ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES……PAG. 2

2.- PROMOTOR……PAG. 3

3.- OBJETIVO…… PAG .7

4.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO……PAG. 9

5.- PLAN OPERATIVO (ORDENANZA) Y PLAN DE MARKETING……..PAG. 12

6.- ESTUDIO DE MERCADO Y DE LA COMPETENCIA……..PAG. 34

7.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO……PAG. 41

8.- CONCLUSIONES……PAG. 77

1.- ANTECEDENTES

La Casa Pereros es un edificio gótico del siglo XV ampliado y reformado en el siglo XVI con estilo renacentista. Fue promovida por la familia Pereros, procedentes de Pereiro, un lugar cercano a Portugal, donde se fundó la Orden de San Julián de Pereyro a mediados del siglo XII y que en 1213 se convierte en la de Alcántara, al asentar la Orden en esta villa su casa central. Los cacereños eran descendientes de Garcí Fernández Pereyro. Juan de Perero, capitán de los guerreros cacereños en la conquista de Granada, fue quien construyó esta casa.

Su estructura funcional, deriva básicamente de la última gran intervención realizada en el edificio en la década de los 80 del siglo pasado, aunque con posterioridad se han ido desarrollando pequeñas reformas.

La fachada principal es muy armónica y simétrica. En ella destacan:

- La gran portada adovelada, hasta el suelo.
- Las ventanas con orla almohadillada.
- Los escudos de armas de los Pereros (peral con las raíces al descubierto).

El patio interior es una interesante obra de Pedro de Marquina.

La fachada lateral gótica del siglo XV, con:

- Puerta en arco de medio punto con dovelas.
- Alfiz gótico.
- Escudos de Perero-Alfón y Sánchez-Paredes.
- Ventanas con adornos góticos.

En 1925 la casa pasa a ser propiedad de la Diputación que la gestiona como Hospicio bajo el nombre de Colegio de la Inmaculada Concepción y posteriormente como Colegio Mayor Universitario denominado “Francisco de Sande” hasta el curso 2013-2014.

El Colegio Mayor cerró sus puertas principalmente por encontrarse las instalaciones muy anticuadas, lo cual no resultaba atractivo para los estudiantes a la hora de elegir residencia y por el coste de excesivo al que hacía frente la Diputación.

2.-PROMOTOR

La Diputación Provincial de Cáceres, órgano de gobierno y administración autónoma de la provincia de Cáceres según lo dispuesto en la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local y en el Estatuto de Autonomía de Extremadura, es el promotor del presente Proyecto.

Tal y como se ha mencionado en el apartado de Antecedentes, el edificio pertenece desde 1925 a la Diputación de Cáceres.

En 1930 la Diputación Provincial adquiere varias edificaciones contiguas con fachada a la calle Pereros, edificaciones que son derribadas y sobre cuyo solar se ejecuta un primer cuerpo de edificación anejo en forma de L con 3 niveles sobre rasante, 2 en el caso de la fachada a la calle Pereros, y 1 sobre ella.

En 1957 se ejecutan las obras correspondientes a un nuevo pabellón de planta rectangular situado entre el patio central y el patio posterior, según proyecto de Fernando Hurtado de 1952 con 2 plantas y media sobre rasante y 1 bajo rasante.

Por último en 1982, se realiza la última gran actuación sobre el edificio. Esa obra consistió en la creación de un nuevo cuerpo de edificación paralelo a la calle Pereros y con fachada al patio central de 3 alturas sobre rasante, así como colmatar la planta tercera suprimiendo las terrazas, cubiertas o no, existentes, así como una reforma general del edificio. En dicha intervención se rehízo interiormente de manera completa la estructura del edificio de Fernando Hurtado, se sustituyó la totalidad de la estructura de madera de las cubiertas por forjados unidireccionales de vigueta de hormigón sobre el que se ejecutó el correspondiente tablero cerámico apoyado en tabicones palomeros y fueron demolidas algunas bóvedas siendo sustituidas por forjados unidireccionales cerámicos o de hormigón, trasdosado, como en el caso del comedor, con falsas bóvedas de escayola.

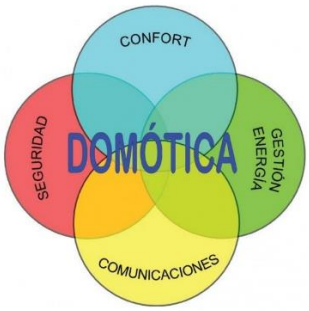
Tras esa reforma de 1982, el edificio no ha sufrido ninguna otra de carácter considerable, por lo que el estado a fecha de cierre del Colegio Mayor, tanto de las instalaciones como del mobiliario entre otros, se encontraba bastante anticuado y deteriorado.

Fue el anterior Órgano de Gobierno el que decidió el cierre del Colegio Mayor. Desde el año 2015, el actual Gobierno de la Diputación, busca ver nuevas alternativas de viabilidad pues considera que La Casa Pereros tiene mucho que ofrecer como Residencia Universitaria para alumnos con pocos recursos.

Se pretende rehabilitar el edificio y conseguir los siguientes objetivos:

- Un edificio de “bajo consumo”, con el empleo de equipos de alta eficiencia en climatización, ventilación e iluminación, gestión domótica de las instalaciones para optimizar su funcionamiento y recuperación de aguas grises y así minimizar el consumo de agua.
- Un edificio inteligente con sistemas domóticos integrados de control y seguridad, y con servicio de voz y datos a los residentes de alta capacidad tanto por cable como inalámbrica.

- Un edificio de bajo coste de funcionamiento, no solo en el campo energético sino en lo relativo a gestión y personal, buscando minimizar el personal propio y previendo la externalización de los servicios de lavandería, limpieza y cocina.



De ahí que se nos plantee este estudio de viabilidad en el que vamos a proponer a la Diputación dos vías de explotación:

- La primera, tal y como se ha gestionado anteriormente, es decir, la propia Diputación es quien se encarga de la explotación de la residencia, aunque con algunos cambios respecto al anterior Colegio Mayor.
- La segunda, que la Diputación saque a licitación la explotación de la residencia a una empresa privada externa.

Independientemente de quien finalmente explote el edificio con el uso de Residencia Universitaria, la Diputación va a acometer una reforma importante en el mismo por los motivos expuestos anteriormente.

La Casa de Pereros forma parte de una amplia zona ambiental que el PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REVITALIZACIÓN DE LA CIUDAD DE CACERES denomina como Ciudad Intramuros, que engloba toda el área urbana situada en el interior de la cerca cacereña.

La Casa de Pereros aparece catalogada con el nº 29 en el catálogo de edificios singulares del PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO DE LA CIUDAD DE CACERES, siendo su referencia general la 1-16-506-002.

La obras que se van a realizar constituyen el grado máximo de conservación y estarán orientadas a conservar lo existente, recuperando las características y conceptos genuinos de la edificación y en su caso de los espacios libres, jardines y huertos, etc.

La restauración supondrá:

- Conservación de la totalidad de las partes originales
- Supresión de elementos impropios o volúmenes añadidos contradictorios con la edificación de acuerdo el art. 39.3 de L.P.H.E.
- Restitución de los elementos alterados o de los originales suprimidos (tanto estructurales, como constructivos u ornamentales), evitando todo intento de reconstrucción salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad.

- Consolidación de los elementos estructurales con sustitución de las partes no recuperables.
- Sustitución y/o recuperación de instalaciones con ajuste a las condiciones originales de la edificación.

La rehabilitación podrá suponer:

- Adecuación de la tabiquería de distribución con aprovechamiento y, en su caso, reparación, de la carpintería, solados y pavimentos originales; sin que se afecte a los elementos decorativos, pinturas, molduras, etc., que configuran ámbitos cuyo significado pueda desfigurar la definición del tipo edificatorio o su valor histórico.
- Adecuación de patios interiores y fachadas posteriores o interiores de parcela, con adaptación de huecos abiertos a los mismos con respecto a los mecanismos de composición del edificio y del conjunto en el que se integre (extremo que deberá ser justificado) y a los elementos de especial valor en la definición de la estructura y forma de tipo edificatorio. Todo ello salvo prohibición expresa singularizada en el presente Plan Especial para algún elemento o edificio específico.
- Sustitución de elementos estructurales, constructivos y ornamentales en mal estado. Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas (art. 39.3 L.P.H.E.). Este tipo de intervención podrá ser preceptivo siempre que se actúe con rehabilitación.
- Sustitución, recuperación o implantación de instalaciones, garantizando su ajuste a las condiciones originales del tipo edificatorio, con integración de los elementos de ventilación y evacuación de humos en las cubiertas.
- Implantación de elementos de comunicación vertical, como escaleras o ascensores, en el interior de la edificación o en patios sin significado estructurante de la edificación, siempre que tales intervenciones no destruyan los valores históricos o la estructura y forma del tipo edificatorio, ni trascienda a los elementos de composición volumétrica del edificio apreciables desde el espacio exterior en la forma en la que esté se concibe en la presente Normativa.
- Apertura de huecos de paso de luz o ventilación en muros estructurales interiores, siempre que se justifique el mantenimiento de las características que contribuyen a la edificación del tipo edificatorio o los valores históricos del edificio.
- Adaptación de huecos de planta baja en fachadas exteriores siempre que ello no suponga destrucción de elementos de valor del ornato de la edificación, o desfiguración de sus mecanismos de composición.

La reestructuración del edificio consistirá principalmente en:

- Sustitución de elementos estructurales y de distribución, que no sean objetos de protección expresa en el catálogo del P.E., con nuevos elementos compatibles con las fachadas existentes.
- Incorporación de nuevas escaleras y ascensores manteniendo las fachadas, así como el volumen y materiales de cubierta, las escaleras u otros elementos protegidos expresamente.
- Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios, siempre que se actúe para reestructurar una edificación.

- Desplazamiento y/o sustitución de forjados con utilización del volumen sobre rasante del semisótano.
- Adaptación y nueva apertura de huecos en patios interiores y fachadas posteriores, interiores de parcela, siempre que el catálogo del P.E. no establezca protección expresa sobre alguno de estos elementos.
- Desplazamiento y/o sustitución de forjados con utilización del volumen sobre rasante del semisótano.
- Adaptación o sustitución en parte de fachadas posteriores interiores de parcela o manzana, que no sean apreciables desde el exterior y siempre que no exista protección expresa en el Catálogo adjunto.
- Excepcionalmente podrán proponerse sustituciones de edificios siempre que se garantice el mantenimiento de los caracteres de: integración en el entorno, la ocupación o el volumen, los espacios libres privados, y con ella pueda conseguirse una muy considerable mejora de la escena urbana y ello sin incremento del volumen sustituido. En este supuesto deberá actuarse de acuerdo con los preceptos establecidos en el artículo siguiente.
- En todo caso requerirá informe de las Comisiones de Seguimiento del Plan y la Comisión Provincial del Patrimonio.
- En ningún caso será de aplicación este apartado (sustitución) a los edificios catalogados con nivel de protección Ambiental Singular.

Se pretende con esta reforma, entre otras cosas convertir el patio central en un espacio estancial y de relación integrado en el uso cotidiano del centro. Para ello se plantea por parte del arquitecto una homología con el claustro renacentista, convirtiendo el patio exterior en un segundo claustro. Entendemos el claustro como una solución arquitectónica vinculada a la vida universitaria como espacio de recreo y meditación presente en casi todas las universidades históricas. Para materializar ese claustro se realizarán varias operaciones:

- Materializar la cuarta pared del claustro colocando paneles de hormigón arquitectónico sobre el lienzo de la muralla con un elemento ajardinado como transición entre ambos elementos. De esta manera, además, se oculta parcialmente las anodinas vistas hacia los edificios de los años 70 en el entorno del Puente de San Francisco. Esta operación de cierre se concibe como reversible, de ahí el empleo de elementos prefabricados, para que el futuro pueda ser planteado el acceso a la Torre Mochada desde este espacio.
- Sobre el costado este del patio se situará una pérgola con bancadas de fábrica, elemento funcional y herramienta arquitectónica que actúa como barrera entre el patio y la zona de servicio y permite aproximar más las proporciones del patio a la forma cuadrada del patio tradicional.
- Se plantea un elemento central de estanque y jardín, que amortiguará las condiciones higrométricas que una “plaza dura” plantea en los periodos cálidos y además establecerá una semejanza con la presencia del agua en el claustro tradicional a través de un pozo en el centro.

3.-OBJETIVO.-

El objetivo del Órgano de Gobierno de la Diputación es la reapertura en 2019 tras la remodelación a la que se va a someter el edificio para adecuarlo a nuevos usos ya que, además de residencia universitaria, tendrá la opción también de alojamiento de turismo idiomático o de intercambios de alumnos de otros países.

La idea del actual equipo de Gobierno es que el edificio vuelva a recuperar su uso como residencia universitaria pero mejorando el servicio y las infraestructuras, por lo que rebajará el número de plazas que se ofrezcan, que quedarán en 58, de las cuales 52 serán habitaciones individuales para los residentes y 3 dobles para uso del profesorado, ganando en accesibilidad y en comodidad tanto de las habitaciones de los estudiantes como de las estancias de los servicios comunes.

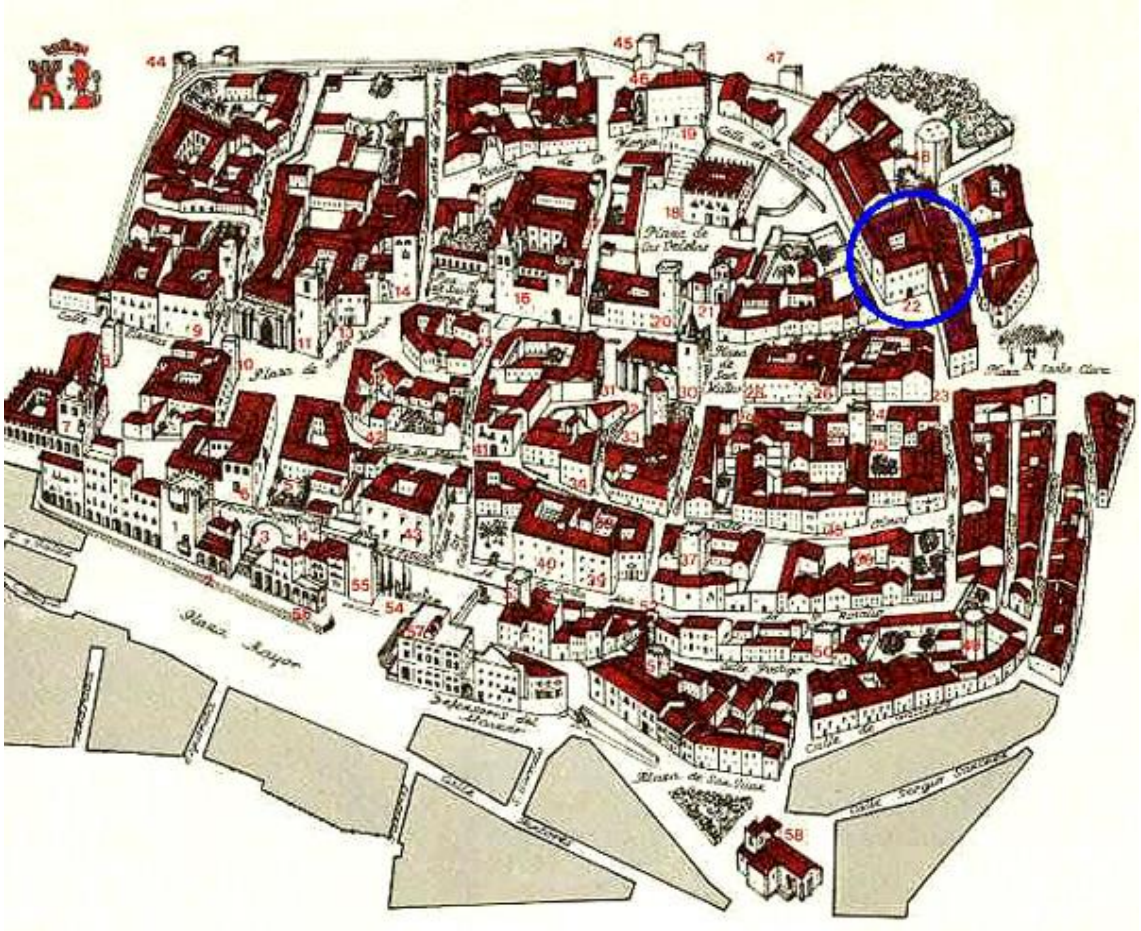
De momento, el presupuesto total de la institución provincial para la reforma que se realizará en este inmueble del siglo XVI, ascenderá a unos 4 millones de euros.

Uno de los objetivos principales de este proyecto es ofrecer la posibilidad al estudiante con pocos recursos un alojamiento confortable a un precio accesible, adquiriendo por tanto el mismo un perfil de obra social.

Se pretende también los meses de julio y agosto albergar a estudiantes que realicen cursos de idiomas o de cualquier otra índole, ya que la casa se ubica en un enclave perfecto para ello al estar en el casco antiguo de Cáceres.

A la ciudad de Cáceres el Consejo de Europa le otorgó en 1968 el título de Tercer Conjunto Monumental de Europa; y desde 1986 ostenta el nombramiento de Ciudad Patrimonio de la Humanidad, concedido por la UNESCO. Cáceres cuenta, además, con otros galardones: Pomme D´or al Mérito Turístico, otorgado por la Federación Internacional de Periodistas y Escritores de Turismo en 1996; Les Etoiles D´or du Jumelage, concedido por la Comisión Europea en 1999; y el premio Archival otorgado por la Asociación para la Recuperación de Centros Históricos en el año 2004.

Está integrada en redes turísticas como el grupo de Ciudades Patrimonio De La Humanidad De España, y La Red De Juderías "Caminos De Sefarad". La ciudad fue Capital Cultural De Extremadura en 1992.



Al estar la Casa Pereros dentro del casco antiguo, los residentes podrán disfrutar en primera persona de todo lo que esta magnífica ciudad les ofrece.

Otro uso que pretende darse y que es compatible con el de la Residencia es el de alquilar el salón de actos para conferencias tanto a colegios profesionales como a cualquier empresa privada u organización que quiera realizar simposios, charlas, cursos, máster, etc.

El salón de actos tiene capacidad para unas 75 personas, la idea sería que la gente que asistiera a dichos coloquios accediera por la puerta principal que da al patio central y de ahí al salón de actos que está a mano izquierda, sin interferir para nada en la vida del residente.

Para ello con la presente reforma se pretende dotar al edificio de 2 accesos, el acceso actual tendrá un carácter más público, a través de él los visitantes de la ciudad monumental podrán acceder al claustro renacentista, el elemento de mayor valor histórico del edificio y desde este claustro será accesible el salón de actos y la dotación de aseos colectivos. También será el acceso para la gente que vaya a asistir a los cursos, tal y como se ha mencionado antes.

Los residentes podrán acceder también al edificio desde el patio central, en relación a este acceso, se plantea sustituir el cierre actual de la calle lateral, un portón de carruajes, por una cancela ligera para que así edificio se perciba desde la plaza de Pereros como un cuerpo exento, con una “calle” entre el edificio principal y la muralla. Con esta solución se pretende que se potencie la lectura del lienzo de muralla con frente a la Plaza de Pereros y la parte

situada ya en el interior de la finca como un elemento único y además fijamos la atención sobre el mismo.

4.-DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Tal y como se ha venido diciendo en los anteriores puntos, lo que se pretende por parte del Órgano de Gobierno de la Diputación de Cáceres es la puesta en funcionamiento, una vez reformada y restaurada la casa de Los Pereros, para darle el uso de Residencia Universitaria.

En el momento de cierre, en el año 2014, el Colegio Mayor suponía un coste muy elevado para la Diputación, por ello se pretende dar un nuevo enfoque a la explotación del mismo.

En este estudio de viabilidad vamos a plantear dos opciones explotación:

1.-Por la Diputación.

2.-Mediante licitación, para que sea una empresa externa la que lo explote, previo acuerdo marco con la Diputación en la que queden establecidos en él los puntos básicos que este organismo quiere que se cumplan.

Antes de comenzar a desarrollar más a fondo las distintas opciones, debemos decir que una vez analizados los planos y realizados los cálculos oportunos, hemos detectado que existen numerosas habitaciones con una superficie muy amplia (mayor a 17m2) que consideramos que pueden dar cabida a dos personas en lugar de una, de esta forma, se incrementaría la capacidad de alojamiento sin perjudicar en absoluto al residente, pues existen habitaciones excesivamente amplias para una sola persona, y por otro lado, con costes no muy superiores se obtendrían mayores ingresos y el resultado mejoraría en algunos casos considerablemente.

PLANTA BAJA

			USO ACTUAL		USO PROPUESTO	
Nº HABITAC	M2 HABITACIÓN	M2 BAÑO	Concepto	Nºalumnos	Concepto	Nºalumnos
1	18,61	4,14	Individual	1	Doble	2
2	13,25	3,79	Individual	1	Individual	1
3	13,48	3,79	Individual	1	Individual	1
4	18,18	3,79	Individual	1	Doble	2
5	19,71	4,36	Individual	1	Doble	2
6	18,8	4,36	Individual	1	Doble	2
7	21,6	3,55	Individual	1	Doble	2
8	16,18	3,53	Individual	1	Individual	1
9	17,65	3,59	Individual	1	Doble	2
10	26,6	4,14	profesores		profesores	
11	16,75	3,52	Individual	1	Individual	1
12	14,69	3,2	Individual	1	Individual	1
13	14,43	3,08	Individual	1	Individual	1
14	14,33	3,04	Individual	1	Individual	1
15	17,76	3,86	Individual	1	Doble	2
16	15,07	3,41	Individual	1	Individual	1
17	11,67	2,76	Individual	1	Individual	1
18	13,63	2,86	Individual	1	Individual	1
SUBTOTAL ALUMNOS PLANTA BAJA				**17**		**24**

PLANTA 1ª

Nº HABITAC	M2 HABITACIÓN	M2 BAÑO	USO ACTUAL		USO PROPUESTO	
			Concepto	Nº alumnos	Concepto	Nº alumnos
101	18,61	4,41	Individual	1	Doble	2
102	13,25	3,79	Individual	1	Individual	1
103	13,48	3,79	Individual	1	Individual	1
104	19,17	3,63	Individual	1	Doble	2
105	20,2	4,43	Individual	1	Doble	2
106	20,35	4,42	Individual	1	Doble	2
107	15,86	3,24	Individual	1	Individual	1
108	16,52	3,59	Individual	1	Individual	1
109	16,36	3,58	Individual	1	Individual	1
110	18,62	3,48	Individual	1	Doble	2
111	28,21	4,37	profesores		profesores	
112	17,27	3,78	Individual	1	Doble	2
113	15,6	3,2	Individual	1	Individual	1
114	14,8	3,08	Individual	1	Individual	1
115	14,62	3,04	Individual	1	Individual	1
116	18,7	3,99	Individual	1	Doble	2
117	15,73	3,48	Individual	1	Individual	1
118	11,91	2,86	Individual	1	Individual	1
119	13,97	2,86	Individual	1	Individual	1
120	17,4	3,83	Individual	1	Doble	2
121	20,96	3,45	Individual	1	Doble	2
SUBTOTAL ALUMNOS PLANTA 1ª				**20**		**29**

PLANTA 2ª

Nº HABITAC	M2 HABITACIÓN	M2 BAÑO	USO ACTUAL		USO PROPUESTO	
			Concepto	Nº Alumnos	Concepto	Nº Alumnos
201	27,07	4,83	Individual	1	Doble	2
202	13,25	3,79	Individual	1	individual	1
203	13,48	3,79	Individual	1	individual	1
204	13,42	3,8	Individual	1	individual	1
205	13,34	3,79	Individual	1	individual	1
206	23,62	3,74	profesores		profesores	
207	16,18	3,2	Individual	1	individual	1
208	15,23	3,16	Individual	1	individual	1
209	15,05	3,05	Individual	1	individual	1
210	19,4	4,01	Individual	1	Doble	2
211	16,54	3,72	Individual	1	individual	1
212	12,51	3,16	Individual	1	individual	1
213	14,79	2,86	Individual	1	individual	1
214	23,48	3,32	Individual	1	Doble	2
215	17,49	3,56	Individual	1	Doble	2
216	22,68	3,55	Individual	1	Doble	2
SUBTOTAL ALUMNOS PLANTA 2ª				**15**		**20**

	USO ACTUAL	USO PROPUESTO
TOTAL ALUMNOS	52	73

Por este motivo, tanto para el caso de explotación de la Diputación como para el caso de licitación de empresa externa, se plantea la opción de todas las habitaciones individuales con una capacidad de alojamiento de 52 residentes y la opción de utilizar las habitaciones más amplias como dobles y el resto como individuales, obteniendo una capacidad de alojamiento de residentes de 73 plazas. En todos los casos hemos despreciado tres habitaciones con salón,

que por sus características las hemos dejado para uso de profesorado, no contando con ellas para obtener ingreso alguno.

Además se plantean los siguientes posibles ingresos:

1.-Ingresos relativos a los alumnos residentes (9,5 meses).- Del 15 de septiembre al 30 de junio.

2.-Ingresos por alquiler del Salón de Actos, conferencias, simposium, cursos, etc.

3.-Ingresos por exposiciones artísticas en el claustro.

4.-Ingresos por conciertos de música celebrados en el Salón de Actos.

5.-Ingresos por alojamiento de extranjeros/cursos de verano (2 meses).- Del 1 de julio al 31 de agosto.

Para el caso de la licitación mediante empresa externa, en una de las variantes de explotación también se da la opción de utilizar durante los dos meses de verano las instalaciones como Hostal de 1*. Hemos consultado este punto a la Consejería de Turismo y nos han confirmado que una residencia de estudiantes si cumple los requisitos de Hostal (éstos se describen en el apartado de Plan Operativo y Plan de Marketing) puede durante los meses de verano tener ese uso. De esta manera, como veremos en el análisis económico financiero, incrementan los ingresos considerablemente en verano y por tanto mejora la rentabilidad.

En el caso de explotación de la Casa Pereros por parte de la Diputación se plantea como primera opción la Obra Social para el alumnado de pocos recursos, ya que es el objetivo primordial que tiene en mente el Órgano de Gobierno de la Diputación. Para ello hemos puesto un precio de 320€ más IVA, lo que hace un total de 352 € al mes pensión completa. Se ha de tener en cuenta que la Diputación ha de establecer un baremo de renta mínima + notas que disponga el residente, con el objeto de establecer un orden de prelación de entrada en la residencia a aquellos que teniendo una renta familiar baja, dispongan además de un buen curriculum académico. En nuestro estudio consideramos que al ser pocas habitaciones, si nos inclinamos por esta opción de Obra Social, todos los alumnos pagarán esos 352 € IVA incluido, pues estarán dentro de ese corte realizado por la Administración.

No obstante, si no se cubririera el aforo con ese baremo establecido, el resto de habitaciones hasta llegar al 100% estaría ocupado por alumnos que ya no pagarían como Obra Social sino como precio estándar, 550 €+ IVA (605 € IVA incluido).

En el apartado de análisis económico financiero se desarrollaran en profundidad todas las opciones y variantes que proponemos en este estudio.

5.-PLAN OPERATIVO (ORDENANZA) Y PLAN DE MARKETING

5.1 PLAN OPERATIVO

Hemos querido dividir este apartado en dos, por un lado desde el punto de vista de la Diputación de Cáceres y por otro, desde el punto de vista de la empresa externa.

1) **En el caso de que la explotación la lleve a cabo la Diputación de Cáceres:**

Se plantea a continuación la estructura interna legal de la Residencia para la opción de estar regida por la Diputación de Cáceres, en la que se incluyen las normas a las que debe obedecer la residencia (ordenanza):

1.- La Casa de los Pereros se configura como un centro que proporciona residencia a estudiantes universitarios y promueve la formación integral de los mismos. Asimismo, contará con plazas reservadas a profesores o investigadores de manera especial a aquellos que realizan su visita en el marco de programas de colaboración con la Diputación de Cáceres. Paralelamente en el salón de actos de la misma se llevarán a cabo conciertos, conferencias, cursos, etc. En el patio central se pretende albergar exposiciones culturales.

Administrativamente se configura la residencia, como servicio público gestionado directamente por la Diputación de Cáceres, sin órgano especial de administración, prestado mediante personal al servicio de la entidad local, y bajo su dependencia directa, sin perjuicio de la Dirección Técnica que se regula en las presentes ordenanzas.

2.- La casa de los Pereros tendrá los siguientes objetivos:

a) Servir de alojamiento a estudiantes, profesores e investigadores que realicen sus estudios, tareas o impartan enseñanzas en la Universidad de Extremadura.

b) Favorecer la formación humanística de los universitarios complementando la formación científico-técnica de las facultades y escuelas universitarias, para lo cual debe entenderse como obligatoria la asistencia a todas cuantas actividades de tipo cultural se organicen en la residencia.

c) Favorecer el pleno desarrollo de la persona y el sentido de su dignidad mediante la convivencia educativa conducente a propiciar el respeto de los principios democráticos y de los deberes, derechos y libertades recogidos en la Constitución y en el Estatuto de Autonomía.

d) Promover el estudio como un medio de adquisición de valores culturales y de mejor capacitación profesional y social.

e) Fomentar la participación de todos los miembros de la residencia en las decisiones que les afecten.

f) Desarrollar el espíritu crítico de los residentes.

g) Fomentar la unión y el compañerismo inculcando a los residentes el sentido de convivencia y Solidaridad según los dictados de una concepción plural y libre de la vida.

h) Animar al compromiso de participación activa estudiantil como ciudadanos universitarios europeos.

3.- Sin perjuicio de las competencias que nuestro ordenamiento jurídico atribuye a los Órganos de Gobierno de la Diputación Provincial, la residencia universitaria tendrá los siguientes órganos directivos:

a) Director del centro,

b) Jefe de recursos Humanos,

c) La Junta de Residentes, y

d) La Asamblea de Residentes.

- Director del centro: Corresponderá al director, con carácter nato:

a) La dirección superior del centro.

b) Ostentar la representación oficial de la residencia.

c) Resolver los recursos y cualquier otra incidencia que afecte a la residencia.

d) El director canalizará, estudiará y, en la medida de lo posible, acogerá e impulsará las iniciativas y propuestas de la Junta de Residentes.

e) Deberá fijar las directrices de las actividades de la residencia, oídas las iniciativas de la Junta de Residentes, siempre que aquellas sean acordes con los objetivos descritos la presente ordenanza y siempre que las disponibilidades lo permitan.

f) Ejercer la función disciplinaria de acuerdo con lo dispuesto en las presentes normas.

g) Presentar anualmente ante la Excma. Diputación una memoria de actividades desarrolladas en el curso académico anterior.

- Jefe de Recursos Humanos:

a) Será el encargado de promover, mediar y gestionar todo lo relativo al personal de la residencia.
b) En casos de ausencia o enfermedad del Director, o por concurrir causa legal, asumirá sus funciones el Jefe de Recursos Humanos de la residencia.
c) Será el punto de enlace entre el director y los residentes, ejercerá de mediador ante las propuestas de los residentes.

- Junta de Residentes:

1.- La Junta de Residentes estará formada por uno de cada treinta residentes o fracción menor, elegidos por sufragio directo y secreto, siendo todos los residentes electores y elegibles a excepción de los residentes-colaboradores, que elegirán entre sí un representante.

2.- El Presidente de la Junta de Residentes será designado entre sí por los miembros electos de la Junta de Residentes.

3.- El Director de la residencia, promoverá el proceso de elección y constitución de la Junta de Residentes de cada año.

Son funciones de la Junta de Residentes:

a) Favorecer el diálogo entre los Residentes y la Dirección.

b) Encauzar la realización de las actividades.

c) Proponer a la Dirección todas aquellas cuestiones que contribuyan al mejor funcionamiento de la residencia.

d) Evaluar el funcionamiento de la residencia.

La Junta de Residentes se reunirá previa convocatoria de la Dirección del Centro o su Presidente cuando hayan de someterse a su conocimiento asuntos de su interés. La convocatoria irá acompañada del orden del día de los asuntos que hayan de tratarse.

- Asamblea de Residentes

Es la reunión de todos los residentes, bajo la Presidencia del Director. Las sesiones tendrán carácter informativo y serán convocadas por el Director, que fijará el orden del día de la reunión. Al menos se reunirá, en sesión ordinaria, una vez al comienzo del curso académico.

En sesión extraordinaria, cuando lo solicite, como mínimo, un tercio de sus componentes. En la solicitud, deberá figurar el orden del día que se propone y justifica la reunión extraordinaria, de lo que se dará traslado a la Junta de Residentes.

Para desarrollar la labor formativa de la residencia, los residentes podrán formar comisiones que canalicen y apoyen sus inquietudes e iniciativas a la Junta de Residentes.

1.-De la condición de residente.- Tendrán la condición de residentes las personas físicas a las que se le haya asignado plaza en la residencia universitaria y se hayan incorporado a la misma de manera efectiva.

La condición de residente conlleva la aceptación incondicionada de la naturaleza, objetivos y fines de la residencia, el conocimiento y cumplimiento las normas internas y demás normativa vigente, así como el compromiso de contribuir personalmente al logro de los fines del mismo.

2.-De los residentes colaboradores.- De entre aquellos que tengan la condición de residentes, son residentes-colaboradores los que, en función del programa de actividades formativas y culturales complementarias ofertadas por la residencia, hayan sido designados para colaborar con la Dirección en la planificación y coordinación de dichas actividades, así como en labores de información y relación con los residentes.

Los residentes-colaboradores serán designados por la Dirección de la residencia siendo oída la Junta de Residentes a través de los representantes de la misma y para ello se valorarán el currículo académico y la propuesta de proyectos de actividades y capacidad asociativa de los potenciales candidatos.

La función del residente-colaborador será premiada con una ayuda para la adquisición de material formativo y didáctico cuya cuantía se establecerá en cada curso y será deducida de las cuotas mensuales.

3.-Otros residentes.- Serán aquellos que ocupen las plazas autorizadas por la Diputación Provincial de Cáceres para programas o actividades de colaboración para la realización y desarrollo de actividades culturales, deportivas y sociales que redunden en el interés de la provincia y de la ciudad de Cáceres y particular y específicamente las destinadas a facilitar alojamiento a profesores, estudiantes e investigadores de otras Universidades españolas o extranjeras, que se encuentren realizando trabajos temporales de investigación, colaboración o de intercambio en la Universidad de Extremadura.

Se perderá la condición de residente por alguna de las siguientes causas:

a) Por voluntad propia. Se entenderá que el residente renuncia voluntariamente en caso de comunicación por escrito con un preaviso de un mes a la Dirección o bien por el abandono efectivo sin previo aviso de la residencia por un periodo superior a quince días.

b) Por aplicación de las sanciones contempladas en las normas internas de la residencia.

c) Por no satisfacer los precios públicos correspondientes a los establecidos en la convocatoria.

Los residentes tienen derecho, independientemente de aquellos reconocidos por las Leyes, a:

a) A entrar y salir libremente del centro, dentro de las normas que se contemplan en el presente texto.

b) A disfrutar y participar de todos los servicios y actividades ofrecidos por el centro, respetando las normas establecidas.

c) A colaborar en el funcionamiento de la residencia a través de los órganos de participación establecidos en el presente Reglamento, en su caso.

d) A utilizar los servicios comunes de la residencia.

e) A ocupar y usar la habitación que les haya sido asignada, dentro de la cual los residentes tendrán derecho al desarrollo de su vida privada. No obstante, cuando ello fuere necesario

para garantizar los bienes, la seguridad común o el régimen de convivencia, la Dirección podrá autorizar la entrada e inspección en cualquier habitación o dependencia de la residencia, y ello sin perjuicio de las que con carácter ordinario deban realizar los servicios de mantenimiento o limpieza.

f) A ser informado de cualquier modificación del régimen de funcionamiento de la residencia.

Son deberes de los residentes:

a) Respetar y cumplir las normas de régimen interno de la residencia.

b) Respetar el silencio y las horas de estudio y descanso.

c) Acreditar en el modo en que se establezca el pago mensual del precio público.

d) Presentar, en los plazos que se establezcan, la documentación necesaria requerida por su condición de residente.

e) Guardar el debido respeto y consideración a los demás residentes y a todo el personal de la residencia universitaria.

f) Respetar y cuidar el mobiliario y las instalaciones de la residencia.

g) Cumplir con todas las demás obligaciones y deberes que, sin estar contemplados específicamente en el presente artículo, se deriven o reflejen en lo dispuesto en el presente Reglamento.

El residente titular de una habitación asume la responsabilidad del buen uso y utilización de la misma.

Servicios:

1. La residencia cuenta con servicios de comedor, biblioteca, calefacción y agua caliente, conexión con internet y autoservicios de lavandería.

2. Los servicios médicos deberán ser cubiertos por el seguro escolar, Seguridad Social, etc., del residente, siendo responsabilidad de aquel carecer o tener vencida la cobertura médica.

Del horario general.- En la residencia, en tanto se disponga servicio de recepción de veinticuatro horas, se permitirá el acceso y salida de los residentes sin limitaciones horarias. No obstante, la Dirección podrá determinar las correspondientes reglas que exijan la comunicación de dichas entradas y salidas en determinados tramos horarios y ante la concurrencia de circunstancias que así lo aconsejen.

Salvo la concurrencia de circunstancias cuya urgencia y trascendencia así lo aconsejen no se pasarán a los residentes las llamadas telefónicas desde el exterior que tengan lugar en los períodos de descanso habituales. Al comienzo de cada curso la dirección del centro

determinará los períodos horarios en los que se admitirán dichas llamadas y su correspondiente aviso al destinatario de la misma.

Del funcionamiento y horario del comedor.

1.- El servicio de comedor, con carácter general, se dispensará en los siguientes tramos horarios:

- Desayuno: De 7:00 a 9:30 h. excepto sábados, domingos y festivos en que el desayuno se servirá de 9:00 a 10:15 h. - Comida: De 13:30 a 15:30 h. - Cena: De 20:30 a 22:00 h.

No obstante, la Dirección del centro dictará las instrucciones necesarias para la precisión o alteración de dicho horario atendiendo a circunstancias climatológicas, de programación y desarrollo de actividades y/o necesidades de carácter general.

Si por razones académicas algún residente necesitara un horario distinto al indicado deberá solicitarlo al Director, quien arbitrará las medidas oportunas una vez verificada la razón aportada.

2.- Si un residente proyectara ausentarse de la residencia de modo que se utilizara el servicio de comedor lo deberá indicar en la recepción de la residencia con, al menos, un día de antelación.

3.- En ningún caso podrá ser retirada la comida o bebida del comedor.

De las habitaciones.- Las habitaciones tienen como fin primordial el descanso y el estudio. A tal fin, tanto en los pasillos y escaleras como en las propias habitaciones se evitarán ruidos, voces, portazos y todo lo que, en general, pueda perturbar la consecución de ambos fines.

1.- Se respetará el ambiente de silencio, intensificándolo a partir de las 24:00 horas. Todo residente puede y debe exigir a sus compañeros el cumplimiento de esta norma.

2.- El uso de radios, magnetófonos, ordenadores, máquinas de escribir, máquinas de afeitar, secadores etc., se realizará con la suficiente discreción para no molestar a los demás, no debiendo utilizarse a partir de las 24:00 horas.

3.- Los residentes se ocuparán de mantener las habitaciones limpias y ordenadas, para lo que se les facilitarán los medios necesarios. La recogida de papeleras y limpieza de aseos y zonas comunes se realizará por el personal de la residencia.

4.- No está permitido tener electrodomésticos distintos a los señalados en el punto 2 anterior en las habitaciones, así como cocinar o tener menaje del comedor en ellas.

5.- La residencia facilitará mantas de abrigo para el servicio de camas, corriendo a cargo de cada residente el resto de enseres que considere necesarios como toallas, perchas, etc.

6.- No se permitirá fijar “afiches”, carteles o cuadros mediante métodos que dañen o agujereen las paredes, tanto en las habitaciones como en el resto de las dependencias.

Las personas no residentes, podrán acceder a las habitaciones acompañadas del residente visitado o de su compañero hasta las 22:00 horas.

Del deber de cuidado y conservación de las instalaciones.- Los residentes deberán respetar y cuidar el mobiliario y las instalaciones de la residencia y muy particularmente los de la habitación que tenga asignada.

Los daños y desperfectos que puedan causarse, tanto en habitaciones como en zonas comunes, y que no deriven del uso normal de los servicios, serán imputables a su causante. Para garantizar el mantenimiento de las distintas dependencias y cubrir las responsabilidades que pudieran derivarse de su uso, los residentes depositarán al comienzo de curso la cantidad que anualmente se determine en concepto de fianza. Dicha fianza será objeto de devolución una vez se constate que no es necesaria su aplicación como garantía.

La convivencia en la residencia universitaria exige el respeto a las personas y sus opiniones.

El ingreso en la residencia universitaria presupone el compromiso formal del residente de acatamiento de las normas internas que los Órganos de Dirección establezcan para la buena marcha y funcionamiento de la instalación y sus distintos servicios.

1.- La Dirección del centro adoptará las medidas necesarias que garanticen el exigible ambiente de convivencia y respeto entre todos los miembros de la comunidad residencial.

2.- A tales efectos y con carácter general los residentes guardarán las elementales normas de aseo, vestido y compostura en el uso de los servicios, especialmente los comunes y muy particularmente en aquellos de concurrencia simultánea con otros residentes como el comedor o la biblioteca.

3.- En los servicios comunes de uso colectivo se respetarán las normas de funcionamiento establecidas por la Dirección.

4.- Con carácter general no se autorizará ni permitirá:

a) El consumo de bebidas alcohólicas.

b) La celebración de fiestas u otras actividades en la residencia sin el conocimiento y autorización de la Dirección.

c) La tenencia de animales, ni en las habitaciones ni en ninguna de las dependencias del centro.

d) El encendido de velas o similares y en general cualquier aparato o elemento que produzca llamas o humos. También estarán prohibidos los elementos que puedan dañar cualquier objeto propiedad de la residencia.

5.- Queda terminantemente y en todo caso prohibido:

a) El consumo de cualquier tipo de drogas o sustancia estupefaciente.

b) La tenencia de armas de tipo alguno aunque se dispusiera de licencia para ello.

c) La recriminación directa por parte de los residentes al personal de servicio, debiendo dirigir cualquier queja u observación a la Dirección.

d) El incumplimiento de las presentes normas.

El régimen disciplinario en las residencias tendrá como función garantizar la libertad, igualdad y la responsabilidad de todos los residentes.

El establecimiento de las faltas y sanciones previstas en el presente texto tiene como finalidad garantizar un marco de convivencia basado en el respeto a la intimidad, integridad y dignidad personal de todos los residentes y de todo el personal de la residencia.

El régimen de disciplina se basará en el cumplimiento de las normas establecidas en el presente texto y en la legislación vigente, y su aplicación será competencia de la Dirección.

De las faltas.- Con carácter general, el incumplimiento por los residentes de los deberes descritos en este texto será considerado como falta.

Según su gravedad, las faltas serán tipificadas como leves, graves o muy graves, y conllevarán las sanciones correspondientes que se tipifican en las presentes normas.

1.- Son faltas muy graves:

a) La comisión de un acto tipificado como delito en el código penal.

b) Aquellas actuaciones que perjudiquen gravemente el buen nombre de la residencia, de los residentes y del personal al servicio de aquella.

c) La sustracción de material y objetos de la residencia y/o de compañeros residentes.

d) El desarrollo de actividades no autorizadas o prohibidas.

e) El uso indebido del nombre y de la representación de la residencia.

f) Las conductas de las que se deriven daños físicos y morales causados a los compañeros y/o al personal de la residencia. Y en general toda interferencia que afecte gravemente a las condiciones de trabajo establecidas para el personal de servicios.

g) La promoción y realización de novatadas, así como cualquier acción que atente contra la intimidad o dignidad de la persona, y, en general, todo cuanto perturbe gravemente la convivencia pacífica y civilizada de la vida residencial.

h) Las actuaciones que causen graves daños a las instalaciones de la residencia.

i) Ceder la habitación a persona no residente o entregarle la llave de acceso.

j) Falsificar o falsear los datos o documentos que se aporten para el ingreso en la residencia, o para la estancia en la misma.

k) La comisión en un mismo curso académico de dos o más faltas graves, aunque sean de distinta naturaleza.

2.- Son faltas graves:

a) Los comportamientos reiterados que tiendan a impedir el cumplimiento de los fines enumerados en el presente Reglamento cuando no constituyan falta muy grave.

b) El desacato formal y público a la Dirección.

c) Las ofensas y vejaciones producidas a los compañeros residentes cuando no constituyan falta muy grave.

d) El deterioro intencionado de las instalaciones, material y servicios de la residencia cuando no constituyan falta muy grave.

e) Hacer uso indebido del mobiliario y enseres de la residencia.

f) Perturbar reiteradamente el estudio y descanso en la residencia o el silencio nocturno.

g) Las faltas de corrección, compostura y aseo.

h) Incumplir el régimen de horarios.

i) Aquellas actuaciones intencionadas que por su naturaleza y consecuencias alteren la convivencia en la residencia cuando no constituyan falta muy grave.

j) La comisión de tres faltas leves en un mismo curso académico aunque sean de distinta naturaleza.

3.- Son faltas leves:

a) En general, el incumplimiento de los deberes por negligencia o descuido inexcusable cuando no constituyan falta grave o muy grave.

b) La incorrección con los compañeros y las personas que se encuentren en la residencia cuando no constituyan falta grave o muy grave.

c) El descuido en la conservación de las dependencias y material cuando no constituyan falta grave o muy grave.

d) Cualquier acto injustificado que perturbe el normal desarrollo de las actividades de la residencia cuando no constituyan falta grave o muy grave.

4.- Para determinar y graduar la gravedad de la falta y sus responsabilidades, la Dirección tendrá en cuenta:

a) La intencionalidad.

b) El perjuicio causado a la Administración o a los ciudadanos.

c) El grado de participación en la comisión de la falta.

d) La reiteración o reincidencia.

De las sanciones.- Como consecuencia de la comisión de las infracciones tipificadas en el presente Reglamento se podrán imponer las siguientes sanciones:

Faltas leves:

— Amonestación de la Dirección.

Faltas graves:

— Expulsión temporal por un periodo máximo de quince días.

Faltas muy graves:

— Expulsión definitiva del centro.

1.- La convocatoria de plazas se realizará por orden de la Excma. Diputación y será publicada en el Boletín Oficial de la Provincia y en los tablones de anuncio de la propia residencia.

2.- En la convocatoria descrita en el apartado anterior se tendrán en cuenta los principios de mejor rendimiento académico y menor renta familiar, con carácter prioritario. A tal efecto, la convocatoria contará con un baremo que pondere estos extremos.

3.- El precio de cada plaza, será el establecido por la Diputación, en su normativa reguladora del precio público.

4.- Tanto los residentes de años anteriores como los aspirantes a nuevos residentes deberán formalizar la solicitud de admisión. La condición de antiguo residente será ponderada en el baremo anteriormente citado, considerándose el rendimiento académico.

5.- La Diputación de Cáceres, reservará un número de plazas en la residencia de la que es titular, destinadas a facilitar el desarrollo de programas o actividades de colaboración para la realización y desarrollo de actividades culturales, deportivas y sociales que redunden en el interés de la Provincia y de la ciudad de Badajoz y particular y específicamente las destinadas a facilitar alojamiento a profesores, estudiantes e investigadores de otras Universidades españolas o extranjeras, que se encuentren realizando trabajos temporales de investigación, colaboración o de intercambio en la Universidad de Extremadura

La residencia celebrará dos actos académicos que serán presididos por el Excmo. Sr. Presidente o persona en quien delegue, uno de apertura de curso y otro de clausura. En el de clausura tendrá lugar la imposición de becas a los residentes que cumplan tres años de antigüedad en la residencia.

La residencia podrá celebrar dos fiestas anuales: Una con motivo de la navidad y otra en primavera. Las fechas serán fijadas por la Dirección y la Junta de Residentes.

Nota: Esta ordenanza está basada en los estatutos publicados de la Residencia Hernán Cortés, habiéndose adaptado a la Casa de los Pereros.

Para los meses de verano que se utilice como alojamiento para campamentos de verano, se mantendrán vigentes las normas de convivencia, los horarios se adaptarán a lo que marquen la organización interna del campamento consensuada con la Diputación y la dirección de la Residencia.

2.-En el caso de que sea gestionado por una empresa externa:

La empresa que explote la residencia mantendrá una composición interna igual o parecida a la que se ha expuesto anteriormente para el caso de la Diputación.

Los residentes tendrán las mismas obligaciones, los horarios también se mantendrán. Con respecto a la admisión de plazas, el criterio lo determinará la empresa licitadora, siempre dentro del marco establecido en el acuerdo adoptado con la Diputación mediante contrato firmado con este organismo.

Para los meses de verano, la empresa externa tendrá libertad para determinar qué criterios utilizarán para su organización.

Por lo tanto durante los meses del curso escolar el funcionamiento será muy similar a la opción de estar gestionado por la propia Diputación.

Si la empresa licitadora optara por dar el uso de Hostal a la Casa de Los Pereros en el verano, se orientará la gestión interna del establecimiento a la de un alojamiento turístico.

A continuación se exponen los requisitos que marca la normativa vigente (Decreto 235/2012) en Extremadura para cumplir con la condición de hostal:

Objeto y ámbito de aplicación

La condición de Hostal está regida por el decreto de Ordenación y Clasificación de Alojamientos Turísticos Hoteleros de la Comunidad Autónoma de Extremadura, la regulación de sus condiciones técnicas y de sus servicios, de conformidad con lo establecido en la legislación turística extremeña.

Clasificación

Los establecimientos de alojamiento hoteleros se clasifican, de conformidad con lo previsto en el artículo 57 de la Ley de Desarrollo y Modernización del Turismo de Extremadura, en hoteles, hoteles-apartamentos, hostales y pensiones.

Los hostales se clasifican en dos categorías identificadas por estrellas.

Placa distintiva

En todos los establecimientos hoteleros será obligatoria, junto a la entrada principal, exhibir una placa normalizada en la que figure el distintivo correspondiente a la clase y categoría a las que pertenezca el establecimiento.

La placa consistirá en un rectángulo de metal en el que, sobre fondo azul turquesa, figuren en blanco la letra o las letras correspondientes a su clase (HS para hostales), así como las estrellas que correspondan a su categoría en la forma y dimensiones que se determinan. Las estrellas serán plateadas para los hostales.

Identificación

En la publicidad o propaganda impresa o telemática, correspondencia, facturas y demás documentación de los establecimientos hoteleros, deberá indicarse la clase y categoría que le correspondan, así como su especialización o distintivo de calidad cuando lo tenga reconocido.

Director

En los hostales será facultativo la designación de un director. De no hacer uso de tal facultad se entenderá que las funciones del Director son desempeñadas por el titular de la empresa.

El Director asumirá la responsabilidad por la gestión del establecimiento ante el usuario del mismo, debiendo velar especialmente por su buen régimen de funcionamiento y correcta prestación de los servicios.

Bases técnicas comunes

Todos los establecimientos hoteleros deberán cumplir la normativa vigente en materia de construcción y edificación, instalación y funcionamiento de maquinaria, sanidad y consumo, seguridad, salud e higiene, con especial atención a la normativa vigente en materia de prevención y extinción de incendios, al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, seguridad alimenticia, medio ambiente y, cualesquiera otras disposiciones y normas específicas que le afecten.

Accesibilidad

Los establecimientos regulados en el presente Decreto, deberán cumplir con las exigencias de accesibilidad establecidas en la normativa reguladora de la materia.

Calidad

La calidad de las instalaciones, equipamientos y materiales así como la prestación de los servicios turísticos deberán estar acordes con la categoría del establecimiento:

Los locales, mobiliario y equipo de los hoteles de una estrella y de los hostales serán sencillos, ofreciendo sin embargo, garantía de comodidad, según lo habitualmente considerado en el ámbito turístico.

Insonorización

Todos los establecimientos hoteleros deberán disponer de adecuados sistemas de insonorización, tanto en habitaciones como en zonas comunes, que garanticen el aislamiento de ruidos y vibraciones producidos por la instalación de maquinaria en general, elevadores, sistemas de climatización y funcionamiento de cocinas.

Accesos, Ascensores y Montacargas

1- Accesos

	HOSTAL	
	2 *	1 *
Entrada Independiente de clientes	NO	NO
Entrada servicio	NO	NO
Escalera clientes (anchura mínima preceptiva)	1m	1m
Vestíbulo	SI	SI
Escalera de servicio	NO	NO
Ascensores (preceptivos con el nº de plantas indicado) (B-planta baja)	B+1	B+1
Montacargas (preceptivos con el nº de plantas indicado) (B-planta baja)	NO	NO
Pasillos, anchura mínima preceptiva	1,2 m	1,2 m

2.- Cuando la existencia de ascensores sea preceptiva, éstos deberán comunicar todas las plantas. La instalación de los ascensores deberá sujetarse a las condiciones de seguridad exigidas en las disposiciones sobre la materia, evitando además, todo tipo de ruidos y

vibraciones.

3.- Las prescripciones contenidas en este artículo para los hostales, será de aplicación aunque el inmueble en el que se ubiquen no esté destinado en su totalidad a la actividad de alojamiento.

4.- El vestíbulo de entrada o portal, el fondo de pasillos de más de 10 m. y frente a ascensores accesibles, o el espacio dejado en previsión para ellos, debe disponer de un espacio para giro de diámetro 1,50 m libre de obstáculos.

5.- En edificios existentes, el uso de plataformas elevadoras y salva escaleras estará condicionado a que la instalación de ascensor o rampa accesible sea inadecuada o inviable. La disposición de plataformas tendrá como condición que en su posición de uso, no impida el uso seguro de la escalera por otras personas, que en su posición aparcada no reduzcan la anchura necesaria de los elementos de evacuación (pasillos, escaleras, etc.) y que se pongan los medios humanos o técnicos para asegurar que, en caso de emergencia, no se entorpezca la evacuación.

Climatización, calefacción y aire acondicionado

Los alojamientos regulados en el presente Decreto, en función de su categoría, deberán disponer de los siguientes servicios:

	HOSTAL	
	2 *	1 *
Climatización	-	-
Calefacción	SI	SI
Aire acondicionado	Solo en zonas comunes	Solo en zonas comunes

Servicios

Los alojamientos regulados en el presente Decreto, según su categoría, deberán prestar los siguientes servicios:

	HOSTAL	
	2 *	1 *
Servicio de guardarropa	NO	NO
Servicio de equipajes	NO	NO
Servicio de habitaciones	NO	NO
Servicio de lavandería/planchado	NO	NO
Servicio vigilancia nocturna	NO	NO
Recepción-conserjería	SI	NO
Sala de equipajes	NO	NO
Aseos generales (inodoro y lavabo)	SI	NO
Oficios de plancha	NO	NO
Bar	NO	NO
Garaje/parking. % en función de capacidad	NO	NO

Teléfono de uso general a disposición de los clientes	SI	SI
Ordenadores para uso de clientes con conexión a INTERNET	NO	NO
Caja fuerte general. Uso gratuito	NO	NO
Conexión internet en habitaciones	NO	NO
Botiquín	SI	SI

1.- La recepción constituye el centro de relación permanente con los clientes a efectos administrativos, de asistencia e información y desempeñará, entre otras funciones las siguientes: formalizar la hoja de admisión, atender reclamaciones, expedir facturas y facilitar información y asistencia a los usuarios.

La exigencia de recepción estará condicionada, en los hostales de dos estrellas, a que el establecimiento cuente con un número superior a diez habitaciones.

En estas dependencias estarán las hojas de reclamaciones, la ficha de entrada, el libro de inspección, el listado de precios expuesto en lugar visible e información de los recursos turísticos de la zona.

2. En los establecimientos en los que se exijan aseos generales, éstos deberán estar independizados por sexos. Todos deberán disponer de ventilación directa o forzada que garantice la renovación del aire.

Todos los establecimientos que tengan salones, piscinas, comedores y otros lugares de reunión en planta diferente a la principal deberán disponer de aseos generales, próximos a estas zonas.

3. El servicio de comedor no tiene carácter obligatorio. Los servicios de comida se entenderán de libre oferta por parte de todos los establecimientos.

La prestación del servicio de comedor tendrá lugar dentro del horario señalado por la dirección que se expondrá al público en lugar visible.

4. Los locales, instalaciones, mobiliario y enseres se mantendrán en las debidas condiciones de presentación, funcionamiento y limpieza, reparándose inmediatamente cuantos desperfectos o averías se produzcan. El servicio de limpieza deberá realizarse con la frecuencia necesaria y, al menos, una vez al día.

5. Todo el personal de servicio en los distintos departamentos vestirán uniforme adecuado al cometido que presten y a la categoría del establecimiento.

Salones

Los alojamientos regulados en el presente Decreto, en función de su clase y categoría, deberán reunir las siguientes condiciones, equipamientos y servicios:

	HOSTAL	
	2 *	1 *
M2 mínimos de salón social	18 a partir de 10 habitaciones	NO
Guardarropa	NO	NO

1. Las superficies totales que correspondan a cada categoría, constituyen módulos globales que podrán redistribuirse para salones y/o comedores en la forma que se estimen conveniente.

2. Los espacios destinados a salas de lectura, televisión o juegos podrán computarse formando parte del salón, siempre que no quede suprimido en su totalidad.

Instalaciones de personal de servicio

En todos los establecimientos del grupo hoteles las dependencias de la zona de servicio estarán totalmente independizadas de las destinadas al uso de los clientes. Dichas dependencias consistirán en vestuario y aseos con duchas lavabos e inodoros independientes para el personal masculino y femenino.

Habitaciones

Las habitaciones de los establecimientos regulados por el presente Decreto, habrán de reunir las siguientes condiciones y equipamientos:

El baño completo se compone de: bañera o cabina de ducha, lavabo, bidé e inodoro. La bañera puede sustituirse por cabina de ducha.

	HOSTAL	
	2 *	1 *
Habitación individual: m2	6	6
Habitación doble: m2	12	11
Habitación doble con salón: m2 habitación	10	10
Habitación doble con salón: m2 salón	6	6
Nº mínimo de baños completos	-	1 por cada 3 habitaciones
Aseo (inodoro, lavabo, ducha)	Todas las habitaciones	50% habitaciones

1-Todas las habitaciones dedicadas al alojamiento estarán identificadas mediante un número fijado en el exterior de sus puertas de entrada. Complementariamente, podrán ser reconocidas por otros identificadores.

2. En el cómputo del total de habitaciones se entenderán incluidas las suites y las habitaciones dobles con salón.

3. A la hora de determinar las superficies de las habitaciones, se podrán computar los armarios empotrados existentes dentro de las habitaciones como parte de la misma.

4. En las habitaciones con techo abuhardillado, al menos el 50 % de la superficie tendrá la altura mínima establecida, y el resto será superior a 1,50 m.

5. Para que pueda ser considerada una habitación como «habitación con terraza» la anchura mínima de ésta será de 1,60 m.

6. El número de habitaciones adaptadas para personas con minusvalía será el que disponga la normativa de accesibilidad.

7. Podrán autorizarse habitaciones de tres y cuatro plazas cuando la superficie exceda en un 30 % o en un 60 % respectivamente de la mínima exigida a las habitaciones dobles.

Ventilación y sistemas de oscurecimiento

Las habitaciones de los establecimientos hoteleros deberán disponer de ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos, y cumplir lo establecido en las Ordenanzas Municipales que resulten aplicables. A tales efectos contarán con uno o varios huecos acristalados practicables al exterior. El total de dicha superficie no podrá ser inferior a 1,20 metros cuadrados, excluyendo el/los marco/s.

2. Las habitaciones dispondrán de un sistema efectivo de oscurecimiento que impida totalmente la entrada de la luz a voluntad del cliente.

Equipamiento

1- Los dormitorios de los establecimientos hoteleros dispondrán, en el caso de habitaciones dobles, de una cama de al menos 1,35 m. de ancho o bien de dos camas individuales de 0,90 m. como mínimo. Las camas de las habitaciones individuales tendrán como mínimo una anchura de 0,90 m.

2. Según su categoría, contendrán al menos los siguientes muebles, enseres e instalaciones:

	HOSTAL	
	2*	1 *
Caja fuerte	-	-
Mesilla de noche	SI	SI
Mesita o escritorio con punto de luz	-	-
Sillas (tantas como plazas disponga la habitación)	SI	SI
Sillón o butaca (tantas como plazas disponga la habitación) con mesa	-	-
Portaequipaje	-	-
Armario con perchas	SI	SI
Espejo cuerpo entero	-	-
Minibar	-	-
Puntos de luz en cabecera de cama (dos lados en caso de cama matrimonio)	-	-
Punto de luz en área de estar	-	-
Toma de corriente a disposición del cliente	SI	SI
Interruptores de luces principales, en estrada y cabecera de cama	SI	SI
Teléfono	-	-
Línea telefónica directa al exterior, nacional e internacional	-	-
Alfombrillas en el lateral de la cama (salvo suelo enmoquetado)		
Sistema de oscurecimiento de ventanas	SI	SI
Cierre interno de seguridad	SI	SI
Cartel de no molestar	SI	SI

Televisión	-	-
Plano de planta con indicación de salidas de emergencia y medios de extinción de incendios (detrás de la puerta)	SI	SI

Camas supletorias

1. La instalación de camas supletorias en las habitaciones de los establecimientos hoteleros estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que el espacio útil de las habitaciones, una vez instaladas las camas supletorias, continúe siendo suficiente para garantizar una estancia confortable a los usuarios.

b) Que se instale a petición expresa de los clientes.

2. El precio de una cama supletoria estará en consonancia con su carácter de provisionalidad.

3. La instalación de cuna en cualquier habitación, para menores de 2 años, tendrá en todo caso carácter gratuito.

4. La cama supletoria deberá reunir condiciones idóneas de calidad y confort que garanticen un adecuado descanso a sus usuarios.

Baños, aseos, lavabos

1. Los cuartos de baño o aseos o lavabos de las habitaciones de los establecimientos hoteleros tendrán ventilación directa y/o forzada, con continua renovación de aire.

2. Todas las categorías dispondrán de agua fría y caliente.

3. Deberán estar equipados, además de con los elementos sanitarios, con los siguientes enseres e instalaciones:

	HOSTAL	
	2 *	1 *
Cortina o mampara de baño y ducha	SI	SI
Espejo	SI	SI
Toma de corriente	SI	SI
Puntos de luz (general y sobre el espejo)	SI	SI
Teléfono	-	-
Alfombrilla de baño	SI	SI
Soporte para objetos de tocador	SI	SI
Jabón/elementos de aseo	SI/NO	SI/NO
Espejo direccional y de aumento	-	-
Secador de pelo	-	-
Papelera	SI	SI
Banqueta de baño	-	-
Juego de toallas por huésped	SI	SI
Albornoz	-	-
Vaso	-	-
Calefacción	-	-

Informe previo potestativo.

1. Quienes proyecten la apertura, construcción o modificación de un establecimiento de alojamiento hotelero en Extremadura, podrán solicitar a la Consejería competente en materia de turismo, la emisión de un informe previo sobre su adecuación a la normativa turística y su posible clasificación, acompañando para ello memoria y planos del proyecto.

2. El plazo para evacuar el informe previo potestativo será de dos meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación.

Transcurrido el plazo sin que la Consejería lo haya notificado al solicitante, deberá entenderse que el informe es favorable.

3. La validez del informe será como máximo de un año, siempre que permanezca en vigor la normativa turística respecto de la que se predica adecuación en el momento de su emisión.

Declaración responsable e inscripción en el Registro General de Empresas y Actividades Turísticas.

1. El inicio de la actividad de alojamiento está sujeto al régimen de declaración responsable en los términos previstos en el artículo 48 de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de Desarrollo y Modernización del Turismo de Extremadura y en el Decreto 205/2012, de 15 de octubre, por el que se regula el Registro General de Empresas y Actividades Turísticas de Extremadura.

2. Presentada la declaración responsable se procederá de oficio a su inscripción en el Registro General de Empresas y Actividades Turísticas de Extremadura a partir de la información contenida en la misma.

El objetivo claro de la empresa licitadora si opta por la condición de hostal en verano será el de apostar por una buena gestión interna que proyectará imagen positiva hacia los clientes y se conseguirá la tan valorada fidelidad y lealtad de estos.

Una buena gestión interna da los siguientes valores a la empresa:

1. Imagen: La imagen a través de la gestión empresarial y el buen hacer diario.

2. Proyección: Una buena gestión interna fomenta la proyección social de la empresa al contribuir a mejorar las relaciones con el público.

3. Comunicación: Un buen protocolo de actuación ayuda a difundir los mensajes de la empresa de forma más eficaz.

4. Procedimientos: Se establecerán normas y técnicas de organización, es decir procedimientos de actuación que aportan calidad a los actos y a las relaciones.

5. Rentabilidad: Una buena gestión consigue mejorar los resultados de la empresa.

6. Prestigio: Un buen protocolo de actuación ayuda a conseguir una percepción favorable por parte de la gente hacia la empresa. El protocolo en unión al marketing, las relaciones publicas y el desarrollo de la estrategia comercial y de la comunicación, ayudará a conocer la

personalidad y necesidades de nuestros clientes. Pasando así a lo conocido como "protocolo emocional" como un campo orientado a movilizar los sentimientos, valores y emociones con el fin de crear actitudes favorables hacia la marca.

Estos seis puntos que acabamos de mencionar también pueden ser aplicados para el uso de la casa como Residencia Universitaria tanto si se gestiona por la Diputación como si lo hace la propia empresa, pues no dejan de ser normas básicas de buena conducta interna que se proyectan de forma positiva.

5.2 PLAN DE MARKETING

Existen cuatro tipos de acciones con las que se desarrollan todas las actividades necesarias para poner el producto o servicio en el mercado, estas cuatro acciones son las que en el lenguaje del marketing se identifican como:

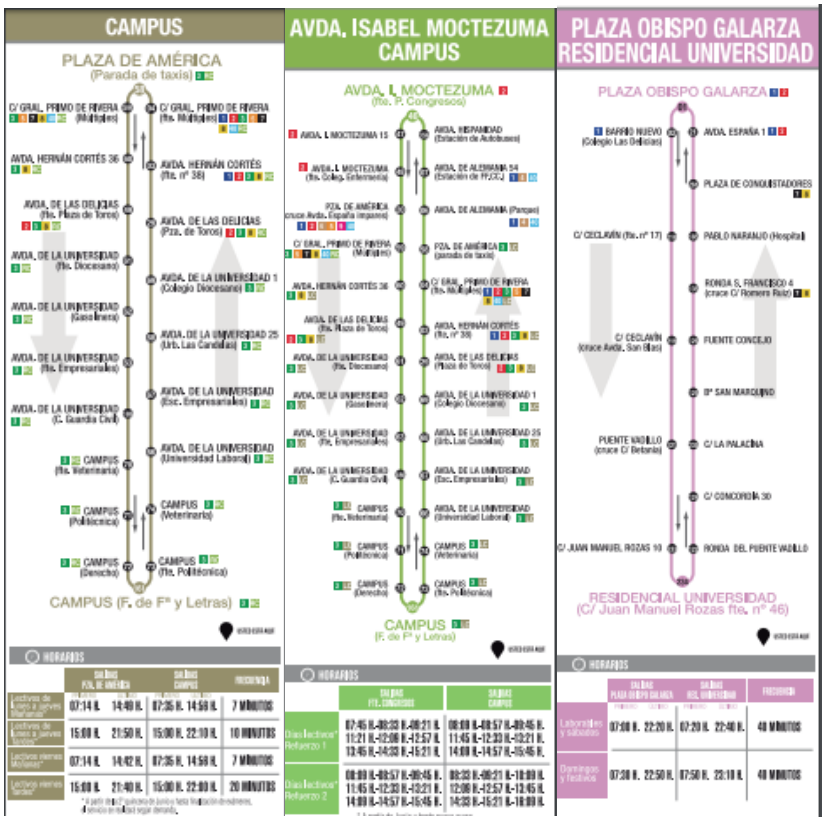
•Servicio.- Servicio de hospedaje especializado en el perfil de Estudiantes Universitarios, que busca, a través de sus estrategias, fundamentadas en una filosofía de confort y hospitalidad, tener un impacto directo en su calidad de vida mediante la mezcla de la calidez del hogar con la perspectiva de servicio e instalaciones de una residencia modernizada con la reforma que se pretende llevar a cabo.

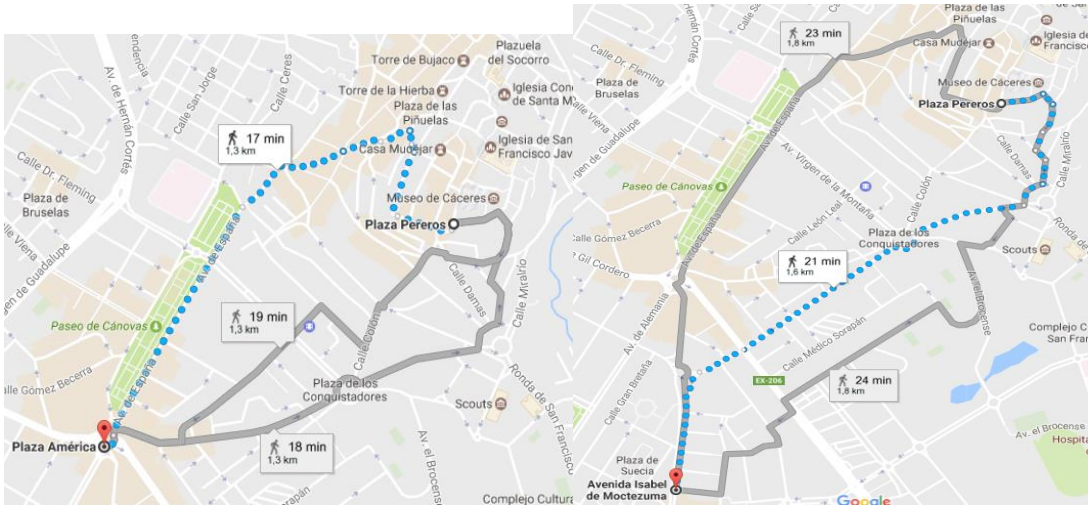
• Precio. – Se pretende establecer un precio asequible al estudiante. Una de las opciones que se plantea en el estudio es la de obra social, tal y como se expondrá en el apartado de estudio económico.

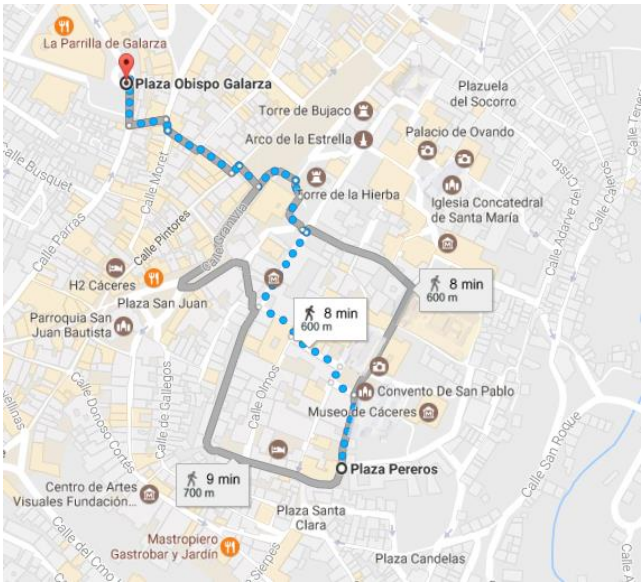
• Ubicación.- El edificio objeto de estudio se encuentra en pleno casco antiguo, trasladando al estudiante a otra época al poder disfrutar de sus calles y plazas de origen medieval. Calles empedradas, pequeños comercios, edificios emblemáticos, cafeterías y restaurantes, todo ello entremezclado con el continuo flujo de turistas internacionales que visitan la ciudad monumental, hacen atractiva la ubicación de esta residencia para el estudiante en los meses lectivos. En el caso de la opción de Hostal en verano, la ubicación es ideal para el turista pues todo lo visitable se encuentra a unos pasos de la Casa de los Pereros.

A continuación mostramos las líneas de autobuses que dispone la ciudad. Por lo que podemos observar dos líneas son las que van al campus universitario (LC y RC) y una línea va al Residencial Universidad que se encuentra al lado del campus universitario (L6).

	Parada Inicial	Parada final	Limitaciones	NºParadas
L1	Plaza Obispo Galarza	Bº Aldea Moret	-	19
L2	Bº Mejostilla	Bº Espíritu Santo	-	42
L3	Plaza de América	C.P. Cáceres II	-	29
L4	Avenida de España	Urb. Ceres Golf	-	22
L5	Pol. Las Capellanías	Pol. Charca Musia	-	39
L6	Plaza Obispo Galarza	Residencial Universidad	Línea circular	16
L7	Residencial El Arco	Residencial Casa Plata	-	42
L8	Bº Cáceres El Viejo	Bº Sierra de San Pedro	-	52
L9	Residencial Macondo	Avenida de España	-	17
LC	Plaza de América	Campus Universitario	Solamente días lectivos	21
RC	Avda. Isabel Moctezuma	Campus Universitario	Solamente días lectivos	28
L40	Múltiples	Valdesalor	4 autobuses diarios los días laborables	25
RB	Múltiples	Rincón de Ballesteros	Con previo aviso[92]	2
FE	Avenida de Alemania	Recinto Ferial	Solo en casos excepcionales[92]	3


CAMPUS
PLAZA DE AMÉRICA
(Parada de taxis)
CAMPUS (F. de Fª y Letras)
HORARIOS
AVDA. ISABEL MOCTEZUMA
CAMPUS
AVDA. I. MOCTEZUMA
(frte. P. Congresos)
CAMPUS
(F. de Fª y Letras)
HORARIOS
PLAZA OBISPO GALARZA
RESIDENCIAL UNIVERSIDAD
PLAZA OBISPO GALARZA
RESIDENCIAL UNIVERSIDAD
(C/ Juan Manuel Rozas frte. nº 46)
HORARIOS


Plaza América
Plaza de Bruselas
Plaza de las Piñuelas
Casa Mudéjar
Museo de Cáceres
Plaza Pereros
Plaza de los Conquistadores
Scouts
Plaza de Suecia
Avenida Isabel de Moctezuma
17 min
1,3 km
19 min
1,3 km
18 min
1,3 km
23 min
1,8 km
21 min
1,6 km
24 min
1,8 km
Paseo de Cánovas
Google

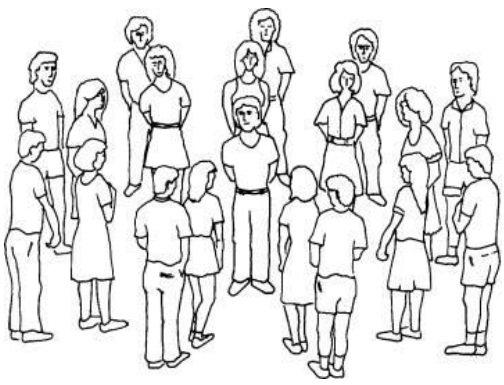


Después de analizar la distancia que tendría que realizar andando el residente para coger el autobús urbano que le desplace a zona universitaria, la opción más corta es andar hasta la Plaza Obispo Galarza donde se coge la línea L6 que deja al universitario en el residencial universitario que queda al lado del campus. Para ir directamente al campus tendría que andar 17 minutos hasta la Plaza de América o 21 minutos hasta la Avda. Isabel de Moztezuma.

• Comunicación.- La Casa de los Pereros tendrá una página web, y estará al día en otras redes sociales tales como Facebook , Twitter e Instagram, ya que el objetivo para darse a conocer es utilizar las redes sociales para que sea la mejor ventana que el potencial cliente (ya sea residente o visitante o viajero) pueda contemplar de la Casa de los Pereros. Se trata por tanto de generar una imagen muy positiva.

6.- ESTUDIO DE MERCADO Y DE LA COMPETENCIA

En el curso 2015-2016 el número de alumnos universitarios matriculados en Cáceres fue de 8.900 estudiantes, a los cuales se les debe añadir unos 1.200 alumnos más de postgrado. De estas cifras, aproximadamente 7.000 universitarios y unos 900 alumnos de postgrado eran de fuera de la capital.

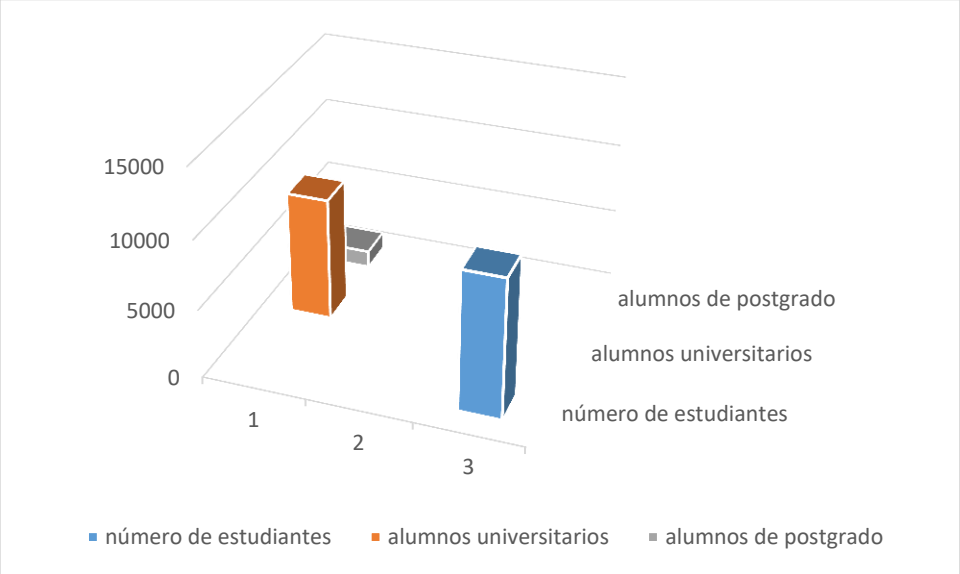


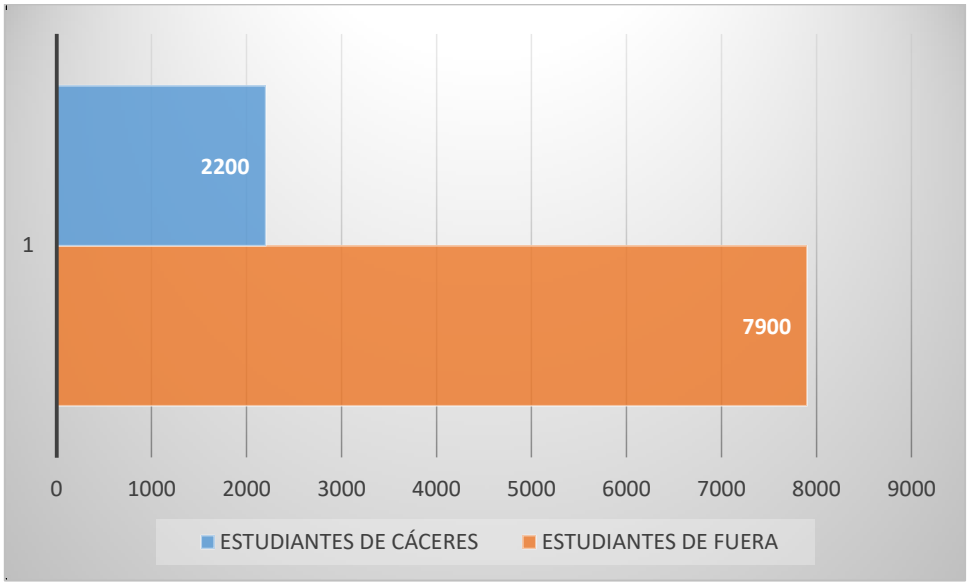
Más del 78% de los estudiantes universitarios y de postgrado en Cáceres son de fuera de la capital.

Cáceres ciudad Universitaria de Extremadura
10.100 Estudiantes / año

Universidades Cáceres	**8.900 Universitarios**
Universidades	**Universidad de EXTREMADURA Campus de Cáceres**

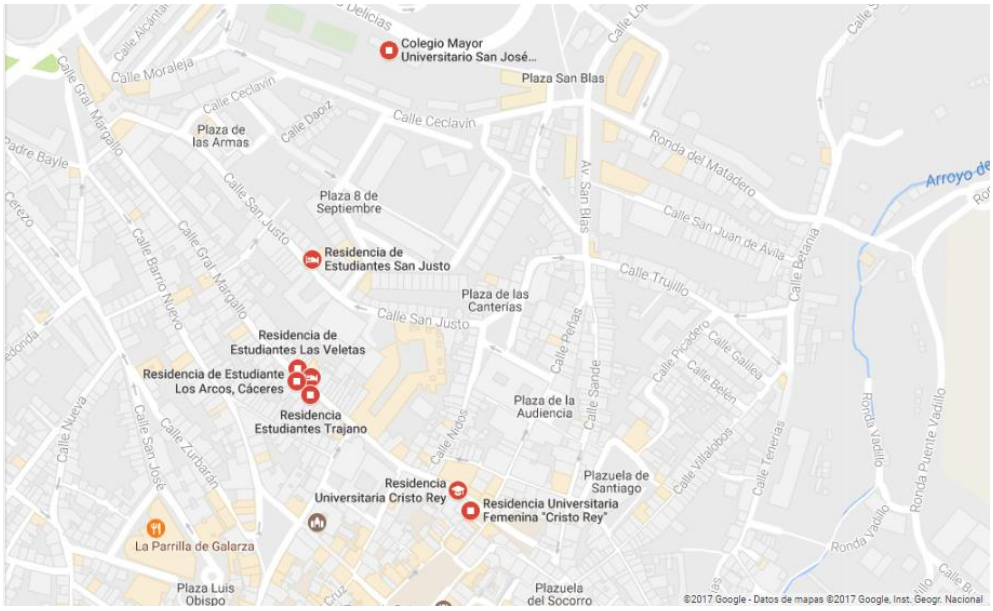
Cáceres Escuela de Negocios	**1.200 estudiantes de postgrado**
ESCUELAS DE NEGOCIOS - MASTERS - POSTGRADOS	**Centro de Cirugía Mínima Invasión**
	Centro Universitario Santa Ana

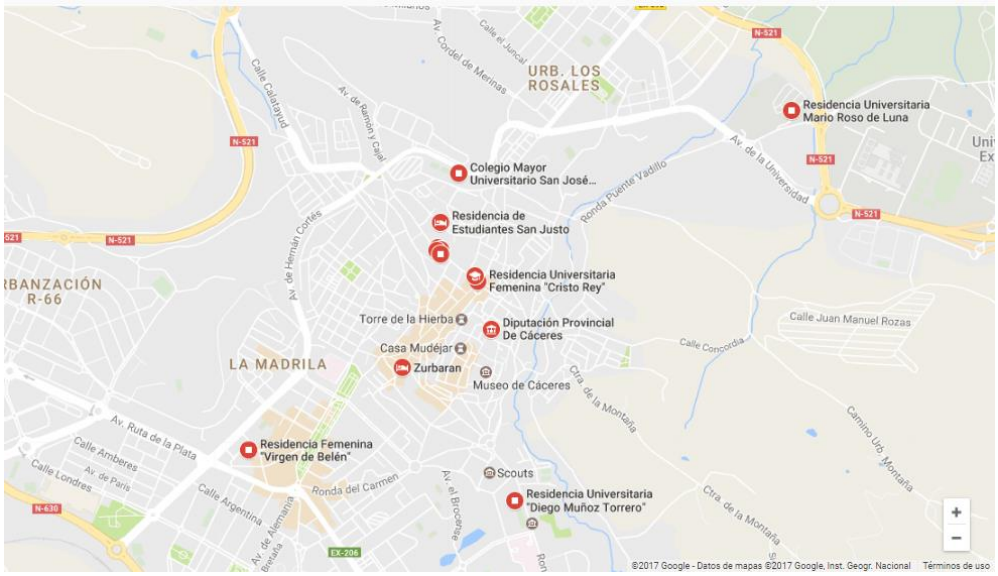




Además de los pisos compartidos, opción muy extendida entre los universitarios veteranos, está la posibilidad de alojarse en las residencias universitarias ubicadas en la ciudad. La principal ventaja que encontrarán los estudiantes en estos alojamientos es que no tendrán que preocuparse de las comidas porque vienen incluidas en el precio.

Las residencias universitarias que se encuentran en Cáceres son las que se pueden observar en los siguientes planos:





Como se pueden ver en los planos destacamos las siguientes residencias de estudiantes en el centro de la ciudad:

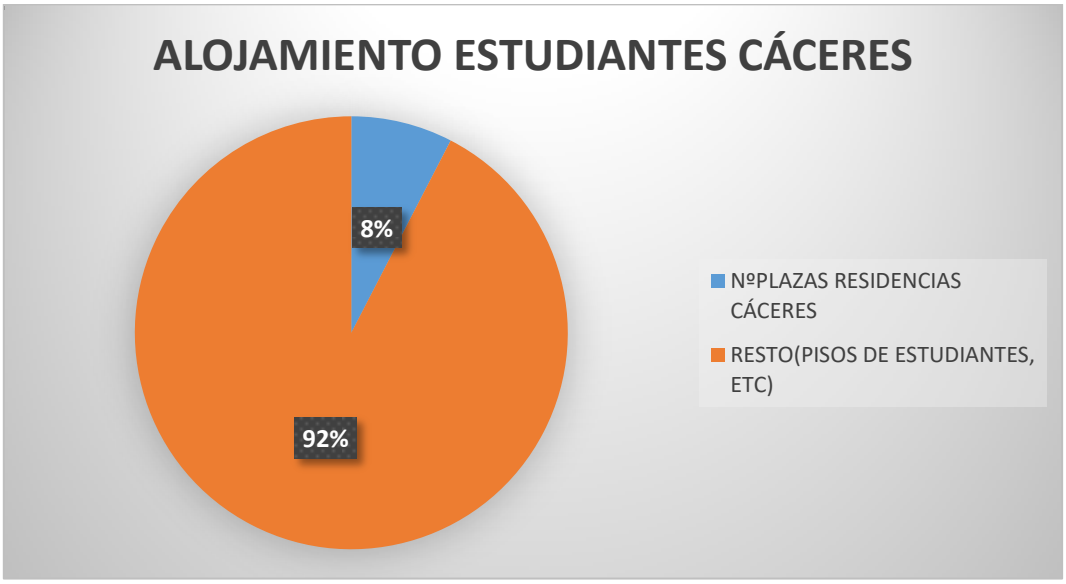
- Residencia de Estudiantes San Justo
- Residencia de Estudiantes Las Veletas
- Residencia de Estudiantes Los Arcos
- Residencia de Estudiantes Trajano
- Residencia Universitaria Femenina Cristo Rey

Si salimos ya del centro nos encontramos con algunas residencias más, tales como:

- Residencia femenina Virgen de Belén
- Residencia Universitaria Muñoz Torrero
- Colegio Mayor San José
- Residencia Universitaria Mario Roso de Luna

En total Cáceres tiene capacidad de albergar unos 600 estudiantes en residencia.

Si, tal y como hemos expuesto anteriormente el número aproximado de estudiantes de fuera de la capital es de 7.900, aun siendo mayoritaria la opción de alquilar pisos, las alrededor de 600 plazas de residencias son escasas, por lo que el reabrir la Casa de los Pereros no debe suponer ningún problema frente a la competencia, ya que el número de estudiantes es infinitamente mayor al número de plazas ofertadas.



Los precios de las residencias universitarias en Cáceres oscilan entre los 385 €, que se corresponden con las que pertenecen a la Junta de Extremadura, como es el caso de la Residencia Muñoz Torrero y los 625 € para una habitación individual en el Colegio Mayor San José.

Con todo esto, nuestra residencia objeto de estudio entraría dentro de los parámetros de precios de la oferta de este sector en la localidad de Cáceres.

El comparar el piso de estudiante frente a la de residencia universitaria es algo que siempre se hace, pues cuando un estudiante decide estudiar fuera de su localidad tiene que elegir entre ambas opciones.

Las residencias y colegios universitarios son una de las mejores opciones para disfrutar del ambiente universitario y conocer gente. La mayoría de los universitarios que empiezan su primer año de carrera optan por alojarse en una residencia o colegio mayor porque desconocen la zona y no conocen a nadie con quien convivir. La desventaja de este tipo de alojamientos es que hay que cumplir unas normas. Los horarios de comidas, cenas y reglas de convivencia son iguales para todos.

Los precios de los pisos de estudiantes son más asequibles pero a los mismos hay que añadirles el coste de la comida. Éstos oscilan entre los 120 € y los 250 € por habitación aproximadamente. También existe más libertad de horarios en los pisos, pues las normas de convivencia las marcan los propios estudiantes que conviven juntos.

Debilidades y Fortalezas de la Casa de los Pereros:

1.-Frente a los pisos de estudiantes:

Debilidades:

- Precio un poco más elevado.
- Horarios establecidos poco flexibles.
- No se permite la entrada a la misma a acompañantes del estudiante fuera de la hora establecida.
- Existen normas de convivencia escritas que hay que cumplir de lo contrario pueden sancionar o incluso expulsar.

Fortalezas:

- Se pueden organizar actividades que ayudarán a hacer un buen grupo de amigos.
- Incluye en el precio la pensión completa.
- Dispone de biblioteca, salas de estar, patio y gimnasio, que permiten al estudiante tener momentos de ocio de calidad sin tener que salir de la residencia.
- Esta opción facilita centrarse en el estudio y olvidarse de las tareas domésticas.
- Está muy indicada para alumnos de primer curso que no conozcan el lugar ni gente para compartir piso.

2.-Frente a otras residencias de la ciudad:

Debilidades:

- Al estar en el casco antiguo, hay que caminar mínimo 8 minutos para coger el transporte público que traslade al estudiante a la universidad.
- Al ser un edificio antiguo no puede disponer de instalaciones deportivas y piscina como oferta por ejemplo el Colegio Mayor San José.

Fortalezas:

- Con la reforma que se va a hacer, el edificio contará con unas instalaciones modernas que harán que el residente se sienta a gusto y confortable.
- Al encontrarse en pleno casco antiguo el residente tiene una amplia gama de ofertas culturales, turísticas y gastronómicas a su alrededor.
- Las habitaciones son muy amplias.

Si se optara en verano por el uso de Hostal , cabe sentenciar que Cáceres es ciudad turística por excelencia. Su casco antiguo es uno de los conjuntos urbanos medievales mejor conservados del planeta, de hecho se encuentra entre los más valorados.

Cáceres ha pasado de recibir unos 200.000 visitantes anuales hace tres décadas a más de 600.000 en la actualidad. Según el INE, en 2015 267.000 viajeros se alojaron en la ciudad.

Según el Observatorio Turístico de Extremadura de la Dirección General de Turismo, 90.568 viajeros estuvieron en la ciudad de Cáceres en los meses de verano de 2015.

En alojamientos turísticos ha pasado de ser una ciudad con dos hoteles de tres estrellas, el Alcántara y el Extremadura, más uno de dos, el Álvarez, y cuatro de una sola estrella, con poco más de 500 plazas entre todos; a contar con 22, entre ellos dos de cinco estrellas y seis de cuatro. Si se suman otros 28 alojamientos de distintos tipos, como hostales, pensiones y apartamentos, suman 50 y las plazas 3.579. Y en todo esto, sin duda, tiene mucho que ver el título de Patrimonio de la Humanidad que la Unesco concedió el día 25 de noviembre de 1986.

Oferta Hotelera:

- Dos hoteles de 5 estrellas, 122 plazas. Palacio Arenales, con 92 plazas y Atrio, con 30.
- 6 Hoteles de 4 estrellas, 1.238 plazas. V Centenario (300), Extremadura (296), Ágora (122), Palacio de Oquendo (162), Parador de Turismo (78), Don Manuel (280).
- 4 Hoteles de 3 estrellas, 533 plazas. Alcántara (130), Casa Don Fernando (79), Albarragena (44), AHC Low Cost (280).
- 4 Hoteles de dos estrellas, 168 plazas. Hoteles 2, antiguo Don José (13), Alfonso IX (64), Iberia Plaza de América (61), Don Carlos (30).
- 6 Hoteles de una estrella, 319 plazas. Iberia Plaza Mayor (80), Castilla (26), Los Naranjos (35), Pasarón (56), Ara (108), La Boheme (14).
- 9 hostales, 256 plazas. 7 hostales de dos estrellas y dos de una más 4 pensiones con 99 plazas.
- Otros alojamientos.- Camping, 612 plazas, albergue, apartamentos y alojamientos rurales.

Fuente: periódico Hoy de fecha 28 de noviembre de 2016

Con todo lo expuesto, se estima que si se opta por el uso de Hostal en verano, dado el flujo de turistas en la localidad y la ubicación del edificio, poniendo un precio asequible, puede tener una gran acogida de turistas alojados.

7.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

CONSIDERACIONES GENERALES:

- El estudio económico se plantea por un periodo de 5 años.
- No se tiene en cuenta el IVA, pues analizamos ingresos y gastos que componen la cuentas de explotación y no se refleja tesorería, ya que ésta aparece en el balance.
- Prescindimos de 3 habitaciones que quedan a disposición de profesorado itinerante y por las cuales no estableceremos ingreso alguno por ser cautos.
- Por prudencia, incrementaremos anualmente los ingresos y gastos en un 2 %.
- Dividiremos el estudio en dos variantes diferenciadas: explotación directa por la Diputación y gestión por empresa externa, pero en ambos escenarios plantearemos dos casos:

2 CASOS	CASO 1.- TODAS LAS HABITACIONES TENGAN USO INDIVIDUAL
	CASO 2.-ALGUNAS HABITACIONES DADO SU TAMAÑO TENGAN USO DOBLE

- Además en ambas variantes de gestión y en los dos casos expuestos en el cuadro de arriba se plantean los siguientes niveles de ocupación:

	100%
OCUPACIÓN	80%
	60%

- La manutención del residente se efectuará mediante desayuno, comida y cena a través de un catering externo.

El coste del catering es el siguiente:

	PRECIO DÍA € SIN IVA
DESAYUNO	1,5
COMIDA	3,95
CENA	3,95
	9,4

Como la pensión completa la vamos a poner los 7 días de la semana, el precio de la semana es de 65,8 € y del mes de 263,20 €.

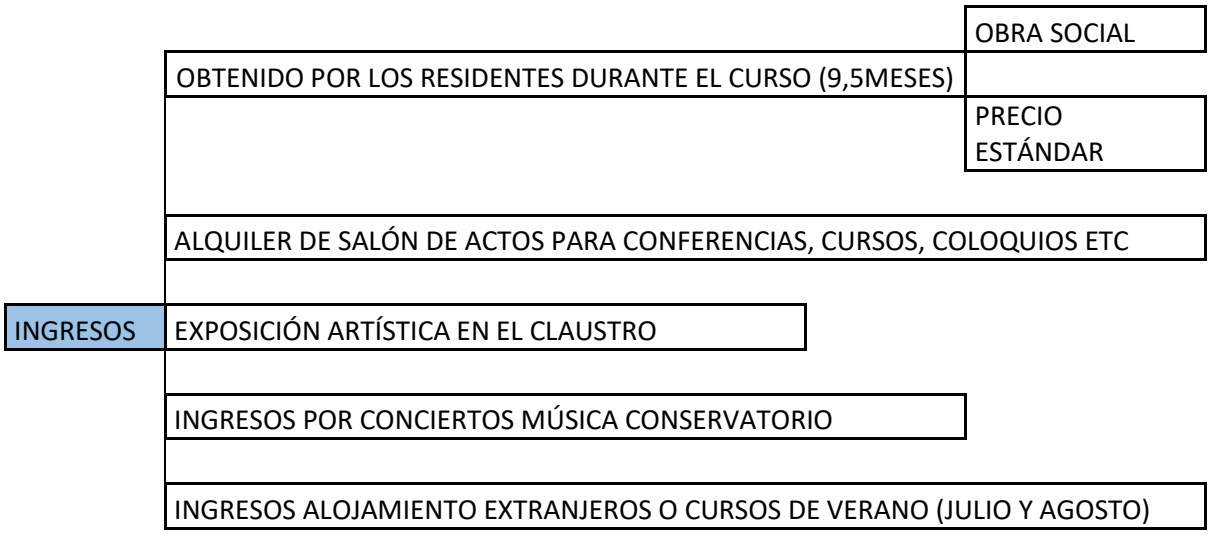
Este importe se verá reflejado en el ingreso obtenido por la mensualidad que abona el residente pero igualmente supondrá un coste para la Diputación o la empresa licitadora.

7.1 LA DIPUTACIÓN DE CÁCERES GESTIONA EL EDIFICIO:

Caso 1.- Todas las Habitaciones tengan uso individual:

INGRESOS

A continuación exponemos cinco tipos de ingresos diferentes que puede obtener la Diputación a la hora de explotar la Casa de los Pereros:



Como se puede ver en el esquema anterior, además de los ingresos obtenidos por los residentes durante el curso lectivo, hemos propuesto en este estudio otros ingresos adicionales para mejorar un poco la cifra.

1) Ingresos obtenidos por los residentes durante el curso:

Se trata del pago que los estudiantes efectuarán mensualmente por alojarse en la residencia a pensión completa.

Estimaremos dos opciones que denominaremos como Obra Social y como Precio Estándar.

Si lo que se pretende primar por parte de la Diputación es otorgar al estudiante de pocos recursos un alojamiento en pensión completa con las comodidades y el confort de una residencia universitaria modernizada, optaremos por la Obra Social. En este caso, se establece un precio IVA incluido para el residente de 352 € /mes (320 €+10%IVA).

Si se opta por un precio estándar, no contemplando en este caso la Obra Social, el residente abonaría al mes 605 €/IVA incluido (550 €+ 10%IVA).

Los ingresos para el primer año previsionales por este concepto teniendo en cuenta los distintos niveles de ocupación los estimamos en:

NIVEL DE OCUPACIÓN	ALUMNOS	OPCIÓN OBRA SOCIAL	OPCIÓN PRECIO ESTÁNDAR
100%	52	158.080,00	271.700,00
80%	42	127.680,00	219.450,00
60%	31	94.240,00	161.975,00

2) Alquiler de salón de actos para conferencias, coloquios, cursos etc.

Creemos que la Diputación puede aprovechar el salón de actos y alquilarlo algunos días para conferencias, cursos, coloquios, etc. para profesionales.

La capacidad del salón es de 75 personas, estimando un precio medio de alquiler de 2.250 € y un número medio de eventos de 12. Los ingresos por tanto serían de 27.000 €.

CAPACIDAD PERSONAS	75
PRECIO MEDIO ALQUILER	2.250,00
Nº DE EVENTOS AÑO	12
TOTAL INGRESOS CONF.CURSOS, ETC	**27.000,00**

3) Exposición artística en el claustro

Como se pretende por parte de la Diputación, que los turistas que pasen por la ciudad puedan contemplar gratuitamente el claustro, éste podría tener aún más reclamo si se realizan exposiciones en él. Por ello, en este estudio planteamos la posibilidad a la Diputación de cobrar 300 euros por una exposición de 15 días. Si se estiman 8 exposiciones en un año, se obtendrían 2.400 € por este concepto.

	Nº AÑO	PRECIO EXPOSICIÓN	TOTAL
EXPOSICIONES 15 DÍAS	8	300	**2.400,00**

4) Ingresos por conciertos del conservatorio en el salón de actos

Se propone a la Diputación que contacte con el conservatorio de Cáceres o con cualquier otra organización musical y que ofrezca conciertos a los residentes o al público en general (publicitado en redes sociales y cartelería) a un precio muy asequible de manera que resulte muy atractivo para la gente por su contenido cultural.

Nº MEDIO DE PERSONAS	50
PRECIO €	3
Nº DE CONCIERTOS AÑO	12
TOTAL INGRESOS	**1.800,00**

5) Ingresos obtenidos por alojamiento a extranjeros o cursos de verano

Para no tener cerrado y soportando gastos el edificio en los meses de julio y agosto, se ofrece en este estudio un ingreso adicional obtenido por el alquiler de las instalaciones para el alojamiento de campamentos de verano culturales, de idiomas etc. para estudiantes, o también para extranjeros que deseen aprender nuestro idioma.

El alquiler se efectuará por quincenas y se estima una ocupación media del 80% y un precio de 200 € por persona.

OCUPACIÓN MEDIA 80%	42
PRECIO POR QUINCENA Y POR PERSONA	200
TOTAL QUINCENAS	4
TOTAL	**33.600,00**

GASTOS

1) Suministros:

Suministros	**OC. 100%**	**OC.80%**	**OC.60%**
Electricidad	20.000,00	16.000,00	12.833,33
Agua	5.000,00	4.000,00	3.208,33
Otros suministros	5.000,00	4.000,00	3.208,33
TOTAL	**30.000,00**	**24.000,00**	**19.250,00**

2) Coste de Personal:

Nº de Empleados	**Puesto**	**Categoría**	**Coste €/unitario**	**Coste Total**
2	Director y Jefe RRHH	Titulado Grado Medio A2	39.121,33	78.242,66
5	Recepción-mantenimiento-administrativo	Auxiliar Administrativo C1	32.126,13	160.630,65
			Coste Personal	**238.873,31**

El personal está formado por el Director del centro, un Jefe de Recursos Humanos y cinco puestos que se distribuyen en Recepción, mantenimiento y administrativo. Estos cinco puestos de trabajo irán rotando en las distintas jornadas, teniendo en cuenta sus descansos pero siempre estando cubierto los 7 días de la semana, puesto que la residencia no cierra los fines de semana.

3) Gastos de Explotación

Gastos de Explotación	OC. 100%	OC.80%	OC.60%
Reparaciones y mantenimiento edificio	4.000,00	3.200,00	2.566,67
Reparaciones y conservación de mobiliario	2.800,00	2.240,00	1.796,67
Material farmacéutico y sanitario	500,00	400,00	320,83
Gastos de limpieza	107.052,00	105.000,00	103.000,00
Coste catering residentes	130.020,80	105.016,80	77.512,40
Coste catering alumnos de verano	22.108,80	22.108,80	22.108,80
Total	**266.481,60**	**237.965,60**	**207.305,37**

En el apartado de limpieza se ha optado por la opción más económica que es la de externalizar el servicio. El coste que se ha puesto en la ocupación del 100% es la de un presupuesto real que nos ha facilitado Palicrisa.

4) Gastos de Administración

Gastos de Administración	OC. 100%	OC.80%	OC.60%
Material Oficina	500,00	400,00	320,83
Prensa,revista,libros	500,00	400,00	320,83
Total	**1.000,00**	**800,00**	**641,67**

5) Gastos Comerciales

Estimamos unos gastos comerciales derivados de publicidad, marketing y distribución de uno 1.000 € al año.

Las cuentas de explotación previsionales quedan de la siguiente forma:

CASO 1.- EN EL QUE SE CONSIDERAN QUE TODAS LAS HABITACIONES SON INDIVIDUALES

OPCIÓN A.- OBRA SOCIAL

OCUPACIÓN 100%

CUENTAS DE EXPLOTACION ANUALES PREVISIONALES					
	AÑO 1	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**
INGRESOS ALUMNOS	158.080	161.242	164.466	167.756	171.111
ALQUILER SALON ACTOS PARA CURSOS,CONFERENCIAS, SIMPOSIUM, ETC	27.000	27.540	28.091	28.653	29.226
INGRESOS EXPOSICIONES ARTÍSTICAS EN EL CLAUSTRO	2.400	2.448	2.497	2.547	2.598
INGRESOS POR CONCIERTOS DE MUSICA	1.800	1.836	1.873	1.910	1.948
INGRESOS ALOJAMIENTO EXTRANJEROS O CURSOS DE VERANO	33.600	34.272	34.957	35.657	36.370
TOTAL INGRESOS	**222.880**	**227.338**	**231.884**	**236.522**	**241.252**
M.O.D.	238.873	243.651	248.524	253.494	258.564
SUMINISTROS	30.000	30.600	31.212	31.836	32.473
G.GRALES EXPLOT.	266.482	271.811	277.247	282.792	288.448
GTOS. ADMON	1.000	1.020	1.040	1.061	1.082
COSTES COMERC.	1.000	1.020	1.040	1.061	1.082
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	**537.355**	**548.102**	**559.064**	**570.245**	**581.650**
RDO. DE EXPLOTACIÓN	**(314.475)**	**(320.764)**	**(327.180)**	**(333.723)**	**(340.398)**

CASO 1.- OPCIÓN A.- OCUPACIÓN 80%

CUENTAS DE EXPLOTACION ANUALES PREVISIONALES					
	AÑO 1	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**
INGRESOS ALUMNOS	127.680	130.234	132.838	135.495	138.205
ALQUILER SALON ACTOS PARA CURSOS,CONFERENCIAS, SIMPOSIUM, ETC	27.000	27.540	28.091	28.653	29.226
INGRESOS EXPOSICIONES ARTÍSTICAS EN EL CLAUSTRO	2.400	2.448	2.497	2.547	2.598
INGRESOS POR CONCIERTOS DE MUSICA	1.800	1.836	1.873	1.910	1.948
INGRESOS ALOJAMIENTO EXTRANJEROS O CURSOS DE VERANO	33.600	34.272	34.957	35.657	36.370
TOTAL INGRESOS	**192.480**	**196.330**	**200.256**	**204.261**	**208.347**
M.O.D.	238.873	243.651	248.524	253.494	258.564
SUMINISTROS	24.000	24.480	24.970	25.469	25.978
G.GRALES EXPLOT.	237.966	242.725	247.579	252.531	257.582
GTOS. ADMON	800	816	832	849	866
COSTES COMERC.	1.000	1.020	1.040	1.061	1.082
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	**502.639**	**512.692**	**522.946**	**533.404**	**544.073**
RDO. DE EXPLOTACIÓN	**(310.159)**	**(316.362)**	**(322.689)**	**(329.143)**	**(335.726)**

CASO 1.- OPCIÓN A.-OCUPACIÓN AL 60%

CUENTAS DE EXPLOTACION ANUALES PREVISIONALES					
	AÑO 1	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**
INGRESOS ALUMNOS	94.240	96.125	98.047	100.008	102.008
ALQUILER SALON ACTOS PARA CURSOS,CONFERENCIAS, SIMPOSIUM, ETC	27.000	27.540	28.091	28.653	29.226
INGRESOS EXPOSICIONES ARTÍSTICAS EN EL CLAUSTRO	2.400	2.448	2.497	2.547	2.598
INGRESOS POR CONCIERTOS DE MUSICA	1.800	1.836	1.873	1.910	1.948
INGRESOS ALOJAMIENTO EXTRANJEROS O CURSOS DE VERANO	33.600	34.272	34.957	35.657	36.370
TOTAL INGRESOS	**159.040**	**162.221**	**165.465**	**168.775**	**172.150**
M.O.D.	238.873	243.651	248.524	253.494	258.564
SUMINISTROS	19.250	19.635	20.028	20.428	20.837
G.GRALES EXPLOT.	207.305	211.451	215.681	219.994	224.394
GTOS. ADMON	642	655	668	681	695
COSTES COMERC.	1.000	1.020	1.040	1.061	1.082
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	**467.070**	**476.412**	**485.940**	**495.659**	**505.572**
RDO. DE EXPLOTACIÓN	**(308.030)**	**(314.191)**	**(320.475)**	**(326.884)**	**(333.422)**

CASO 1.-OPCIÓN B.- OPCIÓN PRECIO ESTÁNDAR

OCUPACIÓN 100%

CUENTAS DE EXPLOTACION ANUALES PREVISIONALES					
	AÑO 1	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**
INGRESOS ALUMNOS	271.700	277.134	282.677	288.330	294.097
ALQUILER SALON ACTOS PARA CURSOS,CONFERENCIAS, SIMPOSIUM, ETC	27.000	27.540	28.091	28.653	29.226
INGRESOS EXPOSICIONES ARTÍSTICAS EN EL CLAUSTRO	2.400	2.448	2.497	2.547	2.598
INGRESOS POR CONCIERTOS DE MUSICA	1.800	1.836	1.873	1.910	1.948
INGRESOS ALOJAMIENTO EXTRANJEROS O CURSOS DE VERANO	33.600	34.272	34.957	35.657	36.370
TOTAL INGRESOS	**336.500**	**343.230**	**350.095**	**357.096**	**364.238**
M.O.D.	238.873	243.651	248.524	253.494	258.564
SUMINISTROS	30.000	30.600	31.212	31.836	32.473
G.GRALES EXPLOT.	266.482	271.811	277.247	282.792	288.448
GTOS. ADMON	1.000	1.020	1.040	1.061	1.082
COSTES COMERC.	1.000	1.020	1.040	1.061	1.082
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	**537.355**	**548.102**	**559.064**	**570.245**	**581.650**
RDO. DE EXPLOTACIÓN	**(200.855)**	**(204.872)**	**(208.969)**	**(213.149)**	**(217.412)**

CASO 1.- OPCIÓN B.-OCUPACIÓN DEL 80%

CUENTAS DE EXPLOTACION ANUALES PREVISIONALES					
	AÑO 1	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**
INGRESOS ALUMNOS	219.450	223.839	228.316	232.882	237.540
ALQUILER SALON ACTOS PARA CURSOS,CONFERENCIAS, SIMPOSIUM, ETC	27.000	27.540	28.091	28.653	29.226
INGRESOS EXPOSICIONES ARTÍSTICAS EN EL CLAUSTRO	2.400	2.448	2.497	2.547	2.598
INGRESOS POR CONCIERTOS DE MUSICA	1.800	1.836	1.873	1.910	1.948
INGRESOS ALOJAMIENTO EXTRANJEROS O CURSOS DE VERANO	33.600	34.272	34.957	35.657	36.370
TOTAL INGRESOS	**284.250**	**289.935**	**295.734**	**301.648**	**307.681**
M.O.D.	238.873	243.651	248.524	253.494	258.564
SUMINISTROS	24.000	24.480	24.970	25.469	25.978
G.GRALES EXPLOT.	237.966	242.725	247.579	252.531	257.582
GTOS. ADMON	800	816	832	849	866
COSTES COMERC.	1.000	1.020	1.040	1.061	1.082
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	**502.639**	**512.692**	**522.946**	**533.404**	**544.073**
RDO. DE EXPLOTACIÓN	**(218.389)**	**(222.757)**	**(227.212)**	**(231.756)**	**(236.391)**

CASO 1.- OPCIÓN B.- OCUPACIÓN DEL 60%

CUENTAS DE EXPLOTACION ANUALES PREVISIONALES					
	AÑO 1	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**
INGRESOS ALUMNOS	161.975	165.215	168.519	171.889	175.327
ALQUILER SALON ACTOS PARA CURSOS,CONFERENCIAS, SIMPOSIUM, ETC	27.000	27.540	28.091	28.653	29.226
INGRESOS EXPOSICIONES ARTÍSTICAS EN EL CLAUSTRO	2.400	2.448	2.497	2.547	2.598
INGRESOS POR CONCIERTOS DE MUSICA	1.800	1.836	1.873	1.910	1.948
INGRESOS ALOJAMIENTO EXTRANJEROS O CURSOS DE VERANO	33.600	34.272	34.957	35.657	36.370
TOTAL INGRESOS	**226.775**	**231.311**	**235.937**	**240.655**	**245.469**
M.O.D.	238.873	243.651	248.524	253.494	258.564
SUMINISTROS	19.250	19.635	20.028	20.428	20.837
G.GRALES EXPLOT.	207.305	211.451	215.681	219.994	224.394
GTOS. ADMON	642	655	668	681	695
COSTES COMERC.	1.000	1.020	1.040	1.061	1.082
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	**467.070**	**476.412**	**485.940**	**495.659**	**505.572**
RDO. DE EXPLOTACIÓN	**(240.295)**	**(245.101)**	**(250.003)**	**(255.003)**	**(260.103)**

Caso 2.-Algunas de las habitaciones, dado su tamaño las consideramos dobles

Tal y como ya se ha mencionado en el informe, dado el gran tamaño de las habitaciones y el mal resultado económico, hacemos el supuesto de destinar algunas de las habitaciones a uso doble en lugar del individual, para ello hemos hecho un corte considerando las de 17 o más metros cuadrados de uso doble y las que no lleguen a ese tamaño, mantenerlas con uso individual.

Con estos nuevos parámetros nos encontraremos con otro escenario económico, el cual pasamos a detallar a continuación:

INGRESOS

1) Ingresos obtenidos por los residentes durante el curso lectivo (9,5 meses)

En este caso seguimos exponiendo las dos variantes de obra social y de precio estándar, manteniendo los precios a los estudiantes en ambas variantes que tengan habitaciones individuales, pero reduciendo el precio al estudiante que tenga habitación doble, de esta forma tendremos:

	INDIVIDUAL S/IVA	INDIV.C/IVA	DOBLE S/IVA	DOBLE C/IVA
OPCIÓN OBRA SOCIAL	320 €	352€	280€	308€
OPCIÓN PRECIO ESTÁNDAR	550€	605€	400€	440€

INGRESOS
RESIDENTES

NIVEL DE OCUPACIÓN	ALUMNOS	INDIVIDUALES	DOBLE	OPCIÓN OBRA SOCIAL €	OPCIÓN PRECIO ESTÁNDAR €
100%	73	31	42	205.960,00	321.575,00
80%	58	25	33	163.780,00	256.025,00
60%	44	19	25	124.260,00	194.275,00

2) Alquiler de salón de actos para conferencias, coloquios, cursos etc.

CAPACIDAD PERSONAS	75
PRECIO MEDIO ALQUILER	2.250,00
Nº DE EVENTOS AÑO	12
TOTAL INGRESOS CONF.CURSOS, ETC	**27.000,00**

3) Ingresos por Exposición artística en el claustro

	Nº AÑO	PRECIO EXPOSICIÓN	TOTAL
EXPOSICIONES 15 DÍAS	8	300	**2.400,00**

4) Ingresos por conciertos de música del conservatorio en el salón de actos.

Nº MEDIO DE PERSONAS	50
PRECIO €	3
Nº DE CONCIERTOS AÑO	12
TOTAL INGRESOS	**1.800,00**

5) Ingresos obtenidos por alojamiento a extranjeros o cursos de verano

OCUPACIÓN MEDIA 80%	58
PRECIO POR QUINCENA POR PERSONA €	200
TOTAL QUINCENAS	4
TOTAL €	**46.400,00**

GASTOS

1) Suministros

Suministros	**OC. 100%**	**OC.80%**	**OC.60%**
Electricidad	20.000,00	16.000,00	12.833,33
Agua	5.000,00	4.000,00	3.208,33
Otros suministros	5.000,00	4.000,00	3.208,33
Total	**30.000,00**	**24.000,00**	**19.250,00**

2) Coste de Personal

Nº de Empleados	**Puesto**	**Categoría**	**Coste €/unitario**	**Coste Total**
2	Director y Jefe RRHH	Titulado Grado Medio A2	39.121,33	78.242,66
5	Recepción-mantenimiento-administrativo	Auxiliar Administrativo C1	32.126,13	160.630,65
			Coste Personal	**238.873,31**

3) Gastos de Explotación

Gastos de Explotación	OC. 100%	OC.80%	OC.60%
Reparaciones y mantenimiento edificio	4.000,00	3.200,00	2.566,67
Reparaciones y conservación de mobiliario	2.800,00	2.240,00	1.796,67
Material farmacéutico y sanitario	500,00	400,00	320,83
Gastos de limpieza	107.052,00	105.000,00	103.000,00
Coste catering residentes	182.529,20	145.023,20	110.017,60
Coste catering alumnos de verano	30.531,20	30.531,20	30.531,20
Total	**327.412,40**	**286.394,40**	**248.232,97**

4) Gastos de Administración

Gastos de Administración	OC. 100%	OC.80%	OC.60%
Material Oficina	500,00	400,00	320,83
Prensa,revista,libros	500,00	400,00	320,83
Total	**1.000,00**	**800,00**	**641,67**

5) Gastos Comerciales

Estimamos unos gastos comerciales derivados de publicidad, marketing y distribución de uno 1.000 € al año.

Las cuentas de explotación previsionales quedan de la siguiente forma:

CASO 2.- EN EL QUE PROPONEMOS QUE ALGUNAS HABITACIONES, DADO SU TAMAÑO, SEAN DOBLES

OPCIÓN A.- OBRA SOCIAL

OCUPACIÓN 100%

CUENTAS DE EXPLOTACION ANUALES PREVISIONALES					
	AÑO 1	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**
INGRESOS ALUMNOS	205.960	210.079	214.281	218.566	222.938
ALQUILER SALON ACTOS PARA CURSOS,CONFERENCIAS, SIMPOSIUM, ETC	27.000	27.540	28.091	28.653	29.226
INGRESOS EXPOSICIONES ARTÍSTICAS EN EL CLAUSTRO	2.400	2.448	2.497	2.547	2.598
INGRESOS POR CONCIERTOS DE MUSICA	1.800	1.836	1.873	1.910	1.948
INGRESOS ALOJAMIENTO EXTRANJEROS O CURSOS DE VERANO	46.400	47.328	48.275	49.240	50.225
TOTAL INGRESOS	**283.560**	**289.231**	**295.016**	**300.916**	**306.934**
M.O.D.	238.873	243.651	248.524	253.494	258.564
SUMINISTROS	30.000	30.600	31.212	31.836	32.473
G.GRALES EXPLOT.	327.412	333.961	340.640	347.453	354.402
GTOS. ADMON	1.000	1.020	1.040	1.061	1.082
COSTES COMERC.	1.000	1.020	1.040	1.061	1.082
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	**598.286**	**610.251**	**622.456**	**634.906**	**647.604**
RDO. DE EXPLOTACIÓN	**(314.726)**	**(321.020)**	**(327.441)**	**(333.989)**	**(340.669)**

CASO 2.- OPCIÓN A.-OCUPACIÓN 80%

CUENTAS DE EXPLOTACION ANUALES PREVISIONALES					
	AÑO 1	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**
INGRESOS ALUMNOS	163.780	167.056	170.397	173.805	177.281
ALQUILER SALON ACTOS PARA CURSOS,CONFERENCIAS, SIMPOSIUM, ETC	27.000	27.540	28.091	28.653	29.226
INGRESOS EXPOSICIONES ARTÍSTICAS EN EL CLAUSTRO	2.400	2.448	2.497	2.547	2.598
INGRESOS POR CONCIERTOS DE MUSICA	1.800	1.836	1.873	1.910	1.948
INGRESOS ALOJAMIENTO EXTRANJEROS O CURSOS DE VERANO	46.400	47.328	48.275	49.240	50.225
TOTAL INGRESOS	**241.380**	**246.208**	**251.132**	**256.154**	**261.277**
M.O.D.	238.873	243.651	248.524	253.494	258.564
SUMINISTROS	24.000	24.480	24.970	25.469	25.978
G.GRALES EXPLOT.	286.394	292.122	297.965	303.924	310.003
GTOS. ADMON	800	816	832	849	866
COSTES COMERC.	1.000	1.020	1.040	1.061	1.082
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	**551.068**	**562.089**	**573.331**	**584.797**	**596.493**
RDO. DE EXPLOTACIÓN	**(309.688)**	**(315.881)**	**(322.199)**	**(328.643)**	**(335.216)**

CASO 2.- OPCIÓN A.- OCUPACIÓN AL 60%

CUENTAS DE EXPLOTACION ANUALES PREVISIONALES					
	AÑO 1	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**
INGRESOS ALUMNOS	124.260	126.745	129.280	131.866	134.503
ALQUILER SALON ACTOS PARA CURSOS,CONFERENCIAS, SIMPOSIUM, ETC	27.000	27.540	28.091	28.653	29.226
INGRESOS EXPOSICIONES ARTÍSTICAS EN EL CLAUSTRO	2.400	2.448	2.497	2.547	2.598
INGRESOS POR CONCIERTOS DE MUSICA	1.800	1.836	1.873	1.910	1.948
INGRESOS ALOJAMIENTO EXTRANJEROS O CURSOS DE VERANO	46.400	47.328	48.275	49.240	50.225
TOTAL INGRESOS	**201.860**	**205.897**	**210.015**	**214.215**	**218.500**
M.O.D.	238.873	243.651	248.524	253.494	258.564
SUMINISTROS	19.250	19.635	20.028	20.428	20.837
G.GRALES EXPLOT.	248.233	253.198	258.262	263.427	268.695
GTOS. ADMON	642	655	668	681	695
COSTES COMERC.	1.000	1.020	1.040	1.061	1.082
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	**507.998**	**518.158**	**528.521**	**539.091**	**549.873**
RDO. DE EXPLOTACIÓN	**(306.138)**	**(312.261)**	**(318.506)**	**(324.876)**	**(331.374)**

CASO 2.- EN EL QUE PROPONEMOS QUE ALGUNAS HABITACIONES, DADO SU TAMAÑO, SEAN DOBLES

OPCIÓN B.- OPCIÓN PRECIO ESTÁNDAR

OCUPACIÓN 100%

CUENTAS DE EXPLOTACION ANUALES PREVISIONALES					
	AÑO 1	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**
INGRESOS ALUMNOS	321.575	328.007	334.567	341.258	348.083
ALQUILER SALON ACTOS PARA CURSOS,CONFERENCIAS, SIMPOSIUM, ETC	27.000	27.540	28.091	28.653	29.226
INGRESOS EXPOSICIONES ARTÍSTICAS EN EL CLAUSTRO	2.400	2.448	2.497	2.547	2.598
INGRESOS POR CONCIERTOS DE MUSICA	1.800	1.836	1.873	1.910	1.948
INGRESOS ALOJAMIENTO EXTRANJEROS O CURSOS DE VERANO	46.400	47.328	48.275	49.240	50.225
TOTAL INGRESOS	**399.175**	**407.159**	**415.302**	**423.608**	**432.080**
M.O.D.	238.873	243.651	248.524	253.494	258.564
SUMINISTROS	30.000	30.600	31.212	31.836	32.473
G.GRALES EXPLOT.	327.412	333.961	340.640	347.453	354.402
GTOS. ADMON	1.000	1.020	1.040	1.061	1.082
COSTES COMERC.	1.000	1.020	1.040	1.061	1.082
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	**598.286**	**610.251**	**622.456**	**634.906**	**647.604**
RDO. DE EXPLOTACIÓN	**(199.111)**	**(203.093)**	**(207.155)**	**(211.298)**	**(215.524)**

CASO 2.- OPCIÓN B.- OCUPACIÓN DEL 80%

CUENTAS DE EXPLOTACION ANUALES PREVISIONALES					
	AÑO 1	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**
INGRESOS ALUMNOS	256.025	261.146	266.368	271.696	277.130
ALQUILER SALON ACTOS PARA CURSOS,CONFERENCIAS, SIMPOSIUM, ETC	27.000	27.540	28.091	28.653	29.226
INGRESOS EXPOSICIONES ARTÍSTICAS EN EL CLAUSTRO	2.400	2.448	2.497	2.547	2.598
INGRESOS POR CONCIERTOS DE MUSICA	1.800	1.836	1.873	1.910	1.948
INGRESOS ALOJAMIENTO EXTRANJEROS O CURSOS DE VERANO	46.400	47.328	48.275	49.240	50.225
TOTAL INGRESOS	**333.625**	**340.298**	**347.103**	**354.046**	**361.126**
M.O.D.	238.873	243.651	248.524	253.494	258.564
SUMINISTROS	24.000	24.480	24.970	25.469	25.978
G.GRALES EXPLOT.	286.394	292.122	297.965	303.924	310.003
GTOS. ADMON	800	816	832	849	866
COSTES COMERC.	1.000	1.020	1.040	1.061	1.082
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	**551.068**	**562.089**	**573.331**	**584.797**	**596.493**
RDO. DE EXPLOTACIÓN	**(217.443)**	**(221.792)**	**(226.227)**	**(230.752)**	**(235.367)**

CASO 2.- OPCIÓN B.- OCUPACIÓN DEL 60%

CUENTAS DE EXPLOTACION ANUALES PREVISIONALES					
	AÑO 1	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**
INGRESOS ALUMNOS	194.275	198.161	202.124	206.166	210.290
ALQUILER SALON ACTOS PARA CURSOS,CONFERENCIAS, SIMPOSIUM, ETC	27.000	27.540	28.091	28.653	29.226
INGRESOS EXPOSICIONES ARTÍSTICAS EN EL CLAUSTRO	2.400	2.448	2.497	2.547	2.598
INGRESOS POR CONCIERTOS DE MUSICA	1.800	1.836	1.873	1.910	1.948
INGRESOS ALOJAMIENTO EXTRANJEROS O CURSOS DE VERANO	46.400	47.328	48.275	49.240	50.225
TOTAL INGRESOS	**271.875**	**277.313**	**282.859**	**288.516**	**294.286**
M.O.D.	238.873	243.651	248.524	253.494	258.564
SUMINISTROS	19.250	19.635	20.028	20.428	20.837
G.GRALES EXPLOT.	248.233	253.198	258.262	263.427	268.695
GTOS. ADMON	642	655	668	681	695
COSTES COMERC.	1.000	1.020	1.040	1.061	1.082
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	**507.998**	**518.158**	**528.521**	**539.091**	**549.873**
RDO. DE EXPLOTACIÓN	**(236.123)**	**(240.845)**	**(245.662)**	**(250.576)**	**(255.587)**

COMPARATIVA DE RESULTADOS

CASO 1.- EN EL QUE SE CONSIDERAN QUE TODAS LAS HABITACIONES SON INDIVIDUALES

OPCIÓN A.- OBRA SOCIAL	RDOS AÑO 1	RDOS AÑO 2	RDOS AÑO 3	RDOS AÑO 4	RDOS AÑO 5
OCUPACIÓN 100%	**(314.475)**	**(320.764)**	**(327.180)**	**(333.723)**	**(340.398)**
OCUPACIÓN 80%	**(310.159)**	**(316.362)**	**(322.689)**	**(329.143)**	**(335.726)**
OCUPACIÓN 60%	**(308.030)**	**(314.191)**	**(320.475)**	**(326.884)**	**(333.422)**

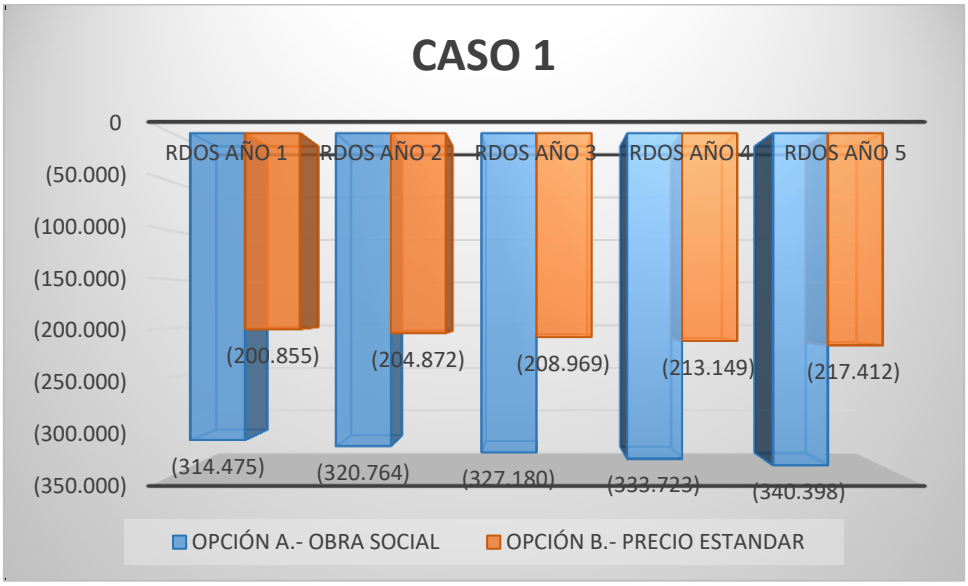
OPCIÓN A.- OBRA SOCIAL	INGRESOS AÑO 1	INGRESOS AÑO 2	INGRESOS AÑO 3	INGRESOS AÑO 4	INGRESOS AÑO 5
OCUPACIÓN 100%	**222.880**	**227.338**	**231.884**	**236.522**	**241.252**
OCUPACIÓN 80%	**192.480**	**196.330**	**200.256**	**204.261**	**208.347**
OCUPACIÓN 60%	**159.040**	**162.221**	**165.465**	**168.775**	**172.150**

OPCIÓN A.- OBRA SOCIAL	GTOS AÑO 1	GTOS AÑO 2	GTOS AÑO 3	GTOS AÑO 4	GTOS AÑO 5
OCUPACIÓN 100%	**(537.355)**	**(548.102)**	**(559.064)**	**(570.245)**	**(581.650)**
OCUPACIÓN 80%	**(502.639)**	**(512.692)**	**(522.946)**	**(533.404)**	**(544.073)**
OCUPACIÓN 60%	**(467.070)**	**(476.412)**	**(485.940)**	**(495.659)**	**(505.572)**

OPCIÓN B.- PRECIO ESTANDAR	RDOS AÑO 1	RDOS AÑO 2	RDOS AÑO 3	RDOS AÑO 4	RDOS AÑO 5
OCUPACIÓN 100%	**(200.855)**	**(204.872)**	**(208.969)**	**(213.149)**	**(217.412)**
OCUPACIÓN 80%	**(218.389)**	**(222.757)**	**(227.212)**	**(231.756)**	**(236.391)**
OCUPACIÓN 60%	**(240.295)**	**(245.101)**	**(250.003)**	**(255.003)**	**(260.103)**

OPCIÓN B.- PRECIO ESTÁNDAR	INGRESOS AÑO 1	INGRESOS AÑO 2	INGRESOS AÑO 3	INGRESOS AÑO 4	INGRESOS AÑO 5
OCUPACIÓN 100%	**336.500**	**343.230**	**350.095**	**357.096**	**364.238**
OCUPACIÓN 80%	**284.250**	**289.935**	**295.734**	**301.648**	**307.681**
OCUPACIÓN 60%	**226.775**	**231.311**	**235.937**	**240.655**	**245.469**

OPCIÓN B.- PRECIO ESTÁNDAR	GTOS AÑO 1	GTOS AÑO 2	GTOS AÑO 3	GTOS AÑO 4	GTOS AÑO 5
OCUPACIÓN 100%	**(537.355)**	**(548.102)**	**(559.064)**	**(570.245)**	**(581.650)**
OCUPACIÓN 80%	**(502.639)**	**(512.692)**	**(522.946)**	**(533.404)**	**(544.073)**
OCUPACIÓN 60%	**(467.070)**	**(476.412)**	**(485.940)**	**(495.659)**	**(505.572)**



Aunque la idea de la Diputación es la de Obra Social, los resultados son menos negativos con la opción de precio estándar, tal y como podemos ver en los cuadros comparativos y en el gráfico arriba expuesto.

CASO 2.- EN EL QUE PROPONEMOS QUE LAS HABITACIONES MÁS GRANDES SEAN DOBLES

OPCIÓN A.- OBRA SOCIAL	RDOS AÑO 1	RDOS AÑO 2	RDOS AÑO 3	RDOS AÑO 4	RDOS AÑO 5
OCUPACIÓN 100%	**(314.726)**	**(321.020)**	**(327.441)**	**(333.989)**	**(340.669)**
OCUPACIÓN 80%	**(309.688)**	**(315.881)**	**(322.199)**	**(328.643)**	**(335.216)**
OCUPACIÓN 60%	**(306.138)**	**(312.261)**	**(318.506)**	**(324.876)**	**(331.374)**

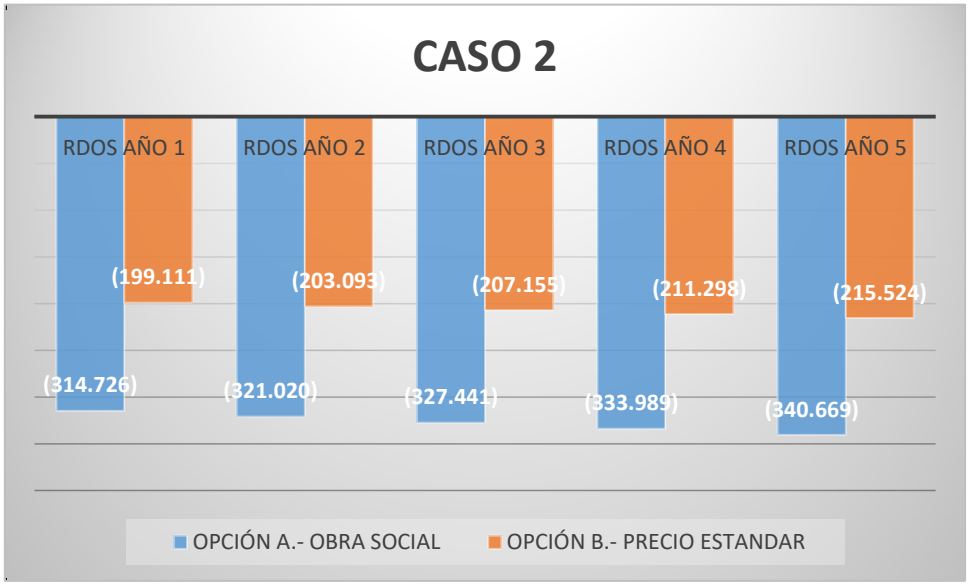
OPCIÓN A.- OBRA SOCIAL	INGRESOS AÑO 1	INGRESOS AÑO 2	INGRESOS AÑO 3	INGRESOS AÑO 4	INGRESOS AÑO 5
OCUPACIÓN 100%	**283.560**	**289.231**	**295.016**	**300.916**	**306.934**
OCUPACIÓN 80%	**241.380**	**246.208**	**251.132**	**256.154**	**261.277**
OCUPACIÓN 60%	**201.860**	**205.897**	**210.015**	**214.215**	**218.500**

OPCIÓN A.- OBRA SOCIAL	GTOS AÑO 1	GTOS AÑO 2	GTOS AÑO 3	GTOS AÑO 4	GTOS AÑO 5
OCUPACIÓN 100%	**(598.286)**	**(610.251)**	**(622.456)**	**(634.906)**	**(647.604)**
OCUPACIÓN 80%	**(551.068)**	**(562.089)**	**(573.331)**	**(584.797)**	**(596.493)**
OCUPACIÓN 60%	**(507.998)**	**(518.158)**	**(528.521)**	**(539.091)**	**(549.873)**

OPCIÓN B.- PRECIO ESTANDAR	RDOS AÑO 1	RDOS AÑO 2	RDOS AÑO 3	RDOS AÑO 4	RDOS AÑO 5
OCUPACIÓN 100%	(199.111)	(203.093)	(207.155)	(211.298)	(215.524)
OCUPACIÓN 80%	(217.443)	(221.792)	(226.227)	(230.752)	(235.367)
OCUPACIÓN 60%	(236.123)	(240.845)	(245.662)	(250.576)	(255.587)

OPCIÓN B.- PRECIO ESTÁNDAR	INGRESOS AÑO 1	INGRESOS AÑO 2	INGRESOS AÑO 3	INGRESOS AÑO 4	INGRESOS AÑO 5
OCUPACIÓN 100%	399.175	407.159	415.302	423.608	432.080
OCUPACIÓN 80%	333.625	340.298	347.103	354.046	361.126
OCUPACIÓN 60%	271.875	277.313	282.859	288.516	294.286

OPCIÓN B.- PRECIO ESTÁNDAR	GTOS AÑO 1	GTOS AÑO 2	GTOS AÑO 3	GTOS AÑO 4	GTOS AÑO 5
OCUPACIÓN 100%	(598.286)	(610.251)	(622.456)	(634.906)	(647.604)
OCUPACIÓN 80%	(551.068)	(562.089)	(573.331)	(584.797)	(596.493)
OCUPACIÓN 60%	(507.998)	(518.158)	(528.521)	(539.091)	(549.873)



Al igual que en el caso 1, la opción más ventajosa, aunque sigue habiendo pérdidas es la del precio estándar.

Comparativa entre el CASO 1 y el CASO 2 en el escenario más favorable:

	RDOS AÑO 1	RDOS AÑO 2	RDOS AÑO 3	RDOS AÑO 4	RDOS AÑO 5
CASO1 OP.A	**(314.475)**	**(320.764)**	**(327.180)**	**(333.723)**	**(340.398)**
CASO2 OP.A	**(314.726)**	**(321.020)**	**(327.441)**	**(333.989)**	**(340.669)**

	RDOS AÑO 1	RDOS AÑO 2	RDOS AÑO 3	RDOS AÑO 4	RDOS AÑO 5
CASO 1 OP.B	**(200.855)**	**(204.872)**	**(208.969)**	**(213.149)**	**(217.412)**
CASO2 OP.B	**(199.111)**	**(203.093)**	**(207.155)**	**(211.298)**	**(215.524)**

Haciendo una comparativa entre los escenarios más favorables, ocupación del 100%, con desdoble y sin desdoble de habitaciones, detectamos que no existe ningún impacto económico en las arcas públicas por la utilización de uno u otro sistema, en cambio si se opta por duplicar las habitaciones se le daría la oportunidad a 21 personas más a acogerse la obra social de la Administración, siempre que hablemos de la opción A.

Tras el análisis de los cuadros anteriormente expuestos, hemos de indicar que si aumentamos los ingresos y los gastos en la misma proporción (2%), las pérdidas ascienden anualmente. Por lo que si la Administración decidiera optar por este tipo de gestión, le aconsejamos que subiera el precio de sus servicios en mayor medida que el IPC, que es al que están calculados el incremento anual de los gastos. En todo caso, este hecho repercutiría negativamente en el residente pues debería abonar en torno a un 4% más cada año.

En todos los casos, opciones y escenarios la viabilidad del proyecto gestionado por la Diputación es deficitaria, pero si hubiese que elegir una alternativa, la más beneficiosa sería el CASO 2 OPCIÓN B (Precio estándar con duplicidad de habitaciones).

7.2 UNA EMPRESA EXTERNA EXPLOTA EL EDIFICIO PREVIA LICITACIÓN:

En este subapartado expondremos los distintos resultados posibles de acuerdo a unos parámetros que se detallarán a continuación, bajo la modalidad de sacar a licitación la explotación de la residencia por parte de la Diputación, estimándose alquiler o no a favor de la Administración y considerando distintos precios de las habitaciones a los alumnos así como huéspedes.

En primer lugar hemos de indicar que en los importes de las tablas siguientes no van incluido el IVA, ya que es una cuenta de explotación, a excepción de los Gastos de la Diputación y Transferencias Netas de la Diputación (T.N.D.), que sí que llevan el IVA incluido ya que ambas expresan tesorería. Estas dos partidas surgen por la dualidad que ejerce la Diputación en este estudio. Por una parte es receptora de tesorería derivada del alquiler directamente de la empresa adjudicataria y por otra ha de transferir al alumno, una "beca" para atender la diferencia entre el precio que pone la empresa adjudicataria y el máximo que la administración considera razonable como precio obra social. Se ha de recordar que este umbral lo pone la propia Diputación y que en el caso de quedar plazas sin cubrir con las personas que soliciten la

residencia y queden bajo ese límite, se podría completar el aforo con otros alumnos pero ya sin acción social, es decir, sin que la Diputación aporte "beca" alguna a ese grupo de personas.

En este estudio, para simplificar, consideramos a todos los alumnos o residentes como demandantes de acción social. Nos ponemos en el peor de los casos desde el punto de vista de la Diputación.

Aunque posteriormente, se desarrolle más cada capítulo, a efectos didácticos, se consideran tres partidas que infieren directamente en los presupuestos de la Diputación.

1.- Ingresos derivados del Alquiler.

2.- Coste obra social, que es la diferencia entre el Precio al alumno IVA incluido que la empresa adjudicataria le cobraría y el precio IVA incluido que la Diputación considera como coste máximo para el alumno cuando se realiza una acción social.

3.- Como resultado de la diferencia de las dos partidas anteriores nos da la Transferencia Neta de la Diputación. (T.N.D)

Los ingresos que hemos considerado en este estudio son seis, siendo dos de ellos excluyentes entre sí. Sólo el primero de ellos tiene una influencia directa en los presupuestos de la Diputación, mientras que la opción de explotar la residencia mediante el uso de la misma como hostal durante los dos meses de verano, repercute indirectamente en los resultados de la Diputación, al ser la fuente de ingresos más atractiva para la empresa adjudicataria y consecuentemente, poder cobrar un alquiler anual mayor que si no tuviera esa oportunidad.

Por otra parte es desde nuestro punto de vista, vital el conseguir el uso como Hostal durante 2 meses de verano. En el punto 5 de este informe se hace mención de las características que han de cumplir los hostales en Extremadura de acuerdo al Decreto 235/2012 por el que se establece la ordenación y clasificación de los alojamientos turísticos hoteleros de la C.A. de Extremadura, vigente a la fecha de elaboración del presente documento.

Y por último, se ha de tener presente la necesidad de duplicar la capacidad de algunas habitaciones descritas anteriormente.

A modo de resumen quedaría el resultado así. Las unidades están expresadas en personas.

	SIN AMPLIAR	AMPLIADAS		
OCUPACION	INDIVIDUALES	INDIVIDUALES	DOBLES	TOTAL
100,00%	**52**	31	42	**73**
80,00%	**42**	25	33	**58**
60,00%	**31**	19	25	**44**

INGRESOS

1) Ingresos derivados de la explotación como residencia durante 9,5 meses al año.

En este apartado hemos considerado varios precios que la empresa adjudicataria podría cobrar al residente, contando siempre con la función social que ha de desempeñar la Diputación.

Así en este estudio por persona, hemos cerrado el precio social para la habitación individual en 320 € + IVA = 352 € y para las habitaciones dobles en caso de desdoble de algunas de ellas, el precio social sería de 280 € + IVA = 308 €

Al descomponer estas cifras por persona al mes, la Diputación tendría el siguiente coste, considerando tal cifra como la diferencia entre el precio final con IVA que el alumno debe pagar a la empresa adjudicataria y el precio de obra social con IVA incluido, es decir 352 € y 308 € según sea habitación individual o doble.

En esta parte del estudio, no se han incorporado los precios estimados en la versión estándar de la variante gestionada por la Diputación

	HABITACION INDIVIDUAL			
PRECIO EMPRESA POR PERSONA		PRECIO ACCION SOCIAL POR PERSONA		COSTE DIPUTACION
BASE	BASE + IVA	BASE	BASE + IVA	
635	698,5	320	352	346,5
660	726	320	352	374
690	759	320	352	407
725	797,5	320	352	445,5
750	825	320	352	473
	HABITACION DOBLE			
PRECIO EMPRESA POR PERSONA		PRECIO ACCION SOCIAL POR PERSONA		COSTE DIPUTACION
BASE	BASE + IVA	BASE	BASE + IVA	
500	550	280	308	242
520	572	280	308	264
545	599,5	280	308	291,5
570	627	280	308	319
600	660	280	308	352

2) Ingresos derivados por alquiler salón de actos para conferencias, simposios, cursos, etc.

Para este tipo de ingreso, se ha establecido un único parámetro igual en todos los supuestos que se detallarán más adelante. No contemplamos el gasto del catering en estos eventos ya que sería cuestión de negociación aparte.

Media de asistentes……. 75

Nº de eventos anuales……..12

Precio medio por evento… 2.250€

TOTAL INGRESOS CONF.CURSOS, ETC 27.000,00 €

3) Ingresos por exposiciones artísticas en el Claustro. Al igual que el anterior, en todos los supuestos se estima el mismo ingreso.

Nº de exposiciones al año: 8

Precio por exposición: 300 €

Importe a recaudar: 2.400 €

4) Ingresos por Conciertos del Conservatorio. Sin modificar en todos los supuestos.

Número medio de personas: 50

Nº de conciertos: 12

Precio por persona: 3 €

Total de Ingresos: 1.800 €

5) Ingresos alojamiento en verano por extranjeros para curso de idiomas o campamentos de verano de idiomas.

Este ingreso es incompatible con el siguiente ya que no se ve plausible el uso durante el verano de los dos al mismo tiempo.

Para los casos en el que no existe desdoble de habitaciones, la ocupación media es de 42 habitaciones, siendo el ingreso por alumno o residente por quincena de 200 €, lo que supondría un total de 33.600 €.

Para los casos en el que se consideran desdobles, la media de ocupación está en 58 habitaciones, con el mismo ingreso por alumno o residente por quincena, 200 €, y nos da un importe de ingresos de 46.400 €.

6) Ingresos derivados de la explotación de la residencia como hostal durante los 2 meses de verano siendo excluyente este ingreso con el anterior.

Este tipo de recursos es totalmente ajeno al coste de la Diputación de manera directa, pero sí que se ve influenciada la Administración al aumentar el alquiler, ya que esta vía de ingresos es muy atractivo para la empresa explotadora.

A este respecto debemos distinguir entre el porcentaje de ocupación así como las habitaciones dobles o simples en el caso de desdoble y de precio estándar en régimen de alojamiento para habitaciones dobles o individuales.

El precio para habitaciones individuales R.A. = 39 € + IVA = 43 €

El precio para habitación doble R.A. = 27,5 € + IVA = 30 €

Todas las habitaciones tienen uso individual

OCUPACION	HABITACIONES	INGRESOS
100%	52	85.800 € + IVA
80%	41	69.300 € + IVA
60%	31	51.150 € + IVA

Algunas habitaciones tienen uso doble

OCUPACION	H.INDIVIDUAL	H.DOBLE	INGRESOS
100%	31	21	100.290 € + IVA
80%	25	16	78.690 € + IVA
60%	19	12	59.430 € + IVA

GASTOS

En relación a los costes, ponemos en una misma tabla, los conceptos e importes dependiendo de la opción planteada. Estos costes son imputables directamente a la empresa adjudicataria. Desde el punto de vista de la Diputación, en las tablas resúmenes posteriores, ya introducimos los tres parámetros que indicen directamente en la Administración.

No obstante, previamente exponemos las siguientes consideraciones que hemos tenido a la hora de calcular los gastos:

- **Personal**: Estará formado por un subdirector más 4,5 jornadas de recepcionista (auxiliar de servicios generales) para cubrir las 24 horas, los 7 días de la semana la recepción. Salvo los 8 días de navidades y los 7 de semana de vacaciones obligatorios según convenio de colegios mayores a nivel nacional, más los 30 días de vacaciones al año más festivos; que sería en el que se enmarca este centro de trabajo. Incluida la nocturnidad de estos recepcionistas.
- **Limpieza**: Se han tenido en cuenta 3 puestos de trabajo de servicios domésticos a jornada completa teniendo en cuenta el convenio de colegios mayores a nivel nacional, además de gastos de limpieza.

Ingreso por alquiler, Coste de la Obra Social y Transferencia Neta de la Diputación.

OPCION DE MANTENER LA CAPACIDAD DE LA RESIDENCIA CON 52 HABITACIONES

OPCIONES	A 1	A 2	A3	B 1	B 2	B3
REPARACIONES Y MANTENIMIENTO EDIFICIO	4.000,00	4.000,00	2.566,67	4.000,00	4.000,00	2.566,67
REPARACIONES Y MANTENIMIENTO MOBILIARIO	3.000,00	3.000,00	1925,00	3.000,00	3.000,00	1925,00
MATERIAL DE OFICINA Y GESTORIA	4.600,00	4.600,00	4.100,00	4.600,00	4.600,00	4.100,00
PRENSA, REVISTAS Y LIBROS	500,00	500,00	320,83	500,00	500,00	320,83
SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA	20.000,00	16.500,00	14.000,00	20.000,00	16.500,00	14.000,00
SUMINISTRO DE AGUA	5.000,00	4.300,00	3.500,00	5.000,00	4.300,00	3.500,00
OTROS SUMINISTROS	5.000,00	4.300,00	3.500,00	5.000,00	4.300,00	3.500,00
MATERIAL FARMACAUTICO Y SANITARIO	500,00	400,00	320,83	500,00	400,00	320,83
GASTOS DE LIMPIEZA	61.700,00	61.700,00	41055,00	61.700,00	61.700,00	41055,00
COSTES COMERCIALES	11.354,70	9.544,95	7.554,23	12.920,70	12.425,70	11.881,20
COSTE CATERING RESIDENTES INVIERNO	134.434,50	106.533,00	81.168,00	134.434,50	106.533,00	81.168,00
COSTE CATERING RESIDENCIA EN VERANO	22.108,80	22.108,80	22.108,80	0,00	0,00	0,00
PERSONAL	152.842,11	152.842,11	152.842,11	152.842,11	152.842,11	152.842,11

OPCION DE DAR USO DOBLE A ALGUNAS HABITACIONES

OPCIONES	A 1	A 2	A3	B 1	B 2	B3
REPARACIONES YMANTENIMIENTO EDIFICIO	5.000,00	4.000,00	2.600,00	6.000,00	4.500,00	2.600,00
REPARACIONES YMANTENIMIENTO MOBILIARIO	4.000,00	3.000,00	2.000,00	4.600,00	3.500,00	2.000,00
MATERIAL DE OFICINA YGESTORIA	5.000,00	4.600,00	4.200,00	5.000,00	4.600,00	4.200,00
PRENSA, REVISTAS YLIBROS	600,00	500,00	350,00	600,00	500,00	350,00
SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA	23.000,00	16.500,00	15.000,00	23.000,00	17.000,00	15.600,00
SUMINISTRO DE AGUA	6.000,00	4.300,00	4.000,00	6.000,00	4.600,00	4.200,00
OTROS SUMINISTROS	6.000,00	4.300,00	4.000,00	6.000,00	4.600,00	4.200,00
MATERIAL FARMACAUTICO YSANITARIO	650,00	400,00	350,00	650,00	500,00	350,00
GASTOS DE LIMPIEZA	61.700,00	61.700,00	41.055,00	61.700,00	61.700,00	41.055,00
COSTES COMERCIALES	13.000,00	9.544,95	7.500,00	13.000,00	9.544,95	7.500,00
COSTE CATERING RESIDENTES INVIERNO	185.164,50	140.505,00	106.590,00	185.164,50	140.505,00	106.590,00
COSTE CATERING RESIDENCIA EN VERANO	30.531,20	30.531,20	23.161,60	0,00	0,00	0,00
PERSONAL	152.842,11	152.842,11	152.842,11	155.000,00	155.000,00	152.842,11

Leyenda de las opciones.

A1.- USO EN VERANO COMO RESIDENCIA CON OCUPACION DEL 100 %

A2.- USO EN VERANO COMO RESIDENCIA CON OCUPACION DEL 80 %

A3.- USO EN VERANO COMO RESIDENCIA CON OCUPACION DEL 60 %

B1.- USO EN VERANO COMO HOSTAL CON OCUPACION DEL 100 %

B2.- USO EN VERANO COMO HOSTAL CON OCUPACION DEL 80 %

B3.- USO EN VERANO COMO HOSTAL CON OCUPACION DEL 60 %

TABLAS COMPARATIVAS RESUMENES A 1 AÑO.

Las presentes tablas son un resumen comparativo en el que se introducen distintos valores a las cantidades que recibirá la Diputación en concepto de Alquiler y el nivel de ocupación, con o sin desdoble de habitaciones. Están diseñadas a un año, posteriormente en el ANEXO 1 se muestran las tablas desarrolladas individualmente a cinco años con incremento del 2% anual.

OPCION DE MANTENER LA CAPACIDAD DE LA RESIDENCIA CON 52 HABITACIONES

A1.- USO EN VERANO COMO RESIDENCIA CON OCUPACION DEL 100 %

RESUMEN AÑO 1

	PRECIO 635 € + IVA		PRECIO 660 € + IVA		PRECIO 690 € + IVA		PRECIO 725 € + IVA		PRECIO 750 € + IVA	
ALQUILER	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.
0,00	171.171,00	-46.550,11	184.756,00	-34.200,11	201.058,00	-19.380,11	220.077,00	-2.090,11	233.662,00	10.259,89
12.000,00	159.171,00	-58.550,11	172.756,00	-46.200,11	189.058,00	-31.380,11	208.077,00	-14.090,11	221.662,00	-1.740,11
24.000,00	147.171,00	-70.550,11	160.756,00	-58.200,11	177.058,00	-43.380,11	196.077,00	-26.090,11	209.662,00	-13.740,11
36.000,00	135.171,00	-82.550,11	148.756,00	-70.200,11	165.058,00	-55.380,11	184.077,00	-38.090,11	197.662,00	-25.740,11
48.000,00	123.171,00	-94.550,11	136.756,00	-82.200,11	153.058,00	-67.380,11	172.077,00	-50.090,11	185.662,00	-37.740,11
60.000,00	111.171,00	-106.550,11	124.756,00	-94.200,11	141.058,00	-79.380,11	160.077,00	-62.090,11	173.662,00	-49.740,11

A2.- USO EN VERANO COMO RESIDENCIA CON OCUPACION DEL 80 %

RESUMEN AÑO 1

	PRECIO 635 € + IVA		PRECIO 660 € + IVA		PRECIO 690 € + IVA		PRECIO 725 € + IVA		PRECIO 750 € + IVA	
ALQUILER	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.
0,00	138.253,50	-72.163,86	149.226,00	-62.188,86	162.393,00	-50.218,86	177.754,50	-36.253,86	188.727,00	-26.278,86
12.000,00	126.253,50	-84.163,86	137.226,00	-74.188,86	150.393,00	-62.218,86	165.754,50	-48.253,86	176.727,00	-38.278,86
24.000,00	114.253,50	-96.163,86	125.226,00	-86.188,86	138.393,00	-74.218,86	153.754,50	-60.253,86	164.727,00	-50.278,86
36.000,00	102.253,50	-108.163,86	113.226,00	-98.188,86	126.393,00	-86.218,86	141.754,50	-72.253,86	152.727,00	-62.278,86
48.000,00	90.253,50	-120.163,86	101.226,00	-110.188,86	114.393,00	-98.218,86	129.754,50	-84.253,86	140.727,00	-74.278,86
60.000,00	78.253,50	-132.163,86	89.226,00	-122.188,86	102.393,00	-110.218,86	117.754,50	-96.253,86	128.727,00	-86.278,86

A3.- USO EN VERANO COMO RESIDENCIA CON OCUPACION DEL 60 %

					RESUMEN AÑO 1					
	PRECIO 635 € + IVA		PRECIO 660 € + IVA		PRECIO 690 € + IVA		PRECIO 725 € + IVA		PRECIO 750 € + IVA	
ALQUILER	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.
0,00	102.044,25	-83.153,96	110.143,00	-75.791,46	119.861,50	-66.956,46	131.199,75	-56.648,96	139.298,50	-49.286,46
12.000,00	90.044,25	-95.153,96	98.143,00	-87.791,46	107.861,50	-78.956,46	119.199,75	-68.648,96	127.298,50	-61.286,46
24.000,00	78.044,25	-107.153,96	86.143,00	-99.791,46	95.861,50	-90.956,46	107.199,75	-80.648,96	115.298,50	-73.286,46
36.000,00	66.044,25	-119.153,96	74.143,00	-111.791,46	83.861,50	-102.956,46	95.199,75	-92.648,96	103.298,50	-85.286,46
48.000,00	54.044,25	-131.153,96	62.143,00	-123.791,46	71.861,50	-114.956,46	83.199,75	-104.648,96	91.298,50	-97.286,46
60.000,00	42.044,25	-143.153,96	50.143,00	-135.791,46	59.861,50	-126.956,46	71.199,75	-116.648,96	79.298,50	-109.286,46

B1.- USO EN VERANO COMO HOSTAL CON OCUPACION DEL 100 %

					RESUMEN AÑO 1					
	PRECIO 635 € + IVA		PRECIO 660 € + IVA		PRECIO 690 € + IVA		PRECIO 725 € + IVA		PRECIO 750 € + IVA	
ALQUILER	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.
0,00	171.171,00	26.192,69	184.756,00	38.542,69	201.058,00	53.362,69	220.077,00	70.652,69	233.662,00	83.002,69
12.000,00	159.171,00	14.192,69	172.756,00	26.542,69	189.058,00	41.362,69	208.077,00	58.652,69	221.662,00	71.002,69
24.000,00	147.171,00	2.192,69	160.756,00	14.542,69	177.058,00	29.362,69	196.077,00	46.652,69	209.662,00	59.002,69
36.000,00	135.171,00	-9.807,31	148.756,00	2.542,69	165.058,00	17.362,69	184.077,00	34.652,69	197.662,00	47.002,69
48.000,00	123.171,00	-21.807,31	136.756,00	-9.457,31	153.058,00	5.362,69	172.077,00	22.652,69	185.662,00	35.002,69
60.000,00	111.171,00	-33.807,31	124.756,00	-21.457,31	141.058,00	-6.637,31	160.077,00	10.652,69	173.662,00	23.002,69

B2.- USO EN VERANO COMO HOSTAL CON OCUPACION DEL 80 %

					RESUMEN AÑO 1					
	PRECIO 635 € + IVA		PRECIO 660 € + IVA		PRECIO 690 € + IVA		PRECIO 725 € + IVA		PRECIO 750 € + IVA	
ALQUILER	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.
0,00	138.253,50	-17.235,81	149.226,00	-7.260,81	162.393,00	4.709,19	177.754,50	18.674,19	188.727,00	28.649,19
12.000,00	126.253,50	-29.235,81	137.226,00	-19.260,81	150.393,00	-7.290,81	165.754,50	6.674,19	176.727,00	16.649,19
24.000,00	114.253,50	-41.235,81	125.226,00	-31.260,81	138.393,00	-19.290,81	153.754,50	-5.325,81	164.727,00	4.649,19
36.000,00	102.253,50	-53.235,81	113.226,00	-43.260,81	126.393,00	-31.290,81	141.754,50	-17.325,81	152.727,00	-7.350,81
48.000,00	90.253,50	-65.235,81	101.226,00	-55.260,81	114.393,00	-43.290,81	129.754,50	-29.325,81	140.727,00	-19.350,81
60.000,00	78.253,50	-77.235,81	89.226,00	-67.260,81	102.393,00	-55.290,81	117.754,50	-41.325,81	128.727,00	-31.350,81

B3.- USO EN VERANO COMO HOSTAL CON OCUPACION DEL 60 %

					RESUMEN AÑO 1					
	PRECIO 635 € + IVA		PRECIO 660 € + IVA		PRECIO 690 € + IVA		PRECIO 725 € + IVA		PRECIO 750 € + IVA	
ALQUILER	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.
0,00	102.044,25	-47.822,14	110.143,00	-40.459,64	119.861,50	-31.624,64	131.199,75	-21.317,14	139.298,50	-13.954,64
12.000,00	90.044,25	-59.822,14	98.143,00	-52.459,64	107.861,50	-43.624,64	119.199,75	-33.317,14	127.298,50	-25.954,64
24.000,00	78.044,25	-71.822,14	86.143,00	-64.459,64	95.861,50	-55.624,64	107.199,75	-45.317,14	115.298,50	-37.954,64
36.000,00	66.044,25	-83.822,14	74.143,00	-76.459,64	83.861,50	-67.624,64	95.199,75	-57.317,14	103.298,50	-49.954,64
48.000,00	54.044,25	-95.822,14	62.143,00	-88.459,64	71.861,50	-79.624,64	83.199,75	-69.317,14	91.298,50	-61.954,64
60.000,00	42.044,25	-107.822,14	50.143,00	-100.459,64	59.861,50	-91.624,64	71.199,75	-81.317,14	79.298,50	-73.954,64

OPCION DE DAR USO DOBLE A ALGUNAS HABITACIONES

A1.- USO EN VERANO COMO RESIDENCIA CON OCUPACION DEL 100 %

					RESUMEN AÑO 1					
	PRECIO 635 € H I + 500 HD +IVA		PRECIO 660 € H I + 520 HD +IVA		PRECIO 690 € H I + 545 HD +IVA		PRECIO 725 € H I + 570 HD +IVA		PRECIO 750 € H I + 600 HD +IVA	
ALQUILER	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.
0,00	198.602,25	-29.380,31	215.479,00	-14.037,81	236.170,00	4.772,19	258.480,75	25.054,69	279.746,50	44.387,19
12.000,00	186.602,25	-41.380,31	203.479,00	-26.037,81	224.170,00	-7.227,81	246.480,75	13.054,69	267.746,50	32.387,19
24.000,00	174.602,25	-53.380,31	191.479,00	-38.037,81	212.170,00	-19.227,81	234.480,75	1.054,69	255.746,50	20.387,19
36.000,00	162.602,25	-65.380,31	179.479,00	-50.037,81	200.170,00	-31.227,81	222.480,75	-10.945,31	243.746,50	8.387,19
48.000,00	150.602,25	-77.380,31	167.479,00	-62.037,81	188.170,00	-43.227,81	210.480,75	-22.945,31	231.746,50	-3.612,81
60.000,00	138.602,25	-89.380,31	155.479,00	-74.037,81	176.170,00	-55.227,81	198.480,75	-34.945,31	219.746,50	-15.612,81

A2.- USO EN VERANO COMO RESIDENCIA CON OCUPACION DEL 80 %

					RESUMEN AÑO 1					
	PRECIO 635 € H I + 500 HD +IVA		PRECIO 660 € H I + 520 HD +IVA		PRECIO 690 € H I + 545 HD +IVA		PRECIO 725 € H I + 570 HD +IVA		PRECIO 750 € H I + 600 HD +IVA	
ALQUILER	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.
0,00	158.160,75	-47.560,76	171.589,00	-35.353,26	188.047,75	-20.390,76	205.812,75	-4.240,76	222.689,50	11.101,74
12.000,00	146.160,75	-59.560,76	159.589,00	-47.353,26	176.047,75	-32.390,76	193.812,75	-16.240,76	210.689,50	-898,26
24.000,00	134.160,75	-71.560,76	147.589,00	-59.353,26	164.047,75	-44.390,76	181.812,75	-28.240,76	198.689,50	-12.898,26
36.000,00	122.160,75	-83.560,76	135.589,00	-71.353,26	152.047,75	-56.390,76	169.812,75	-40.240,76	186.689,50	-24.898,26
48.000,00	110.160,75	-95.560,76	123.589,00	-83.353,26	140.047,75	-68.390,76	157.812,75	-52.240,76	174.689,50	-36.898,26
60.000,00	98.160,75	-107.560,76	111.589,00	-95.353,26	128.047,75	-80.390,76	145.812,75	-64.240,76	162.689,50	-48.898,26

A3.- USO EN VERANO COMO RESIDENCIA CON OCUPACION DEL 60 %

					RESUMEN AÑO 1					
	PRECIO 635 € H I + 500 HD +IVA		PRECIO 660 € H I + 520 HD +IVA		PRECIO 690 € H I + 545 HD +IVA		PRECIO 725 € H I + 570 HD +IVA		PRECIO 750 € H I + 600 HD +IVA	
ALQUILER	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.
0,00	120.018,25	-52.681,21	130.207,00	-43.418,71	142.694,75	-32.066,21	156.175,25	-19.811,21	168.976,50	-8.173,71
12.000,00	108.018,25	-64.681,21	118.207,00	-55.418,71	130.694,75	-44.066,21	144.175,25	-31.811,21	156.976,50	-20.173,71
24.000,00	96.018,25	-76.681,21	106.207,00	-67.418,71	118.694,75	-56.066,21	132.175,25	-43.811,21	144.976,50	-32.173,71
36.000,00	84.018,25	-88.681,21	94.207,00	-79.418,71	106.694,75	-68.066,21	120.175,25	-55.811,21	132.976,50	-44.173,71
48.000,00	72.018,25	-100.681,21	82.207,00	-91.418,71	94.694,75	-80.066,21	108.175,25	-67.811,21	120.976,50	-56.173,71
60.000,00	60.018,25	-112.681,21	70.207,00	-103.418,71	82.694,75	-92.066,21	96.175,25	-79.811,21	108.976,50	-68.173,71

B1.- USO EN VERANO COMO HOSTAL CON OCUPACION DEL 100 %

					RESUMEN AÑO 1					
	PRECIO 635 € H I + 500 HD +IVA		PRECIO 660 € H I + 520 HD +IVA		PRECIO 690 € H I + 545 HD +IVA		PRECIO 725 € H I + 570 HD +IVA		PRECIO 750 € H I + 600 HD +IVA	
ALQUILER	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.
0,00	198.602,25	51.283,00	215.479,00	66.625,50	236.170,00	85.435,50	258.480,75	105.718,00	279.746,50	125.050,50
12.000,00	186.602,25	39.283,00	203.479,00	54.625,50	224.170,00	73.435,50	246.480,75	93.718,00	267.746,50	113.050,50
24.000,00	174.602,25	27.283,00	191.479,00	42.625,50	212.170,00	61.435,50	234.480,75	81.718,00	255.746,50	101.050,50
36.000,00	162.602,25	15.283,00	179.479,00	30.625,50	200.170,00	49.435,50	222.480,75	69.718,00	243.746,50	89.050,50
48.000,00	150.602,25	3.283,00	167.479,00	18.625,50	188.170,00	37.435,50	210.480,75	57.718,00	231.746,50	77.050,50
60.000,00	138.602,25	-8.717,00	155.479,00	6.625,50	176.170,00	25.435,50	198.480,75	45.718,00	219.746,50	65.050,50

B2.- USO EN VERANO COMO HOSTAL CON OCUPACION DEL 80 %

	RESUMEN AÑO 1									
	PRECIO 635 € H I + 500 HD +IVA		PRECIO 660 € H I + 520 HD +IVA		PRECIO 690 € H I + 545 HD +IVA		PRECIO 725 € H I + 570 HD +IVA		PRECIO 750 € H I + 600 HD +IVA	
ALQUILER	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.
0,00	158.160,75	10.902,55	171.589,00	23.110,05	188.047,75	38.072,55	205.812,75	54.222,55	222.689,50	69.565,05
12.000,00	146.160,75	-1.097,45	159.589,00	11.110,05	176.047,75	26.072,55	193.812,75	42.222,55	210.689,50	57.565,05
24.000,00	134.160,75	-13.097,45	147.589,00	-889,95	164.047,75	14.072,55	181.812,75	30.222,55	198.689,50	45.565,05
36.000,00	122.160,75	-25.097,45	135.589,00	-12.889,95	152.047,75	2.072,55	169.812,75	18.222,55	186.689,50	33.565,05
48.000,00	110.160,75	-37.097,45	123.589,00	-24.889,95	140.047,75	-9.927,45	157.812,75	6.222,55	174.689,50	21.565,05
60.000,00	98.160,75	-49.097,45	111.589,00	-36.889,95	128.047,75	-21.927,45	145.812,75	-5.777,45	162.689,50	9.565,05

B3.- USO EN VERANO COMO HOSTAL CON OCUPACION DEL 60 %

	RESUMEN AÑO 1									
	PRECIO 635 € H I + 500 HD +IVA		PRECIO 660 € H I + 520 HD +IVA		PRECIO 690 € H I + 545 HD +IVA		PRECIO 725 € H I + 570 HD +IVA		PRECIO 750 € H I + 600 HD +IVA	
ALQUILER	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.	T.N.D.	RDO.EMP.
0,00	120.018,25	-17.489,61	130.207,00	-8.227,11	142.694,75	3.125,39	156.175,25	15.380,39	168.976,50	27.017,89
12.000,00	108.018,25	-29.489,61	118.207,00	-20.227,11	130.694,75	-8.874,61	144.175,25	3.380,39	156.976,50	15.017,89
24.000,00	96.018,25	-41.489,61	106.207,00	-32.227,11	118.694,75	-20.874,61	132.175,25	-8.619,61	144.976,50	3.017,89
36.000,00	84.018,25	-53.489,61	94.207,00	-44.227,11	106.694,75	-32.874,61	120.175,25	-20.619,61	132.976,50	-8.982,11
48.000,00	72.018,25	-65.489,61	82.207,00	-56.227,11	94.694,75	-44.874,61	108.175,25	-32.619,61	120.976,50	-20.982,11
60.000,00	60.018,25	-77.489,61	70.207,00	-68.227,11	82.694,75	-56.874,61	96.175,25	-44.619,61	108.976,50	-32.982,11

8.-CONCLUSIONES

En primer lugar, se indica que al predeterminarse el uso del edificio Casa Pereros para residencia universitaria, y si la misma se gestiona por la propia Diputación, el resultado siempre va a ser deficitario. Hemos considerado dos supuestos, habitaciones simples y desdoble de algunas habitaciones y a su vez cada una de ellas en dos alternativas OBRA SOCIAL o PRECIO ESTANDAR, en el que el coste para el residente varía. Sí se realiza la explotación bajo la denominación de OBRA SOCIAL, el residente paga un precio notablemente inferior al mercado, al querer hacer una función eminentemente social, y por otra parte, si se realiza SIN OBRA SOCIAL, habitación precio estándar, es que el residente paga una cuota mensual, acorde al mercado.

La opción de Obra Social provoca unas pérdidas anuales de entre 314.000 € (primer año) y 340.000 € (quinto año), asumiendo una ocupación del 100% y como el coste por residente es SIEMPRE mayor al ingreso por residente, a menor ocupación, menor coste para la Diputación.

Con una ocupación del 60%, las pérdidas del primer año desciende a los 308.030 € frente a los 314.000 € anteriores y en el quinto año las pérdidas son de 333.422 € frente a las 340.000 € con la ocupación del 100%.

Con la opción de habitaciones a precio estándar, las pérdidas se suavizan un poco, estando entre los 200.800 € el primer año y los 217.000 € el quinto, considerando una ocupación del 100%. Aparentemente, sería mejor para la Diputación optar por el precio estándar, pero hay que tener en cuenta que en ese caso el residente pasa a abonar 605 € por habitación, y mediante la opción de obra social el coste es de 352 €.

Si se procediera al desdoble de algunas habitaciones, el precio por habitación individual sería de 605 € y 440 € para habitación doble, mientras que en la Obra Social el residente paga 352 € por habitación individual y 308 € por habitación doble aunque las pérdidas serían prácticamente iguales en todos los casos, si bien con el desdoble, al aumentar la capacidad de la residencia, se estaría dando más cobertura social a más residentes, sin que se viesen incrementados la utilización de recurso por parte de la administración.

Con estos datos, planteamos entonces un escenario alternativo al de la gestión directa por parte de la Diputación, que consiste en dejar la explotación de la residencia mediante licitación pública y bajo unos límites marcados por la administración a una empresa externa y privada.

La Diputación ha de aportar siempre recursos, pero menores a los que desembolsaría con la gestión directa. La empresa privada ha de rentabilizar su explotación, y se debe conjugar los intereses privados con los de la administración, por lo tanto se buscan alternativas adicionales de explotación de la residencia, siendo la plasmada en este estudio el darle un uso de hostal durante los dos meses de verano. Hecho totalmente compatible con la residencia.

El resumen que podemos sacar de la variante de explotación por empresa externa es el siguiente:

1.- Todas las habitaciones tienen uso individual:

1.1.-***Uso en verano como Residencia***: No es rentable para la empresa en ninguno de los tres porcentajes de ocupación, ni con ningún precio, ni alquiler.

1.2.-***Uso en verano como Hostal***: En el caso de una ocupación del 100%, es rentable para la empresa con un alquiler de hasta 24.000 €. Si la ocupación fuese del 80%, sólo sería rentable para la empresa si se establece un precio de 750 € (el alumno recordemos está becado, por lo tanto la diferencia de los 352 a los 750 € los pone la Diputación), con un alquiler máximo de 12.000 € anuales, siendo en este caso la transferencia neta de la Diputación de 176.700 €.

2.- Algunas habitaciones tienen uso doble:

2.1.- ***Uso en verano como residencia***: Únicamente es rentable para la empresa en el caso de una ocupación del 100% y con un precio de 750 €, pero la Diputación tendría que efectuar una transferencia neta de 255.700 € cobrando un alquiler de hasta 24.000 €.

2.2.- ***Uso en verano de Hostal***: Para una ocupación del 100% se podría cobrar hasta 24.000 € de alquiler, con una transferencia neta de 174.600 € por parte de la Administración y un precio de 635 € (becado para el alumno). Con una ocupación del 80 % es rentable para la empresa si cobra 725 € (becado para el alumno) y paga a la Diputación un alquiler como máximo de 24.000 €, siendo en este caso la transferencia neta de 181.800 €. Si la ocupación fuese de tan sólo el 60%, únicamente es beneficiosa para la empresa cobrando 750 € (becado para el alumno), con un alquiler de hasta 12.000 € y con una transferencia neta por parte de la Diputación de 156.900 €.

Si la Diputación licita la gestión de la Casa Pereros y es una empresa externa la que la lleva a cabo, tendríamos las siguientes ventajas:

- El Alumno va a pagar 352 € si es habitación individual y 308 € si es doble, en todos los casos.
- La Diputación va a transferir menos importe a la empresa que las pérdidas que ocasionarían gestionar el edificio por la propia Administración, en la mayoría de los casos. Por ejemplo, con un alquiler de 12.000 €, transferiría unos 186.600 €, frente a los más de 200.000 que perdería con la opción del precio estándar.
- La Diputación va a cumplir con su objetivo principal de realizar una Obra Social becando al residente con menos recursos.

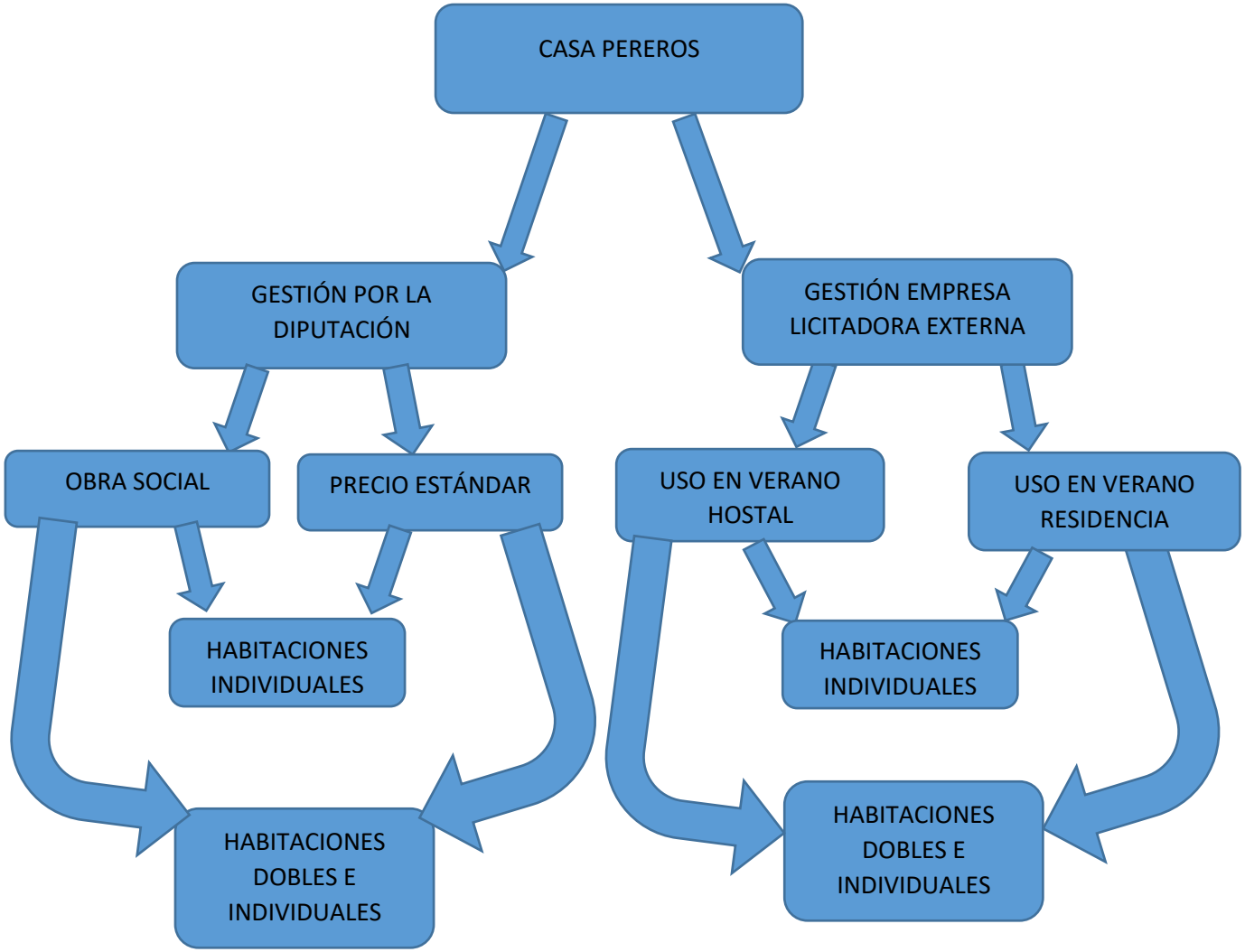
Como conclusión destacamos, que a mayor número de residentes en invierno, las cantidades a aportar por parte de la Diputación son mayores, y que se ven compensadas parcialmente por el alquiler que obtiene de la empresa adjudicataria.

Por otro lado, el desdoble en habitaciones dobles y la explotación en verano como hostal es la opción más recomendada para evitar que esos desfases sean finalmente sufragados por la Administración.

En todo caso, la opción menos recomendable es la de estar gestionada por la Diputación como Obra Social. Con la opción de precio estándar, la Diputación pierde menos pero ha de tenerse en cuenta que ese hecho repercute directamente en el residente que tendría que abonar más.

Por tanto, tras el análisis económico realizado, estimamos que lo menos perjudicial para la Diputación es licitar la explotación del edificio a una empresa externa y que ésta utilice el edificio en verano como hostal.

Y por último, mencionar que se ve plausible la posibilidad de cobrar un alquiler a la empresa licitadora en el caso de que se optara por esta vía, ajustándose al nivel de ocupación.


CASA PEREROS
GESTIÓN POR LA DIPUTACIÓN
GESTIÓN EMPRESA LICITADORA EXTERNA
OBRA SOCIAL
PRECIO ESTÁNDAR
USO EN VERANO HOSTAL
USO EN VERANO RESIDENCIA
HABITACIONES INDIVIDUALES
HABITACIONES INDIVIDUALES
HABITACIONES DOBLES E INDIVIDUALES
HABITACIONES DOBLES E INDIVIDUALES