

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL ANTEPROYECTO DE REHABILITACIÓN DE DOS EDIFICIOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL SITOS EN CALLE MADRE RAFOLS NÚMEROS 6 Y 8-12, ANTIGUO CUARTEL DE SANGENIS (PONTONEROS) Y ANTIGÜO EDIFICIO DE VIVIENDAS DEL CUARTEL

1.- HIPÓTESIS DE TRABAJO.-

La elaboración de este estudio de viabilidad se basa en determinadas variables que pueden ser susceptibles de cambio durante la ejecución de la obra. Por lo tanto son estimaciones basadas en datos y normativa actual que pueden sufrir modificaciones.

Está elaborado en base a los datos y la información que figuran en el anteproyecto que lo acompaña por lo que, cualquier variación en este documento afectará directamente a los datos del estudio.

La propuesta se basa en una ejecución por fases, de manera que, en una primera fase, se acometería la rehabilitación del edificio situado en calle Madre Rafols nº 6 -antiguo edificio de viviendas de oficiales- para destinarlo a 100 alojamientos y zonas comunes, la construcción de dos edificios nuevos destinadas a la construcción de otros 15 alojamientos más zonas comunes y locales comerciales y el acondicionamiento de la zonas de restos arqueológicos como zona de museo. Una vez finalizada esta primera fase, se iniciaría la explotación de estos edificios y se iniciarían las actuaciones en el edificio situado en calle Madre Rafols 8-12 – antiguo cuartel de Sangenis- consistentes en la rehabilitación del edificio existente para destinarlo a 97 alojamientos, zonas comunes y locales comerciales, la construcción de un nuevo edificio donde irían destinados otros 30 alojamientos y locales comerciales.

La actuación se ha contemplado fuera del ámbito de actuación del los Planes de Vivienda estatales y autonómico por estar ya extinguidos sin que, hasta la fecha se hayan aprobados nuevos Planes que los sustituyan. No obstante se hace constar que del proyecto del Real Decreto que regulará el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016 se desprenden actuaciones y situaciones subvencionables que podrían amparar las obras de rehabilitación en las actuaciones objeto del estudio.

2.- EDIFICIO DE VIVIENDAS – PRIMERA FASE-

INVERSIÓN.-

Las actuaciones contempladas en la primera fase donde se acometen obras de rehabilitación, nueva construcción y adecuación de zona de restos arqueológicos para destinarlos a museo, requieren una inversión de 7.137.915 € desglosados en los siguientes conceptos:

1.- Construcción: 6.114.475 €, según detalle:

CUADRO RESUMEN USOS, SUPERFICIES Y COSTES ESTIMADOS EDIFICIO VIVIENDAS
(rehabilitación y nueva construcción)

DESTINO	TIPO	Nº	SUP. ÚTIL m²	SUP. CONST. M²	COSTE €/m²	COSTE €
Alojamientos	Rehabilitación	100	2.636,88	4.739,19	850	4.028.311,50
	Nueva construcción	15	447,39	660,11	700	462.077,00
Zonas comunes	Rehabilitación		167,22	195,64	750	146.730,00
	Nueva construcción		334,20	493,11	750	369.832,50
Total uso residencia		115	3.585,69	6.088,05		5.006.951,00
Usos complementarios: Locales	Nueva edificación	4	1.049,43	1.134,58	400	453.832,00
Zona museo	Baja		176,30	193,36	400	77.344,00
	Sótano			1.921,16	300	576.348,00
Total usos complementarios y museo			1.225,73	3.249,10		1.107.524,00
TOTAL ACTUACIÓN EN EDIFICIO (REHABILITACIÓN Y NUEVA CONSTRUCCIÓN)			4.811,42	9.337,15		6.114.475,00

2.- Honorarios facultativos: 366.869 €.

Se ha contemplado un 6% sobre los costes de construcción.

3.- Gastos legales: 254.975 €.

En este capítulo se han incluido:

Licencia de obra: 1% sobre costes de construcción.

Constitución préstamo hipotecario: 0,02% sobre costes de construcción.

Estudios geotécnicos, arqueológicos: 2% sobre costes de construcción.
Seguro decenal LOE: 1% sobre costes de construcción.
Tasas: 0,15% sobre costes de construcción.

4.- Gastos varios: 401.596 €.

Gastos generales: 1,25% sobre costes de construcción.
Gastos financieros: Comisión de apertura más intereses del préstamo al 4%, según disposición, durante dos años.
Imprevistos: 2% sobre costes de construcción.

5.- Resumen de los costes de inversión:

- Construcción	6.114.475
- Honorarios facultativos	366.869
- Gastos legales	254.975
- Gastos varios	401.596
TOTAL	7.137.915 €

FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN.-

Independientemente de las posibles líneas de financiación cualificada que puedan surgir del nuevo Plan de Vivienda, se ha contemplado la financiación a través de un préstamo que cubra el 80% de la inversión, es decir, la cantidad de 5.710.332 € y una aportación de fondos propios hasta completar la totalidad de la inversión, es decir, 1.427.583 €.

INGRESOS EN EL PERIODO DE EXPLOTACIÓN.-

ALOJAMIENTOS.-

Se ha contemplado un alquiler medio de 380 € mensuales con un nivel de ocupación del 90% durante 11 meses al año.

Para el primer año:

$$((380 \times 115) \times 11) \times 0,9 = 432.630 \text{ € anuales.}$$

El resto de años se ha considerado un incremento del 2% anual.

LOCALES.-

Se contempla un alquiler de 36 € por m2 útil al año, considerando un nivel de ocupación del 80%.

Para el primer año:

$$(1.049,43 \times 36) \times 0,8 = 30.223,58 \text{ € anuales.}$$

Para el resto de años se ha contemplado un incremento del 2% anual.

GASTOS EN EL PERIODO DE EXPLOTACIÓN.-

MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN.-

Se ha estimado un 6% sobre los ingresos anuales.

Para el primer año de explotación:

$$(432.630 + 30.223,58) \times 0,06 = 27.771,22 \text{ € anuales.}$$

Para el resto de años se ha contemplado un incremento del 2% anual.

GASTOS FINANCIEROS.-

Parte de intereses de la cuota de un préstamo de 5.710.332 € de capital por un periodo de 25 años a un tipo del 4% fijo, con un periodo de carencia de 3 años. Sistema de amortización francés.

Para el primer año de explotación:

$$5.710.332 \times 0,04 = 228.413,28 \text{ €}$$

Para el resto de años, hasta completar los 25 de duración, según tabla de amortización.

AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN.-

Amortización lineal en 40 años, coincidiendo con la duración de la concesión.

Para el primer año de explotación:

$$7.137.915 / 40 = 178.447,88 \text{ €}$$

Resto de años igual al primero.

CANON DE LA CONCESIÓN O ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.-

Para el primera año de explotación se establecen 60.000 € anuales.

Para el resto de años se ha contemplado un incremento del 2% anual.

IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS.-

Los tres primeros años de explotación se han estimado unos resultados negativos por lo que la cuota a ingresar es 0. Los tres años siguientes la cuota a ingresar sigue siendo 0 por compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores.

Resto de ejercicios 30% sobre beneficios.

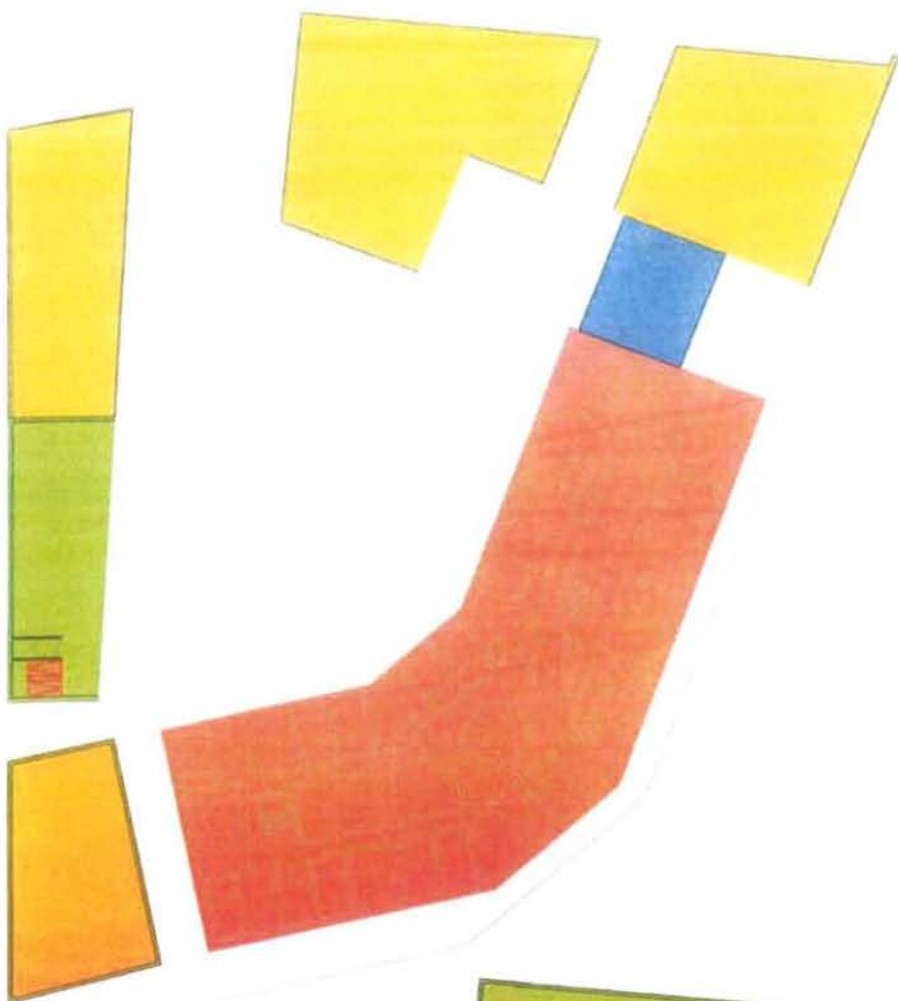
RESUMEN DE INGRESOS Y GASTOS EN LOS 40 AÑOS DE PERIODO DE EXPLOTACIÓN.-

INGRESOS:

Arrendamiento de alojamientos	26.131.709,98 €
Arrendamiento locales	<u>1.825.564,41 €</u>
Total ingresos	<u>27.957.274,39 €.</u>

GASTOS:

Mantenimiento y administración	1.677.436,46 €
Gastos financieros	3.656.320,27 €
Amortización	7.137.915,00 €
Canon o arrendamiento	3.624.118,99 €
Impuesto de Sociedades	<u>3.577.507,33 €</u>
Total gastos	<u>19.673.298,05 €</u>
Beneficio total obtenido	<u>8.283.976,34 €</u>

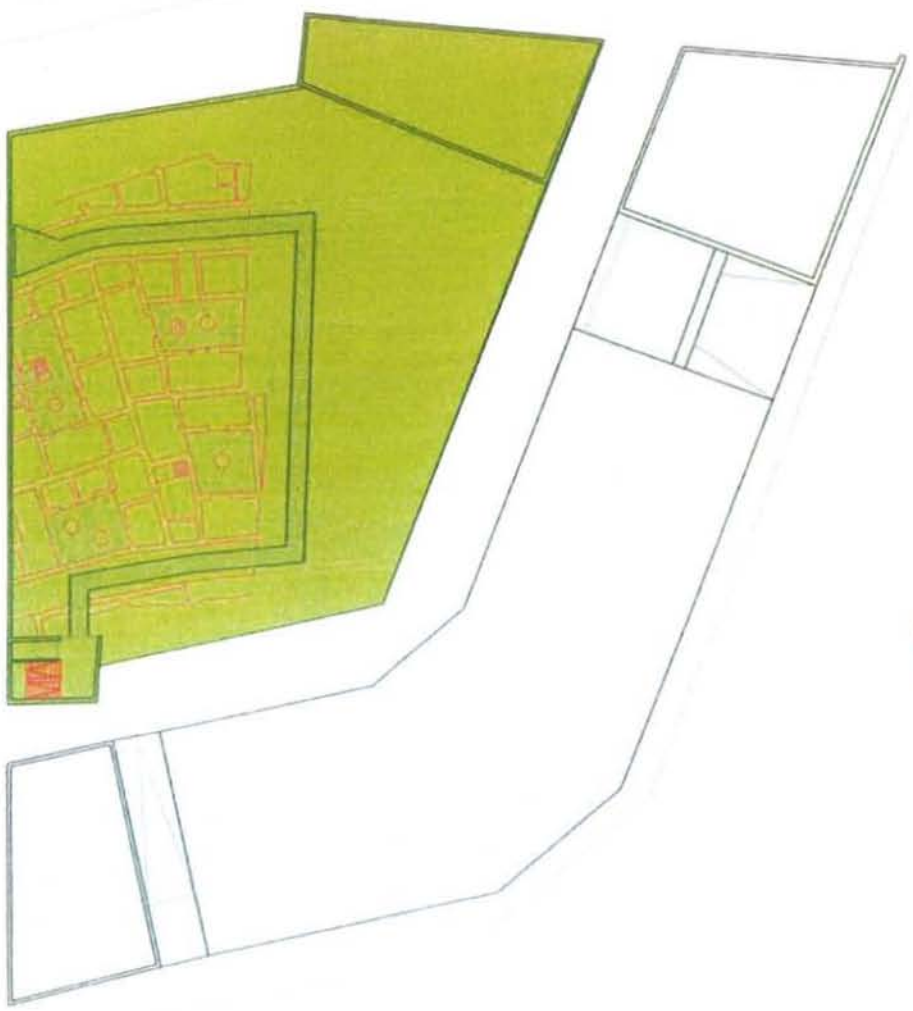


PLANTA EDAJA

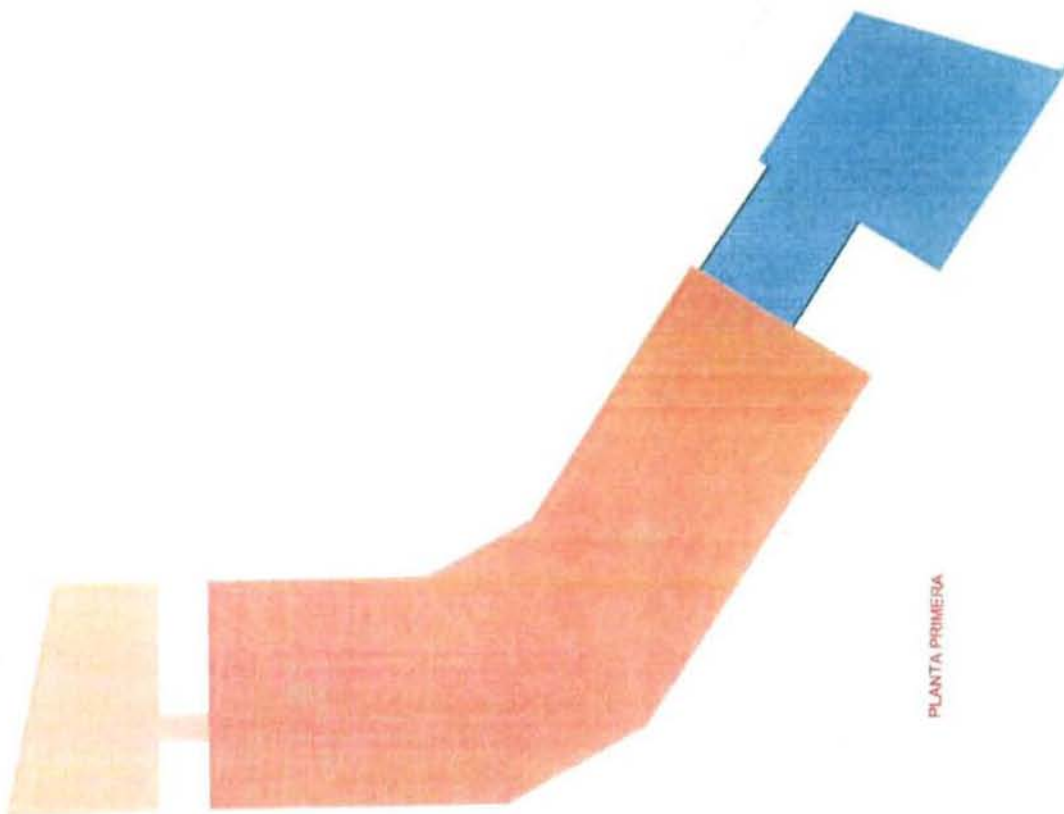
- EDIFICIO DE NUEVA PLANTA SIN LOTARIO
 - EDIFICIO A BIENESTAR
 - EDIFICIO DE NUEVA PLANTA SIN LOTARIO
 - EDIFICIO DE SERVICIOS COMUNES
 - EDIFICIO MUSICO
 - EDIFICIO DE NUEVA PLANTA SIN LOTARIO
 - EDIFICIO LOCALS
 - EDIFICACIONES SIN LOTARIO
- | | | | | |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 662.75 m ² | 4.934.83 m ² | 490.97 m ² | 3.114.62 m ² | 1.194.58 m ² |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|

INMUEBLES MUNICIPALES ANTIGUO CUARTEL DE SANGRENI Y ANTIGUAS VIVIENDAS DEL CUARTEL

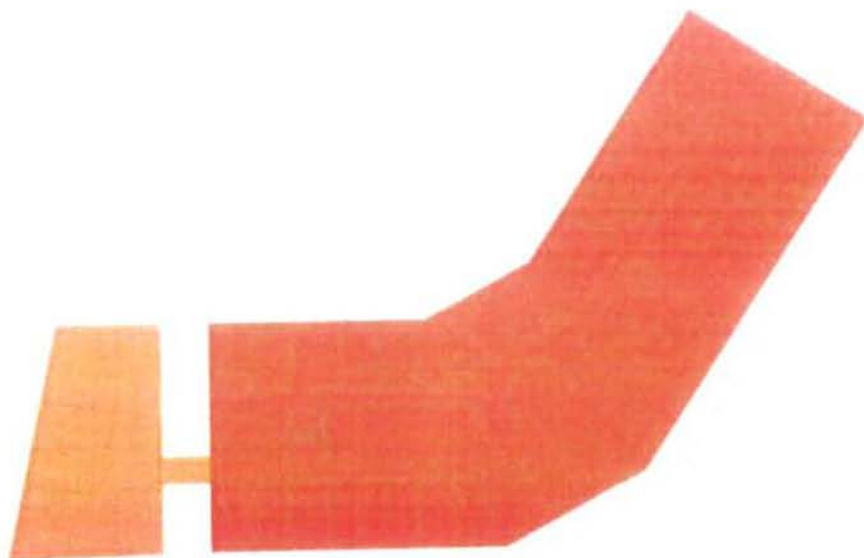
VIVIENDAS



PLANTA LOTARIO



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA

661,25 m2	EDIFICIO DE NUEVA PLANTA, SIN SOTANO
4.974,83 m2	ZONA ALQUILAMENTOS
499,77 m2	EDIFICIO A REHABILITAR
2.114,51 m2	ZONA ALQUILAMENTOS
1.174,68 m2	EDIFICIO DE NUEVA PLANTA, SIN SOTANO
	ZONA SERVICIOS COMUNES
	ZONA MUJER
	EDIFICIO DE NUEVA PLANTA, SIN SOTANO
	ZONA LOCALES
	EDIFICACIONES SIN SOTANO

EDIFICIO DE NUEVA PLANTA, SIN SOTANO
ZONA ALQUILAMENTOS
EDIFICIO A REHABILITAR
ZONA ALQUILAMENTOS
EDIFICIO DE NUEVA PLANTA, SIN SOTANO
ZONA SERVICIOS COMUNES
ZONA MUJER
EDIFICIO DE NUEVA PLANTA, SIN SOTANO
ZONA LOCALES
EDIFICACIONES SIN SOTANO



INMUEBLES MUNICIPALES ANTIGUO CUARTEL DE
SANCENIS Y ANTIGUAS VIVIENDAS DEL CUARTEL

VIVIENDAS

1.000 m2

2.000 m2

3.000 m2

4.000 m2

Zaragoza
VIVIENDA

APR 16

100 m

MOVIMIENTOS DE TESORERÍA EDIFICIO VIVIENDAS 1ª FASE													
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
MOVIMIENTO DE FONDOS													
Ing. arto. Alojamientos Edif.Viv	0,00	0,00	432.630,00	441.282,60	450.108,25	459.110,42	468.292,63	477.659,48	487.211,65	496.955,88	506.895,00	517.032,90	527.373,56
Ing. alquiler locales edif. Viv.	0,00	0,00	30.223,58	30.828,06	31.444,62	32.073,51	32.714,98	33.369,28	34.036,66	34.717,40	35.411,75	36.119,98	36.842,38
Disposición ptamo. Hipotecario	3.140.682,60	2.569.649,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondos propios	1.000.000,00	427.583,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total fondos obtenidos	4.140.682,60	2.997.232,40	462.853,58	472.110,66	481.552,87	491.183,93	501.007,60	511.027,76	521.248,31	531.673,28	542.306,74	553.152,88	564.215,94
Pago coste promoción	3.925.853,29	3.212.061,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mantenimiento y administración	0,00	0,00	27.771,22	28.326,64	28.893,17	29.471,04	30.060,46	30.661,67	31.274,90	31.900,40	32.538,40	33.189,17	33.852,96
Gastos financ. ptamo. Edif. Vivi.	0,00	0,00	228.413,28	228.413,28	222.928,63	217.224,59	211.292,39	205.122,91	198.706,64	192.033,72	185.093,89	177.876,46	170.370,34
Amortización préstamo edif. Vivi.	0,00	0,00	0,00	137.116,28	142.600,93	148.304,97	154.237,17	160.406,65	166.822,92	173.495,84	180.435,67	187.653,10	195.159,22
Amortiz.acum.ptmo edif. vivi.	0,00	0,00	0,00	137.116,28	279.717,21	428.022,18	582.259,34	742.666,00	909.488,92	1.082.984,75	1.263.420,42	1.451.073,52	1.646.232,74
Canon concesión	0,00	0,00	60.000,00	61.200,00	62.424,00	63.672,48	64.945,93	66.244,85	67.569,75	68.921,14	70.299,56	71.705,55	73.139,67
Total fondos consumidos	3.925.853,29	3.212.061,78	288.413,28	436.735,16	433.946,53	439.001,78	443.539,53	448.317,45	453.088,29	457.919,19	462.807,85	467.748,23	472.745,57
Diferencia de fondos	214.829,31	-214.829,38	146.669,09	17.054,46	24.706,14	32.510,85	40.471,66	48.591,68	29.642,35	47.211,14	51.161,11	55.148,45	59.172,23
Impuesto Sociedades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.231,76	18.111,04	22.778,10	27.580,14	32.521,53
Recuperación fondos propios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acumulado	214.829,31	-0,07	146.669,02	163.723,48	188.429,61	220.940,46	261.412,12	310.003,81	339.646,16	386.857,29	438.018,41	493.166,86	552.339,08

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
537,921.03	548,679.45	559,653.04	570,846.10	582,253.02	593,908.28	605,786.45	617,902.17	630,260.22	642,865.42	655,722.73	668,837.18	682,213.93	695,858.21	709,775.37	723,970.88
37,579.23	38,330.81	39,097.43	39,879.38	40,676.96	41,490.50	42,320.31	43,166.72	44,030.05	44,910.66	45,808.87	46,725.05	47,659.55	48,612.74	49,584.99	50,576.69
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
575,500.25	587,010.26	598,750.47	610,725.47	622,939.98	635,398.78	648,106.76	661,068.89	674,290.27	687,776.08	701,531.60	715,562.23	729,873.48	744,470.95	759,360.36	774,547.57
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
34,530.02	35,220.62	35,925.03	36,643.53	37,376.40	38,123.93	38,886.41	39,664.13	40,457.42	41,266.56	42,091.90	42,933.73	43,792.41	44,668.26	45,561.62	46,472.85
162,563.97	154,445.35	146,001.98	137,220.88	128,088.53	118,590.89	108,713.34	98,440.69	87,757.14	76,646.24	65,090.91	53,073.36	40,575.11	27,576.93	14,058.83	0.00
202,965.59	211,084.21	219,527.58	228,308.68	237,441.03	246,938.67	256,816.22	267,088.87	277,772.42	288,883.32	300,438.65	312,456.20	324,954.45	337,952.63	351,470.73	0
1,849,198.33	2,060,282.54	2,279,810.12	2,508,118.81	2,745,559.84	2,992,498.51	3,249,314.73	3,516,403.60	3,794,176.02	4,083,059.34	4,383,498.00	4,695,954.20	5,020,908.64	5,358,861.27	5,710,332.00	0.00
74,602.46	76,094.51	77,616.40	79,168.73	80,752.10	82,367.14	84,014.49	85,694.77	87,408.67	89,156.84	90,939.98	92,758.78	94,613.96	96,506.23	98,436.36	100,405.09
572,208.11	570,550.56	568,820.46	567,025.75	565,167.42	563,245.46	561,259.87	559,210.65	557,108.80	554,954.32	552,747.09	550,487.12	548,174.41	545,807.84	543,387.42	540,913.14
63,231.44	67,325.00	71,451.72	75,610.32	79,799.40	84,017.47	88,262.91	92,534.00	96,828.87	101,145.54	105,481.88	109,835.61	114,204.31	118,585.40	122,976.12	127,376.10
37,606.78	42,840.57	48,227.76	53,773.34	59,482.52	65,360.69	71,413.40	77,646.43	84,065.75	90,677.57	97,488.28	104,504.54	111,733.24	119,181.49	126,856.70	134,766.53
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
615,570.52	682,895.53	754,347.25	829,957.57	909,756.97	993,774.44	1,082,037.35	1,174,571.35	1,271,400.23	1,372,545.77	1,478,027.65	1,587,863.26	1,702,067.58	1,820,652.98	1,943,629.10	2,436,532.20

2042 30	2043 31	2044 32	2045 33	2046 34	2047 35	2048 36	2049 37	2050 38	2051 39	2052 40	2053 41	2054 42
738.450,30	753.219,30	768.283,69	783.649,36	799.322,35	815.308,80	831.614,97	848.247,27	865.212,22	882.516,46	900.166,79	918.170,13	936.533,53
51.588,23	52.619,99	53.672,39	54.745,84	55.840,76	56.957,57	58.096,72	59.258,66	60.443,83	61.652,71	62.885,76	64.143,48	65.426,35
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
790.038,52	805.839,29	821.956,08	838.395,20	855.163,11	872.266,37	889.711,69	907.505,93	925.656,05	944.169,17	963.052,55	982.313,60	1.001.959,87
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
47.402,31	48.350,36	49.317,36	50.303,71	51.309,79	52.335,98	53.382,70	54.450,36	55.539,36	56.650,15	57.783,15	58.938,82	60.117,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
102.413,19	104.461,45	106.550,68	108.681,70	110.855,33	113.072,44	115.333,88	117.640,56	119.993,37	122.393,24	124.841,11	127.337,93	129.884,69
501.690,48	510.653,60	519.795,99	529.121,22	538.632,96	548.334,93	558.230,94	568.324,87	578.620,68	589.122,41	599.834,17	610.760,16	621.904,68
138.532,54	142.373,88	146.292,05	150.288,58	154.365,03	158.523,02	162.764,17	167.090,14	171.502,63	176.003,37	180.594,13	185.276,70	190.052,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.427.583,00
2.938.222,68	3.448.876,28	3.968.672,27	4.497.793,49	5.036.426,44	5.584.761,37	6.142.992,31	6.711.317,18	7.289.937,86	7.879.060,26	8.478.894,43	9.089.654,60	8.283.976,28

CUENTA DE RESULTADOS EDIFICIO VIVIENDAS 1ª FASE

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
CUENTA DE RESULTADOS														
Ing. arto. Alojamientos Edif.Viv	0,00	0,00	432.630,00	441.282,60	450.108,25	459.110,42	468.292,63	477.658,48	487.211,65	496.955,88	506.895,00	517.032,90	527.373,56	537.921,03
Ing. alquiler locales edf. Viv.	0,00	0,00	30.223,58	30.828,06	31.444,62	32.073,51	32.714,98	33.369,28	34.036,66	34.717,40	35.411,75	36.119,98	36.842,38	37.579,23
Total ingresos	0,00	0,00	462.853,58	472.110,66	481.552,87	491.183,93	501.007,60	511.027,76	521.248,31	531.673,28	542.306,74	553.152,88	564.215,94	575.500,25
Mantenimiento y administración	0,00	0,00	27.771,22	28.326,64	28.893,17	29.471,04	30.060,46	30.661,67	31.274,90	31.900,40	32.538,40	33.189,17	33.852,96	34.530,02
Gastos financ. ptamo. Edif. Vivi.	0,00	0,00	228.413,28	228.413,28	222.928,63	217.224,59	211.292,39	205.122,91	198.706,64	192.033,72	185.093,89	177.876,46	170.370,34	162.563,97
Deterioro - Edif. Vivi.	0,00	0,00	178.447,88	178.447,88	178.447,88	178.447,88	178.447,88	178.447,88	178.447,88	178.447,88	178.447,88	178.447,88	178.447,88	178.447,88
Canon concesión	0,00	0,00	60.000,00	61.200,00	62.424,00	63.672,48	64.945,93	66.244,85	67.569,75	68.921,14	70.299,56	71.705,55	73.139,67	74.602,46
Resultado antes de impuestos	0,00	0,00	-31.778,79	-24.277,14	-11.140,81	2.367,94	16.260,95	30.550,46	45.249,15	60.370,14	75.927,01	91.933,81	108.405,10	125.355,94
Impuesto Sociedades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.231,76	18.111,04	22.778,10	27.580,14	32.521,53	37.606,78
Resultado después de impuestos	0,00	0,00	-31.778,79	-24.277,14	-11.140,81	2.367,94	16.260,95	30.550,46	18.017,39	42.259,10	53.148,91	64.353,67	75.883,57	87.749,15
Resultado acumulado	0,00	0,00	-31.778,79	-56.055,92	-67.196,73	-64.828,79	-48.567,84	-18.017,37	0,02	42.259,12	95.408,03	159.761,70	235.645,27	323.394,42

15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
548.679,45	559.653,04	570.846,10	582.263,02	593.908,28	605.786,45	617.902,17	630.260,22	642.865,42	655.722,73	668.837,18	682.213,93	695.858,21	709.775,37	723.970,88	738.450,30
38.330,81	39.097,43	39.879,38	40.676,96	41.490,50	42.320,31	43.166,72	44.030,05	44.910,66	45.808,87	46.725,05	47.659,55	48.612,74	49.584,99	50.576,69	51.588,23
587.010,26	598.750,47	610.725,47	622.939,98	635.398,78	648.106,76	661.068,89	674.290,27	687.776,08	701.531,60	715.562,23	729.873,48	744.470,95	759.360,36	774.541,57	790.018,52
35.220,62	35.925,03	36.643,53	37.376,40	38.123,93	38.886,41	39.664,13	40.457,42	41.266,56	42.091,90	42.933,73	43.792,41	44.668,26	45.561,62	46.472,85	47.402,31
154.445,35	146.001,98	137.220,88	128.088,53	118.590,89	108.713,34	98.440,69	87.757,14	76.646,24	65.090,91	53.073,36	40.575,11	27.576,93	14.058,83	0,00	0,00
178.447,88	178.447,88	178.447,88	178.447,88	178.447,88	178.447,88	178.447,88	178.447,88	178.447,88	178.447,88	178.447,88	178.447,88	178.447,88	178.447,88	178.447,88	178.447,88
76.094,51	77.616,40	79.168,73	80.752,10	82.367,14	84.014,49	85.694,77	87.408,67	89.156,84	90.939,98	92.758,78	94.613,96	96.506,23	98.436,36	100.405,09	102.413,19
142.801,91	160.759,19	179.244,47	198.275,08	217.868,95	238.044,65	258.821,42	280.219,17	302.258,56	324.960,94	348.348,48	372.444,12	397.271,64	422.855,68	449.221,76	461.775,15
42.840,57	48.227,76	53.773,34	59.482,52	65.360,69	71.413,40	77.646,43	84.065,75	90.677,57	97.488,28	104.504,54	111.733,24	119.181,49	126.856,70	134.766,53	138.532,54
99.961,34	112.531,43	125.471,13	138.792,56	152.508,27	166.631,26	181.174,99	196.153,42	211.580,99	227.472,66	243.843,94	260.710,89	278.090,15	295.998,98	314.455,23	323.242,60
423.355,76	535.887,19	661.358,32	800.150,88	952.659,15	1.119.290,40	1.300.465,40	1.496.618,82	1.708.199,81	1.935.672,47	2.179.516,41	2.440.227,29	2.718.317,44	3.014.316,42	3.328.771,65	3.652.014,25

31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
753.21930	768.28369	783.64936	799.32235	815.30880	831.61497	848.24727	865.21222	882.51646	900.16679	918.17013	936.53353
52619.99	53672.39	54745.84	55840.76	56957.57	58096.72	59258.66	60443.83	61652.71	62885.76	64143.48	65426.35
805.83929	821.95608	838.39520	855.16311	872.26637	889.71169	907.50593	925.65605	944.16917	963.05255	982.31360	1001.95987
48.35036	49.31736	50.30371	51.30979	52.33598	53.38270	54.45036	55.53936	56.65015	57.78315	58.93882	60.11759
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
178.44788	178.44788	178.44788	178.44788	178.44788	178.44788	178.44788	178.44788	178.44788	178.44788	178.44788	178.44788
104.46145	106.55068	108.68170	110.85533	113.07244	115.33388	117.64056	119.99337	122.39324	124.84111	127.33793	129.88469
55.25959	57.24137	59.16920	61.04433	62.86752	64.64026	66.36372	68.03905	69.66727	71.24933	72.78617	74.28763
474.57961	487.64016	500.96192	514.55011	528.41007	542.54723	556.96714	571.67544	586.67790	601.98042	617.58898	633.50972
142.37388	146.29205	150.28858	154.36503	158.52302	162.76417	167.09014	171.50263	176.00337	180.59413	185.27670	190.05292
332.20573	341.34811	350.67334	360.18508	369.88705	379.78306	389.87700	400.17281	410.67453	421.38629	432.31229	443.45680
3.98421998	4.32556809	4.67624143	5.03642651	5.40631356	5.78609663	6.17597362	6.57614643	6.98682096	7.40820725	7.84051954	8.28397635

3.- EDIFICIO CUARTEL – SEGUNDA FASE-

INVERSIÓN.-

Las actuaciones contempladas en la segunda fase donde se acometen obras de rehabilitación y nueva construcción, requieren una inversión de 8.239.039 € desglosados en los siguientes conceptos:

1.- Construcción: 7.105.963 €, según detalle:

CUADRO RESUMEN USOS, SUPERFICIES Y COSTES ESTIMADOS EDIFICIO CUARTEL - Vo2 (rehabilitación y nueva construcción)						
DESTINO	TIPO	Nº ALOJAMIENTOS	SUP. ÚTIL M²	SUP. CONST. M²	COSTE €/m²	COSTE €
Alojamientos	Rehabilitación actual sin uso	48	1.566,88	3.475,33	850	2.954.030,50
	Rehabilitación actual otro uso	49	907,97	2.013,87	750	1.510.402,50
	Nueva construcción	30	701,70	1.086,30	700	760.410,00
Total alojamientos		127	3.176,55	6.575,50		5.224.843,00
Zonas comunes	Rehabilitación actual sin uso		271,00	601,07	750	450.802,50
	Rehabilitación actual otro uso		85,44	189,51	750	142.132,50
Locales (Cafetería)	Nueva construcción		180,00	198,96	750	149.220,00
Total zonas comunes			536,44	989,54		742.155,00
Total uso residencia			3.712,99	7.565,04		5.966.998,00
Usos complementarios: Centro Universitario	Adecuación Actual con uso		728,64	1.518,62	750	1.138.965,00
TOTAL ACTUACIÓN EN EDIFICIO A REHABILITAR Y NUEVA CONSTRUCCIÓN			4.441,63	9.083,66		7.105.963,00

2.- Honorarios facultativos: 426.358 €.

Se ha contemplado un 6% sobre los costes de construcción.

3.- Gastos legales: 296.319 €.

En este capítulo se han incluido:

- Licencia de obra: 1% sobre costes de construcción.
- Constitución préstamo hipotecario: 0,02% sobre costes de construcción.

- Estudios geotécnicos, arqueológicos: 2% sobre costes de construcción.
- Seguro decenal LOE: 1% sobre costes de construcción.
- Tasas: 0,15% sobre costes de construcción.

4.- Gastos varios: 410.398.75 €.

Gastos generales: 1,25% sobre costes de construcción.

Gastos financieros: Comisión de apertura más intereses del préstamo al 4%, según disposición, durante dos años.

Imprevistos: 2% sobre costes de construcción.

5.- Resumen de los costes de inversión:

- Construcción	7.105.963
- Honorarios facultativos	426.358
- Gastos legales	296.319
- Gastos varios	410.399
TOTAL	8.239.039 €

FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN.-

Independientemente de las posibles líneas de financiación cualificada que puedan surgir del nuevo Plan de Vivienda, se ha contemplado la financiación a través de un préstamo que cubra el 80% de la inversión, es decir, la cantidad de 6.591.231 € y una aportación de fondos propios hasta completar la totalidad de la inversión, es decir, 1.647.808 €.

INGRESOS EN EL PERIODO DE EXPLOTACIÓN.-

ALOJAMIENTOS.-

Se ha contemplado un alquiler medio de 395 € mensuales con un nivel de ocupación del 90% durante 11 meses al año.

Para el primer año:

$$((395 \times 127) \times 11) \times 0,9 = 496.633,50 \text{ € anuales.}$$

El resto de años se ha considerado un incremento del 2% anual.

LOCALES.-

Se contempla un alquiler de 48 € por m² útil al año, considerando un nivel de ocupación del 80%.

Para el primer año:

$$(908,64 \times 48) \times 0,8 = 34.891,78 \text{ € anuales.}$$

Para el resto de años se ha contemplado un incremento del 2% anual.

GASTOS EN EL PERIODO DE EXPLOTACIÓN.-

MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN.-

Se ha estimado un 6% sobre los ingresos anuales.

Para el primer año de explotación:

$$(496.633,50 + 34.891,78) \times 0,06 = 31.891,52 \text{ € anuales.}$$

Para el resto de años se ha contemplado un incremento del 2% anual.

GASTOS FINANCIEROS.-

Parte de intereses de la cuota de un préstamo de 6.591.231 € de capital por un periodo de 25 años a un tipo del 4% fijo, con un periodo de carencia de 3 años. Sistema de amortización francés.

Para el primer año de explotación:

$$6591231 \times 0,04 = 263.649,25 \text{ €}$$

Para el resto de años, hasta completar los 25 de duración, según tabla de amortización.

AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN.-

Amortización lineal en 40 años, coincidiendo con la duración de la concesión.

Para el primer año de explotación:

$$8.239.039 / 40 = 205.975,98 \text{ €}$$

Resto de años igual al primero.

CANON DE LA CONCESIÓN O ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.-

Para el primera año de explotación se establecen 60.000 € anuales.

Para el resto de años se ha contemplado un incremento del 2% anual.

IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS.-

Los tres primeros años de explotación se han estimado unos resultados negativos por lo que la cuota a ingresar es 0. Los dos años siguientes la cuota a ingresar sigue siendo 0 por compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores.

Resto de ejercicios 30% sobre beneficios.

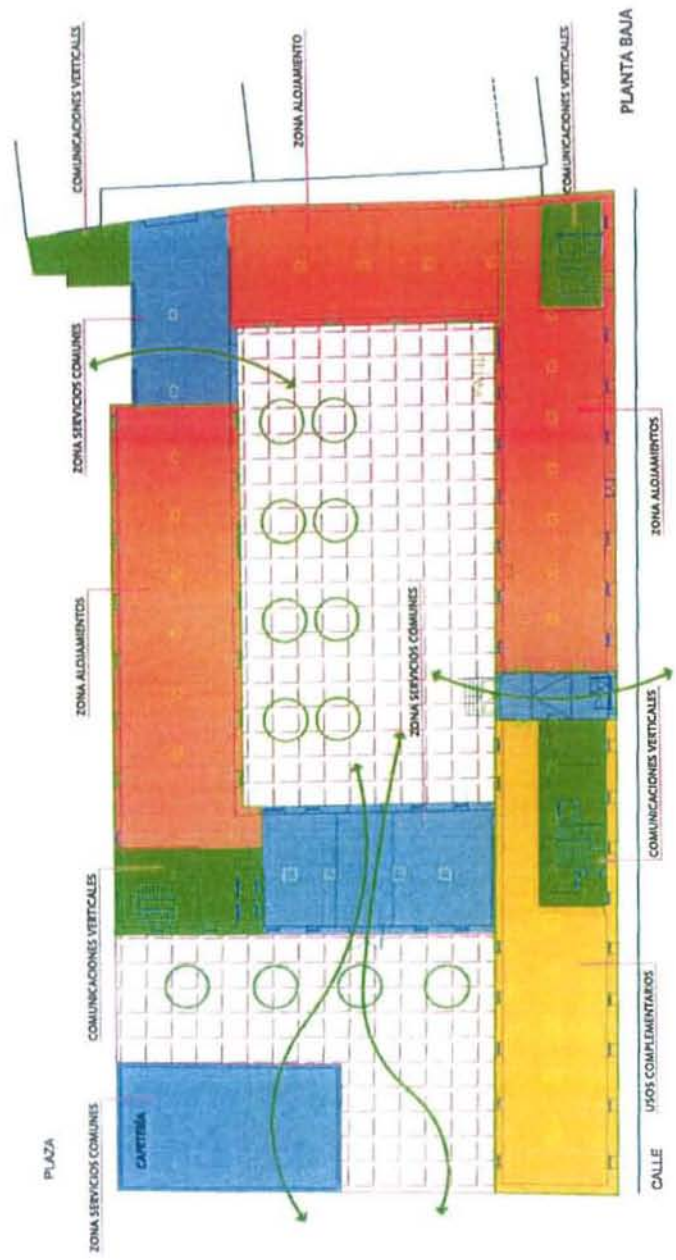
RESUMEN DE INGRESOS Y GASTOS EN LOS 40 AÑOS DE PERIODO DE EXPLOTACIÓN.-

INGRESOS:

Arrendamiento de alojamientos	29.997.648,31 €
Arrendamiento locales	<u>2.107.532,47 €</u>
Total ingresos	<u>32.105.180,78 €.</u>

GASTOS:

Mantenimiento y administración	1.926.310,85 €
Gastos financieros	4.220.359,09 €
Amortización	8.239.039,00 €
Canon o arrendamiento	3.624.118,99 €
Impuesto de Sociedades	<u>4.228.605,16 €</u>
Total gastos	<u>22.238.433,09 €</u>
Beneficio total obtenido	<u>9.866.747,70 €</u>



MOVIMIENTOS DE TESORERÍA EDIFICIO CUARTEL 2ª FASE

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
MOVIMIENTO DE FONDOS													
Ing. arto. Alojamientos Edif.Viv	0,00	0,00	496.633,50	506.566,17	516.697,49	527.031,44	537.572,07	548.323,51	559.289,98	570.475,78	581.885,30	593.523,01	605.393,47
Ing. alquiler locales edf. Viv.	0,00	0,00	34.891,78	35.589,61	36.301,40	37.027,43	37.767,98	38.523,34	39.293,81	40.079,68	40.881,28	41.698,90	42.532,88
Disposición ptamo. Hipotecario	3.625.177,16	2.966.054,04	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondos propios	1.000.000,00	647.808,00				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total fondos obtenidos	4.625.177,16	3.613.862,04	531.525,28	542.155,78	552.998,90	564.058,88	575.340,05	586.846,85	598.583,79	610.555,47	622.766,58	635.221,91	647.926,35
Pago coste promoción	4.531.471,45	3.707.567,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mantenimiento y administración	0,00	0,00	31.891,52	32.529,35	33.179,93	33.843,53	34.520,40	35.210,81	35.915,03	36.633,33	37.365,99	38.113,31	38.875,58
Gastos financ. ptamo. Edif. Vivi.	0,00	0,00	263.649,25	263.649,24	257.318,50	250.734,54	243.887,22	236.766,00	229.359,93	221.657,63	213.647,22	205.316,41	196.652,36
Amortización préstamo edif. Vivi.	0,00	0,00	0,00	158.268,39	164.599,13	171.183,09	178.030,42	185.151,63	192.557,70	200.260,01	208.270,41	216.601,22	225.265,27
Amortiz.acum.ptmo edif. vivi.	0,00	0,00	0,00	158.268,39	322.867,52	494.050,62	672.081,04	857.232,67	1.049.790,37	1.250.050,38	1.458.320,79	1.674.922,01	1.900.187,29
Canon concesión	0,00	0,00	60.000,00	61.200,00	62.424,00	63.672,48	64.945,93	66.244,85	67.569,75	68.921,14	70.299,56	71.705,55	73.139,67
Total fondos obtenidos	4.625.177,16	3.613.862,04	531.525,28	542.155,78	552.998,90	564.058,88	575.340,05	586.846,85	598.583,79	610.555,47	622.766,58	635.221,91	647.926,35
Diferencia de fondos	93.705,71	-93.705,51	175.984,51	26.508,80	35.477,33	44.625,23	53.956,09	57.053,56	55.252,45	59.873,15	64.540,04	69.252,21	74.008,64
Impuesto Sociedades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.420,00	17.928,93	23.210,22	28.643,35	34.233,20	39.984,83
Recuperación Fondos Propios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acumulado	93.705,71	0,20	175.984,71	202.493,51	237.970,84	282.596,07	336.552,16	393.605,72	448.858,17	508.731,32	573.271,36	642.523,56	716.532,20

2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
617.501.33	629.851.36	642.448.39	655.297.36	668.403.30	681.771.37	695.406.80	709.314.93	723.501.23	737.971.26	752.730.68	767.785.29	783.141.00	798.803.82	814.779.90	831.075.50
43.383.54	44.251.21	45.136.23	46.038.96	46.959.74	47.898.93	48.856.91	49.834.05	50.830.73	51.847.34	52.884.29	53.941.98	55.020.82	56.121.23	57.243.66	58.388.53
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
660.884.87	674.104.57	687.584.62	701.336.31	715.363.04	729.670.30	744.263.71	759.148.98	774.331.96	789.818.60	805.614.97	821.727.27	838.161.82	854.925.05	872.023.55	889.464.03
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
39.653.09	40.446.15	41.255.08	42.080.18	42.921.78	43.780.22	44.655.82	45.548.94	46.459.92	47.389.12	48.336.90	49.303.64	50.289.71	51.295.50	52.321.41	53.367.84
187.641.75	178.270.71	168.524.84	158.389.12	147.847.98	136.885.20	125.483.90	113.626.55	101.294.91	88.470.00	75.132.09	61.260.67	46.834.39	31.831.06	16.227.60	0.00
234.275.88	243.646.92	253.392.80	263.528.51	274.069.65	285.032.44	296.433.73	308.291.08	320.622.73	333.447.63	346.785.54	360.656.96	375.083.24	390.086.57	405.690.03	0.00
2.134.463.17	2.378.110.09	2.631.502.89	2.895.031.40	3.169.101.95	3.454.133.48	3.750.567.22	4.058.858.30	4.379.481.02	4.712.928.66	5.059.714.20	5.420.371.16	5.795.454.40	6.185.540.97	6.591.231.00	0.00
74.602.46	76.094.51	77.616.40	79.168.73	80.752.10	82.367.14	84.014.49	85.694.77	87.408.67	89.156.84	90.939.98	92.758.78	94.613.96	96.506.23	98.436.36	100.405.09
257.025.09	268.813.85	279.523.07	290.054.27	299.318.28	307.314.27	315.043.40	322.507.15	329.705.22	336.637.37	343.303.37	349.702.82	355.835.35	361.702.50	367.314.67	372.682.31
78.808.21	83.649.71	88.531.81	93.453.08	98.411.96	103.406.78	108.435.71	113.496.81	118.587.99	123.707.01	128.851.45	134.018.76	139.206.18	144.410.80	149.629.49	576.776.56
45.903.48	51.994.57	58.263.70	64.716.69	71.359.56	78.198.53	85.240.06	92.490.82	99.957.75	107.648.00	115.569.01	123.728.46	132.134.33	140.794.88	149.718.66	158.914.54
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
795.340.41	878.990.12	967.521.93	1.060.975.01	1.159.386.98	1.262.793.75	1.371.229.46	1.484.726.27	1.603.314.27	1.727.021.27	1.855.872.73	1.989.891.48	2.129.097.67	2.273.508.47	2.423.137.95	2.999.914.51

2045 30	2046 31	2047 32	2048 33	2049 34	2050 35	2051 36	2052 37	2053 38	2054 39	2055 40	2056 41	2057 42
847.697,00	864.650,95	881.943,96	899.582,84	917.574,50	935.925,99	954.644,51	973.737,40	993.212,15	1.013.076,39	1.033.337,92	1.054.004,68	1.075.084,77
59.556,30	60.747,43	61.962,38	63.201,62	64.465,66	65.754,97	67.070,07	68.411,47	69.779,70	71.175,29	72.598,80	74.050,77	75.531,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
907.253,31	925.398,37	943.906,34	962.784,47	982.040,16	1.001.680,96	1.021.714,58	1.042.148,87	1.062.991,85	1.084.251,68	1.105.936,72	1.128.055,45	1.150.616,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
54.435,20	55.523,90	56.634,38	57.767,07	58.922,41	60.100,86	61.302,87	62.528,93	63.779,51	65.055,10	66.356,20	67.683,33	69.036,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
102.413,19	104.461,45	106.550,68	108.681,70	110.855,33	113.072,44	115.333,88	117.640,56	119.993,37	122.393,24	124.841,11	127.337,93	129.884,69
587.076,24	597.581,90	608.297,69	619.227,78	630.376,48	641.748,16	653.347,27	665.178,36	677.246,07	689.555,13	702.110,38	714.916,73	727.979,21
163.328,68	167.831,11	172.423,59	177.107,92	181.885,93	186.759,51	191.730,55	196.801,02	201.972,90	207.248,21	212.629,03	218.117,47	223.715,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.647.808,00
3.586.990,75	4.184.572,65	4.792.870,34	5.412.098,12	6.042.474,61	6.684.222,77	7.337.570,03	8.002.748,39	8.679.994,45	9.369.549,58	#####	10.786.576,69	9.866.747,90

CUENTA DE RESULTADOS EDIFICIO CUARTEL 2ª FASE

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
CUENTA DE RESULTADOS														
Ing. arto. Alojamiento Edif.Viv	0,00	0,00	496.633,50	506.566,17	516.607,49	527.031,44	537.572,07	548.323,51	559.289,98	570.475,78	581.885,30	593.523,01	605.393,47	617.501,33
Ing. alquiler locales edf. Viv.	0,00	0,00	34.891,78	35.589,61	36.301,40	37.027,43	37.767,98	38.523,34	39.293,81	40.079,68	40.881,28	41.698,90	42.532,88	43.383,54
Total Ingresos	0,00	0,00	531.525,28	542.155,78	552.908,90	564.058,88	575.340,05	586.846,85	598.583,79	610.555,47	622.766,58	635.221,91	647.926,35	660.884,87
Mantenimiento y administración	0,00	0,00	31.891,52	32.529,35	33.179,93	33.843,53	34.520,40	35.210,81	35.915,03	36.633,33	37.365,99	38.113,31	38.875,58	39.653,09
Gastos financ. ptamo. Edif. Vivi.	0,00	0,00	263.649,25	263.649,24	257.318,50	250.734,54	243.887,22	236.766,00	229.359,93	221.657,63	213.647,22	205.316,41	196.652,36	187.641,75
Deterioro - Edif. Vivi.	0,00	0,00	205.975,98	205.975,98	205.975,98	205.975,98	205.975,98	205.975,98	205.975,98	205.975,98	205.975,98	205.975,98	205.975,98	205.975,98
Canon concesión	0,00	0,00	60.000,00	61.200,00	62.424,00	63.672,48	64.945,93	66.244,85	67.569,75	68.921,14	70.299,56	71.705,55	73.139,67	74.602,46
Total Gastos	0,00	0,00	561.516,75	563.354,57	558.698,41	559.156,55	559.200,63	559.987,83	560.844,76	561.876,65	563.071,76	564.424,26	565.937,91	567.598,28
Resultado antes de impuestos	0,00	0,00	-29.991,46	-21.198,78	-5.899,52	9.832,35	26.010,53	42.649,22	59.763,11	77.367,40	95.477,82	114.110,66	133.282,77	153.011,60
Impuesto Sociedades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.420,00	17.928,93	23.210,22	28.643,35	34.233,20	39.984,83	45.903,48
Resultado después de impuestos	0,00	0,00	-29.991,46	-21.198,78	-5.899,52	9.832,35	26.010,53	36.229,22	41.834,18	54.157,18	66.834,47	79.877,46	93.297,94	107.108,12
Resultado acumulado	0,00	0,00	-29.991,46	-51.190,24	-57.089,76	-47.257,41	-21.246,88	14.982,34	56.816,52	110.973,69	177.808,17	257.685,63	350.983,56	458.091,68

15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
629.851,36	642.448,39	655.297,36	668.403,30	681.771,37	695.406,80	709.314,93	723.501,23	737.971,26	752.730,68	767.785,29	783.141,00	798.803,82	814.779,90	831.075,50	847.697,00
44.251,21	45.136,23	46.038,96	46.959,74	47.898,93	48.856,91	49.834,05	50.830,73	51.847,34	52.884,29	53.941,98	55.020,82	56.121,23	57.243,66	58.388,53	59.556,30
674.102,57	687.584,62	701.336,31	715.363,04	729.670,30	744.263,71	759.148,98	774.331,96	789.818,60	805.614,97	821.727,27	838.161,82	854.925,05	872.023,55	889.464,03	907.253,31
40.446,15	41.255,08	42.080,18	42.921,78	43.780,22	44.655,82	45.548,94	46.459,92	47.389,12	48.336,90	49.303,64	50.289,71	51.295,50	52.321,41	53.367,84	54.435,20
178.270,71	168.524,84	158.389,12	147.847,98	136.885,20	125.483,90	113.626,55	101.294,91	88.470,00	75.132,09	61.260,67	46.834,39	31.831,06	16.227,60	0.00	0.00
205.975,98	205.975,98	205.975,98	205.975,98	205.975,98	205.975,98	205.975,98	205.975,98	205.975,98	205.975,98	205.975,98	205.975,98	205.975,98	205.975,98	205.975,98	205.975,98
76.094,51	77.616,40	79.168,73	80.752,10	82.367,14	84.014,49	85.694,77	87.408,67	89.156,84	90.939,98	92.758,78	94.613,96	96.506,23	98.436,36	100.405,09	102.413,19
173.315,22	194.212,33	215.722,31	237.865,20	260.661,77	284.133,52	308.302,74	333.192,49	358.826,67	385.230,02	412.428,21	440.447,78	469.316,28	499.062,20	529.715,12	544.428,94
51.994,57	58.263,70	64.716,69	71.359,56	78.198,53	85.240,06	92.490,82	99.957,75	107.648,00	115.569,01	123.728,46	132.134,33	140.794,88	149.718,66	158.914,54	163.328,68
121.320,65	135.948,63	151.005,62	166.505,64	182.463,24	198.893,47	215.811,92	233.234,74	251.178,67	269.661,02	288.699,75	308.313,45	328.521,39	349.343,54	370.800,59	381.100,26
579.412,33	715.360,97	866.366,59	1.032.872,22	1.215.335,46	1.414.228,93	1.630.040,85	1.863.275,59	2.114.454,26	2.384.115,77	2.672.815,02	2.981.128,47	3.309.649,86	3.658.993,40	4.029.793,99	4.410.894,25

31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
864,650.95	881,943.96	899,582.84	917,574.50	935,925.99	954,644.51	973,737.40	993,212.15	1,013,076.39	1,033,337.92	1,054,004.68	1,075,084.77
60,747.43	61,962.38	63,201.62	64,465.66	65,754.97	67,070.07	68,411.47	69,779.70	71,175.29	72,598.80	74,050.77	75,531.79
925,398.37	943,906.34	962,784.47	982,040.16	1,001,680.96	1,021,714.58	1,042,148.87	1,062,991.85	1,084,251.68	1,105,936.72	1,128,055.45	1,150,616.56
55,523.90	56,634.38	57,767.07	58,922.41	60,100.86	61,302.87	62,528.93	63,779.51	65,055.10	66,356.20	67,683.33	69,036.99
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
205,975.98	205,975.98	205,975.98	205,975.98	205,975.98	205,975.98	205,975.98	205,975.98	205,975.98	205,975.98	205,975.98	205,975.98
104,461.45	106,550.68	108,681.70	110,855.33	113,072.44	115,333.88	117,640.56	119,993.37	122,393.24	124,841.11	127,337.93	129,884.69
205,975.98	205,975.98	205,975.98	205,975.98	205,975.98	205,975.98	205,975.98	205,975.98	205,975.98	205,975.98	205,975.98	205,975.98
559,437.04	574,745.30	590,359.73	606,286.44	622,531.69	639,101.84	656,003.40	673,242.99	690,827.37	708,763.43	727,058.22	745,718.91
167,831.11	172,423.59	177,107.92	181,885.93	186,759.51	191,730.55	196,801.02	201,972.90	207,248.21	212,629.03	218,117.47	223,715.67
391,605.93	402,321.71	413,251.81	424,400.51	435,772.18	447,371.29	459,202.38	471,270.09	483,579.16	496,134.40	508,940.76	522,003.23
4,802,500.18	5,204,821.89	5,618,073.70	6,042,474.21	6,478,246.39	6,925,617.68	7,384,820.66	7,856,090.15	8,339,669.31	8,835,803.71	9,344,744.47	9,866,747.70

3.- CONCLUSIONES.

Para la ejecución de esta actuación se propone un sistema de colaboración público-privada a través de una concesión administrativa de obra y explotación de servicios. La explotación económica estaría referida al arrendamiento de los alojamientos universitarios resultantes y al arrendamiento o a la explotación directa de los locales.

No se han considerado los costes por el traslado de los Servicios Municipales que están ocupando en la actualidad el Edificio Cuartel.

Para el desarrollo de esta actuación se requiere un inversión de 15.376.954 millones de euros a desarrollar en cinco años.

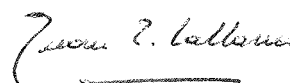
La financiación de la inversión podría constituirse con un préstamo hipotecario a través de entidad financiera por un importe equivalente al 80% de la inversión, es decir, 12.301.563 €. Con un periodo de amortización a 25 años y un tipo de interés fijo del 4%. El restante 20%, es decir 3.075.391 €, sería aportación de fondos propios por parte de la compañía concesionaria.

De los estudios de previsión de tesorería de las dos fases no se aprecia ningún punto de tensión que haga necesaria la constitución de créditos de tesorería. Respecto a los estudios de cuenta de resultados de las dos fases se aprecian pérdidas en la cuenta de pérdidas y ganancias en los tres primeros años del periodo de explotación de los servicios. Durante el resto del periodo de explotación, 37 años, los resultados de la cuenta de pérdidas y ganancias son positivos, dando un resultado total acumulado después de impuestos de 18.150.724 €.

Como conclusión, considerando el factor temporal de los flujos de caja derivados de la inversión, de su financiación, de los ingresos por alquileres y deduciendo los costes específicos, podemos considerar la sostenibilidad y viabilidad de la actuación en sus dos fases.

Zaragoza, a 21 enero de 2013

EL DIRECTOR DE RECURSOS
OPERATIVOS Y FINANCIEROS,



Fdo.: Juanjo Lallana Cisneros