



Universidad de Jaén
Gerencia

ANUNCIO DE LA UNIVERSIDAD DE JAÉN POR EL QUE SE SOMETE A INFORMACIÓN PÚBLICA EL ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA RELATIVA A LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO EN LA PLAZA DE SANTIAGO DE JAÉN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 247.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, se somete a información pública el Estudio de Viabilidad del contrato de concesión de obra pública para la redacción de proyecto, construcción, equipamiento y posterior gestión, explotación y mantenimiento del complejo mixto compuesto por una residencia universitaria y aparcamiento subterráneo en la Plaza de Santiago del municipio de Jaén.

Plazo de exposición pública: Un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el tablón digital de la Universidad de Jaén, disponible en la dirección <https://sede.ujaen.es/publico/tablon> y en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

Consulta de la documentación: El expediente estará disponible en el perfil de contratante de la Universidad de Jaén, alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

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

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)

CSV : UJAPFIR-127b-ff6d-b676-19c8-3ab4-24be-c6a0-49bf

Web : <https://sede.ujaen.es/publico/validadordedocumentos>

FIRMANTE(1) : ALFONSO JESUS CRUZ LENDÍNEZ | FECHA : 28/08/2026 11:52 | Sin acción específica | Sello de Tiempo: 28/08/2026 11:52





Universidad de Jaén

Vicerrectorado de Universidad
Sostenible y Saludable

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA: RESIDENCIA DE ESTUDIANTES Y APARCAMIENTO EN LA PLAZA DE SANTIAGO (JAÉN)

1. Introducción y Motivación del Proyecto.

El presente estudio analiza la viabilidad económico-financiera para la construcción y explotación de una residencia universitaria y un aparcamiento subterráneo en la ciudad de Jaén, bajo el régimen de concesión de obra pública por un periodo de 40 años.

Este estudio es un documento basado en la capacidad estimada en función de la edificabilidad, la topografía de la parcela y las afecciones arqueológicas que se describen en el documento anexo. Este estudio no obliga, y el licitador podrá modificar los usos en función de su proyecto y/o modelo de negocio. Para ello, los técnicos de la Universidad de Jaén han hecho un estudio de la posible distribución de los volúmenes de edificación, de forma acorde a los condicionantes, como se muestra en las infografías gráficas adjuntas.

La iniciativa nace del interés de la Universidad de Jaén (UJA) por dinamizar y revitalizar el casco histórico de la ciudad, acercando a la población universitaria al centro urbano. Este proyecto no solo mejora la oferta de alojamiento estudiantil, sino que supone un hito para la transformación del centro histórico, dando respuesta a una demanda vecinal e institucional.

Condicionantes de la Parcela El proyecto se desarrollará sobre una parcela cedida por el Excmo. Ayuntamiento de Jaén a la Universidad mediante una mutación demanial externa por un plazo de 50 años. Los detalles de la parcela son los siguientes:

- **Denominación:** Solar Plaza de Santiago.
- **Registro:** Fincas 8390, 13103 y 2821 del Registro de la Propiedad nº 2 de Jaén.
- **Referencias Catastrales:** 0205234VG3800N0001DO y 0205206VG3800N0001EO.
- **Condicionantes:** La concesionaria asumirá el pago de tributos, suministros y licencias. Además, se deben respetar la zona en la parte delantera para salvaguardar los restos arqueológicos existentes en la zona.

Edificio Rectorado B1

Campus Las Lagunillas, s/n - 23071 - Jaén

Tlf: +34 953 21 22 71

vicuss@ujaen.es





Universidad de Jaén

Vicerrectorado de Universidad
Sostenible y Saludable



Figura 1: Vista aérea del estado actual de la parcela en la Plaza de Santiago.



Figura 2: Infografía 3D de la integración volumétrica del futuro edificio en el entorno patrimonial.

Edificio Rectorado B1

Campus Las Lagunillas, s/n - 23071 - Jaén

Tlf: +34 953 21 22 71

vicuss@ujaen.es





Universidad de Jaén

Vicerrectorado de Universidad
Sostenible y Saludable



Figura 3: Segunda infografía 3D detallando la posible distribución de los volúmenes de edificación.

2. Demanda Universitaria y Mercado de Alojamiento.

Para dimensionar correctamente la residencia, hemos analizado los datos reales del alumnado y la oferta de camas institucionales de la Universidad de Jaén en su campus principal.

2.1. Demografía y Procedencia del Estudiantado.

La UJA cuenta con una masa estudiantil de grado y máster que ronda los 15.000 alumnos en sus centros propios. Si analizamos la procedencia geográfica de los estudiantes de nuevo ingreso matriculados para el curso académico 2025/2026, observamos la siguiente distribución:

Edificio Rectorado B1

Campus Las Lagunillas, s/n - 23071 - Jaén

Tlf: +34 953 21 22 71

vicuss@ujaen.es





Universidad de Jaén

Vicerrectorado de Universidad
Sostenible y Saludable

Procedencia Geográfica	Porcentaje del Alumnado (Curso 25/26)
Provincia de Jaén	64,44 %
Resto de Andalucía (Regional)	23,52 %
Resto de España (Nacional)	6,16 %
Extranjero	5,88 %

Tabla 1: Distribución del alumnado de la UJA según procedencia.

Estos datos revelan que aproximadamente el **35,5% del alumnado proviene de fuera de la provincia de Jaén** (más de 5.000 estudiantes). A este volumen hay que sumar los miles de estudiantes de municipios de la propia provincia que, por motivos de distancia y horarios de transporte, necesitan residir en la capital durante el curso. Esto genera una demanda cautiva inmensa que requiere alojamiento estable.

2.2. Oferta Actual de la UJA.

Frente a esta alta demanda, la oferta institucional de alojamiento de la Universidad de Jaén es limitada:

- **Colegio Mayor Domingo Savio:** Ofrece 152 plazas de carácter mixto.
- **Edificio de Alojamientos Universitarios:** Cuenta con 182 plazas en total, distribuidas en 103 apartamentos individuales, 37 dobles y 5 adaptados.

En total, la UJA oferta **334 plazas directas**, una cifra insuficiente para absorber a los miles de estudiantes desplazados. Esto obliga a la gran mayoría a recurrir al mercado privado de alquiler, a menudo en pisos compartidos obsoletos y con contratos rígidos.

2.3. Estructura de Precios.

En los apartamentos universitarios actuales, las cuotas son reducidas, pero los consumos de agua, electricidad y climatización se miden y pagan aparte por el inquilino. Dados los

Edificio Rectorado B1

Campus Las Lagunillas, s/n - 23071 - Jaén

Tlf: +34 953 21 22 71

vicuss@ujaen.es





Universidad de Jaén

Vicerrectorado de Universidad
Sostenible y Saludable

recientes incrementos en los costes de los insumos energéticos, el coste real mensual soportado por el estudiante ha aumentado significativamente.

Al ofrecer la nueva residencia en la Plaza de Santiago una cuota mensual con todos los consumos incluidos, las nuevas tarifas absorben este riesgo inflacionario para el estudiante, quedando fijadas en:

- **Habitación Individual:** 385 € / mes (consumos incluidos).
- **Habitación Doble:** 295 € / mes por persona (consumos incluidos).

Tipología de Alojamiento Estudiantil	Cuota Base Mensual	Régimen de Consumos (Agua, Electricidad, Climatización)	Coste Real Estimado Mensual
Apartamento UJA Licitación Actual (Individual)	Mínimo 220,00 € Máximo 320,00 €	Medidos individualmente y facturados aparte	340,00 € - 380,00 €
Apartamento UJA Licitación Actual (Doble/Persona)	Mínimo 175,00 € Máximo 240,00 €	Medidos individualmente y facturados aparte	250,00 € - 290,00 €
Nueva Residencia Concesión (Individual)	385,00 €	Totalmente incluidos en la cuota mensual	385,00 €
Nueva Residencia Concesión (Doble/Persona)	295,00 €	Totalmente incluidos en la cuota mensual	295,00 €

3. Propuesta Arquitectónica y Operativa.

El proyecto contempla una edificabilidad máxima de 3.000 m2 sobre rasante. En plantas de habitaciones suman 3.750 m2, pero hay una demasia pues habrá superficie de las plantas

Edificio Rectorado B1

Campus Las Lagunillas, s/n - 23071 - Jaén

Tlf: +34 953 21 22 71

vicuss@ujaen.es





Universidad de Jaén

Vicerrectorado de Universidad
Sostenible y Saludable

que no compute como edificabilidad, ya que, por el desnivel de la parcela, habrá zonas cercanas al terreno que no computarán, abaratando a su vez los costes de excavación al aprovechar la pendiente natural.

3.1. Dimensionamiento del Complejo.

La residencia se ha redimensionado para garantizar la máxima rentabilidad y confort, ofertando un total de **120 habitaciones (150 plazas)**:

- **90 Habitaciones Individuales** (14 m2 mínimo).
- **30 Habitaciones Dobles** (20 m2 mínimo).

Todas las habitaciones tendrán baño propio y una pequeña cocina empotrada (placa vitrocerámica de dos fuegos, fregadero, microondas y pequeña nevera).

Además, se construirán **60 plazas de aparcamiento subterráneo**. Al menos el 50% de estas plazas (30 plazas) se destinarán a la rotación comercial, ayudando a descongestionar el casco antiguo, y el resto (30 plazas) a abonos mensuales.

3.2. Modelo de Explotación de Alta Eficiencia.

El edificio operará bajo un modelo de gestión eficiente:

- **Sin servicios de comedor:** Se promoverá el uso de los comedores universitarios del campus a los residentes o de los locales de restauración del centro histórico de Jaén. Por otra parte, al disponer de cocinas en las habitaciones, se podrán realizar cenas y desayunos livianos en la misma habitación.
- **Servicios comunes ajustados:** Solo habrá una recepción (con personal en horario de mañana de lunes a viernes), una sala de estudio para 60 personas y una lavandería de autoservicio (pago por uso).
- **Apertura lectiva:** La zona de residencia abrirá 11 meses (del 1 de septiembre al 31 de julio), cerrando en agosto para mantenimiento y ahorrando suministros cuando no hay estudiantes.
- **Mantenimiento y limpieza:** Totalmente externalizados para variabilizar el gasto.
- **Aparcamiento automatizado y sin personal:** con lectores de matrículas, sistema de tickets y QR y sensores de ocupación.

Edificio Rectorado B1

Campus Las Lagunillas, s/n - 23071 - Jaén

Tlf: +34 953 21 22 71

vicuss@ujaen.es





Universidad de Jaén

Vicerrectorado de Universidad
Sostenible y Saludable

3.3. Instalaciones y Sostenibilidad.

Para que el modelo de "consumos incluidos" sea rentable, el edificio contará con un sistema único de climatización por aerotermia colectiva con fancoils. Tendrá **recuperación de calor**: cuando el sistema enfríe el edificio en los meses calurosos, el calor extraído se usará gratuitamente para generar el Agua Caliente Sanitaria (ACS).

4. Presupuesto de Inversión.

4.1. Estimación del Presupuesto de Ejecución Material (PEM).

Partiendo de las limitaciones volumétricas, el proyecto se dimensiona en un máximo de 3.750 metros cuadrados construidos sobre rasante, dedicados al programa de alojamiento y zonas comunes. Adicionalmente, el desarrollo de las sesenta plazas de aparcamiento Subterráneo requerirá, estimando un estándar de veintiséis metros cuadrados por plaza incluyendo viales y rampas de circulación, una superficie bajo rasante aproximada de 1.560 metros cuadrados.

La valoración de los costes de construcción se parametriza utilizando como referencia los estándares del mercado español para el periodo de desarrollo:

- **Obra Bajo Rasante (Aparcamiento):** El coste de ejecución de aparcamientos subterráneos suele elevarse considerablemente por las contenciones de tierras. Sin embargo, la topografía en desnivel de la Plaza de Santiago atenúa la necesidad de muros pantalla perimetrales profundos en tres de sus frentes. Se asume un coste de construcción optimizado de 900 euros por metro cuadrado.
 - *Subtotal Bajo Rasante:* $1.560 \text{ m}^2 \times 900 \text{ €/m}^2 = 1.404.000 \text{ €}$.
- **Obra Sobre Rasante (Residencia):** La edificación requiere una alta densificación de instalaciones. La provisión de ciento veinte núcleos de baños y ciento veinte cocinas empotradas independientes, sumado a las redes de aerotermia, sitúan el coste de ejecución en el tramo superior de la edificación dotacional, estimado en 1.350 euros por metro cuadrado.
 - *Subtotal Sobre Rasante:* $3.750 \text{ m}^2 \times 1.350 \text{ €/m}^2 = 5.062.500 \text{ €}$.

La suma de estos componentes arroja un **Presupuesto de Ejecución Material (PEM)** estimado de **6.466.500 €**.

Edificio Rectorado B1

Campus Las Lagunillas, s/n - 23071 - Jaén

Tlf: +34 953 21 22 71

vicuss@ujaen.es





Universidad de Jaén

Vicerrectorado de Universidad
Sostenible y Saludable

4.2. Presupuesto Base de Licitación y Gastos Asociados.

Sobre el PEM calculado se deben aplicar los recargos estatutarios del sector de la construcción, que incluyen un trece por ciento en concepto de Gastos Generales de la empresa constructora y un seis por ciento en concepto de Beneficio Industrial. Ello resulta en la cantidad de **1.228.635 €**.

A esta cifra, de ejecución puramente física, el adjudicatario deberá sumar los denominados costes blandos inherentes al desarrollo inmobiliario, que en un entorno patrimonialmente sensible no deben ser subestimados. Se contemplan partidas para la redacción de los proyectos básicos y de ejecución, dirección facultativa y de ejecución de las obras, coordinación de seguridad y salud, así como las licencias urbanísticas municipales, tasas de primera ocupación y seguros de responsabilidad civil y de construcción (Todo Riesgo Construcción y Seguro Decenal). Este paquete de gastos se provisiona en un 12% adicional sobre el PEM, ascendiendo a **775.980 €**.

4.3. Equipamiento y Mobiliario (FF&E - Furniture, Fixtures & Equipment).

Para que el inmueble comience a operar comercialmente, la concesionaria deberá ejecutar la dotación integral de mobiliario y maquinaria. Este concepto incluye el amueblamiento ergonómico de las 120 habitaciones, la dotación de electrodomésticos para las cocinas empotradas (placas, frigoríficos, microondas), la maquinaria de la lavandería industrial, el equipamiento de la sala de estudio, la infraestructura informática y domótica, y los sistemas de barreras, cajeros de pago y lectura de matrículas del aparcamiento. Se asigna un presupuesto global de **350.000 €** para esta partida.

4.4. Resumen de la Inversión Inicial Total.

La consolidación de todas las partidas descritas determina que la inyección de capital necesaria para inaugurar el complejo ascenderá a **8.821.115 €** (sin incluir el IVA). Esta es la magnitud de inversión sobre la cual debe pivotar la rentabilidad financiera del proyecto a cuarenta años.

Edificio Rectorado B1

Campus Las Lagunillas, s/n - 23071 - Jaén

Tlf: +34 953 21 22 71

vicuss@ujaen.es





Universidad de Jaén

Vicerrectorado de Universidad
Sostenible y Saludable

Concepto de Inversión	Importe Estimado (€)
Obra Bajo Rasante (Aparcamiento, 1.560 m²)	1.404.000 €
Obra Sobre Rasante (Residencia, 3.750 m²)	5.062.500 €
Presupuesto Ejecución Material (PEM)	6.466.500 €
Gastos Generales (13%) y Beneficio Industrial (6%)	1.228.635 €
Honorarios Técnicos, Licencias, Tasas y Seguros	775.980 €
Mobiliario, Electrodomésticos y Equipamiento (FF&E)	350.000 €
INVERSIÓN TOTAL INICIAL (Exc. IVA)	8.821.115 €

Para financiar estos 8,82 millones, se propone un modelo donde el concesionario aporta un 30% de fondos propios (2.646.335 €) y solicita un préstamo bancario a 20 años por el 70% restante (Deuda: 6.174.780 €) a un tipo de interés estimado del 3,5%, con un primer año de carencia:

- **Año 1 (Periodo de Carencia):** Se pagan solo intereses (3,5% sobre 6.174.780 €), lo que equivale a una cuota reducida de **216.117 €**.
- **Años 2 al 20 (Periodo de Amortización):** El capital se amortiza en los 19 años restantes, lo que fija la cuota anual constante en **450.390 €**.

5. Proyecciones Financieras y Flujos de Caja (40 años).

5.1. Modelización de los Ingresos Operativos Anuales.

La hibridación de ingresos (residencia estudiantil + parking público) genera un modelo de negocio muy robusto. El aparcamiento ingresará dinero los 365 días del año con tarifas de rotación asimilables a las de la empresa pública EPASSA (Ayuntamiento de Jaén), estabilizando las cuentas en los meses de verano.

Edificio Rectorado B1

Campus Las Lagunillas, s/n - 23071 - Jaén

Tlf: +34 953 21 22 71

vicuss@ujaen.es





Universidad de Jaén

Vicerrectorado de Universidad
Sostenible y Saludable

A. Ingresos por Alojamiento de Estudiantes (11 meses operativos): Las tarifas propuestas son de 385 €/mes para uso individual y 285 €/mes por residente en habitación doble, con consumos totalmente incluidos. Para aplicar un principio de prudencia contable, se asume una ocupación técnica estructural del 95% durante los 10 meses del ciclo académico principal (septiembre a junio), asumiendo un 5% de vacancia técnica o impagos. Para el mes de julio, mes final del curso condicionado por los exámenes extraordinarios, se asume un hundimiento previsible de la ocupación hasta el 35% de la capacidad.

- *Ventas Habitaciones Individuales (90 unidades):* $(90 \text{ hab.} \times 385 \text{ €} \times 10 \text{ meses} \times 0,95) + (90 \text{ hab.} \times 385 \text{ €} \times 1 \text{ mes} \times 0,35) = 329.175 \text{ €} + 12.127,50 \text{ €} = 341.302,50 \text{ € anuales.}$
- *Ventas Habitaciones Dobles (60 plazas):* $(60 \text{ plazas} \times 295 \text{ €} \times 10 \text{ meses} \times 0,95) + (60 \text{ plazas} \times 295 \text{ €} \times 1 \text{ mes} \times 0,35) = 168.150 \text{ €} + 6.195 \text{ €} = 168.435 \text{ € anuales.}$

B. Ingresos por Aparcamiento Subterráneo (12 meses operativos): La monetización de este activo carece de la alta estacionalidad del modelo estudiantil.

- *Plazas de Rotación Comercial (30 unidades):* Tomando como referencia conservadora las tarifas de EPASSA, se asume un ingreso medio de 9,50 euros por plaza y día. Operando sobre una base de trescientos cuarenta días anuales facturables, el ingreso se cifra en: $30 \times 9,50 \text{ €} \times 365 \text{ días} = 104.025 \text{ € anuales.}$
- *Abonos Fijos Mensuales (30 unidades):* Comercializadas a residentes del entorno o del propio edificio a una tarifa de mercado de 65 €/mes: $30 \times 65 \text{ €} \times 12 \text{ meses} = 23.400 \text{ € anuales.}$

C. Ingresos Complementarios: Derivados de la explotación del área de lavandería por los ciento cincuenta residentes potenciales, estimado prudentemente en un uso medio de 12 euros mensuales durante la fase lectiva de diez meses, aportando una recaudación accesoria de 18.000 € anuales.

La consolidación de estas tres líneas de negocio arroja unos **Ingresos Brutos de Explotación proyectados de 655.162,50 € para el año estabilizado.**

5.2. Proyección de los Gastos Operativos.

La estructura de costes de la residencia de la Plaza de Santiago es limitada gracias a que se prescinde del servicio de comedor. Los gastos operativos se desglosan en las siguientes magnitudes principales:

- **Costes de Personal Directo:** Reducido a la unidad indispensable. Contempla el salario, las cotizaciones a la Seguridad Social y las provisiones por vacaciones de dos puestos de trabajo, un conserje de recepción con horario matinal de lunes a viernes. Coste

Edificio Rectorado B1

Campus Las Lagunillas, s/n - 23071 - Jaén

Tlf: +34 953 21 22 71

vicuss@ujaen.es





Universidad de Jaén

Vicerrectorado de Universidad
Sostenible y Saludable

estimado: 26.500 € anuales y un Gerente/Administrador con un coste estimado de 30.000 €/año, lo que suma 56.500 €/año.

- **Suministros Energéticos y Generales:** Partida sensible al haber integrado los consumos en la cuota residencial. A pesar del colchón de eficiencia que brinda la aerotermia con recuperación, la demanda de 120 habitaciones, ascensores y ventilación mecánica del aparcamiento se estima en un global de 95.000 € anuales, actuando esta cifra como cota superior conservadora.
- **Limpieza y Mantenimiento Externalizado:** Trasladando la lógica operativa de la externalización, los contratos de prestación de servicios para limpieza diaria de zonas comunes, repasos de habitaciones y el mantenimiento preventivo y correctivo multitécnico del inmueble (climatización, bombas de extracción del aparcamiento, puertas de garaje) se presupuestan en 75.000 € anuales en total.
- **Servicios Centrales, Gestión y Seguros:** Pólizas de seguros obligatorios y de responsabilidad civil, conectividad a internet de grado empresarial, comercialización, publicidad y tributos locales. Coste estimado: 11.500 € anuales.
- **Provisión de Fondos de Reposición:** Partida contable esencial exigida en los modelos de concesión a largo plazo para asegurar el reemplazo planificado del mobiliario y la maquinaria sujetos a desgaste por uso intensivo. Dotación de 20.000 € anuales.

El sumatorio de todos los epígrafes fijos y variables determina un **Gasto Operativo Anual de 258.000 €**.

5.3. Flujos de Caja 40 años.

A continuación, se detalla la evolución a lo largo de los 40 años de concesión, aplicando una inflación conservadora del 2% anual tanto en ingresos como en gastos.

Año	Ingresos Totales (€)	Gastos Operativos (€)	Diferencia (€)	Servicio Deuda (€)	Flujo de Caja Neto (€)
1	661.073	258.000	403.073	216.117 (Carencia)	+ 186.956
2	674.294	263.160	411.134	450.390 (Amort.)	- 39.256

Edificio Rectorado B1

Campus Las Lagunillas, s/n - 23071 - Jaén

Tlf: +34 953 21 22 71

vicuss@ujaen.es





Universidad de Jaén

Vicerrectorado de Universidad
Sostenible y Saludable

3	687.780	268.423	419.357	450.390	- 31.033
4	701.536	273.792	427.744	450.390	- 22.646
5	715.566	279.268	436.299	450.390	- 14.091
6	729.878	284.853	445.025	450.390	- 5.365
7	744.475	290.550	453.925	450.390	+ 3.535
8	759.365	296.361	463.004	450.390	+ 12.614
9	774.552	302.288	472.264	450.390	+ 21.874
10	790.043	308.334	481.709	450.390	+ 31.319
11	805.844	314.501	491.343	450.390	+ 40.953
12	821.961	320.791	501.170	450.390	+ 50.780
13	838.400	327.207	511.193	450.390	+ 60.803
14	855.168	333.751	521.417	450.390	+ 71.027
15	872.271	340.426	531.846	450.390	+ 81.456
16	889.717	347.234	542.482	450.390	+ 92.092
17	907.511	354.179	553.332	450.390	+ 102.942
18	925.661	361.263	564.399	450.390	+ 114.009
19	944.175	368.488	575.687	450.390	+ 125.297
20	963.058	375.858	587.200	450.390	+ 136.810
21	982.319	383.375	598.944	0	+ 598.944 *
22	1.001.966	391.042	610.923	0	+ 610.923

Edificio Rectorado B1

Campus Las Lagunillas, s/n - 23071 - Jaén

Tlf: +34 953 21 22 71

vicuss@ujaen.es





Universidad de Jaén

Vicerrectorado de Universidad
Sostenible y Saludable

23	1.022.005	398.863	623.142	0	+ 623.142
24	1.042.445	406.841	635.604	0	+ 635.604
25	1.063.294	414.977	648.317	0	+ 648.317
26	1.084.560	423.277	661.283	0	+ 661.283
27	1.106.251	431.742	674.509	0	+ 674.509
28	1.128.376	440.377	687.999	0	+ 687.999
29	1.150.944	449.185	701.759	0	+ 701.759
30	1.173.963	458.168	715.794	0	+ 715.794
31	1.197.442	467.332	730.110	0	+ 730.110
32	1.221.391	476.678	744.712	0	+ 744.712
33	1.245.818	486.212	759.607	0	+ 759.607
34	1.270.735	495.936	774.799	0	+ 774.799
35	1.296.149	505.855	790.295	0	+ 790.295
36	1.322.072	515.972	806.100	0	+ 806.100
37	1.348.514	526.291	822.223	0	+ 822.223
38	1.375.484	536.817	838.667	0	+ 838.667
39	1.402.994	547.553	855.440	0	+ 855.440
40	1.431.054	558.504	872.549	0	+ 872.549

(Nota: En el año 21 finaliza la hipoteca del préstamo, por lo que el Flujo de Caja para el concesionario se dispara positivamente al no tener que abonar el servicio de la deuda).

Edificio Rectorado B1

Campus Las Lagunillas, s/n - 23071 - Jaén

Tlf: +34 953 21 22 71

vicuss@ujaen.es





Universidad de Jaén

Vicerrectorado de Universidad
Sostenible y Saludable

5.4. Análisis de Rentabilidad (TIR y VAN).

Para evaluar si el proyecto es interesante para un inversor privado, utilizamos los indicadores financieros estándar, midiendo el rendimiento de los 2.646.335 € de capital propio aportado:

- **Tasa Interna de Retorno (TIR): 6,52%**
Este porcentaje indica la rentabilidad anualizada que genera el capital invertido. Un 6,52% es una cifra atractiva para infraestructuras de bajo riesgo comercial, superando ampliamente el coste de oportunidad del dinero.
- **Valor Actual Neto (VAN) al 5%: 937.400 €**
Calculado con una tasa de actualización del 5% (coste medio del capital sectorial), el VAN consolida su fortaleza rozando el millón de euros de valor real a dinero de hoy. Este indicador certifica que el proyecto es capaz de reintegrar la totalidad de los fondos propios aportados por el adjudicatario, cubrir los costes financieros de la deuda y, adicionalmente, generar una plusvalía neta de 937.400 €, ratificando el dictamen final de viabilidad económica y estratégica del complejo.

6. Análisis de Riesgos de la Concesión.

En el escenario jurídico regulado por el artículo 247 de la LCSP, el concesionario absorbe el riesgo operacional general, lo que invalida cualquier blindaje absoluto de ingresos por parte de la Universidad de Jaén. En consecuencia, el operador privado está obligado a gestionar activamente tres matrices de riesgo fundamentales:

- **Riesgos de Construcción y Patrimoniales:** Constituye el riesgo de mayor criticidad a corto plazo. La materialización de ochenta plazas de aparcamiento subterráneo en la trama histórica de la Plaza de Santiago podría enfrentarse a paralizaciones de obra dictaminadas por la administración cultural ante descubrimientos fortuitos, a pesar de haber acotado el jardín arqueológico frontal. Asimismo, la volatilidad de los precios de los materiales pesados (hormigón, acero, cobre) podría desviar el presupuesto de ejecución material al alza. El concesionario debe mitigar este riesgo exigiendo contratos de obra modalidad "llave en mano" y a precio cerrado al constructor principal, transfiriendo la contingencia aguas abajo en la cadena de valor.
- **Riesgos de Ocupación e Inflación Operativa:** Aunque la demanda cautiva provincial reduce la incertidumbre frente a campus menos poblados, un eventual decaimiento

Edificio Rectorado B1

Campus Las Lagunillas, s/n - 23071 - Jaén

Tlf: +34 953 21 22 71

vicuss@ujaen.es





Universidad de Jaén

Vicerrectorado de Universidad
Sostenible y Saludable

de las matriculaciones globales en la UJA, o la proliferación desordenada de promotores privados construyendo residencias extramuros, podría erosionar la tasa de ocupación del 95% modelizada para las habitaciones. Adicionalmente, la inclusión de los consumos energéticos en la tarifa mensual actúa como un arma de doble filo: mejora agresivamente la comercialización del producto frente a la competencia tradicional, pero expone a la cuenta de resultados de la concesión a las turbulencias inflacionistas de los mercados mayoristas de electricidad. La mitigación reside en el mantenimiento preventivo exhaustivo del sistema de aerotermia y recuperación térmica, cuya eficiencia tecnológica (COP superior a 4.0) debe amortiguar el incremento de los kilovatios consumidos.

- **Fuerza Mayor Temporal:** El cierre programado del establecimiento en el mes de agosto y la bajada drástica de ocupación en el mes de julio, vinculada exclusivamente a los calendarios de exámenes, podrían suponer una amenaza de liquidez en modelos de negocio menos diversificados. No obstante, en esta concesión específica, la capacidad recaudatoria ininterrumpida y diaria generada por el aparcamiento de rotación actúa como el principal baluarte de contención frente al riesgo estacional universitario.

7. Conclusiones y Dictamen de Viabilidad Estratégica.

La evaluación integral de este modelo de concesión público-privada revela un proyecto cuya relevancia trasciende la estricta solución al alojamiento académico. La iniciativa propuesta en la Plaza de Santiago representa una operación de costura urbanística de alto nivel. La edificación, acotada y respetuosa con los parámetros históricos, consolida la presencia de la Universidad de Jaén en el casco antiguo de la ciudad, al tiempo que la preservación del jardín arqueológico garantiza el cumplimiento de la función social del patrimonio.

La integración topográfica del aparcamiento subterráneo constituye la piedra angular de la sostenibilidad económica de la iniciativa. La aportación de 40 plazas de aparcamiento destinadas a la rotación ciudadana desatascas de forma directa uno de los focos de mayor congestión vehicular de Jaén, facilitando la oxigenación del tráfico de agitación, reactivando la accesibilidad a las zonas comerciales y equipamientos administrativos del centro de la ciudad y demostrando, en paralelo a infraestructuras similares de empresas públicas como EPASSA, su contundente rentabilidad cívica y mercantil.

Edificio Rectorado B1

Campus Las Lagunillas, s/n - 23071 - Jaén

Tlf: +34 953 21 22 71

vicuss@ujaen.es





Universidad de Jaén

Vicerrectorado de Universidad
Sostenible y Saludable

Para la comunidad estudiantil de la UJA, mayoritariamente de arraigo provincial y necesitada de soluciones habitacionales eficientes, la nueva residencia de ciento cincuenta plazas neutraliza un cuello de botella logístico crónico.

A la luz de los datos financieros proyectados y la estructura de los flujos de caja analizados, el dictamen es inequívoco: **el establecimiento de la residencia universitaria y del aparcamiento asociado en la Plaza de Santiago bajo la modalidad de concesión de obra pública a 40 años es un proyecto viable**. La excepcional hibridación de ingresos (rentas habitacionales por un lado y alta rotación vehicular en continuo por otro) dota a la cuenta de resultados de una rentabilidad con un TIR del 6,52%.

Esta capacidad de generación de liquidez garantiza la suficiencia de fondos para la amortización del servicio de la deuda contraída durante los primeros veinte años de desarrollo, proyectando en las dos décadas subsiguientes de la concesión unos retornos sobre el capital que superan holgadamente las métricas de rentabilidad requeridas por el mercado de inversores institucionales y operadores de infraestructuras en el ámbito nacional.

Edificio Rectorado B1

Campus Las Lagunillas, s/n - 23071 - Jaén

Tlf: +34 953 21 22 71

vicuss@ujaen.es

