



UNIVERSIDADE DA CORUÑA

Facultade de Economía e Empresa

Traballo de
fin de grao

**Análisis de viabilidad
económico-financiera de una
residencia de estudiantes
promovida por una
universidad pública.**

*Análise de viabilidade económico-
financeira dunha residencia de
estudantes promovida por unha
universidade pública.*

*Economic and financial viability
analysis of a student residence
promoted by a public university.*

Uxía Franqueira Vázquez

Titor/a: Anxo Calvo Silvosa

Grao en Economía

Ano 2015

Resumen

En este trabajo se analiza la eventual creación y puesta en funcionamiento de una residencia universitaria pública, promovida por la Universidad de A Coruña en las inmediaciones del campus universitario que esta institución tiene en la localidad de A Coruña. Para ello, se elaboró un estudio de viabilidad con dos posibles escenarios: el primero de ellos con un precio idéntico a las plazas ya ofertadas por dicha universidad en la Residencia Pública de Soutomaioir en la ciudad de Ferrol; y un segundo escenario con precios incrementados una vez que se ha constatado los problemas de viabilidad derivados del primer escenario. Para ello se han descrito las características de ambos escenarios y se ha elaborado un plan económico-financiero en un horizonte de tiempo de 34 años.

Analizada la información proporcionada por la empresa constructora Cotegar S.L, la construcción del complejo tendría una duración de un año, por lo que la explotación empezaría en el año $x+1$.

Los planes financieros se realizaron a partir de la formulación de las distintas estrategias y políticas relevantes (explotación, capital, financiera y de corto plazo). A partir de los escenarios y de las diferentes políticas consideradas, se incluirán distintos estados financieros provisionales (balances, resultados, recursos generados, tesorería, presupuesto de capital y necesidades netas de capital corriente) así como una batería de indicadores que permitirán establecer un sistema de control a priori. Por otro lado, también se estudiará si el proyecto en los dos escenarios resulta ejecutable o no de acuerdo con los criterios del Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Recuperación (TIR).

Finalmente, se expondrán una serie de conclusiones sobre ambos escenarios y se decidirá cual de los dos escenarios resulta más apropiado.

Palabras clave: Residencia universitaria, plan financiero, viabilidad económica.

Resumo

Neste traballo analízase a eventual creación e posta en funcionamento dunha residencia universitaria pública, promovida pola Universidade da Coruña nas inmediacións do campus universitario que esta institución ten na localidade da Coruña. Para iso, elaborouse un estudo de viabilidade con dous posibles escenarios: o primeiro deles cun prezo idéntico ás prazas xa ofertadas pola dita universidade na Residencia Pública de Soutomaior na cidade de Ferrol; e un segundo escenario con prezos incrementados unha vez que se constatou os problemas de viabilidade derivados do primeiro escenario. Para iso describíronse as características de ambos os dous escenarios e elaborouse un plan económico-financiero nun horizonte de tempo de 34 anos.

Analizada a información proporcionada pola empresa construtora Cotegar S.L, a construción do complexo tería unha duración dun ano, polo que a explotación empezaría no ano $x+1$.

Os plans financeiros realizáronse a partir da formulación das distintas estratexias e políticas relevantes (explotación, capital, financeira e de curto prazo). A partir dos escenarios e das diferentes políticas consideradas, inclúranse distintos estados financeiros provisionais (balances, resultados, recursos xerados, tesouraría, presuposto de capital e necesidades netas de capital corrente) así como unha batería de indicadores que permitirán establecer un sistema de control a priori. Por outro lado, tamén se estudará se o proxecto nos dous escenarios resulta efectuable ou non de acordo cos criterios do Valor Actual Neto (VAN) e a Taxa Interna de Recuperación (TIR).

Finalmente, expoñeranse unha serie de conclusións sobre ambos os dous escenarios e decidírase cal dos dous escenarios resulta máis apropiado.

Palabras clave: Residencia universitaria, plan financeiro, viabilidade económica.

Abstract

This assignment analyzes the possible establishment and operation of a public university residence, promoted by the University of A Coruña near the campus that this institution has got in the city of A Coruña. To do this, a viability study was developed with two possible scenarios: the first one with an identical price to that of the places already offered by the university in its Soutomaioir Public Residence in the city of Ferrol; and a second stage where the prices have been increased resulting from the viability problems found in the first stage. To do so, the characteristics of both scenarios have been described and an economic and financial plan has been developed at a 34-year time horizon.

According to the information provided by the builder Cotegar SL, the construction of the complex would have a duration of one year , so that the operation would begin in year $x + 1$.

The financial plans were made from the formulation of different strategies and relevant policies (operating, capital, financial and short term). From the scenarios and the different policies considered, other provisional financial statements will be included (balance sheets, results, generated resources, liquid assets, capital budget and net working capital requirements) as well as a battery of indicators that will allow the establishment of a control system a priori. On the other hand, it will also examine whether the project in the two scenarios is feasible (viable) or not according to the criteria of Net (NPV) and Internal Rate of Recovery (TIR) Present Value.

Finally, it will present a series of conclusions on both scenarios and decide which of them is the most appropriate.

Keywords: University residence, financial plan, economic viability.

Índice

Introducción.....	10
1. Análisis del sector.....	12
1.1 Análisis de la estructura del sector.....	12
1.2 Análisis DAFO del sector de las residencias universitarias	14
1.3 Descripción de la oferta de plazas de residencias universitarias públicas en el norte de Galicia (USC y UDC)	16
2. Descripción del proyecto	22
2.1 Objetivo	22
2.2 Análisis de la demanda	23
2.3 Análisis de la oferta	26
2.3.1 Carácter público de la oferta.....	26
2.3.2 Descripción del servicio	28
2.4 Política de precios: Criterios para la obtención de ayudas para el alojamiento	29
2.5 Escenario de precios	32
3. Estudio viabilidad económico - financiera del proyecto.....	34
3.1 Rasgos diferenciados de los dos escenarios	34
3.1.1 Ingresos de explotación	34
3.1.1.1 Escenario A	34
3.1.1.2 Escenario B	35
3.2 Rasgos comunes de ambos escenarios	36
3.2.1 Gastos operativos (OPEX).....	36
3.2.2 Estrategia de capital: política de inversión	38
3.2.3 Estrategia financiera	42
3.2.4 Estrategia a corto plazo	43
3.2.5 Consideraciones fiscales: IVA e Impuesto de Sociedades.	43
3.2.6 Estrategia de capital: política de financiación	43
3.3 Análisis de sensibilidad de los escenarios A y B	45
Conclusiones	49
Bibliografía.....	52
Anexos.....	54

Índice de gráficos

Gráfica 1: Evolución de los ingresos totales de la explotación en el escenario A. ...	35
Gráfica 2: Evolución de los ingresos totales de la explotación en el escenario B. ...	36
Gráfica 3: Estimación gastos operacionales.	38
Gráfica 4: Flujo de caja libre acumulado del escenario A.	44
Gráfica 5: Flujo de caja libre acumulado del escenario B.	44

Índice de ilustraciones

Ilustración 1: Las cinco fuerzas competitivas de M.E Porter en el sector de las residencias universitarias.	13
Ilustración 2: Delimitación del área de influencia de la UDC (35 km) sobre el mapa de la provincia de A Coruña.	25

Índice de tablas

Tabla 1: Análisis DAFO del sector de las residencias universitarias.	15
Tabla 2: Precios públicos para las residencias de estudiantes pertenecientes a la Universidad de Santiago de Compostela	17
Tabla 3: Precios subvencionados en la Residencia Universitaria Rialta.	18
Tabla 4: Precios públicos de la Residencia Pública Universitaria Soutomaioir.	18
Tabla 5: Número de plazas ofertadas por las residencias de carácter privado en la ciudad de A Coruña.	19
Tabla 6: Número de alumnos matriculados en primer y segundo ciclo (títulos no adaptados al EEES) y grados en la UDC y USC.	20
Tabla 7: Número de plazas públicas ofertadas.	21
Tabla 8: Criterios de segmentación del mercado.	23
Tabla 9: Puntuación académica.	30
Tabla 10: Puntuación en función de la RPD.	30
Tabla 11: Puntuación según el grado de discapacidad.	31
Tabla 12: Precios Residencia universitaria pública.	32
Tabla 13: Precios Residencia Universitaria Pública incrementados.	32
Tabla 14: Gastos operativos.	37
Tabla 15: Presupuesto de la construcción.	39
Tabla 16: Inversión en mobiliario.	40
Tabla 17: Presupuesto instalación telefónica.	41
Tabla 18: Total costes del inmovilizado material.	41
Tabla 19: Total inversión inicial.	41
Tabla 20: Tabla de amortización simplificada. Elementos patrimoniales	42
Tabla 21: Financiación total.	45
Tabla 22: Sensibilidad del VAN del proyecto a variaciones del ccmp y del precio.	48
Tabla 23: Recursos generados escenario A. (FUENTE: Elaboración propia)	54
Tabla 24: Necesidades netas de capital corriente escenario A. (FUENTE: Elaboración propia)	56
Tabla 25: Presupuesto de capital escenario A. (FUENTE: Elaboración propia)	59
Tabla 26: Tesorería escenario A. (FUENTE: Elaboración propia)	60
Tabla 27: Balances escenario A. (FUENTE: Elaboración propia)	63
Tabla 28: Control escenario A. (FUENTE: Elaboración propia)	65

Tabla 29: Flujos de caja escenario A. (FUENTE: Elaboración propia).....	69
Tabla 30: Recursos generados escenario B. (FUENTE: Elaboración propia).....	71
Tabla 31: Necesidades netas de capital corriente escenario B (FUENTE: Elaboración propia)	74
Tabla 32: Presupuesto de capital escenario B. (FUENTE: Elaboración propia).....	76
Tabla 33: Tesorería escenario B. (FUENTE: Elaboración propia)	77
Tabla 34: Balances escenario B. (FUENTE: Elaboración propia).....	80
Tabla 35: Control escenario B. (FUENTE: Elaboración propia).....	83
Tabla 36: Flujos de caja escenario B. (FUENTE: Elaboración propia).....	89

Introducción

En este trabajo se estudiará la viabilidad económico-financiera de establecer en la ciudad de A Coruña una residencia de estudiantes, a través de una empresa pública con entidad jurídica propia y diferenciada de la universidad.

En nuestro caso, la empresa pública ofertaría a sus clientes, es decir, los estudiantes con necesidad de alojamiento para el curso universitario, instalaciones con un total de 82 habitaciones, repartidas en dormitorios tanto dobles como individuales.

En el primer apartado de este trabajo, se describe el sector de las residencias de estudiantes. Se distingue entre diferentes modalidades de alojamientos universitarios, se analiza por separado la Universidad de Santiago de Compostela y la Universidad de A Coruña y se realiza una sucinta comparación entre ambas, utilizando el número de matriculados y el precio de la plazas como referente. Además se realizará el análisis DAFO del sector de residencias universitarias públicas y también se utilizará el modelo de Porter de las cinco fuerzas competitivas para el estudio del sector.

En el segundo apartado se describirá el proyecto, es decir, su localización, características de las instalaciones y también las características de los servicios incluidos en el precio final. A su vez se analizará la demanda y oferta por separado, y dentro de la oferta los principios en los que nos basamos a la hora de establecer los correspondientes precios por el servicio ofrecido, es decir, los indicadores de gestión aplicables a un servicio público de estas características. Por otro lado se explicarán los requisitos necesarios para poder optar a las plazas públicas en dicha residencia de estudiantes, y por último se explicarán los precios de los dos escenarios con los que se trabajarán a lo largo del estudio de viabilidad económico financiera, donde la variable a cambiar será el precio.

En el apartado número tres, se explicarán en primer lugar las estrategias que tienen en común ambos escenarios (estrategia de capital, estrategia financiera,

estrategia a corto plazo y las consideraciones fiscales). A continuación se expondrán los ingresos de ambos escenarios y las diferencias existentes entre ellos. Posteriormente se realizará el análisis de sensibilidad y se estudiará la viabilidad de los escenarios expuestos y para finalizar se extraerán unas conclusiones de los mismos. Para finalizar este apartado, se utilizarán los criterios de VAN y TIR para determinar si el proyecto es ejecutable o no.

Por último se formularán unas breves conclusiones de lo analizado a lo largo de todo el trabajo.

1. Análisis del sector

1.1 Análisis de la estructura del sector

En el sector de las residencias para estudiantes con vinculación a las universidades se puede realizar una primera clasificación, diferenciando entre residencias universitarias propiamente dichas y colegios mayores. A grandes rasgos, la diferencia entre ambas estriba en que las residencias universitarias normalmente se limitan a ofrecer alojamiento (en la mayoría de los casos, en régimen de pensión completa), mientras que los colegios mayores, además de prestar los mismos servicios de alojamiento, también se preocupan por ofrecer una formación cultural y deportiva (competiciones, sesiones de cine, sesiones de lectura, etc.).

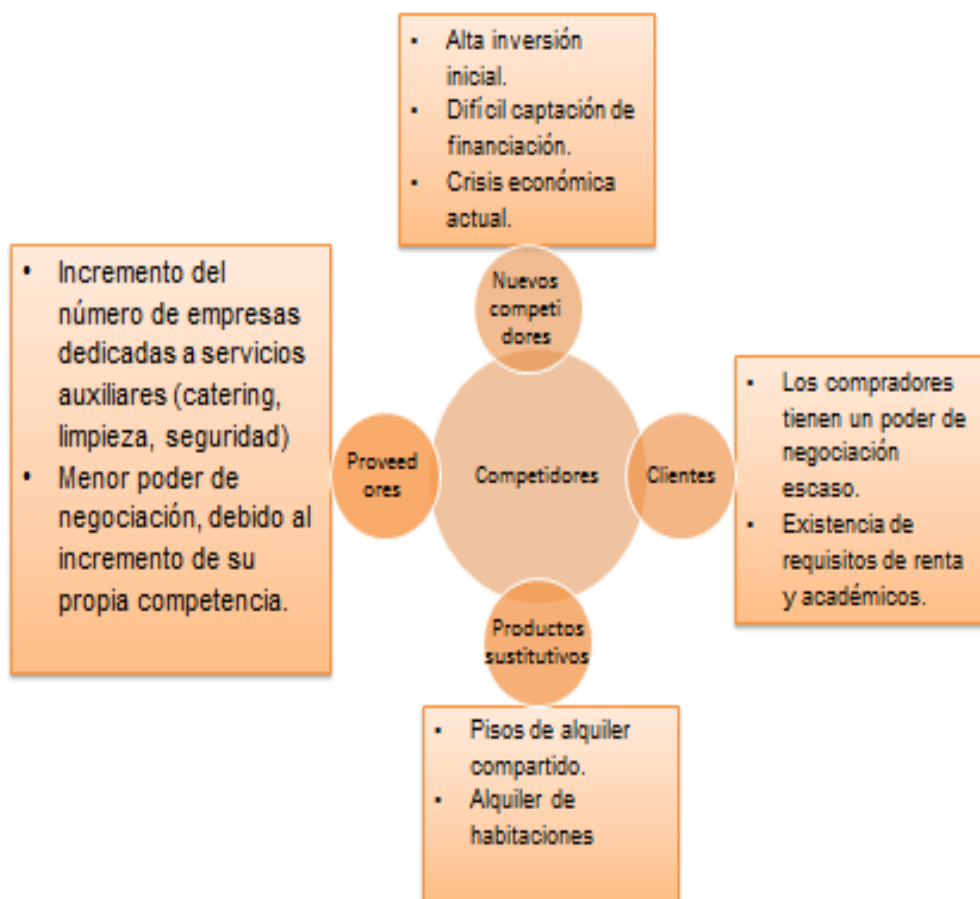
Otra clasificación de las residencias de estudiantes puede ser según su titularidad, pública o privada. Dentro de estas últimas, su propietario puede ser una entidad con ánimo de lucro de carácter social, religioso o filantrópico. Hoy en día, predominan los centros que están gestionados por entidades públicas o por órdenes religiosas, que cuentan con tarifas muy inferiores a los centros que están gestionados por entidades puramente privadas.

Para analizar este sector, se puede utilizar el modelo de las cinco fuerzas competitivas de Porter (1989). Este modelo condiciona la rentabilidad de un sector a la interacción de las siguientes fuerzas:

- a) Capacidad de negociación de los proveedores.
- b) Amenaza de productos sustitutivos.
- c) Amenaza de nuevos participantes.
- d) Capacidad de negociación de los clientes.
- e) Competidores.

La Ilustración 1 muestra algunos de los factores que podrían determinar la actuación de las mencionadas fuerzas competitivas en el sector de las residencias universitarias.

Ilustración 1: Las cinco fuerzas competitivas de M.E Porter en el sector de las residencias universitarias.



FUENTE: Elaboración propia.

En la actualidad este sector se ve muy afectado por los productos sustitutivos como pueden ser los pisos compartidos entre varios estudiantes, o simplemente el alquiler de habitaciones. Tanto para los estudiantes como para sus familias puede tener un coste menor las alternativas ya mencionadas en comparación con las residencias universitarias o colegios mayores, que desde mi punto de vista se agravó con las crisis económica que se está viviendo en estos momentos. La crisis económica también condujo a que diversas familias dediquen habitaciones, que están sin ocupar

en su propio hogar, para alquilar a los estudiantes con el objetivo de obtener una renta extra lo que produce que la competencia a las residencias se incrementa.

Por otro lado, los principales competidores de las residencias universitarias públicas y de los colegios mayores son las residencias privadas. A pesar de que ofrecen sus servicios a un precio superior al de las residencias públicas, en ocasiones, tanto estudiantes como familiares acaban escogiendo esta opción, ya sea porque ofrecen servicios complementarios y diferentes como puede ser transporte privado para desplazarse desde la residencia hasta el campus universitario –y trayecto contrario– o simplemente para evitar los procesos de selección para obtener la plaza pública.

Además los estudiantes tienen mayor poder de negociación en el caso de que opten por residir en pisos compartidos o habitaciones de alquiler que cuando se enfrentan a la oferta de residencias universitarias tanto en el caso de los colegios mayores como en el de las residencias propiamente dichas. En esta última opción, el poder negociador de los estudiantes (clientes) es substancialmente menor. Esto adquiere importancia cuando existen requisitos de acceso a una plaza en función de la renta o del rendimiento académico, sobre todo en las residencias universitarias públicas.

En cuanto a los proveedores, cada vez existen un mayor número de empresas auxiliares que se dedican a este sector. Estaríamos haciendo referencia a empresas de limpieza, catering, seguridad y también empresas de transporte. Por lo tanto en este caso, se tendría un mayor poder de negociación con tales proveedores, debido a la gran competencia que existe entre ellos.

1.2 Análisis DAFO del sector de las residencias universitarias

El análisis DAFO se trata de un método o herramienta analítica que nos permite conocer la situación actual de un sector o de una empresa concreta del mismo, tanto de forma interna (debilidades y fortalezas) como de forma externa (amenazas y oportunidades). Todo ello se realiza a través de una matriz cuadrada que se emplea para apoyar el análisis interno y externo durante el proceso de formulación de la estrategia.

En la Tabla 1 se llevará a cabo el análisis DAFO del sector de las residencias universitarias de carácter público, considerando tanto los factores internos como externos.

Tabla 1: Análisis DAFO del sector de las residencias universitarias.

<u>Debilidades</u>	<u>Amenazas</u>
<ul style="list-style-type: none">• Altos costes operativos• Dificil captación de inversión• Criterio académico• Criterio económico	<ul style="list-style-type: none">• Alta competencia en el ámbito del sector privado de residencias• Productos sustitutivos (pisos particulares, fondas, pensiones)
<u>Fortalezas</u>	<u>Oportunidades</u>
<ul style="list-style-type: none">• Precios reducidos y competitivos.• Elevada demanda• Alta relación calidad-precio	<ul style="list-style-type: none">• Oferta atractiva de titulaciones de grado y máster para estudiantes de fuera del área de influencia de A Coruña.• Deterioro de la situación económica actual. Dificultades para el pago de residencias privadas.

FUENTE: Elaboración propia.

Para las residencias universitarias públicas sus principales amenazas son, por un lado, la alta competencia que tienen (residencias privadas), y por otro lado, los productos sustitutivos existentes en este sector, pisos de alquiler compartido o el propio alquiler de habitaciones.

Sí ahora estudiamos las oportunidades que pueden surgir con la creación de la residencia universitaria pública, nos encontramos con que la crisis económica actual, provoca que sean más los estudiantes con interés de adquirir unas de las plazas ofrecidas en residencias públicas, ya que el nivel de renta de las familias se ve reducido, por lo que no se pueden permitir cualquiera de los otros productos sustitutivos mencionados anteriormente. A su vez, también podría aumentar el número de matriculados en dicha universidad, ya que se estaría ofreciendo un servicio

complementario que podría ser determinante a la hora de decidir en que universidad formarse.

Todo esto en cuanto al análisis externo, pero si ahora nos centramos en el análisis interno, abordando en un primer momento las debilidades, nos encontramos, con criterios económicos y académicos, que se requieren para optar a una de las plazas, desde mi punto de vista forma parte de las debilidades porque son muchas las familias que no quieren someterse a tal proceso para la obtención de la subvención o simplemente que por falta de información piensen que no cumplen los requisitos por lo que acuden directamente a centros privados. Además la situación económica que se está viviendo, como bien se mencionó en el párrafo anterior, perjudica a la hora de conseguir financiación para llevar a cabo proyectos de esta envergadura, debido a la reducción de la oferta de crédito por parte de las entidades bancarias así como la financiación por parte de los diferentes organismos públicos.

Pero también existen una serie de fortalezas, al tratarse de empresas de carácter público, es decir, dónde su función principal es cubrir costes y no generar beneficio, los precios se muestran más atractivos para los usuarios, porque los servicios públicos tienen un coste menor que los servicios proporcionados por empresas privadas. Esto conlleva a que los servicios públicos tengan una demanda elevada en relación a los servicios privados. Además, la mayoría de los servicios proporcionados por entidades públicas, suelen tener una alta relación calidad-precio.

1.3 Descripción de la oferta de plazas de residencias universitarias públicas en el norte de Galicia (USC y UDC)

La Universidad de Santiago tiene a disposición de los estudiantes, tres colegios mayores de carácter público -"Rodríguez Cadarso", "San Clemente" y "Fonseca"- y dos Residencias Universitarias -"Burgo das Nacións" y "Monte da Condesa"- situados todos ellos en la ciudad de Santiago de Compostela. En esta ciudad, esta oferta se complementa con residencias y colegios mayores de titularidad privada. Además en Lugo, la Universidad de Santiago dispone de otra residencia de estudiantes "Jesús Bal y Gay".

En todos los casos se trata de centros públicos en los cuales la renta disponible es la que marca la cuota a pagar por los estudiantes admitidos; es decir, existe una discriminación de precios (intervalos) en función de los diferentes niveles de renta que se aporten por los usuarios. Se estarían ofreciendo alrededor de 1.500 plazas de alojamiento en total, tanto para estudiantes de grado, máster, investigadores en formación, personal de investigación, estudiantes de programas de intercambio, etc. Todos los centros pertenecientes a dicha universidad tienen los mismos precios y son los que se muestran en la Tabla 2.

Tabla 2: Precios públicos para las residencias de estudiantes pertenecientes a la Universidad de Santiago de Compostela.

Precios públicos para el curso 2013-2014 (9 meses)			
Cuotas	Tipo de habitación		RPD
Tipos	Individual	Doble	(Renta Personal Disponible calculada según figura en el punto 6.A b) -Puntuación económica de la convocatoria)
A	549,00 €	405,00 €	Ata 2.500 €
B	855,00 €	657,00 €	Entre 2.500,01 € e 3.800,00€
C	1.098,00 €	918,00 €	Entre 3.800,01 € e 5.050,00 €
D	1.413,00 €	1.233,00 €	Entre 5.050,01 € e 6.500,00 €
E	1.935,00 €	1.512,00 €	Entre 6.500,01 € e 8.999,99 €
F	2.574,00 €	2.214,00 €	Cuota no subvencionada. RPD iguales o superiores que 9.000,00 €
G	2.574,00 €	2.214,00 €	Becarios del Ministerio de Educación, Cultura y Deportes con cuantía fija ligada a la residencia de la/del estudiante durante el curso.

FUENTE: Universidade de Santiago de Compostela.

En cuanto a los precios observados en la Tabla 2, cabe mencionar que no todos los tramos de renta cuentan con subvención económica en los precios de las plazas. En concreto, los tramos F y G no cuentan con dicha ayuda.

Como ya se ha indicado más arriba, además de las residencias para estudiantes ya nombradas, la universidad de Santiago de Compostela cuenta con centros privados adscritos, cuatro colegios mayores y una residencia universitaria, con un total de 360 plazas (Universidad de Santiago de Compostela, 2014).

En lo que se refiere a la Universidad de A Coruña, la mayor actividad de dicha universidad se centra en el campus universitario coruñés, donde esta institución carece de una residencia de carácter público para los estudiantes. Tan sólo existen plazas concertadas en una de las residencias privadas "Rialta" que dispone de un total

de 531 plazas, de las cuales 140 son subvencionadas en habitación doble. Los precios mensuales con subvención se muestran en la siguiente tabla (Tabla 3), diferenciando así la subvención en dos tramos con precios diferentes.

Tabla 3: Precios subvencionados en la Residencia Universitaria Rialta.

<u>Número de plazas</u>	<u>€ (persona/mes)</u>
90	75
50	125

FUENTE: Universidad de A Coruña.

En cambio, en la ciudad de Ferrol, donde la Universidad de A Coruña cuenta con un campus universitario, los estudiantes sí disponen de una residencia pública, “Residencia Pública Universitaria Soutomaioir”, con un total de 22 plazas, distribuidas 16 en habitaciones individuales y 6 en habitación doble.

En la siguiente tabla (Tabla 4) se encuentran recogidos los precios de las distintas habitaciones ofertadas por la Universidad de A Coruña en la Residencia Pública Universitaria Soutomaioir.

Tabla 4: Precios públicos de la Residencia Pública Universitaria Soutomaioir.

<u>Número de plazas</u>	<u>Tipo de habitación</u>	<u>Precio</u>
16	Habitación individual	100€/mes
6	Habitación doble	75€/mes

FUENTE: Universidad de A Coruña.

Cabe destacar que tanto en la Residencia Pública Universitaria Soutomaioir como en las plazas subvencionadas por la Universidad de A Coruña en la Residencia Rialta, todos los precios que se recogen en las tablas vistas anteriormente (Tabla 3 y Tabla 4), se tratan de precios subvencionados, es decir, en ningún caso existe ningún precio

sin subvención como ocurría en las residencias universitarias públicas pertenecientes a la Universidad de Santiago de Compostela.

Como en el caso de Santiago de Compostela, A Coruña también cuenta con centros privados dedicados a este sector, las más destacadas serían: “Residencia Rialta”, “Residencia Siglo XXI”, “Residencia los Lagos”, “Relixiosas Maria Inmaculada” -residencia femenina- y una residencia universitaria masculina “José Sardina”. En la Tabla 5, se pueden ver las plazas ofertadas por las mismas. En la mayoría de ellas también se admiten estudiantes de FP. Cabe destacar que por el momento la ciudad de A Coruña carece de colegios mayores.

Tabla 5: Número de plazas ofertadas por las residencias de carácter privado en la ciudad de A Coruña.

<u>Residencia</u>	<u>Número de plazas</u>
Rialta	532
Siglo XXI	263
Los Lagos	80
María Inmaculada	100
José Sardina	105
<u>Total</u>	1.080

FUENTE: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por el Ayuntamiento de A Coruña.

En A Coruña también hay una residencia de estudiantes pública perteneciente a la Xunta de Galicia pero está principalmente orientada a estudiantes de ciclo medio y superior, localizada en el ayuntamiento de Culleredo (A Coruña).

Tras haber analizado previamente la oferta de las residencias públicas de ambas universidades (UDC y USC), vamos a llevar a cabo una breve comparación entre ellas, tanto en las plazas ofertadas como en los precios, tomando como referencia el número de matriculados de primero y segundo ciclo como de grado, utilizando los datos del

curso académico 2012/2013. Se toma como referencia este año académico por que por el momento no existe una publicación oficial sobre los cursos académicos posteriores.

En un primer momento, cabe destacar que, la universidad de Santiago de Compostela cuenta con un mayor número de matriculados que la Universidad de A Coruña, esto puede que ocurra porque la Universidad de Santiago de Compostela ofrece un mayor número de titulaciones en comparación con la Universidad de A Coruña, a pesar de que en los últimos años la USC va perdiendo alumnado. En la Tabla 6 podemos observar el número de matriculados en ambas universidades.

Tabla 6: Número de alumnos matriculados en primer y segundo ciclo (títulos no adaptados al EEES) y grados en la UDC y USC.

<u>Universidad</u>	<u>Número matriculados (2012/2013)</u>
UDC	19.226
USC	23.835 ¹

FUENTE: UDC y USC.

La diferencia en el número de matriculados entre ambas universidades es de 4609 alumnos, visible en la Tabla 6, por lo que es comprensible que la Universidad de Santiago de Compostela ofrezca un mayor número de plazas subvencionadas en las residencias públicas, es lógico que el número de plazas ofertadas en las residencias de estudiantes de carácter público, vaya en relación al número de matriculados en dichas universidades. Pero si se realiza la comparación entre el número de matriculados y las plazas ofertadas de carácter público en las residencias universitarias, entre ambas universidades la diferencia es demasiado grande desde mi punto de vista, ya que existiendo tan solo una diferencia de alrededor de 4600 matriculados, la Universidad de Santiago de Compostela oferta casi 900 plazas más que la Universidad de A Coruña como queda reflejado en la Tabla 7.

¹ Datos obtenido de la página de la USC
http://www.usc.es/gl/info_xeral/responsable/cifras/estudiantes.html

Tabla 7: Número de plazas públicas ofertadas.

<u>Universidad</u>	<u>Número de plazas públicas ofertadas</u>
UDC	162
USC	1.071

FUENTE: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por la UDC y USC.

Otra gran diferencia entre ambas universidades, son los precios públicos de las plazas. La Universidad de A Coruña tiene un precio estándar para todos los consumidores, excepto en las plazas subvencionadas en la Residencia Rialta que cuenta con dos tramos, pero en cualquiera de los casos, como bien se mencionó anteriormente son precios subvencionados, mientras que, como se ha señalado precedentemente, la Universidad de Santiago de Compostela establece los precios en función del nivel de renta de los usuarios, teniendo cuotas con subvención y otras sin ella.

Una última diferencia entre ambas, es que la Universidad de A Coruña además del criterio económico cuenta con un criterio académico.

Como conclusión, podemos afirmar que los estudiantes de la Universidad de A Coruña carecen de una oferta adecuada de plazas en residencias para estudiantes de carácter público. Por tal motivo, han de recurrir a las residencias de carácter privado o a pisos de alquiler compartido. En este sentido, se podría mantener que tal situación constituye una desventaja objetiva de la UDC frente a las demás universidades que integran el Sistema Universitario de Galicia e incluso frente a otras universidades de Espacio Europeo de Educación Superior a la hora de captar estudiantes internacionales en los diferentes niveles de educación universitaria (grado, máster universitario y doctorado).

2. Descripción del proyecto

2.1 Objetivo

En este proyecto se va a estudiar la viabilidad económico-financiera de la creación de una residencia de estudiantes promovida por una institución pública, en este caso por la Universidad de A Coruña, situada en la ciudad de A Coruña.

El inmueble estaría localizado en las inmediaciones del campus de la Universidad de A coruña, para así facilitar a los usuarios los desplazamientos correspondientes tanto a las facultades como aulas de estudio, existiendo también una línea de autobuses para acudir al centro de la ciudad.

Partimos del supuesto de que el ayuntamiento de A Coruña nos cede una parcela, para llevar a cabo la correspondiente edificación, que contaría con un total de 2500 m² en total, distribuidos en cuatro plantas. En la planta baja estaría la recepción; en la primera planta se encontrarían los servicios de lavandería, sala de estar y el comedor, consideradas todas ellas zonas comunes. El resto de las plantas estarían formadas por 82 habitaciones, de las cuales 50 serían dobles y 32 de carácter individual, cada habitación tendría el mobiliario necesario para que los usuarios puedan realizar sus tareas diarias como estudiantes, y en las que estarían incorporados los baños. En cada planta habría una habitación para que los usuarios puedan cocinar, ya que el complejo, no dispondría del servicio de comedor, se tomó esta decisión porque no solo se trata de una inversión inicial mayor, si no que a largo plazo, implica una reducción de los costes, ya sean costes de mantenimiento como de los diversos suministros.

El complejo estaría abierto todos los días se la semana, incluyendo los fines de semana, tanto en temporada de curso universitario como en verano, ya que en verano se suelen ofertan cursos en la Universidad de A Coruña.

La recepción contaría con un horario de oficina, es decir, de 10:00 a 14:00 y de 16:00 a 20:00. A partir de las diez de la noche se contrataría una empresa de

vigilancia para así tener cubiertas las horas en las que se prescinde de la administración, y sobre todo con el objetivo de garantizar la seguridad, tanto de los usuarios como de las instalaciones.

2.2 Análisis de la demanda

Para saber cuál sería la demanda de nuestro servicio se utilizaron los criterios de segmentación del mercado, ya que esto nos ayuda a definir nuestra estructura del mercado, y saber los clientes a los que nos gustaría llegar. Frank, Massy y Wind (1972) crearon una matriz que establece que existen características generales o específicas en los clientes y que los criterios que se usan pueden ser objetivos o deducidos. En la siguiente tabla (Tabla 8) podemos observar los criterios de segmentación diseñados por Frank (1972) y que nosotros utilizamos para llevar a cabo nuestra segmentación del mercado.

Tabla 8: Criterios de segmentación del mercado.

	<u>Características del cliente</u>	
<u>Criterios</u>	Generales	Específicas por la situación
<u>Objetivos</u>	Demográficas Socioeconómicas	Patrones de consumo Fidelidad a la marca Situaciones de compra
<u>Deducidos</u>	Rasgos de la personalidad Estilo de vida	Actitudes Percepciones y preferencias

FUENTE: Frank et al., 1972.

Nosotros, decidimos centrar nuestra segmentación en las características demográficas y socioeconómicas. Los criterios básicos de las demográficas son:

- La edad
- El sexo, en nuestro caso, no se trata de una característica a tener en cuenta a la hora de elegir al cliente que queremos llegar ya que nuestro servicio va dirigido tanto a mujeres como a hombres
- La distribución geográfica

Los componentes básicos de los criterios socioeconómicos son los siguientes:

- Ingresos
- Riqueza
- Potencial de crédito

Analizando en un primer momento las demográficas, establecemos que nuestros clientes potenciales, utilizando la localización geográfica, serían aquellos que tengan su vivienda habitual fuera del radio de 35 km como media, desde el campus de la Universidad de la Coruña, como bien se señala en la siguiente ilustración (Ilustración 2), ya que en una distancia menor no estarían, en la mayoría de los casos, interesados en el servicio que ofrecemos.

Ilustración 2: Delimitación del área de influencia de la UDC (35 km) sobre el mapa de la provincia de A Coruña.



FUENTE: Elaboración propia a partir de Google Maps.

Y por otro lado, se utiliza la segmentación por edad, nuestros clientes serían los estudiantes de formación superior, mayores de 18 años, matriculados en la Universidad de A Coruña, en ningún caso se aceptaría alumnado matriculado en ciclos superiores porque se trata de un servicio solamente para universitarios.

Si hacemos referencia a los criterios socioeconómicos, éstos, no se utilizan directamente para saber cuál sería nuestra demanda potencial, sino que, se usan para la obtención de la plaza en la residencia universitaria, que junto a los criterios académicos, son los dos factores a tener en cuenta para la adjudicación de la misma, como bien se explica más adelante en el apartado que expone cuáles son los criterios necesarios para la obtención de ayuda de alojamiento.

De esta manera se obtuvo que nuestra demanda sería alrededor de 3992 clientes, sin tener en cuenta tanto a los estudiantes de planes antiguos, estudiantes con beca

erasmus o séneca, como también a los estudiantes del resto de España, que realizan sus estudios en dicha universidad durante todo su período de formación, es decir, solamente se tuvo en cuenta a los estudiantes de grado. A partir de ese momento hemos decidido que nuestra oferta sería alrededor del 3.3% de la demanda total, por lo tanto, se hablaría de un total de 132 plazas.

2.3 Análisis de la oferta

2.3.1 Carácter público de la oferta

Se trata de un servicio proporcionado por una entidad pública, por lo tanto es un servicio que se presta a través de precios públicos.

Los precios públicos deben cumplir una serie de características:

- Como mínimo el precio del servicio tiene que cubrir los costes del mismo.
- Debe ser un servicio voluntario y del cual se obtenga una contraprestación.
- Son servicios que pueden ser prestados por entidades privadas.
- Beneficio individual y divisible.
- La administración pública interviene para garantizar la equidad y la eficiencia económica.
- Financian servicios en régimen de derecho público de solicitud voluntaria por los individuos.

En el proyecto se realizarán dos supuestos, donde la variable que sufre cambios es el precio, en el primero de ellos, al tratarse de una empresa que pertenecería a la Universidad de A Coruña (institución pública), se establecen los precios públicos que dicha universidad tiene en la residencia localizada en la ciudad de Ferrol (véase Tabla 4) y en el segundo supuesto, se establecería un precio mayor.

A la hora de llevar a cabo el segundo supuesto, se utilizan los indicadores de gestión para las entidades públicas, para que en ningún momento deje de tratarse de un servicio público. Dichos indicadores de gestión son explicados a continuación.

Los indicadores de gestión tienen una serie de ventajas a la hora de evaluar la evolución de las empresas públicas así como sus servicios. Éstos nos ayudan a conocer no solo cuánto se gastó, sino también cómo se gastó.

Existen principalmente siete indicadores (AECA, 1997):

- a) Economía: indica como un organismo logra los recursos necesarios para llevar a cabo su actividad (en términos financieros, humanos y materiales). El principio de economía se alcanza en el momento que se adquieren los mejores recursos al coste más bajo.
- b) Eficacia: cuando se habla de eficacia nos estamos refiriendo en que grado se cumplen los objetivos marcados previamente con los realmente obtenidos, sin tener en cuenta los medios utilizados para su obtención.
- c) Grado de eficiencia: se trata de la relación existente entre los servicios producidos (outputs) y los servicios consumidos (inputs). Por lo tanto una función eficiente sería aquella que con los menores recursos empleados se obtiene la mayor rentabilidad posible.
- d) Efectividad: trata de medir el efecto final que se produce entre los usuarios afectados. A este tipo de indicadores también se les puede llamar indicadores de impacto.
- e) Equidad: es un indicador que mide la accesibilidad a los servicios públicos de la población con menos recursos. La equidad trata de asegurar la igualdad de posibilidad de acceso a todos los servicios proporcionados por entidades públicas.
- f) Excelencia: indica la calidad de los servicios y como sus usuarios lo perciben.
- g) Entorno: cualquier servicio proporcionado por una entidad pública debe considerar el factor del entorno, tanto tecnológico, social como demográfico. Este adquiere una mayor importancia debido al proceso de globalización mundial que se está llevando a cabo en los últimos años. Este principio debe ser previo a cualquier principio ya que las instituciones públicas deben adaptarse a las necesidades de los habitantes de forma anticipativa.
- h) Evolución sostenible: se refiere a la capacidad de sustentar el servicio público con una calidad razonable durante un período de tiempo largo.

Teniendo en cuenta estos indicadores de gestión para las entidades públicas, a la hora de establecer el precio en el segundo supuesto, se ha decidido, otorgarle mayor prioridad a unos principios que a otros. Desde nuestro punto de vista, el principio del entorno tendría una importancia mayor, porque no se podría establecer el mismo precio en ambas residencias de la Universidad de A Coruña, ya que estarían localizadas en ciudades diferentes, pero en ningún momento se pasaría por alto el

principio de equidad, porque existen una serie de requisitos necesarios para poder optar a una de las plazas en dicha residencia, tanto económicos como académicos, por lo tanto se estaría cumpliendo. En ningún momento, olvidamos el resto de los indicadores de gestión ya que por ejemplo, en cuanto al principio de excelencia, se haría una encuesta anual para que nuestros clientes las cubriesen y así poder saber como perciben el servicio recibido y que nos comuniquen que se debería cambiar, y por último cada cierto período de tiempo se analizaría la eficiencia del servicio para así poder mejorarla.

2.3.2 Descripción del servicio

En cuanto a la oferta, como ya mencionamos anteriormente, ofreceríamos alojamiento a los estudiantes matriculados en la Universidad de A Coruña, que tengan su vivienda habitual a una distancia superior de los 35 km del campus universitario. En total se ofrecerían 132 plazas, distribuidas en 32 habitaciones individuales y 50 dobles, teniendo una superficie de 18 m² las habitaciones individuales y 24 m² las habitaciones dobles.

Las habitaciones estarían totalmente equipadas, es decir, dispondrían de un baño propio, una mesa de estudio, armarios empotrados, estanterías y escritorios para poder llevar a cabo sus tareas como estudiantes, así como sábanas, mantas y edredones. Los utensilios necesarios para la elaboración de las comidas no estarían incluidos y cada usuario deberá traerlos, así como ordenadores y/o televisores. Además cada habitación dispondría de un dispositivo telefónico para que las familias pudiesen mantener el contacto con el alumnado.

En el precio final de las plazas estarían incluidos los diferentes gastos de suministros: agua, calefacción, energía y WIFI; en cambio el precio no cubriría las llamadas telefónicas que los usuarios realizaran. El servicio de limpieza solo sería de las zonas comunes y como zonas comunes nos estamos refiriendo a: sala de estar, comedor, las cocinas de cada planta y por último los pasillos, como bien se expuso al principio de este apartado, por lo que cada alumno deberá encargarse de la limpieza de sus respectivas habitaciones. En caso de deterioro del inmueble o carencia de higiene mínima de las habitaciones sería penalizado, recurriendo en último caso a la expulsión de la residencia y sin posibilidad de obtener plaza en otras convocatorias.

El complejo solo tendría tres empleados directos, los administrativos, que tendrían el horario expuesto anteriormente; el resto de servicios tales como limpieza y seguridad, se contratarían a empresas externas.

Una vez tomadas estas decisiones, se trabaja en la búsqueda de la recopilación de los distintos costes para llevar a cabo el análisis. Los datos, se obtuvieron de presupuestos proporcionados por los acreedores y de sus páginas web. Dichos acreedores son: Ikea, utilizamos la página web para saber el coste del mobiliario de las instalaciones; Movistar, que nos proporcionó el presupuesto de la instalación telefónica y Wifi; Securitas direct, para la vigilancia de la residencia; Liserga S.L, empresa encargada de la limpieza de las instalaciones; Cotegar S.L, empresa a la cual se adjudicaría la edificación de las instalaciones y por último, Blanca Lesta Castelo S.L.U, se trata de una gestoría que nos facilitó los costes que nos supondría los tres empleados directos. Además la Universidad de Santiago de Compostela nos proporcionó datos sobre la contabilidad de una de las residencias de las que disponen, que se ajusta en mayor medida al modelo que se está analizando, se estaría hablando de los costes de suministros y material de oficina, porque al tratarse de costes que varían según su consumo, costes variables, era complicado que las empresas responsables los proporcionasen.

2.4 Política de precios: Criterios para la obtención de ayudas para el alojamiento

Al ofrecerse tan sólo 132 plazas se llevaría a cabo un proceso de selección para poder optar a una de las plazas.

Para el proceso de selección, se utilizarán los criterios que la Universidad de A Coruña utiliza tanto para la residencia de Ferrol como para las plazas subvencionadas en la residencia privada Rialta, en la ciudad de A Coruña. Conseguirían plaza aquellos alumnos que consigan una mayor puntuación sumando todos los criterios, tanto el criterio académico como el criterio económico. Además, cuando se trate de personas con discapacidad, conseguirían una puntuación extra tal como se explica más adelante.

A continuación se describen los criterios necesarios para la obtención de la ayuda:

- a) Los solicitantes deberán tener su domicilio familiar fuera del municipio de A Coruña, en un radio de 35 km desde el campus universitario.
- b) Los solicitantes tienen que estar matriculados en la Universidad de A Coruña en el curso para el que se solicita la ayuda.
- c) El estudiantado que acceda por primera vez a estudios universitarios mediante PAAU o sin PAAU, deberá tener una cualificación igual o superior a 5.
- d) Criterio académico: en la siguiente tabla (Tabla 9) se muestra la puntuación por las calificaciones obtenidas el curso anterior a la solicitud.

Tabla 9: Puntuación académica.

<u>Cualificación</u>	<u>Puntuación</u>
Mención de matrícula de honor (Mención o sobresaliente).	10
Sobresaliente (entre 9 y 10 puntos).	9
Notable (entre 7 y 8,9 puntos).	7,5
Aprobado o apto (entre 5 y 6,9 puntos).	5,5
Suspense, no presentado, renuncia o anula convocatoria.	2,5

FUENTE: Universidad de A Coruña.

e) Criterio económico: la puntuación económica se otorgará en función de la Renta Personal Disponible, definida como la renta familiar de la que disponen las familias para gastar antes de impuestos, calculada según se dispone en el Real Decreto, por el que se establecen los límites de renta y patrimonio familiar, como las cuantías de bolsas y ayudas al estudio para el curso correspondiente, así mismo la convocatoria de bolsas de carácter general y de movilidad para dicho curso escolar del Ministerio de Educación, Cultura y deporte. La Renta Personal Disponible se tiene que dividir por el número de miembros de la unidad familiar, ya que así lo establecen las bases publicadas por la Universidad de A Coruña para el acceso de las plazas en la Residencia Universitaria Pública de Soutomaio (Ferrol) y de las plazas que dicha universidad ofrece en la residencia privada Rialta, en A Coruña.

Tabla 10: Puntuación en función de la RPD.

<u>RENTA PERSONAL DISPONIBLE (RPD)</u>	<u>PUNTOS</u>
---	----------------------

Por debajo de 3.771 euros	4
Entre 3.771,00 e 4.822,66 euros	3,6
Entre 4.822,67 e 5.874,33 euros	3,2
Entre 5.874,34 e 6.926,00 euros	2,8
Entre 6.926,01 e 7.977.67 euros	2,4
Entre 7.977,68 e 9.029,34 euros	2
Entre 9.029,35 e 10.081,01 euros	1,6
Entre 10.081,02 e 11.132,68 euros	1,2
Entre 11.132,69 e 12.184,35 euros	0,8
Entre 12.184,36 e 13.236,00 euros	0,4
Superior a 13.236,00 euros	0

FUENTE: Universidad de A Coruña.

- f) Puntuación por discapacidad: Aquellos solicitantes con un grado de discapacidad superior al 33% obtendrán una puntuación a mayores para optar a una de las plazas subvencionadas.

Tabla 11: Puntuación según el grado de discapacidad.

<u>Grado de discapacidad</u>	<u>Puntuación</u>
33%	1 punto.
Entre el 34% y el 50%	2 puntos.
Entre el 51% y el 75%	3 puntos.
Superior al 75%	4 puntos.

FUENTE: Universidad de A Coruña.

2.5 Escenarios de precios

En este apartado se exponen los precios de los dos escenarios, mencionados en apartados anteriores que se estudiarán a lo largo del trabajo.

- Escenario A: precio público actual (business as usual)

En este primer escenario se estudiará la viabilidad económica-financiera de la creación de una residencia de estudiantes pública en la ciudad de A Coruña, con unos precios iguales a la residencia universitaria perteneciente a la Universidad de A Coruña, situada en la ciudad de Ferrol (Tabla 12).

Tabla 12: Precios Residencia universitaria pública.

<u>Tipo de Habitación</u>	<u>Precio (€/mes)</u>
Habitación individual	100
Habitación doble	75

FUENTE: Universidad de A Coruña.

- Escenario B: precio público incrementado

En este segundo escenario, se trabajará con unos precios superiores, como bien se muestra en la siguiente tabla (Tabla 13), pero seguirán siendo precios públicos ya que se trata de precios de menor cuantía que los que ofrecen las entidades privadas, y además, se seguirán respetando los principios de precios públicos, expuestos anteriormente en este capítulo.

Tabla 13: Precios Residencia Universitaria Pública incrementados.

<u>Tipo de habitación</u>	<u>Precio (€/mes)</u>
Habitación individual	200
Habitación doble	140

FUENTE: Elaboración propia.

Una vez elegido el precio de la habitación individual, se estableció que el precio de la habitación doble sería un 30% más barato que la anterior. El motivo por el que se decide que el precio de la habitación doble sea menor se debe a que carece de menos comodidades que la individual; el usuario de dicha habitación tiene que convivir con un compañero, dispone de un espacio más reducido comparado con el usuario que disfruta de la habitación individual.

3. Estudio viabilidad económico - financiera del proyecto

Para llevar a cabo este proyecto se utilizó el programa informático Excel y se desarrolló un plan financiero para determinar la viabilidad financiera o no del mismo, utilizando el método proporcionado por Durbán *et al.*, (2009).

En un primer momento, se van a explicar las diferentes estrategias llevadas a cabo, y que son comunes en ambos escenarios, estrategia de capital (políticas de inversión, política de financiación), estrategia financiera (amortizaciones técnicas, políticas de dividendos y reservas) y las estrategias a corto plazo (existencias, clientes, tesorería, proveedores y acreedores a corto plazo).

Finalmente, una vez que se hayan estudiado las diferentes estrategias, se realice el análisis y se extraigan las conclusiones, se valorará cual es el mejor escenario para que se pueda llevar a cabo el proyecto, y como bien se mencionó en otras ocasiones la única variable que se modifica es el precio.

3.1 Rasgos diferenciados de los dos escenarios

Como ya queda indicado anteriormente, la diferencia entre los dos escenarios considerados es la aplicación de políticas de precios diferentes. A continuación se analizarán los ingresos de explotación en los dos escenarios propuestos.

3.1.1 Ingresos de explotación

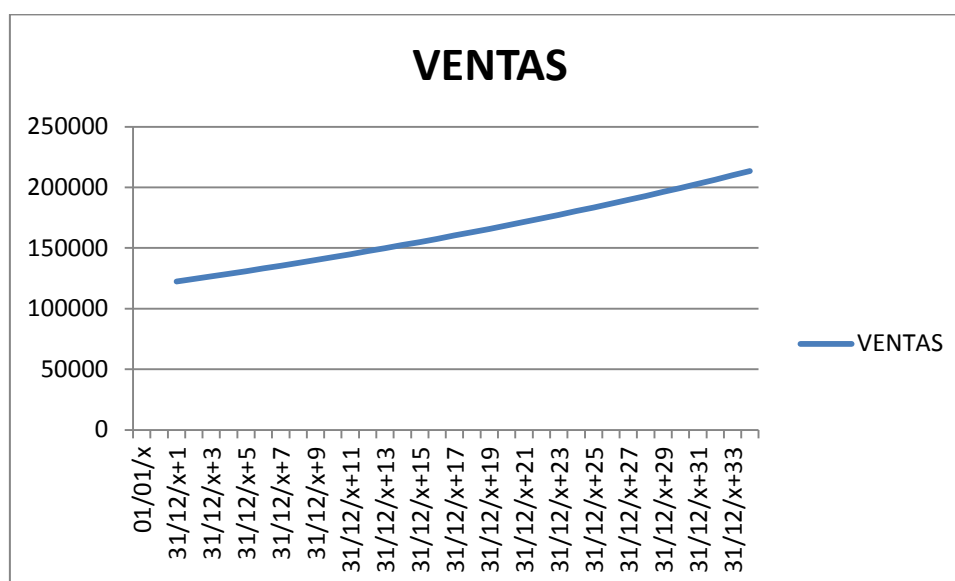
3.1.1.1 Escenario A

Como bien se explicó anteriormente, en el apartado de política de precios, el escenario A contaría con unos precios idénticos a la Residencia Pública Soutomaioir (Tabla 12), teniendo en cuenta la inflación para el precio de los años posteriores. Hay

que tener en cuenta que la explotación de la actividad se comienza en el año X+1, ya que el año X se lleva a cabo la construcción de las instalaciones.

Si nos situamos ante la hipótesis de que la ocupación de las plazas que se ofertan es del 100%, la evolución de los ingresos para este escenario se puede observar en la Gráfica 1.

Gráfica 1: Evolución de los ingresos totales de la explotación en el escenario A.



FUENTE: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por la Universidad de A Coruña.

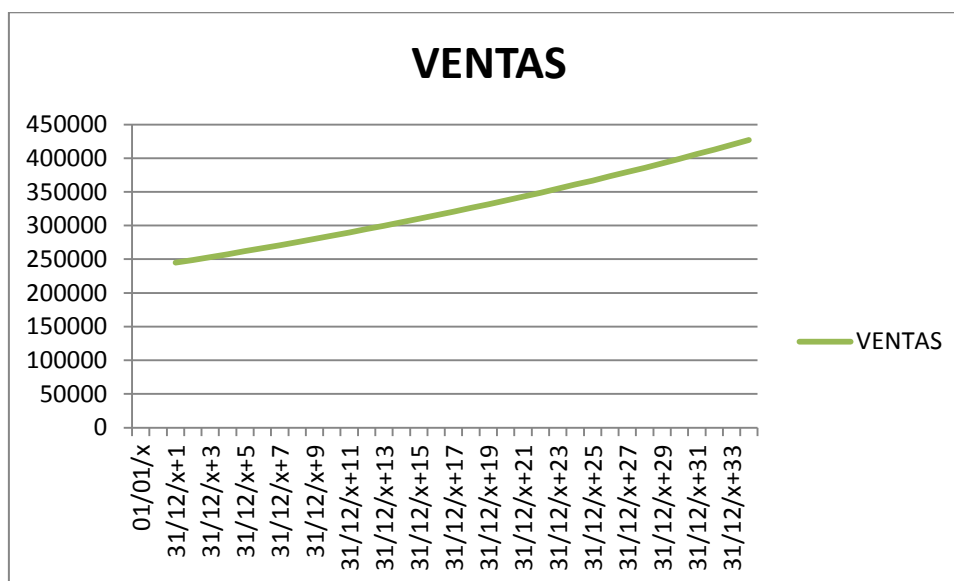
La gráfica presenta una pendiente positiva debido al incremento en los precios de las plazas ofertadas, porque a la hora de calcularse se tuvo en cuenta la inflación, obtenida del Instituto Nacional de Estadística correspondiente al mes de Mayo del 2014.

3.1.1.2 Escenario B

Como bien se explicó en ocasiones anteriores, en este segundo escenario, se trabajarán con precios superiores al primer escenario (escenario A).

Igual que en el apartado anterior, en este escenario también se trabaja bajo la hipótesis de una ocupación del 100% de las plazas, la evolución de los ingresos se puede analizar en la siguiente gráfica Gráfica 2.

Gráfica 2: Evolución de los ingresos totales de la explotación en el escenario B.



FUENTE: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por la Universidad de A Coruña.

Que los ingresos en este escenario sean mayores tiene sentido debido a la relación directa que existe entre los precios y los ingresos, es decir, a mayor precio mayor será el volumen de los ingresos e igual que en el escenario A cuenta con pendiente positiva debido a la inflación.

3.2 Rasgos comunes de ambos escenarios

3.2.1 Gastos operativos (OPEX)

La residencia universitaria tendría de gastos operativos los que se muestran en la Tabla 14.

Tabla 14: Gastos operativos.

Gastos de operación (OPEX)	Euros/año
Personal	38.896,92
Seguridad social personal	12.018,96
Limpieza	2.800
Telefonía	336,34
Seguridad	71.547,3
Suministros	1.539,89
Material oficina	367,17
Otros gastos	6.375,329
Total gastos	133.881,909

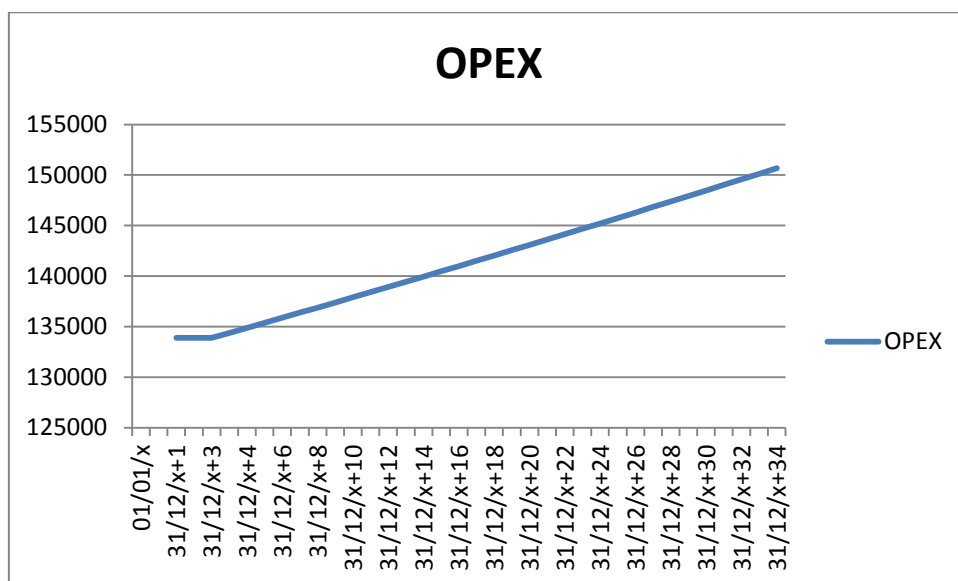
FUENTE: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por: Blanca Lesta Castelo S.L.U, Universidad Santiago de Compostela, Securitas Direct y Liserga S.L.

Los servicios de limpieza, seguridad y telefonía se contratarán a empresas externas, (Securitas direct, Movistar y Liserga S.L), ya que se consideró que los costes serían menores. En cuanto al gasto de personal se trataría de tres empleados, teniendo su puesto de trabajo en la recepción de la residencia desempeñando las funciones relacionadas con la administración de la misma, con categoría profesional de administrativos, además se diferencia entre el salario y los pagos a la Seguridad Social. Los gastos de suministros y material de oficina al tratarse de costes variables se estimaron a través de datos contables proporcionados por la Residencia Universitaria “Jesús Bal y Gay” perteneciente a la Universidad de Santiago de Compostela, ya que sus características son semejantes a la residencia universitaria que se está estudiando en este proyecto.

A mayores se consideran unos gastos adicionales (otros gastos), que pudiesen surgir a lo largo de los períodos, supondrían un 5% del total de los OPEX.

Todo esto en cuanto a los gastos del primer año, en el cálculo de los años posteriores se tiene en cuenta la inflación, que se estima que sea alrededor del 1,70%, obteniendo este dato del Instituto Nacional de Estadística correspondiente al mes de mayo del 2014.

Gráfica 3: Estimación gastos operacionales.



FUENTE: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por: BLANCA LESTA CASTELO S.L.U, UNIVERSIDAD SANTIAGO DE COMPOSTELA, SECURITAS DIRECT y LISERGA S.L.

Una vez elegida la principal variable del proyecto, es decir el precio, a partir de ahí configuramos el plan financiero.

3.2.2 Estrategia de capital: Política de inversión

La edificación se llevaría a cabo en un terreno cedido por el Ayuntamiento de A Coruña, para así ahorrar los costes de adquisición del mismo, y la construcción estaría a cargo de la empresa Cotegar S.L. En la siguiente tabla (Tabla 15) se puede observar el precio final de la obra incluyendo tanto la edificación como los honorarios facultativos y gastos legales de promoción (licencia, división horizontal, seguro de Responsabilidad Decenal).

Tabla 15: Presupuesto de la construcción.

<u>Concepto</u>	<u>Precio en €</u>
Edificación	1.247.262,37
Honorarios facultativos	67.142,73
Gastos legales de promoción	155.099,802
Total gastos construcción	1.469.504,9

FUENTE: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por la empresa Cotegar S.L.

Además de la edificación, también existiría una inversión inicial de inmovilizado material, que el proveedor sería la empresa IKEA² junto con la empresa de electrodomésticos SAN LUÍS. Además también dentro de este grupo se engloba la instalación tanto de telefonía como de WIFI proporcionado por la empresa MOVISTAR.

Los gastos del inmovilizado material de la residencia de estudiantes se estimaron de la siguiente manera:

- **Mobiliario:** Dentro del mobiliario se engloba tanto los muebles de las habitaciones y de las zonas comunes como los aparatos electrónicos (lavadoras, secadoras, televisores, cocinas, etc.). Teniendo en cuenta que se ofrecen un total de 132 plazas habría que adquirir el mismo número de camas, escritorios, flexos, sábanas, nórdicos, colchones, cajoneras, almohadas y sillas. A mayores, cada habitación contaría con un refrigerador, por lo tanto serían un total de 82 refrigeradores. En cuanto a las zonas comunes, en la sala de estar, los usuarios dispondrían de sofás, butacas, un televisor y una mesa. En el comedor habría un total de 10 mesas y 132 sillas y como se ofrece una sala de lavandería se pondrá a disposición de los usuarios tres lavadoras.

² Datos obtenidos de la página web www.ikea.es

Tabla 16: Inversión en mobiliario.

Concepto	Cantidad	Precio (Euros)
HABITACIONES		60.244,68
Cama	132	11.220
Colchones	132	9.240
Edredones	132	5.280
Nórdicos	132	3.430,68
Almohadas	132	2.640
Juegos sábanas	132	1.980
Escritorios	132	3.300
Flexos	132	1.056
Sillas	132	2.640
Cajonera	132	3.960
Neveras	82	15.498
LAVANDERÍA		897
Lavadoras	3	897
SALA DE ESTAR		1.964
Mesa	1	50
Sofás	3	1.215
Butacas	10	420
Televisor	1	279
COMEDOR		15.200
Mesas	10	2.000
Sillas	132	13.200
TOTAL	1.562	78.305,68

FUENTE: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por Ikea y San Luis.

- Instalación telefónica: En lo que se refiere a la instalación telefónica, la empresa MOVISTAR nos proporcionó un presupuesto, en el que estaría incluido tanto el equipamiento necesario para la red telefónica como del servicio WIFI y por último la instalación y puesta en servicio.

Tabla 17: Presupuesto instalación telefónica.

RESUMEN ECONÓMICO		
RESUMEN		PVP TOTAL
Suministro de Equipamiento		23.782,44
Suministro e Instalación de Cableado		1.704,14
Instalación y Puesta en Servicio. Dirección de Proyecto		1.821,80556
	TOTAL (impuestos no incluidos)	27.308,38
	I.V.A 0,21	5.735,06884
	TOTAL (impuestos incluidos)	33.044,92

FUENTE: Elaboración propia a partir del presupuesto proporcionado por la empresa Movistar.

Tabla 18: Total costes del inmovilizado material.

<u>Concepto</u>	<u>Precio (en euros)</u>
Mobiliario	78.305,68
Instalación telefónica	27.308,39
Total	105.614,07

FUENTE: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por las empresas: IKEA, SAN LUÍS y MOVISTAR.

Por lo tanto la inversión inicial total con la que contaría este proyecto se muestra en la siguiente tabla (Tabla 19).

Tabla 19: Total inversión inicial.

<u>Concepto</u>	<u>Precio (Euros)</u>
Construcción	1.469.504,9
Inmovilizado material	105.614,07
Total	1.575.118.97

FUENTE: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por las empresas: IKEA, SAN LUÍS y MOVISTAR.

Todas las inversiones se llevarían a cabo el 01/01 del año X, ya que se considera que el resto de años, las instalaciones no necesitarían grandes inversiones, y en caso de que las necesitasen no serían relevantes en términos relativos.

3.2.3 Estrategia financiera

- Política de amortizaciones técnicas

El inmovilizado material de la residencia de estudiantes se amortizará de forma lineal una vez que se inicie la actividad, utilizando las tablas de amortización proporcionadas por La Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

Tabla 20: Tabla de amortización simplificada.

<u>Elementos patrimoniales</u>	<u>Coeficiente lineal máximo</u>	<u>Período</u> <u>Máximo</u> <u>(Años)</u>
Edificios y otras construcciones	3%	68
Instalaciones, mobiliario, enseres y resto del inmovilizado material	10%	20
Equipos para tratamiento de la información y sistemas y programas informáticos	26%	10

FUENTE: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por La Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

La edificación tendría un período de amortización de treinta y cuatro años, con una amortización lineal del 3% anual siendo la amortización del último período del 1%. En cuanto al mobiliario se amortizará con el coeficiente lineal máximo del 10% cuyo período de amortización sería 10 años. Por último, para la instalación telefónica se utilizará el coeficiente lineal máximo para este tipo de elementos patrimoniales, es decir, el 26%, y tendrá una duración de cuatro años, siendo el coeficiente del último período del 22%.

- Política de dividendos

Se decide no repartir dividendos y dedicar el posible beneficio generado a reservas con el fin de reforzar los fondos propios de la sociedad y financiar el proceso de una eventual renovación de los inmovilizados.

3.2.4 Estrategia a corto plazo

Al no disponer de servicio de comedor, la empresa no creará almacén de existencias y tampoco se financiará con saldos de proveedores procedentes de compra de mercaderías a crédito. En cuanto a los acreedores, la empresa les pagará en un período de 30 días.

A los usuarios se les cobrará por vía bancaria los cinco primeros días de cada mes.

3.2.5 Consideraciones fiscales: IVA e Impuesto de Sociedades

En este trabajo no se tuvo en cuenta la aplicación del IVA en los cálculos.

En cuanto al Impuesto de Sociedades solamente se pagará cuando existan bases imponibles positivas. En caso de que en algún período existiese bases imponibles negativas se compensarán con las bases imponibles positivas de los siguientes períodos hasta que se compensen entre ellos.

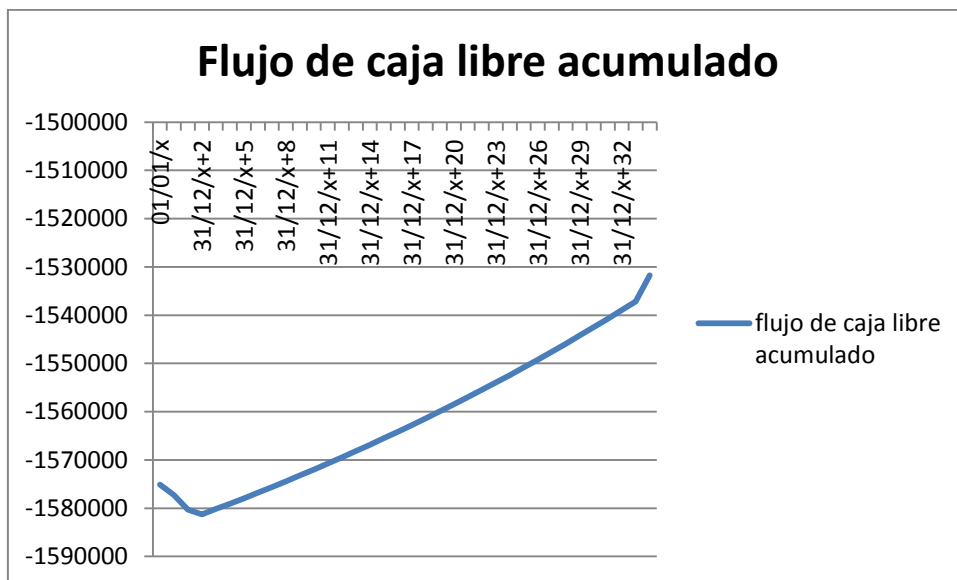
Solamente en el segundo escenario (precio incrementado) se pagará el impuesto de sociedades, debido a que en el primer escenario no existen bases imponibles positivas en ningún año del estudio.

3.2.6 Estrategia de capital: Política de financiación

Conocidas las características básicas de la inversión inicial y de la explotación, para determinar con exactitud la financiación necesaria para llevar a cabo las inversiones iniciales así como los gastos analizadas anteriormente, calculamos los flujos de caja libres de cada período y los flujos de caja libre acumulados de la duración de todo el proyecto.

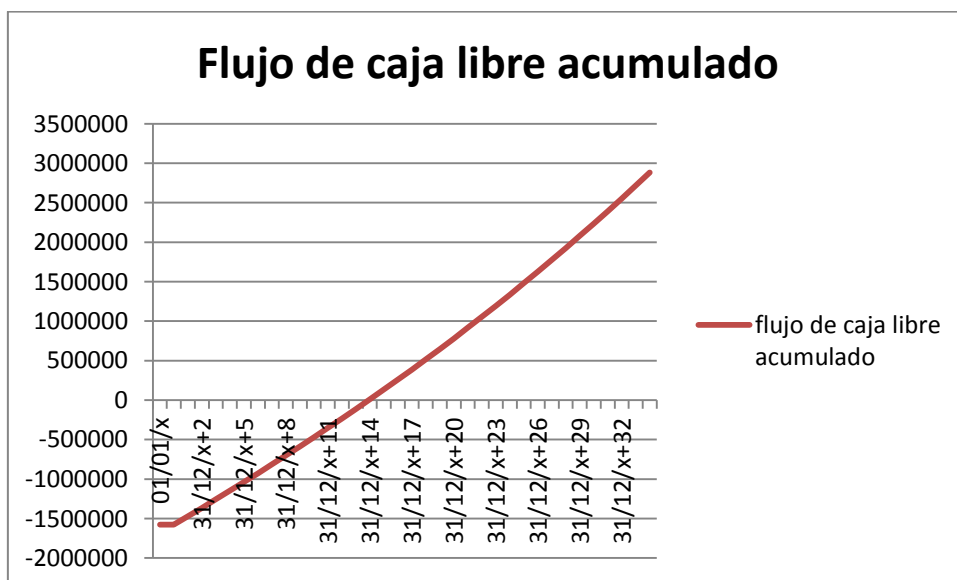
Una vez calculados los flujos de caja libre acumulados, se decide cual es la cantidad necesaria para poder llevar a cabo las inversiones y a partir de ahí decidir cómo se financia.

Gráfica 4: Flujo de caja libre acumulado del escenario A.



FUENTE: Elaboración propia.

Gráfica 5: Flujo de caja libre acumulado del escenario B.



FUENTE: Elaboración propia.

Como bien se puede observar en los gráficos anteriores, en ambos escenarios se necesitaría una financiación próxima a 1.600.000 euros. Por lo tanto se toma la

decisión, de que se financiará al 50% con recursos propios y el otro 50% con financiación externa (deuda).

En cuanto a la financiación interna, 400.000 euros pertenecerían a capital social y el resto, otros 400.000 euros, se tratarían como prima de emisión.

Para obtener la financiación externa, 800.000 euros, se estudia pedir un préstamo a la entidad bancaria “Bankinter” con las condiciones ofertadas y con una duración de 34 años, utilizando una amortización constante anual y acordando que se pagará un tipo de interés fijo del 5.89% anual, estando la sociedad exenta de comisiones de apertura.

Tabla 21: Financiación total.

<u>Tipo de financiación</u>	<u>01/01/X</u>
Financiación propia	800.000€
Capital social	400.000€
Prima de emisión	400.000€
Financiación externa	800.000€
Número de pagos al año	1
Número de períodos	34
Cuota de amortización	23.529,41
Tipo de interés	5.89%

FUENTE: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por la entidad bancaria Bankinter.

3.3 Análisis de sensibilidad de los escenarios A y B

- Escenario A:

Si llevamos a cabo todas las políticas de estrategia analizadas anteriormente, darían lugar al plan económico financiero que figura en el Anexo 1.

Si estudiamos el Presupuesto de Capital (Anexo 1, Tabla 23: Recursos generados escenario A. (FUENTE: Elaboración propia), concluimos que el plan financiero correspondiente a este escenario no sería viable, dado que en el último período de planificación existe un saldo acumulado final negativo (déficit acumulado). Este déficit acumulado final pone de manifiesto que la tesorería total es inferior a la objetivo, ya que dicho déficit recoge el saldo final negativo de la tesorería excedentaria. Al no existir beneficios en ninguno de los períodos los impuestos a pagar por el Impuesto de Sociedades es cero.

Al existir un beneficio negativo hace que la dotación en reservas también adquiera dicho signo ya que las pérdidas se van restando de las reservas.

Si observamos el resultado de los ratios calculados para este primer escenario (Anexo 1, Tabla 28: Control escenario A. (FUENTE: Elaboración propia) se puede ver que la rentabilidad económica también conocida como ROI, que se define como el beneficio de explotación en función del total del activo neto, en este escenario no es positiva hasta el año $x+15$, y esto se debe a que el activo total y el beneficio antes de impuestos e intereses son negativos, por lo tanto al multiplicar dos variables negativas dan como resultado un valor positivo. Haciendo referencia a la rentabilidad financiera o ROE, siendo la relación entre el beneficio neto y los capitales propios, se muestra positiva a partir del año $x+9$ pero esto es el resultado, como en el caso de la rentabilidad económica, de multiplicar dos variables negativas. A medida que se incurren en beneficios negativos, las reservas también disminuyen por lo tanto los fondos propios también muestran una pendiente negativa.

Si ahora analizamos el VAN (valor actual neto) y la TIR (tasa interna de recuperación) del proyecto, asumiendo un coste de capital medio ponderado del 5.89%³, se concluye que el proyecto no sería ejecutable dado el valor actual neto negativo (-1.564.247,26 €) y la TIR inferior al mínimo requerido (coste de capital medio ponderado).

³ Como hipótesis simplificadora para los dos escenarios, se asume que el coste de los fondos propios es igual al de los recursos ajenos. Obviamente, dado que el riesgo que soportan los propietarios es superior al de los aportantes de recursos financieros ajenos en forma de deuda, la teoría financiera dice que la rentabilidad mínima que exigen los primeros debería ser superior a la que requieren los segundos.

El pay-back de este primer escenario también muestra que la inversión no se recupera en el horizonte de tiempo analizado ya que los flujos de caja libre acumulados muestran un signo negativo en todo el período véase Tabla 29.

- Escenario B:

Si aplicamos todas las políticas expuestas anteriormente en este segundo escenario obtendríamos el segundo plan económico financiero.

Analizando el Presupuesto de Capital (Anexo 2), se puede observar que existe un superávit acumulado final y se puede concluir en que el plan financiero correspondiente a este segundo escenario es viable. En todo caso, sería oportuno acometer una revisión mínima para dar un destino apropiado a la acumulación de tesorería no operativa (colocación en inversiones temporales de carácter financiero o retribución de capitales propios vía dividendo) y para cubrir un déficit puntual reducido al comienzo del período de planificación (por ejemplo, a través de la contratación de una póliza de crédito).

En relación a los ratios calculados en este escenario, la rentabilidad económica es positiva desde el período que se empieza a desarrollar la actividad económica (Anexo 2, Tabla 28), la rentabilidad económica comienza en un 4,10%, es decir por cada 100€ invertidos en un primer momento se obtienen 4,10€ euros de beneficio bruto, y acaba siendo alrededor de un 7,00%. En cuanto a la rentabilidad financiera empieza a ser positiva también en el año en el que se inicia la actividad con un 1,47% por lo tanto por cada 100€ aportados se obtiene 1,47€ de beneficio neto.

Para este segundo escenario, también se ha calculado el VAN (valor actual neto) y la TIR (tasa interna de recuperación). Para calcular el VAN, se aplicaron los mismos criterios para la determinación del tipo de descuento que en el caso anterior (coste de capital medio ponderado) y se obtuvo un valor actual neto positivo de 98.671,21€. El tipo de descuento que anula el VAN, es decir la tasa interna de rentabilidad sería del 6,34%, superior al coste de capital medio ponderado de referencia.

En este caso el pay-back nos indica que la inversión se recuperaría a partir del período $x+14$, período en el cual los flujos de caja libre acumulados presentan signos positivos véase Tabla 36.

Una vez analizados los dos escenarios se realizó en el programa informático Excel una tabla con doble entrada teniendo en el eje vertical la variable precios y en el eje horizontal el coste de capital medio ponderado para así poder ver con la combinación de ambas variables en que situaciones el proyecto sería ejecutable.

Tabla 22: Sensibilidad del VAN del proyecto a variaciones del ccmp y del precio.

Precio/CCMP	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%
100	-1.541.147	-1.548.380	-1.553.978	-1.558.347	-1.561.787	-1.564.518	-1.566.705
120	-624.637	-786.013	-912.821	-1.013.378	-1.093.846	-1.158.827	-1.211.774
140	140.096	-142.789	-359.822	-529.327	-668.512	-782.019	-877.507
160	796.726	412.135	107.694	-132.536	-312.455	-463.358	-597.133
180	1.449.958	949.105	553.993	239.358	-3.767	-198.990	-356.939
200	2.103.190	1.493.526	1.012.824	630.246	322.898	73.675	-130.290
220	2.756.422	2.037.947	1.471.656	1.021.134	659.353	366.120	126.249
240	3.409.654	2.582.367	1.930.488	1.412.022	995.808	658.565	382.788

FUENTE: Elaboración propia.

Esta tabla también nos corrobora que el escenario uno, es decir, con un precio de 100€ para los usuarios, no es ejecutable para ningún coste de capital medio ponderado porque se incurre en un VAN negativo. En cambio, para el segundo escenario; 200€, sería ejecutable entre el 1% y el 7% de coste de capital medio ponderado, intervalo en el cual se encuentra el que nosotros utilizamos 5.89%, para niveles más altos del 7% el proyecto tampoco sería ejecutable.

Conclusiones

En este trabajo se ha analizado la viabilidad económico-financiera de un proyecto centrado en el desarrollo de una residencia universitaria de carácter público en la ciudad de A Coruña por parte de la Universidad de A Coruña. Esta infraestructura estaría orientada a la provisión de un servicio de alojamiento y manutención a estudiantes que cursen sus estudios superiores en los centros pertenecientes a la UDC localizados en dicha ciudad.

En primer lugar, se describe el sector de las residencias de estudiantes, diferenciando entre residencias universitarias y colegios mayores. También se acomete un análisis DAFO de las residencias universitarias promovidas por entidades públicas. Posteriormente, se realizó una breve comparación entre los sistemas de residencias universitarias en el norte de Galicia (Santiago y A Coruña), tanto desde el punto de vista de las plazas ofertadas como del precio de las mismas.

Una vez que se describe el proyecto básico objeto del plan financiero, es decir, dotar una infraestructura consistente en una residencia universitaria pública promovida por la propia UDC, y se estudió por separado y de manera sucinta tanto la demanda como la oferta, se propusieron dos posibles escenarios de precios: el primero vendría definido por un nivel de precios igual al de la residencia universitaria pública Soutomaior situada en la ciudad de Ferrol; y el segundo se caracterizaría por unos precios sensiblemente superiores que se establecen observando los principios que han de regir la determinación de los precios públicos. A continuación, se han formulado las distintas políticas que engloban las estrategias de explotación, capital, financiera y corto plazo, que serían implantadas para desarrollar el proyecto en ambos escenarios. Se ha hecho un especial hincapié en el análisis de los diferentes perfiles de ingresos en los dos escenarios propuestos, ya que son substancialmente diferentes debido a los niveles de precio que rigen en las dos situaciones de referencia.

Establecidas las estrategias y políticas citadas –iguales para ambos escenarios-, se llevó a cabo el estudio de viabilidad económica de las dos situaciones en un horizonte de tiempo de 34 años. Realizados los análisis de sensibilidad de los dos supuestos, se llegó a la conclusión de que el primer escenario (precios idénticos a la otra residencia universitaria pública perteneciente a la Universidad de A Coruña) no sería viable, ya que se incurre en un déficit acumulado final a lo largo de todo el período analizado; en cambio en el segundo de los escenarios propuestos con precios superiores al anterior, el proyecto sí sería viable porque al final del horizonte de tiempo estudiado, en el Presupuesto de Capital existe un superávit final acumulado.

Además se analizó en qué medida el proyecto contribuye a la creación de valor en los dos escenarios a partir del cálculo del Valor Actual Neto de los proyectos. Para ello se ha fijado un coste de capital medio ponderado de partida y posteriormente se ha realizado un análisis de sensibilidad del VAN ante diferentes tipos de descuento.

En el primer escenario, este indicador nos muestra que el proyecto no sería efectuable ya que el VAN tiene signo negativo para todos los niveles de coste medio de capital ponderado considerados. El coste de capital medio ponderado que anularía el VAN –TIR– sería un valor claramente inferior al coste de capital medio ponderado de referencia. En cambio, en el segundo escenario, el VAN presenta un valor positivo para tipos de descuento inferiores a 6,34% (TIR). Como el coste de capital base era inferior a este nivel, podemos concluir que el proyecto sería efectuable en este escenario de precios. A pesar de que en el segundo escenario el proyecto sería efectuable, se realizó también un análisis de sensibilidad a través de una tabla de doble entrada, teniendo en cuenta el precio y el coste de capital medio ponderado (Tabla 22). De este modo, se pueden analizar las diferentes combinaciones entre el precio y el coste de capital medio ponderado en las que el proyecto sería efectuable.

En lo que se refiere al pay-back en el primer escenario, se puede afirmar que el plazo de recuperación superaría el horizonte temporal considerado. Por lo contrario, en el escenario B la inversión se recuperaría en el año $x+14$.

En último lugar, si observamos la rentabilidad económica y financiera, éstas muestran unos resultados mejores en el segundo escenario.

Como conclusión final, y en función de lo expuesto anteriormente, se podría afirmar que el segundo escenario no solo es preferible al escenario A, sino que, con los

supuestos de partida considerados, la determinación de un precio similar a los actualmente vigentes en la Residencia de Ferrol convertiría el proyecto en inviable y no ejecutable. En todo caso, si por motivos de equidad, se quisiese mantener este precio reducido, el proyecto podría ser viable si se reformulasen de manera profunda los contenidos de las estrategias citadas (servicios prestados, inversión realizada, financiación, etc.).

Bibliografía

Albi, E.; González, J.M.; Zubiri, I. (2009): *Economía pública I*, Editorial Ariel, Barcelona, 3ª Edición.

Albi, E.; González, J.M.; Zubiri, I. (2009): *Economía pública II*, Editorial Ariel, Barcelona, 3ª Edición.

Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas AECA (2000): *Indicadores de Gestión para las Entidades Públicas*, Principios de Contabilidad de Gestión, Documento nº 16, 2ª Edición.

Durbán, S.; Irimia, A.; Oliver, M.D.; Palacín, M.J. (2009): *Planificación financiera en la -práctica empresarial*, Editorial Pirámide, Madrid.

Fran, R.E., Massy, W.F. y Wind, Y. (1972): *Market Segmentation*, Englewood Cliffs, NJ, Prentice-Hall, citado en: Randall, Geoffrey (2003): *Principios de marketing*, Editorial Thomson, Madrid, 2ª Edición.

Porter, M.E. (1989): *Estrategia Competitiva. Técnicas para el Análisis de los Sectores Industriales y de la Competencia*, CECSA, México, 10ª Edición.

Webs consultadas:

Agencia Tributaria [en línea]. *Estimación Directa Simplificada*. Disponible en: http://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio_es_ES/Segmentos/Empresas_y_profesionales/Empresarios_individuales_y_profesionales/Rendimientos_de_actividades_economicas_en_el_IRPF/Regimenes_para_determinar_el_rendimiento_de_las_actividades_economicas/Estimacion_Directa_Simplificada.shtml [Consulta: 26 de Abril de 2014].

Ayuntamiento de A Coruña [en línea]. *Residencias universitarias A Coruña y Ferrol*. Disponible en: <http://www.coruna.es/servlet/Satellite?pagename=Helpers/VisualizarContenido&cid=1221125604001&idContenido=1226456317919> [Consulta: 17 de Abril de 2014].

Google [en línea]. *Mapa de la provincia de A Coruña*. Disponible en: https://www.google.es/search?q=Mapa+provincia+de+a+coru%C3%B1a&espv=2&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ei=njHSU7LPH-mYOQWwhoHIBw&ved=0CAcQ_AUoAg&biw=911&bih=444#facrc=&imgcr=nOqJiV7eG GFS3M%253A%3BOITG_CZbJX38XM%3Bhttp%253A%252F%252Fwww.zonu.com%252Fimages%252F500X0%252F2010-11-02-12496%252FMapa-de-la-Provincia-de-La-Coruna.gif%3Bhttp%253A%252F%252Fwww.zonu.com%252FEuropa%252FEspana%2

[52FGalicia%252FLa-Coruna%252Findex.html%3B480%3B496](#)> [Consulta: 5 de Mayo de 2014].

Ikea [en línea]. Disponible en: <www.ikea.es> [Consulta: 23 de Abril de 2014].

INE [en línea]. Disponible en: <<http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft25/p138&file=inebase&L=0>> [Consulta: 20 de Junio de 2014].

Universidad de A Coruña [en Línea]. *Convocatorio de plazas para estudiantes en los alojamientos universitarios.* Disponible en: <http://www.udc.es/export/sites/udc/galeria_down/admision_bolsas/axudas/bolsas/convocatorias/1415aloxamentos.pdf> [Consulta: 8 de Mayo de 2014].

Universidad de Santiago de Compostela [en línea]. *Convocatoria para el curso 2014/2015.* Disponible en: <<http://www.usc.es/es/servizos/sur/convocatorias.html>> [Consulta: 8 de Mayo de 2014].

Entidades y organizaciones consultadas directamente:

Bankinter S.A

Blanca Lesta Castelo S.L.U

Cotegar S.L

Liserga S.L

San Luis, S.A.

Securitas Seguridad España, S.A.

Telefónica de España S.A

Anexos

Anexo 1: Plan financiero del escenario A.

Tabla 23: Recursos generados escenario A. (FUENTE: Elaboración propia)

Recursos generados	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
VENTAS		-	122.400,00	124.480,80	126.596,97	128.749,12	130.937,86	133.163,80	135.427,59	137.729,85	140.071,26	142.452,47	144.874,17	147.337,03
COSTE DE LAS VENTAS														
Existencias Iniciales														
Compras														
Existencias Finales														
MARGEN COMERCIAL BRUTA														
GASTOS GENERALES		59.015,90	184.484,53	184.484,53	183.392,20	179.517,32	181.686,55	183.892,65	186.136,26	188.418,01	190.738,55	185.267,97	187.668,07	190.108,98
Personal		-	38.896,92	38.896,92	38.896,92	39.558,17	40.230,66	40.914,58	41.610,13	42.317,50	43.036,90	43.768,52	44.512,59	45.269,30
Seguridad social personal		-	4.006,32	4.006,32	4.006,32	4.074,43	4.143,69	4.214,14	4.285,78	4.358,63	4.432,73	4.508,09	4.584,72	4.662,66
Limpieza		-	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.847,60	2.896,01	2.945,24	2.995,31	3.046,23	3.098,02	3.150,68	3.204,24	3.258,72
Telefonía		-	336,34	336,34	336,34	342,06	347,87	353,79	359,80	365,92	372,14	378,46	384,90	391,44
Seguridad		-	71.547,30	71.547,30	71.547,30	72.763,60	74.000,59	75.258,60	76.537,99	77.839,14	79.162,40	80.508,16	81.876,80	83.268,71
Suministros		-	1.539,89	1.539,89	1.539,89	1.566,07	1.592,69	1.619,77	1.647,30	1.675,31	1.703,79	1.732,75	1.762,21	1.792,17
Material oficina		-	367,17	367,17	367,17	373,41	379,76	386,22	392,78	399,46	406,25	413,16	420,18	427,32
Otros gastos		-	5.974,70	5.974,70	5.974,70	6.076,27	6.179,56	6.284,62	6.391,45	6.500,11	6.610,61	6.722,99	6.837,28	6.953,52
Amortizaciones		59.015,90	59.015,90	59.015,90	57.923,56	51.915,72	51.915,72	51.915,72	51.915,72	51.915,72	51.915,72	44.085,15	44.085,15	44.085,15
BAII		- 59.015,90	- 62.084,53	- 60.003,73	- 56.795,22	- 50.768,20	- 50.748,69	- 50.728,85	- 50.708,67	- 50.688,15	- 50.667,28	- 42.815,49	- 42.793,91	- 42.771,96
GASTOS FINANCIEROS		47.120,00	45.734,12	44.348,24	42.962,35	41.576,47	40.190,59	38.804,71	37.418,82	36.032,94	34.647,06	33.261,18	31.875,29	30.489,41
BENEFICIOS ORDINARIOS		-106.135,90	-107.818,65	-104.351,97	-99.757,58	-92.344,67	-90.939,28	-89.533,56	-88.127,50	-86.721,09	-85.314,34	-76.076,67	-74.669,20	-73.261,37
Plusvalías/minusvalías inmovilizado														
Ingresos Extraordinarios														
Gastos Extraordinarios														
BENEFICIOS EXTRAORDINARIOS														
BAI		-106.135,90	-107.818,65	-104.351,97	-99.757,58	-92.344,67	-90.939,28	-89.533,56	-88.127,50	-86.721,09	-85.314,34	-76.076,67	-74.669,20	-73.261,37
Impuesto de Sociedades		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BENEFICIO NETO		-106.135,90	-107.818,65	-104.351,97	-99.757,58	-92.344,67	-90.939,28	-89.533,56	-88.127,50	-86.721,09	-85.314,34	-76.076,67	-74.669,20	-73.261,37
Dividendos														
Dotación a Reservas		-106.135,90	-107.818,65	-104.351,97	-99.757,58	-92.344,67	-90.939,28	-89.533,56	-88.127,50	-86.721,09	-85.314,34	-76.076,67	-74.669,20	-73.261,37
Autofinanciamiento		- 47.120,00	- 48.802,75	- 45.336,07	- 41.834,02	- 40.428,95	- 39.023,56	- 37.617,84	- 36.211,78	- 34.805,38	- 33.398,63	- 31.991,52	- 30.584,06	- 29.176,22
saldo de reservas		-106.135,90	-213.954,55	-318.306,52	-418.064,09	-510.408,76	-601.348,04	-690.881,59	-779.009,09	-865.730,18	-951.044,53	-1.027.121,20	-1.101.790,40	-1.175.051,77
Cashflow de explotación después de impuestos (Qai)		-	- 3.068,64	- 987,84	1.128,34	1.147,52	1.167,03	1.186,87	1.207,04	1.227,56	1.248,43	1.269,65	1.291,24	1.313,19

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

Recursos generados	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
VENTAS	149.841,76	152.389,07	154.979,68	157.614,33	160.293,78	163.018,77	165.790,09	168.608,52	171.474,87	174.389,94	177.354,57	180.369,60	183.435,88
COSTE DE LAS VENTAS													
Existencias Iniciales													
Compras													
Existencias Finales													
MARGEN COMERCIAL BRUTA													
GASTOS GENERALES	192.591,39	195.116,00	197.683,52	200.294,69	202.950,25	205.650,96	208.397,58	211.190,89	214.031,69	216.920,78	219.858,99	222.847,14	225.886,10
Personal	46.038,88	46.821,54	47.617,51	48.427,00	49.250,26	50.087,52	50.939,01	51.804,97	52.685,65	53.581,31	54.492,19	55.418,56	56.360,67
Seguridad social personal	4.741,93	4.822,54	4.904,53	4.987,90	5.072,70	5.158,93	5.246,64	5.335,83	5.426,54	5.518,79	5.612,61	5.708,02	5.805,06
Limpieza	3.314,11	3.370,45	3.427,75	3.486,02	3.545,29	3.605,56	3.666,85	3.729,19	3.792,58	3.857,06	3.922,63	3.989,31	4.057,13
Telefonía	398,10	404,86	411,75	418,75	425,86	433,10	440,47	447,96	455,57	463,32	471,19	479,20	487,35
Seguridad	84.684,28	86.123,91	87.588,02	89.077,01	90.591,32	92.131,37	93.697,61	95.290,47	96.910,40	98.557,88	100.233,36	101.937,33	103.670,27
Suministros	1.822,63	1.853,62	1.885,13	1.917,18	1.949,77	1.982,91	2.016,62	2.050,91	2.085,77	2.121,23	2.157,29	2.193,97	2.231,26
Material oficina	434,59	441,97	449,49	457,13	464,90	472,80	480,84	489,02	497,33	505,78	514,38	523,13	532,02
Otros gastos	7.071,73	7.191,95	7.314,21	7.438,55	7.565,01	7.693,61	7.824,40	7.957,42	8.092,69	8.230,27	8.370,18	8.512,48	8.657,19
Amortizaciones	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15
BAII	- 42.749,63	- 42.726,93	- 42.703,84	- 42.680,36	- 42.656,48	- 42.632,19	- 42.607,49	- 42.582,37	- 42.556,82	- 42.530,84	- 42.504,42	- 42.477,54	- 42.450,22
GASTOS FINANCIEROS	29.103,53	27.717,65	26.331,76	24.945,88	23.560,00	22.174,12	20.788,24	19.402,35	18.016,47	16.630,59	15.244,71	13.858,82	12.472,94
BENEFICIOS ORDINARIOS	- 71.853,16	- 70.444,58	- 69.035,61	- 67.626,24	- 66.216,48	- 64.806,31	- 63.395,72	- 61.984,72	- 60.573,29	- 59.161,43	- 57.749,12	- 56.336,37	- 54.923,16
Plusvalías/minusvalías inmovilizado													
Ingresos Extraordinarios													
Gastos Extraordinarios													
BENEFICIOS EXTRAORDINARIOS													
BAI	- 71.853,16	- 70.444,58	- 69.035,61	- 67.626,24	- 66.216,48	- 64.806,31	- 63.395,72	- 61.984,72	- 60.573,29	- 59.161,43	- 57.749,12	- 56.336,37	- 54.923,16
Impuesto de Sociedades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BENEFICIO NETO	- 71.853,16	- 70.444,58	- 69.035,61	- 67.626,24	- 66.216,48	- 64.806,31	- 63.395,72	- 61.984,72	- 60.573,29	- 59.161,43	- 57.749,12	- 56.336,37	- 54.923,16
Dividendos													
Dotación a Reservas	- 71.853,16	- 70.444,58	- 69.035,61	- 67.626,24	- 66.216,48	- 64.806,31	- 63.395,72	- 61.984,72	- 60.573,29	- 59.161,43	- 57.749,12	- 56.336,37	- 54.923,16
Autofinanciamiento	- 27.768,02	- 26.359,43	- 24.950,46	- 23.541,09	- 22.131,33	- 20.721,16	- 19.310,58	- 17.899,57	- 16.488,15	- 15.076,28	- 13.663,98	- 12.251,22	- 10.838,01
saldo de reservas	- 1.246.904,93	- 1.317.349,51	- 1.386.385,11	- 1.454.011,35	- 1.520.227,83	- 1.585.034,14	- 1.648.429,86	- 1.710.414,58	- 1.770.987,88	- 1.830.149,31	- 1.887.898,43	- 1.944.234,80	- 1.999.157,95
Cashflow de explotación después de impuestos (Qai)	1.335,51	1.358,22	1.381,31	1.404,79	1.428,67	1.452,96	1.477,66	1.502,78	1.528,33	1.554,31	1.580,73	1.607,60	1.634,93

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

Recursos generados	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
VENTAS	186.554,29	189.725,71	192.951,05	196.231,22	199.567,15	202.959,79	206.410,11	209.919,08	213.487,70
COSTE DE LAS VENTAS									
Existencias Iniciales									
Compras									
Existencias Finales									
MARGEN COMERCIAL BRUTA									
GASTOS GENERALES	228.976,71	232.119,87	235.316,46	238.567,39	241.873,59	245.235,99	248.655,56	252.133,25	226.279,97
Personal	57.318,81	58.293,23	59.284,21	60.292,04	61.317,01	62.359,40	63.419,51	64.497,64	65.594,10
Seguridad social personal	5.903,74	6.004,11	6.106,18	6.209,98	6.315,55	6.422,92	6.532,11	6.643,15	6.756,09
Limpieza	4.126,10	4.196,25	4.267,58	4.340,13	4.413,91	4.488,95	4.565,26	4.642,87	4.721,80
Telefonía	495,63	504,06	512,63	521,34	530,21	539,22	548,39	557,71	567,19
Seguridad	105.432,66	107.225,02	109.047,84	110.901,65	112.786,98	114.704,36	116.654,34	118.637,46	120.654,30
Suministros	2.269,19	2.307,77	2.347,00	2.386,90	2.427,48	2.468,75	2.510,71	2.553,40	2.596,80
Material oficina	541,06	550,26	559,62	569,13	578,81	588,65	598,65	608,83	619,18
Otros gastos	8.804,36	8.954,03	9.106,25	9.261,06	9.418,50	9.578,61	9.741,45	9.907,05	10.075,47
Amortizaciones	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	14.695,05
BAII	- 42.422,42	- 42.394,16	- 42.365,41	- 42.336,17	- 42.306,44	- 42.276,20	- 42.245,45	- 42.214,18	- 12.792,27
GASTOS FINANCIEROS	11.087,06	9.701,18	8.315,29	6.929,41	5.543,53	4.157,65	2.771,76	1.385,88	-
BENEFICIOS ORDINARIOS	- 53.509,48	- 52.095,33	- 50.680,70	- 49.265,58	- 47.849,97	- 46.433,85	- 45.017,21	- 43.600,06	- 12.792,27
Plusvalías/minusvalías inmovilizado									
Ingresos Extraordinarios									
Gastos Extraordinarios									
BENEFICIOS EXTRAORDINARIOS									
BAI	- 53.509,48	- 52.095,33	- 50.680,70	- 49.265,58	- 47.849,97	- 46.433,85	- 45.017,21	- 43.600,06	- 12.792,27
Impuesto de Sociedades	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BENEFICIO NETO	- 53.509,48	- 52.095,33	- 50.680,70	- 49.265,58	- 47.849,97	- 46.433,85	- 45.017,21	- 43.600,06	- 12.792,27
Dividendos									
Dotación a Reservas	- 53.509,48	- 52.095,33	- 50.680,70	- 49.265,58	- 47.849,97	- 46.433,85	- 45.017,21	- 43.600,06	- 12.792,27
Autofinanciamiento	- 9.424,33	- 8.010,18	- 6.595,56	- 5.180,44	- 3.764,82	- 2.348,70	- 932,07	485,09	1.902,78
saldo de reservas	- 2.052.667,43	- 2.104.762,76	- 2.155.443,47	- 2.204.709,05	- 2.252.559,02	- 2.298.992,87	- 2.344.010,08	- 2.387.610,14	- 2.400.402,41
Cashflow de explotación después de impuestos (Qai)	1.662,73	1.690,99	1.719,74	1.748,97	1.778,71	1.808,94	1.839,70	1.870,97	1.902,78

Tabla 24: Necesidades netas de capital corriente escenario A. (FUENTE: Elaboración propia)

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

NNCC	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
EXISTENCIA MP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR. EXISTENCIA MP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EXISTENCIA PT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR. EXISTENCIA PT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CLIENTES - ECC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR. CLIENTES - ECC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TESORERÍA (Real/OBXS.)	0,00	12.546,86	12.546,86	12.546,86	12.760,16	12.977,08	13.197,69	13.422,05	13.650,23	13.882,28	14.118,28	14.358,29	14.602,38	14.850,62
VAR TESORERÍA	0,00	12.546,86	0,00	0,00	213,30	216,92	220,61	224,36	228,17	232,05	236,00	240,01	244,09	248,24
var AC		12.546,86	0,00	0,00	213,30	216,92	220,61	224,36	228,17	232,05	236,00	240,01	244,09	248,24
ACREEDORES CP	0,00	10.455,72	10.455,72	10.455,72	10.633,47	10.814,24	10.998,08	11.185,05	11.375,19	11.568,57	11.765,23	11.965,24	12.168,65	12.375,52
VAR ACREEDORES CP	0,00	10.455,72	0,00	0,00	177,75	180,77	183,84	186,97	190,15	193,38	196,67	200,01	203,41	206,87
PROVEEDORES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR PROVEEDORES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CRÉDITOS CP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR CRÉD. CP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DIVIDENDOS A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR DIV. A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DIVIDENDOS A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR DIV. A PAGAR	0,00	0,00												
IMPUESTOS A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR IMPUESTOS A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Var PC		10.455,72	0,00	0,00	177,75	180,77	183,84	186,97	190,15	193,38	196,67	200,01	203,41	206,87
Necesidades Netas Capital Corriente	0,00	2.091,14	0,00	0,00	35,55	36,15	36,77	37,39	38,03	38,68	39,33	40,00	40,68	41,37
Necesidades netas Acumuladas Capital Corriente		2.091,14	2.091,14	2.091,14	2.126,69	2.162,85	2.199,62	2.237,01	2.275,04	2.313,71	2.353,05	2.393,05	2.433,73	2.475,10

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

NNCC	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
EXISTENCIA MP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR. EXISTENCIA MP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EXISTENCIA PT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR. EXISTENCIA PT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CLIENTES - ECC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR. CLIENTES - ECC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TESORERÍA (Real/OBXS.)	15.103,08	15.359,84	15.620,95	15.886,51	16.156,58	16.431,24	16.710,57	16.994,65	17.283,56	17.577,38	17.876,20	18.180,09	18.489,16
VAR TESORERÍA	252,46	256,75	261,12	265,56	270,07	274,66	279,33	284,08	288,91	293,82	298,82	303,90	309,06
var AC	252,46	256,75	261,12	265,56	270,07	274,66	279,33	284,08	288,91	293,82	298,82	303,90	309,06
ACREEDORES CP	12.585,90	12.799,86	13.017,46	13.238,76	13.463,82	13.692,70	13.925,48	14.162,21	14.402,97	14.647,82	14.896,83	15.150,08	15.407,63
VAR ACREEDORES CP	210,38	213,96	217,60	221,30	225,06	228,88	232,78	236,73	240,76	244,85	249,01	253,25	257,55
PROVEEDORES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR PROVEEDORES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CRÉDITOS CP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR CRÉD. CP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DIVIDENDOS A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR DIV. A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DIVIDENDOS A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR DIV. A PAGAR													
IMPUESTOS A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR IMPUESTOS A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Var PC	210,38	213,96	217,60	221,30	225,06	228,88	232,78	236,73	240,76	244,85	249,01	253,25	257,55
Necesidades Netas Capital Corriente	42,08	42,79	43,52	44,26	45,01	45,78	46,56	47,35	48,15	48,97	49,80	50,65	51,51
Necesidades netas Acumuladas Capital Corriente	2.517,18	2.559,97	2.603,49	2.647,75	2.692,76	2.738,54	2.785,10	2.832,44	2.880,59	2.929,56	2.979,37	3.030,02	3.081,53

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

NNCC	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
EXISTENCIA MP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR. EXISTENCIA MP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EXISTENCIA PT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR. EXISTENCIA PT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CLIENTES - ECC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR. CLIENTES - ECC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TESORERÍA (Real/OBXS.)	18.803,47	19.123,13	19.448,22	19.778,84	20.115,08	20.457,04	20.804,81	21.158,49	0,00
VAR TESORERÍA	314,32	319,66	325,09	330,62	336,24	341,96	347,77	353,68	-21.158,49
var AC	314,32	319,66	325,09	330,62	336,24	341,96	347,77	353,68	-21.158,49
ACREEDORES CP	15.669,56	15.935,94	16.206,85	16.482,37	16.762,57	17.047,53	17.337,34	17.632,08	0,00
VAR ACREEDORES CP	261,93	266,38	270,91	275,52	280,20	284,96	289,81	294,73	-17.632,08
PROVEEDORES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR PROVEEDORES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CRÉDITOS CP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR CRÉD. CP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DIVIDENDOS A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR DIV. A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DIVIDENDOS A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR DIV. A PAGAR									
IMPUESTOS A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR IMPUESTOS A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Var PC	261,93	266,38	270,91	275,52	280,20	284,96	289,81	294,73	-17.632,08
Necesidades Netas Capital Corriente	52,39	53,28	54,18	55,10	56,04	56,99	57,96	58,95	-3.526,42
Necesidades netas Acumuladas Capital Corriente	3.133,91	3.187,19	3.241,37	3.296,47	3.352,51	3.409,51	3.467,47	3.526,42	0,00

Tabla 25: Presupuesto de capital escenario A. (FUENTE: Elaboración propia.)

PRESUPUESTO DE CAPITAL	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
PRESUPUESTO DE INVERSIÓN														
1. INVERSIONES	1.575.118,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. NECESIDADES NETAS CAPITAL CORRIENTE		2.091,14	0,00	0,00	35,55	36,15	36,77	37,39	38,03	38,68	39,33	40,00	40,68	41,37
3. AMORTIZACIONES FINANCIERAS		23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41
4. INVERSIÓN FINANCIERA														
TOTAL RECURSOS(1+2+3+4)	1.575.118,97	25.620,56	23.529,41	23.529,41	23.564,96	23.565,57	23.566,18	23.566,81	23.567,44	23.568,09	23.568,74	23.569,41	23.570,09	23.570,79
PRESUPUESTO FINANCIERO														
5. AUTOFINANCIAMIENTO		-47.120,00	-48.802,75	-45.336,07	-41.834,02	-40.428,95	-39.023,56	-37.617,84	-36.211,78	-34.805,38	-33.398,63	-31.991,52	-30.584,06	-29.176,22
6. FINANCIAMIENTO EXTERNO	1.600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. DESINVERSIONES		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. RECURSOS EXTRAORDINARIOS														
TOTAL RECURSOS (5+6+7+8)	1.600.000,00	-47.120,00	-48.802,75	-45.336,07	-41.834,02	-40.428,95	-39.023,56	-37.617,84	-36.211,78	-34.805,38	-33.398,63	-31.991,52	-30.584,06	-29.176,22
SUPERÁVITS/DÉFICITS DEL PERIODO	24.881,03	-72.740,56	-72.332,17	-68.865,48	-65.398,98	-63.994,52	-62.589,74	-61.184,65	-59.779,22	-58.373,47	-56.967,37	-55.560,94	-54.154,15	-52.747,01
SUPERÁVITS/DÉFICITS ACUMULADOS	24.881,03	-47.859,53	-120.191,69	-189.057,18	-254.456,15	-318.450,67	-381.040,41	-442.225,06	-502.004,28	-560.377,75	-617.345,12	-672.906,06	-727.060,21	-779.807,22

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

PRESUPUESTO DE CAPITAL	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
PRESUPUESTO DE INVERSIÓN													
1. INVERSIONES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. NECESIDADES NETAS CAPITAL CORRIENTE	42,08	42,79	43,52	44,26	45,01	45,78	46,56	47,35	48,15	48,97	49,80	50,65	51,51
3. AMORTIZACIONES FINANCIERAS	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41
4. INVERSIÓN FINANCIERA													
TOTAL RECURSOS(1+2+3+4)	23.571,49	23.572,20	23.572,93	23.573,67	23.574,42	23.575,19	23.575,97	23.576,76	23.577,56	23.578,38	23.579,21	23.580,06	23.580,92
PRESUPUESTO FINANCIERO													
5. AUTOFINANCIAMIENTO	-27.768,02	-26.359,43	-24.950,46	-23.541,09	-22.131,33	-20.721,16	-19.310,58	-17.899,57	-16.488,15	-15.076,28	-13.663,98	-12.251,22	-10.838,01
6. FINANCIAMIENTO EXTERNO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. DESINVERSIONES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. RECURSOS EXTRAORDINARIOS													
TOTAL RECURSOS (5+6+7+8)	-27.768,02	-26.359,43	-24.950,46	-23.541,09	-22.131,33	-20.721,16	-19.310,58	-17.899,57	-16.488,15	-15.076,28	-13.663,98	-12.251,22	-10.838,01
SUPERÁVITS/DÉFICITS DEL PERIODO	-51.339,50	-49.931,63	-48.523,39	-47.114,76	-45.705,75	-44.296,35	-42.886,54	-41.476,33	-40.065,71	-38.654,66	-37.243,19	-35.831,28	-34.418,93
SUPERÁVITS/DÉFICITS ACUMULADOS	-831.146,72	-881.078,35	-929.601,74	-976.716,51	-1.022.422,26	-1.066.718,61	-1.109.605,15	-1.151.081,49	-1.191.147,20	-1.229.801,86	-1.267.045,05	-1.302.876,33	-1.337.295,26

PRESUPUESTO DE CAPITAL	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
PRESUPUESTO DE INVERSIÓN									
1. INVERSIONES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. NECESIDADES NETAS CAPITAL CORRIENTE	52,39	53,28	54,18	55,10	56,04	56,99	57,96	58,95	0,00
3. AMORTIZACIONES FINANCIERAS	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	0,00
4. INVERSIÓN FINANCIERA									
TOTAL RECURSOS(1+2+3+4)	23.581,80	23.582,69	23.583,59	23.584,52	23.585,45	23.586,40	23.587,37	23.588,36	0,00
PRESUPUESTO FINANCIERO									
5. AUTOFINANCIAMIENTO	-9.424,33	-8.010,18	-6.595,56	-5.180,44	-3.764,82	-2.348,70	-932,07	485,09	1.902,78
6. FINANCIAMIENTO EXTERNO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. DESINVERSIONES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.526,42
8. RECURSOS EXTRAORDINARIOS									
TOTAL RECURSOS (5+6+7+8)	-9.424,33	-8.010,18	-6.595,56	-5.180,44	-3.764,82	-2.348,70	-932,07	485,09	5.429,19
SUPERÁVITS/DÉFICITS DEL PERIODO	-33.006,13	-31.592,87	-30.179,15	-28.764,95	-27.350,27	-25.935,11	-24.519,44	-23.103,27	5.429,19
SUPERÁVITS/DÉFICITS ACUMULADOS	-1.370.301,39	-1.401.894,27	-1.432.073,41	-1.460.838,37	-1.488.188,64	-1.514.123,75	-1.538.643,19	-1.561.746,46	-1.556.317,26

Tabla 26: Tesorería escenario A. (FUENTE: Elaboración propia)

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

TESORERÍA	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
COBROS DE EXPLOTACIÓN		0,00	122.400,00	124.480,80	126.596,97	128.749,12	130.937,86	133.163,80	135.427,59	137.729,85	140.071,26	142.452,47	144.874,17	147.337,03
por ventas a clientes		0,00	122.400,00	124.480,80	126.596,97	128.749,12	130.937,86	133.163,80	135.427,59	137.729,85	140.071,26	142.452,47	144.874,17	147.337,03
PAGOS DE EXPLOTACIÓN		-10.455,72	125.468,64	125.468,64	125.290,89	127.420,83	129.586,99	131.789,97	134.030,40	136.308,91	138.626,17	140.982,81	143.379,52	145.816,97
por compras a acreedores														
Servicios Exteriores														
Impuestos														
Personal														
Otros gastos operacionales														
FLUJO DE TESORERÍA DE EXPLOTACIÓN		10.455,72	-3.068,64	-987,84	1.306,08	1.328,29	1.350,87	1.373,83	1.397,19	1.420,94	1.445,10	1.469,66	1.494,65	1.520,06
COBROS OP. CAPITAL	1.600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PAGOS OP. CAPITAL	1.575.118,97	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41
por amortización de deuda financiera	0,00	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41
por inversiones productivos	1.575.118,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLUJO DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE CAPITAL	24.881,03	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41
Cobros														
Pagos por intereses de deuda	0,00	47.120,00	45.734,12	44.348,24	42.962,35	41.576,47	40.190,59	38.804,71	37.418,82	36.032,94	34.647,06	33.261,18	31.875,29	30.489,41
Pagos por dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLUJO DE TESORERÍA RETRIBUC. RECURSOS FIN LP	0,00	-47.120,00	-45.734,12	-44.348,24	-42.962,35	-41.576,47	-40.190,59	-38.804,71	-37.418,82	-36.032,94	-34.647,06	-33.261,18	-31.875,29	-30.489,41
Pagos por impuestos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLUJO DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE CIRCULANTE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLUJO DE TESORERÍA NETA	24.881,03	-60.193,69	-72.332,17	-68.865,48	-65.185,68	-63.777,60	-62.369,13	-60.960,28	-59.551,05	-58.141,41	-56.731,37	-55.320,93	-53.910,06	-52.498,77
SALDOS TESORERÍA TOTAL	24.881,03	-35.312,66	-107.644,83	-176.510,31	-241.695,99	-305.473,59	-367.842,72	-428.803,01	-488.354,05	-546.495,46	-603.226,84	-658.547,76	-712.457,82	-764.956,59
saldo de tesorería operativa	0,00	12.546,86	12.546,86	12.546,86	12.760,16	12.977,08	13.197,69	13.422,05	13.650,23	13.882,28	14.118,28	14.358,29	14.602,38	14.850,62
saldo de tesorería no operativa = déficit/superávit acumulado	24.881,03	-47.859,53	-120.191,69	-189.057,18	-254.456,15	-318.450,67	-381.040,41	-442.225,06	-502.004,28	-560.377,75	-617.345,12	-672.906,06	-727.060,21	-779.807,22
saldo de tesorería total	24.881,03	-35.312,66	-107.644,83	-176.510,31	-241.695,99	-305.473,59	-367.842,72	-428.803,01	-488.354,05	-546.495,46	-603.226,84	-658.547,76	-712.457,82	-764.956,59
Variación de la tesorería operativa	0,00	12.546,86	0,00	0,00	213,30	216,92	220,61	224,36	228,17	232,05	236,00	240,01	244,09	248,24
Variación da tesorería no operativa = superávit/déficit de capital	24.881,03	-72.740,56	-72.332,17	-68.865,48	-65.398,98	-63.994,52	-62.589,74	-61.184,65	-59.779,22	-58.373,47	-56.967,37	-55.560,94	-54.154,15	-52.747,01
Variación de la tesorería total = flujo de tesorería neta	24.881,03	-60.193,69	-72.332,17	-68.865,48	-65.185,68	-63.777,60	-62.369,13	-60.960,28	-59.551,05	-58.141,41	-56.731,37	-55.320,93	-53.910,06	-52.498,77

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

TESORERÍA	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
COBROS DE EXPLOTACIÓN	149.841,76	152.389,07	154.979,68	157.614,33	160.293,78	163.018,77	165.790,09	168.608,52	171.474,87	174.389,94	177.354,57	180.369,60	183.435,88
por ventas a clientes	149.841,76	152.389,07	154.979,68	157.614,33	160.293,78	163.018,77	165.790,09	168.608,52	171.474,87	174.389,94	177.354,57	180.369,60	183.435,88
PAGOS DE EXPLOTACIÓN	148.295,86	150.816,89	153.380,78	155.988,25	158.640,05	161.336,93	164.079,66	166.869,01	169.705,78	172.590,78	175.524,83	178.508,75	181.543,40
por compras a acreedores													
Servicios Exteriores													
Impuestos													
Personal													
Otros gastos operacionales													
FLUJO DE TESORERÍA DE EXPLOTACIÓN	1.545,90	1.572,18	1.598,90	1.626,09	1.653,73	1.681,84	1.710,43	1.739,51	1.769,08	1.799,16	1.829,74	1.860,85	1.892,48
COBROS OP. CAPITAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PAGOS OP. CAPITAL	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41
por amortización de deuda financiera	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41
por inversiones productivos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLUJO DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE CAPITAL	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41
Cobros													
Pagos por intereses de deuda	29.103,53	27.717,65	26.331,76	24.945,88	23.560,00	22.174,12	20.788,24	19.402,35	18.016,47	16.630,59	15.244,71	13.858,82	12.472,94
Pagos por dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLUJO DE TESORERÍA RETRIBUC. RECURSOS FIN LP	-29.103,53	-27.717,65	-26.331,76	-24.945,88	-23.560,00	-22.174,12	-20.788,24	-19.402,35	-18.016,47	-16.630,59	-15.244,71	-13.858,82	-12.472,94
Pagos por impuestos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLUJO DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE CIRCULANTE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLUJO DE TESORERÍA NETA	-51.087,04	-49.674,88	-48.262,27	-46.849,21	-45.435,68	-44.021,69	-42.607,21	-41.192,25	-39.776,80	-38.360,84	-36.944,37	-35.527,39	-34.109,87
SALDOS TESORERÍA TOTAL	-816.043,63	-865.718,52	-913.980,79	-960.830,00	-1.006.265,68	-1.050.287,37	-1.092.894,58	-1.134.086,83	-1.173.863,63	-1.212.224,47	-1.249.168,85	-1.284.696,24	-1.318.806,11
saldo de tesorería operativa	15.103,08	15.359,84	15.620,95	15.886,51	16.156,58	16.431,24	16.710,57	16.994,65	17.283,56	17.577,38	17.876,20	18.180,09	18.489,16
saldo de tesorería no operativa = déficit/superávit acumulado	-831.146,72	-881.078,35	-929.601,74	-976.716,51	-1.022.422,26	-1.066.718,61	-1.109.605,15	-1.151.081,49	-1.191.147,20	-1.229.801,86	-1.267.045,05	-1.302.876,33	-1.337.295,26
saldo de tesorería total	-816.043,63	-865.718,52	-913.980,79	-960.830,00	-1.006.265,68	-1.050.287,37	-1.092.894,58	-1.134.086,83	-1.173.863,63	-1.212.224,47	-1.249.168,85	-1.284.696,24	-1.318.806,11
Variación de la tesorería operativa	252,46	256,75	261,12	265,56	270,07	274,66	279,33	284,08	288,91	293,82	298,82	303,90	309,06
Variación da tesorería no operativa = superávit/déficit de capital	-51.339,50	-49.931,63	-48.523,39	-47.114,76	-45.705,75	-44.296,35	-42.886,54	-41.476,33	-40.065,71	-38.654,66	-37.243,19	-35.831,28	-34.418,93
Variación de la tesorería total = flujo de tesorería neta	-51.087,04	-49.674,88	-48.262,27	-46.849,21	-45.435,68	-44.021,69	-42.607,21	-41.192,25	-39.776,80	-38.360,84	-36.944,37	-35.527,39	-34.109,87

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

TESORERÍA	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
COBROS DE EXPLOTACIÓN	186.554,29	189.725,71	192.951,05	196.231,22	199.567,15	202.959,79	206.410,11	209.919,08	213.487,70
por ventas a clientes	186.554,29	189.725,71	192.951,05	196.231,22	199.567,15	202.959,79	206.410,11	209.919,08	213.487,70
PAGOS DE EXPLOTACIÓN	184.629,63	187.768,34	190.960,40	194.206,73	197.508,24	200.865,88	204.280,60	207.753,37	229.217,00
por compras a acreedores									
Servicios Exteriores									
Impuestos									
Personal									
Otros gastos operacionales									
FLUJO DE TESORERÍA DE EXPLOTACIÓN	1.924,66	1.957,37	1.990,65	2.024,49	2.058,91	2.093,91	2.129,51	2.165,71	-15.729,30
COBROS OP. CAPITAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PAGOS OP. CAPITAL	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	0,00
por amortización de deuda financiera	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	0,00
por inversiones productivos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLUJO DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE CAPITAL	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	0,00
Cobros									
Pagos por intereses de deuda	11.087,06	9.701,18	8.315,29	6.929,41	5.543,53	4.157,65	2.771,76	1.385,88	0,00
Pagos por dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLUJO DE TESORERÍA RETRIBUC. RECURSOS FIN LP	-11.087,06	-9.701,18	-8.315,29	-6.929,41	-5.543,53	-4.157,65	-2.771,76	-1.385,88	0,00
Pagos por impuestos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLUJO DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE CIRCULANTE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLUJO DE TESORERÍA NETA	-32.691,82	-31.273,21	-29.854,06	-28.434,33	-27.014,03	-25.593,15	-24.171,67	-22.749,59	-15.729,30
SALDOS TESORERÍA TOTAL	-1.351.497,92	-1.382.771,13	-1.412.625,19	-1.441.059,52	-1.468.073,56	-1.493.666,71	-1.517.838,38	-1.540.587,97	-1.556.317,26
saldo de tesorería operativa	18.803,47	19.123,13	19.448,22	19.778,84	20.115,08	20.457,04	20.804,81	21.158,49	0,00
saldo de tesorería no operativa = déficit/superávit acumulado	-1.370.301,39	-1.401.894,27	-1.432.073,41	-1.460.838,37	-1.488.188,64	-1.514.123,75	-1.538.643,19	-1.561.746,46	-1.556.317,26
saldo de tesorería total	-1.351.497,92	-1.382.771,13	-1.412.625,19	-1.441.059,52	-1.468.073,56	-1.493.666,71	-1.517.838,38	-1.540.587,97	-1.556.317,26
Variación de la tesorería operativa	314,32	319,66	325,09	330,62	336,24	341,96	347,77	353,68	-21.158,49
Variación da tesorería no operativa = superávit/déficit de capital	-33.006,13	-31.592,87	-30.179,15	-28.764,95	-27.350,27	-25.935,11	-24.519,44	-23.103,27	5.429,19
Variación de la tesorería total = flujo de tesorería neta	-32.691,82	-31.273,21	-29.854,06	-28.434,33	-27.014,03	-25.593,15	-24.171,67	-22.749,59	-15.729,30

Tabla 27: Balances escenario A. (FUENTE: Elaboración propia)

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

BALANCES	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
ACTIVO														
ACTIVO FIJO	1.575.118,97	1.516.103,07	1.457.087,18	1.398.071,28	1.340.147,72	1.288.232,01	1.236.316,29	1.184.400,58	1.132.484,86	1.080.569,15	1.028.653,43	984.568,28	940.483,14	896.397,99
Inmovilizado Material	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97
AAIM	0,00	-59.015,90	-118.031,79	-177.047,69	-234.971,25	-286.886,97	-338.802,68	-390.718,40	-442.634,11	-494.549,83	-546.465,54	-590.550,69	-634.635,83	-678.720,98
ACTIVO CIRCULANTE	24.881,03	-35.312,66	-107.644,83	-176.510,31	-241.695,99	-305.473,59	-367.842,72	-428.803,01	-488.354,05	-546.495,46	-603.226,84	-658.547,76	-712.457,82	-764.956,59
Existencias														
Clientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tesorería global	24.881,03	-35.312,66	-107.644,83	-176.510,31	-241.695,99	-305.473,59	-367.842,72	-428.803,01	-488.354,05	-546.495,46	-603.226,84	-658.547,76	-712.457,82	-764.956,59
Tesorería Operativa	0,00	12.546,86	12.546,86	12.546,86	12.760,16	12.977,08	13.197,69	13.422,05	13.650,23	13.882,28	14.118,28	14.358,29	14.602,38	14.850,62
Tesorería No Operativa	24.881,03	-47.859,53	-120.191,69	-189.057,18	-254.456,15	-318.450,67	-381.040,41	-442.225,06	-502.004,28	-560.377,75	-617.345,12	-672.906,06	-727.060,21	-779.807,22
TOTAL ACTIVO	1.600.000,00	1.480.790,41	1.349.442,35	1.221.560,97	1.098.451,73	982.758,42	868.473,57	755.597,57	644.130,81	534.073,68	425.426,59	326.020,52	228.025,31	131.441,40
PASIVO														
FONDOS PROPIOS	800.000,00	693.864,10	586.045,45	481.693,48	381.935,91	289.591,24	198.651,96	109.118,41	20.990,91	-65.730,18	-151.044,53	-227.121,20	-301.790,40	-375.051,77
Capital Social	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00
Prima de emisión	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00
Reservas		-106.135,90	-213.954,55	-318.306,52	-418.064,09	-510.408,76	-601.348,04	-690.881,59	-779.009,09	-865.730,18	-951.044,53	-1.027.121,20	-1.101.790,40	-1.175.051,77
PASIVO ESIGIBLE LARGO PLAZO	800.000,00	776.470,59	752.941,18	729.411,76	705.882,35	682.352,94	658.823,53	635.294,12	611.764,71	588.235,29	564.705,88	541.176,47	517.647,06	494.117,65
Préstamos a LP	800.000,00	776.470,59	752.941,18	729.411,76	705.882,35	682.352,94	658.823,53	635.294,12	611.764,71	588.235,29	564.705,88	541.176,47	517.647,06	494.117,65
PASIVO ESIGIBLE CORTO PLAZO	0,00	10.455,72	10.455,72	10.455,72	10.633,47	10.814,24	10.998,08	11.185,05	11.375,19	11.568,57	11.765,23	11.965,24	12.168,65	12.375,52
acreedores	0,00	10.455,72	10.455,72	10.455,72	10.633,47	10.814,24	10.998,08	11.185,05	11.375,19	11.568,57	11.765,23	11.965,24	12.168,65	12.375,52
Dividendos a pagar														
H.P. Acredora	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PASIVO	1.600.000,00	1.480.790,41	1.349.442,35	1.221.560,97	1.098.451,73	982.758,42	868.473,57	755.597,57	644.130,81	534.073,68	425.426,59	326.020,52	228.025,31	131.441,40

BALANCES	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
ACTIVO													
ACTIVO FIJO	852.312,84	808.227,70	764.142,55	720.057,40	675.972,25	631.887,11	587.801,96	543.716,81	499.631,67	455.546,52	411.461,37	367.376,23	323.291,08
Inmovilizado Material	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97
AAIM	-722.806,13	-766.891,28	-810.976,42	-855.061,57	-899.146,72	-943.231,86	-987.317,01	-1.031.402,16	-1.075.487,30	-1.119.572,45	-1.163.657,60	-1.207.742,75	-1.251.827,89
ACTIVO CIRCULANTE	-816.043,63	-865.718,52	-913.980,79	-960.830,00	-1.006.265,68	-1.050.287,37	-1.092.894,58	-1.134.086,83	-1.173.863,63	-1.212.224,47	-1.249.168,85	-1.284.696,24	-1.318.806,11
Existencias													
Clientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tesorería global	-816.043,63	-865.718,52	-913.980,79	-960.830,00	-1.006.265,68	-1.050.287,37	-1.092.894,58	-1.134.086,83	-1.173.863,63	-1.212.224,47	-1.249.168,85	-1.284.696,24	-1.318.806,11
Tesorería Operativa	15.103,08	15.359,84	15.620,95	15.886,51	16.156,58	16.431,24	16.710,57	16.994,65	17.283,56	17.577,38	17.876,20	18.180,09	18.489,16
Tesorería No Operativa	-831.146,72	-881.078,35	-929.601,74	-976.716,51	-1.022.422,26	-1.066.718,61	-1.109.605,15	-1.151.081,49	-1.191.147,20	-1.229.801,86	-1.267.045,05	-1.302.876,33	-1.337.295,26
TOTAL ACTIVO	36.269,21	-57.490,82	-149.838,24	-240.772,60	-330.293,43	-418.400,26	-505.092,62	-590.370,02	-674.231,97	-756.677,96	-837.707,48	-917.320,01	-995.515,03
PASIVO													
FONDOS PROPIOS	-446.904,93	-517.349,51	-586.385,11	-654.011,35	-720.227,83	-785.034,14	-848.429,86	-910.414,58	-970.987,88	-1.030.149,31	-1.087.898,43	-1.144.234,80	-1.199.157,95
Capital Social	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00
Prima de emisión	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00
Reservas	-1.246.904,93	-1.317.349,51	-1.386.385,11	-1.454.011,35	-1.520.227,83	-1.585.034,14	-1.648.429,86	-1.710.414,58	-1.770.987,88	-1.830.149,31	-1.887.898,43	-1.944.234,80	-1.999.157,95
PASIVO ESIGIBLE LARGO PLAZO	470.588,24	447.058,82	423.529,41	400.000,00	376.470,59	352.941,18	329.411,76	305.882,35	282.352,94	258.823,53	235.294,12	211.764,71	188.235,29
Préstamos a LP	470.588,24	447.058,82	423.529,41	400.000,00	376.470,59	352.941,18	329.411,76	305.882,35	282.352,94	258.823,53	235.294,12	211.764,71	188.235,29
PASIVO ESIGIBLE CORTO PLAZO	12.585,90	12.799,86	13.017,46	13.238,76	13.463,82	13.692,70	13.925,48	14.162,21	14.402,97	14.647,82	14.896,83	15.150,08	15.407,63
acreedores	12.585,90	12.799,86	13.017,46	13.238,76	13.463,82	13.692,70	13.925,48	14.162,21	14.402,97	14.647,82	14.896,83	15.150,08	15.407,63
Dividendos a pagar													
H.P. Acredora	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PASIVO	36.269,21	-57.490,82	-149.838,24	-240.772,60	-330.293,43	-418.400,26	-505.092,62	-590.370,02	-674.231,97	-756.677,96	-837.707,48	-917.320,01	-995.515,03

BALANCES	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
ACTIVO									
ACTIVO FIJO	279.205,93	235.120,78	191.035,64	146.950,49	102.865,34	58.780,20	14.695,05	-29.390,10	-44.085,15
Inmovilizado Material	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97	1.575.118,97
AAIM	-1.295.913,04	-1.339.998,19	-1.384.083,33	-1.428.168,48	-1.472.253,63	-1.516.338,77	-1.560.423,92	-1.604.509,07	-1.619.204,12
ACTIVO CIRCULANTE	-1.351.497,92	-1.382.771,13	-1.412.625,19	-1.441.059,52	-1.468.073,56	-1.493.666,71	-1.517.838,38	-1.540.587,97	-1.556.317,26
Existencias									
Clientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tesorería global	-1.351.497,92	-1.382.771,13	-1.412.625,19	-1.441.059,52	-1.468.073,56	-1.493.666,71	-1.517.838,38	-1.540.587,97	-1.556.317,26
Tesorería Operativa	18.803,47	19.123,13	19.448,22	19.778,84	20.115,08	20.457,04	20.804,81	21.158,49	0,00
Tesorería No Operativa	-1.370.301,39	-1.401.894,27	-1.432.073,41	-1.460.838,37	-1.488.188,64	-1.514.123,75	-1.538.643,19	-1.561.746,46	-1.556.317,26
TOTAL ACTIVO	-1.072.291,99	-1.147.650,35	-1.221.589,55	-1.294.109,03	-1.365.208,21	-1.434.886,51	-1.503.143,33	-1.569.978,06	-1.600.402,41
PASIVO									
FONDOS PROPIOS	-1.252.667,43	-1.304.762,76	-1.355.443,47	-1.404.709,05	-1.452.559,02	-1.498.992,87	-1.544.010,08	-1.587.610,14	-1.600.402,41
Capital Social	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00
Prima de emisión	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00
Reservas	-2.052.667,43	-2.104.762,76	-2.155.443,47	-2.204.709,05	-2.252.559,02	-2.298.992,87	-2.344.010,08	-2.387.610,14	-2.400.402,41
PASIVO ESIGIBLE LARGO PLAZO	164.705,88	141.176,47	117.647,06	94.117,65	70.588,24	47.058,82	23.529,41	0,00	0,00
Préstamos a LP	164.705,88	141.176,47	117.647,06	94.117,65	70.588,24	47.058,82	23.529,41	0,00	0,00
PASIVO ESIGIBLE CORTO PLAZO	15.669,56	15.935,94	16.206,85	16.482,37	16.762,57	17.047,53	17.337,34	17.632,08	0,00
acreedores	15.669,56	15.935,94	16.206,85	16.482,37	16.762,57	17.047,53	17.337,34	17.632,08	0,00
Dividendos a pagar									
H.P. Acredora	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PASIVO	-1.072.291,99	-1.147.650,35	-1.221.589,55	-1.294.109,03	-1.365.208,21	-1.434.886,51	-1.503.143,33	-1.569.978,06	-1.600.402,41

Tabla 28: Control escenario A. (FUENTE: Elaboración propia)

CONTROL	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
ratios de cash-flow														
d/Qdi														
CF/Qdi			-14,9037236	-44,8942845	38,0758303	36,2316399	34,4384646	32,6951144	31,0004246	29,3532553	27,7524916	26,1970422	24,6858395	23,2178389
CAT/Qdi			-19,2319575	-59,742545	51,3353558	45,2417308	44,4854777	43,7418659	43,0106843	42,291725	41,5847837	34,722177	34,141767	33,571059
R/Qdi			35,1356811	105,636829	-88,4111861	-80,4733706	-77,9239423	-75,4369804	-73,0111089	-70,6449803	-68,3372753	-59,9192193	-57,8276065	-55,7888979

CONTROL	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
ratios de cash-flow													
d/Qdi													
CF/Qdi	21,7920183	20,4073777	19,0629389	17,7577446	16,4908587	15,261365	14,0683674	12,9109894	11,7883735	10,699681	9,64409136	8,62080214	7,62902845
CAT/Qdi	33,0098909	32,4581031	31,9155389	31,3820442	30,8574672	30,341659	29,834473	29,335765	28,8453933	28,3632186	27,8891038	27,4229143	26,9645175
R/Qdi	-53,8019091	-51,8654808	-49,9784778	-48,1397888	-46,3483259	-44,603024	-42,9028404	-41,2467544	-39,6337668	-38,0628996	-36,5331952	-35,0437164	-33,5935459

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

CONTROL	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
ratios de cash-flow									
d/Qdi									
CF/Qdi	6,66800258	5,7369737	4,8352075	3,96198583	3,11660635	2,29838227	1,50664193	0,74072858	0
CAT/Qdi	26,5137832	26,0705833	25,6347918	25,206285	24,784941	24,3706401	23,9632646	23,5626987	7,72294287
R/Qdi	-32,1817858	-30,807557	-29,4699993	-28,1682708	-26,9015473	-25,6690223	-24,4699065	-23,3034273	-6,72294287

CONTROL	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
Ratios económicos														
re		-3,69%	-4,22%	-4,48%	-4,69%	-4,67%	-5,22%	-5,92%	-6,81%	-8,01%	-9,70%	-10,35%	-13,63%	-19,81%

CONTROL	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
Ratios económicos													
re	-35,90%	-180,41%	60,75%	26,21%	16,79%	12,40%	9,86%	8,20%	7,04%	6,18%	5,51%	4,98%	4,55%

CONTROL	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
Ratios económicos									
re	4,20%	3,90%	3,64%	3,42%	3,23%	3,06%	2,91%	2,78%	0,81%

ANÁLISIS DE RENTABILIDAD	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
BAXI/V			-0,50722658	-0,48203204	-0,44863019	-0,39431878	-0,38757843	-0,38095075	-0,37443385	-0,3680259	-0,36172505	-0,30055984	-0,29538675	-0,29030013
V/ATNt-1			0,08324635	0,09296642	0,10453012	0,11835536	0,13471747	0,1552975	0,18192545	0,21766674	0,26807635	0,34436979	0,46130149	0,68256882
re= BAI/ATN (t-1)		-3,69%	-4,22%	-4,48%	-4,69%	-4,67%	-5,22%	-5,92%	-6,81%	-8,01%	-9,70%	-10,35%	-13,63%	-19,81%
ATNt-1/FPt-1		2	2,11905283	2,2847829	2,51426538	2,84816965	3,35626237	4,31647129	6,82206188	30,1442668	-7,94924164	-2,7386716	-1,38276515	-0,71525357
BAI/BAXI		1,79842895	1,73664269	1,73909127	1,75644306	1,81894716	1,79195323	1,76494354	1,73791763	1,71087501	1,68381519	1,77684908	1,74485587	1,71283648
BN/BAI		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
efecto financeiro		3,59685789	3,6800376	3,97344599	4,41616396	5,18067011	6,01426521	7,61832813	11,8561816	51,5730728	-13,3850538	-4,86620612	-2,41272588	-1,2251124
efecto fiscal		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
rf= BN/FP (t-1)		-13,27%	-15,54%	-17,81%	-20,71%	-24,18%	-31,40%	-45,07%	-80,76%	-413,14%	129,79%	50,37%	32,88%	24,28%

ANÁLISIS DE RENTABILIDAD	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
BAXI/V	-0,28529854	-0,28038055	-0,27554477	-0,27078983	-0,26611436	-0,26151706	-0,2569966	-0,2525517	-0,2481811	-0,24388356	-0,23965786	-0,2355028	-0,23141719
V/ATNt-1	1,25847773	6,43445151	-2,20483949	-0,96781587	-0,63104966	-0,47422644	-0,38369079	-0,32486058	-0,28364884	-0,25324004	-0,22993471	-0,21155135	-0,19672039
re= BAI/ATN (t-1)	-35,90%	-180,41%	60,75%	26,21%	16,79%	12,40%	9,86%	8,20%	7,04%	6,18%	5,51%	4,98%	4,55%
ATNt-1/FPt-1	-0,31746518	-0,05299405	0,13586692	0,27772823	0,38838982	0,47728959	0,55041296	0,61173954	0,66401862	0,70921064	0,74875144	0,78371683	0,81492898
BAI/BAXI	1,68079015	1,64871609	1,61661351	1,58448156	1,55231941	1,52012618	1,48790097	1,45564287	1,42335094	1,39102421	1,35866169	1,32626235	1,29382516
BN/BAI	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
efecto financeiro	-0,53359235	-0,08737215	0,2196443	0,44005527	0,60290506	0,72554039	0,81895997	0,89047431	0,94513152	0,98652917	1,0172999	1,03941413	1,05437561
efecto fiscal	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
rf= BN/FP (t-1)	19,16%	15,76%	13,34%	11,53%	10,12%	9,00%	8,08%	7,31%	6,65%	6,09%	5,61%	5,18%	4,80%

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

ANÁLISIS DE RENTABILIDAD	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
BAXI/V	-0,22739987	-0,22344971	-0,21956557	-0,21574637	-0,211991	-0,20829841	-0,20466755	-0,20109737	-0,05992041
V/ATNt-1	-0,18453864	-0,17438641	-0,16582444	-0,15853271	-0,15227259	-0,14686258	-0,14216218	-0,138061	-0,13447111
re= BAI/ATN (t-1)	4,20%	3,90%	3,64%	3,42%	3,23%	3,06%	2,91%	2,78%	0,81%
ATNt-1/FPt-1	0,84302711	0,86851587	0,89179913	0,91320401	0,93299848	0,95140422	0,96860637	0,98476084	1
BAI/BAXI	1,26134903	1,22883288	1,19627556	1,16367591	1,13103276	1,09834486	1,06561096	1,03282979	1
BN/BAI	1	1	1	1	1	1	1	1	1
efecto financeiro	1,06335143	1,06726086	1,0668375	1,06267351	1,05525184	1,04496993	1,03215757	1,01709033	1
efecto fiscal	1	1	1	1	1	1	1	1	1
rf= BN/FP (t-1)	4,46%	4,16%	3,88%	3,63%	3,41%	3,20%	3,00%	2,82%	0,81%

ESTUDIO APALANCAMIENTO	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
Gasto financieros/BAI		-0,798428947	-0,736642689	-0,739091266	-0,756443056	-0,818947162	-0,791953233	-0,764943544	-0,737917629	-0,710875008	-0,683815192	-0,776849081	-0,744855865	-0,712836476
Gasto Financiero/BN		-0,443959128	-0,424176311	-0,42498705	-0,430667566	-0,450231419	-0,441949722	-0,433409639	-0,424598736	-0,415503766	-0,406110596	-0,437206001	-0,426886759	-0,416173106
GAF		-3,9610298	-2,7971226	-2,8327579	-3,1058160	-4,5232495	-3,8066116	-3,2542971	-2,8155943	-2,4587117	-2,1627073	-3,4812722	-2,9193533	-2,4823364

ESTUDIO APALANCAMIENTO	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
Gasto financieros/BAI	-0,680790146	-0,648716092	-0,616613506	-0,584481561	-0,552319409	-0,520126177	-0,487900972	-0,455642875	-0,423350944	-0,391024212	-0,358661688	-0,326262351	-0,293825158
Gasto Financiero/BN	-0,405041729	-0,393467435	-0,381422958	-0,36887874	-0,355802682	-0,342159871	-0,327912261	-0,313018311	-0,29743258	-0,281105252	-0,263981601	-0,246001367	-0,22709804
GAF	-2,1327354	-1,8467003	-1,6083339	-1,4066321	-1,2337354	-1,0838811	-0,9527473	-0,8370293	-0,7341570	-0,6421014	-0,5592395	-0,4842573	-0,4160799

ESTUDIO APALANCAMIENTO	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
Gasto financieros/BAI	-0,261349034	-0,228832877	-0,196275558	-0,163675914	-0,131032755	-0,098344857	-0,065610964	-0,032829786	0
Gasto Financiero/BN	-0,207198029	-0,18621969	-0,164072196	-0,140654208	-0,115852308	-0,089539143	-0,061571217	-0,031786251	0
GAF	-0,3538194	-0,2967358	-0,2442075	-0,1957087	-0,1507914	-0,1090715	-0,0702180	-0,0339442	-

RATIOS DE ESTRUCTURA FINANCIERA	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
e=FA/FP	1	1,119052829	1,284782901	1,514265377	1,848169655	2,356262373	3,316471288	5,822061876	29,14426684	-8,949241643	-3,738671602	-2,382765148	-1,715253567	-1,317465182
L=FA/FT	0,5	0,528091048	0,562321654	0,60226951	0,64889732	0,702049516	0,768329283	0,85341675	0,966826196	1,125798164	1,36514053	1,723188606	2,398105576	4,149951735
Ga=FP/FT	0,5000000	0,4719090	0,4376783	0,3977305	0,3511027	0,2979505	0,2316707	0,1465832	0,0331738	-0,1257982	-0,3651405	-0,7231886	-1,3981056	-3,1499517
Gd=FA/FT	0,5	0,471908952	0,437678346	0,39773049	0,35110268	0,297950484	0,231670717	0,14658325	0,033173804	-0,125798164	-0,36514053	-0,723188606	-1,398105576	-3,149951735
Ga+Gd	1	0,943817904	0,875356691	0,79546098	0,702205361	0,595900969	0,463341435	0,2931665	0,066347608	-0,251596327	-0,73028106	-1,446377213	-2,796211152	-6,299903469
cfp= d/VCFP														
cfa=CF/VCFA		0,060684848	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589
cft=(d+CF)/(VCFT)		0,02945	0,031104563	0,033120745	0,035473674	0,038220052	0,041350716	0,045254595	0,050266247	0,056946063	0,066309512	0,080406777	0,101495809	0,141248418
rn=re-cft		-0,066335	-0,073329	-0,077934	-0,082369	-0,084890	-0,093564	-0,104415	-0,118385	-0,137053	-0,163279	-0,183911	-0,237758	-0,339398
rf		-13,27%	-15,54%	-17,81%	-20,71%	-24,18%	-31,40%	-45,07%	-80,76%	-413,14%	129,79%	50,37%	32,88%	24,28%
i		0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589
re-i		-0,095784935	-0,101124763	-0,103712795	-0,105795366	-0,105569741	-0,111113584	-0,118060699	-0,127019048	-0,139006998	-0,155869931	-0,16240373	-0,195162348	-0,257049819
t		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
rf		-13,27%	-15,54%	-17,81%	-20,71%	-24,18%	-31,40%	-45,07%	-80,76%	-413,14%	129,79%	50,37%	32,88%	24,28%
efecto financeiro		3,596857893	3,680037604	3,973445988	4,416163961	5,180670111	6,014265212	7,618328134	11,8561816	51,57307278	-13,38505384	-4,866206119	-2,412725878	-1,225112398
efecto fiscal		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
rf		-13,27%	-15,54%	-17,81%	-20,71%	-24,18%	-31,40%	-45,07%	-80,76%	-413,14%	129,79%	50,37%	32,88%	24,28%

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

RATIOS DE ESTRUCTURA FINANCIERA	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
e=FA/FP	-1,052994052	-0,864133077	-0,722271766	-0,611610176	-0,522710414	-0,449587042	-0,388260455	-0,335981385	-0,290789358	-0,25124856	-0,216283167	-0,185071024	-0,156972894
L=FA/FT	19,87004233	-6,360143153	-2,600642196	-1,574732753	-1,095164089	-0,816817693	-0,634682617	-0,505981877	-0,410018323	-0,335556697	-0,275971063	-0,227100803	-0,186201479
Ga=FP/FT	-18,8700423	7,3601432	3,6006422	2,5747328	2,0951641	1,8168177	1,6346826	1,5059819	1,4100183	1,3355567	1,2759711	1,2271008	1,1862015
Gd=FA/FT	-18,87004233	7,360143153	3,600642196	2,574732753	2,095164089	1,816817693	1,634682617	1,505981877	1,410018323	1,335556697	1,275971063	1,227100803	1,186201479
Ga+Gd	-37,74008465	14,72028631	7,201284391	5,149465506	4,190328179	3,633635387	3,269365234	3,011963753	2,820036645	2,671113394	2,551942126	2,454201605	2,372402958
cfp= d/VCFP													
cfa=CF/VCFA	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589
cft=(d+CF)/(VCFT)	0,244432157	1,170345493	-0,374612432	-0,153177825	-0,092751759	-0,064505165	-0,048110562	-0,037382806	-0,029802333	-0,024150079	-0,019764289	-0,016254696	-0,013376237
rn=re-cft	-0,603474	-2,974441	0,982144	0,415253	0,260683	0,188523	0,146718	0,119427	0,100199	0,085911	0,074870	0,066076	0,058901
rf	19,16%	15,76%	13,34%	11,53%	10,12%	9,00%	8,08%	7,31%	6,65%	6,09%	5,61%	5,18%	4,80%
i	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589
re-i	-0,417941855	-1,862995054	0,548631992	0,203174692	0,109031377	0,065118301	0,039707228	0,023144092	0,011496282	0,002861084	-0,003794339	-0,009079064	-0,013375521
t	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
rf	19,16%	15,76%	13,34%	11,53%	10,12%	9,00%	8,08%	7,31%	6,65%	6,09%	5,61%	5,18%	4,80%
efecto financeiro	-0,533592349	-0,087372146	0,219644302	0,440055267	0,602905062	0,725540393	0,818959974	0,890474309	0,945131522	0,986529175	1,017299895	1,039414129	1,05437561
efecto fiscal	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
rf	19,16%	15,76%	13,34%	11,53%	10,12%	9,00%	8,08%	7,31%	6,65%	6,09%	5,61%	5,18%	4,80%

RATIOS DE ESTRUCTURA FINANCIERA	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
e=FA/FP	-0,131484126	-0,108200873	-0,086795991	-0,067001524	-0,048595778	-0,031393627	-0,015239157	2,33731E-16	0
L=FA/FT	-0,151389433	-0,12132875	-0,095045565	-0,071813112	-0,05107795	-0,03241113	-0,015474982	2,33731E-16	0
Ga=FP/FT	1,1513894	1,1213288	1,0950456	1,0718131	1,0510780	1,0324111	1,0154750	1,0000000	1,0000000
Gd=FA/FT	1,151389433	1,12132875	1,095045565	1,071813112	1,05107795	1,03241113	1,015474982	1	1
Ga+Gd	2,302778866	2,2426575	2,19009113	2,143626224	2,102155901	2,064822261	2,030949965	2	2
cfp= d/VCFP									
cfa=CF/VCFA	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0
cft=(d+CF)/(VCFT)	-0,010967267	-0,008916838	-0,007146263	-0,005598184	-0,004229792	-0,003008491	-0,001909016	-0,000911476	0
rn=re-cft	0,052931	0,047883	0,043556	0,039801	0,036510	0,033600	0,031005	0,028675	0,008058
rf	4,46%	4,16%	3,88%	3,63%	3,41%	3,20%	3,00%	2,82%	0,81%
i	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0
re-i	-0,016935938	-0,019933407	-0,022490661	-0,024697144	-0,026619581	-0,028308758	-0,029804016	-0,031136296	0,008057564
t	0	0	0	0	0	0	0	0	0
rf	4,46%	4,16%	3,88%	3,63%	3,41%	3,20%	3,00%	2,82%	0,81%
efecto financeiro	1,063351425	1,06726086	1,066837498	1,06267351	1,055251837	1,044969935	1,032157571	1,017090331	1
efecto fiscal	1	1	1	1	1	1	1	1	1
rf	4,46%	4,16%	3,88%	3,63%	3,41%	3,20%	3,00%	2,82%	0,81%

RATIOS DE CIRCULANTE	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
Stot=AT/FA		1,893612861	1,778341617	1,660386228	1,541075868	1,424400954	1,3015253	1,171760456	1,034312066	0,888258688	0,732525317	0,580319529	0,41699582	0,240966658
Stécnica=AC/PC		-3,377353531	-10,29530544	-16,88169889	-22,72974503	-28,24735752	-33,44609144	-38,3371721	-42,93150339	-47,23967605	-51,27197558	-55,03839015	-58,54861814	-61,81207565
Saccidtest=(Cl+T)/pc		-3,3773535	-10,2953054	-16,8816989	-22,7297450	-28,2473575	-33,4460914	-38,3371721	-42,9315034	-47,2396760	-51,2719756	-55,0383901	-58,5486181	-61,8120757
Stes=T/PC		-3,377353531	-10,29530544	-16,88169889	-22,72974503	-28,24735752	-33,44609144	-38,3371721	-42,93150339	-47,23967605	-51,27197558	-55,03839015	-58,54861814	-61,81207565

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

RATIOS DE CIRCULANTE	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
Stot=AT/FA	0,050327019	-0,157229165	-0,384520409	-0,635028387	-0,913105177	-1,224263392	-1,575590655	-1,976355372	-2,438915397	-2,980122315	-3,623568318	-4,40333098	-5,370526621
Stécnica=AC/PC	-64,83790375	-67,63497554	-70,21190313	-72,57704439	-74,7385095	-76,70416747	-78,48165235	-80,07836943	-81,50150119	-82,75801314	-83,85465956	-84,79798904	-85,5943499
Saccidtest=(CI+T)/pc	-64,8379037	-67,6349755	-70,2119031	-72,5770444	-74,7385095	-76,7041675	-78,4816524	-80,0783694	-81,5015012	-82,7580131	-83,8546596	-84,7979890	-85,5943499
Stes=T/PC	-64,83790375	-67,63497554	-70,21190313	-72,57704439	-74,7385095	-76,70416747	-78,48165235	-80,07836943	-81,50150119	-82,75801314	-83,85465956	-84,79798904	-85,5943499

RATIOS DE CIRCULANTE	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
Stot=AT/FA	-6,605480839	-8,242069577	-10,52126946	-13,92503366	-19,57791945	-30,85359847	-64,62042855	4,27842E+15	-
Stécnica=AC/PC	-86,24989552	-86,77058948	-87,16221064	-87,43035802	-87,58045564	-87,61775721	-87,54735064	-87,37416259	-
Saccidtest=(CI+T)/pc	-86,2498955	-86,7705895	-87,1622106	-87,4303580	-87,5804556	-87,6177572	-87,5473506	-87,3741626	-
Stes=T/PC	-86,24989552	-86,77058948	-87,16221064	-87,43035802	-87,58045564	-87,61775721	-87,54735064	-87,37416259	-

Tabla 29: Flujos de caja escenario A. (FUENTE: Elaboración propia)

FLUJOS DE CAJA	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
BaII	0,00	-59.015,90	-62.084,53	-60.003,73	-56.795,22	-50.768,20	-50.748,69	-50.728,85	-50.708,67	-50.688,15	-50.667,28	-42.815,49	-42.793,91	-42.771,96
t	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BaII(1-t)	0,00	-59.015,90	-62.084,53	-60.003,73	-56.795,22	-50.768,20	-50.748,69	-50.728,85	-50.708,67	-50.688,15	-50.667,28	-42.815,49	-42.793,91	-42.771,96
A	0,00	59.015,90	59.015,90	59.015,90	57.923,56	51.915,72	51.915,72	51.915,72	51.915,72	51.915,72	51.915,72	44.085,15	44.085,15	44.085,15
BaII(1-t)+A	0,00	0,00	-3.068,64	-987,84	1.128,34	1.147,52	1.167,03	1.186,87	1.207,04	1.227,56	1.248,43	1.269,65	1.291,24	1.313,19
INC.AF	1.575.118,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INC.NOF	0,00	2.091,14	0,00	0,00	35,55	36,15	36,77	37,39	38,03	38,68	39,33	40,00	40,68	41,37
FLUJO DE CAJA LIBRE	-1.575.118,97	-2.091,14	-3.068,64	-987,84	1.092,79	1.111,36	1.130,26	1.149,47	1.169,01	1.188,89	1.209,10	1.229,65	1.250,56	1.271,82
flujo de caja libre acumulado	-1.575.118,97	-1.577.210,11	-1.580.278,75	-1.581.266,59	-1.580.173,80	-1.579.062,44	-1.577.932,18	-1.576.782,71	-1.575.613,69	-1.574.424,81	-1.573.215,71	-1.571.986,06	-1.570.735,50	-1.569.463,69
INTERESES	0,00	47.120,00	45.734,12	44.348,24	42.962,35	41.576,47	40.190,59	38.804,71	37.418,82	36.032,94	34.647,06	33.261,18	31.875,29	30.489,41
INTERESES(1-t)	0,00	47.120,00	45.734,12	44.348,24	42.962,35	41.576,47	40.190,59	38.804,71	37.418,82	36.032,94	34.647,06	33.261,18	31.875,29	30.489,41
VAR. DEUDA FIN.	800.000,00	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41
FCDEUDA	-800.000,00	70.649,41	69.263,53	67.877,65	66.491,76	65.105,88	63.720,00	62.334,12	60.948,24	59.562,35	58.176,47	56.790,59	55.404,71	54.018,82
FCA	-775.118,97	-72.740,56	-72.332,17	-68.865,48	-65.398,98	-63.994,52	-62.589,74	-61.184,65	-59.779,22	-58.373,47	-56.967,37	-55.560,94	-54.154,15	-52.747,01
DIVIDENDOS														
Incr. Capital Social	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Incr. Prima Emisión	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Var. Teso.NO	24.881,03	-72.740,56	-72.332,17	-68.865,48	-65.398,98	-63.994,52	-62.589,74	-61.184,65	-59.779,22	-58.373,47	-56.967,37	-55.560,94	-54.154,15	-52.747,01

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

FLUJOS DE CAJA	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
BaII	-42.749,63	-42.726,93	-42.703,84	-42.680,36	-42.656,48	-42.632,19	-42.607,49	-42.582,37	-42.556,82	-42.530,84	-42.504,42	-42.477,54	-42.450,22
t	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BaII(1-t)	-42.749,63	-42.726,93	-42.703,84	-42.680,36	-42.656,48	-42.632,19	-42.607,49	-42.582,37	-42.556,82	-42.530,84	-42.504,42	-42.477,54	-42.450,22
A	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15
BaII(1-t)+A	1.335,51	1.358,22	1.381,31	1.404,79	1.428,67	1.452,96	1.477,66	1.502,78	1.528,33	1.554,31	1.580,73	1.607,60	1.634,93
INC.AF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INC.NO	42,08	42,79	43,52	44,26	45,01	45,78	46,56	47,35	48,15	48,97	49,80	50,65	51,51
FLUJO DE CAJA LIBRE	1.293,44	1.315,42	1.337,79	1.360,53	1.383,66	1.407,18	1.431,10	1.455,43	1.480,17	1.505,34	1.530,93	1.556,95	1.583,42
flujo de caja libre acumulado	-1.568.170,25	-1.566.854,82	-1.565.517,04	-1.564.156,51	-1.562.772,85	-1.561.365,67	-1.559.934,57	-1.558.479,13	-1.556.998,96	-1.555.493,62	-1.553.962,70	-1.552.405,74	-1.550.822,32
INTERESES	29.103,53	27.717,65	26.331,76	24.945,88	23.560,00	22.174,12	20.788,24	19.402,35	18.016,47	16.630,59	15.244,71	13.858,82	12.472,94
INTERESES(1-t)	29.103,53	27.717,65	26.331,76	24.945,88	23.560,00	22.174,12	20.788,24	19.402,35	18.016,47	16.630,59	15.244,71	13.858,82	12.472,94
VAR. DEUDA FIN.	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41
FCDEUDA	52.632,94	51.247,06	49.861,18	48.475,29	47.089,41	45.703,53	44.317,65	42.931,76	41.545,88	40.160,00	38.774,12	37.388,24	36.002,35
FCA	-51.339,50	-49.931,63	-48.523,39	-47.114,76	-45.705,75	-44.296,35	-42.886,54	-41.476,33	-40.065,71	-38.654,66	-37.243,19	-35.831,28	-34.418,93
DIVIDENDOS													
Incr. Capital Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Incr. Prima Emisión	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Var. Teso.NO	-51.339,50	-49.931,63	-48.523,39	-47.114,76	-45.705,75	-44.296,35	-42.886,54	-41.476,33	-40.065,71	-38.654,66	-37.243,19	-35.831,28	-34.418,93

FLUJOS DE CAJA	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
BaII	-42.422,42	-42.394,16	-42.365,41	-42.336,17	-42.306,44	-42.276,20	-42.245,45	-42.214,18	-12.792,27
t	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BaII(1-t)	-42.422,42	-42.394,16	-42.365,41	-42.336,17	-42.306,44	-42.276,20	-42.245,45	-42.214,18	-12.792,27
A	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	14.695,05
BaII(1-t)+A	1.662,73	1.690,99	1.719,74	1.748,97	1.778,71	1.808,94	1.839,70	1.870,97	1.902,78
INC.AF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INC.NO	52,39	53,28	54,18	55,10	56,04	56,99	57,96	58,95	-3.526,42
FLUJO DE CAJA LIBRE	1.610,34	1.637,72	1.665,56	1.693,87	1.722,67	1.751,95	1.781,74	1.812,02	5.429,19
flujo de caja libre acumulado	-1.549.211,98	-1.547.574,27	-1.545.908,71	-1.544.214,84	-1.542.492,17	-1.540.740,22	-1.538.958,48	-1.537.146,46	-1.531.717,26
INTERESES	11.087,06	9.701,18	8.315,29	6.929,41	5.543,53	4.157,65	2.771,76	1.385,88	0,00
INTERESES(1-t)	11.087,06	9.701,18	8.315,29	6.929,41	5.543,53	4.157,65	2.771,76	1.385,88	0,00
VAR. DEUDA FIN.	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	0,00
FCDEUDA	34.616,47	33.230,59	31.844,71	30.458,82	29.072,94	27.687,06	26.301,18	24.915,29	0,00
FCA	-33.006,13	-31.592,87	-30.179,15	-28.764,95	-27.350,27	-25.935,11	-24.519,44	-23.103,27	5.429,19
DIVIDENDOS									
Incr. Capital Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Incr. Prima Emisión	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Var. Teso.NO	-33.006,13	-31.592,87	-30.179,15	-28.764,95	-27.350,27	-25.935,11	-24.519,44	-23.103,27	5.429,19

Anexo 2: Plan financiero del escenario B.

Tabla 30: Recursos generados escenario B. (Fuente: Elaboración propia)

RECURSOS GENERADOS	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
VENTAS		0,00	244.800,00	248.961,60	253.193,95	257.498,24	261.875,71	266.327,60	270.855,17	275.459,71	280.142,52	284.904,95	289.748,33	294.674,05
COSTE DE LAS VENTAS														
Existencias Iniciales														
Compras														
Existencias Finales														
MARGEN COMERCIAL BRUTA														
GASTOS GENERALES		59.015,90	184.484,53	184.484,53	183.392,20	179.517,32	181.686,55	183.892,65	186.136,26	188.418,01	190.738,55	185.267,97	187.668,07	190.108,98
Personal		0,00	38.896,92	38.896,92	38.896,92	39.558,17	40.230,66	40.914,58	41.610,13	42.317,50	43.036,90	43.768,52	44.512,59	45.269,30
Seguridad social personal		0,00	4.006,32	4.006,32	4.006,32	4.074,43	4.143,69	4.214,14	4.285,78	4.358,63	4.432,73	4.508,09	4.584,72	4.662,66
Limpieza		0,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.847,60	2.896,01	2.945,24	2.995,31	3.046,23	3.098,02	3.150,68	3.204,24	3.258,72
Telefonía		0,00	336,34	336,34	336,34	342,06	347,87	353,79	359,80	365,92	372,14	378,46	384,90	391,44
Seguridad		0,00	71.547,30	71.547,30	71.547,30	72.763,60	74.000,59	75.258,60	76.537,99	77.839,14	79.162,40	80.508,16	81.876,80	83.268,71
Suministros		0,00	1.539,89	1.539,89	1.539,89	1.566,07	1.592,69	1.619,77	1.647,30	1.675,31	1.703,79	1.732,75	1.762,21	1.792,17
Material oficina		0,00	367,17	367,17	367,17	373,41	379,76	386,22	392,78	399,46	406,25	413,16	420,18	427,32
Otros gastos		0,00	5.974,70	5.974,70	5.974,70	6.076,27	6.179,56	6.284,62	6.391,45	6.500,11	6.610,61	6.722,99	6.837,28	6.953,52
Amortizaciones		59.015,90	59.015,90	59.015,90	57.923,56	51.915,72	51.915,72	51.915,72	51.915,72	51.915,72	51.915,72	44.085,15	44.085,15	44.085,15
BAII		-59.015,90	60.315,47	64.477,07	69.801,75	77.980,93	80.189,17	82.434,95	84.718,91	87.041,70	89.403,98	99.636,98	102.080,26	104.565,07
GASTOS FINANCIEROS		47.120,00	45.734,12	44.348,24	42.962,35	41.576,47	40.190,59	38.804,71	37.418,82	36.032,94	34.647,06	33.261,18	31.875,29	30.489,41
BENEFICIOS ORDINARIOS		-106.135,90	14.581,35	20.128,83	26.839,40	36.404,45	39.998,58	43.630,25	47.300,09	51.008,76	54.756,92	66.375,80	70.204,96	74.075,66
Plusvalías/minusvalías inmovilizado														
Ingresos Extraordinarios														
Gastos Extraordinarios														
BENEFICIOS EXTRAORDINARIOS														
BAI		-106.135,90	14.581,35	20.128,83	26.839,40	36.404,45	39.998,58	43.630,25	47.300,09	51.008,76	54.756,92	66.375,80	70.204,96	74.075,66
Impuesto de Sociedades		0,00	4.374,40	6.038,65	8.051,82	10.921,34	11.999,57	13.089,07	14.190,03	15.302,63	16.427,08	19.912,74	21.061,49	22.222,70
BENEFICIO NETO		-106.135,90	10.206,94	14.090,18	18.787,58	25.483,12	27.999,01	30.541,17	33.110,06	35.706,13	38.329,84	46.463,06	49.143,47	51.852,96
Dividendos														
Dotación a Reservas		-106.135,90	10.206,94	14.090,18	18.787,58	25.483,12	27.999,01	30.541,17	33.110,06	35.706,13	38.329,84	46.463,06	49.143,47	51.852,96
Autofinanciamiento		-47.120,00	69.222,84	73.106,08	76.711,14	77.398,83	79.914,72	82.456,89	85.025,78	87.621,85	90.245,56	90.548,21	93.228,62	95.938,11
saldo de reservas		-106.135,90	-95.928,95	-81.838,77	-63.051,19	-37.568,07	-9.569,07	20.972,10	54.082,17	89.788,30	128.118,14	174.581,20	223.724,68	275.577,64
Cashflow de explotación después de impuestos (Qai)		0,00	114.956,96	117.454,31	119.673,49	118.975,30	120.105,31	121.261,59	122.444,60	123.654,79	124.892,62	123.809,39	125.103,91	126.427,52

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

RECURSOS GENERADOS	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
VENTAS	299.683,51	304.778,13	309.959,36	315.228,67	320.587,56	326.037,54	331.580,18	337.217,05	342.949,74	348.779,88	354.709,14	360.739,19	366.871,76
COSTE DE LAS VENTAS													
Existencias Iniciales													
Compras													
Existencias Finales													
MARGEN COMERCIAL BRUTA													
GASTOS GENERALES	192.591,39	195.116,00	197.683,52	200.294,69	202.950,25	205.650,96	208.397,58	211.190,89	214.031,69	216.920,78	219.858,99	222.847,14	225.886,10
Personal	46.038,88	46.821,54	47.617,51	48.427,00	49.250,26	50.087,52	50.939,01	51.804,97	52.685,65	53.581,31	54.492,19	55.418,56	56.360,67
Seguridad social personal	4.741,93	4.822,54	4.904,53	4.987,90	5.072,70	5.158,93	5.246,64	5.335,83	5.426,54	5.518,79	5.612,61	5.708,02	5.805,06
Limpieza	3.314,11	3.370,45	3.427,75	3.486,02	3.545,29	3.605,56	3.666,85	3.729,19	3.792,58	3.857,06	3.922,63	3.989,31	4.057,13
Telefonía	398,10	404,86	411,75	418,75	425,86	433,10	440,47	447,96	455,57	463,32	471,19	479,20	487,35
Seguridad	84.684,28	86.123,91	87.588,02	89.077,01	90.591,32	92.131,37	93.697,61	95.290,47	96.910,40	98.557,88	100.233,36	101.937,33	103.670,27
Suministros	1.822,63	1.853,62	1.885,13	1.917,18	1.949,77	1.982,91	2.016,62	2.050,91	2.085,77	2.121,23	2.157,29	2.193,97	2.231,26
Material oficina	434,59	441,97	449,49	457,13	464,90	472,80	480,84	489,02	497,33	505,78	514,38	523,13	532,02
Otros gastos	7.071,73	7.191,95	7.314,21	7.438,55	7.565,01	7.693,61	7.824,40	7.957,42	8.092,69	8.230,27	8.370,18	8.512,48	8.657,19
Amortizaciones	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15
BAII	107.092,12	109.662,14	112.275,84	114.933,98	117.637,30	120.386,58	123.182,60	126.026,15	128.918,05	131.859,10	134.850,15	137.892,05	140.985,66
GASTOS FINANCIEROS	29.103,53	27.717,65	26.331,76	24.945,88	23.560,00	22.174,12	20.788,24	19.402,35	18.016,47	16.630,59	15.244,71	13.858,82	12.472,94
BENEFICIOS ORDINARIOS	77.988,59	81.944,49	85.944,07	89.988,09	94.077,30	98.212,47	102.394,37	106.623,80	110.901,58	115.228,51	119.605,45	124.033,23	128.512,72
Plusvalías/minusvalías inmovilizado													
Ingresos Extraordinarios													
Gastos Extraordinarios													
BENEFICIOS EXTRAORDINARIOS													
BAI	77.988,59	81.944,49	85.944,07	89.988,09	94.077,30	98.212,47	102.394,37	106.623,80	110.901,58	115.228,51	119.605,45	124.033,23	128.512,72
Impuesto de Sociedades	23.396,58	24.583,35	25.783,22	26.996,43	28.223,19	29.463,74	30.718,31	31.987,14	33.270,47	34.568,55	35.881,63	37.209,97	38.553,82
BENEFICIO NETO	54.592,01	57.361,14	60.160,85	62.991,67	65.854,11	68.748,73	71.676,06	74.636,66	77.631,10	80.659,96	83.723,81	86.823,26	89.958,91
Dividendos													
Dotación a Reservas	54.592,01	57.361,14	60.160,85	62.991,67	65.854,11	68.748,73	71.676,06	74.636,66	77.631,10	80.659,96	83.723,81	86.823,26	89.958,91
Autofinanciamiento	98.677,16	101.446,29	104.246,00	107.076,81	109.939,26	112.833,87	115.761,20	118.721,81	121.716,25	124.745,11	127.808,96	130.908,41	134.044,05
saldo de reservas	330.169,65	387.530,79	447.691,65	510.683,31	576.537,42	645.286,15	716.962,20	791.598,87	869.229,97	949.889,93	1.033.613,74	1.120.437,00	1.210.395,91
Cashflow de explotación después de impuestos (Qai)	127.780,69	129.163,94	130.577,76	132.022,69	133.499,26	135.007,99	136.549,44	138.124,16	139.732,72	141.375,69	143.053,67	144.767,23	146.516,99

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

RECURSOS GENERADOS	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
VENTAS	373.108,58	379.451,43	385.902,10	392.462,44	399.134,30	405.919,58	412.820,21	419.838,16	426.975,41
COSTE DE LAS VENTAS									
Existencias Iniciales									
Compras									
Existencias Finales									
MARGEN COMERCIAL BRUTA									
GASTOS GENERALES	228.976,71	232.119,87	235.316,46	238.567,39	241.873,59	245.235,99	248.655,56	252.133,25	226.279,97
Personal	57.318,81	58.293,23	59.284,21	60.292,04	61.317,01	62.359,40	63.419,51	64.497,64	65.594,10
Seguridad social personal	5.903,74	6.004,11	6.106,18	6.209,98	6.315,55	6.422,92	6.532,11	6.643,15	6.756,09
Limpieza	4.126,10	4.196,25	4.267,58	4.340,13	4.413,91	4.488,95	4.565,26	4.642,87	4.721,80
Telefonía	495,63	504,06	512,63	521,34	530,21	539,22	548,39	557,71	567,19
Seguridad	105.432,66	107.225,02	109.047,84	110.901,65	112.786,98	114.704,36	116.654,34	118.637,46	120.654,30
Suministros	2.269,19	2.307,77	2.347,00	2.386,90	2.427,48	2.468,75	2.510,71	2.553,40	2.596,80
Material oficina	541,06	550,26	559,62	569,13	578,81	588,65	598,65	608,83	619,18
Otros gastos	8.804,36	8.954,03	9.106,25	9.261,06	9.418,50	9.578,61	9.741,45	9.907,05	10.075,47
Amortizaciones	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	44.085,15	14.695,05
BAII	144.131,87	147.331,56	150.585,64	153.895,05	157.260,71	160.683,59	164.164,66	167.704,90	200.695,43
GASTOS FINANCIEROS	11.087,06	9.701,18	8.315,29	6.929,41	5.543,53	4.157,65	2.771,76	1.385,88	0,00
BENEFICIOS ORDINARIOS	133.044,81	137.630,38	142.270,35	146.965,63	151.717,18	156.525,94	161.392,89	166.319,02	200.695,43
Plusvalías/minusvalías inmovilizado									
Ingresos Extraordinarios									
Gastos Extraordinarios									
BENEFICIOS EXTRAORDINARIOS									
BAI	133.044,81	137.630,38	142.270,35	146.965,63	151.717,18	156.525,94	161.392,89	166.319,02	200.695,43
Impuesto de Sociedades	39.913,44	41.289,11	42.681,10	44.089,69	45.515,15	46.957,78	48.417,87	49.895,71	60.208,63
BENEFICIO NETO	93.131,37	96.341,27	99.589,24	102.875,94	106.202,03	109.568,16	112.975,02	116.423,31	140.486,80
Dividendos									
Dotación a Reservas	93.131,37	96.341,27	99.589,24	102.875,94	106.202,03	109.568,16	112.975,02	116.423,31	140.486,80
Autofinanciamiento	137.216,51	140.426,41	143.674,39	146.961,09	150.287,17	153.653,31	157.060,17	160.508,46	155.181,85
saldo de reservas	1.303.527,27	1.399.868,54	1.499.457,78	1.602.333,73	1.708.535,75	1.818.103,91	1.931.078,94	2.047.502,25	2.187.989,05
Cashflow de explotación después de impuestos (Qai)	148.303,57	150.127,59	151.989,68	153.890,50	155.830,70	157.810,95	159.831,94	161.894,34	155.181,85

Tabla 31: Necesidades netas de capital corriente escenario B (Fuente: Elaboración propia)

NNCC	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
EXISTENCIA MP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR. EXISTENCIA MP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EXISTENCIA PT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR. EXISTENCIA PT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CLIENTES - ECC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR. CLIENTES - ECC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TESORERÍA (Real/OBXS.)	0,00	12.546,86	12.546,86	12.546,86	12.760,16	12.977,08	13.197,69	13.422,05	13.650,23	13.882,28	14.118,28	14.358,29	14.602,38	14.850,62
VAR TESORERÍA	0,00	12.546,86	0,00	0,00	213,30	216,92	220,61	224,36	228,17	232,05	236,00	240,01	244,09	248,24
var AC		12.546,86	0,00	0,00	213,30	216,92	220,61	224,36	228,17	232,05	236,00	240,01	244,09	248,24
ACREEDORES CP	0,00	10.455,72	10.455,72	10.455,72	10.633,47	10.814,24	10.998,08	11.185,05	11.375,19	11.568,57	11.765,23	11.965,24	12.168,65	12.375,52
VAR ACREEDORES CP	0,00	10.455,72	0,00	0,00	177,75	180,77	183,84	186,97	190,15	193,38	196,67	200,01	203,41	206,87
PROVEEDORES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR PROVEEDORES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CRÉDITOS CP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR CRÉD. CP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DIVIDENDOS A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR DIV. A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DIVIDENDOS A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR DIV. A PAGAR	0,00	0,00												
IMPUESTOS A PAGAR	0,00	0,00	4.374,40	6.038,65	8.051,82	10.921,34	11.999,57	13.089,07	14.190,03	15.302,63	16.427,08	19.912,74	21.061,49	22.222,70
VAR IMPUESTOS A PAGAR	0,00	0,00	4.374,40	1.664,24	2.013,17	2.869,52	1.078,24	1.089,50	1.100,95	1.112,60	1.124,45	3.485,67	1.148,75	1.161,21
Var PC		10.455,72	4.374,40	1.664,24	2.190,92	3.050,29	1.262,08	1.276,47	1.291,10	1.305,98	1.321,11	3.685,67	1.352,16	1.368,08
Necesidades Netas Capital Corriente	0,00	2.091,14	-4.374,40	-1.664,24	-1.977,62	-2.833,36	-1.041,47	-1.052,11	-1.062,92	-1.073,93	-1.085,11	-3.445,66	-1.108,07	-1.119,83
Necesidades netas Acumuladas Capital Corriente		2.091,14	-2.283,26	-3.947,51	-5.925,13	-8.758,49	-9.799,96	-10.852,06	-11.914,99	-12.988,91	-14.074,03	-17.519,69	-18.627,76	-19.747,59

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

NNCC	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
EXISTENCIA MP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR. EXISTENCIA MP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EXISTENCIA PT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR. EXISTENCIA PT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CLIENTES - ECC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR. CLIENTES - ECC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TESORERÍA (Real/OBXS.)	15.103,08	15.359,84	15.620,95	15.886,51	16.156,58	16.431,24	16.710,57	16.994,65	17.283,56	17.577,38	17.876,20	18.180,09	18.489,16
VAR TESORERÍA	252,46	256,75	261,12	265,56	270,07	274,66	279,33	284,08	288,91	293,82	298,82	303,90	309,06
var AC	252,46	256,75	261,12	265,56	270,07	274,66	279,33	284,08	288,91	293,82	298,82	303,90	309,06
ACREEDORES CP	12.585,90	12.799,86	13.017,46	13.238,76	13.463,82	13.692,70	13.925,48	14.162,21	14.402,97	14.647,82	14.896,83	15.150,08	15.407,63
VAR ACREEDORES CP	210,38	213,96	217,60	221,30	225,06	228,88	232,78	236,73	240,76	244,85	249,01	253,25	257,55
PROVEEDORES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR PROVEEDORES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CRÉDITOS CP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR CRÉD. CP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DIVIDENDOS A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR DIV. A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DIVIDENDOS A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR DIV. A PAGAR													
IMPUESTOS A PAGAR	23.396,58	24.583,35	25.783,22	26.996,43	28.223,19	29.463,74	30.718,31	31.987,14	33.270,47	34.568,55	35.881,63	37.209,97	38.553,82
VAR IMPUESTOS A PAGAR	1.173,88	1.186,77	1.199,88	1.213,21	1.226,76	1.240,55	1.254,57	1.268,83	1.283,33	1.298,08	1.313,08	1.328,33	1.343,85
Var PC	1.384,26	1.400,73	1.417,47	1.434,50	1.451,82	1.469,43	1.487,35	1.505,56	1.524,09	1.542,93	1.562,09	1.581,58	1.601,40
Necesidades Netas Capital Corriente	-1.131,80	-1.143,98	-1.156,36	-1.168,95	-1.181,75	-1.194,77	-1.208,02	-1.221,48	-1.235,18	-1.249,11	-1.263,28	-1.277,69	-1.292,34
Necesidades netas Acumuladas Capital Corriente	-20.879,40	-22.023,37	-23.179,73	-24.348,68	-25.530,43	-26.725,20	-27.933,21	-29.154,70	-30.389,88	-31.638,99	-32.902,27	-34.179,95	-35.472,29

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

NNCC	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
EXISTENCIA MP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR. EXISTENCIA MP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EXISTENCIA PT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR. EXISTENCIA PT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CLIENTES - ECC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR. CLIENTES - ECC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TESORERÍA (Real/OBXS.)	18.803,47	19.123,13	19.448,22	19.778,84	20.115,08	20.457,04	20.804,81	21.158,49	0,00
VAR TESORERÍA	314,32	319,66	325,09	330,62	336,24	341,96	347,77	353,68	-21.158,49
var AC	314,32	319,66	325,09	330,62	336,24	341,96	347,77	353,68	-21.158,49
ACREEDORES CP	15.669,56	15.935,94	16.206,85	16.482,37	16.762,57	17.047,53	17.337,34	17.632,08	0,00
VAR ACREEDORES CP	261,93	266,38	270,91	275,52	280,20	284,96	289,81	294,73	-17.632,08
PROVEEDORES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR PROVEEDORES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CRÉDITOS CP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR CRÉD. CP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DIVIDENDOS A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR DIV. A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DIVIDENDOS A PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR DIV. A PAGAR									
IMPUESTOS A PAGAR	39.913,44	41.289,11	42.681,10	44.089,69	45.515,15	46.957,78	48.417,87	49.895,71	60.208,63
VAR IMPUESTOS A PAGAR	1.359,63	1.375,67	1.391,99	1.408,59	1.425,46	1.442,63	1.460,09	1.477,84	10.312,92
Var PC	1.621,56	1.642,05	1.662,90	1.684,10	1.705,66	1.727,59	1.749,89	1.772,57	-7.319,15
Necesidades Netas Capital Corriente	-1.307,24	-1.322,39	-1.337,81	-1.353,48	-1.369,42	-1.385,64	-1.402,12	-1.418,89	-13.839,34
Necesidades netas Acumuladas Capital Corriente	-36.779,53	-38.101,93	-39.439,73	-40.793,22	-42.162,64	-43.548,28	-44.950,40	-46.369,29	-60.208,63

Tabla 32: Presupuesto de capital escenario B. (Fuente: Elaboración propia)

PRESUPUESTO DE CAPITAL	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
PRESUPUESTO DE INVERSIÓN														
1. INVERSIONES	1.575.118,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. NECESIDADES NETAS CAPITAL CORRIENTE		2.091,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. AMORTIZACIONES FINANCIERAS		23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41
4. INVERSIÓN FINANCIERA														
TOTAL RECURSOS(1+2+3+4)	1.575.118,97	25.620,56	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41
PRESUPUESTO FINANCIERO														
5. AUTOFINANCIAMIENTO		-47.120,00	69.222,84	73.106,08	76.711,14	77.398,83	79.914,72	82.456,89	85.025,78	87.621,85	90.245,56	90.548,21	93.228,62	95.938,11
6. FINANCIAMIENTO EXTERNO	1.600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. DESINVERSIONES		0,00	4.374,40	1.664,24	1.977,62	2.833,36	1.041,47	1.052,11	1.062,92	1.073,93	1.085,11	3.445,66	1.108,07	1.119,83
8. RECURSOS EXTRAORDINARIOS														
TOTAL RECURSOS (5+6+7+8)	1.600.000,00	-47.120,00	73.597,25	74.770,32	78.688,76	80.232,20	80.956,19	83.508,99	86.088,70	88.695,77	91.330,67	93.993,87	94.336,69	97.057,94
SUPERÁVITS/DÉFICITS DEL PERIODO	24.881,03	-72.740,56	50.067,83	51.240,91	55.159,35	56.702,79	57.426,78	59.979,58	62.559,29	65.166,36	67.801,26	70.464,46	70.807,27	73.528,53
SUPERÁVITS/DÉFICITS ACUMULADOS	24.881,03	-47.859,53	2.208,31	53.449,22	108.608,57	165.311,35	222.738,13	282.717,71	345.277,00	410.443,36	478.244,62	548.709,08	619.516,36	693.044,89

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

PRESUPUESTO DE CAPITAL	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
PRESUPUESTO DE INVERSIÓN													
1. INVERSIONES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. NECESIDADES NETAS CAPITAL CORRIENTE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. AMORTIZACIONES FINANCIERAS	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41
4. INVERSIÓN FINANCIERA													
TOTAL RECURSOS(1+2+3+4)	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41
PRESUPUESTO FINANCIERO													
5. AUTOFINANCIAMIENTO	98.677,16	101.446,29	104.246,00	107.076,81	109.939,26	112.833,87	115.761,20	118.721,81	121.716,25	124.745,11	127.808,96	130.908,41	134.044,05
6. FINANCIAMIENTO EXTERNO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. DESINVERSIONES	1.131,80	1.143,98	1.156,36	1.168,95	1.181,75	1.194,77	1.208,02	1.221,48	1.235,18	1.249,11	1.263,28	1.277,69	1.292,34
8. RECURSOS EXTRAORDINARIOS													
TOTAL RECURSOS (5+6+7+8)	99.808,97	102.590,27	105.402,36	108.245,76	111.121,01	114.028,64	116.969,22	119.943,29	122.951,43	125.994,22	129.072,24	132.186,09	135.336,39
SUPERÁVITS/DÉFICITS DEL PERIODO	76.279,55	79.060,85	81.872,94	84.716,35	87.591,60	90.499,23	93.439,81	96.413,88	99.422,02	102.464,80	105.542,83	108.656,68	111.806,98
SUPERÁVITS/DÉFICITS ACUMULADOS	769.324,44	848.385,30	930.258,24	1.014.974,59	1.102.566,18	1.193.065,42	1.286.505,22	1.382.919,10	1.482.341,12	1.584.805,93	1.690.348,75	1.799.005,43	1.910.812,41

PRESUPUESTO DE CAPITAL	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
PRESUPUESTO DE INVERSIÓN									
1. INVERSIONES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. NECESIDADES NETAS CAPITAL CORRIENTE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. AMORTIZACIONES FINANCIERAS	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	0,00
4. INVERSIÓN FINANCIERA									
TOTAL RECURSOS(1+2+3+4)	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	0,00
PRESUPUESTO FINANCIERO									
5. AUTOFINANCIAMIENTO	137.216,51	140.426,41	143.674,39	146.961,09	150.287,17	153.653,31	157.060,17	160.508,46	155.181,85
6. FINANCIAMIENTO EXTERNO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. DESINVERSIONES	1.307,24	1.322,39	1.337,81	1.353,48	1.369,42	1.385,64	1.402,12	1.418,89	13.839,34
8. RECURSOS EXTRAORDINARIOS									
TOTAL RECURSOS (5+6+7+8)	138.523,75	141.748,81	145.012,20	148.314,57	151.656,60	155.038,94	158.462,30	161.927,35	169.021,19
SUPERÁVITS/DÉFICITS DEL PERIODO	114.994,34	118.219,40	121.482,79	124.785,16	128.127,18	131.509,53	134.932,88	138.397,94	169.021,19
SUPERÁVITS/DÉFICITS ACUMULADOS	2.025.806,76	2.144.026,15	2.265.508,94	2.390.294,10	2.518.421,28	2.649.930,81	2.784.863,70	2.923.261,64	3.092.282,83

Tabla 33: Tesorería escenario B. (Fuente: Elaboración propia)

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

TESORERÍA	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
COBROS DE EXPLOTACIÓN		0,00	244.800,00	248.961,60	253.193,95	257.498,24	261.875,71	266.327,60	270.855,17	275.459,71	280.142,52	284.904,95	289.748,33	294.674,05
por ventas a clientes		0,00	244.800,00	248.961,60	253.193,95	257.498,24	261.875,71	266.327,60	270.855,17	275.459,71	280.142,52	284.904,95	289.748,33	294.674,05
PAGOS DE EXPLOTACIÓN		-10.455,72	125.468,64	125.468,64	125.290,89	127.420,83	129.586,99	131.789,97	134.030,40	136.308,91	138.626,17	140.982,81	143.379,52	145.816,97
por compras a acreedores														
Servicios Exteriores														
Impuestos														
Personal														
Otros gastos operacionales														
FLUJO DE TESORERÍA DE EXPLOTACIÓN		10.455,72	119.331,36	123.492,96	127.903,06	130.077,41	132.288,73	134.537,63	136.824,77	139.150,79	141.516,36	143.922,14	146.368,81	148.857,08
COBROS OP. CAPITAL	1.600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PAGOS OP. CAPITAL	1.575.118,97	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41
por amortización de deuda financiera	0,00	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41
por inversiones productivos	1.575.118,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLUJO DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE CAPITAL	24.881,03	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41
Cobros														
Pagos por intereses de deuda	0,00	47.120,00	45.734,12	44.348,24	42.962,35	41.576,47	40.190,59	38.804,71	37.418,82	36.032,94	34.647,06	33.261,18	31.875,29	30.489,41
Pagos por dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLUJO DE TESORERÍA RETRIBUC. RECURSOS FIN LP	0,00	-47.120,00	-45.734,12	-44.348,24	-42.962,35	-41.576,47	-40.190,59	-38.804,71	-37.418,82	-36.032,94	-34.647,06	-33.261,18	-31.875,29	-30.489,41
Pagos por impuestos	0,00	0,00	0,00	4.374,40	6.038,65	8.051,82	10.921,34	11.999,57	13.089,07	14.190,03	15.302,63	16.427,08	19.912,74	21.061,49
FLUJO DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE CIRCULANTE	0,00	0,00	0,00	-4.374,40	-6.038,65	-8.051,82	-10.921,34	-11.999,57	-13.089,07	-14.190,03	-15.302,63	-16.427,08	-19.912,74	-21.061,49
FLUJO DE TESORERÍA NETA	24.881,03	-60.193,69	50.067,83	51.240,91	55.372,64	56.919,71	57.647,39	60.203,94	62.787,46	65.398,41	68.037,26	70.704,47	71.051,37	73.776,77
SALDOS TESORERÍA TOTAL	24.881,03	-35.312,66	14.755,17	65.996,08	121.368,73	178.288,43	235.935,82	296.139,77	358.927,23	424.325,64	492.362,90	563.067,38	634.118,74	707.895,51
saldo de tesorería operativa	0,00	12.546,86	12.546,86	12.546,86	12.760,16	12.977,08	13.197,69	13.422,05	13.650,23	13.882,28	14.118,28	14.358,29	14.602,38	14.850,62
saldo de tesorería no operativa = déficit/superávit acumulado	24.881,03	-47.859,53	2.208,31	53.449,22	108.608,57	165.311,35	222.738,13	282.717,71	345.277,00	410.443,36	478.244,62	548.709,08	619.516,36	693.044,89
saldo de tesorería total	24.881,03	-35.312,66	14.755,17	65.996,08	121.368,73	178.288,43	235.935,82	296.139,77	358.927,23	424.325,64	492.362,90	563.067,38	634.118,74	707.895,51
Variación de la tesorería operativa	0,00	12.546,86	0,00	0,00	213,30	216,92	220,61	224,36	228,17	232,05	236,00	240,01	244,09	248,24
Variación da tesorería no operativa = superávit/déficit de capital anual	24.881,03	-72.740,56	50.067,83	51.240,91	55.159,35	56.702,79	57.426,78	59.979,58	62.559,29	65.166,36	67.801,26	70.464,46	70.807,27	73.528,53
Variación de la tesorería total = flujo de tesorería neta	24.881,03	-60.193,69	50.067,83	51.240,91	55.372,64	56.919,71	57.647,39	60.203,94	62.787,46	65.398,41	68.037,26	70.704,47	71.051,37	73.776,77

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

TESORERÍA	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
COBROS DE EXPLOTACIÓN	299.683,51	304.778,13	309.959,36	315.228,67	320.587,56	326.037,54	331.580,18	337.217,05	342.949,74	348.779,88	354.709,14	360.739,19	366.871,76
por ventas a clientes	299.683,51	304.778,13	309.959,36	315.228,67	320.587,56	326.037,54	331.580,18	337.217,05	342.949,74	348.779,88	354.709,14	360.739,19	366.871,76
PAGOS DE EXPLOTACIÓN	148.295,86	150.816,89	153.380,78	155.988,25	158.640,05	161.336,93	164.079,66	166.869,01	169.705,78	172.590,78	175.524,83	178.508,75	181.543,40
por compras a acreedores													
Servicios Exteriores													
Impuestos													
Personal													
Otros gastos operacionales													
FLUJO DE TESORERÍA DE EXPLOTACIÓN	151.387,65	153.961,24	156.578,58	159.240,42	161.947,51	164.700,61	167.500,53	170.348,03	173.243,95	176.189,10	179.184,31	182.230,45	185.328,36
COBROS OP. CAPITAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PAGOS OP. CAPITAL	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41
por amortización de deuda financiera	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41
por inversiones productivos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLUJO DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE CAPITAL	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41
Cobros													
Pagos por intereses de deuda	29.103,53	27.717,65	26.331,76	24.945,88	23.560,00	22.174,12	20.788,24	19.402,35	18.016,47	16.630,59	15.244,71	13.858,82	12.472,94
Pagos por dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLUJO DE TESORERÍA RETRIBUC. RECURSOS FIN LP	-29.103,53	-27.717,65	-26.331,76	-24.945,88	-23.560,00	-22.174,12	-20.788,24	-19.402,35	-18.016,47	-16.630,59	-15.244,71	-13.858,82	-12.472,94
Pagos por impuestos	22.222,70	23.396,58	24.583,35	25.783,22	26.996,43	28.223,19	29.463,74	30.718,31	31.987,14	33.270,47	34.568,55	35.881,63	37.209,97
FLUJO DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE CIRCULANTE	-22.222,70	-23.396,58	-24.583,35	-25.783,22	-26.996,43	-28.223,19	-29.463,74	-30.718,31	-31.987,14	-33.270,47	-34.568,55	-35.881,63	-37.209,97
FLUJO DE TESORERÍA NETA	76.532,01	79.317,61	82.134,06	84.981,90	87.861,67	90.773,89	93.719,14	96.697,96	99.710,93	102.758,63	105.841,64	108.960,58	112.116,04
SALDOS TESORERÍA TOTAL	784.427,53	863.745,13	945.879,19	1.030.861,10	1.118.722,76	1.209.496,66	1.303.215,80	1.399.913,76	1.499.624,69	1.602.383,31	1.708.224,95	1.817.185,53	1.929.301,57
saldo de tesorería operativa	15.103,08	15.359,84	15.620,95	15.886,51	16.156,58	16.431,24	16.710,57	16.994,65	17.283,56	17.577,38	17.876,20	18.180,09	18.489,16
saldo de tesorería no operativa = déficit/superávit acumulado	769.324,44	848.385,30	930.258,24	1.014.974,59	1.102.566,18	1.193.065,42	1.286.505,22	1.382.919,10	1.482.341,12	1.584.805,93	1.690.348,75	1.799.005,43	1.910.812,41
saldo de tesorería total	784.427,53	863.745,13	945.879,19	1.030.861,10	1.118.722,76	1.209.496,66	1.303.215,80	1.399.913,76	1.499.624,69	1.602.383,31	1.708.224,95	1.817.185,53	1.929.301,57
Variación de la tesorería operativa	252,46	256,75	261,12	265,56	270,07	274,66	279,33	284,08	288,91	293,82	298,82	303,90	309,06
Variación da tesorería no operativa = superávit/déficit de capital anual	76.279,55	79.060,85	81.872,94	84.716,35	87.591,60	90.499,23	93.439,81	96.413,88	99.422,02	102.464,80	105.542,83	108.656,68	111.806,98
Variación de la tesorería total = flujo de tesorería neta	76.532,01	79.317,61	82.134,06	84.981,90	87.861,67	90.773,89	93.719,14	96.697,96	99.710,93	102.758,63	105.841,64	108.960,58	112.116,04

TESORERÍA	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
COBROS DE EXPLOTACIÓN	373.108,58	379.451,43	385.902,10	392.462,44	399.134,30	405.919,58	412.820,21	419.838,16	426.975,41
por ventas a clientes	373.108,58	379.451,43	385.902,10	392.462,44	399.134,30	405.919,58	412.820,21	419.838,16	426.975,41
PAGOS DE EXPLOTACIÓN	184.629,63	187.768,34	190.960,40	194.206,73	197.508,24	200.865,88	204.280,60	207.753,37	229.217,00
por compras a acreedores									
Servicios Exteriores									
Impuestos									
Personal									
Otros gastos operacionales									
FLUJO DE TESORERÍA DE EXPLOTACIÓN	188.478,95	191.683,09	194.941,70	198.255,71	201.626,06	205.053,70	208.539,61	212.084,79	197.758,40
COBROS OP. CAPITAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PAGOS OP. CAPITAL	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	0,00
por amortización de deuda financiera	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	23.529,41	0,00
por inversiones productivos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLUJO DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE CAPITAL	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	-23.529,41	0,00
Cobros									
Pagos por intereses de deuda	11.087,06	9.701,18	8.315,29	6.929,41	5.543,53	4.157,65	2.771,76	1.385,88	0,00
Pagos por dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLUJO DE TESORERÍA RETRIBUC. RECURSOS FIN LP	-11.087,06	-9.701,18	-8.315,29	-6.929,41	-5.543,53	-4.157,65	-2.771,76	-1.385,88	0,00
Pagos por impuestos	38.553,82	39.913,44	41.289,11	42.681,10	44.089,69	45.515,15	46.957,78	48.417,87	49.895,71
FLUJO DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE CIRCULANTE	-38.553,82	-39.913,44	-41.289,11	-42.681,10	-44.089,69	-45.515,15	-46.957,78	-48.417,87	-49.895,71
FLUJO DE TESORERÍA NETA	115.308,66	118.539,06	121.807,88	125.115,78	128.463,42	131.851,49	135.280,65	138.751,62	147.862,70
SALDOS TESORERÍA TOTAL	2.044.610,23	2.163.149,28	2.284.957,16	2.410.072,94	2.538.536,37	2.670.387,86	2.805.668,51	2.944.420,13	3.092.282,83
saldo de tesorería operativa	18.803,47	19.123,13	19.448,22	19.778,84	20.115,08	20.457,04	20.804,81	21.158,49	0,00
saldo de tesorería no operativa = déficit/superávit acumulado	2.025.806,76	2.144.026,15	2.265.508,94	2.390.294,10	2.518.421,28	2.649.930,81	2.784.863,70	2.923.261,64	3.092.282,83
saldo de tesorería total	2.044.610,23	2.163.149,28	2.284.957,16	2.410.072,94	2.538.536,37	2.670.387,86	2.805.668,51	2.944.420,13	3.092.282,83
Variación de la tesorería operativa	314,32	319,66	325,09	330,62	336,24	341,96	347,77	353,68	-21.158,49
Variación da tesorería no operativa = superávit/déficit de capital anual	114.994,34	118.219,40	121.482,79	124.785,16	128.127,18	131.509,53	134.932,88	138.397,94	169.021,19
Variación de la tesorería total = flujo de tesorería neta	115.308,66	118.539,06	121.807,88	125.115,78	128.463,42	131.851,49	135.280,65	138.751,62	147.862,70

Tabla 34: Balances escenario B. (FUENTE: Elaboración propia)

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

BALANCES	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
ACTIVO														
ACTIVO FIJO	1575118,97	1516103,07	1457087,18	1398071,28	1340147,72	1288232,01	1236316,29	1184400,58	1132484,86	1080569,15	1028653,43	984568,283	940483,136	896397,989
Inmovilizado Material	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97
AAIM	0	-59015,8964	-118031,793	-177047,689	-234971,25	-286886,965	-338802,68	-390718,395	-442634,11	-494549,825	-546465,54	-590550,687	-634635,834	-678720,981
ACTIVO CIRCULANTE	24881,03	-35312,662	14755,1716	65996,0828	121368,726	178288,434	235935,823	296139,765	358927,23	424325,645	492362,904	563067,377	634118,742	707895,512
Existencias														
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tesorería global	24881,03	-35312,662	14755,1716	65996,0828	121368,726	178288,434	235935,823	296139,765	358927,23	424325,645	492362,904	563067,377	634118,742	707895,512
Tesorería Operativa	0	12546,8637	12546,8637	12546,8637	12760,1604	12977,0831	13197,6935	13422,0543	13650,2292	13882,2831	14118,2819	14358,2927	14602,3837	14850,6242
Tesorería No Operativa	24881,03	-47859,5257	2208,30787	53449,2191	108608,566	165311,351	222738,13	282717,711	345277,001	410443,362	478244,622	548709,084	619516,358	693044,888
TOTAL ACTIVO	1600000	1480790,41	1471842,35	1464067,36	1461516,45	1466520,44	1472252,11	1480540,34	1491412,09	1504894,79	1521016,33	1547635,66	1574601,88	1604293,5
PASIVO														
FONDOS PROPIOS	800000	693864,104	704071,048	718161,23	736948,807	762431,926	790430,932	820972,104	854082,166	889788,298	928118,141	974581,204	1023724,68	1075577,64
Capital Social	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000
Prima de emisión	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000
Reservas		-106135,896	-95928,9521	-81838,7702	-63051,1927	-37568,0743	-9569,06819	20972,1037	54082,1661	89788,2982	128118,141	174581,204	223724,677	275577,637
PASIVO ESIGIBLE LARGO PLAZO	800000	776470,588	752941,176	729411,765	705882,353	682352,941	658823,529	635294,118	611764,706	588235,294	564705,882	541176,471	517647,059	494117,647
Préstamos a LP	800000	776470,588	752941,176	729411,765	705882,353	682352,941	658823,529	635294,118	611764,706	588235,294	564705,882	541176,471	517647,059	494117,647
PASIVO ESIGIBLE CORTO PLAZO	0	10455,7198	14830,1244	16494,3691	18685,2859	21735,5724	22997,652	24274,1189	25565,2178	26871,1973	28192,3105	31877,9851	33230,1418	34598,2171
acreedores	0	10455,7198	10455,7198	10455,7198	10633,467	10814,2359	10998,0779	11185,0453	11375,191	11568,5693	11765,235	11965,2439	12168,6531	12375,5202
Dividendos a pagar														
H.P. Acredora	0	0	4374,40469	6038,64939	8051,81894	10921,3365	11999,574	13089,0736	14190,0268	15302,6281	16427,0756	19912,7411	21061,4887	22222,6969
TOTAL PASIVO	1600000	1480790,41	1471842,35	1464067,36	1461516,45	1466520,44	1472252,11	1480540,34	1491412,09	1504894,79	1521016,33	1547635,66	1574601,88	1604293,5

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

BALANCES	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
ACTIVO													
ACTIVO FIJO	852312,842	808227,695	764142,548	720057,401	675972,254	631887,107	587801,96	543716,813	499631,666	455546,519	411461,372	367376,225	323291,078
Inmovilizado Material	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97
AAIM	-722806,128	-766891,275	-810976,422	-855061,569	-899146,716	-943231,863	-987317,01	-1031402,16	-1075487,3	-1119572,45	-1163657,6	-1207742,75	-1251827,89
ACTIVO CIRCULANTE	784427,527	863745,133	945879,194	1030861,1	1118722,76	1209496,66	1303215,8	1399913,76	1499624,69	1602383,31	1708224,95	1817185,53	1929301,57
Existencias													
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tesorería global	784427,527	863745,133	945879,194	1030861,1	1118722,76	1209496,66	1303215,8	1399913,76	1499624,69	1602383,31	1708224,95	1817185,53	1929301,57
Tesorería Operativa	15103,0849	15359,8373	15620,9545	15886,5108	16156,5814	16431,2433	16710,5745	16994,6542	17283,5633	17577,3839	17876,1994	18180,0948	18489,1565
Tesorería No Operativa	769324,442	848385,296	930258,24	1014974,59	1102566,18	1193065,42	1286505,22	1382919,1	1482341,12	1584805,93	1690348,75	1799005,43	1910812,41
TOTAL ACTIVO	1636740,37	1671972,83	1710021,74	1750918,5	1794695,02	1841383,77	1891017,76	1943630,57	1999256,35	2057929,83	2119686,32	2184561,75	2252592,65
PASIVO													
FONDOS PROPIOS	1130169,65	1187530,79	1247691,65	1310683,31	1376537,42	1445286,15	1516962,2	1591598,87	1669229,97	1749889,93	1833613,74	1920437	2010395,91
Capital Social	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000
Prima de emisión	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000
Reservas	330169,652	387530,794	447691,646	510683,311	576537,422	645286,148	716962,205	791598,865	869229,968	949889,927	1033613,74	1120437	1210395,91
PASIVO ESIGIBLE LARGO PLAZO	470588,235	447058,824	423529,412	400000	376470,588	352941,176	329411,765	305882,353	282352,941	258823,529	235294,118	211764,706	188235,294
Préstamos a LP	470588,235	447058,824	423529,412	400000	376470,588	352941,176	329411,765	305882,353	282352,941	258823,529	235294,118	211764,706	188235,294
PASIVO ESIGIBLE CORTO PLAZO	35982,4818	37383,2109	38800,6845	40235,1871	41687,0082	43156,4423	44643,7888	46149,3521	47673,4421	49216,3736	50778,4669	52360,0478	53961,4475
acreedores	12585,904	12799,8644	13017,4621	13238,759	13463,8179	13692,7028	13925,4787	14162,2119	14402,9695	14647,8199	14896,8329	15150,079	15407,6304
Dividendos a pagar													
H.P. Acredora	23396,5777	24583,3465	25783,2224	26996,4281	28223,1903	29463,7395	30718,3101	31987,1403	33270,4726	34568,5536	35881,634	37209,9687	38553,8171
TOTAL PASIVO	1636740,37	1671972,83	1710021,74	1750918,5	1794695,02	1841383,77	1891017,76	1943630,57	1999256,35	2057929,83	2119686,32	2184561,75	2252592,65

BALANCES	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
ACTIVO									
ACTIVO FIJO	279205,931	235120,784	191035,637	146950,49	102865,343	58780,196	14695,049	-29390,098	-44085,147
Inmovilizado Material	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97	1575118,97
AAIM	-1295913,04	-1339998,19	-1384083,33	-1428168,48	-1472253,63	-1516338,77	-1560423,92	-1604509,07	-1619204,12
ACTIVO CIRCULANTE	2044610,23	2163149,28	2284957,16	2410072,94	2538536,37	2670387,86	2805668,51	2944420,13	3092282,83
Existencias									
Clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tesorería global	2044610,23	2163149,28	2284957,16	2410072,94	2538536,37	2670387,86	2805668,51	2944420,13	3092282,83
Tesorería Operativa	18803,4721	19123,1311	19448,2244	19778,8442	20115,0845	20457,041	20804,8107	21158,4924	0
Tesorería No Operativa	2025806,76	2144026,15	2265508,94	2390294,1	2518421,28	2649930,81	2784863,7	2923261,64	3092282,83
TOTAL ACTIVO	2323816,16	2398270,07	2475992,8	2557023,43	2641401,71	2729168,05	2820363,56	2915030,03	3048197,68
PASIVO									
FONDOS PROPIOS	2103527,27	2199868,54	2299457,78	2402333,73	2508535,75	2618103,91	2731078,94	2847502,25	2987989,05
Capital Social	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000
Prima de emisión	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000
Reservas	1303527,27	1399868,54	1499457,78	1602333,73	1708535,75	1818103,91	1931078,94	2047502,25	2187989,05
PASIVO ESIGIBLE LARGO PLAZO	164705,882	141176,471	117647,059	94117,6471	70588,2353	47058,8235	23529,4118	0	0
Préstamos a LP	164705,882	141176,471	117647,059	94117,6471	70588,2353	47058,8235	23529,4118	0	0
PASIVO ESIGIBLE CORTO PLAZO	55583,0031	57225,0571	58887,958	60572,0603	62277,7242	64005,3165	65755,2098	67527,7834	60208,6297
acreedores	15669,5601	15935,9426	16206,8536	16482,3702	16762,5704	17047,5341	17337,3422	17632,077	0
Dividendos a pagar									
H.P. Acredora	39913,443	41289,1145	42681,1044	44089,6901	45515,1538	46957,7824	48417,8676	49895,7063	60208,6297
TOTAL PASIVO	2323816,16	2398270,07	2475992,8	2557023,43	2641401,71	2729168,05	2820363,56	2915030,03	3048197,68

Tabla 35: Control escenario B. (FUENTE: Elaboración propia)

RATIOS DE CASH FLOW	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
d/Qdi														
CF/Qdi			0,39783688	0,3775786	0,3589964	0,34945463	0,33462791	0,32000822	0,30559799	0,29139948	0,27741479	0,26864826	0,25479054	0,2411612
CAT/Qdi			0,51337385	0,50245831	0,48401329	0,43635707	0,43225162	0,42812991	0,4239935	0,41984395	0,41568282	0,35607274	0,35238823	0,34869898
R/Qdi			0,08878927	0,11996309	0,1569903	0,2141883	0,23312047	0,25186187	0,27040851	0,28875657	0,30690239	0,375279	0,39282123	0,41013982

RATIOS DE CASH FLOW	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
d/Qdi													
CF/Qdi	0,22776156	0,21459277	0,20165581	0,18895147	0,17648038	0,164243	0,15223962	0,14047038	0,12893523	0,117634	0,10656634	0,09573177	0,08512965
CAT/Qdi	0,34500633	0,34131158	0,33761604	0,33392097	0,33022766	0,32653732	0,32285118	0,31917042	0,31549623	0,31182975	0,30817209	0,30452435	0,3008876
R/Qdi	0,42723211	0,44409565	0,46072815	0,47712755	0,49329196	0,50921968	0,5249092	0,5403592	0,55556854	0,57053625	0,58526157	0,59974388	0,61398274

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

RATIOS DE CASH FLOW	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
d/Qdi									
CF/Qdi	0,07475922	0,06461954	0,0547096	0,0450282	0,03557405	0,02634574	0,01734175	0,00856041	0
CAT/Qdi	0,29726288	0,2936512	0,29005355	0,28647088	0,28290412	0,27935417	0,27582189	0,27230814	0,09469567
R/Qdi	0,62797791	0,64172926	0,65523686	0,66850093	0,68152183	0,69430009	0,70683636	0,71913145	0,90530433

RATIOS ECONÓMICOS	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
Rentabilidad económica (re)		-3,69%	4,10%	4,43%	4,82%	5,40%	5,55%	5,69%	5,82%	5,94%	6,05%	6,67%	6,73%	6,78%

RATIOS ECONÓMICOS	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
Rentabilidad económica (re)	6,82%	6,85%	6,87%	6,88%	6,88%	6,87%	6,85%	6,83%	6,79%	6,76%	6,71%	6,66%	6,61%

RATIOS ECONÓMICOS	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
Rentabilidad económica (re)	6,56%	6,50%	6,43%	6,37%	6,30%	6,23%	6,16%	6,09%	7,05%

ANÁLISIS DE RENTABILIDAD	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
BAXI/V			0,24638671	0,25898398	0,27568491	0,30284061	0,30621079	0,30952463	0,31278307	0,31598705	0,31913747	0,34972008	0,35230662	0,35484993
V/ATnt-1			0,1664927	0,17087132	0,17490928	0,17846734	0,18125585	0,1837687	0,1859929	0,18791847	0,1895386	0,19084965	0,19115742	0,1911765
re		-3,69%	4,10%	4,43%	4,82%	5,40%	5,55%	5,69%	5,82%	5,94%	6,05%	6,67%	6,73%	6,78%
ATnt-1/FPt-1		2	2,11905283	2,06941079	2,01566575	1,95784449	1,894969	1,83349917	1,77383155	1,7162832	1,66109579	1,60844181	1,55529131	1,50565066
BAI/BAXI		1,79842895	0,24175141	0,3121859	0,38450894	0,46683794	0,49880278	0,52926877	0,55831794	0,58602669	0,61246625	0,66617639	0,68774281	0,70841685
BN/BAI		1	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
efecto financeiro		3,59685789	0,512284	0,64604088	0,7750415	0,91399609	0,94521581	0,97041386	0,99036199	1,00578776	1,0173651	1,07150596	1,06964041	1,0666283
efecto fiscal		1	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
rf		-13,27%	1,47%	2,00%	2,62%	3,46%	3,67%	3,86%	4,03%	4,18%	4,31%	5,01%	5,04%	5,07%

ANÁLISIS DE RENTABILIDAD	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
BAXI/V	0,35735073	0,35980972	0,36222761	0,36460509	0,36694282	0,36924147	0,3715017	0,37372415	0,37590945	0,37805822	0,38017107	0,3822486	0,38429141
V/ATnt-1	0,19091827	0,19039615	0,18962519	0,18862177	0,18740322	0,18598748	0,18439281	0,18263746	0,18073946	0,1787164	0,17658524	0,17436214	0,17206241
re	6,82%	6,85%	6,87%	6,88%	6,88%	6,87%	6,85%	6,83%	6,79%	6,76%	6,71%	6,66%	6,61%
ATnt-1/FPt-1	1,45939747	1,41638725	1,37646083	1,33945039	1,30518432	1,27349099	1,24420159	1,21715226	1,19218558	1,16915161	1,14790846	1,12832262	1,11026902
BAI/BAXI	0,72823837	0,74724505	0,76547256	0,78295467	0,79972339	0,81580906	0,83124049	0,84604503	0,86024865	0,87387607	0,88695077	0,89949512	0,91153043
BN/BAI	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
efecto financeiro	1,06278924	1,05838837	1,053643	1,04872894	1,04378643	1,03892549	1,03423074	1,02976561	1,02557604	1,02169361	1,0181383	1,0149207	1,012044
efecto fiscal	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
rf	5,08%	5,08%	5,07%	5,05%	5,02%	4,99%	4,96%	4,92%	4,88%	4,83%	4,78%	4,74%	4,68%

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

ANÁLISIS DE RENTABILIDAD	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
BAXI/V	0,38630006	0,38827515	0,39021721	0,39212682	0,3940045	0,39585079	0,39766623	0,39945131	0,4700398
V/ATNt-1	0,16970039	0,16728943	0,16484181	0,16236881	0,15988066	0,15738661	0,15489494	0,15241301	0,14994735
re	6,56%	6,50%	6,43%	6,37%	6,30%	6,23%	6,16%	6,09%	7,05%
ATNt-1/FPt-1	1,09363096	1,07829986	1,06417496	1,05116296	1,03917759	1,02813922	1,01797439	1,00861543	1
BAI/BAXI	0,92307698	0,93415412	0,9447803	0,95497313	0,96474943	0,97412525	0,98311595	0,99173618	1
BN/BAI	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
efecto financeiro	1,00950556	1,00729825	1,00541153	1,00383238	1,00254599	1,00153638	1,00078686	1,00028042	1
efecto fiscal	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
rf	4,63%	4,58%	4,53%	4,47%	4,42%	4,37%	4,32%	4,26%	4,93%

ESTUDIO APALANCAMIENTO	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
Gasto financieros/BAI		-0,79842895	0,75824859	0,6878141	0,61549106	0,53316206	0,50119722	0,47073123	0,44168206	0,41397331	0,38753375	0,33382361	0,31225719	0,29158315
Gasto Financiero/BN		-0,44395913	4,48068653	3,14745655	2,28674255	1,63152994	1,4354291	1,2705703	1,13013449	1,00915274	0,90391862	0,71586276	0,64861703	0,58799752
GAF		-3,96102979	0,43125221	0,40751769	0,38099317	0,34775323	0,33386501	0,32006611	0,30636579	0,29277307	0,27929681	0,25027568	0,23795426	0,22575639

ESTUDIO APALANCAMIENTO	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
Gasto financieros/BAI	0,27176163	0,25275495	0,23452744	0,21704533	0,20027661	0,18419094	0,16875951	0,15395497	0,13975135	0,12612393	0,11304923	0,10050488	0,08846957
Gasto Financiero/BN	0,53310964	0,48321296	0,43768936	0,39601878	0,35776051	0,3225386	0,2900304	0,25995741	0,23207799	0,20618146	0,18208327	0,15962109	0,13865154
GAF	0,21368912	0,20175929	0,18997345	0,17833792	0,16685871	0,15554159	0,14439199	0,13341506	0,12261565	0,11199827	0,10156714	0,09132615	0,08127886

ESTUDIO APALANCAMIENTO	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
Gasto financieros/BAI	0,07692302	0,06584588	0,0552197	0,04502687	0,03525057	0,02587475	0,01688405	0,00826382	0
Gasto Financiero/BN	0,11904753	0,10069596	0,08349591	0,06735697	0,05219796	0,03794576	0,02453431	0,01190382	0
GAF	0,07142852	0,06177805	0,05233005	0,0430868	0,03405028	0,02522213	0,01660371	0,00819608	0

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

RATIOS ESTRUCTURA FINANCIERA	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
e=FA/FP	1	1,11905283	1,06941079	1,01566575	0,95784449	0,894969	0,83349917	0,77383155	0,7162832	0,66109579	0,60844181	0,55529131	0,50565066	0,45939747
L=FA/FT	0,5	0,52809105	0,51677067	0,503886	0,4892342	0,47228688	0,45459479	0,43624861	0,41734558	0,39798776	0,37828028	0,35703363	0,33583531	0,31478571
Ga=FP/FT	0,5	0,47190895	0,48322933	0,496114	0,5107658	0,52771312	0,54540521	0,56375139	0,58265442	0,60201224	0,62171972	0,64296637	0,66416469	0,68521429
Gd=FA/FT	0,5	0,47190895	0,48322933	0,496114	0,5107658	0,52771312	0,54540521	0,56375139	0,58265442	0,60201224	0,62171972	0,64296637	0,66416469	0,68521429
Ga+Gd	1	0,9438179	0,96645867	0,992228	1,02153159	1,05542623	1,09081042	1,12750278	1,16530885	1,20402449	1,24343945	1,28593273	1,32832937	1,37042858
cfp= d/VCFP														
cfa=CF/VCFA		0,06068485	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589
cft=(d+CF)/(VCFT)		0,02945	0,03110456	0,03043779	0,02967889	0,02881589	0,0278177	0,02677563	0,02569504	0,02458165	0,02344148	0,02228071	0,02102928	0,0197807
rn=re-cft		-0,06633494	0,00991703	0,01381514	0,01854096	0,02523126	0,0276848	0,0301053	0,03248039	0,03479815	0,03704739	0,04446325	0,04631675	0,04805827
rf		-13,27%	1,47%	2,00%	2,62%	3,46%	3,67%	3,86%	4,03%	4,18%	4,31%	5,01%	5,04%	5,07%
i		0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589
re-i		-0,09578494	-0,01787841	-0,01464707	-0,01068015	-0,00485284	-0,0033975	-0,00201906	-0,00072457	0,0004798	0,00158887	0,00784396	0,00844603	0,00893897
t		0	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
rf		-13,27%	1,47%	2,00%	2,62%	3,46%	3,67%	3,86%	4,03%	4,18%	4,31%	5,01%	5,04%	5,07%
BAXI/V			0,24638671	0,25898398	0,27568491	0,30284061	0,30621079	0,30952463	0,31278307	0,31598705	0,31913747	0,34972008	0,35230662	0,35484993
V/ATNt-1			0,1664927	0,17087132	0,17490928	0,17846734	0,18125585	0,1837687	0,1859929	0,18791847	0,1895386	0,19084965	0,19115742	0,1911765
re		-3,69%	4,10%	4,43%	4,82%	5,40%	5,55%	5,69%	5,82%	5,94%	6,05%	6,67%	6,73%	6,78%
ATNt-1/FPt-1	2	2,11905283	2,06941079	2,01566575	1,95784449	1,894969	1,83349917	1,77383155	1,7162832	1,66109579	1,60844181	1,55529131	1,50565066	
BAI/BAXI	1,79842895	0,24175141	0,3121859	0,38450894	0,46683794	0,49880278	0,52926877	0,55831794	0,58602669	0,61246625	0,66617639	0,68774281	0,70841685	
BN/BAI	1	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
efecto financeiro	3,59685789	0,512284	0,64604088	0,7750415	0,91399609	0,94521581	0,97041386	0,99036199	1,00578776	1,0173651	1,07150596	1,06964041	1,0666283	
efecto fiscal	1	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
rf		-13,27%	1,47%	2,00%	2,62%	3,46%	3,67%	3,86%	4,03%	4,18%	4,31%	5,01%	5,04%	5,07%

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

RATIOS ESTRUCTURA FINANCIERA	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
e=FA/FP	0,41638725	0,37646083	0,33945039	0,30518432	0,27349099	0,24420159	0,21715226	0,19218558	0,16915161	0,14790846	0,12832262	0,11026902	0,09363096
L=FA/FT	0,2939784	0,27349912	0,25342513	0,23382469	0,21475691	0,19627172	0,1784101	0,16120442	0,14467894	0,1288504	0,11372866	0,09931739	0,08561477
Ga=FP/FT	0,7060216	0,72650088	0,74657487	0,76617531	0,78524309	0,80372828	0,8215899	0,83879558	0,85532106	0,8711496	0,88627134	0,90068261	0,91438523
Gd=FA/FT	0,7060216	0,72650088	0,74657487	0,76617531	0,78524309	0,80372828	0,8215899	0,83879558	0,85532106	0,8711496	0,88627134	0,90068261	0,91438523
Ga+Gd	1,41204321	1,45300176	1,49314974	1,53235061	1,57048617	1,60745655	1,6431798	1,67759117	1,71064213	1,7422992	1,77254268	1,80136522	1,82877047
cfp= d/VCFP													
cfa=CF/VCFA	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589
cft=(d+CF)/(VCFT)	0,01854088	0,01731533	0,0161091	0,01492674	0,01377227	0,01264918	0,0115604	0,01050835	0,00949494	0,00852159	0,00758929	0,00669862	0,00584979
rn=re-cft	0,04968391	0,05119106	0,05257838	0,05384572	0,05499399	0,05602511	0,05694184	0,05774767	0,05844673	0,05904362	0,05954331	0,05995106	0,06027231
rf	5,08%	5,08%	5,07%	5,05%	5,02%	4,99%	4,96%	4,92%	4,88%	4,83%	4,78%	4,74%	4,68%
i	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589
re-i	0,00932478	0,00960638	0,00978748	0,00987246	0,00986626	0,00977429	0,00960224	0,00935603	0,00904167	0,00866521	0,0082326	0,00774968	0,0072221
t	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
rf	5,08%	5,08%	5,07%	5,05%	5,02%	4,99%	4,96%	4,92%	4,88%	4,83%	4,78%	4,74%	4,68%
BAXI/V	0,35735073	0,35980972	0,36222761	0,36460509	0,36694282	0,36924147	0,3715017	0,37372415	0,37590945	0,37805822	0,38017107	0,3822486	0,38429141
V/ATNt-1	0,19091827	0,19039615	0,18962519	0,18862177	0,18740322	0,18598748	0,18439281	0,18263746	0,18073946	0,1787164	0,17658524	0,17436214	0,17206241
re	6,82%	6,85%	6,87%	6,88%	6,88%	6,87%	6,85%	6,83%	6,79%	6,76%	6,71%	6,66%	6,61%
ATNt-1/FPt-1	1,45939747	1,41638725	1,37646083	1,33945039	1,30518432	1,27349099	1,24420159	1,21715226	1,19218558	1,16915161	1,14790846	1,12832262	1,11026902
BAI/BAXI	0,72823837	0,74724505	0,76547256	0,78295467	0,79972339	0,81580906	0,83124049	0,84604503	0,86024865	0,87387607	0,88695077	0,89949512	0,91153043
BN/BAI	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
efecto financeiro	1,06278924	1,05838837	1,053643	1,04872894	1,04378643	1,03892549	1,03423074	1,02976561	1,02557604	1,02169361	1,0181383	1,0149207	1,012044
efecto fiscal	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
rf	5,08%	5,08%	5,07%	5,05%	5,02%	4,99%	4,96%	4,92%	4,88%	4,83%	4,78%	4,74%	4,68%

RATIOS ESTRUCTURA FINANCIERA	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
e=FA/FP	0,07829986	0,06417496	0,05116296	0,03917759	0,02813922	0,01797439	0,00861543	0	0
L=FA/FT	0,07261418	0,06030489	0,04867272	0,03770057	0,02736907	0,01765702	0,00854184	0	0
Ga=FP/FT	0,92738582	0,93969511	0,95132728	0,96229943	0,97263093	0,98234298	0,99145816	1	1
Gd=FA/FT	0,92738582	0,93969511	0,95132728	0,96229943	0,97263093	0,98234298	0,99145816	1	1
Ga+Gd	1,85477165	1,87939021	1,90265457	1,92459885	1,94526185	1,96468597	1,98291633	2	2
cfp= d/VCFP									
cfa=CF/VCFA	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	
cft=(d+CF)/(VCFT)	0,00504271	0,00427697	0,00355196	0,00286682	0,00222056	0,00161204	0,00104	0,00050311	0
rn=re-cft	0,06051256	0,06067735	0,06077215	0,06080234	0,06077314	0,06068958	0,06055649	0,06037846	0,07048122
rf	4,63%	4,58%	4,53%	4,47%	4,42%	4,37%	4,32%	4,26%	4,93%
i	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	0,0589	
re-i	0,00665527	0,00605433	0,00542411	0,00476916	0,0040937	0,00340161	0,00269649	0,00198158	
t	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
rf	4,63%	4,58%	4,53%	4,47%	4,42%	4,37%	4,32%	4,26%	
BAXI/V	0,38630006	0,38827515	0,39021721	0,39212682	0,3940045	0,39585079	0,39766623	0,39945131	0,4700398
V/ATnt-1	0,16970039	0,16728943	0,16484181	0,16236881	0,15988066	0,15738661	0,15489494	0,15241301	0,14994735
re	6,56%	6,50%	6,43%	6,37%	6,30%	6,23%	6,16%	6,09%	7,05%
ATnt-1/FPt-1	1,09363096	1,07829986	1,06417496	1,05116296	1,03917759	1,02813922	1,01797439	1,00861543	1
BAI/BAXI	0,92307698	0,93415412	0,9447803	0,95497313	0,96474943	0,97412525	0,98311595	0,99173618	1
BN/BAI	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
efecto financeiro	1,00950556	1,00729825	1,00541153	1,00383238	1,00254599	1,00153638	1,00078686	1,00028042	1
efecto fiscal	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
rf	4,63%	4,58%	4,53%	4,47%	4,42%	4,37%	4,32%	4,26%	4,93%

RATIOS DE CIRCULANTE	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
Stot=AT/FA		1,89361286	1,93509436	1,98457588	2,04401081	2,11735713	2,19976124	2,2922709	2,39609585	2,51264011	2,64354254	2,80085657	2,97764995	3,17676427
Stécnica=AC/PC		-3,37735353	0,9949459	4,00112804	6,49541712	8,2026105	10,2591266	12,1998152	14,0396703	15,7910955	17,4644396	17,6632047	19,0826373	20,4604621
Saccidtest=(Cl+T)/pc		-3,37735353	0,9949459	4,00112804	6,49541712	8,2026105	10,2591266	12,1998152	14,0396703	15,7910955	17,4644396	17,6632047	19,0826373	20,4604621
Stes=T/PC		-3,37735353	0,9949459	4,00112804	6,49541712	8,2026105	10,2591266	12,1998152	14,0396703	15,7910955	17,4644396	17,6632047	19,0826373	20,4604621

RATIOS DE CIRCULANTE	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
Stot=AT/FA	3,40161051	3,65631888	3,94593861	4,27670828	4,65642753	5,09497742	5,60506384	6,20330398	6,91185614	7,76093835	8,79285839	10,0687303	11,6802283
Stécnica=AC/PC	21,8002619	23,1051617	24,3778997	25,6208849	26,836245	28,0258658	29,1914247	30,3344184	31,4561865	32,5579313	33,6407351	34,7055743	35,7533324
Saccidtest=(Cl+T)/pc	21,8002619	23,1051617	24,3778997	25,6208849	26,836245	28,0258658	29,1914247	30,3344184	31,4561865	32,5579313	33,6407351	34,7055743	35,7533324
Stes=T/PC	21,8002619	23,1051617	24,3778997	25,6208849	26,836245	28,0258658	29,1914247	30,3344184	31,4561865	32,5579313	33,6407351	34,7055743	35,7533324

RATIOS DE CIRCULANTE	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
Stot=AT/FA	13,7714156	16,5824022	20,5453912	26,5247959	36,5375898	56,6347081	117,070855		
Stécnica=AC/PC	36,7848104	37,8007361	38,8017727	39,7885252	40,7615468	41,7213444	42,6683835	43,6030917	51,359462
Saccidtest=(Cl+T)/pc	36,7848104	37,8007361	38,8017727	39,7885252	40,7615468	41,7213444	42,6683835	43,6030917	51,359462
Stes=T/PC	36,7848104	37,8007361	38,8017727	39,7885252	40,7615468	41,7213444	42,6683835	43,6030917	51,359462

Tabla 36: Flujos de caja escenario B. (Fuente: Elaboración propia)

FLUJOS DE CAJA	01/01/x	31/12/x	31/12/x+1	31/12/x+2	31/12/x+3	31/12/x+4	31/12/x+5	31/12/x+6	31/12/x+7	31/12/x+8	31/12/x+9	31/12/x+10	31/12/x+11	31/12/x+12
BAlI	0	-59015,8964	60315,4666	64477,0666	69801,7494	77980,9255	80189,1684	82434,9514	84718,9127	87041,7014	89403,9775	99636,9802	102080,256	104565,068
t	0	0	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
BAlI(1-t)	0	-59015,8964	42220,8266	45133,9466	48861,2246	54586,6478	56132,4179	57704,466	59303,2389	60929,191	62582,7842	69745,8862	71456,1795	73195,5478
A	0	59015,8964	59015,8964	59015,8964	57923,5608	51915,715	51915,715	51915,715	51915,715	51915,715	51915,715	44085,147	44085,147	44085,147
BAlI(1-t)+A	0	0	101236,723	104149,843	106784,785	106502,363	108048,133	109620,181	111218,954	112844,906	114498,499	113831,033	115541,326	117280,695
INC.AF	1575118,97	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INC.NOF	0	2091,14395	-4374,40469	-1664,24471	-1977,6201	-2833,36374	-1041,46917	-1052,10615	-1062,92395	-1073,92566	-1085,11439	-3445,66374	-1108,06573	-1119,83484
FLUJO DE CAJA LIBRE	-1575118,97	-2091,14395	105611,128	105814,088	108762,405	109335,727	109089,602	110672,287	112281,878	113918,832	115583,614	117276,697	116649,392	118400,53
flujo de caja libre acumulado	-1575118,97	-1577210,11	-1471598,99	-1365784,9	-1257022,49	-1147686,77	-1038597,16	-927924,877	-815642,999	-701724,168	-586140,554	-468863,857	-352214,465	-233813,936
INTERESES	0	47120	45734,1176	44348,2353	42962,3529	41576,4706	40190,5882	38804,7059	37418,8235	36032,9412	34647,0588	33261,1765	31875,2941	30489,4118
INTERESES(1-t)	0	47120	32013,8824	31043,7647	30073,6471	29103,5294	28133,4118	27163,2941	26193,1765	25223,0588	24252,9412	23282,8235	22312,7059	21342,5882
VAR. DEUDA FIN.	800000	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118
FCDEUDA	-800000	70649,4118	55543,2941	54573,1765	53603,0588	52632,9412	51662,8235	50692,7059	49722,5882	48752,4706	47782,3529	46812,2353	45842,1176	44872
FCA	-775118,97	-72740,5557	50067,8336	51240,9113	55159,3467	56702,7854	57426,7785	59979,5812	62559,2896	65166,361	67801,2607	70464,4616	70807,2746	73528,5296
DIVIDENDOS														
Incr. Capital Social	400000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incr. Prima Emisión	400000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Var. Teso.NO	24881,03	-72740,5557	50067,8336	51240,9113	55159,3467	56702,7854	57426,7785	59979,5812	62559,2896	65166,361	67801,2607	70464,4616	70807,2746	73528,5296

FLUJOS DE CAJA	31/12/x+13	31/12/x+14	31/12/x+15	31/12/x+16	31/12/x+17	31/12/x+18	31/12/x+19	31/12/x+20	31/12/x+21	31/12/x+22	31/12/x+23	31/12/x+24	31/12/x+25
BAlI	107092,122	109662,135	112275,839	114933,976	117637,301	120386,583	123182,602	126026,154	128918,046	131859,1	134850,153	137892,053	140985,665
t	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
BAlI(1-t)	74964,4853	76763,4948	78593,0875	80453,7832	82346,1108	84270,6079	86227,8215	88218,3077	90242,6322	92301,3702	94395,1068	96524,4368	98689,9655
A	44085,147	44085,147	44085,147	44085,147	44085,147	44085,147	44085,147	44085,147	44085,147	44085,147	44085,147	44085,147	44085,147
BAlI(1-t)+A	119049,632	120848,642	122678,234	124538,93	126431,258	128355,755	130312,969	132303,455	134327,779	136386,517	138480,254	140609,584	142775,112
INC.AF	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INC.NOF	-1131,80403	-1143,9767	-1156,35631	-1168,94636	-1181,75045	-1194,77221	-1208,01534	-1221,4836	-1235,18082	-1249,11089	-1263,27778	-1277,6855	-1292,33816
FLUJO DE CAJA LIBRE	120181,436	121992,619	123834,591	125707,877	127613,008	129550,527	131520,984	133524,938	135562,96	137635,628	139743,532	141887,269	144067,451
flujo de caja libre acumulado	-113632,499	8360,11937	132194,71	257902,587	385515,595	515066,122	646587,106	780112,044	915675,004	1053310,63	1193054,16	1334941,43	1479008,88
INTERESES	29103,5294	27717,6471	26331,7647	24945,8824	23560	22174,1176	20788,2353	19402,3529	18016,4706	16630,5882	15244,7059	13858,8235	12472,9412
INTERESES(1-t)	20372,4706	19402,3529	18432,2353	17462,1176	16492	15521,8824	14551,7647	13581,6471	12611,5294	11641,4118	10671,2941	9701,17647	8731,05882
VAR. DEUDA FIN.	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118
FCDEUDA	43901,8824	42931,7647	41961,6471	40991,5294	40021,4118	39051,2941	38081,1765	37111,0588	36140,9412	35170,8235	34200,7059	33230,5882	32260,4706
FCA	76279,554	79060,8538	81872,9437	84716,3472	87591,5965	90499,233	93439,8074	96413,8795	99422,0189	102464,805	105542,826	108656,681	111806,98
DIVIDENDOS													
Incr. Capital Social	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incr. Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Var. Teso.NO	76279,554	79060,8538	81872,9437	84716,3472	87591,5965	90499,233	93439,8074	96413,8795	99422,0189	102464,805	105542,826	108656,681	111806,98

Análisis de viabilidad económico-financiera de una residencia de estudiantes por promovida por una universidad pública.

FLUJOS DE CAJA	31/12/x+26	31/12/x+27	31/12/x+28	31/12/x+29	31/12/x+30	31/12/x+31	31/12/x+32	31/12/x+33	31/12/x+34
BAlI	144131,869	147331,558	150585,642	153895,045	157260,709	160683,588	164164,657	167704,903	200695,432
t	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
BAlI(1-t)	100892,308	103132,091	105409,949	107726,532	110082,496	112478,512	114915,26	117393,432	140486,803
A	44085,147	44085,147	44085,147	44085,147	44085,147	44085,147	44085,147	44085,147	14695,049
BAlI(1-t)+A	144977,455	147217,238	149495,096	151811,679	154167,643	156563,659	159000,407	161478,579	155181,852
INC.AF	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INC.NOI	-1307,2399	-1322,39498	-1337,8077	-1353,48243	-1369,42363	-1385,63583	-1402,12364	-1418,89174	-13839,3388
FLUJO DE CAJA LIBRE	146284,695	148539,633	150832,904	153165,161	155537,067	157949,295	160402,53	162897,471	169021,19
flujo de caja libre acumulado	1625293,58	1773833,21	1924666,12	2077831,28	2233368,34	2391317,64	2551720,17	2714617,64	2883638,83
INTERESES	11087,0588	9701,17647	8315,29412	6929,41176	5543,52941	4157,64706	2771,76471	1385,88235	0
INTERESES(1-t)	7760,94118	6790,82353	5820,70588	4850,58824	3880,47059	2910,35294	1940,23529	970,117647	0
VAR. DEUDA FIN.	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	-23529,4118	0
FCDEUDA	31290,3529	30320,2353	29350,1176	28380	27409,8824	26439,7647	25469,6471	24499,5294	0
FCA	114994,342	118219,397	121482,786	124785,161	128127,184	131509,53	134932,883	138397,942	169021,19
DIVIDENDOS									
Incr. Capital Social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incr. Prima Emisión	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Var. Teso.NO	114994,342	118219,397	121482,786	124785,161	128127,184	131509,53	134932,883	138397,942	169021,19