



La futura residencia universitaria, un inmueble municipal acabado en 2013 y que nunca se ha podido utilizar. Inicialmente iba a ser un albergue.

ANTONIO AMORÓS

La UMH invertirá 660.000 euros para abrir la residencia de alumnos y espera beneficios el primer año

► El complejo junto a la Ciudad Deportiva de Elche ofrecerá 30 habitaciones con un coste medio mensual de algo menos de 400 euros ► Estima una ocupación del 80% durante casi 11 meses

J.M. GRAU

La Universidad Miguel Hernández (UMH) de Elche calcula que deberá invertir más de 660.000 euros para poder poner en marcha la residencia universitaria, el inmueble de propiedad municipal sobre el que la institución académica tiene una concesión administrativa y que espera abrir durante el próximo año 2023.

Pero para ello deberá realizar un importante desembolso en este edificio ubicado en el número 91 de la avenida de Alicante, construido en 2013 y que nunca se ha podido abrir al público, uno de los quebraderos de cabeza de los distintos equipos de gobierno del Ayuntamiento que se han venido sucediendo.

El caso es que según el estudio de viabilidad de esta residencia realizado por la UMH las cuentas le saldrán a la institución académica. Y es que bajo los supuestos planteados existiría una «generación de fondos positiva que se pro-

duce desde el mismo inicio de la explotación, desde los 70.404 euros en el primer año, creciendo lentamente hasta los 91.071 euros».

La previsión de la UMH ofrece así un beneficio neto «contable» (teniendo en cuenta la amortización de las inversiones en el periodo concesional) que se inicia el primer año en el entorno de los 15.000 euros y que crece hasta los 36.000 al final de la concesión, la cual se ha establecido en diez años.

«De este modo es el propio rendimiento de la actividad la que permite tanto la recuperación de la inversión realizada como la obtención de un beneficio adicional», según se recoge en el estudio de viabilidad.

A la hora de determinar la estructura y evolución de los ingresos derivados de la explotación de la residencia de estudiantes se ha partido de la consideración de que se podrán utilizar 30 habitaciones (57 camas), 27 de ellas dobles.



Para las mismas está previsto aplicar tarifas «tipo», es decir, determinadas según los precios habituales para este tipo de servicios en residencias similares, tanto universitarias como no universitarias.

En este sentido, los precios oscilarían entre los 350 euros por una habitación «doble estándar»,

hasta los 420 de una «sencilla superior». También se ha previsto habilitar una habitación con una cama para personas con discapacidad por un desembolso de 400 euros.

Los ingresos se han estimado por tarifa mensual, aunque podrán existir unos ingresos adicionales en caso de uso diario o semanal, donde la tarifa será más elevada.

Servicios adicionales

Completa el cálculo del rendimiento máximo de la instalación un ingreso medio de 7.800 euros al año en concepto de servicios adicionales como máquinas de vending o servicio de lavandería. Estos ingresos suponen, según los cálculos 22,40 euros adicionales por usuario y mes.

La previsión de ingresos también se ha estimado en función de la aplicación de un porcentaje de ocupación media, establecida inicialmente en el 80% y unos diez meses y medio de actividad al año.

Las estimaciones hechas hablan de un incremento de la ocupación de un punto porcentual al año.

«Entendemos que la residencia puede alcanzar estos volúmenes de ocupación en cuanto que la oferta de alojamiento es muy inferior a la demanda estimada y los precios se ajustan bastante a mercado, teniendo en cuenta, además, las características de la misma», en alusión en este caso a la proximidad al campus, los servicios ofrecidos o las propias instalaciones.

No se ha considerado revisión tarifaria alguna, en tanto que a los costes tampoco se les ha estimado revisión por incremento de precios.

En el apartado de gastos de explotación, se calcula que estos ascenderán a unos 2.700 euros mensuales más el 21% del IVA para hacer frente a los suministros básicos y seguros, mientras que los costes de personal se han cuantificado en 88.704 euros anuales, incluyendo aquí a los trabajadores encargados de la gestión, el mantenimiento y la limpieza.

Según este estudio de viabilidad económica, «la generación de fondos positiva será suficiente para compensar en el plazo concesional establecido, la necesaria aportación inicial para financiar las inversiones y el equipamiento».

Así las cosas, la rentabilidad económica, medida como el cociente del beneficio antes de impuestos e intereses, sobre el total activo se mueve entre el 2,3 y el 3,9%. Por otro lado, el margen so-

bre ventas va creciendo del 8,5% hasta el 17,7% del mismo modo en que va creciendo el volumen de ocupación de la residencia.

La Universidad, además, tiene claro que no va a solicitar ningún préstamo para las inversiones necesarias, sino que va a tirar de recursos propios para ello, de ahí que no prevea coste bancario alguno derivado de la financiación de las obras de acondicionamiento y las inversiones en equipamiento.

Mediante el análisis del coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto, junto con las previsiones sobre la demanda de uso y los costes asociados al funcionamiento de la residencia de estudiantes, la UMH ha determinado esta previsión sobre la evolución de los resultados a obtener en el plazo previsto de la concesión y su viabilidad económica.

Este informe, en cualquier caso, no incorpora estudios de mercado de modo exhaustivo, si bien con carácter indicativo se hará referencia aquellos aspectos relacionados con la demanda prevista que pudieran ser significativos para entender las previsiones que en el mismo se contienen.

«Opción inmejorable»

En cualquier caso, para la institución académica este inmueble «constituye una opción inmejorable para poder ofrecer en un muy breve periodo de tiempo ese servicio de residencia a la comunidad universitaria, tanto por las características físicas del inmueble como por su localización cercana a las instalaciones y edificios del campus de Elche».

El inmueble, cuyas obras se paralizaron en 2012 por los impagos del Consell y que continuaron en 2013, contaba con un presupuesto inicial de 2,7 millones -luego se rebajó a 2,4- a cargo del Plan Confianza.

El edificio se proyectó inicialmente como albergue juvenil pero, con la llegada del PP al Ayuntamiento ilicitano, se decidió que serviría mejor a los intereses de los ciudadanos como residencia de estudiantes, ya que el anterior ejecutivo entendía que no había demanda para este tipo de albergues.

A finales de 2013, la entonces alcaldesa, Mercedes Alonso, apuntaba que las obras estaban próximas a su conclusión y que sería una residencia con 30 habitaciones, con baño interior en cada una de ellas, y con una capacidad de hasta a 65 personas.

En abril de 2018 el Ayuntamiento recibía, por parte de una empresa, una oferta tras sacar a licitación la concesión de este inmueble situado junto a la Ciudad Deportiva, para un plazo de 15 años. Tampoco fructificó.