baño privado, teléfono y conexión a internet. Las instalaciones incluyen salas de estudio, sala con televisión, sala de actividades y ocio, salón de actos, lavandería y recepción 24h. Además, dispone de solárium y patio con jardín. Se ofrece servicio de pensión completa con desayuno, almuerzo y cena de lunes a domingo.	650,00 euros al mes tanto habitación individual como habitación compartida. 300,00 euros de reserva.
	Es una residencia femenina situada a 3 minutos de la Universidad de Jaén.	

⁷ COPE Jaén. ¿Qué cuesta encontrar piso para estudiantes en Jaén? Publicado el 8 de septiembre de 2023. Disponible en: https://www.cope.es/emisoras/andalucia/jaen-provincia/noticias/que-cuesta-encontrar-piso-para-estudiantes-jaen-20230908_2888538?utm_source

⁸ Residencia Universitaria Virgen de la Capilla. Régimen Económico-Administrativo 2024-2025. <https://www.residenciavirgendelacapilla.com/assets/files/RÉGIMEN-ECONOMICO-ADMINISTRATIVO2024-2025EDITABLE.pdf>



Paraninfo⁹	Ofrece alojamiento para estudiantes universitarias, incluyendo servicios como pensión completa, aire acondicionado, calefacción, Wi-Fi, lavandería y limpieza semanal de la habitación.	500,00 euros
Lope de Vega¹⁰	Apartamentos completos de 1 o 2 habitaciones, ubicado cerca de la Universidad de Jaén. Se encuentran en un entorno tranquilo y adecuado para el estudio, con acceso a supermercados, zonas comerciales, deportivas y de ocio.	Apartamento tipo B-G: 550 euros. Apartamento tipo D-E: 620 euros. Apartamento tipo C-F: 650 euros Apartamento tipo A-H: 650 euros.
Colegio Mayor Domingo Savio¹¹	Es una residencia universitaria mixta de la Universidad de Jaén, situada en el campus de Las Lagunillas, junto a las instalaciones deportivas y a 15 minutos a pie del centro de la ciudad. Durante el curso académico y estancias cortas para estudiantes, investigadores y personal docente vinculado a la universidad. Permanece abierto las 24 horas del día, sin limitaciones horarias de entrada o salida, y cierra durante los periodos vacacionales de Navidad y Semana Santa	571,00 euros

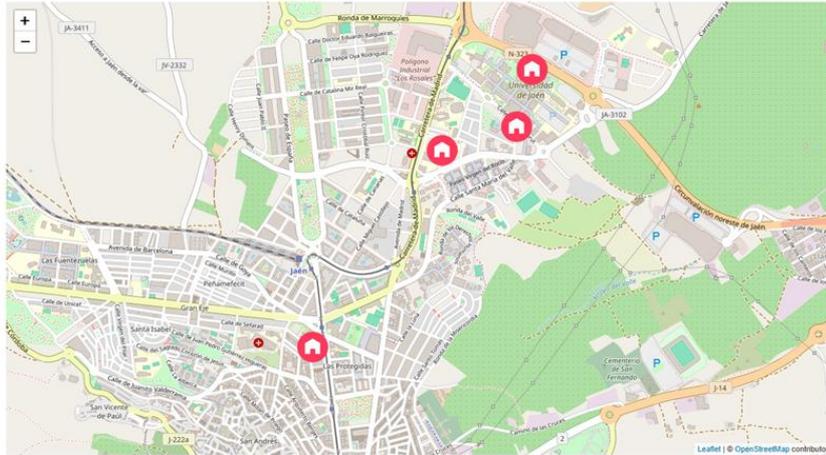
⁹ <https://uniscopio.com/residencias/residencias-universitarias-jaen/residencia-paraninfo/>

¹⁰ Renturnoga. Apartamentos Lope de Vega. https://renturnoga.es/promocion/apartamentos-lope-de-vega/?utm_source

¹¹ <https://uniscopio.com/residencias/residencias-universitarias-jaen/colegio-mayor-domingo-savio/>



Mapa de residencias Jaen



La Universidad de Córdoba dispone un colegio mayor y dos residencias universitarias. Estos ofrecen alojamiento a estudiantes de cualquiera de las Titulaciones Oficiales, así como a estudiantes de la Universidad Loyola, en caso de que haya plazas libres.

Residencias/apartamentos	Descripción	Precio
Colegio Mayor Nuestra Señora de la Asunción ¹²	Es un colegio mixto situado muy cerca de la Facultad de Medicina Ofrecen el servicio de pensión completa de lunes a domingo, limpieza de habitaciones (dos veces por semana) y cambio de sábanas y toallas (una vez por semana).	Habitación individual: 754,00 euros. Habitación doble: 722,00 euros. Fianza: 400,00 euros.
Lucano ¹³	Esta residencia mixta se encuentra en el Campus de Rabanales. Se trata de viviendas en régimen de VPO distribuidas en tres tipos: 1, 3 ó 4 habitaciones. Todas las viviendas disponen de cocina equipada, salón-comedor, un baño completo, calefacción eléctrica, aire acondicionado, conexión informática con acceso a Internet y antena de TV.	Alojamiento con dormitorio, cuarto de baño, cocina y salón comedor: 237,00 euros Tres dormitorios, salón-comedor, cocina, aseo y servicio: 195,00 euros al mes. Alojamiento con cuatro dormitorios con salón-comedor, aseo, trasero, servicio y cocina: 182,00 euros mensuales

¹² Universidad de Córdoba. Precios Colegio Mayor Nuestra Señora de la Asunción. https://www.uco.es/servicios/alojamiento/es/precios-colegio-mayor?utm_source

^{13 14} Diario Córdoba. Suben precios en residencias de estudiantes en Córdoba. https://www.diariocordoba.com/cordoba-ciudad/2023/05/22/suben-precios-residencias-estudiantes-cordoba-87046791.html?utm_source



	El complejo dispone también de salas de estudio y lavandería.	
Belmez ¹⁴	<p>Esta residencia mixta ofrece alojamiento a estudiantes de Titulaciones Oficiales de la Escuela Politécnica Superior de Belmez.</p> <p>Se trata de viviendas en régimen de VPO con 3 habitaciones, equipadas con cocina eléctrica, baño, menaje y salón comedor a compartir entre los 3 residentes.</p>	136,00 euros al mes

Granada es una ciudad universitaria con una amplia oferta de residencias para estudiantes.



Residencias	Descripción	Precio
1 Cristo Rey ¹⁵	<p>Situada en el centro de la ciudad y con pensión completa.</p> <p>Ideal para estudiantes que buscan un ambiente tranquilo y cercano a las facultades.</p>	<p>Habitación estándar: 500 euros</p> <p>Habitación superior: 600 euros.</p>
2 Alhamar ¹⁶	Ubicada en el centro de Granada que oferta pensión completa y servicios para estudiantes.	<p>Habitación estándar: 534 euros</p> <p>Habitación superior: 646 euros</p>

¹⁵ ¹⁶ Dondememeto. Residencia Universitaria Cristo Rey (Granada). <https://dondememeto.com/residencias-colegios-mayores/granada/granada/residencia-universitaria-cristo-rey>



Universidad de Jaén

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

	Destaca por su ambiente familiar y cercano a las facultades.	
3 Livensa Living Granada Fuentenueva ¹⁷	Es una moderna residencia que tiene instalaciones de alta calidad. Ubicada cerca del Campus Universitario de Fuentenueva	Estudio standard: desde 779 euros al mes Estudio superior: desde 819 euros al mes Estudio premium: desde 869 euros al mes
4 San Ildefonso ¹⁸	Situada en el barrio de Albaicín. Ofrece alojamiento, pensión completa y servicios básicos	Habitaciones individuales: 780 euros Habitaciones dobles: 640 euros.
8 S.G ¹⁹	Ofrece un ambiente familiar y servicios completos en pleno centro de la ciudad	Habitación individual: 690 euros al mes Habitación doble: 590 euros al mes Habitación mixta: 590 euros al mes

Ciudad Real, sede de la Universidad de Castilla-La Mancha (UCLM), ofrece diversas residencias universitarias que combinan comodidad, ubicación estratégica y servicios completos.



Residencias	Descripción	Precio
	Se encuentra en pleno centro de la ciudad, a muy pocos metros de la catedral.	Habitación individual: 570 euros

¹⁷ Livensa Living Granada Fuentenueva. Tarifas 2025-2026

https://liv-rsc.s3.eu-west1.amazonaws.com/precios/Granada_Fuentenueva_next.pdf

¹⁸ Residencia Universitaria San Ildefonso. Precios y Habitaciones (Curso 2025/2026).
https://residenciasaniildefonso.net/habitaciones-residencia/?utm_source

¹⁹ Dondememeto. Residencia Universitaria SG (Granada). <https://dondememeto.com/residencias-colegios-mayores/granada/granada/residencia-universitaria-sg>



1 María Inmaculada ²⁰	La zona es silenciosa y muy segura y la mayoría de las líneas de autobús paran a pocos metros de la puerta principal	Habitación para personas con movilidad reducida: 570 euros.
2 Jose Castillejo ²¹	Ofrece un entorno cómodo y bien equipado para la vida universitaria. Dispone de habitaciones individuales y dobles.	Desde 130 euros al mes más gastos de luz, agua, gas Internet.
3 Don Quijote ²²	Se encuentra en el Campus Universitario. Bien comunicada ya que se encuentra cerca de otras residencias universitarias y cerca de la ciudad y de la estación de AVE y autobuses	Entre 410 y 450 euros.
4 Jose Maestro ²³	Es una de las opciones más destacadas para estudiantes, especialmente para aquellos que buscan alojamiento cerca del Campus.	Oscilan entre los 410 y 450 euros mensuales

Para poder calcular un precio al que poner la estancia en la futura residencia, se han analizado los diferentes precios de alquiler de la zona.

Linares se encuentra entre los municipios de España con el alquiler más barato, cuyo precio medio por metro cuadrado es de 5,7 euros, según el portal inmobiliario Idealista, basado en su informe de precios del pasado mes de julio de 2024. A pesar de estos datos, no es la población de Jaén con el arrendamiento más barato ya que Úbeda, situada a 25 minutos, la media el mes por cada metro cuadrado es de 5 euros. A pesar de esto, el año pasado, el alquiler de Linares, se encontraba en 5 euros de media el metro cuadrado, por lo que se puede ver una tendencia al alza como en el resto de las poblaciones de España. Este aumento se debe a la alta demanda y la limitada oferta.

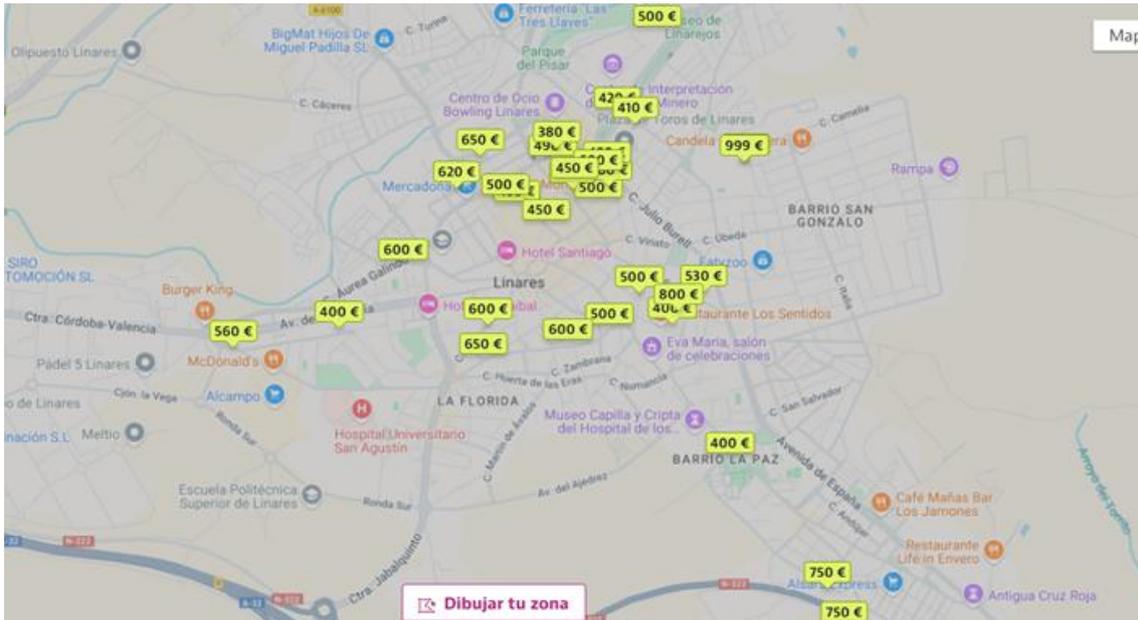
²⁰ Residencia Universitaria Inmaculada – Ciudad Real, DondeMeMeto. <https://dondememeto.com/residencias-colegios-mayores/ciudad-real/ciudad-real/residencia-universitaria-inmaculada-ciudad-real>

²¹ Universidad de Castilla-La Mancha – Información sobre alojamiento y transporte en Ciudad Real. <https://www.uclm.es/ciudadreal/caminos/futurosestudiantes/vidauniversitaria/alojamientoytransporte#ResidenciasUniversitarias-5>

²³ Universidad de Castilla-La Mancha – Información sobre alojamiento y transporte en Ciudad Real. <https://www.uclm.es/ciudadreal/caminos/futurosestudiantes/vidauniversitaria/alojamientoytransporte#ResidenciasUniversitarias-5>



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES



Se puede observar que la media es de aproximadamente 500 euros. Este gráfico representa el alquiler del piso completo, pero también se puede alquilar por habitaciones, siendo el siguiente:



El alquiler por habitaciones es la opción preferida de los estudiantes de Linares ya que te ofrece una mayor flexibilidad y un menor compromiso financiero. Los precios varían según la ubicación, pero suelen oscilar entre los 135 euros y los 265 euros al mes.

Municipio	Precio medio (€/m2)
Úbeda	5,0
Jaén Capital	7,6
Linares	5,8
Valdepeñas (Ciudad Real)	5,8
Lucena (Córdoba)	5,9
Ciudad Real	6,1
Alcázar de San Juan (Ciudad Real)	6,1
Málaga	15,62



En esta tabla se recogen los precios medios por metro cuadrado de las zonas de alrededor.

Según un informe de idealista de marzo de 2025, las localidades más cercanas tienen los siguientes precios:

Municipio	Precio medio (€/m ²)
Bailén	5,5
Mengíbar	5,6
La Carolina	5,6
Baeza	4,4

5. Repercusión económica y social de una residencia de estudiantes

La llegada de estudiantes a una residencia tendría un impacto positivo en la economía local en términos de creación de empleo, dinamización del comercio local y mejora de los servicios. Este tipo de proyectos puede ser clave para revitalizar áreas de la ciudad y contribuir a un crecimiento económico sostenible, diversificado y equilibrado.

Durante la fase de construcción, generaría un importante número de puestos de trabajo relacionados con el sector de la construcción.

Durante la fase de explotación: la nueva infraestructura produciría un efecto positivo en la economía de Linares y alrededores.

La llegada de estudiantes a una residencia aumentaría la demanda de servicios locales, como restaurantes, cafeterías y bares, impulsando la hostelería. También elevaría la necesidad de supermercados y tiendas locales para productos de alimentación y ropa, así como el uso del transporte público, lo que beneficiaría al sector de transporte local.

Se generarían empleos directos e indirectos, como personal para la residencia (limpieza, cocina, seguridad, gestión), comerciales y vendedores locales en comercios, y profesionales y técnicos (arquitectos, electricistas, carpinteros) para la remodelación de la residencia.

Podría impulsar el mercado inmobiliario en Linares, aumentando la demanda de alquileres para estudiantes. Esto también podría elevar la valorización de propiedades cercanas y fomentar la construcción y rehabilitación de viviendas en áreas cercanas a la universidad o el centro de la ciudad.

La vida cultural y social también se vería potenciada generando actividades culturales y recreativas como eventos, conciertos y exposiciones. Además, aumentaría la demanda de instalaciones culturales y deportivas, como teatros, museos y centros deportivos locales.

Con el incremento de estudiantes en la ciudad, surgiría una mayor demanda que podría llevar a la apertura de nuevos negocios, como cafeterías, librerías y tiendas especializadas que se enfoquen en sus intereses, así como empresas de alquiler de vehículos, como bicicletas, motos o coches, para facilitar su desplazamiento.

También se podría fortalecer la identidad local, promoviendo un sentimiento de comunidad e intercambio cultural, lo que fomenta una economía inclusiva y diversa. Además, mejoraría la reputación de Linares como ciudad universitaria, atrayendo inversores, emprendedores y turismo educativo. Finalmente, el aumento de estudiantes podría beneficiar al sector agrícola local, al generar una mayor demanda de productos frescos que los agricultores podrían suministrar directamente a la residencia.

Para los estudiantes, residir en una residencia en Linares, puede tener numerosas ventajas desde la proximidad a la universidad, que tal y como se ha comentado, sería aproximadamente



Universidad de Jaén

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

de 20 minutos, a un costo de vida asequible comparado con ciudades universitarias como Granada, Córdoba o Jaén Capital y también la posibilidad de vivir en un entorno seguro en el que hay bajos niveles de delincuencia y se ofrece tranquilidad en un entorno más relajado.

Aparte de estudiantes del Campus Universitario de Linares, se podría poner enfoque en los alumnos que estudian en la Escuela Seguridad Pública (ESPLi). Es una institución educativa que forma y capacita a profesionales en el ámbito de la seguridad pública. Ofrece cursos para policías, bomberos y personal de protección civil. Su sede se encuentra a 6 minutos andando de la posible residencia, lo que podría permitir que los futuros opositores se alojasen en ella.

Según datos de febrero de 2025²⁴, 58 nuevos policías locales completaron su formación en Linares, destinados a 22 municipios de siete provincias andaluzas. Este centro es un referente en la formación de profesionales en la seguridad pública en Andalucía.

Es importante destacar que la gran parte de los opositores provienen de fuera de Linares, por lo que podrían ver una buena opción alojarse en la misma población.

Un convenio con la Escuela en el que se incluya formación más alojamiento supondría un atractivo para los opositores durante el tiempo que dure su estancia en la academia.

Es importante recalcar que, de los estudiantes con necesidad de alojamiento, los procedente de otros países reclaman las residencias universitarias, mientras que los procedentes de otras provincias españolas, son más propensos a buscar pisos de alquiler y habitaciones.

6. Análisis del riesgo operacional

De conformidad con lo previsto en el artículo 14.4 y el artículo 247 de la LCSP, en los contratos de concesión el riesgo operacional debe ser asumido de forma significativa por el concesionario, de modo que la recuperación de su inversión y de los costes de explotación dependa de la demanda real del servicio.

A continuación, se detallan los principales tipos de riesgo operacional asociados a esta concesión:

Riesgo de demanda: El concesionario asumirá el riesgo de que la ocupación de la residencia no alcance los niveles inicialmente previstos, ya sea por una menor matrícula universitaria, competencia con otros alojamientos o cambios en la demanda estudiantil. Este riesgo afecta directamente a sus ingresos y constituye el núcleo del riesgo operacional.

Riesgo de disponibilidad: El concesionario será responsable del correcto funcionamiento y disponibilidad del edificio durante todo el periodo concesional. Esto incluye el mantenimiento, conservación, limpieza, gestión energética, y cualquier intervención necesaria para garantizar el uso seguro y adecuado de las instalaciones por los usuarios. Solo en supuestos excepcionales debidamente previstos podrá asumir la Universidad parte de este riesgo (por ejemplo, por fuerza mayor o actos imputables a la propia Administración).

Riesgo constructivo: Aunque la actuación consiste en rehabilitar un edificio ya existente, el concesionario asumirá los riesgos derivados del diseño de las obras, su ejecución, retrasos, sobrecostes, obtención de licencias y adecuación técnica a los fines del contrato. Este riesgo será íntegramente asumido por el adjudicatario.

²⁴ Cadena SER. (2025, 19 febrero). 58 nuevos policías locales completan su formación en Linares para prestar servicio en 22 municipios andaluces. Radio Linares. <https://cadenaser.com/andalucia/2025/02/19/58-nuevos-policias-locales-completan-su-formacion-en-linares-para-prestar-servicio-en-22-municipios-andaluces-radio-linares/>



Riesgo de financiación: El concesionario deberá financiar la totalidad de la inversión con sus propios medios o mediante financiación externa. El riesgo de obtención y coste del capital, así como su amortización a lo largo del contrato, será de su exclusiva responsabilidad.

Reversión de las instalaciones: Conforme a lo dispuesto en la LCSP, al término del contrato las instalaciones revertirán a la Administración en perfecto estado de uso y conservación. El concesionario deberá entregar el inmueble sin cargas, libre de arrendatarios o subcontratistas permanentes, y con todos los elementos necesarios para la continuidad del uso universitario. El riesgo de deterioro o devaluación de las instalaciones también se encuentra dentro del ámbito del concesionario

Este análisis permite concluir que la recuperación de la inversión del concesionario está condicionada a la evolución efectiva de la demanda del servicio, así como al correcto desempeño de sus obligaciones contractuales. Por tanto, se cumple el principio esencial de transferencia significativa del riesgo operacional establecido en el artículo 14 de la LCSP.

6.1. Justificación del procedimiento

La utilización del contrato de concesión de obras se considera la fórmula más adecuada para abordar la rehabilitación y explotación de la residencia universitaria, en atención a las siguientes ventajas:

- **Ventajas cuantitativas:**

- Permite la ejecución de una inversión estimada entre 6,15 y 8,34 millones de euros sin aportación directa por parte de la Universidad, al ser financiada íntegramente por el concesionario.
- Se transfiere el riesgo operacional, de construcción y de demanda al concesionario, lo que limita el impacto en la estabilidad presupuestaria de la entidad promotora.
- Favorece una optimización de recursos públicos, al no necesitar comprometer presupuesto para construir, mantener ni operar el inmueble.

- **Ventajas cualitativas:**

- El contrato de concesión favorece una gestión eficiente y especializada por parte del operador privado, incentivado por el rendimiento económico de la explotación.
- El éxito económico del concesionario está directamente vinculado al nivel de ocupación y la satisfacción del usuario final, lo que garantiza una orientación al servicio de calidad.
- A través de los pliegos y del contrato, la Universidad puede establecer y supervisar condiciones sobre tarifas máximas, requisitos de acceso y niveles mínimos de calidad del servicio, ejerciendo así un control indirecto pero eficaz que protege el interés público.
- El concesionario deberá mantener las instalaciones, prestar los servicios y garantizar el buen estado de la infraestructura durante todo el plazo concesional, lo que permite asegurar la sostenibilidad del servicio sin costes adicionales para la Universidad.



En definitiva, la modalidad de concesión de obras permite compatibilizar el impulso a una infraestructura estratégica para el entorno universitario con la minimización del impacto presupuestario y la garantía de calidad del servicio, cumpliendo así los criterios exigidos en el artículo 247.2.b de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.

7. Coste de la inversión y sistema de financiación propuesto

7.1. Proyección económico-financiera y análisis de explotación

La futura residencia universitaria podría llegar a contar, estimativamente -sin perjuicio de las ofertas presentadas por los potenciales licitadores- con una capacidad máxima de 174 personas, a distribuir en 60 habitaciones individuales y 57 habitaciones dobles, lo que hacen un total de 117 habitaciones. Las personas con movilidad reducida se podrán alojar en las 4 habitaciones que se van a habilitar en la planta baja de la residencia para facilitar la movilidad por ella.

Esta configuración permitiría combinar privacidad y eficiencia espacial, ofreciendo opciones adaptadas a diferentes preferencias y capacidades económicas del alumnado. Además, esta mezcla favorece la convivencia entre estudiantes y optimiza el uso del espacio construido.

Una vez analizados los diferentes precios de las poblaciones y ciudades de alrededor, y considerando el nivel de renta local, el coste de vida y la demanda real de alojamiento por parte del alumnado de la UJA en esa sede, se considera que los precios más acordes son los siguientes:

Régimen	Precio individual	Precio doble (por persona)
Solo alojamiento	375 euros/mes	275 euros/mes
Media pensión	490 euros/mes	390 euros/mes
Pensión completa	570 euros/mes	470 euros/mes

Los precios incluyen suministros (agua, luz, WI-FI), limpieza semanal y el acceso a las zonas comunes, junto con el régimen de alimentación elegido.

Se considera que es clave mantener la tarifa mensual por debajo de los 600 euros para pensión completa para captar estudiantes de perfil medio.

La realidad socioeconómica de Linares es que la renta media por hogar es más baja que en otras capitales andaluzas y el coste de alquiler en pisos compartidos es bajo.

En periodos estivales, en los que los estudiantes se desplacen a sus ciudades natales o de vacaciones, es buena idea facilitar el alojamiento a clubes deportivos o cualquier otro tipo de organización para seguir obteniendo rentabilidad.

Se ha llevado a cabo un análisis de eventos deportivos de años anteriores obteniendo los siguientes:

- Torneo internacional de Fútbol 7: se celebra en diciembre y van clubes tanto nacionales como internacionales, como Madrid, Barcelona, Benfica.
- XXXVIII Open Ciudad de Linares (Tenis): se celebró durante finales de julio y principios de agosto atrayendo a jugadores destacados del ámbito nacional.

Linares cuenta con una amplia oferta deportiva durante todo el año, incluyendo competiciones locales y regionales en disciplinas como baloncesto, balonmano, atletismo y deportes acuáticos.

Aparte de eventos deportivos, durante todo el año se celebran una gran cantidad de eventos. A continuación, se detallan los más importantes que podrían necesitar opciones de alojamiento:



Universidad de Jaén

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

- Feria y Fiestas de San Juan Bautista: se celebra durante el mes de junio y acuden más de 20.000 personas. Acude gente de otras ciudades y regiones cercanas
- Festival Internacional de Guitarra de Linares: se celebra durante el mes de Julio que reúne a guitarristas y amantes de la música de todo el mundo.
- Concurso Flamenco: se celebra durante el mes de Julio y es uno de los eventos más prestigioso en el ámbito del flamenco reuniendo a artistas y aficionados.
- Feria del Libro: se celebra durante el mes de mayo
- Mercado medieval: se celebra en agosto donde la ciudad se llena de puestos de artesanía, representaciones históricas y eventos medievales.

Linares acoge diversos congresos y encuentros empresariales en sectores como la tecnología, la minería y la industria.

En relación con los ingresos por alquiler de espacios, al encontrarse en el centro de la ciudad y ser la Antigua Escuela Superior Politécnica, se puede realizar un gimnasio con precios económicos y al que pudiesen acudir los estudiantes (precio más económico) y el resto de población de Linares.

7.2. Duración de la concesión

De conformidad con el artículo 29 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP), la duración del contrato de concesión debe determinarse teniendo en cuenta el tiempo estimado para que el concesionario recupere la inversión realizada, así como los costes de explotación, obteniendo una rentabilidad razonable en condiciones normales de funcionamiento.

En este sentido, la propuesta de una duración de **40 años** se basa en los siguientes **criterios técnico-económicos**:

a) Recuperación de la inversión inicial

La rehabilitación integral del edificio, su adecuación como residencia de estudiantes, y la dotación del equipamiento necesario (mobiliario, servicios, conectividad, accesibilidad, eficiencia energética, etc.) representa una inversión inicial relevante, que el concesionario deberá financiar con recursos propios o ajenos. Atendiendo a experiencias comparables y estimaciones preliminares, se prevé un retorno progresivo a lo largo de un horizonte como el señalado, teniendo en cuenta:

- Amortización de la inversión inicial.
- Financiación y costes financieros.
- Explotación operativa (mantenimiento, personal, suministros).
- Posibles periodos de ocupación parcial o estacionalidad.

b) Vida útil del activo

El inmueble cuenta con protección estructural, lo que obliga a conservar sus fachadas. La intervención propuesta permite rehabilitar sus espacios interiores adaptándolos a un uso residencial moderno, lo que alarga significativamente su vida útil. Teniendo en cuenta los estándares de edificación y mantenimiento en este tipo de activos, se estima una vida útil económica coincidente con el período máximo de concesión según la LCSP, sin requerir intervenciones estructurales mayores durante el plazo.

c) Rentabilidad razonable

Para atraer inversión privada bajo un régimen concesional y que el proyecto resulte atractivo desde el punto de vista financiero, debe garantizarse un plazo suficiente para obtener un retorno



Universidad de Jaén

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

equilibrado en relación con los riesgos asumidos. Este margen temporal permite además flexibilizar el plan de explotación, ajustar precios a la realidad del mercado estudiantil y reinvertir en mejoras periódicas.

d) Comparativa con otras concesiones similares

En proyectos similares de residencias universitarias bajo concesión administrativa, tanto en Andalucía como en otras comunidades autónomas, los plazos habituales oscilan entre **25 y 40 años**, dependiendo del volumen de inversión y del tipo de edificio (obra nueva vs. rehabilitación).

La propuesta de duración para la concesión se justifica técnica y financieramente por la necesidad de recuperar la inversión, asumir el riesgo operacional, y mantener la sostenibilidad del proyecto a largo plazo, todo ello sin comprometer los intereses públicos ni generar dependencia excesiva. Este rango de duración deberá concretarse en el expediente de contratación definitivo, a la vista de los estudios económicos precisos y del perfil de los licitadores.

7.3. Estimación de costes de la inversión

La intervención planteada contempla la rehabilitación integral del edificio existente, incluyendo:

- Demoliciones interiores para la adecuación de espacios.
- Redistribución completa de las plantas para maximizar el número de habitaciones para residentes (dobles e individuales), zonas comunes, cafetería, comedor, gimnasio y ocio, dependencias administrativas, etc. El alcance de estas infraestructuras se puede reconsiderar en función de un posible uso más extensivo de los espacios para incrementar el número de habitaciones.
- Instalación de un segundo ascensor, garantizando la accesibilidad completa del edificio.
- Incorporación de una instalación fotovoltaica sobre la cubierta, para consumo propio y vertido a red de excedentes.
- Implantación de medidas avanzadas de protección contra incendios, sectorización y evacuación segura.
- Dotación de mobiliario fijo y equipamiento para garantizar el confort y funcionalidad de la residencia.

Todo ello respetando los condicionantes derivados del grado de protección del edificio, así como aquellos derivados de la normativa aplicable.

Con carácter general, las partidas a considerar son las que se relacionan a continuación, pudiéndose ajustar en algunas plantas a fin de ajustarse lo máximo posible a la realidad.

C1.- Movimientos de tierra

Enfocado principalmente a la adecuación de las zonas exteriores (pistas deportivas y zona de aparcamiento)

C2.- Demoliciones

Demoliciones interiores controladas, retirada de instalaciones existentes y preparación del edificio para la nueva distribución.



Universidad de Jaén

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

C3.- Modificaciones estructurales

Vinculada a C2. Enfocada a las adecuaciones estructurales a nivel de forjados y estructuras auxiliares para la construcción de una nueva escalera y la instalación de un nuevo ascensor.

C4.- Albañilería

Nuevas particiones interiores y trasdosados con aislamiento térmico y acústico.

C5.- Solados

Nuevas pavimentaciones.

C6.- Alicatados

Revestimiento vertical en paramentos de zonas húmedas, tanto comunes como en habitaciones.

C7.- Revestimiento (paredes y techos)

Terminaciones de pintura en paramentos verticales y horizontales, así como en otros elementos que lo pueda precisar.

C8.- Carpinterías

Sustitución integral de las carpinterías exteriores con acristalamiento termoacústico y renovación de puertas interiores y elementos de cierre.

C9.- Fontanería

Nueva red de distribución de agua potable y ACS.

C10.- Saneamiento y desagües

Evacuación de aguas residuales y equipamiento de zonas húmedas.

C11.- Electricidad y alumbrado

Renovación completa de la red eléctrica, cuadros de distribución, cableados e instalación de nueva iluminación basada en LED para mejora de la eficiencia.

C12.- Protección contra incendios

Instalación de detectores de humo, sistemas de extinción, puertas cortafuego, y sectorización conforme CTDBSI y normativas específicas de seguridad en edificios residenciales.

C13.- Red informática a internet

Instalación y dotación de preinstalación para red distribuida por el edificio tanto cableada (zonas administrativas y salón de actos) como mediante wifi (resto de salas).

C14.- Instalación fotovoltaica

Instalación de sistema de generación mediante paneles solares con vertido a red y compensación mediante "batería virtual", optimizando la inversión y reduciendo costes operativos.

C15.- Instalaciones de cocina / cafetería

Dotación e instalaciones específicas para estas dependencias.



C16.- Dotación de mobiliario

Dotación básica de mobiliario en habitaciones.

C17.- Ascensores

Dotación de nuevo ascensor y acondicionamiento, si procede, del existente.

C18. Climatización y ventilación

Instalación de sistema de climatización zonificado y ventilación forzada en espacios interiores, incluyendo renovación de aire para las zonas comunes y gimnasio.

C19.- Honorarios técnicos y gestión

Honorarios de redacción de proyecto, dirección de las obras, coordinación de seguridad y salud y control de calidad de la ejecución de las obras.

Costes por planta y partida

Este apartado refleja los costes estimados en cada una de las plantas en base a las actuaciones reales que se pueden prever que se llevarían a cabo en las mismas.

Se añaden además las actuaciones en las zonas exteriores, básicamente la reordenación de la misma y la creación de bolsa de aparcamiento para vehículos, del orden de 15 a 20 vehículos.

Dada la variabilidad en cuanto a las decisiones finales que se puedan determinar por parte de la propiedad y del equipo redactor del proyecto se opta por mantener una horquilla de precios mínimo y máximo.

Se realiza el análisis por plantas y se incluye cuadro resumen final.

PLANTA	CAPITULO	SUPERFICIE (M2)	COSTE/M ² MINIMO	COSTE/M ² MAXIMO	COSTE MIN.	COSTE MAX.
Sótano	C1. Movimiento de tierras	No aplica en planta sótano				
	C2. Demoliciones	905,52	10,00 €	15,00 €	9.055,20 €	13.582,80 €
	C3. Modificaciones estructurales	905,52	140,00 €	160,00 €	126.772,80 €	144.883,20 €
	C4. Albañilería	905,52	50,00 €	70,00 €	45.276,00 €	63.386,40 €
	C5. Solados	905,52	20,00 €	30,00 €	18.110,40 €	27.165,60 €
	C6. Alicatados	905,52	20,00 €	40,00 €	18.110,40 €	36.220,80 €
	C7. Revestimientos (paredes y techos)	905,52	10,00 €	20,00 €	9.055,20 €	18.110,40 €
	C8. Carpintería	905,52	60,00 €	80,00 €	54.331,20 €	72.441,60 €
	C9. Fontanería	905,52	80,00 €	100,00 €	72.441,60 €	90.552,00 €
	C10. Saneamiento y desagües	905,52	40,00 €	60,00 €	36.220,80 €	54.331,20 €
	C11. Electricidad y alumbrado	905,52	55,00 €	70,00 €	49.803,60 €	63.386,40 €
	C12. Protección contra incendios	905,52	20,00 €	30,00 €	18.110,40 €	27.165,60 €
	C13. Red informática	905,52	30,00 €	40,00 €	27.165,60 €	36.220,80 €
	C14. Instalación fotovoltaica	No aplica en planta sótano				
	C15. Instalaciones cocina y cafetería	No aplica en planta sótano				
	C16. Mobiliario	905,52	40,00 €	60,00 €	36.220,80 €	54.331,20 €
	C17. Ascensores (*)	No aplica			20.000,00 €	22.500,00 €
	C18. Climatización y ventilación	905,52	60,00 €	80,00 €	54.331,20 €	72.441,60 €
				SUBTOTALES	595.005,20 €	796.719,60 €

(*) Imputar el coste de un ascensor a la superficie total de una planta no es real, por lo que se ha considerado el coste promedio de montaje de un ascensor de las características indicadas, es



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

decir, eléctrico con capacidad para 21 personas. Dicho coste se ha repartido entre las plantas a las que se accede con dicho ascensor.

PLANTA	CAPITULO	SUPERFICIE (M2)	COSTE/M ² MINIMO	COSTE/M2 MAXIMO	COSTE MIN.	COSTE MAX.
P. Baja	C1. Movimiento de tierras	No aplica en planta baja				
	C2. Demoliciones	1754,12	10,00 €	15,00 €	17.541,20 €	26.311,80 €
	C3. Modificaciones estructurales	1754,12	140,00 €	160,00 €	245.576,80 €	280.659,20 €
	C4. Albañilería	1754,12	50,00 €	70,00 €	87.706,00 €	122.788,40 €
	C5. Solados	1754,12	20,00 €	30,00 €	35.082,40 €	52.623,60 €
	C6. Alicatados	1754,12	20,00 €	40,00 €	35.082,40 €	70.164,80 €
	C7. Revestimientos (paredes y techos)	1754,12	10,00 €	20,00 €	17.541,20 €	35.082,40 €
	C8. Carpintería	1754,12	60,00 €	80,00 €	105.247,20 €	140.329,60 €
	C9. Fontanería	1754,12	80,00 €	100,00 €	140.329,60 €	175.412,00 €
	C10. Saneamiento y desagües	1754,12	40,00 €	60,00 €	70.164,80 €	105.247,20 €
	C11. Electricidad y alumbrado	1754,12	55,00 €	70,00 €	96.476,60 €	122.788,40 €
	C12. Protección contra incendios	1754,12	20,00 €	30,00 €	35.082,40 €	52.623,60 €
	C13. Red informática	1754,12	30,00 €	40,00 €	52.623,60 €	70.164,80 €
	C14. Instalación fotovoltaica	No aplica en planta baja				
	C15. Instalaciones cocina (*)	45,12	400,00 €	600,00 €	18.048,00 €	27.072,00 €
	C16. Mobiliario	1754,12	40,00 €	60,00 €	70.164,80 €	105.247,20 €
	C17. Ascensores (**)	No aplica			20.000,00 €	22.500,00 €
	C18. Climatización y ventilación	1754,12	60,00 €	80,00 €	105.247,20 €	140.329,60 €
SUBTOTALES					1.151.914,20 €	1.549.344,60 €

(*) Se calcula considerando únicamente las superficies reales dedicadas a cocina y cafetería. La zona de comedor propiamente dicha queda computada a efectos de cálculo en el resto de los epígrafes.

(**) Imputar el coste de un ascensor a la superficie total de una planta no es real, por lo que se ha considerado el coste promedio de montaje de un ascensor de las características indicadas, es decir, eléctrico con capacidad para 21 personas. Dicho coste se ha repartido entre las plantas a las que se accede con dicho ascensor.

PLANTA	CAPITULO	SUPERFICIE (M2)	COSTE/M ² MINIMO	COSTE/M2 MAXIMO	COSTE MIN.	COSTE MAX.
P. Primera	C1. Movimiento de tierras	No aplica en planta primera				
	C2. Demoliciones	1798,86	10,00 €	15,00 €	17.988,60 €	26.982,90 €
	C3. Modificaciones estructurales	1798,86	140,00 €	160,00 €	251.840,40 €	287.817,60 €
	C4. Albañilería	1798,86	50,00 €	70,00 €	89.943,00 €	125.920,20 €
	C5. Solados	1798,86	20,00 €	30,00 €	35.977,20 €	53.965,80 €
	C6. Alicatados	1798,86	20,00 €	40,00 €	35.977,20 €	71.954,40 €
	C7. Revestimientos (paredes y techos)	1798,86	10,00 €	20,00 €	17.988,60 €	35.977,20 €
	C8. Carpintería	1798,86	60,00 €	80,00 €	107.931,60 €	143.908,80 €
	C9. Fontanería	1798,86	80,00 €	100,00 €	143.908,80 €	179.886,00 €
	C10. Saneamiento y desagües	1798,86	40,00 €	60,00 €	71.954,40 €	107.931,60 €
	C11. Electricidad y alumbrado	1798,86	55,00 €	70,00 €	98.937,30 €	125.920,20 €
	C12. Protección contra incendios	1798,86	20,00 €	30,00 €	35.977,20 €	53.965,80 €
	C13. Red informática	1798,86	30,00 €	40,00 €	53.965,80 €	71.954,40 €
	C14. Instalación fotovoltaica	No aplica en planta primera				
	C15. Instalaciones cocina y cafetería					
	C16. Mobiliario	1798,86	40,00 €	60,00 €	71.954,40 €	107.931,60 €
	C17. Ascensores (*)	No aplica			20.000,00 €	22.500,00 €
	C18. Climatización y ventilación	1798,86	60,00 €	80,00 €	107.931,60 €	143.908,80 €
SUBTOTALES					1.162.276,10 €	1.560.525,30 €

(*) Imputar el coste de un ascensor a la superficie total de una planta no es real, por lo que se ha considerado el coste promedio de montaje de un ascensor de las características indicadas, es decir, eléctrico con capacidad para 21 personas. Dicho coste se ha repartido entre las plantas a las que se accede con dicho ascensor.



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

PLANTA	CAPITULO	SUPERFICIE (M2)	COSTE/M ² MINIMO	COSTE/M2 MAXIMO	COSTE MIN.	COSTE MAX.
P. Primera	C1. Movimiento de tierras	No aplica en planta primera				
	C2. Demoliciones	1798,86	10,00 €	15,00 €	17.988,60 €	26.982,90 €
	C3. Modificaciones estructurales	1798,86	140,00 €	160,00 €	251.840,40 €	287.817,60 €
	C4. Albañilería	1798,86	50,00 €	70,00 €	89.943,00 €	125.920,20 €
	C5. Solados	1798,86	20,00 €	30,00 €	35.977,20 €	53.965,80 €
	C6. Alicatados	1798,86	20,00 €	40,00 €	35.977,20 €	71.954,40 €
	C7. Revestimientos (paredes y techos)	1798,86	10,00 €	20,00 €	17.988,60 €	35.977,20 €
	C8. Carpintería	1798,86	60,00 €	80,00 €	107.931,60 €	143.908,80 €
	C9. Fontanería	1798,86	80,00 €	100,00 €	143.908,80 €	179.886,00 €
	C10. Saneamiento y desagües	1798,86	40,00 €	60,00 €	71.954,40 €	107.931,60 €
	C11. Electricidad y alumbrado	1798,86	55,00 €	70,00 €	98.937,30 €	125.920,20 €
	C12. Protección contra incendios	1798,86	20,00 €	30,00 €	35.977,20 €	53.965,80 €
	C13. Red informática	1798,86	30,00 €	40,00 €	53.965,80 €	71.954,40 €
	C14. Instalación fotovoltaica	No aplica en planta primera				
	C15. Instalaciones cocina y cafetería	No aplica en planta primera				
	C16. Mobiliario	1798,86	40,00 €	60,00 €	71.954,40 €	107.931,60 €
	C17. Ascensores (*)	No aplica			20.000,00 €	22.500,00 €
	C18. Climatización y ventilación	1798,86	60,00 €	80,00 €	107.931,60 €	143.908,80 €
SUBTOTALES					1.162.276,10 €	1.560.525,30 €

(*) Imputar el coste de un ascensor a la superficie total de una planta no es real, por lo que se ha considerado el coste promedio de montaje de un ascensor de las características indicadas, es decir, eléctrico con capacidad para 21 personas. Dicho coste se ha repartido entre las plantas a las que se accede con dicho ascensor.

PLANTA	CAPITULO (*)	SUPERFICIE (M2)	COSTE/M ² MINIMO	COSTE/M2 MAXIMO	COSTE MIN.	COSTE MAX.
P. Cubierta	C1. Movimiento de tierras	No aplica en planta cubierta				
	C2. Demoliciones	No aplica en planta cubierta				
	C3. Modificaciones estructurales	No aplica en planta cubierta				
	C4. Albañilería	No aplica en planta cubierta				
	C5. Solados	No aplica en planta cubierta				
	C6. Alicatados	No aplica en planta cubierta				
	C7. Revestimientos (paredes y techos)	No aplica en planta cubierta				
	C8. Carpintería	No aplica en planta cubierta				
	C9. Fontanería	No aplica en planta cubierta				
	C10. Saneamiento y desagües	No aplica en planta cubierta				
	C11. Electricidad y alumbrado	No aplica en planta cubierta				
	C12. Protección contra incendios	No aplica en planta cubierta				
	C13. Red informática	No aplica en planta cubierta				
	C14. Instalación fotovoltaica (**)	1000	150,00 €	200,00 €	150.000,00 €	200.000,00 €
	C15. Instalaciones cocina y cafetería	No aplica en planta cubierta				
	C16. Mobiliario	No aplica en planta cubierta				
	C17. Ascensores	No aplica en planta cubierta				
	C18. Climatización y ventilación	No aplica en planta cubierta				
SUBTOTALES					150.000,00 €	200.000,00 €

(*) En general, los epígrafes que no han analizados para esta planta no tienen, a priori, repercusión en el conjunto de las obras de adecuación salvo que la propiedad desea llevar a cabo una reforma integral de esta planta. El estado de la misma y las dotaciones existentes son adecuadas y no parecen presentar problemáticas que precisen más allá de actuaciones muy limitadas y cuyo coste se integra en el conjunto de la valoración.

(**) La instalación fotovoltaica, suponiendo la misma para autoconsumo con baterías y vertido de excedentes a red, queda supeditada a los cálculos eléctricos para el diseño de la misma. Actualmente la potencia fotovoltaica para autoconsumo no puede exceder de la potencia contratada de la red, por lo que este aspecto, si bien se valora tomando como referencia



Universidad de Jaén

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

actuaciones similares, queda abierto a una decisión final de la propiedad con el equipo proyectista. Se ha estimado para la valoración un uso de algo menos del 50% de la superficie de cubierta disponible (con la correspondiente incidencia en los gastos de luz que se verá posteriormente).

PLANTA	CAPITULO	SUPERFICIE (M2)	COSTE/M ² MINIMO	COSTE/M ² MAXIMO	COSTE MIN.	COSTE MAX.
Urb. Exterior	C1. Movimiento de tierras	2046,27	20,00 €	30,00 €	40.925,40 €	61.388,10 €
	C2. Demoliciones	2046,27	10,00 €	15,00 €	20.462,70 €	30.694,05 €
	C3. Modificaciones estructurales	No aplica en exterior				
	C4. Albañilería	2046,27	50,00 €	70,00 €	102.313,50 €	143.238,90 €
	C5. Solados	2046,27	20,00 €	30,00 €	40.925,40 €	61.388,10 €
	C6. Alicatados	No aplica en exterior				
	C7. Revestimientos (paredes y techos)					
	C8. Carpintería					
	C9. Fontanería					
	C10. Saneamiento y desagües	2046,27	40,00 €	60,00 €	81.850,80 €	122.776,20 €
	C11. Electricidad y alumbrado	2046,27	5,00 €	10,00 €	10.231,35 €	20.462,70 €
	C12. Protección contra incendios	No aplica en exterior				
	C13. Red informática					
	C14. Instalación fotovoltaica					
	C15. Instalaciones cocina y cafetería					
	C16. Mobiliario					
	C17. Ascensores					
	C18. Climatización y ventilación					
SUBTOTALES					296.709,15 €	439.948,05 €

Tabla resumen de costes

PLANTA	SUBTOTAL MINIMO	SUBTOTAL MAXIMO
Planta sótano	595.005,20 €	796.719,60 €
Planta baja	1.151.914,20 €	1.549.344,60 €
Planta primera	1.162.276,10 €	1.560.525,30 €
Planta segunda	1.162.276,10 €	1.560.525,30 €
Planta de cubierta	150.000,00 €	200.000,00 €
Urbanización exterior	296.709,15 €	439.948,05 €
SUBTOTAL	4.518.180,75 €	6.107.062,85 €
IVA	948.817,96 €	1.282.483,20 €
TOTAL	5.466.998,71 €	7.389.546,06 €

Honorarios técnicos

HONORARIO	MINIMO	MAXIMO
Redacción de proyecto (6%)	271.090,85 €	366.423,77 €
Dirección de obras (4%)	180.727,23 €	244.282,51 €
Coordinación de seguridad y salud (1%)	45.181,81 €	61.070,63 €

Total, costes (mínimo y máximo)

CONCEPTO	MINIMO	MAXIMO
OBRAS	4.518.180,75 €	6.107.062,85 €
REDACCIÓN DE PROYECTO	271.090,85 €	366.423,77 €
DIRECCIÓN DE OBRAS	180.727,23 €	244.282,51 €
COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD	45.181,81 €	61.070,63 €
SUBTOTAL	5.015.180,64 €	6.778.839,76 €



Universidad de Jaén

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

IVA (21%)	1.053.187,93 €	1.423.556,35 €
TOTAL	6.068.368,57€	8.203.396,11 €

Ascendería por tanto la inversión inicial a un importe estimado de entre:

- **Mínimo:** SEIS MILLONES SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS, IVA INCLUIDO
- **Máximo:** OCHO MILLONES DOSCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON ONCE CÉNTIMOS, IVA INCLUIDO.

Tomando en consideración el escenario mínimo, lo que se considera óptimo para que, en función del modelo de explotación, se pueda incrementar el gasto como se considere por el adjudicatario, los gastos de inversión inicial podrían ascender a los siguientes:

Resumen presupuesto de inversión	
	Euros
PEM + actuaciones asociadas (+IVA)	6.058.368,57 €
Licencias, tasas y seguros (6% PEM)	271.090,85 €
Total gastos	6.329.449,42 €
Total por plaza y habitación (174 plazas; 117 habitaciones)	36.376,15 €/54.097,86 €

Añadido a lo anterior, se deben tener en cuenta los gastos de cada año, relativos a las siguientes partidas:

Año	Gerencia	Recepción	Mantenimiento	Limpieza	Seguridad	Cocina y cafetería	Canon *	Teleco.
1	10.000,00 €	20.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	4.000,00 €	30.000,00 €	-	5.000,00 €
2	10.250,00 €	20.500,00 €	10.250,00 €	10.250,00 €	4.100,00 €	30.750,00 €	-	5.125,00 €
3	10.506,25 €	21.012,50 €	10.506,25 €	10.506,25 €	4.202,50 €	31.518,75 €	-	5.253,13 €
4	10.768,91 €	21.537,81 €	10.768,91 €	10.768,91 €	4.307,56 €	32.306,72 €	-	5.384,45 €
5	11.038,13 €	22.076,26 €	11.038,13 €	11.038,13 €	4.415,25 €	33.114,39 €	-	5.519,06 €
6	11.314,08 €	22.628,16 €	11.314,08 €	11.314,08 €	4.525,63 €	33.942,25 €	-	5.657,04 €
7	11.596,93 €	23.193,87 €	11.596,93 €	11.596,93 €	4.638,77 €	34.790,80 €	-	5.798,47 €
8	11.886,86 €	23.773,72 €	11.886,86 €	11.886,86 €	4.754,74 €	35.660,57 €	-	5.943,43 €
9	12.184,03 €	24.368,06 €	12.184,03 €	12.184,03 €	4.873,61 €	36.552,09 €	-	6.092,01 €
10	12.488,63 €	24.977,26 €	12.488,63 €	12.488,63 €	4.995,45 €	37.465,89 €	-	6.244,31 €
11	12.800,85 €	25.601,69 €	12.800,85 €	12.800,85 €	5.120,34 €	38.402,54 €	-	6.400,42 €
12	13.120,87 €	26.241,73 €	13.120,87 €	13.120,87 €	5.248,35 €	39.362,60 €	-	6.560,43 €
13	13.448,89 €	26.897,78 €	13.448,89 €	13.448,89 €	5.379,56 €	40.346,66 €	-	6.724,44 €



Universidad de Jaén

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

14	13.785,11 €	27.570,22 €	13.785,11 €	13.785,11 €	5.514,04 €	41.355,33 €	-	6.892,56 €
15	14.129,74 €	28.259,48 €	14.129,74 €	14.129,74 €	5.651,90 €	42.389,21 €	-	7.064,87 €
16	14.482,98 €	28.965,96 €	14.482,98 €	14.482,98 €	5.793,19 €	43.448,94 €	-	7.241,49 €
17	14.845,06 €	29.690,11 €	14.845,06 €	14.845,06 €	5.938,02 €	44.535,17 €	-	7.422,53 €
18	15.216,18 €	30.432,37 €	15.216,18 €	15.216,18 €	6.086,47 €	45.648,55 €	-	7.608,09 €
19	15.596,59 €	31.193,17 €	15.596,59 €	15.596,59 €	6.238,63 €	46.789,76 €	-	7.798,29 €
20	15.986,50 €	31.973,00 €	15.986,50 €	15.986,50 €	6.394,60 €	47.959,51 €	-	7.993,25 €
21	16.386,16 €	32.772,33 €	16.386,16 €	16.386,16 €	6.554,47 €	49.158,49 €	-	8.193,08 €
22	16.795,82 €	33.591,64 €	16.795,82 €	16.795,82 €	6.718,33 €	50.387,46 €	-	8.397,91 €
23	17.215,71 €	34.431,43 €	17.215,71 €	17.215,71 €	6.886,29 €	51.647,14 €	-	8.607,86 €
24	17.646,11 €	35.292,21 €	17.646,11 €	17.646,11 €	7.058,44 €	52.938,32 €	-	8.823,05 €
25	18.087,26 €	36.174,52 €	18.087,26 €	18.087,26 €	7.234,90 €	54.261,78 €	-	9.043,63 €
26	18.539,44 €	37.078,88 €	18.539,44 €	18.539,44 €	7.415,78 €	55.618,32 €	-	9.269,72 €
27	19.002,93 €	38.005,85 €	19.002,93 €	19.002,93 €	7.601,17 €	57.008,78 €	-	9.501,46 €
28	19.478,00 €	38.956,00 €	19.478,00 €	19.478,00 €	7.791,20 €	58.434,00 €	-	9.739,00 €
29	19.964,95 €	39.929,90 €	19.964,95 €	19.964,95 €	7.985,98 €	59.894,85 €	-	9.982,48 €
30	20.464,07 €	40.928,15 €	20.464,07 €	20.464,07 €	8.185,63 €	61.392,22 €	-	10.232,04 €
31	20.975,68 €	41.951,35 €	20.975,68 €	20.975,68 €	8.390,27 €	62.927,03 €	-	10.487,84 €
32	21.500,07 €	43.000,14 €	21.500,07 €	21.500,07 €	8.600,03 €	64.500,20 €	-	10.750,03 €
33	22.037,57 €	44.075,14 €	22.037,57 €	22.037,57 €	8.815,03 €	66.112,71 €	-	11.018,78 €
34	22.588,51 €	45.177,02 €	22.588,51 €	22.588,51 €	9.035,40 €	67.765,53 €	-	11.294,25 €
35	23.153,22 €	46.306,44 €	23.153,22 €	23.153,22 €	9.261,29 €	69.459,66 €	-	11.576,61 €
36	23.732,05 €	47.464,10 €	23.732,05 €	23.732,05 €	9.492,82 €	71.196,16 €	-	11.866,03 €
37	24.325,35 €	48.650,71 €	24.325,35 €	24.325,35 €	9.730,14 €	72.976,06 €	-	12.162,68 €
38	24.933,49 €	49.866,97 €	24.933,49 €	24.933,49 €	9.973,39 €	74.800,46 €	-	12.466,74 €

Año	Material oficina	Seguros	Gas	Agua	Luz	Materias primas	Total Personal	Total Otros gastos
1	3.000,00 €	8.000,00 €	15.000,00 €	12.000,00 €	8.000,00 €	50.000,00 €	84.000,00 €	101.000,00 €
2	3.075,00 €	8.200,00 €	15.375,00 €	12.300,00 €	8.200,00 €	51.250,00 €	86.100,00 €	103.525,00 €
3	3.151,88 €	8.405,00 €	15.759,38 €	12.607,50 €	8.405,00 €	52.531,25 €	88.252,50 €	106.113,13 €
4	3.230,67 €	8.615,13 €	16.153,36 €	12.922,69 €	8.615,13 €	53.844,53 €	90.458,81 €	108.765,95 €
5	3.311,44 €	8.830,50 €	16.557,19 €	13.245,75 €	8.830,50 €	55.190,64 €	92.720,28 €	111.485,10 €
6	3.394,22 €	9.051,27 €	16.971,12 €	13.576,90 €	9.051,27 €	56.570,41 €	95.038,29 €	114.272,23 €
7	3.479,08 €	9.277,55 €	17.395,40 €	13.916,32 €	9.277,55 €	57.984,67 €	97.414,25 €	117.129,04 €
8	3.566,06 €	9.509,49 €	17.830,29 €	14.264,23 €	9.509,49 €	59.434,29 €	99.849,60 €	120.057,26 €
9	3.655,21 €	9.747,22 €	18.276,04 €	14.620,83 €	9.747,22 €	60.920,14 €	102.345,84 €	123.058,69 €
10	3.746,59 €	9.990,90 €	18.732,94 €	14.986,36 €	9.990,90 €	62.443,15 €	104.904,49 €	126.135,16 €
11	3.840,25 €	10.240,68 €	19.201,27 €	15.361,01 €	10.240,68 €	64.004,23 €	107.527,10 €	129.288,54 €
12	3.936,26 €	10.496,69 €	19.681,30 €	15.745,04 €	10.496,69 €	65.604,33 €	110.215,28 €	132.520,75 €
13	4.034,67 €	10.759,11 €	20.173,33 €	16.138,67 €	10.759,11 €	67.244,44 €	112.970,66 €	135.833,77 €
14	4.135,53 €	11.028,09 €	20.677,67 €	16.542,13 €	11.028,09 €	68.925,55 €	115.794,93 €	139.229,62 €



Universidad de Jaén

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

15	4.238,92 €	11.303,79 €	21.194,61 €	16.955,69 €	11.303,79 €	70.648,69 €	118.689,80 €	142.710,36 €
16	4.344,89 €	11.586,39 €	21.724,47 €	17.379,58 €	11.586,39 €	72.414,91 €	121.657,05 €	146.278,11 €
17	4.453,52 €	11.876,04 €	22.267,58 €	17.814,07 €	11.876,04 €	74.225,28 €	124.698,47 €	149.935,07 €
18	4.564,85 €	12.172,95 €	22.824,27 €	18.259,42 €	12.172,95 €	76.080,91 €	127.815,93 €	153.683,44 €
19	4.678,98 €	12.477,27 €	23.394,88 €	18.715,90 €	12.477,27 €	77.982,94 €	131.011,33 €	157.525,53 €
20	4.795,95 €	12.789,20 €	23.979,75 €	19.183,80 €	12.789,20 €	79.932,51 €	134.286,62 €	161.463,67 €
21	4.915,85 €	13.108,93 €	24.579,25 €	19.663,40 €	13.108,93 €	81.930,82 €	137.643,78 €	165.500,26 €
22	5.038,75 €	13.436,65 €	25.193,73 €	20.154,98 €	13.436,65 €	83.979,09 €	141.084,88 €	169.637,77 €
23	5.164,71 €	13.772,57 €	25.823,57 €	20.658,86 €	13.772,57 €	86.078,57 €	144.612,00 €	173.878,71 €
24	5.293,83 €	14.116,89 €	26.469,16 €	21.175,33 €	14.116,89 €	88.230,53 €	148.227,30 €	178.225,68 €
25	5.426,18 €	14.469,81 €	27.130,89 €	21.704,71 €	14.469,81 €	90.436,30 €	151.932,98 €	182.681,32 €
26	5.561,83 €	14.831,55 €	27.809,16 €	22.247,33 €	14.831,55 €	92.697,20 €	155.731,30 €	187.248,35 €
27	5.700,88 €	15.202,34 €	28.504,39 €	22.803,51 €	15.202,34 €	95.014,64 €	159.624,59 €	191.929,56 €
28	5.843,40 €	15.582,40 €	29.217,00 €	23.373,60 €	15.582,40 €	97.390,00 €	163.615,20 €	196.727,80 €
29	5.989,49 €	15.971,96 €	29.947,43 €	23.957,94 €	15.971,96 €	99.824,75 €	167.705,58 €	201.646,00 €
30	6.139,22 €	16.371,26 €	30.696,11 €	24.556,89 €	16.371,26 €	102.320,37 €	171.898,22 €	206.687,15 €
31	6.292,70 €	16.780,54 €	31.463,51 €	25.170,81 €	16.780,54 €	104.878,38 €	176.195,68 €	211.854,33 €
32	6.450,02 €	17.200,05 €	32.250,10 €	25.800,08 €	17.200,05 €	107.500,34 €	180.600,57 €	217.150,68 €
33	6.611,27 €	17.630,06 €	33.056,35 €	26.445,08 €	17.630,06 €	110.187,85 €	185.115,58 €	222.579,45 €
34	6.776,55 €	18.070,81 €	33.882,76 €	27.106,21 €	18.070,81 €	112.942,54 €	189.743,47 €	228.143,94 €
35	6.945,97 €	18.522,58 €	34.729,83 €	27.783,87 €	18.522,58 €	115.766,11 €	194.487,06 €	233.847,54 €
36	7.119,62 €	18.985,64 €	35.598,08 €	28.478,46 €	18.985,64 €	118.660,26 €	199.349,24 €	239.693,72 €
37	7.297,61 €	19.460,28 €	36.488,03 €	29.190,42 €	19.460,28 €	121.626,77 €	204.332,97 €	245.686,07 €
38	7.480,05 €	19.946,79 €	37.400,23 €	29.920,18 €	19.946,79 €	124.667,43 €	209.441,29 €	251.828,22 €

Año	Total gastos
1	185.000,00 €
2	189.625,00 €
3	194.365,63 €
4	199.224,77 €
5	204.205,38 €
6	209.310,52 €
7	214.543,28 €
8	219.906,86 €
9	225.404,54 €
10	231.039,65 €
11	236.815,64 €
12	242.736,03 €
13	248.804,43 €
14	255.024,54 €
15	261.400,16 €
16	267.935,16 €
17	274.633,54 €



18	281.499,38 €
19	288.536,86 €
20	295.750,28 €
21	303.144,04 €
22	310.722,64 €
23	318.490,71 €
24	326.452,98 €
25	334.6€
26	342.979,66 €
27	351.554,15 €
28	360.343,00 €
29	369.351,58 €
30	378.585,37 €
31	388.050,00 €
32	397.751,25 €
33	407.695,03 €
34	417.887,41 €
35	428.334,59 €
36	439.042,96 €
37	450.019,03 €
38	461.269,51 €

TOTAL GASTOS DERIVADOS DE LA EXPLOTACIÓN DE LA RESIDENCIA: 11.512.049,88 € (teniendo en cuenta que la cifra es un sumatorio de los gastos correspondientes a los años 2 a 40 del contrato, tiempo que se estima para la disponibilidad operativa de la residencia -en tanto en cuanto los dos primeros años del contrato se computan para la redacción del proyecto, la ejecución de la obra y la puesta en disposición de la residencia).

Por lo tanto, los gastos acumulados entre obra y explotación ascienden hasta los 17.841.499,3 €.

7.4. Estimación de ingresos

La estimación de ingresos se basa en los siguientes conceptos principales:

- Ingresos por alquiler de habitaciones: Es la fuente principal de ingresos. Se calcula multiplicando el número de plazas disponibles por el precio medio mensual y por el número de meses de ocupación anual previstos.
- Ingresos por servicios complementarios: Incluye servicios como comedor, limpieza, lavandería, actividades, uso de instalaciones deportivas, parking, etc. Estos pueden cobrarse como paquetes adicionales o de manera individual.
- Ingresos por otros conceptos: Alquiler de espacios comunes para eventos, ingresos por acuerdos con universidades o empresas, y otros servicios (máquinas expendedoras, copistería, etc.).

a) Ingresos por alquiler de habitaciones.



Universidad de Jaén

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

Se ha realizado un estudio económico analizando su viabilidad para comprobar si la propuesta resulta rentable, en un eje temporal de explotación de los veinte primeros años.

La inversión prevista es la que resulta de la ejecución planteada y teniendo en cuenta un plazo de obra de 22 meses máximo, iniciándose la explotación en enero de 2028/2029.

Los dos primeros años son de planeamiento, construcción y puesta en servicio de la residencia, en los que no se producen ingresos. Estos comenzarían en el año 3 o 4 en función del ritmo de las obras.

Los cálculos estimados se basan en los datos que siguen, previendo una posible ocupación del 80% en meses lectivos y 30% en meses de verano (Cursos de verano, talleres, seminarios; estudiantes de programas internacionales (Erasmus+, universidades latinoamericanas, etc.); profesorado visitante y personal en formación; convenios con otras entidades; opositores; asociaciones y campamentos de verano; cesión de instalaciones a otras entidades públicas).

Se ha estimado un escenario mixto de ocupación como el que sigue (al que aplicar un 2,5% anual de incremento de los precios):

Habitación	Nº habitaciones	Solo alojamiento		Media pensión		Pensión completa		Meses lectivos	Meses Verano		
		€/habitación	%	€/habitación	%	€/habitación	%				
Individual	60	375	10%	490	40%	570	50%	10	80%	2	30%
Doble	57	275	10%	390	40%	470	50%	10	80%	2	30%

De este modo, se observa el siguiente posible escenario:

Año	Ingresos alojamiento
1	439.717,20 €
2	450.710,13 €
3	461.977,88 €
4	473.527,33 €
5	485.365,51 €
6	497.499,65 €
7	509.937,14 €
8	522.685,57 €
9	535.752,71 €
10	549.146,53 €
11	562.875,19 €
12	576.947,07 €
13	591.370,75 €
14	606.155,02 €
15	621.308,89 €
16	636.841,61 €
17	652.762,65 €
18	669.081,72 €
19	685.808,76 €
20	702.953,98 €
21	720.527,83 €
22	738.541,03 €



23	757.004,55 €
24	775.929,67 €
25	795.327,91 €
26	815.211,11 €
27	835.591,39 €
28	856.481,17 €
29	877.893,20 €
30	899.840,53 €
31	922.336,54 €
32	945.394,96 €
33	969.029,83 €
34	993.255,58 €
35	1.018.086,97 €
36	1.043.539,14 €
37	1.069.627,62 €
38	1.096.368,31 €

De este modo, la estimación de ingresos por alojamiento para los 38 años de explotación de la residencia alcanzaría los 27.362.412,64 €.

b) Resto de categorías de ingresos

Año	Servicios complementarios €	Otros conceptos €	Sumatorio otros ingresos €
1	52.000,00 €	15.000,00 €	67.000,00 €
2	53.040,00 €	15.300,00 €	68.340,00 €
3	54.100,80 €	15.606,00 €	69.706,80 €
4	55.182,82 €	15.918,12 €	71.100,94 €
5	56.286,47 €	16.236,48 €	72.522,95 €
6	57.412,20 €	16.561,21 €	73.973,41 €
7	58.560,45 €	16.892,44 €	75.452,88 €
8	59.731,65 €	17.230,29 €	76.961,94 €
9	60.926,29 €	17.574,89 €	78.501,18 €
10	62.144,81 €	17.926,39 €	80.071,20 €
11	63.387,71 €	18.284,92 €	81.672,63 €
12	64.655,46 €	18.650,61 €	83.306,08 €
13	65.948,57 €	19.023,63 €	84.972,20 €
14	67.267,54 €	19.404,10 €	86.671,64 €
15	68.612,90 €	19.792,18 €	88.405,08 €
16	69.985,15 €	20.188,03 €	90.173,18 €
17	71.384,86 €	20.591,79 €	91.976,64 €
18	72.812,55 €	21.003,62 €	93.816,18 €
19	74.268,80 €	21.423,69 €	95.692,50 €
20	75.754,18 €	21.852,17 €	97.606,35 €
21	77.269,26 €	22.289,21 €	99.558,48 €



22	78.814,65 €	22.735,00 €	101.549,65 €
23	80.390,94 €	23.189,70 €	103.580,64 €
24	81.998,76 €	23.653,49 €	105.652,25 €
25	83.638,74 €	24.126,56 €	107.765,30 €
26	85.311,51 €	24.609,09 €	109.920,60 €
27	87.017,74 €	25.101,27 €	112.119,01 €
28	88.758,10 €	25.603,30 €	114.361,39 €
29	90.533,26 €	26.115,36 €	116.648,62 €
30	92.343,92 €	26.637,67 €	118.981,59 €
31	94.190,80 €	27.170,42 €	121.361,23 €
32	96.074,62 €	27.713,83 €	123.788,45 €
33	97.996,11 €	28.268,11 €	126.264,22 €
34	99.956,03 €	28.833,47 €	128.789,50 €
35	101.955,15 €	29.410,14 €	131.365,29 €
36	103.994,26 €	29.998,34 €	133.992,60 €
37	106.074,14 €	30.598,31 €	136.672,45 €
38	108.195,62 €	31.210,28 €	139.405,90 €

El total de este “resto de ingresos” alcanza los 3.759.700,95 €.

Así pues, el total de ingresos esperados hasta el final de la concesión alcanza los 31.122.113,59 €

7.5. Síntesis operativa relativa a la viabilidad del proyecto

La viabilidad económica de la concesión para la construcción y explotación de la residencia universitaria de Linares vinculada a la Universidad de Jaén se fundamenta en un análisis realista —no optimista— de los flujos de ingresos y gastos, integrando de forma detallada los resultados clave en términos de rentabilidad (VAN y TIR) y el horizonte temporal necesario para la recuperación de la inversión inicial.

La inversión inicial requerida asciende a unos 6,33 millones de euros, contemplando tanto el coste directo de la obra y los equipamientos esenciales como todos los gastos de licencias, trámites y seguros necesarios para disponer de la residencia en condiciones de operatividad plena. La financiación prevista sigue el modelo habitual en este tipo de infraestructuras, con un 70% cubierto mediante préstamo bancario a 20 años y el 30% restante aportado directamente por el concesionario.

Durante los dos primeros años, no se generan ingresos, pues corresponden a la fase de construcción y puesta en marcha del complejo. Es a partir del tercer año (según el cronograma, desde el inicio efectivo de la explotación) cuando la residencia empezará a operar y a recibir a sus primeros huéspedes, generando ingresos derivados principalmente del alquiler de habitaciones (cuyo grado de ocupación se proyecta con cautela: 80% durante 10 meses lectivos y solo un 30% los dos meses de verano) y de los servicios complementarios ofertados.

El conjunto de ingresos estimados durante los 38 años de operación suma aproximadamente 31,12 millones de euros, mientras que el gasto de explotación total —suma de personal, suministros, limpieza, mantenimiento, seguros y otros costes recurrentes— se sitúa en torno a los 11,5 millones, con un crecimiento anual moderado.



A la hora de analizar el retorno real que puede esperar el concesionario, es esencial distinguir entre la “generación de caja” año a año (flujo neto: ingresos menos gastos de explotación) y la recuperación total de la inversión inicial, considerando además las obligaciones de amortización y pago de intereses al banco durante, al menos, los primeros 20 años. En este sentido, aunque la explotación será claramente generadora de excedente operativo desde los primeros ejercicios, parte de ese exceso se destina a la devolución del préstamo y a eventuales mejoras, por lo que la recuperación de la inversión inicial acumulada (payback financiero) no será inmediata.

En un escenario prudente —donde se prevé cierta volatilidad en la ocupación, gastos que puedan crecer puntualmente por encima del 2,5% anual o alguna inversión adicional no planificada en la vida útil de la residencia— el análisis financiero muestra que el payback o “recuperación efectiva” de la inversión inicial no se alcanzaría hasta al menos el año 15 de explotación. Es decir, sumando los dos de obra, el inversor no recuperaría plenamente el capital invertido hasta alrededor del año 17 desde el inicio del contrato. Optar por este cálculo conservador (y no por una visión optimista de ocupaciones o ingresos siempre crecientes) permite reducir riesgos y da seguridad tanto al financiador como a la entidad promotora.

En cuanto a los indicadores más robustos de rentabilidad, la evaluación con la tasa de descuento aplicada del 5,22%²⁵ revela que el proyecto genera un Valor Actual Neto (VAN) positivo, incluso tras descontar la totalidad de la inversión inicial y considerando los flujos netos más bajos de los primeros ejercicios. La horquilla realista para el VAN se sitúa entre 1,2 y 1,6 millones de euros, en función de cómo evolucionen exactamente ocupaciones, precios y costes en el tiempo. Paralelamente, la Tasa Interna de Retorno (TIR) del proyecto se ubica en torno al 6,2%–6,8%, cifra que supera el coste de capital de referencia y confirma que la propuesta es rentable y sostenible, aunque no ofrece márgenes extraordinarios, sino realistas para un operador prudente y profesional.

En definitiva, la residencia de estudiantes de Linares, bajo estas condiciones, ofrece una propuesta sólida, rentable y financieramente viable, con retornos razonables a medio plazo para el concesionario, y con todas las garantías para la Universidad de Jaén de que la infraestructura se explotará de manera sostenible y solvente. El horizonte para la recuperación total de la inversión, situado en el año 15 de operación, resulta un reflejo equilibrado de prudencia y previsibilidad en la gestión de riesgos, y refuerza el atractivo del proyecto para operadores especializados en el sector, sin caer en optimismos excesivos.

8. Existencia de posibles subvenciones o ayudas

Inicialmente, no se contempla, en principio, la concesión de ayudas directas a la construcción ni a la explotación de la residencia por parte de la Universidad de Jaén ni de la Junta de Andalucía.

La financiación del proyecto corre íntegramente a cargo del concesionario, y no se prevén aportaciones públicas, subvenciones, garantías ni avales que puedan implicar ventajas económicas selectivas a favor del adjudicatario.

²⁵ La tasa de descuento utilizada en este estudio, del 5,22%, se ha calculado conforme al artículo 10.2.b del Real Decreto 55/2017. Esta norma establece que la tasa debe basarse en la media aritmética de las rentabilidades de la deuda del Estado español a diez años durante los seis meses anteriores a la fecha de la licitación. En este caso, se han tomado los valores mensuales publicados por el Banco de España correspondientes al periodo comprendido entre febrero y julio de 2025, cuyas rentabilidades han sido: 3,10%, 3,39%, 3,23%, 3,21%, 3,17% y 3,24%, respectivamente. Sobre esta media se ha aplicado el margen establecido en la normativa, resultando en la tasa de descuento final del 5,22% utilizada para actualizar los flujos de caja del proyecto.



Universidad de Jaén

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

9. Estudio básico de seguridad y salud

Aunque el presente documento se enmarca en la fase de viabilidad, y no en la redacción del proyecto técnico de ejecución, se prevé la elaboración del estudio básico de seguridad y salud conforme a lo exigido en el Real Decreto 1627/1997, sobre disposiciones mínimas de seguridad en obras de construcción.

Este estudio se desarrollará en la fase de redacción del proyecto de obras e incluirá:

- Identificación de riesgos derivados de la rehabilitación del edificio (trabajos en altura, instalaciones eléctricas, manipulación de materiales pesados, etc.).
- Planificación de medidas preventivas (protecciones colectivas, señalización, equipos de protección individual).
- Coordinación entre contratistas, dirección facultativa y coordinador de seguridad.
- Seguimiento y control de medidas de seguridad durante toda la ejecución de las obras.

El coste estimado de la coordinación de seguridad y salud ya ha sido contemplado en los presupuestos del estudio de viabilidad.

10. Resumen ejecutivo. Conclusiones.

La Universidad de Jaén, en el marco de su estrategia de desarrollo territorial, internacionalización y sostenibilidad, plantea una oportunidad de inversión singular y estructurada mediante un modelo concesional: la rehabilitación y explotación de una residencia universitaria en el municipio de Linares. Esta propuesta, respaldada por un riguroso estudio de viabilidad técnica, económica y social, se materializa como una actuación de interés estratégico que conjuga la recuperación del patrimonio arquitectónico con la creación de una infraestructura universitaria clave para el crecimiento del Campus Científico-Tecnológico de Linares.

El objeto de esta futura concesión es claro: transformar el emblemático edificio de la antigua Escuela Politécnica Superior de Linares, actualmente en desuso, en una residencia universitaria moderna, funcional, sostenible y competitiva. La ubicación del inmueble, en pleno centro urbano, y su cercanía al campus (a 4 minutos en coche, 10-15 minutos en transporte público o bicicleta) lo convierten en una pieza central para la vertebración urbana y la integración del campus en la ciudad. El edificio cuenta con protección patrimonial a nivel municipal, lo que obliga a mantener su envolvente, pero permite una reconfiguración total del espacio interior, adecuada al nuevo uso residencial.

Desde el punto de vista técnico y económico, el modelo propuesto se articula como un **contrato de concesión de obra pública por un plazo de 40 años**, conforme a lo previsto en la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público. Este modelo permite que el concesionario financie, diseñe, rehabilite, equipe y gestione la residencia durante dicho periodo, explotando directamente el servicio a través del cobro de tarifas al usuario final. Se trata, por tanto, de un esquema de colaboración público-privada que traslada de forma efectiva el **riesgo operacional** al operador económico, bajo un marco jurídico claro y seguro.

El estudio de viabilidad estima que la inversión necesaria para acometer la rehabilitación integral del inmueble oscila entre **6 y 8,2 millones de euros (IVA incluido)**. Esta inversión contempla demoliciones interiores, redistribución de espacios, instalaciones técnicas (electricidad, saneamiento, climatización, red de datos), instalación de ascensores, medidas de seguridad contra incendios, eficiencia energética (incluida una planta fotovoltaica), mobiliario, zonas



Universidad de Jaén

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

comunes, comedor y gimnasio. Asimismo, se prevé una urbanización exterior con zona de aparcamiento, que mejora la accesibilidad y el atractivo del inmueble.

La residencia tendrá capacidad para **174 estudiantes distribuidos en 117 habitaciones (60 individuales, 57 dobles, más 4 adaptadas para movilidad reducida)**. El modelo tarifario planteado establece precios mensuales muy competitivos y adaptados al nivel de renta local: desde 275 euros por persona en habitación doble sin pensión, hasta 570 euros en habitación individual con pensión completa. Estos precios incluyen suministros, limpieza semanal y uso de instalaciones comunes. Se ha definido así un rango de tarifas sostenible, asequible y alineado con la demanda estudiantil, asegurando una ocupación elevada desde el primer curso de operación.

La previsión de demanda es muy robusta: actualmente, más de **500 estudiantes del Campus de Linares** (nacionales e internacionales) proceden de fuera del municipio y requieren alojamiento, cifra que podría duplicarse en los próximos años por el efecto combinado de la ampliación de titulaciones, la captación activa de estudiantes y el posicionamiento del campus en redes internacionales como la alianza europea **NEOLAIA**. Además, la falta actual de residencias en Linares, junto con la saturación de la oferta en Jaén capital, refuerza el valor estratégico de este activo como elemento tractor de matrícula y de internacionalización.

A esto se suma la posibilidad de **explotación durante el verano** para eventos deportivos (torneos, stages, campus), culturales (festivales, congresos), así como la potencial firma de convenios con instituciones como la **Escuela de Seguridad Pública de Andalucía (ESPLi)**, que atrae anualmente a decenas de opositores y profesionales que requieren alojamiento temporal. Estas actividades complementarias permiten mitigar la estacionalidad del curso académico y maximizar el retorno de la inversión.

Desde el punto de vista financiero, el estudio plantea una estructura operativa autosuficiente, con un modelo de costes desglosado que incluye personal (recepción, gerencia, limpieza, cocina, mantenimiento), suministros, seguros, amortización y mantenimiento periódico. A lo largo de los 40 años de concesión, se espera un retorno equilibrado que permite al concesionario recuperar la inversión con una rentabilidad razonable, ajustada al nivel de riesgo asumido. La Universidad, por su parte, no realiza aportación económica directa, pero garantiza la titularidad del inmueble y puede establecer mecanismos de seguimiento y control mediante los pliegos de condiciones.

En cuanto a los riesgos, se ha realizado un análisis detallado de los mismos: riesgo de demanda, riesgo de disponibilidad, riesgo constructivo, riesgo financiero y riesgo de reversión. Todos ellos se atribuyen al concesionario, tal como establece la normativa vigente. No obstante, las condiciones de partida —alta demanda no cubierta, soporte institucional, ausencia de competidores locales, tarifas razonables y estabilidad del entorno universitario— permiten concluir que el riesgo de ocupación es **contenido y gestionable**.

Este proyecto, en resumen, representa una **oportunidad sólida y bien estructurada para operadores del sector residencial, de facility management, concesionarios de infraestructuras educativas o empresas con experiencia en vivienda universitaria**. Reúne una combinación muy atractiva de factores: patrimonio recuperable, mercado cautivo y creciente, marco legal estable, condiciones financieras viables y un horizonte de explotación suficientemente amplio para rentabilizar la inversión. Además, se alinea con las tendencias actuales en movilidad académica, sostenibilidad, digitalización y descentralización de la enseñanza superior.

Para los licitadores que busquen un activo diferenciado, con potencial de posicionamiento institucional, bajo riesgo expropiatorio, y retorno medible a medio-largo plazo, la futura residencia



Universidad de Jaén

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

universitaria de Linares constituye una **inversión estratégica, solvente y anclada en una necesidad real**. La calidad del análisis previo, la previsión de ingresos, la flexibilidad operativa y la baja competencia en el entorno refuerzan el atractivo de esta concesión. Todo ello bajo el respaldo de una universidad pública consolidada, con voluntad política clara y una visión de futuro orientada a la excelencia, la equidad territorial y la apertura internacional.