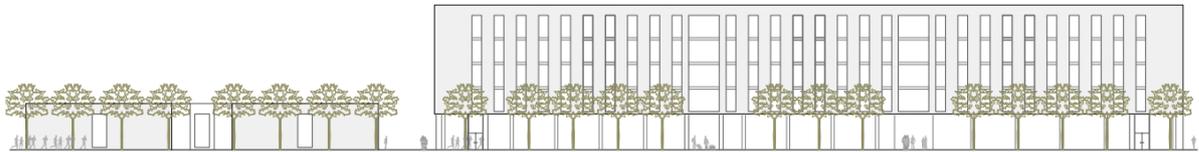




ARQUITECTURA TÉCNICA
PROYECTO FINAL DE CARRERA

**ESTUDIO DE VIABILIDAD DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES EN
VALENCIA**



GARCÍA MORAGON, SARA

TUTOR: JOSE MIGUEL SANCHÍS

CONVOCATORIA: JUNIO 2011



ÍNDICE

- **1. Introducción** pág. 1 – 4
 - 1.1. Objetivo y Justificación.
 - 1.2. Función empresarial.
 - 1.3. Motivación.
 - 1.4. Necesidades del mercado.
 - 1.5. Sistema de negocio.

- **2. Opción del Solar** pág. 5 – 6

- **3. Estudio del Solar** pág. 7 – 8
 - 3.1. Comprobación del Solar.
 - 3.2. Registro Catastral.

- **4. Dictamen Legal-Urbanístico**..... pág. 9

- **5. Estudio de Mercado. Población**..... pág. 10 – 13
 - 5.1. Proyecciones de Población a Corto Plazo.
 - 5.2. Número de Matriculados en Cursos Anteriores.
 - 5.3. Necesidades que Cubrimos en el Mercado.

- **6. Estudio de Mercado. Competencias** pág. 14 – 59
 - 6.1. Competencia Directa.
 - 6.2. Conclusión del Estudio de la Competencia Directa.
 - 6.3. Competencia Indirecta.
 - 6.4. Conclusión del Estudio Competencia Directa e Indirecta.

- **7. Estrategia de la Empresa**..... pág. 60 – 63
 - 7.1. Introducción.
 - 7.2. Definición Estrategia.
 - 7.2.1. Oportunidades.
 - 7.2.2. Amenazas.
 - 7.2.3. Matriz DAFO.
 - 7.3. Estrategia de Funcionamiento.
 - 7.3.1. Calidad de los Servicios Prestados.
 - 7.4. Plan de Contingencias

- **8. Definición del Producto**pág. 64 – 68
 - 8.1. Origen de la Idea
 - 8.2. Complejo Residencial Universitario Mixto.
 - 8.2.1. Servicios Ofertados.





- **9. Planificación de la Construcción**..... pág. 69 – 71
 - 9.1. Introducción.
 - 9.2. Planificación Temporal del Complejo.
 - 9.3. Planificación de Costes de Construcción del Complejo.

- **10. Estudio Económico** pág. 72 – 83
 - 10.1 Inversión: Detalle y Justificación.
 - 10.1.1. Promoción y Publicidad.
 - 10.1.2. Solar.
 - 10.1.3. Construcción.
 - 10.1.4. Estructura.
 - 10.1.5. Honorarios Técnicos.
 - 10.2. Recursos Financieros.
 - 10.3. Ingresos.
 - 10.3.1. Ingresos.
 - 10.4. Gastos Durante la Explotación.
 - 10.4.1. Gastos Directos.
 - 10.4.2. Gastos Indirectos.
 - 10.5. Cash-Flow
 - 10.5.1. Concepto del Cash-Flow.
 - 10.5.2. Cash-Flow Financiero.
 - 10.5.3. Cash-Flow del Complejo Residencial.

- **11. Estudio Financiero** pág. 84 – 88
 - 11.1. Introducción.
 - 11.2. Financiación.
 - 11.3. Resultados Financieros.

- **12. Conclusión** pág. 89

- **13. Bibliografía** pág. 90

- **14. Planos**..... pág. 91



1. INTRODUCCIÓN

La incertidumbre económica que se respira actualmente debido a varios factores pero especialmente a la ralentización global de la economía ha llevado a los inversores a seleccionar mucho más detalladamente las posibles inversiones a realizar.

La inestabilidad bursátil ha hecho que muchos inversores desconfíen en la renta variable. Sin embargo, los bajos rendimientos obtenidos mediante renta fija han llevado a los inversores a buscar nuevas alternativas que garanticen una buena Rentabilidad-Riesgo.

Como respuesta a esta situación, es decir a la necesidad de encontrar un tipo de inversión segura y rentable, se produjo hace unos años en España el llamado Boom inmobiliario, del cual ahora estamos sufriendo las consecuencias en el sector de la construcción. Se construían unas 500.000 viviendas nuevas al año, a pesar de que existen más de 3.000.000 de viviendas vacías y una gran parte de las adquiridas se embargan por impagos de las hipotecas realizadas, sin embargo, la ralentización del mercado inmobiliario ha hecho que las promotoras fijen su vista en otro tipo de negocios, como es el caso que nos ocupa, Residencias Universitarias como una alternativa para diversificar su negocio.

Este sector se encuentra en pleno auge y cuyo crecimiento se espera continuo en un periodo de quince a veinte años puesto que la necesidad de preparación universitaria es uno de los factores más significativos en la época en que nos encontramos y con los nuevos planes de estudios en vigor para adecuarnos a Europa.

Es a partir de esta necesidad que se ha planteado la Promoción y posterior explotación con el objetivo de realizar un estudio para su construcción de un Complejo Residencial Universitario Mixto y su explotación como una inversión rentable y de futuro.

Se ha realizado un estudio de mercado, donde se ha estudiado a la competencia, tanto otras residencias como otras modalidades de alojamiento., para analizar sus puntos débiles y fuertes y contrarrestarlos. En este punto también se estudian las necesidades y características del público objetivo para de este modo saber cuáles con los servicios que debe prestar nuestro complejo y satisfacer al cliente.

A continuación se han analizado los costes de construcción de este complejo, y su posible financiación.

Y se han estudiado las características propias del Complejo Residencial, en cuanto al tipo de servicios e instalaciones concretas que existirán, la política de precios establecida y la puesta en marcha de la empresa de explotación.

Una vez llegados a este punto se tendrán claramente definidas las características del Complejo Residencial Universitario Mixto. Se realizará un estudio económico-financiero donde se detallarán todos los aspectos relativos a la inversión, ingresos y gastos así como su evolución prevista en un espacio temporal de veinte años. Por otro lado, y



relativo a la política de financiación de la empresa siendo esta tan sólo una posibilidad que dependerá finalmente de los inversores a los que se presente dicho plan. También se estudiarán los aspectos relativos a la rentabilidad de la idea, aspecto fundamental en primer caso para corroborar que se trata de una idea factible y posteriormente para poder atraer a posibles inversores.

1.1. OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN

El objetivo principal de este estudio es demostrar la viabilidad que tienen la promoción y construcción de una Residencia de Estudiantes Universitaria Mixta en Valencia. El estudio se realiza sobre un solar concreto próximo a las Universidades. Para ello se deberá conocer la situación económica actual, la oferta del mercado educativo de la zona, el entorno y la ubicación de la nueva Residencia, la normativa que afecta, etc.

Inicialmente se realiza un estudio del solar para conocer las superficies y servidumbres que pueda tener, para ello se llevaran a cabo dos comprobaciones, una “in situ” y un Registro catastral.

A continuación, es necesario conocer cuáles son las posibilidades de construcción que se pueden realizar en el solar elegido destinado a la construcción de la Residencia de Estudiantes, que la obtendremos con el estudio legal-urbanístico.

Seguidamente, se realiza un estudio de mercado donde se incluye un dictamen socioeconómico, donde se analiza desde diferentes puntos de vista la situación económica, para conocer la situación real de la sociedad dentro del contexto económico global.

Posteriormente, en el estudio de mercado para conocer la competencia directa e indirecta que tendrá nuestra Residencia. Una vez finalizado el estudio, es muy importante saber extraer todos los datos recogidos correctamente y sacar las conclusiones pertinentes, debido a que con estas conclusiones se obtendrá las características del servicio que ofertara el instituto.

Con el análisis de todos los datos extraídos en los diferentes estudios realizados a lo largo de todo el proyecto realizamos un estudio económico y financiero conoceremos realmente si la construcción de la Residencia de Estudiantes es viable o no, desde el punto de vista económico. Este, está formado por el estudio simple económico, donde se hace una primera estimación de los beneficios comparándola con los gastos. Por otra banda, tenemos el Cash-Flow, tanto el previo como el definitivo, que consiste en el desglose en el tiempo de los gastos y de los ingresos estimados en el estudio económico simple y conocer, de esta manera, cuál será el capital máximo al que se deberá hacer frente para la construcción. Finalmente, el estudio económico acabara con las conclusiones del estudio de viabilidad y por consecuencia las del proyecto.



1.2. FUNCIÓN EMPRESARIAL

El Complejo Residencial Universitario Mixto presentado a continuación es un tipo de instalación perteneciente al sector residencial. Se ofrecen múltiples servicios orientados a la máxima confortabilidad y optimización de los estudios durante la estancia en las residencias, con apoyo programado y tiempo de ocio y cultura.

El abanico de público objetivo es muy amplio, abarcando desde los estudiantes de la Universidad como a su profesorado, personal de investigación de la UPV y UV, estudiantes de intercambio, etc... pudiendo ser su estancia tanto de días sueltos, meses y curso académico completo, con varias tarifas para ello.

1.3. MOTIVACIÓN

El sector residencial universitario en la zona de estudio es uno de los mercados con un gran potencial de crecimiento. Teniendo en cuenta la escasa oferta de plazas residenciales de este sector y comparando con la gran demanda actual en esta zona, se espera que se mantenga la demanda de plazas durante los próximos 20 años.

Esta elevada demanda de plazas residenciales se debe a que cada vez la UPV y UV oferta más y mejores estudios propios y máster orientándolos a una mejora de la educación equiparándose a Europa con diversos programas actualmente puestos en marcha.

1.4. NECESIDADES DEL MERCADO

Actualmente, debido a la gran demanda de este tipo de plazas residenciales se ha producido un cambio de mentalidad en las personas que reclaman estos servicios. Cada vez se exige un servicio más personalizado y variado, en cuanto a instalaciones y servicios prestados, personal, prestaciones de las habitaciones o estudios, haciendo que tan sólo residencias con un número de plazas mínimo puedan garantizar estos estándares de calidad,

Los residentes exigen cada vez un servicio más personalizado y en muchos casos se valora un servicio que permita una cierta independencia al usuario pero con unos límites amplios y un gran apoyo durante el curso universitario.

1.5. SISTEMA DE NEGOCIO

La profesionalización que se está produciendo en este sector residencial universitario debido a que se trata de un mercado vivo y con elevadas posibilidades de inversión, ha llevado a la promotora a establecer la "calidad" de los servicios como el tipo de estrategia a seguir.



El objetivo de la Promotora es ofrecer todos aquellos servicios que permitan a los residentes que su estancia en el complejo sea a su vez confortable y optimice su rendimiento estudiantil al máximo. Es por ello que se ha apostado por la “cantidad y calidad” del personal y de los servicios ofertados, a nivel de instalaciones.



Fotografía 1, Realiza desde la Rotonda de la avenida Cataluña



Fotografía 2, Realizada desde la Calle Los Naranjos



Fotografía 3, Realizada desde la Calle situada entre el solar y la UV.

3. ESTUDIO SOLAR

Para llevar a cabo el dictamen jurídico del estudio a realizar, se llevaran a cabo dos comprobaciones con el fin de conocer toda la información sobre el solar en cuestión.

3.1. COMPROBACIÓN DEL SOLAR

Se ha realizado una comprobación del solar de manera presencial para poder detallar sus medidas y edificios o construcciones colindantes.

- Superficie del solar: 40.583 m²
- Servidumbres aparentes: NO
- Servidumbre continuas: NO

3.2. REGISTRO CATASTRAL

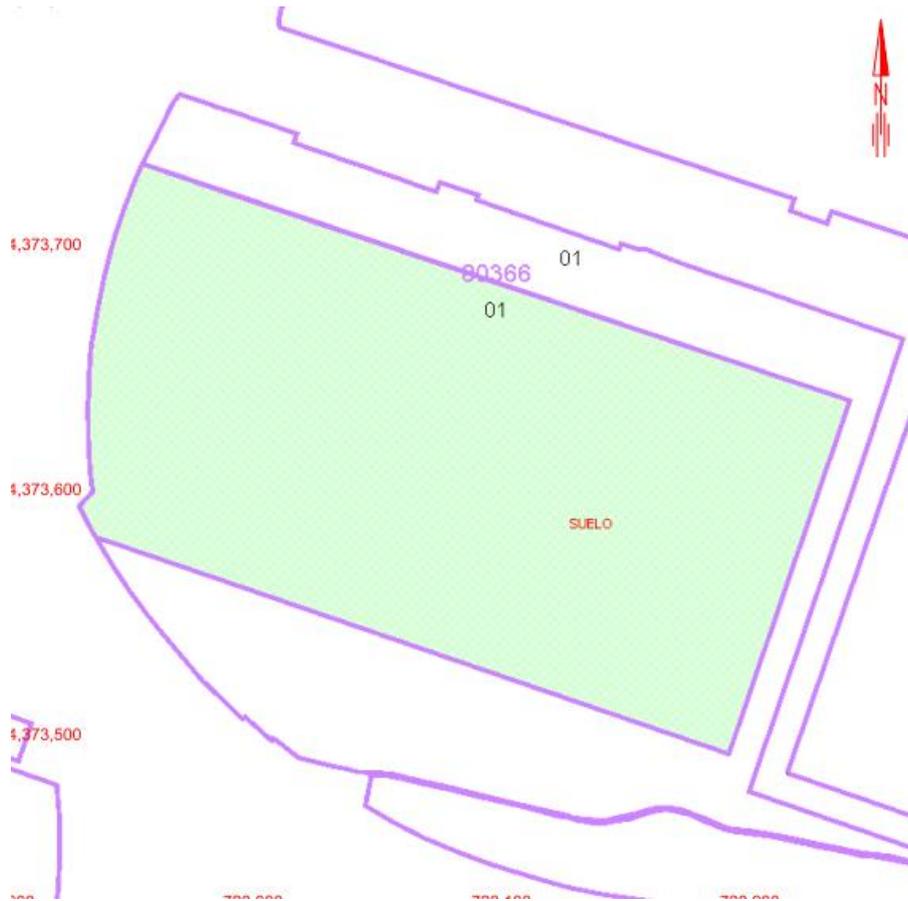
- Referencia catastral del inmueble: 8036601YJ2783E0001BO

Datos del bien inmueble:

- Localización: Calle Los Naranjos, 2.
- Uso local principal: Suelo sin edificar, obras de urbanización y jardinería
- Año de construcción: -----
- Coeficiente de participación: 100,00
- Superficie construida (m²): -----

Datos de la finca a la que pertenece el bien inmueble:

- Situación: Calle Los Naranjos 2
- Superficie construida (m²): -----
- Superficie del suelo (m²): 40.575
- Tipo de finca: Suelo sin edificar



Plano 2, Plano catastral

El dictamen jurídico concluye de manera satisfactoria.

4. DICTAMEN LEGAL-URBANÍSTICO

Para realizar el dictamen legal-urbanístico, tendremos en cuenta una serie de parámetros, tales como ordenanzas municipales de construcción, Plan General de Ordenación Urbana, etc.

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - Planeamiento de ámbito municipal: | Plan General Ordenación Urbana |
| - Calificación urbanística: | Sistema General: Educativo Cultural Universitario |
| - Uso del suelo: | |
| o Uso característico: | Educativo |
| o Otros usos admitidos: | Residencial |
| - Coeficiente de ocupación: | 70% |
| - Coeficiente edificabilidad neta: | 2,20 m ² /m ² s |
| - Nº máximo de plantas: | 6 plantas |
| - Máxima altura cornisa: | 25,30 m. |

El resto de normativa aplicable la podemos consultar más detalladamente en el Anexo I.

El solar es adecuado, legal y reúne todas las características que se le deben aplicar: Resultado del estudio: *Positivo*



5. ESTUDIO DE MERCADO. POBLACIÓN

Tal y como se reflejará más adelante en el Estudio de Mercado, se ha analizado el perfil del consumidor al que va orientado nuestro complejo Residencial Universitario Mixto.

5.1. PROYECCIONES DE POBLACIÓN A CORTO PLAZO EN EDAD UNIVERSITARIA

Para ello se ha realizado una Estimación de población que en los próximos 10 años pueden llegar a cursar sus estudios universitarios en estas universidades, pertenecientes a la Comunidad Valenciana y a otras dos comunidades próximas de las que esta universidad se nutre de estudiantes, como son Murcia y Castilla-La Mancha y que serán el público principal al que irá dirigido nuestro Complejo.

Para poder explicar la importancia de este factor en la inversión a realizar es conveniente conocer el significado concreto de “Proyecciones de Población a Corto Plazo” y que según la base de datos de la cual hemos tomado los valores de este estudio, el Instituto Nacional de Estadística (INE), se elaboran aplicando el método de componentes, donde partiendo de la Estimación de Población Actual a 1 de Enero de 2011 y de hipótesis de evolución de cada uno de los componentes demográficos básicos, se obtiene la población para cada año del periodo de proyección, en este caso 10 años, hasta el 2021.

Basándonos en este estudio podemos concluir que las curvas de proyección no acontecen demasiados cambios, puesto que prácticamente es imperceptible la variación.

En la comunidad de estudio principal donde se ubica el Complejo Residencial Universitario, la Comunidad Valenciana, habrá un crecimiento aproximado del 6,64% hasta el 2021 con respecto al 2011; en Murcia el incremento es mayor llegando a un 13,86% y en la Comunidad de Castilla-La Mancha el crecimiento es menor llegando tan solo a un 1,27%.

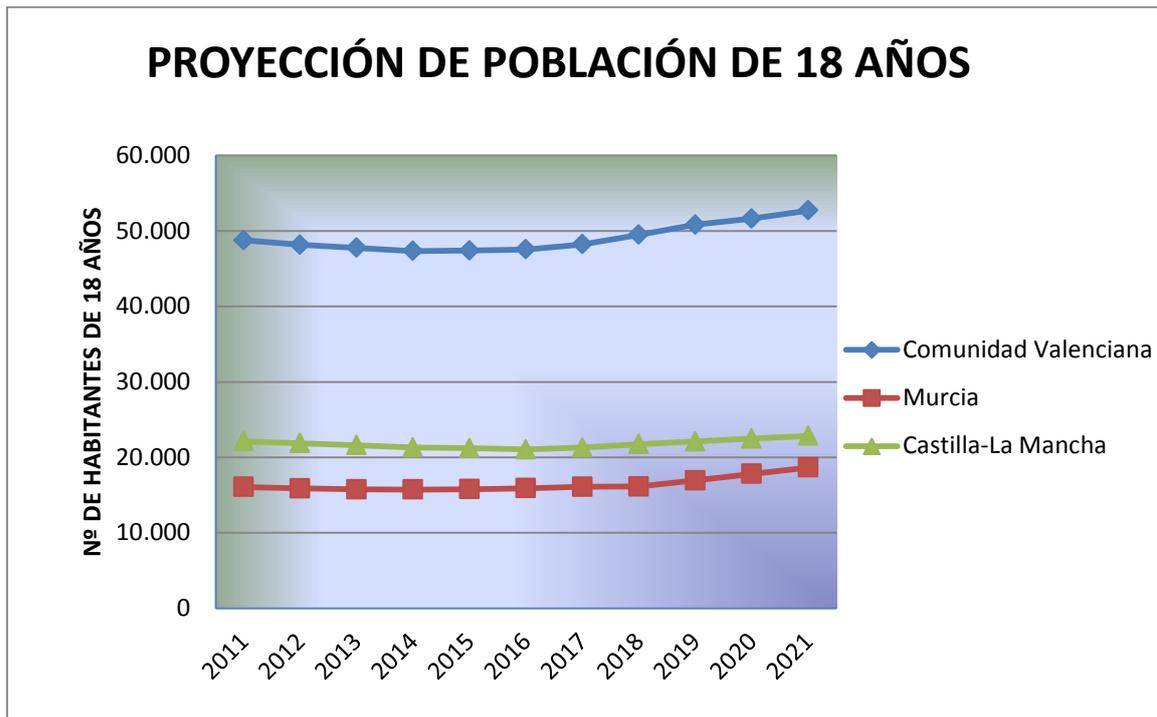


Gráfico 1, Proyecciones de población de 18 años.

5.2. NÚMERO DE MATRICULADOS EN CURSOS ANTERIORES

De la misma manera, queda reflejado en Estudios de Mercado, el balance de alumnos matriculados habiendo consultado la base de datos de la UPV y UV y el INE, donde podemos encontrar las estadísticas de alumnos matriculados por años académicos, tipos de estudios y en ocasiones sexo desde el curso académico 1996/1997 hasta el 2009/2010 y viendo la evolución del matriculado podemos decir que:

- Se observa un descenso importante en la UV, pasando de 59.055 matriculados en el curso 98/99 a tener 48.167 en el curso 09/10. En el curso 00/01 se produjo un descenso importante de 4.208 alumnos menos. El curso con menos estudiantes matriculados fue en el curso 05/06 llegando a tener 45.220, fue a partir de ese curso cuando se comienza un constante crecimiento.
- Sin embargo en la UPV se observa un número de matriculados a lo largo de los cursos más constante. El curso con menor número de estudiantes se observa en el curso 00/01. En la UPV al igual que en la UV se puede apreciar un crecimiento constante en los últimos años.

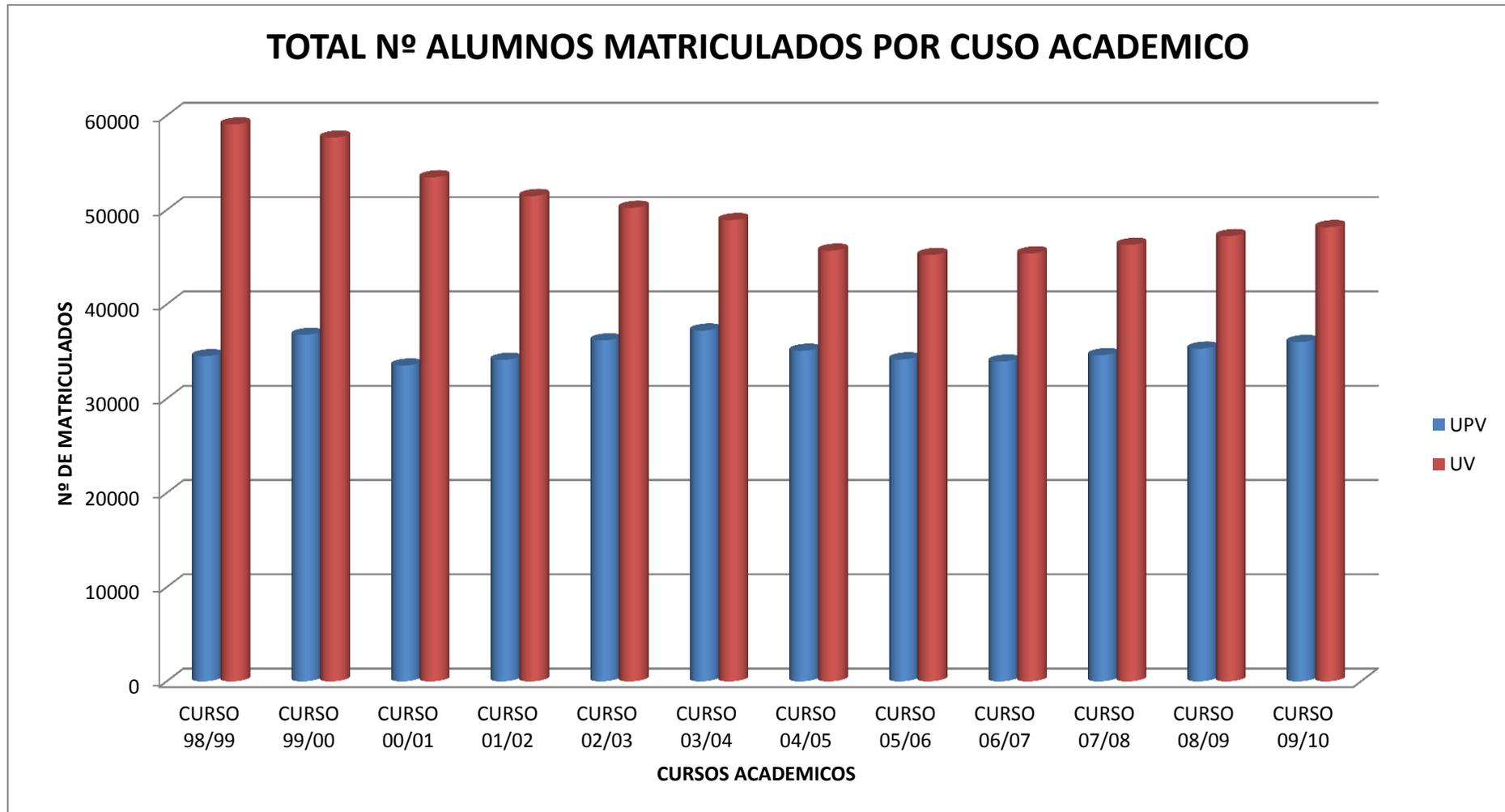


Gráfico 2, Total Número de alumnos matriculados por curso académico.



5.3. NECESIDADES QUE CUBRIMOS EN EL MERCADO

Después de todo lo expuesto anteriormente podemos decir que las necesidades que cubrimos con la creación de este complejo residencial es principalmente la del alojamiento, pero no queriendo simplemente abastecer de habitaciones se ha conciliado el Complejo como un centro en el que tener independencia, estudio, poder practicar deportes y ocio y al mismo tiempo cubrir las necesidades básicas del alojamiento como lavandería, comidas y limpieza.

Además, de las características más importantes a destacar es la proximidad al Campus Universitario pudiendo contar con todos estos servicios y el paquete de orientación y apoyo que se le ofrece al estudiante alojado tratando de conseguir un centro de alto rendimiento conciliando rentabilidad en los estudios y en el tiempo de ocio y cultura, academias concertadas y proyectos deportivos y culturales.

Sin embargo, en el caso de nuestro Complejo el abanico que abarcamos es más amplio porque no sólo está destinado a universitario sino que también damos cabida a personal docente y a trabajadores relacionados con el ámbito universitario, dando la posibilidad de alargar su estancia.

Podemos diferenciar los diferentes públicos a los que nos dirigimos para analizar las necesidades a cubrir:

- Estudiantes universitarios durante el curso académico universitario, para títulos propios entendiéndose el periodo de Septiembre a Junio, nueve meses en total.
- Estudiantes universitarios durante la temporada estival, que acuden a cursos oficiales como máster o cursillos de verano que la Universidad ofrece dentro de una amplia gama y que se imparten de Julio a Septiembre, tres meses, y que acoge a un amplio abanico de universitarios de otras comunidades autónomas, incluso de otros países.
- Estudiantes de intercambio con otros países, tanto a nivel europeo como mundial.
- Profesorado y personal docente tanto durante el curso académico como en temporada estival.
- Personal becado para realizar sus prácticas de empresa dentro y fuera de la Universidad Politécnica y Universitat de València con créditos universitarios.



6. ESTUDIO DE MERCADO. COMPETENCIAS

El objetivo de este Estudio de Mercado es realizar un análisis minucioso del mercado de residencias universitarias. Se analizarán residencias universitarias y servicios de todo tipo, los clientes (en este caso los estudiantes y el personal docente) y sus necesidades.

En función de la situación del mercado se definirán posteriormente los objetivos concretos a conseguir para alcanzar los objetivos globales de la construcción a realizar, en este caso el Complejo Residencial Universitario.

La competencia está formada por otras residencias universitarias, tanto de ámbito privado como público o subvencionadas, además de la gran oferta existente de pisos de alquiler de manera compartida que existe en el entorno.

Habrà que analizar todas las modalidades posibles de alojamiento que por su proximidad geográfica supongan una competencia para nuestro Complejo Residencial Universitario Mixto.

6.1. COMPETENCIA DIRECTA

En este apartado se analizarán las residencias universitarias que por su ubicación geográfica puedan suponer una competencia directa y cercana para nuestro Complejo Residencial Universitario Mixto.

COLEGIO MAYOR GALILEO GALILEI (MIXTO)



Ubicación y contacto:

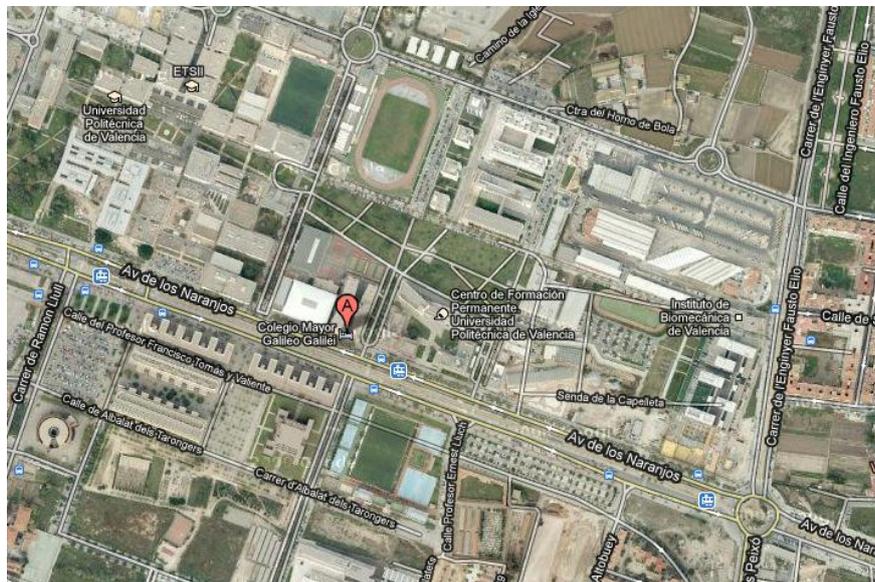
Ubicado dentro del Campus de la UPV, en plena área deportiva y frente al Campus de Tarongers de la UV.

Tel: 963352000

Fax: 963551213

galileo@galileogalilei.com

www.galileogalilei.com



Plano 5, Situación Colegio Mayor Galileo Galilei.

Descripción:

El Colegio Mayor Galileo Galilei, cuyas instalaciones fueron inauguradas en 1997, es una residencia universitaria situada en el Campus de la Universidad Politécnica de Valencia con capacidad para albergar a más de 500 personas. La residencia Galileo



Galilei ofrece alojamientos para cursos completos, unos meses o incluso unos pocos días.

El edificio consta de planta baja, entreplanta, cinco alturas y dos sótanos de parking. En su distribución por plantas los dos sótanos se dedican a plazas de aparcamiento, la planta baja la ocupa una Galería de Servicios, un Centro de Formación ocupa la entreplanta y las cinco alturas para habitaciones y zonas comunes.

El edificio está rodeado por la zona verde de la UPV, al lado de su Área de Deportes y enfrente del Área de Deportes de la UV. Cuenta con más de 2000m² de zonas comunes, entre las que destacan su gimnasio y la terraza al aire libre en el entresuelo del edificio.

Servicios:

- Amplio comedor con línea de autoservicio y buffet.
- Gimnasio y sala de actividades monitorizadas.
- Aulas de estudio
- Sala de música
- Sala de Bellas artes
- Sala de juegos
- Sala de televisión con videoprojector
- Zona de vending con terraza al aire libre
- Laboratorio fotográfico
- Sala de conferencias
- Cocinas lounge en todas las plantas
- Dispone de Wi-Fi de libre acceso desde cualquier punto de la residencia
- Servicio de portería atendido las 24 horas al día, 7 días a la semana
- Servicio de limpieza
- Gabinete médico
- Servicio despertador
- Ofrece la posibilidad de elegir la modalidad de pensión pudiendo elegir desde sólo alojamiento hasta pensión completa.
- Opción de picnics de comida y/o cena previo aviso.
- 203 plazas de aparcamiento en los dos sótanos y zonas libres para ciclomotores y bicicletas con sistema de seguridad y anclaje.

Habitaciones y tarifas:

Tiene capacidad para albergar a mas de 600 estudiantes y profesores en 408 habitaciones individuales (23m²) o dobles (25m²), todas exteriores con grandes ventanales, y divididas en 2 espacios bien diferenciados de estudio y descanso.

Todas las habitaciones cuentan con instalación de aire acondicionado frío y calor, teléfono, y cuarto de baño individual, armarios empotrados, una cama de tamaño individual, ropa de cama y un set de toallas.

- Individual: Solo Alojamiento: 654€
Solo Desayuno: 720€

Media Pensión: 846€
Pensión Completa: 942€

- Doble: Solo Alojamiento: 450€
Solo Desayuno: 480€
Media Pensión: 600€
Pensión Completa: 693€

- Garaje Coche: Día: 5€
Mes: 39,50€
- Garaje Moto: Día: 2€
Mes: 15€
- Fianza: 720€



Fotografía 4, Colegio Mayor Galileo Galilei.



Fotografía 5, Colegio Mayor Galileo Galilei.

RESIDENCIA UNIVERSITARI DAMIÀ BONET



Ubicación y contacto:

Campus dels Tarongers

c/ Serpis, 27

46022 Valencia

Telf.: 962 050 500

Fax: 963 279 091

damiabonetesa@resa.es

www.resa.es/esl/residencias/damia_bonet



Plano 3, Situación Residencia Universitaria Damià Bonet.



Descripción:

La Residencia Damià Bonet fue inaugurada en septiembre de 2009, es mixta y cuenta con 457 plazas en total. Éstas están distribuidas en estudios individuales con cocina, estudios individuales con cocina compartida cada dos habitaciones, y estudios dobles. Todos disponen de baño privado, cocina equipada, climatización, teléfono, cerradura con tarjeta magnética y conexión a internet. También hay habitaciones adaptadas para personas discapacitadas.

En el proceso de admisión, tienen preferencia los estudiantes de la UV, pero si no se completan las plazas, se admiten alumnos de otros centros.

Dispone también de habitaciones para estancias diarias y grupos.

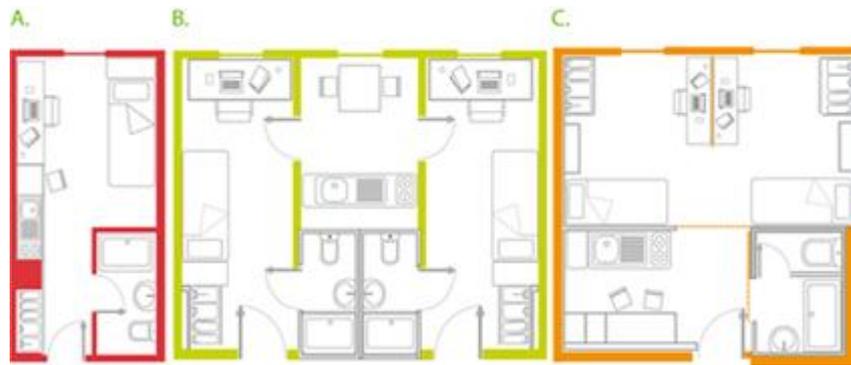
La residencia dispone además apartamentos suite para personal docente, investigadores y visitantes.

Servicios.

- Salas de estudio amplias y luminosas, con mesas de trabajo, sillas y pizarra.
- Sala de ocio con sofás y pufs, TV, DVD, Wii, billar, etc.
- Sala con proyector y pantalla con capacidad para 60 personas.
- Sala de fitness
- Lavandería autoservicio.
- Conexión a Internet Wi-Fi.
- Servicio de dirección y recepción.
- Servicio de mantenimiento
- Servicio de vigilancia
- Servicio de préstamo: Portátiles, planchas, aspiradores y juegos de mesa.
- Servicio de vending.
- Comedor-Cafetería.
- Servicio de parking.
- Servicio semanal de limpieza de la habitación
- Servicio semanal de entrega de sábanas y toallas

Habitaciones:

La Residencia Universitaria Damià Bonet, te ofrece 183 estudios individuales con cocina (A), 160 estudios individuales con cocina compartida (B) y 40 estudios dobles con cocina (C). Éstos destacan por su alto nivel de confort y privacidad, en un espacio multifuncional que comprende: zona de descanso, zona de estudio, cocina completamente equipada, baño privado, climatización, teléfono, cerradura mediante tarjeta magnética y conexión a internet.



Equipamiento de los estudios:

Cama individual 200 x 90 cm	Estantería
Armario	Buc con cajones
Escritorio	Papelera
Silla	Colchón con funda
Lámpara de escritorio	Almohada
Mueble arcón (en habitaciones individuales)	Pizarra imantada

Equipamiento de la cocina:

Cocina eléctrica	Menaje de cocina: platos, vasos, cubiertos, ollas, sartén, escurridor, vinagreras, cafetera y papelera.
Nevera	Utensilios de limpieza: cubo, fregona, escoba, recogedor y tendedero.
Microondas	Mesa y silla para comer.
Extractor de humos	
Armario con estantes	

Equipamiento del baño:

Tarifas:

- Estudio Individual:	Curso completo: 499€ Menos de un curso: 543€
- Estudio Individual con Cocina Compartida:	Curso completo: 499€ Menos de un curso: 543€
- Estudio Doble:	Curso completo: 347,50€ Menos de un curso: 380€
- Garaje Coche:	Plaza Cubierta: 40€ Plaza Descubierta: 30€

- Garaje Moto: Plaza Cubierta: 15€
- Gastos Adicionales: 50€
- Fianza: 2 Mensualidades



Fotografía 6, Residencia Universitaria Damia Bonet.



Fotografía 7, Residencia Universitaria Damia Bonet.

RESIDENCIA UNIVERSITARIA SAN JOSE



Ubicación:

La Residencia Universitaria San José está situada muy cerca de las diferentes universidades.

C/ Poeta Artola 29 Bajo

Valencia 46021

Telf: 963602129

Rsanjose114@hotmail.com

www.residenciasan-jose.com



Plano 4, Situación Residencia Universitaria San José.



Descripción:

La Residencia Universitaria San José está situada muy cerca de las diferentes universidades (UPV, UV). Esta próxima a líneas de autobuses y metro para cualquier desplazamiento. Muy cerca de lugares como la playa, centros comerciales, estadio de fútbol, etc.).

La Residencia Universitaria San José es una residencia mixta que oferta 32 plazas (dobles o individuales).

Servicios:

- Pisos confortables equipados con camas, escritorios, estanterías...
- Comedor: comidas caseras muy variadas, con amplios horarios, menús equilibrados y con la posibilidad de pedir la comida para llevar.
- Servicio de lavandería: incluido en precio, situada muy cerca de la residencia.
- Servicio de limpieza de mantenimiento diaria de habitaciones, cuarto de baño y cocina, cambio de sábanas.
- Servicio de mantenimiento: reparaciones inmediatas de cualquier tipo de avería, disponibilidad a cualquier hora. Tienes la posibilidad pedir mesas, sillas, estanterías adicionales, etc.

Habitaciones y tarifas:

Residencia que ofrece una amplitud de servicios adaptados a todo tipo de estudiantes. Está formada por un comedor común y varios pisos de cinco habitaciones con cocina y dos baños. Dichos pisos están muy próximos al comedor. La directora de esta residencia es la encargada de distribuir a cada estudiante en el piso que mejor se adapte de acuerdo a la carrera que estudia desde el punto de vista tanto de espacio como académico.

Las instalaciones pueden considerarse como el término medio entre residencia y el típico piso de alquiler con las ventajas de ambos métodos.

En verano esta residencia también se adapta a los opositores o personas que vienen a estudiar en el periodo estival.

Observación: el curso empieza desde septiembre hasta junio (Julio) cerrando el comedor durante los periodos festivos de semana santa, fallas y navidades pero teniendo los residentes el derecho de tener sus cosas en sus habitaciones así como alojarse en ellas durante el curso.

- Habitación muy amplia doble individualizada: 775 €
- Habitación individual: 675 €
- Habitación doble: 575 €



Fotografía 8, Residencia Universitaria San José.



Fotografía 9, Residencia Universitaria San José.

RESIDENCIA UNIVERSITARIA LOS CENTELLES



Ubicación y Contacto:

Se encuentra ubicada a unos 500 metros de la Universidad Politécnica de Valencia, de la Literaria (Campus dels Tarongers) y a unos 10-15 min. de las Universidades de la Avd. Blasco Ibáñez.

C/ Poeta Artola, 14 bajo izquierda

Valencia 46021

Tel: 96 369 75 41

unicentelles@hotmail.com

<http://www.loscentelles.com>



Plano 5, Situación Residencia Universitaria Los Centelles.



Descripción:

La Residencia Universitaria Los Centelles tiene cerca de 44 años de experiencia y buen éxito.

Esta residencia está pensada en los estudiantes que necesitan un término medio entre el sistema del colegio mayor o residencia y el apartamento o piso de alquiler cubriendo de manera efectiva la manutención diaria, la limpieza y un buen mantenimiento de las instalaciones. Disponen de libertad horaria con visitas de compañeros y familiares, y siempre bajo supervisión.

Servicios:

- Las viviendas tienen capacidad para 4 o 5 estudiantes, dependiendo del tamaño de éstas. Son completamente independientes, es decir, unas para chicos y otras para chicas, están separadas pero cercanas al mismo tiempo del comedor universitario, donde todos acuden al desayuno, almuerzo, comida y cena.
- La limpieza se realiza semanalmente, alternando una semana 2 veces y la siguiente 3 veces, así sucesivamente. Incluido el cambio de sábanas y su lavado. Y durante el horario de limpieza, si algún estudiante lo necesitase, el personal podrá lavarle la ropa interior, camisas, camisetas y toallas.
- El estudiante deberá traer 2 juegos de cama completos, edredón y toallas. La residencia dispone de mantas.
- La comida es muy casera, abundante y variada, con platos típicos y novedoso. Los menús se realizan mensualmente y se reparten a los estudiantes con anticipación cada mes, de esta manera podrán realizar el cambio de algún plato no deseado con antelación por otro de los platos de sustitución que disponen. Para los estudiantes que lo necesiten, siempre y cuando lo soliciten previamente, disponen de dos servicios:
 - o Servicio de comidas y cenas para llevar con un horario de recogida.
 - o Servicio personalizado en el que se hace entrega en su domicilio de la comida de mediodía, siempre después del horario de comidas. (Este servicio de entrega no se realizará en las cenas ni los Sábados y festivos).

Habitaciones y Tarifas:

Las viviendas disponen en la cocina de una lavadora, un frigorífico, placa eléctrica con 2 fuegos de inducción y microondas. Todas las habitaciones disponen de instalación con base para TV y enchufe para estufa, están debidamente equipadas con el mobiliario práctico, adecuado y necesario para estudiantes. También tienen internet por conexión inalámbrica (Wi-Fi) de 12 MB reales y teléfono fijo a llamadas nacionales. Todos estos servicios son de uso gratuito.

- Fianza de 500€
- Habitación individual: 520 a 680 € (dependiendo del tamaño de la habitación)
- Habitación doble: 500 €
- Gastos: 15 a 20 €/mes

COLEGIO MAYOR AUSIAS MARCH



Situación:

Colegio Mayor Ausias March situado muy próximo a las Universidades.

Avd. Cataluña, 30 Valencia 46021

Telf y Fax: 96 36 95 408

colegiomayor@cm-ausiasmarch.com

www.cm-ausiasmarch.com



Plano 6, Situación Colegio Mayor Ausias March.

Descripción:



Colegio Mayor Universitario Ausias March inicia su andadura en 1978, adscrito a la Universitat de València, hoy Estudi General, ha sabido adaptarse a los cambios y transformaciones que se han dado en su entorno social, cultural e histórico.

Hoy, en pleno siglo XXI, el Colegio Mayor ofrece a sus colegiales no sólo la experiencia acumulada en sus años de existencia sino que también les ofrece la oportunidad de desarrollarse plenamente como persona en un ambiente universitario.

El ideario y los principios que definen la actividad del Colegio resultan estar plenamente en consonancia con el sentir y la actuación de la Universitat de València.

Se trata de una Residencia mixta con habitaciones dobles o individuales.

Este Colegio Mayor y su equipo organizan diferentes actividades para todos los residentes como capeas, excursiones, teatro, monólogos, fiestas, disfraces, etc...

Servicios:

- Biblioteca abierta 24 h, con servicio de préstamo de libros.
- Sala de estudios abierta 24 h, compuesta por ordenadores, impresoras y scanners de
- Sala de pintura con caballetes de dibujo y taquillas personales.
- Taller de escultura equipada con torno, zona de golpeo, zona de modelaje y agua caliente/fría. Posee también taquillas de uso individual
- Salón de actos con capacidad para 200 personas, idóneo para conferencias, reuniones.
- Cafetería, con televisión, billar, fútbolín, ps3, diana y un sinfín de juegos de mesa. Dispone también de minibar o vending.
- Zona de recreo
- Gimnasio con tatami, máquinas de musculación, bicicletas estáticas, cintas y bancos.
- Salón comedor, ofrece un rico y variado menú basado en la dieta mediterránea en régimen de pensión completa.
- Cuenta con un autoservicio de lavandería, contando también con varias secadoras y tabla de planchado.
- Servicio de reprografía ubicado en la sala de estudio.
- Servicio de conserjería y paquetería las 24 horas del día.
- Wifi-Intranet, no solo en las habitaciones o zonas de estudio, sino también en cualquier parte del edificio. Además ofrece también la posibilidad de disfrutar de la tecnología de INTRANET,
- Servicio de limpieza de habitaciones dos veces por semana y habitación.
- Fast food (bocadillos, ensaladas o sándwiches, fruta y una botella de agua)
- Servicio gratuito de parking para bicicletas.

Habitaciones y Tarifas

El CM Ausias March ofrece la posibilidad de alojarte en habitación individual o doble.

Las habitaciones se configuran mediante sistema de apartamentos, masculinos o femeninos, en habitaciones individuales/dobles compartidas. Cada apartamento dispone de un moderno y completo cuarto de baño privado, todas la habitaciones son exteriores y tienen calefacción central, también da la posibilidad de colocar un frigorífico independiente y de uso privado.

- Habitación Especial: 865€
- Habitación Individual: 774€
- Habitación Doble: 670€
- Estos precios incluyen Pensión Completa



Fotografía 10, Colegio Mayor Ausias March.



Fotografía 11, Colegio Mayor Ausias March.



Fotografía 12, Colegio Mayor Ausias March.

COLEGIO MAYOR LUIS VIVES

Colegi Major Lluís Vives



Ubicación:

El Colegio Mayor Lluís Vives está situado en el corazón del campus de Blasco Ibáñez en un magnífico edificio proyectado en 1935. El edificio, rodeado de jardines y zonas verdes, pertenece al Patrimonio Histórico-Artístico de la ciudad de Valencia

Esta situado en el Campus Universitario de Blasco Ibáñez, en plena ciudad universitaria, junto a las Facultades de Psicología y Odontología de la Universidad.

Avda. Blasco Ibáñez, 23

46010 Valencia

Telf. 96 386 41 90

Fax. 96 386 41 95

clvives@uv.es

www.uv.es/llvives



Plano 7, Situación Colegio Mayor Luis Vives.



Descripción:

Este Colegio, pionero en la forma de alojamiento mixto en octubre de 1980 se convirtió en el primer colegio mixto del Estado, alberga en estos momentos 166 estudiantes y mantiene lugar para 26 profesores visitantes provenientes de otras universidades.

El colegio promueve la formación humana, cultural y científica de los que residen, garantizan la participación de los colegiales en todos los aspectos de la vida del Colegio, y fomenta el sentido comunitario de la convivencia. Para alcanzar estos objetivos proporciona a sus miembros los medios materiales y organizativos necesarios. La vida del Colegio se rige por los Estatutos propios del Lluís Vives, aprobados por la Junta de Gobierno de la Universidad.

El régimen de admisión y permanencia de los estudiantes se atiene a criterios objetivos, entre los que figura en el aprovechamiento académico. Para la continuidad de los colegiales se tiene en cuenta, además la convivencia y la participación en las actividades culturales. El colegio dispone actualmente de becas de residencia para cubrir total o parcialmente los gastos de estancia, destinadas a estudiantes de la universidad de Valencia procedentes de la Comunidad Europea y de países del Tercer Mundo, que no tengan becas de otras instituciones.

Servicios:

- Auditorio.
- Cafetería.
- Laboratorio de fotografía.
- Estudio de bellas artes.
- Piscina de 4,50 metros de profundidad y 166,65 metros cuadrados de superficie, con sus casetas para vestuarios y demás accesorios.
- Campo de juegos para tenis y baloncesto.
- El colegio permanece abierto las 24 horas al día
- No se pueden organizar fiestas en el Colegio, tanto en habitaciones como en las comunes si la autorización previa de la dirección
- Cada curso académico se realizan dos celebraciones destinadas a reconocer a sus colegiales
- En el colegio se forman clubes para organizar actividades de diverso tipo. De video, de música, aeróbic y fotografía
- Está prohibido fumar en todas las instalaciones del colegio.
- Servicio de mantenimiento
- Servicio de bar de lunes a viernes de 8:00 a 20:00
- Servicio de comedor. Posibilidad de comer en los comedores que la empresa que sere en el colegio tiene en el Campus de Burjassot o en el Politécnico
- Servicio de limpieza en las habitaciones de lunes a viernes por las mañanas



- Servicio de lavandería: dispone de lavadoras en el tercer piso, el horario de uso de las mismas de 8:00 a 00:00. Dispone también de cuarto de planchado y secadora.
- Teléfono: hay cuatro cabinas telefónicas
- Sala de ordenadores:
- Biblioteca
- Red Inalámbrica (Wi-Fi)
- Salas de uso común
- Sala de música y sala de ensayos
- Sala de juegos (mesa de ping-pong, fútbolín)
- Gimnasio abierto las 24 horas
- Salas de video y TV
- Espacios culturales
- Auditorio Montaner, se proyectan ciclos de cine y se realizan conciertos y debates a lo largo del año académico
- Salón de actos
- Espacios deportivos; el colegio cuenta con la reserva de las instalaciones de Polideportivo de la Universidad que se encuentra a espaldas del colegio
- Otros servicios: descuentos en Teatros, en actividades promovidas por el IVAM,

Habitaciones y Tarifas

El Colegio Mayor Luis Vives aloja preferentemente estudiantes de la Universidad de Valencia, licenciados vinculados con ella y profesores e investigadores invitados.

El precio de la mensualidad incluye alojamiento en la modalidad elegida (Pensión completa, media pensión o solo desayuno) todos los días de la semana, además del uso de todos los servicios que ofrece el Colegio (biblioteca, gimnasio, internet...)

Tarifas:

Doble:	Solo Desayuno: 553,18 €
	Media Pensión: 655,57 €
	Pensión Completa: 757,97 €
Individual:	Solo Desayuno: 651,86 €
	Media Pensión: 754,26 €
	Pensión Completa: 856,65 €



Fotografía 13, Colegio Mayor Luis Vives



Fotografía 14, Colegio Mayor Luis Vives.

RESIDENCIA UNIVERSITARIA MEDITERRANEO



RESIDENCIA UNIVERSITARIA
Mediterráneo

Situación:

Ubicada junto a la Universidad Politécnica de Valencia, Universidad de Valencia (Campus de Blasco Ibáñez y Campus de Tarongers), en Blasco Ibáñez con General Elio.

Avda. Blasco Ibáñez, 106 – 1º

Valencia 46021

Tel.: 96 389 14 13

información@residenciamediterraneo.com

www.residenciamediterraneo.com



Plano 8, Situación Residencia Universitaria Mediterráneo.

Descripción:

La Residencia universitaria Mediterráneo es un centro de carácter particular, con las mejores características para estudiantes procedentes de distintas ciudades españolas y extranjeras, que deseen disfrutar de la ciudad de Valencia, durante sus estudios, y a la vez de disfrutar de todas las comodidades en nuestro alojamiento para estudiantes.

Ofrece un trato familiar personalizado, para asegurar el mayor confort, durante la estancia a los estudiantes.



Se caracteriza por ofrece un trato personalizado y familiar, en un ambiente de estudio, dando alojamiento a estudiantes universitarios, opositores, congresistas, profesores, seminarios, etc...

La Residencia universitaria Mediterráneo es Mixta y está abierta todo el año, dando alojamiento principalmente estudiantes universitarios y demás personal relacionado con la docencia y formación profesional (opositores, profesores, becarios, congresistas, postrados,...) principalmente en los meses de verano.

La residencia ofrece alojamiento en habitaciones individuales o dobles, ambas perfectamente equipadas.

Servicios:

Para que los residentes se sientan cómodos y bien atendidos ofrecen varios servicios para lograr una estancia lo más agradable posible. Una de las características a destacar de este lugar es la comida con la cantidad de servicios que oferta a sus residentes.

- Comida: funciona en régimen de pensión completa (Desayuno, comida y cena)
- Servicio de lunes a domingo (incluidos días festivos)
- Teléfono público de monedas para llamar y recibir llamadas.
- Servicio de lavandería va por cuenta de cada residente sienta este gratuito.
- Horario libre de entrada y salida
- Limpieza diaria de habitaciones baños y zonas comunes que se encarga el personal de la residencia
- Posibilidad de llevar picnic o tupper a Universidad
- Abierto todo el año excepto las vacaciones que marque la Universidad
- En cada planta el residente tiene a su disposición nevera, lavadora, microondas, planchas, tablas de planchar, cubetas, pila, utensilios (Vasos, cubiertos, platos, etc.) de uso para el y demás residentes.
- Salones de TV y video con DVD
- Sala de ordenadores
- Sala de estudio
- Aire frío /calor individual y también en zonas comunes
- Todos los gastos incluidos, como agua, luz, internet, etc.
- Internet inalámbrico (Wi-Fi) con cobertura excelente, en todas las instalaciones incluidas las habitaciones
- Fuente de agua
- Máquina de café
- Facilitan certificados para solicitar Beca y ayudas.

La Residencia Universitaria Mediterráneo ofrece durante el curso universitario:

- Cena de Bienvenida: Se celebra al empezar el curso, tiene como fin la relación entre antiguos y nuevos residentes.
- Cena de Navidad: Se celebra el último día antes de las vacaciones de Navidad y se realiza como despedida antes de las vacaciones.

- Cena de Fin de Curso: Se celebra normalmente para el mes de Mayo, antes que empiecen los exámenes de junio, se realiza para despedir el curso universitario.
- Amigo invisible
- Cumpleaños
- Capeas

Habitaciones y Tarifas:

Dispone de 35 plazas: 10 individuales y 25 dobles

Las habitaciones individuales o dobles están dotadas de los siguientes servicios:

- Aire acondicionado frío/calor individual por habitaciones
- Internet inalámbrico (Wi-Fi) cobertura excelente en toda la residencia
- Silla giratoria y mesa de estudio
- Estanterías para libros
- Fontis con panel de corcho
- Armario y zapatero
- Espejo
- Mesita de noche
- Ropa de cama incluyendo: colchón, almohada y colcha.

Los baños disponen de bañera, ducha, lavabos, bidés, inodoros y armarios.

Las tarifas según el tipo de habitación son las siguientes en pensión completa son las siguientes:

- Habitación individual: 755 €/mes.
- Habitación doble: 655 €/mes.
- Fianza: 500 €.



Fotografía 15, Residencia Universitaria Mediterráneo.



Fotografía 16, Residencia Universitaria Mediterráneo.



Fotografía 17, Residencia Universitaria Mediterráneo.

RESIDENCIA UNIVERSITARIA LOS PALACIOS

Palacios

residencia mixta

Ubicación:

Residencia ubicada cerca de UPV y UV.

Puedes ir andando a la UPV y a la UV del campus de Tarongers, Ramon Llull y de Blasco Ibáñez, así como a sus instalaciones deportivas.

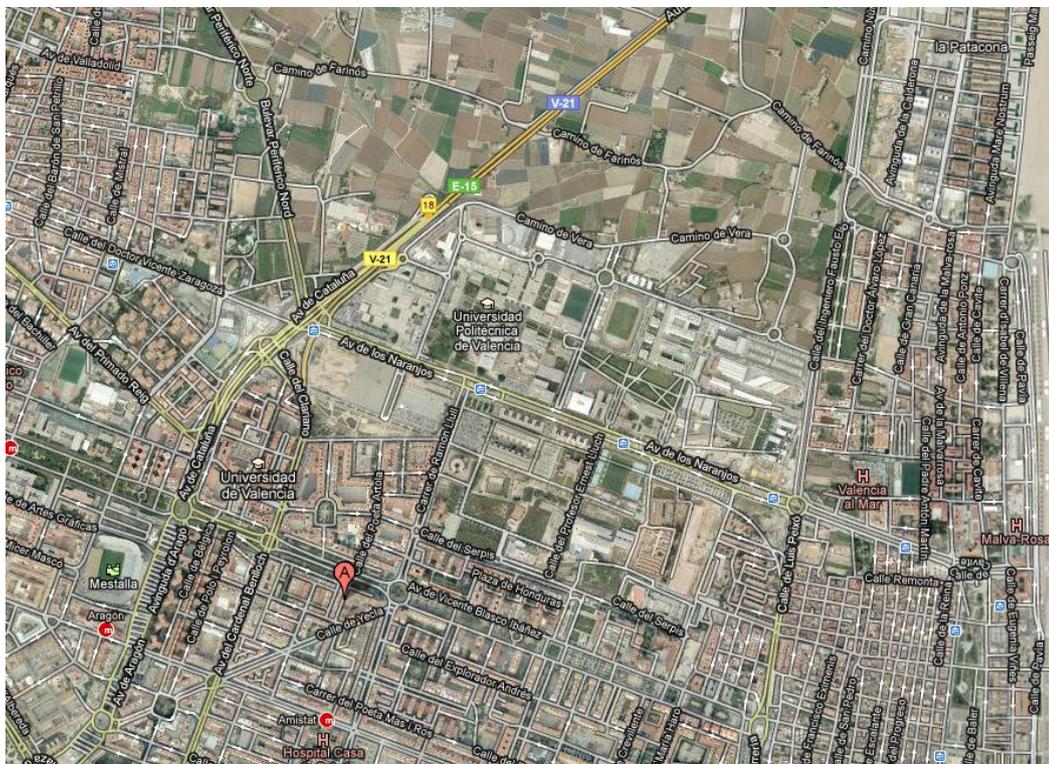
C/ Daoiz Velarde, 6

Valencia 46021

Telf: 963 602 666

info@residenciapalacios.com

www.residenciapalacios.com



Plano 9, Situación Residencia Universitaria Los Palacios.



Descripción:

Ofrece Alojamientos con pensión completa, con comidas recién hechas, caseras, sabrosas y sanas, con menús supervisados por un Dr. Experto en Nutrición.

El comedor para uso personal las 24h.

Un ambiente de estudio, trato personalizado familiar y atención las 24 h del día.

Facilitan certificados para solicitar becas y ayudas ante los organismos oficiales

Es una residencia mixta

La residencia realiza además diferentes actividades: Visitas al Parque Natural de la Albufera, al museo taurino, al Street Circuit Formula 1, al centro histórico de valencia, al Palau de la Generalitat de valencia, al balneario de alameda de valencia, cursos de verano, etc....

Servicios:

- Pensión completa, con servicio en el comedor de desayunos, comidas y cenas.
- Comedor disponible las 24h del día en el cual se dispone de: nevera, microondas, cafetera, tostadora, exprimidor, sandwichera, etc....
- Salón de estar, con amplios y cómodos sofás, TV, juegos de mesa, prensa, libros. etc....
- Sala de estudios
- Sala de ordenadores
- Internet 24h por Wifi
- Teléfono Publio
- Libertad horaria y control entradas informatizado con grabación por cámara de seguridad
- Sistema contra incendios.
- Servicio de limpieza de habitaciones.

Habitaciones y Tarifas:

Hay diferentes tipos de habitaciones dobles e individuales, con lavabo o con aseo

Todas las habitaciones son exteriores a calle, con amplios armarios de pared, mesa de estudios, estanterías, cajones, flexos, sillas ergonómicas y camas muy confortables, equipadas con Canapés, colchón de muelles almohada, todo ello con sus fundas protectoras.

Calefacción en invierno y Aire Acondicionado en verano

Baños separados, de uso exclusivo para chicas y otros para chicos

Servicio completo de habitaciones con ropa de cama, sábanas mantas y colchas

- Habitación Doble: 600 €/mes.
- Habitación Individual: 700 €/mes.
- Fianza: 600 €.



Fotografía 18, Residencia Universitaria Los Palacios.



Fotografía 19, Residencia Universitaria Los Palacios.



Fotografía 20, Residencia Universitaria Los Palacios.



Fotografía 21, Residencia Universitaria Los Palacios.

RESIDENCIA UNIVERSITARIA REUNIVER VALENCIA



Ubicación:

Reuniver, situada a escasos metros de la UPV y del Campus de los Naranjos de la Universidad de Valencia, acumula más de una década de experiencia como residencia universitaria

c/ José M^a de Haro, 59

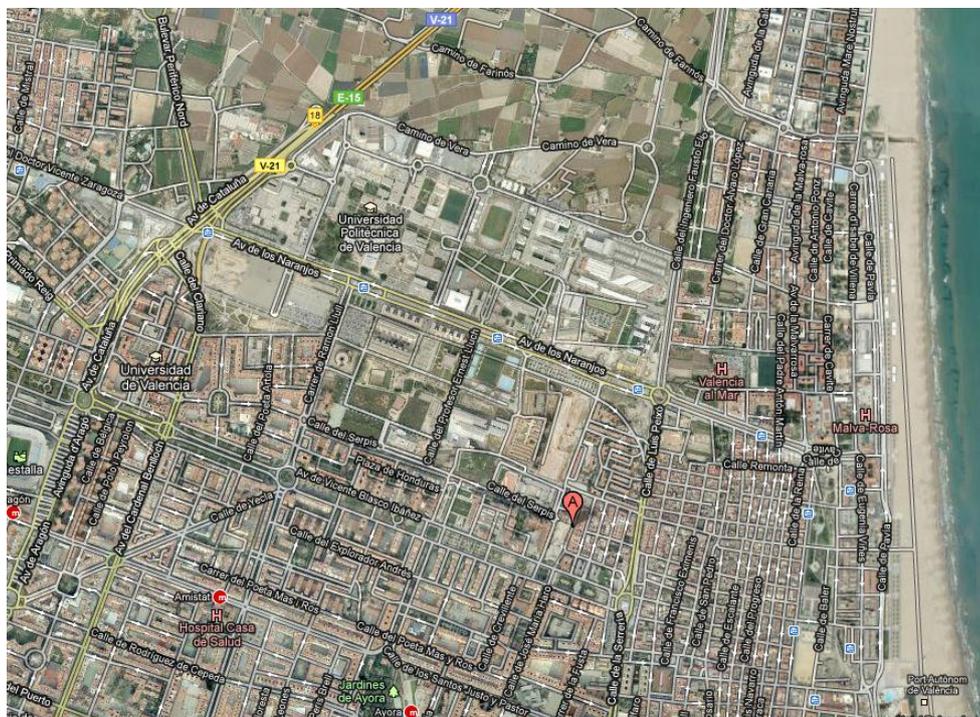
Valencia 46022

Telf: 963 562 263

Fax: 963557622

info@reunivervalencia.com

www.reunivervalencia.com



Plano 10, Situación Residencia Universitaria Reuniver.



Descripción:

La residencia consta de 60 habitaciones repartidas en 3 plantas de un edificio de reciente construcción. Las instalaciones constan de cocina propia.

Ofrece la posibilidad de:

- Estancias de curso académico
- Estancias medianas y cortas
- Estancias de verano
- Alojamiento de grupos

Reuniver está autorizada para la emisión de certificados de alojamiento, tanto para la obtención de becas universitarias como para la obtención de visados de extranjeros alojados en la residencia que cursan estudios en Valencia.

Ofrece la posibilidad de vivir con todas las comodidades de un hotel a un precio competitivo para que solo te preocupes de estudiar. Dispone de 2000 metros cuadrados para que te encuentres lo más cómodo posible.

El equipo de Reuniver se encarga tanto de la comida, de elaboración propia diaria, como de la limpieza.

Puedes elegir habitaciones individuales o dobles y el régimen en el que te quieres alojar, desde alojamiento y desayuno hasta pensión completa.

Toda la residencia está equipada con aire acondicionado y calefacción.

Reuniver Valencia ofrece a sus residentes la ventaja de encontrarse emplazada dentro de la capital, ubicada en la zona universitaria junto a la Universidad Politécnica de Valencia y nuevos aularios del Campo de los Naranjos.

A escasos 200 metros de las instalaciones, se halla la estación Renfe-Cabañal con continuo paso de trenes de cercanías y largo recorrido. Delante mismo de la residencia tenemos la parada de autobús, que recorre la ciudad de extremo a extremo lo que facilita la conexión con otros transportes.

Otro aspecto muy favorable es la cercanía al mar, así como la proximidad a una amplia zona comercial con una extensa gama de servicios.

Cabe destacar la reciente inauguración de los nuevos espacios de la Universidad dedicados a la práctica de deportes, que constan de más de 26.000 metros cuadrados, situados a 200 metros de Reuniver Valencia.

Servicios:

- Secretaria: Abierta 24 horas, tiene vigilancia las 24 horas.



- Sala de estar: consta con TV por cable, DVD, prensa diaria y juegos de mesa. También ofrece información cultural y lúdica sobre la ciudad.
- Comedor y cocina: servida en línea de "self-service", la comida es de elaboración propia y diaria. Amplio comedor. Opción de pic-nic para llevar.
- Sala de estudio y ordenadores: sala con ordenadores en conexión de banda ancha a internet gratuita las 24 horas del día.
- Lavandería: cada planta consta de lavadora, secadora y plancha de forma gratuita.
- Servicio de limpieza.
- Deportes: espacios deportivos de la Universidad a precios especiales. A unos 200 metros de la Residencia. A unos 50 metros el Polideportivo Beteró.
- Parking de bicicletas: servicio gratuito

Habitaciones y Tarifas:

Disponemos de 60 habitaciones espaciales, todas exteriores, que constan de:

- Cama con ropa incluida.
- Aire acondicionado y calefacción.
- Mesa de estudio
- Armario empotrado con perchas.
- Baño privado con ropa de baño incluida.
- Teléfono
- Toma de TV. Posibilidad de alquiler de TV y nevera
- Acceso a internet de banda ancha gratuito.
- Cambio de sábanas y toallas incluido
- Posibilidad de habitación doble.

Las tarifas pueden variar de la siguiente manera:

- | | | |
|--------------------------|-------------------------|------------------|
| - Habitación individual: | Pensión Completa: | 840 – 790 €/mes. |
| | Media Pensión: | 750 – 730 €/mes. |
| | Alojamiento y desayuno: | 720 – 670 €/mes. |
| - Habitación doble: | Pensión Completa: | 690 €/mes. |
| | Media Pensión: | 640 €/mes. |
| | Alojamiento y desayuno: | 590 €/mes. |



Fotografía 22, Residencia Universitaria Reuniver.



Fotografía 23 Residencia Universitaria Reuniver.

RESIDENCIA UNIVERSITARI FRANCISCO JAVIER



RESIDENCIA UNIVERSITARIA
SAN FRANCISCO JAVIER

Situación:

Situada en la Avenida de Blasco Ibáñez, tiene todas las ventajas de la proximidad a los Campus de la Universidad de Valencia y la Universidad Politécnica de Valencia.

Avda. Blasco Ibáñez, 55

Valencia 46021

Tel.: 963 614 811

Fax: 963 695 621

www.residenciauniversitariasfj.es

info@residenciauniversitariasfj.es



Plano 11, Situación Residencia Universitaria Mixta San Francisco Javier.



Descripción:

La Residencia Universitaria Mixta San Francisco Javier ha sido creada y está dirigida por la Congregación religiosa de Sacerdotes del Corazón de Jesús (Padres Reparadores). No se trata de una pensión o de un hotel, sino que, además de ofrecer alojamiento, se intenta acompañar y animar a los universitarios en su que hacer de estudiantes. Esto se logra posibilitando un ambiente de silencio y de estudio, inculcando en los residentes el sentido de convivencia y de solidaridad, el espíritu de responsabilidad personal y social. Pretendemos que el residente se encuentre en un ambiente que le ayude en su tarea de estudiante, de formación y crecimiento personal.

Servicios:

- Servicio de cafetería: estará abierta de 7:00 a 20:30 y los sábados de 8:00 a 12:30
- Limpieza diaria de la habitación de 9:00 a 12:00h
- Cambio semanas de toallas
- Cambio de sábanas cada 15 días
- Servicio de lavadora, secadora y plancha
- Conserjería estará en servicio 24 h
- Biblioteca
- Salón de actos
- Sala de estudio con ordenadores en cada planta
- Sala de televisión, cine, juegos y prensa
- Capilla
- Gimnasio
- Fotocopiadora
- Comedor: ofrece 3 comidas diarias de lunes a domingo
- El horario del desayuno es de 7:00 a 9:30 horas de lunes a viernes, los sábados de 8:00 a 9:30 y los domingos y festivos 9:00 a 10:30h.
- La comida será de lunes a viernes de 14:00 a 15:15. Los domingos y festivos de 14:00 a 15:00.
- La cena será de lunes a domingos de 21:00 a 22:30.

Habitaciones y Tarifas:

Las habitaciones son de uso personal y están equipadas con baño, mesa de estudio y estantería, armario empotrado, cama equipada, calefacción y aire acondicionado centralizado, teléfono, conexión WiFi a internet.

Cada residente debe responsabilizarse del orden y cuidado de su habitación. Debe respetar todo lo que encuentre en la habitación a su llegada aunque puede añadir la decoración a su gusto.

La estancia en una habitación individual en la Residencia San Francisco Javier es de 805,58 € y la fianza es una mensualidad.



Fotografía 24, Residencia Universitaria Mixta San Francisco Javier.



Fotografía 25, Residencia Universitaria Mixta San Francisco Javier.



Fotografía 26, Residencia Universitaria Mixta San Francisco Javier.

COLEGIO MAYOR ALBALAT (MASCULINO)



Ubicación:

Está situado en la avenida Primado Reig, muy próxima a la Universidad Politécnica de Valencia y al Campus de Tarongers y Blasco Ibáñez, al mismo tiempo está en la ciudad, con muy buenas conexiones de transporte público y a 10 minutos andando del centro de la ciudad.

C/Primado Reig, 167

Valencia 46020

Telf: 963 60 75 12

Fax: 963 89 17 70

albalat@albalat.net

www.albalat.net



Plano 12, Situación Colegio Mayor Albalat.



Descripción:

Este Colegio Mayor fue creado en 1972 y en él se ofrece a los estudiantes un lugar donde convivir y proyectar actividades académicas y culturales.

Albalat es un Colegio Mayor Universitario Masculino adscrito a la Universidad de Valencia. Posee una larga trayectoria y una gran tradición universitaria. De inspiración cristiana, promovido por San José María, santo aragonés fundador del Opus Dei.

Para los que libremente quieran, hay Misa todos los domingos, y se ofrecen diferentes medios de formación cristiana a lo largo de la semana, como catequesis de Confirmación o grupos de oración.

También algunos voluntarios de Albalat dan catequesis de Confirmación y Primera Comunión en algunas parroquias de la Archidiócesis de Valencia.

En Albalat hay un clima de respeto y tolerancia. Hay residentes creyentes y no creyentes, y se respetan las opciones personales de cada uno.

A lo largo del año, y en función de los intereses de los colegiales, se organizan seminarios, conferencias, debates, cine-fórum, mesas redondas, etc. para profundizar en aspectos concretos de interés profesional o cuestiones de actualidad.

Otras actividades culturales que surgen de la iniciativa de los colegiales permiten alcanzar una visión amplia de los problemas de su entorno y sentirse comprometidos con la cultura y los valores de su tiempo.

Entre las múltiples labores de voluntariado que se desarrollan en el Colegio, destacan la atención a enfermos y personas marginadas, campos de trabajo a nivel nacional e internacional, participación en congresos, grupos de trabajo, etc.

A su vez, aprovechando las vacaciones veraniegas, se han realizado hasta la fecha diferentes campos de trabajo y promoción rural en Polonia, Méjico, Nicaragua.

También se promueven visitas de carácter asistencial a familias o personas necesitadas de las zonas menos favorecidas de nuestra ciudad.

Junto con la oferta de Universidad, Albalat ofrece a los estudiantes muchas actividades académicas complementarias. Entre muchas, cabe mencionar:

- CARE (Curso de Alto Rendimiento en el Estudio), consiste en un programa de asesoramiento en el estudio a los estudiantes de primeros cursos de carrera.
- Viajes Profesionales: Todos los años se organizan viajes para estudiantes de las diversas carreras, con la finalidad reforzar su formación.



- Encuentros Profesionales: se trata de coloquios distendidos con profesionales de los distintos ramos en lo que éstos comparten con los estudiantes su experiencia profesional.
- Cursos de Autocad: cada año estudiantes de arquitectura e ingeniería organizan un curso de varias sesiones sobre Autocad.

Servicios:

- Servicio de Comedor: tiene una gran calidad y un merecido prestigio. (tiene el sello de calidad ISO 9001). Los horarios de las comidas son flexibles, y se ofrecen tres turnos de desayunos y comida, y dos de cena. El alojamiento incluye la pensión completa durante los siete días de la semana.
- Servicio de limpieza diario de las habitaciones y todas las instalaciones de la residencia, cambio semanal de sábanas y toallas.
- Semanalmente, lavado y planchado de la ropa de los colegiales.
- Zonas deportivas: en la proximidad de numerosas instalaciones deportivas universitarias y municipales, Albalat cuenta con una pista polideportiva (futbol, baloncesto, frontón) en sus instalaciones. También cuenta la residencia con piscina y gimnasio.
- Salón de actos donde se proyectan películas, conciertos, cine-forums, actos colegiales, así como cursos de libre elección de diferentes universidades valencianas.
- Salas de estudios: cuenta con 3 salas de estudios y dos de trabajo que proporciona un ambiente de estudio.
- Aula de ordenadores.
- Conexión Wi-Fi en todo el Colegio Mayor.
- Tres bibliotecas, la más importante de ellas dispone en la actualidad de más de 5000 libros.
- Salas de estar.
- Varios jardines interiores.

Habitaciones y Tarifas

Todas las habitaciones son individuales y dan al exterior. Cuentan con calefacción central y aire acondicionado en las zonas comunes.

Habitación individual: 798 €

El colegio dispone de becas:

Pensión con beca del 15% (optan alumnos con media de más de 7): 678 €.

Pensión con beca del 30%: (optan alumnos con media de más de 8): 552 €.

Pensión con beca del 60%: (optan alumnos con media de más de 9): 319 €.

En el último curso el 45% de los estudiantes disfrutó de una beca.

La pensión incluye: Habitación individual y exterior, pensión completa 7 días de la semana, ropa de cama y toallas, lavado y planchado de ropa semanal, limpieza diaria de la habitación, participación en todas las actividades del colegio (excepto viajes).



Fotografía 27, Residencia Colegio Mayor Albalat.



Fotografía 28, Residencia Colegio Mayor Albalat.



Fotografía 29, Residencia Colegio Mayor Albalat.

COLEGIO MAYOR LA ASUNCIÓN DE NUESTRA SEÑORA (FEMENINO)



Ubicación:

Es un centro adscrito a la Universidad de Valencia, situado en el campus de Blasco Ibáñez y a 10 minutos de la Universidad Politécnica. Su ubicación privilegiada permite el desplazamiento hacia cualquier facultad.

Av. Primado Reig, 108

46010 Valencia

Telf: 963 69 46 00

Fax: 963 69 14 54

www.cmlaasuncion.es

info@cmlaasuncion.es



Plano 13, Situación Colegio Mayor La Asunción.



Descripción:

El Colegio Mayor la Asunción de Nuestra Señora fue creado por una institución benéfica-docente. Además de proporcionar alojamiento, facilita la formación integral de las residentes. Cuenta para ello con un Consejo de Dirección que además de llevar la gestión organiza actividades en distintos aspectos: culturales, deportivas, académicas, espirituales y sociales.

A petición del Patronato de la Fundación la Asunción de Nuestra Señora, la atención espiritual del CM está encomendada a sacerdotes del Opus Dei.

El Colegio Mayor tiene un proyecto formativo integral para completar la formación del universitario residente.

- Crecer en el afán de superación necesaria para alcanzar la excelencia académica fomentando la capacidad de trabajo, el aprovechamiento del tiempo, hábito de estudio y trabajo en equipo.
- Convivir con otras universitarias
- Progresar en el interés por la cultura: despertando la inquietud cultural, la capacidad de análisis y formación de criterios.
- Implicación en el entorno social: progresando en las habilidades sociales, asumiendo responsabilidades y afrontando dificultades.

Es un edificio de 6 plantas, con parking, todo rodeado de jardines.

Cinco plantas de habitaciones, en la 1º planta está la biblioteca, dirección, cuarto de estar, estudio de arquitectura, aula de ordenadores, estudios y aula de pintura. En la planta baja esta el comedor, la capilla, recepción y secretaria.

Se realizan actividades variadas: coro, guitarra, voluntariado (acompañamiento ancianos, talleres), inglés.

La biblioteca tiene a disposición de las residentes más de 2800 ejemplares. Contiene manuales universitarios de consulta, ensayos de actualidad, novelas contemporáneas, clásicos literarios, etc.....

En cuanto a actividades deportivas, tiene como objetivo la organización de equipos deportivos de diversas especialidades, que suelen pertenecer a la federación de deportes universitarios y competir entre ellos (equipos de baloncesto, aerobio, tenis, fútbol, volley-ball).

Algunas de las actividades del colegio son un complemento a las actividades culturales y académicas ofrecidas durante el curso: excursiones, visitas culturales, museos, congresos.

- Convivencia de nuevas: todas las residentes del CM antes de empezar a vivir tienen una convivencia en la que se explican diferentes aspectos de la vida del colegio y es un momento para que todas las residentes nuevas se conozcan.
- Convivencia de veteranas: se organiza una convivencia antes de empezar la universidad con todas las residentes veteranas con el fin de reencontrarse

después del verano y de trabajar entre todas la distintas actividades y metas de formación que se quieren tener ese año en el CM.

- UNIV: En Semana Santa el CM participa en el Congreso Universitario Internacional –UNIV- que tiene lugar en Roma. Se trata de un encuentro de estudiantes universitarios de todo el mundo junto al Papa.
- Verano en la Asunción: Durante el verano se organizan distintas actividades de voluntariado.

Servicios:

- Comedor: pensión completa los 7 días de la semana, ofreciendo tickets de comida en la universidad si lo desea.
- Servicio de limpieza: autoservicio de lavandería con fichas y servicio de limpieza de habitaciones y zonas comunes.
- Servicios de estudio: Biblioteca, salas de estudio, aula de arquitectura, aula ordenadores, acceso a internet con wifi, aula de pintura y música.
- Servicios culturales: Conferencias, tertulias, cursos.
- Otros: Calefacción central, aire acondicionado en zonas comunes, gimnasio, alquiler de parking.

Habitaciones y Tarifas:

Las habitaciones comprendes 5 plantas del edificio, son habitaciones exteriores con baño completo, mesa de estudio individual o compartida.

Dispone de habitaciones individuales y dobles.

Habitación individual: 885 €

Habitación doble: 680 €



Fotografía 30, Residencia Colegio Mayor La Asunción.



Fotografía 31, Residencia Colegio Mayor La Asunción.



Fotografía 32, Residencia Colegio Mayor La Asunción.



Fotografía 33, Residencia Colegio Mayor La Asunción.



6.2. CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO DE LAS COMPETENCIAS DIRECTAS

Del análisis de estas 12 residencias ubicadas en Valencia podemos concluir sus ventajas en los siguientes puntos:

- Bien situadas por su proximidad al Campus Universitario.
- Gran oferta de servicios propios en su mayoría, aunque algunas únicamente ofrecen alojamiento.

Además del cuadro resumen y de la información obtenida de nuestro estudio de mercado verificamos la siguiente información.

- Escasa oferta de plazas de alojamiento, 1951 plazas en total para estudiantes universitarios, profesorado, personal de investigación, estudiantes de intercambio, etc... todos ellos vinculados a la Universidad Politécnica de Valencia y la Universitat de València con variedad de tipos de estancia y servicios.
- Precio módico para los estudiantes universitarios, mercado principal en el que nos hemos fijado, media de 692,18 € al mes por alojamiento y con la posibilidad de poder disfrutar en la mayoría de las residencias de estancias cortas y de verano.
- Podemos decir que estas 1951 plazas ofertadas mueven una cantidad de dinero que supera los 1.350.443,18 al mes y que únicamente por curso universitario, nueve meses, la cantidad asciende a 12.829.210,21 €.

NOMBRE RESIDENCIA	DIRECCIÓN	Nº PLAZAS	PRECIOS/MES		FIANZA	COCINA-OFFICE	COMEDOR	CAFETERIA	SALA TV	SALA ESTUDIO BIBLIOTECA	GIMNASIO	PISCINA	INTERNET	LAVANDERIA	SALAS POLIVALENTES	GARAJE	SERVICIO LIMPIEZA
			DOBLE	INDIVID													
GALILEO GALILEI	AV. DE LOS NARANJOS, S/N	520	693,00 €	942,00 €	750,00 €	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
DAMIA BONET	C/ SERPIS, 27	440	397,50 €	549,00 €	795,00 €	X	X	X	X	X	X		X	X		X	X
SAN JOSE	C/ POETA ARTOLA, 29 BAJO	50	575,00 €	675,00 €	675,00 €	X	X							X			X
LOS CENTELLES	C/ POETA ARTOLA, 14 BAJO	75	500,00 €	600,00 €	500,00 €	X	X		X				X				X
AUSIAS MARCH	AV. CATALUÑA, 30	360	670,00 €	774,00 €	525,00 €		X	X	X	X	X		X	X	X	X	X
LLUIS VIVES	AV. BLASCO IBAÑEZ, 23	165	757,97 €	856,65 €	807,31 €		X	X	X	X	X	X	X	X	X		X
MEDITERRANEO	AV. BLASCO IBAÑEZ, 106	35	655,00 €	755,00 €	500,00 €		X		X	X			X	X			X
LOS PALACIOS	C/ DAOIZ Y VELARDE, 6	30	600,00 €	700,00 €	600,00 €		X		X	X			X				X
REUNIVER	C/ JOSÉ Mª HARO, 59	60	690,00 €	810,00 €	650,00 €		X		X	X			X	X		X	X
SAN FRANCISCO JAVIER	AV. BLASCO IBAÑEZ, 55	90	-	805,58 €	805,58 €		X	X	X	X	X		X	X	X		X
ALBALAT	AV. PRIMADO REIG, 167	56	-	798,00 €	-		X		X	X	X		X	X	X		X
LA ASUNCION DE NUESTRA SEÑORA	AV. PRIMADO REIG, 108	70	680,00 €	885,00 €	300,00 €		X		X	X	X		X	X		X	X
		1951	621,85 €	762,52 €	573,44 €												

Tabla 1, Resumen del Análisis de la Competencia Directa.

6.3. COMPETENCIA INDIRECTA

La competencia Indirecta para nuestro Complejo Residencial universitario Mixto es la amplia gama de ofertas de pisos compartidos de alquilar que existe en la ciudad de Valencia.

Estos alquileres compartidos suelen ser contratados directamente con los propietarios abaratando los gastos de gestión que incluyen las inmobiliarias, pero por el contrario estas inmobiliarias garantizan los pagos y el mantenimiento de los pisos.

También se observa una gran oferta de alquileres compartidos en páginas web relacionadas con el mundo universitario e inmobiliario que facilitan el primer contacto con el piso a alquilar.

Hemos tomado una muestra de veinte alquileres compartidos elegidos aleatoriamente entre anuncios privados, inmobiliarias y páginas web y de aquí hemos obtenido los siguientes resultados:

	SITUACIÓN VALENCIA	PRECIO/ MES	FIANZA	GASTOS INCLUIDOS	OPCIÓN PARKING
1	C/ Guardia Civil 4	250 €	250		x
2	C/ Benicarló 17	150 €	150		
3	Av. Blasco Ibáñez, 31	250 €	200	x	
4	Pasaje Doctor Bartual Moret, 4	213 €	200		
5	C/ Artes Gráficas, 32	290 €	250		x
6	C/ doctor Rodríguez fornos, 7	200 €	200		
7	Avda. Primado Reig 145	185 €	150		
8	C/ Guardia Civil, 4	250 €	150		
9	C/ Carmen Crespo, 1	190 €	150		
10	C/ Benicarló, 25	175 €	125		
11	C/ Barón san Petrillo, 9	175 €	115	x	
12	C/ Murta, 26	138 €	120		
13	C/Dolores Marques 5	185 €	150		
14	C/ Emilio Baro	175 €	175		
15	C/Carreres Puchalt, 4	140 €	150		
16	C/Benicarló, 17	150 €	150		
17	C/ Músico Hipolito Martínez, 1	200 €	200		
18	C/ Carmen Crespo, 10	200 €	200		
19	Avd. Primado Reig, 145	200 €	200		
20	C/Torreta Miramar	217 €	175		
	PRECIO MEDIO	196,65 €	173,00 €	10%	10%

Tabla 2, Alquileres compartidos en Valencia.

De este cuadro de precios de alquileres y servicios podemos concluir que:

- El precio medio de alquiler por mes en piso compartido es de ciento noventa y seis euros con sesenta y cinco céntimos.
- Solo el 10 % de los pisos incluye los gastos comunes como son el agua, la luz y el gas.
- En ninguno se incluye Internet o ADSL en el precio del alquiler ni servicio de limpieza.
- Tan solo el 10% de ellos ofrece la opción de alquiler de plaza de parking.

6.4. CONCLUSIÓN DE LA COMPETENCIA DIRECTA E INDIRECTA

Tras un exhaustivo análisis de las ofertas existentes de residencias universitarias en la zona de estudio y centrándonos en la proximidad al Campus Universitario, los datos son los siguientes:

- Existencia de 12 residencias en la zona con una capacidad total de 1951 plazas a un precio medio de 672.24 € al mes.
- Existencia de una gran oferta de pisos compartidos de alquiler en la zona de estudio, con un precio medio estimado de 196.65 €, que a pesar de que los servicios y características ofertados no son como las de nuestro complejo también los hemos tenido en cuenta.

Analizando la oferta actual en la zona de estudio podemos sacar como conclusión que tenemos que ajustarnos a unos Precios Competitivos y una buena calidad de nuestros servicios. Por lo tanto fijamos los precios de nuestro Complejo Residencial Universitario Mixto en la siguiente tabla para el posterior análisis de la explotación a realizar.

		TIPO DE ALOJAMIENTO		PARKING	
		HABIT.- ESTUDIO INDIVIDUAL	HABIT.- ESTUDIO DOBLE	PLAZA PARKING COCHE	PLAZA PARKING MOTO
PRECIOS	MES	860,00 €	740,00 €	38,00 €	15,00 €
	FIANZA	860,00 €	740,00 €	38,00 €	15,00 €
	CURSO	8.170,00 €	7.030,00 €	361,00 €	142,50 €
	DIAS	32,00 €	26,00 €	12,00 €	10,00 €

Tabla 3, Precios fijados del Complejo Residencial Universitario Mixto

7. ESTRATEGIA DE LA EMPRESA

7.1. INTRODUCCIÓN

Existen empresas que no tienen una estrategia definida, tan solo buscan cuáles son sus ventajas competitivas e intentan explotarlas. Sin embargo, para ser verdaderamente competitivo, tiene que existir una fase de planificación, en la que se decidirán cuales son los objetivos que se pretenden alcanzar y posteriormente tener en cuenta cuales son los factores estratégicos, es decir, las decisiones que hay que tomar para alcanzar los objetivos previamente determinados.

Para elaborar una estrategia empresarial hay que realizar un análisis del entorno, tanto general como específico del sector donde se desea competir.

El análisis del entorno específico en este caso el relativo al sector de las residencias universitarias, requiere del estudio de cuatro factores:

- 1) Mercado
- 2) Clientes
- 3) Proveedores
- 4) Competidores

Como se puede comprobar ya se ha realizado el estudio del sector, clientes (o Público Objetivo) y de la competencia. En cuanto a los proveedores, su importancia es relativa puesto que una vez en marcha el Complejo Residencial, lo que se ofrece es un servicio que no se ve especialmente afectado por los elementos dependientes de proveedores como puedan ser alimentos o algunos servicios externos (transporte ocasional, servicios extraordinarios...).

7.2. DEFINICIÓN ESTRATÉGICA

En primer lugar vamos a realizar un análisis DAFO (debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades) de nuestro complejo residencial. Para ello debemos estudiar los puntos fuertes y débiles de la empresa, oportunidades y amenazas.

Puntos fuertes:

- La situación, al encontrarse muy próximo a la zona universitaria.
- Por el hecho de unificar en un mismo complejo una zona deportiva y variada y la zona residencial.
- La propia organización funcional de la Residencia, donde se ha establecido una distribución de la misma, separando zonas comunes como comedor, zona deportiva... de la zona residencial, dando la oportunidad de gozar de mas independencia a los residentes y de una mayor calidad de vida.

Puntos débiles:

- Necesidad de realizar una buena publicidad del complejo para llegar cuanto antes al público objetivo. La inversión a realizar será elevada, por ello es primordial conseguir residentes para recuperar la inversión lo antes posible.
- Relacionado con el aspecto anterior, además de la elevada inversión inicial, habrá que soportar los elevados costes durante los primeros meses de funcionamiento del complejo.

7.2.1. OPORTUNIDADES

- Sector en plena fase de expansión. Como ya se ha comentado se trata de uno de los sectores de mercado que mayor crecimiento presenta.
- Servicios y estructura adaptados a las necesidades y/o exigencias de los clientes, cada vez más exigentes.
- La imposibilidad de muchos estudiantes de poder realizar sus estudios viviendo en el hogar familiar por la lejanía de la universidad a su población.

7.2.2. AMENAZAS

- Debido al encarecimiento de la vida, la imposibilidad de muchas familias a costearse una plaza en una residencia privada.

7.2.3. MATRIZ DAFO

PUNTOS FUERTES	PUNTOS DEBILES
Mayor calidad de vida	Desplazamiento
Mejor servicio a igualdad de precios	Coste de algunos servicios externos
Innovaciones estructurales y funcionales	Sufragar elevados gastos con bajos ingresos al principio
OPORTUNIDADES	AMENAZAS
Sector creciente	Elevado coste para muchas personas.
Profesionalidad del sector	
Imposibilidad de vivir en el hogar familiar por la lejanía a su centro de estudios.	

Tabla 4, Matriz DAFO



7.3. ESTRATEGIA DE POSICIONAMIENTO

La estrategia a seguir sería de diferenciación de producto, en este caso, servicio ofrecido. Veamos explícitamente cuales son los aspectos diferenciales clave de nuestro complejo:

7.3.1. CALIDAD DE LOS SERVICIOS PRESTADOS

Es la razón de ser de nuestro complejo residencial. El objetivo del Residencial Universitario es ofrecer la mayor calidad de vida posible a los residentes, mediante todos aquellos servicios que puedan necesitar y mediante un personal profesionalizado capaz de atender sus necesidades con la máxima eficacia.

Un aspecto importante es definir o establecer que se considera un servicio de calidad así como la evaluación. En primer lugar hay que diferenciar el servicio de calidad de “puertas afuera” y “puertas adentro” del centro. Veamos con exactitud estos conceptos.

La calidad “puertas adentro” es la relativa a todos aquellos servicios o aspectos que no son apreciables de cara al público pero sin embargo son los que dotan de una mayor calidad de vida a los residentes. Estos aspectos son: profesionalidad de los trabajadores del centro, calidad de las comidas, trato amable de los trabajadores, etc.

La denominada calidad “puertas afueras” es aquella relacionada con los aspectos del centro que puedan ser apreciados por posibles clientes. Estos aspectos son básicamente la limpieza y correcto mantenimiento de las instalaciones, adecuado aspecto del personal y todos aquellos aspectos que influyan en la imagen y/o percepción exterior que se tiene del centro.

Evidentemente, son importantes ambos aspectos ya que uno es relativo a la calidad de vida de los residentes mientras que el segundo influye en la imagen del centro.

Para ambos casos habrá personas encargado de ello.

El director del centro, será en última instancia la persona que dará el visto bueno a los aspectos anteriormente mencionados.

7.4. PLAN DE CONTINGENCIAS

Se ha establecido un plan de contingencias que tiene en cuenta diversas circunstancias que pueden ocurrir y las acciones que se tomarían a cabo. Es evidente que se pueden dar situaciones o imprevistos no tenidos en cuenta pero mediante este punto se ha intentado analizar todos aquellos problemas que pudieran surgir de un modo más o menos lógico.



Retraso en la ejecución de las obras.

Como se ha comentado en apartados anteriores el plazo estimado de la construcción del complejo es de 32 meses y durante estos años y especialmente una vez se acercase el plazo de finalización se realizara una campaña de captación de clientes, especialmente intensa en los últimos meses, es por ello que se contaría con un número de residentes que en caso de no estar finalizadas las obras no podrían ser recibidos. En este caso la empresa se comprometería a la búsqueda de una residencia lo más cercana posible y con unos servicios y/o precios lo más acordes posibles con los del centro para todas aquellas personas que lo desearan.

Baja ocupación

Este es uno de los puntos críticos para el éxito de la inversión, la respuesta de los posibles clientes. Como verá el estudio económico y financiero, debido a la incertidumbre que genera la respuesta del público objetivo se ha realizado un análisis de sensibilidad de la respuesta de los usuarios estableciendo unos índices de ocupación mínimo y máximos. Si la ocupación no respondiese a las expectativas generadas las medidas a tomar serían las siguientes:

- Nueva campaña publicitaria más extensa. Se incrementaría la aparición de anuncios en publicaciones universitarias y especializadas del sector, Internet mediante “banners” (incluir una pieza publicitaria en una página web) publicitarios más numerosos y atractivos.
- Se realizaría un estudio de los servicios ofrecidos por el Complejo así como una profunda encuesta de opinión a los residentes relativos a la cantidad y calidad de los servicios prestados, así como las carencias o mejoras posibles a realizar.
- A partir del estudio realizado en el capítulo económico-financiero, se estudiaría una posible bajada de precios para atraer más Público objetivo.

8. DEFINICIÓN DEL PRODUCTO

8.1. ORIGEN DE LA IDEA

La idea fundamental es la de la construcción de un complejo residencial universitario mixto.

El origen de la idea radica en el aumento de la población estudiantil y la elevada carencia de plazas residenciales en la zona. Sin embargo, teniendo en cuenta que una Residencia Universitaria es un proyecto que requiere una elevada inversión y mantenimiento hay que cerciorarse que la necesidad de plazas residenciales se mantendrá o aumentará en 5, 15 o 25 años.

Uno de los datos que nos podría asegurar el éxito es el crecimiento del sector estudiantil:

En los últimos 19 años la población universitaria del país se incrementó en más de 270 mil estudiantes. Durante el curso 2009-2010 se matricularon un total de 1.412.472 alumnos en estudios universitarios de grado y de primer y segundo ciclo, lo que supuso un 1,5% más que en el curso anterior. Lo que demuestra que el sector está en crecimiento.

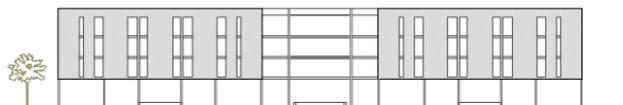
8.2. COMPLEJO RESIDENCIAL UNIVERSITARIO MIXTO

En primer lugar deberíamos definir mínimamente las características de la residencia.

- Habitaciones Individuales: 1376
- Habitaciones dobles: 176 (352 plazas)
- Total de plazas: 1728
- Plazas de coches: 1360
- Plazas de motos: 102

A continuación se definen los diferentes Bloques de los que se compone este Complejo Residencial Universitario Mixto:

Residencia de estudiantes Bloque I



El edificio se adapta a la topografía de la parcela.

Dispone de planta baja y 4 plantas tipo.

La planta baja con casi 1855 m² construidos se encuentran las zonas comunes como biblioteca, sala de estudio individual, sala de lectura y ordenadores.

Esta planta es totalmente independiente del resto de plantas situadas por encima.

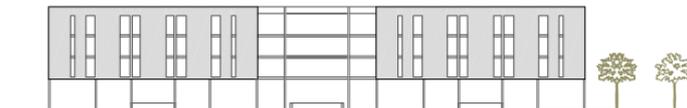
El resto de plantas son idénticas, se componen de dos bloques laterales donde se sitúan las habitaciones (dobles o individuales) y una zona común central donde se sitúa una amplia sala de estar y dos salas de estudio, con ordenadores.

Estas plantas tienen una superficie construida alrededor de 6047 m². cada una con 194 habitaciones por planta 22 de las cuales son dobles.

La distribución general del conjunto es la siguiente:

- Planta Baja: En ella se sitúan espacios comunes. En ella se alberga una biblioteca, una sala de estudio y una sala de ordenadores.
- Planta Tipo: se sitúan 194 habitaciones, de las cuales 8 están destinadas a usuarios de movilidad reducida y 22 de ellas son dobles. En el centro se sitúa una zona común con ordenadores y una sala de estar.
- Planta Cubierta: La cubierta es no transitable y en ella se ubican los diferentes elementos climatizadores (uno por habitación), paneles solares y depósitos de agua para las diferentes instalaciones propias del edificio.

Residencia de estudiantes Bloque II



El edificio se adapta a la topografía de la parcela.

Tiene la misma estructura que el Bloque I, la única diferencia la encontramos en la planta baja, a la cual se le ha dado un uso distinto.

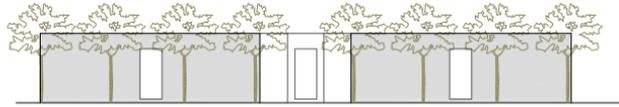
En este caso encontramos unas salas taller para música y otras para dibujo. En esa misma planta se sitúa la lavandería y otra zona destinada a gimnasio con máquinas de musculación y zona para actividades monitorizadas.

La distribución general del conjunto es la siguiente:

- Planta Baja: En ella se sitúan espacios comunes dos espacios para talleres (música y pintura) y un cuarto con una lavandería y un espacio para gimnasio.
- Planta Tipo: Siguiendo el mismo esquema que en planta baja se sitúan 194 habitaciones, de las cuales 8 están destinadas a usuarios de movilidad reducida y 22 de ellas son dobles.

- Planta Cubierta: La cubierta es no transitable y en ella se ubican los diferentes elementos climatizadores (uno por habitación), paneles solares y depósitos de agua para las diferentes instalaciones propias del edificio.

Residencia de estudiante Bloque III



El edificio se adapta a la topografía del solar.

Con una superficie construida alrededor de 3124 m², este bloque esta todo destinado a zonas comunes como el comedor, la cafetería, zona de juegos de mesa como el billar, diana, futbolín....

En este mismo bloque se encuentras las salas de estar equipadas con sofás y mesas maquinas de vending y otra zona de TV.

La distribución general del conjunto es la siguiente:

- Planta Baja: En ella se sitúan los comedores, cocina, dos salas de estar, otra sala en el centro donde encontramos maquinas de vending y juegos de mesa.
- Planta Cubierta: La cubierta es no transitable y en ella se ubican los diferentes elementos climatizadores, paneles solares y depósitos de agua para las diferentes instalaciones propias del edificio.

Residencia de estudiantes Bloque IV



El edificio se adapta a la topografía del solar.

Este sería el Pabellón deportivo con una superficie construida aproximadamente de 3360 m² equipado con piscina de unos 241 m² de superficie y una pista de futbol sala. Ambas zonas con vestuarios y aseos para los residentes.

La distribución general del conjunto es la siguiente:

- Planta Baja: En ella encontramos la piscina, pista de futbol sala y otras salas donde se sitúan las instalaciones y materiales necesarios para el mantenimiento todo ello acompañado de vestuarios.



- Planta Cubierta: La cubierta es no transitable y en ella se ubican los diferentes elementos climatizadores), paneles solares y depósitos de agua para las diferentes instalaciones propias del edificio.

Sótanos

Se trata de dos sótanos situados bajo rasante con una superficie construida de 27.565 m² cada uno, a los cuales se puede acceder desde el exterior por 3 rampas bidireccionales las cuales dan a la calle Los Naranjos.

En ellos encontramos 1360 plazas para coches, 64 de las cuales son para minusválidos y 102 para motos

8.2.1. SERVICIOS OFERTADOS

Servicios generales:

- Servicio de comedor: Ofrece desayuno, comida y cena durante los siete días de la semana. Con la posibilidad de de pic-nic para aquellas personas que lo deseen. La comida es de elaboración propia y variada.
- Habrá 2 turnos en el comedor para evitar aglomeraciones.
- Servicio de cafetería de lunes a viernes de 8:00 a 20:00h.
- Sala TV y salas de estar equipadas con máquinas de “vendig”.
- Sala de juegos con mesas de billar y futbolines para el tiempo de ocio. Esta sala está situada junto a la zona de TV.
- Servicio de lavandería: dispone de lavadoras y secadoras.
- Servicio de limpieza de habitaciones y zonas comunes de lunes a viernes por las mañanas.
- Salas de música y dibujo totalmente equipadas.
- Biblioteca y salas de lectura con un amplio horario.
- Los residentes dispondrán en cada planta de sala de estar y otras dos de estudio y trabajos en grupo con ordenadores
- Red inalámbrica (Wi-Fi) en todo el Complejo Residencial.
- Servicio de mantenimiento.
- Gimnasio totalmente equipado con maquinas de musculación, bicicletas estáticas, cintas y bancos, en él también hay otra sala para clases monitorizadas.
- Piscina de 241,34 m² de superficie, con sus vestuarios y demás accesorios.
- Pista de futbol sala situada junto a la piscina.
- Pistas de pádel, tenis y fulbito en el exterior, equipadas con vestuarios.
- Servicio de conserjería y paquetería las 24 horas del día
- Zonas ajardinadas rodeando todo el Complejo Residencial.

Habitaciones:

- El centro dispone de habitaciones individuales o dobles, con un baño por habitación ya sea individual o doble. Dispone de 1728 plazas residenciales, repartidas en 1376 habitaciones individuales y 176 dobles.



- Las habitaciones gozaran de un mobiliario básico formado por: cama/s, armario/s, mesita/s, silla/s y escritorio/s. a petición del residente se podrá incluir otro mobiliario bajo visto bueno de la directiva del centro y en algunos casos bajo coste extra.
- Todas las habitaciones disponen de climatizador.

Actividades

Se pretende realizar una serie de variadas actividades a lo largo del curso:

- Campeonatos deportivos entre los residentes y con otros universitarios
- Viajes culturales para los residentes.
- Cenas de bienvenida, de navidad, final de curso...
- Conferencias.
- Cursos formativos.

El objetivo buscado con estos servicios es poder dar la mayor atención posible a los residentes y hacer la vida lo más agradable posible.

9. PLANIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

9.1. INTRODUCCIÓN

Esta Planificación de la Construcción está reflejada en el Anexo II de este PFC, donde vamos a desglosar la Construcción de nuestro Complejo Residencial Universitario Mixto, desde su planificación temporal hasta su planificación de costes de la construcción con el fin de tener una idea aproximada de la inversión a realizar y sus futuros beneficios.

9.2. PLANIFICACIÓN TEMPORAL DEL COMPLEJO

Tal y como se indica en el Anexo II, daremos unas breves pinceladas a la planificación de la construcción del Complejo, organizando las tareas y los recursos.

El complejo Residencial Universitario Mixto consta básicamente de cuatro bloques. El periodo de construcción abarca aproximadamente 32 meses (2 años y 8 meses).

Teniendo en cuenta que en una obra de estas características hay recursos fijos y otros que se arriendan o alquilan, y grupos de trabajo que no se pueden multiplicar con lo que hay que planificar su labor para que vayan saltando de un bloque a otro optimizando su función y no estando parados.

La construcción comenzara con los sótanos, esta fase tiene una duración en el tiempo de seis meses y que según nuestra planificación, si el Complejo se iniciara a construir en Julio del 2011, esta finalizaría en Enero del 2012.

A continuación se continuaría con el bloque I, teniendo este una duración de 20 meses aproximadamente, finalizando el mismo en el mes de Septiembre del 2013. Antes de terminar la construcción del Bloque I se comenzará con la siguiente fase, la construcción del Bloque II, la cual se iniciaría en el mes de Junio del 2012.

El Bloque II tiene una duración de 20 meses al igual que el Bloque anterior, finalizando la construcción del mismo en Febrero del 2014.

El Bloque III comenzaría antes de la finalización del Bloque II, en el mes de Noviembre del 2012, finalizando en Octubre del 2013, con una duración de 12 meses.

El último Bloque corresponde al Complejo Polideportivo, el cual tiene una duración de 12 meses, iniciándose los trabajos en el mes de Marzo del 2013 (antes de la finalización del Bloque III) hasta Febrero del 2014.

Una vez finalizada la construcción de la estructura del Bloque IV se comenzaría con la ejecución de los vestuarios exteriores, los cuales tienen una duración de 4 meses, comenzando en Julio del 2013 y finalizando en Octubre del mismo año.

Todos estos datos vienen reflejados en la Tabla 1 del Anexo II.

9.3. PLANIFICACIÓN DE COSTES DE CONSTRUCCIÓN DEL COMPLEJO

En el apartado del Anexo II se han analizado los costes de construcción de forma orientativa según los valores de mercado y los capítulos de la construcción de las fases.

Las mediciones del presupuesto objetivo están realizadas sobre los planos y son orientativas. Las partidas que no se han podido medir se han estimado por el método de comparación de proyectos similares, intentando siempre ser lo más realista posible.

Todos los precios se han obtenido de diversos comparativos realizados en varias empresas constructoras de la zona e instaladores oficiales, sacando unos precios por partidas y tipo de trabajo de forma global tal y como se expresa en la tabla que acompañan el Anexo II.

Los capítulos más significativos en las cuatro fases son el capítulo 2. Obra Civil, el capítulo 3. Instalaciones Eléctricas y Especiales y el capítulo 4. Instalaciones Mecánicas, Fontanería y Gas.

El capítulo 2. Obra Civil, siendo aproximadamente un 55% del total de la construcción, abarca las siguientes tareas o subcapítulos y en los que se ha procurado optimizar al máximo los recursos y por tanto los costes:

- Acondicionamiento del terreno
- Cimentación y muros.
- Estructura.
- Albañilería, donde entran particiones interiores, fachadas prefabricadas y varios y partes de cubiertas e impermeabilizaciones.
- Revestimientos, tanto Exteriores como Interiores en paramentos, suelos y techos.
- Acabados y varios.

El capítulo 3. Instalaciones Eléctricas y Especiales, siendo aproximadamente un 15% del total de la construcción, contiene los siguientes subcapítulos:

- Instalaciones Contraincendios: Detección, Extinción, Equipamiento y Señalización
- Instalaciones de Telecomunicaciones.
- Instalaciones de Electricidad.

El capítulo 4. Instalaciones Mecánicas, Fontanería y Gas, siendo aproximadamente un 20% del total de la construcción, contiene los siguientes subcapítulos.

- Instalaciones de Climatización.
- Instalaciones de Ventilación
- Instalaciones de Fontanería
- Instalaciones de Saneamiento
- Instalaciones de ACS y placas solares

- Instalaciones de Sanitarios y Griferías.

Para este estudio de los costes de construcción del Complejo, hemos consultado varias empresas constructoras e instaladores oficiales de la zona de Valencia, puesto que tratándose de una obra de amplias dimensiones y presupuesto debemos de trabajar con empresas de gran envergadura y estructura propia.

El total de la construcción de las cuatro fases se ha paquetizado en seis grupos de trabajos:

- Paquete 1: donde se agrupan los trabajos de Urbanización Interior, Obra Civil y el Transporte Vertical con un total de 50.994.393,35 € sobre el total del presupuesto objetivo del coste de la construcción, representando un 59,00% del total.
- Paquete 2: donde se incluyen las Instalaciones Eléctricas y Especiales, como son contraincendios, telecomunicaciones y electricidad, con un presupuesto de 12.281.869,99 € sobre el total del presupuesto objetivo del coste de la construcción, representando un 14,21% del total.
- Paquete 3: que engloba a las Instalaciones Mecánicas, Fontanería y de Gas, como son la climatización, ventilación, suministro e instalación de los aparatos sanitarios, instalaciones de ACS y placas solares, con un presupuesto de 12.117.650,76 € sobre el total del presupuesto objetivo del coste de la construcción, representado un 14,02% del total.
- Paquete 4: donde se incluyen exclusivamente el capítulo de Cerrajería y Carpintería, con un presupuesto de 6.413.193,20 € sobre el total del presupuesto objetivo del coste de la construcción, representando un 7,42% del total.
- Paquete 5: solo está dedicado a el Equipamiento, con un presupuesto de 3.474.533,24 € sobre el total del presupuesto objetivo del coste de la construcción, representando un 4,02% del total.
- Paquete 6: que agrupa al Control de Calidad y la Seguridad y Salud, con un presupuesto de 1.149.534,63 € sobre el total del presupuesto objetivo del coste de la construcción, representando un 1,33% del total.

De manera total el Presupuesto Objetivo del total de la construcción del Complejo Residencial Universitario Mixto es de **86.431.175,17 €**.

10. ESTUDIO ECONÓMICO

10.1. INVERSIÓN: DETALLE Y JUSTIFICACIÓN

En este apartado analizaremos cuales son las inversiones que habría que realizar para poder construir el complejo residencial en cuestión.

10.1.1. PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

Durante el periodo de construcción del Complejo Residencial, se llevará a cabo una campaña publicitaria para dar a conocer el Complejo Residencial Universitario Mixto en cuestión. La campaña publicitaria tendrá que ser particularmente agresiva en relación con las habitaciones-estudios equipadas, con las instalaciones y los servicios de apoyo prestados para el rendimiento del estudiante.

La promoción del Complejo responderá a una campaña publicitaria en diversos medios (genéricos y especializados), así como la presentación del complejo en diversos actos.

Esta campaña publicitaria se realizará en los siguientes medios:

- Prensa Genérica: Periódicos y publicaciones locales; El Mercantil Valenciano/Levante, Las Provincias Digital y Nacionales; El Mundo, El País...
- Internet: mediante la creación de una página web con amplia información sobre el Complejo, enlaces con la Universidad Politécnica de Valencia y la Universitat de Valencia e información cultural del municipio y de la provincia.
- Vallas publicitarias de grandes dimensiones en la zona de construcción.
- Reparto de información y prestaciones del Complejo.

Todos estos gastos están incluidos en el presupuesto de Costes Comerciales que asciende a 9.103.790,47 € y representa un 3% del total de la explotación del Complejo durante 20 años.

10.1.2. SOLAR

El solar elegido para la construcción del Complejo Residencial Universitario Mixto se encuentra situado en el Termino Municipal de Valencia. Se trata de una parcela perteneciente al Distrito de Algirós con una superficie de 40.575 m².

Su precio de venta se estima un 25% del Coste Total de Construcción, lo que asciende a un total de 21.607.793,37 €.



10.1.3. CONSTRUCCIÓN

A partir de los datos obtenidos en el capítulo anterior de la Planificación de los Costes de Construcción, hemos estimado que el total del Presupuesto Objetivo del Coste de la Construcción del Complejo asciende a 86.431.175,16 €. Dando un coste medio estima de 55.690,19 € por plaza residencial (habitación-estudio).

Todos los datos relativos a este punto ya se han explicado anteriormente y quedan reflejados en el Anexo II de este PFC.

10.1.4. ESTRUCTURA

En este apartado se estiman los costes de estructura en un 6% del total del Coste de la Construcción del Complejo siendo su presupuesto 5.185.870,51 €.

Estos gastos hacen referencia a gastos fijos que no se modifican en función del nivel de producción, agrupando costes de alquileres de oficinas, sueldos base de los trabajadores...

10.1.5. HONORARIOS TECNICOS

Se ha reflejado en este estudio los gastos ocasionados de los Honorarios Técnicos, estando formada esta plantilla técnica por su Dirección Facultativa, Arquitecto Superior y Arquitecto Técnico, con sus respectivos colaboradores, además de incluir a los posibles Ingenieros colaboradores de la construcción. Calculando un presupuesto total de 11.236.052,77 €, que reflejan un 13% aproximadamente del coste de la construcción.

10.2. RECURSOS FINANCIEROS

El tipo de sociedad escogida, Sociedad Anónima, con la participación de 3 socios, los cuales aportan una cantidad inicial de 9.000.000 € como inversión, a aportar por cada socio 3.000.000 €.

10.3. INGRESOS

En el caso que nos ocupa los ingresos corresponden al pago por la estancia en el Complejo Residencial y por los servicios prestados de instalaciones y apoyo al estudiante. Como ya se ha comentado en apartados anteriores se ha establecido un precio para los residentes. Sin embargo estos precios pueden ser modificados al alza en casos en que el residente necesite o pida servicios o equipamiento extra. Como ya se ha especificado, el propósito de la empresa es dotar de la mayor calidad de estancia posible a los residentes y por ello se contempla realizar servicios extras o modificaciones siempre y cuando el residente pueda asumir este sobreprecio.



El precio establecido en apartados anteriores es fijo e independiente del número de plazas ocupadas y tan solo será revisado al alza en caso de que existiese una demanda muy elevada para ingresar en el Complejo.

El cobro de la estancia en el Complejo se realizara de manera mensual y con fianza inicial que se devolverá al abandonar su estancia cumpliendo con las condiciones necesarias y positivas dispuestas por el Complejo. En caso de abandonar su estancia antes del periodo contratado se deberá avisar la baja con quince días antes.

10.3.1. ESTANCIAS EN EL COMPLEJO

Los ingresos principales serán los correspondientes a la estancia en el Complejo Residencial Universitario Mixto en las habitaciones-estudios individuales y dobles durante el curso universitario. Teniendo en cuenta los datos presentados anteriormente en cuanto a la demanda de plazas de residenciales y a la situación concreta de la oferta actual de la zona elegida de este tipo de alojamiento, los resultados que se esperan son ambiciosos y además totalmente factibles.

Como se parecía en la Tabla 3, Precios fijados para el Complejo Residencial Universitario Mixto, estos precios varían según el tiempo de estancia y tipo de alojamiento que ese contrate, pudiendo ser este para estancias cortas, por días y por curso universitario.

A partir de estos precios se ha establecido una proyección de la ocupación y de sus ingresos por meses y años, hasta el año 20 de explotación dados tres supuestos, el supuesto estándar, el supuesto optimista y el supuesto pesimista que a continuación analizaremos.

En el supuesto estándar comienza por una ocupación alrededor del 60-65%, alcanzando su máxima ocupación progresivamente en el año octavo de su puesta en servicio y en el supuesto negativo alcanza una ocupación alrededor del 50% llegando a su máxima ocupación de manera progresiva en el año noveno. En el supuesto optimista se ha calculado la ocupación para un 100% desde su puesta en servicio.

El análisis de los tres supuestos se puede contemplar en el Anexo III.

A continuación podemos ver un resumen de los tres supuestos

RESULTADOS DEL CALCULO DE LA EXPLOTACIÓN DE TODO EL COMPLEJO PARA EL SUPUESTO ESTANDAR

AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
11.293.466,80 €	11.632.270,80 €	11.981.238,93 €	12.340.676,10 €	12.710.896,38 €	13.092.223,27 €	13.484.989,97 €	13.889.539,67 €	14.306.225,86 €	14.735.412,63 €
AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
15.177.475,01 €	15.632.799,26 €	16.101.783,24 €	16.584.836,74 €	17.082.381,84 €	17.594.853,29 €	18.122.698,89 €	18.666.379,86 €	19.226.371,26 €	19.803.162,39 €

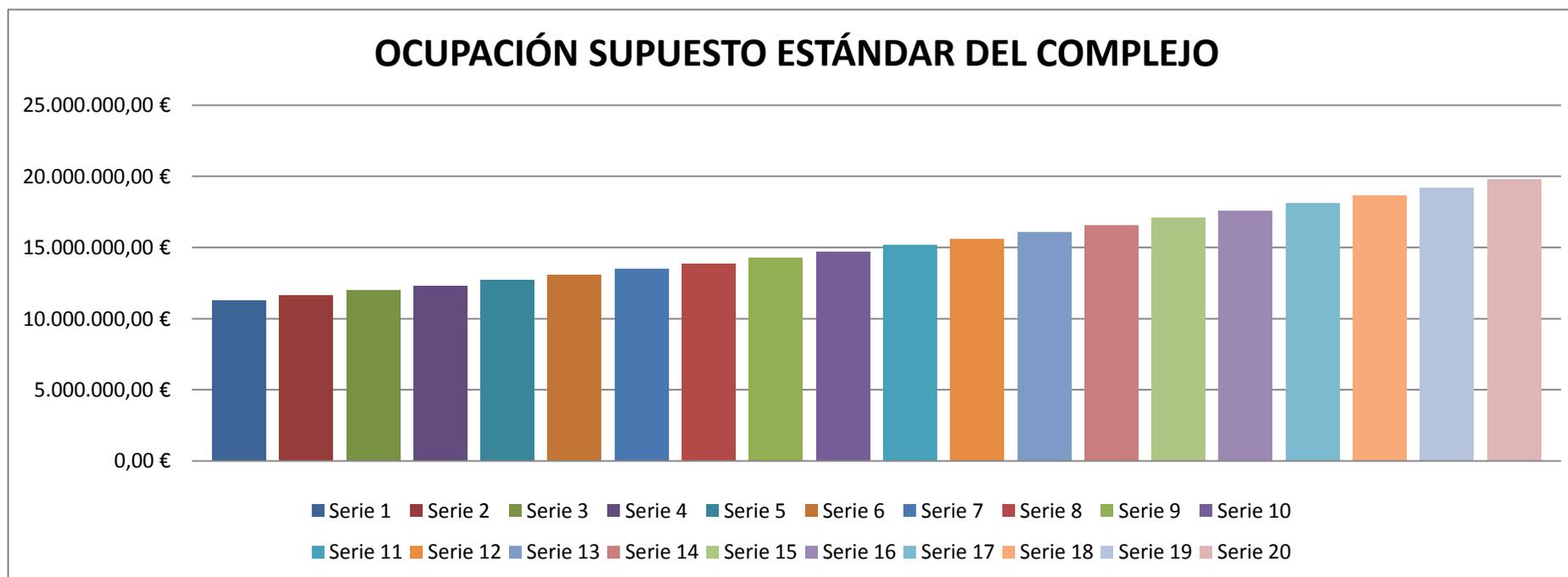


Tabla 5 y Gráfico 3, Proyección de ocupación y de ingresos del Complejo Residencial Universitario durante los 20 años de explotación para el supuesto Estándar.

RESULTADOS DEL CALCULO DE LA EXLOTACIÓN DE TODO EL COMPLEJO PARA EL SUPUESTO OPTIMISTA

AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
17.964.600,00 €	18.503.538,00 €	19.058.644,14 €	19.630.403,46 €	20.219.315,57 €	20.825.895,04 €	21.450.671,89 €	22.094.192,04 €	22.757.017,80 €	23.439.728,34 €
AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
24.142.920,19 €	24.867.207,79 €	25.613.224,03 €	26.381.620,75 €	27.173.069,37 €	27.988.261,45 €	28.827.909,30 €	29.692.746,57 €	30.583.528,97 €	31.501.034,84 €

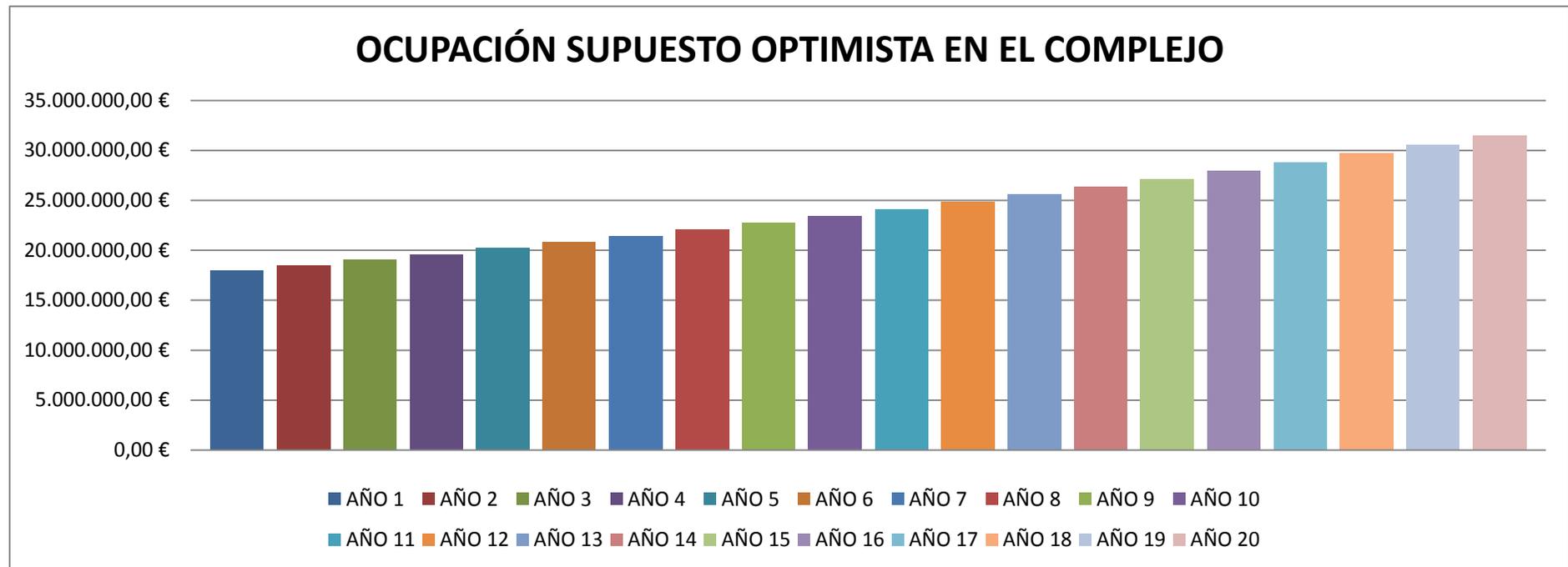


Tabla 6 y Gráfico 4, Proyección de ocupación y de ingresos del Complejo Residencial Universitario durante los 20 años de explotación para el supuesto Optimista.

RESULTADOS DEL CALCULO DE LA EXPLOTACIÓN DEL COMPLEJO PARA EL SUPUESTO PESIMISTA

AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
8.982.300,00 €	9.251.769,00 €	9.529.322,07 €	9.815.201,73 €	10.109.657,78 €	10.412.947,52 €	10.725.335,94 €	11.047.096,02 €	11.378.508,90 €	11.719.864,17 €
AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
12.071.460,09 €	12.433.603,90 €	12.806.612,01 €	13.190.810,37 €	13.586.534,69 €	13.994.130,73 €	14.413.954,65 €	14.846.373,29 €	15.291.764,49 €	15.750.517,42 €

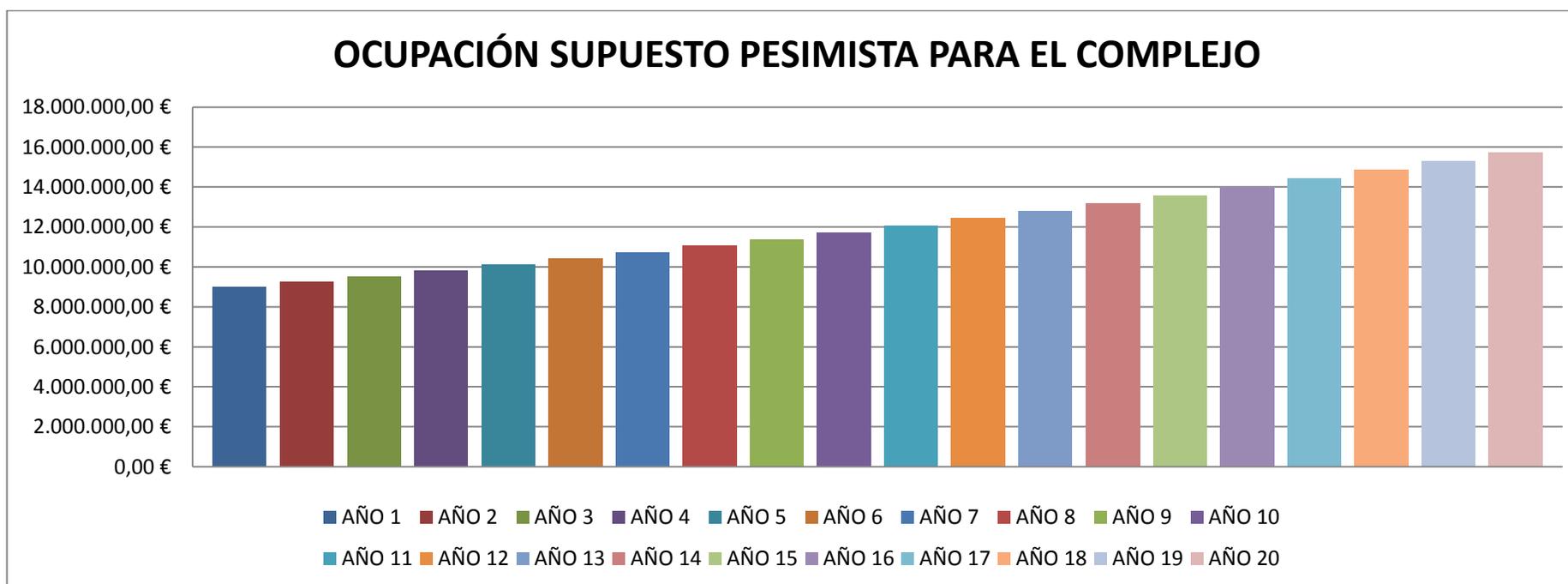


Tabla 7 y Gráfico 5, Proyección de ocupación y de ingresos del Complejo Residencial Universitario durante los 20 años de explotación para el supuesto Pesimista.

10.4. GASTOS DURANTE LA EXPLOTACIÓN

10.4.1. GASTOS DIRECTOS

Los directos son los correspondientes a la mano de obra y a la materia prima. Son aquellos gastos que corresponden directamente a la actividad de la empresa explotadora una vez puesto en servicio el Complejo Residencial Universitario Mixto.

Tratándose de una empresa de servicio, la mano de obra y la materia prima son el mismo concepto en muchos casos, si bien en los servicios de cocina, lavandería y algunos otros si existe un consumo de materia primas.

Personal:

El gasto relativo a la mano de obra viene reflejado a continuación en el siguiente cuadro, viendo la cantidad de personal y sus sueldos.

Los salarios del personal se han establecido en base al salario base marcado por el “Convenio Colectivo de Colegios Mayores Universitarios”

OCUPACIÓN	SUELDO NETO ANUAL	PERSONAS	TOTAL/AÑO
Recepción	14.934,22 €	9	134.407,98 €
Limpieza	12.472,88 €	20	249.457,60 €
Monitor	13.027,84 €	3	39.083,52 €
Socorrista	13.027,84 €	2	26.055,68 €
Director	33.683,02 €	1	33.683,02 €
Sub-director	29.753,08 €	2	59.506,16 €
Mantenimiento	12.472,88 €	4	49.891,52 €
Lavandería	12.472,88 €	2	24.945,76 €
Cafetería	12.472,88 €	5	62.364,40 €
Administración	17.693,34 €	2	35.386,68 €
Jefe Cocina	14.250,32 €	1	14.250,32 €
Cocinero	13.582,94 €	5	67.914,70 €
Servicio de comedor	12.472,88 €	7	87.310,16 €
			884.257,50 €

Tabla 8, Previsión salarios personal del Complejo.

Alimentación:

La cuantía de los gastos relativos a la alimentación de los residentes se prevé de unos 2.800€/mes



10.4.2. GASTOS INDIRECTOS

En este apartado se incluyen todos aquellos gastos independientes del número de residentes en el centro.

Gastos Comunitarios:

En este apartado se incluyen los gastos relativos a electricidad, agua, gasoil de depósitos y teléfono.

- Teléfono: 500 €/mes por Bloque = 2.000 €/mes total Complejo.
- Agua: 1.500 €/mes por Bloque = 6.000 €/mes total Complejo.
- Gasoil: 1.000 €/mes por Bloque = 4.000 €/mes total Complejo.
- Electricidad: 2.000 €/mes por Bloque = 8.000 €/mes total Complejo.

Materiales Diversos:

- Materiales Limpieza

Teniendo en cuenta las dimensiones de los cuatro Bloques del Complejo Residencial, el gasto en material de limpieza será elevado y se ha estimado en 1.000 €/mes por Bloque, siendo un total de 4.000 €/mes por el total del Complejo Residencial Universitario Mixto.

- Material de Oficina

En este apartado se calcula el gasto en material de oficina estimado en 250 €/mes por Bloque, siendo un total de 1.000 €/mes por el total del Complejo Residencial Universitario Mixto.

10.5. CASH-FLOW

10.5.1. CONCEPTO DEL CASH-FLOW

El término Cash-Flow puede contemplarse desde dos aspectos claramente diferenciados:

- a) En sentido financiero o dinámico: como la diferencia entre las entradas y salidas de dinero durante un ejercicio o período considerado. Sirve para determinar el flujo real de tesorería. Y, según haya aumentado o disminuido de disponibilidades monetarias, se expresa con los términos “cash-inflow o cash-outflow”, respectivamente. Se caracteriza como movimiento de disponibilidades monetarias en la actividad empresarial y se emplea para el análisis de la gestión financiera.
- b) En sentido económico o estático: como suma de las amortizaciones y el beneficio neto correspondiente al ejercicio o período considerado. Es igual al resultado contable corregido. Se caracteriza como “recursos generados” (cash-flow generation) y se usa para analizar el resultado con el objetivo de determinar la capacidad de beneficios de la empresa.

10.5.2. CASH-FLOW FINANCIERO

Se obtiene calculando la diferencia entre las entradas y salidas monetarias producidas durante el período considerado. Existen tres modalidades:

1. Cash-Flow funcional, que se refiere solamente a las operaciones de explotación. Se calcula hallando la diferencia entre las entradas monetarias correlacionadas con las salidas por costes de explotación. Su finalidad es conocer las posibilidades de financiar las necesidades que accidentalmente pueden surgir por el pago de deudas o de inversiones de activos fijos.
2. Cash-Flow extrafuncional, que se refiere a las operaciones ajenas a la explotación y se calcula hallando la diferencia entre las entradas y salidas monetarias siguientes:
 - a. Respecto a entradas:
 - Venta de inmovilizados técnicos y/o financieros
 - Débitos de financiamiento
 - Aumento de capital
 - b. Respecto a las salidas:
 - Inversiones en inmovilizados técnicos o financieros
 - Reembolso de débitos de financiamiento
 - Reembolso de capital propio
 - Pago de dividendos
3. Cash-Flow puro, que se refiere al que resulta de la suma o diferencia entre los dos anteriores, que, a su vez, será igual al aumento o disminución de las disponibilidades monetarias finales con relación a las iniciales.

En cuanto al conjunto de operaciones monetarias realizadas en un ejercicio o período determinado, abstracción hecha de las existencias monetarias iniciales y finales, pueden presentarse los dos casos siguientes:

Total de entradas > total salidas = Cash-inflow

Total de entradas < total salidas = Cash-outflow

Tal y como sabemos el cash-Flow financiero se emplea en la presentación de informes sobre la gestión financiera de la empresa y constituye una técnica para el análisis de control financiero. Sirve para determinar las posibilidades de financiar inversiones, tanto técnicas como financieras; para reembolsar deudas; para pagar dividendos; o para rectificar la insuficiencia de activo circulante, así como para detectar la necesidad de aumentar el capital propio o los recursos ajenos; e incluso para decidir sobre la selección de nuevas iniciativas.

En resumen, el cash-flow financiero es un instrumento importante para determinar la política financiera a desarrollar tanto en el presente como en el futuro, pues si interesante es conocer el flujo de medios monetarios que fluyen de la actividad empresarial, más lo es cuando el cash-flow se plantea dentro del marco de una previsión de necesidades financieras posteriores.

10.5.3. CASH-FLOW DEL COMPLEJO

A continuación se muestran las tablas correspondientes al Resumen de Cash-Flow Previo del Complejo Residencial Universitario Mixto de nuestro estudio:

Cash-Flow Previo

DATOS INICIALES		
Solar	40.575,00	m2 edificación
Repercusión del solar	532,53	€/m2
Coste Construcción	757,17	€/m2
Coste Estructura	6%	S/Construcción
Costes Comerciales	3%	S/Alquileres
Honorarios Técnicos	13%	S/Construcción
TOTAL HABITACIONES	1.552	Plazas alojamiento
TOTAL APARCAMIENTOS COCHE	1.360	Plazas
TOTAL APARCAMIENTOS MOTO	102	Plazas
Duración Construcción	32 MESES	
Tiempo Estimado de Explotación	20 Años	

Tabla 9, Datos Iniciales Cash-Flow Previo.

Resultados Cash-Flow Previo para el Supuesto Estándar:

CUENTA DE RESULTADOS		
INGRESOS	355.318.387,29 €	100%
Alquileres	303.459.682,19 €	
Valor Residual	51.858.705,10 €	
GASTOS	-157.921.832,70 €	-44%
Solar	-21.607.793,79 €	
Costes Construcción	-86.431.175,16 €	
Costes Estructura	-5.185.870,51 €	
Costes Comerciales	-9.103.790,47 €	
Honorarios Técnicos	-11.236.052,77 €	
Personal	-17.685.150,00 €	
Alimentación	-672.000,00 €	
Comunitarios y Material	-6.000.000,00 €	
Resultado Explotación	197.396.554,59 €	55,55%

Tabla 10, Resumen cuenta de Resultados del Cash-Flow Previo para el supuesto Estándar.

Resultados del Cash-Flow Previo para el supuesto Optimista

CUENTA DE RESULTADOS		
INGRESOS	534.574.234,64 €	100%
Alquileres	482.715.529,54 €	
Valor Residual	51.858.705,10 €	
GASTOS	-163.299.508,12 €	-31%
Solar	-21.607.793,79 €	
Costes Construcción	-86.431.175,16 €	
Costes Estructura	-5.185.870,51 €	
Costes Comerciales	-14.481.465,89 €	
Honorarios Técnicos	-11.236.052,77 €	
Personal	-17.685.150,00 €	
Alimentación	-672.000,00 €	
Comunitarios y Material	-6.000.000,00 €	
Resultado Explotación	371.274.726,52 €	69,45%

Tabla 11, resumen cuenta de resultados del Cash-Flow Previo para el supuesto Optimista.

Resultados del Cash-Flow Previo para el supuesto Pesimista

CUENTA DE RESULTADOS		
INGRESOS	293.216.469,87 €	100%
Alquileres	241.357.764,77 €	
Valor Residual	51.858.705,10 €	
GASTOS	-156.058.775,17 €	-53%
Solar	-21.607.793,79 €	
Costes Construcción	-86.431.175,16 €	
Costes Estructura	-5.185.870,51 €	
Costes Comerciales	-7.240.732,94 €	
Honorarios Técnicos	-11.236.052,77 €	
Personal	-17.685.150,00 €	
Alimentación	-672.000,00 €	
Comunitarios y Material	-6.000.000,00 €	
Resultado Explotación	137.157.694,69 €	47%

Tabla 12, resumen cuenta de resultados del Cash-Flow Previo para el supuesto Pesimista.



Para el supuesto Estándar el plazo de recuperación o Pay-Back es de 12 años, en el supuesto Optimista se fija en 8 años, y para el supuesto Pesimista el plazo de recuperación es de 14 años.

Además el Resultado de la explotación en el supuesto Pesimista está alrededor del cuarenta y siete por ciento de los alquileres y para el supuesto Estándar se encuentra alrededor del cincuenta y cinco por ciento, sin embargo para el supuesto Optimista se eleva hasta casi el setenta por cien, sacando como conclusión que inicialmente ya son buenos resultados.

Los demás resultados se pueden consultar en el Anexo III de este PFC.

11. ESTUDIO FINANCIERO

11.1. INTRODUCCIÓN

En el presente capítulo se realizará el estudio financiero correspondiente al Complejo Residencial Universitario Mixto que nos ocupa.

Se establecerá la política financiera a seguir para poder realizar la Inversión.

Se realizará también los cálculos relativos al VAN, TIR y PAYBACK, así como el estudio de la rentabilidad de la explotación.

11.2. FINANCIACIÓN

Para el cálculo de la financiación se han consultado diversas entidades bancarias, comparando sus tipos de intereses, carencias, gastos de apertura de hipotecas y gastos de gestión; entre estas entidades podemos nombrar a Rural Caja, BBVA, Barclays, etc.... realizando un comparativo para estimar los posibles gastos que conlleva la necesaria financiación.

Para la financiación de este tipo de operaciones y proyectos el importe del crédito hipotecario será del 70% del coste de construcción, en este caso sería de 60.501.822,61 € con un tipo de interés del 4,75 %.

Además habrá que hacer frente a unos gastos hipotecarios iniciales que conlleva el contrato con la entidad bancaria del préstamo hipotecario, que serán de forma aproximada los siguientes:

- Comisión de apertura: alrededor de un 0,65% del total del préstamo hipotecario, alcanzando aproximadamente los 393.261,84 €.
- Gastos de creación de la hipoteca: estos ascienden a 1.028.530,98 € (alrededor de un 1.7% del total de préstamo).

11.3. RESULTADOS FINANCIEROS

A continuación se muestran los principales resultados financieros obtenidos para los diferentes supuestos de ocupación comentados anteriormente, estos serán los Cash-Flow Definitivos.

Para el cálculo del VAN se utilizará como tasa de interés para regularizar los flujos de caja obtenidos un 6%.

Resultados del Cash-Flow Definitivo para el Supuesto Estándar:

CUENTA DE RESULTADOS		
INGRESOS	355.318.387,29 €	100,00%
Alquileres	303.459.682,19 €	
Valor residual	51.858.705,10 €	
GASTOS	-192.676.299,71 €	-54,23%
Solar	-21.607.793,79 €	
Costes Construcción	-86.431.175,16 €	
Costes Estructura	-5.185.870,51 €	
Costes Comerciales	-9.103.790,47 €	
Honorarios Técnicos	-11.236.052,77 €	
Personal	-17.685.150,00 €	
Alimentación	-672.000,00 €	
Comunitarios y Material	-6.000.000,00 €	
Intereses	-33.332.674,19 €	
Gastos Hipotecarios	-1.421.792,82 €	
Resultado Explotación	162.642.087,58 €	45,77%

Tabla 13, Cuenta de resultados del Cash-Flow Definitivo del supuesto Estándar.

Para el Supuesto Estándar, se han obtenido los siguientes Resultados financieros:

i =	6,00%
VAN =	44.546.635,69 €
TIR =	11,40%
PAY BACK =	AÑO 10

Tabla 14, Resultados Financieros del Cash-Flow Definitivo Supuesto Estándar.

Como se puede apreciar a partir de los datos obtenidos, se puede afirmar que se trata de una inversión interesante como alternativa dentro del sector inmobiliario actual.

Se obtiene una Tasa Interna de Retorno (TIR) superior al 11%, valor positivo para este tipo de operaciones, y un Valor Actual Neto (VAN) superando los cuarenta y cuatro millones y medio de euros, indicando esto la viabilidad del proyecto.

Además, el Periodo de Retorno de la inversión (PAY BACK), es realmente bueno teniendo en cuenta que actualmente superan los 15 años, este se establece en 10 años,

obteniéndose unos beneficios como resultado de la explotación al final del periodo supuesto, 20 años, de **162.642.087,58 €**.

Resultado del Cash-Flow Definitivo para el Supuesto Optimista:

CUENTA DE RESULTADOS		
INGRESOS	534.574.234,64 €	100,00%
Alquileres	482.715.529,54 €	
Valor residual	51.858.705,10 €	
GASTOS	-198.053.975,13 €	-37,05%
Solar	-21.607.793,79 €	
Costes Construcción	-86.431.175,16 €	
Costes Estructura	-5.185.870,51 €	
Costes Comerciales	-14.481.465,89 €	
Honorarios Técnicos	-11.236.052,77 €	
Personal	-17.685.150,00 €	
Alimentación	-672.000,00 €	
Comunitarios y Material	-6.000.000,00 €	
Intereses	-33.332.674,19 €	
Gastos Hipotecarios	-1.421.792,82 €	
Resultado Explotación	336.520.259,51 €	62,95%

Tabla 15, Cuenta de resultados del Cash-Flow Definitivo del supuesto Optimista.

Para el Supuesto Optimista, se han obtenido los siguientes Resultados financieros:

i =	6,00%
VAN =	136.310.884,23 €
TIR =	20,56%
PAY BACK =	AÑO 6

Tabla 16, Resultados Financieros del Cash-Flow Definitivo Supuesto Positivo.

En este supuesto se obtiene una Tasa Interna de Retorno (TIR) aproximadamente del 20%, valor muy positivo para este tipo de operaciones, y un Valor Actual Neto (VAN)

superando los ciento treinta y seis millones de euros, indicando este factor de viabilidad del proyecto.

Además, el Periodo de Retorno de la inversión (PAY BACK), sigue siendo positivo, este se establece en 6 años.

Resultado del Cash-Flow Definitivo para el Supuesto Pesimista:

CUENTA DE RESULTADOS		
INGRESOS	293.216.469,87 €	100,00%
Alquileres	241.357.764,77 €	
Valor residual	51.858.705,10 €	
GASTOS	-190.813.242,18 €	-65,08%
Solar	-21.607.793,79 €	
Costes Construcción	-86.431.175,16 €	
Costes Estructura	-5.185.870,51 €	
Costes Comerciales	-7.240.732,94 €	
Honorarios Técnicos	-11.236.052,77 €	
Personal	-17.685.150,00 €	
Alimentación	-672.000,00 €	
Comunitarios y Material	-6.000.000,00 €	
Intereses	-33.332.674,19 €	
Gastos Hipotecarios	-1.421.792,82 €	
Resultado Explotación	102.403.227,68 €	34,92%

Tabla 17, Cuenta de resultados del Cash-Flow Definitivo del supuesto Pesimista.

Para el Supuesto Pesimista, se han obtenido los siguientes Resultados financieros:

i =	6,00%
VAN =	12.755.562,38 €
TIR =	7,64%
PAY BACK =	AÑO 14

Tabla 18, Resultados Financieros del Cash-Flow Definitivo Supuesto Pesimista



En este supuesto se obtiene una Tasa Interna de Retorno (TIR) superior al 7%, valor positivo para este tipo de operaciones, y un Valor Actual Neto (VAN) superando los doce millones y medio de euros, indicando este factor de viabilidad del proyecto.

Además, el Periodo de Retorno de la inversión (PAY BACK), sigue siendo positivo, este se establece en 14 años.

12. CONCLUSIONES

La vigente demanda de de residencias universitarias hace pensar en una viabilidad segura, al menos en este momento. El déficit de mercado y la alta demanda hará de nuestro estudio de viabilidad un proyecto seguro y rentable.

Económicamente, los resultados económicos son totalmente satisfactorios.

Una vez analizados paso a paso todos y cada uno de los apartados que forman el global del estudio de viabilidad, vemos que el resultado es **positivo**.

- El producto es adecuado y se puede situar dentro del mercado.
- Su precio es claro y adecuado.
- Tiene un seguro y sustancial público objetivo.
- La inversión de capital en su puesta en marcha da beneficios.
- Responde a las necesidades que se le sugieren.
- Cumple con la normativa vigente.

Por tanto, la idea de realizar una Residencia Universitaria Mixta en Valencia es satisfactoria

Mediante este estudio de viabilidad de “Complejo Residencial Universitario Mixto” propuesto se han analizado todos los pasos a seguir para su construcción. La solución dada cumple con los objetivos de Inversión rentable desde el punto de vista de los inversores y desde un producto atractivo desde el punto de vista de los clientes.

Desde el punto de vista de los inversores se ha constatado que se trata de una inversión rentable a corto plazo y largo plazo puesto que como se ha podido observar a lo largo del estudio de la explotación de la residencia que es uno de los sectores con mayor potencial en la zona actualmente. Por otro lado, y dentro del sector inmobiliario se presenta un tipo de inversión innovador frente a la inversión tradicional en viviendas

En cuanto al producto y servicios prestados se ha intentado ofrecer unos servicios e instalaciones modernas y adaptadas a las necesidades de los futuros clientes objetivos.

Con el sistema de apoyo al estudiante propuesto para mejorar el rendimiento y las actividades programadas se pretende ofrecer un servicio más completo que suponga una punto diferenciador respecto a otras residencias. Sin embargo, no hay que descartar la opción de nuevos servicios y/o modificaciones en las instalaciones que supongan una mejora en la calidad del alojamiento y rendimiento universitario del estudiante, es por ello que las pautas establecidas para la explotación deberán estar sometidas a constante revisión en función de las futuras necesidades de los clientes y como respuesta a una búsqueda continua de mejora del producto y de diferenciación de la competencia.

Con este estudio de viabilidad se pretende también que sea una guía para la posible creación de otros Complejos Residenciales Universitarios Mixtos de similares características en otras zonas del territorio nacional.



13. BIBLIOGRAFÍA

- INE: Instituto Nacional de Estadística, Índices demográficos.
- UPV: Universidad Politécnica de Valencia.
- UV: Universidad de Valencia.
- Decreto 153/1993, 17 de agosto, Gobierno Valenciano, regulador de los establecimientos hosteleros en la Comunidad Valenciana.
- Ayuntamiento de Valencia.
- Páginas Web de las residencias analizadas.
- Páginas Web de alquileres consultados:
 - www.idealistas.com
 - www.pisocompartido.com
 - www.donpiso.com
- Catastro
- Código Técnico de la Edificación
- Plan General de Ordenación Urbanística de Valencia
- Página Web Ministerio de Fomento



14. PLANOS
