



# ESPE

UNIVERSIDAD DE LAS FUERZAS ARMADAS  
INNOVACIÓN PARA LA EXCELENCIA

**“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE  
UNA RESIDENCIA ESTUDIANTIL Y LOCALES  
COMERCIALES EN LA CIUDAD DE LATACUNGA,  
PARROQUIA DE BELISARIO QUEVEDO, SECTOR  
NUEVO CAMPUS ESPE-EL PARA EL AÑO 2014 BAJO  
POLÍTICAS DE LA CFN.”**

**Alexandra Katherine Carrera Molina**

# OBJETIVOS:

Analizar los factores micro y macro, para evaluar las oportunidades y amenazas de la puesta en marcha de la Residencia Estudiantil, así como de los Locales Comerciales.

Realizar un Estudio de Mercado a través del análisis de la oferta y la demanda de residencias estudiantiles y locales comerciales para determinar la existencia de una demanda insatisfecha.

Efectuar el estudio técnico así como la ingeniería del servicio, definir los procesos más adecuados que permitan niveles altos de productividad.

Establecer el monto de las inversiones fijas y el capital de trabajo así como sus formas de financiamiento y efectuar un análisis financiero con el objetivo de establecer la rentabilidad del proyecto y su viabilidad financiera.

Considerar las políticas de la (CFN) para el financiamiento del proyecto.

Diseñar una óptima estructura organizacional con el propósito de alcanzar el mejor desarrollo empresarial de la residencia estudiantil.

# INTRODUCCIÓN

La ciudad de Latacunga y la Parroquia de Belisario Quevedo carece de lugares especializados donde los estudiantes puedan vivir y estudiar, especialmente aquellos que vienen a la Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE-EL.

El presente proyecto pretende definir un negocio con denominación de Residencia Estudiantil Universitaria, la misma que brindará apoyo a los estudiantes de nivel superior para contar con un lugar habitacional en donde puedan vivir durante sus años de formación profesional.

# RESIDENCIA ESTUDIANTIL



- Una residencia universitaria es un centro que proporciona alojamiento a los estudiantes universitarios.

## AMBIENTE ECONÓMICO DEL PAÍS 2013

INDICADOR	
PIB	4%
PIB PER CÁPITA	USD. 5.281,00
INFLACIÓN	4.60%
TASA ACTIVA	8.17 %
TASA PASIVA	4.53 %
SALARIO BÁSICO	USD. 318,00
PEA	93,69%

## AMBIENTE ECONÓMICO DEL PAÍS 2014

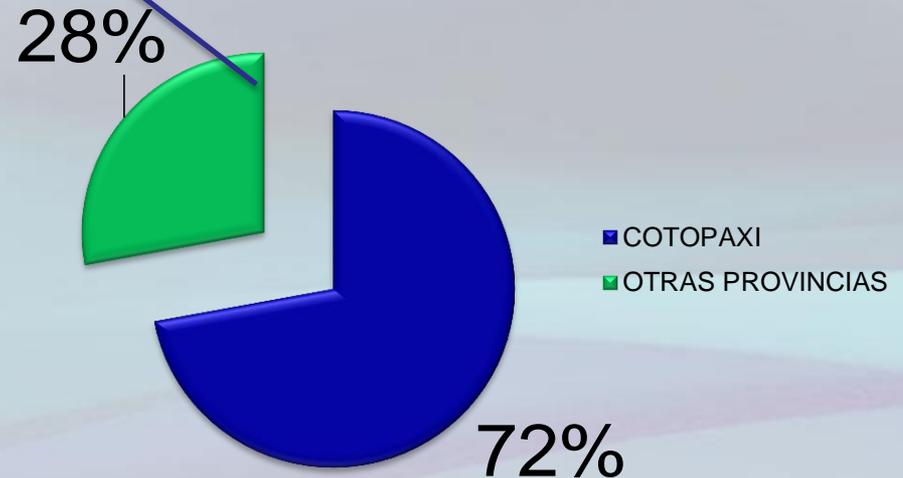
INDICADOR	
PIB	4,5%
PIB PER CÁPITA	USD. 5.797,00
INFLACIÓN	2,70%
TASA ACTIVA	8.17 %
TASA PASIVA	4.53 %
SALARIO BÁSICO	USD. 340,00
PEA	93,69%

**Los estudiantes de la Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE-EL revela una era de estructura versátil**

**Incremento en la población de alumnos, los mismos que provienen de diversas provincias y ven atractivas las carreras profesionales que ofrece la universidad**

**CLIENTES**

### **DISTRIBUCIÓN DE ESTUDIANTES UFA ESPE-EL CAMPUS GENERAL GUILLERMO RODRÍGUEZ LARA**



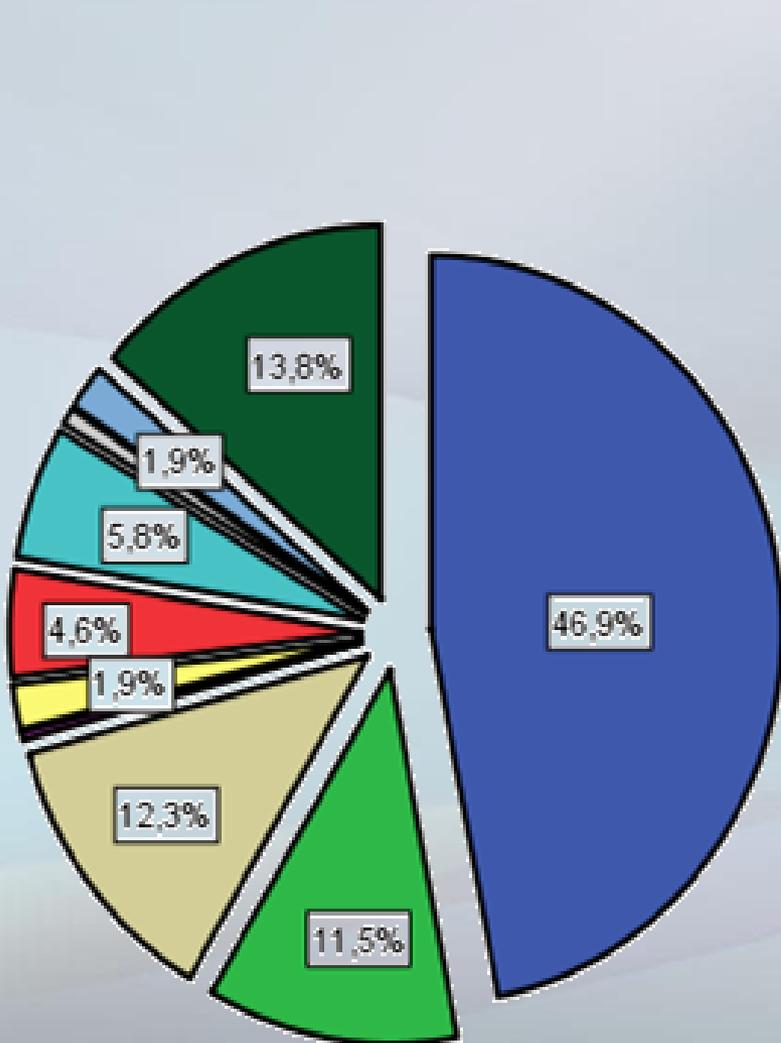
El segmento de mercado serán los estudiantes de la Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE-EL que actualmente se encuentran estudiando en el campus Gral. Guillermo Rodríguez Lara; es decir las carreras de Finanzas, Comercial y Turismo a más de esto se incluirán a Pre-politécnico en las carreras de administración.

**NÚMERO DE ESTUDIANTES MATRICULADOS CAMPUS GRAL.  
GUILLERMO RODRÍGUEZ LARA  
EN EL PERIODO MARZO-AGOSTO 2013**

<b>ORD.</b>	<b>CARRERA</b>	<b>ESTUDIANTES</b>
<b>1</b>	Finanzas y Auditoria	438
<b>2</b>	Comercial	35
<b>3</b>	Turismo	191
<b>4</b>	Senescyt Finanzas y Turismo	146
	TOTAL	810

**n = 260 estudiantes**

# CIUDAD DE ORIGEN



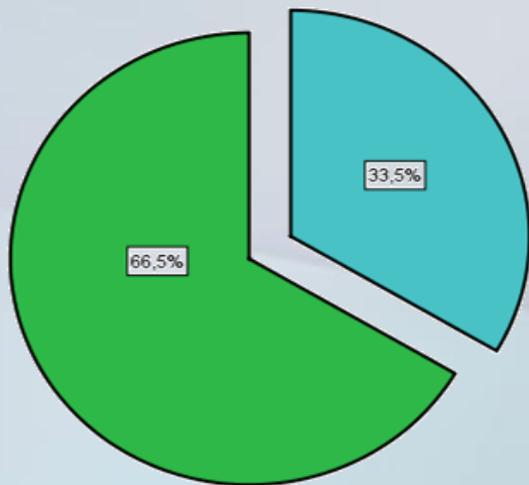
- LATACUNGA
- QUITO
- AMBATO
- RIOBAMBA
- IBARRA
- LA MANÁ
- SALCEDO
- TULCÁN
- NAPO
- OTRA

CIUDAD	FRECUENCIA
LATACUNGA	122
QUITO	30
AMBATO	32
RIOBAMBA	1
IBARRA	5
LA MANÁ	12
SALCEDO	15
TULCÁN	2
NAPO	5
OTRA	36
Total	260

# Usted arrienda ?

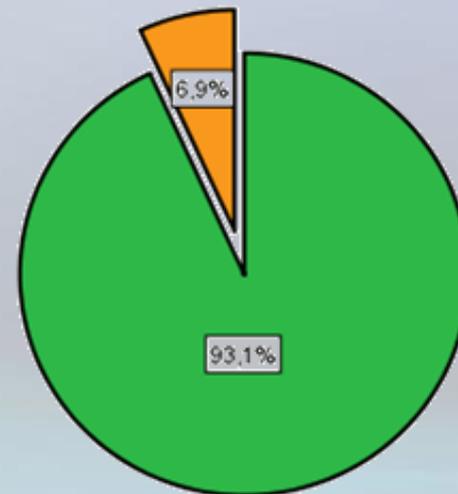
# Arrendaría usted en un lugar cercano a su universidad?

SI  
NO



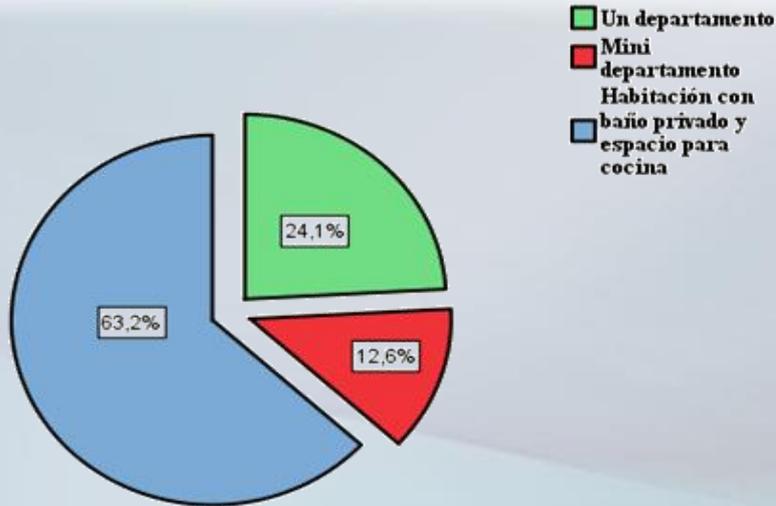
	Frecuencia
SI	87
NO	173
Total	260

Si  
No



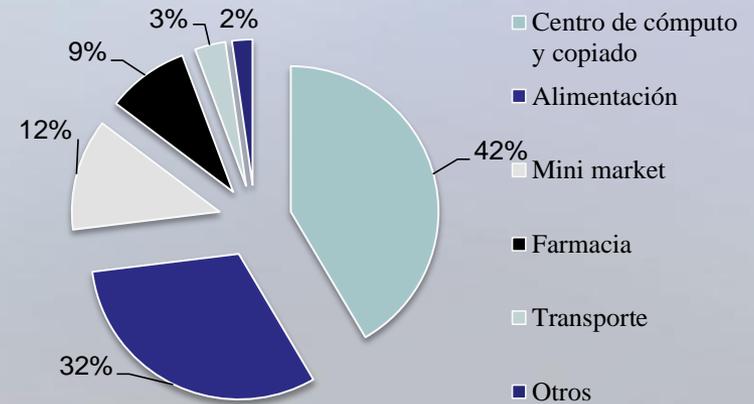
	Frecuencia
Si	81
No	6
Total	87

# En qué tipo de residencia usted prefiere vivir ?



	Frecuencia
Un departamento	21
Mini departamento	11
Habitación con baño privado y espacio para cocina	55
Total	87

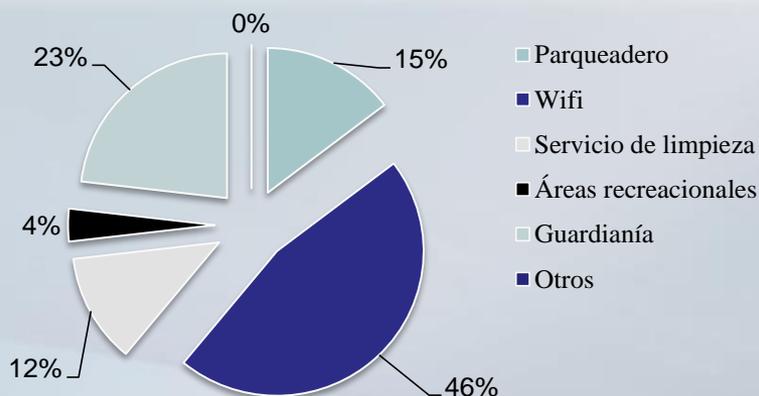
# Servicios necesarios cerca de su universidad.



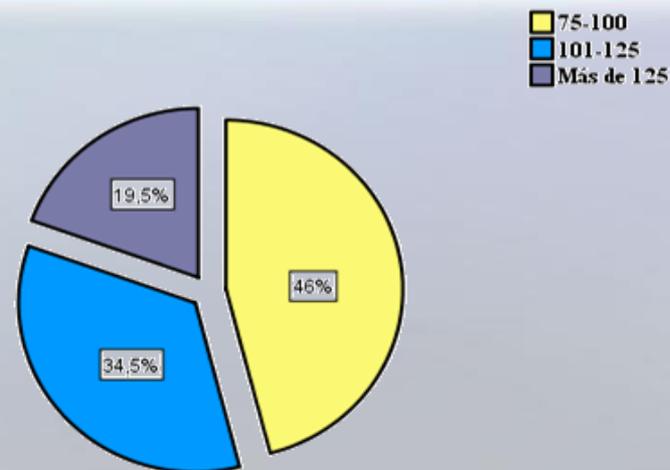
	FRECUENCIA
Centro de cómputo y copiado	37
Alimentación	28
Mini market	11
Farmacia	8
Transporte	3
Otros	3
Total	87

# Servicios adicionales que le gustaría posea una residencia.

# Disposición de Pago



	FRECUENCIA
Parqueadero	12
Wifi	38
Servicio de limpieza	10
Áreas recreacionales	3
Guardianía	19
Otros	0
Total	87



	Frecuencia
75-100	40
101-125	30
Más de 125	17
Total	87

# OFERTA

**27**  
**habitaciones disponibles**

# DEMANDA

ITEM	ESTUDIANTES	RESULTADOS ENCUESTAS	DEMANDA
Población	810	33,50%	271
Podría arrendar cerca de la universidad	271	93,10%	252
Habitación con baño privado y espacio para cocina	252	63,20%	159

AÑO	OFERTA	DEMANDA	DEMANDA INSATISFECHA
2013	27	159	132

## PROYECCIÓN DE LA DEMANDA

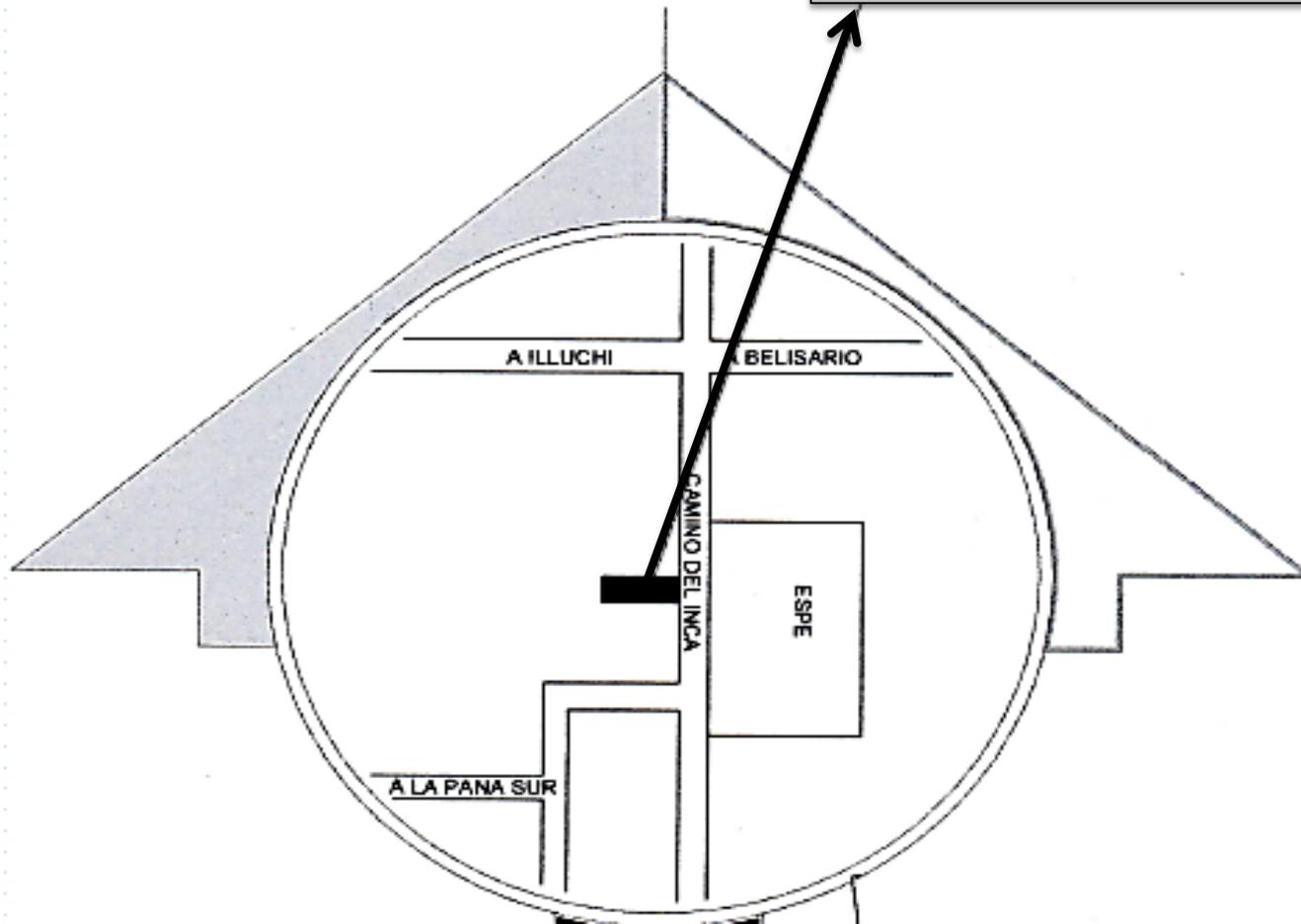
**CRECIMIENTO 11%**

SEP12-FEB13	243
MAR13-AGO13	227
SEP13-FEB14	251
MAR14-AGO14	277

# Localización

**BARRIO:** Guanilín.

**RESIDENCIA  
UNIVERSITARIA LA  
CASA DE LA U**



# DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS DEL PROYECTO



15 habitaciones individuales

8 locales comerciales

3 habitaciones compartidas

Cancha Deportiva

2 mini departamentos

4 parqueaderos



“La casa de la U” Residencia Estudiantil es una extensión de negocio de ASIF (Asesoría Inmobiliaria y Financiera), esta empresa se dedica a la lotización de terrenos y venta de casas por comisión, está presidida por el Dr. Marco Gallardo Corredor de Bienes Raíces desde hace 17 años.

ASIF (Asesoría Inmobiliaria y Financiera) está constituida como Persona Natural No Obligada a llevar Contabilidad, por lo que la presente idea de negocio se registrá bajo el mismo concepto

**ADMINISTRADOR**

**LIMPIEZA**

# POLÍTICAS

Se firmará un contrato antes de que el residente viva en el edificio.

La garantía corresponderá a dos meses de arriendo.

La cuota de arriendo se tendrá que cancelar cada mes.

Solo podrán tener acceso a internet los estudiantes residentes.

No es permitido el ingreso de bebidas alcohólicas ni sustancias estupefacientes a las habitaciones de la residencia, así como la tenencia de animales.

No se admitirán riñas entre los residentes.

Mantener en perfectas condiciones las instalaciones del edificio con especial atención en las cocinas y salas de star.

# PRECIOS

# INGRESOS OPERACIONALES

SERVICIO	P. UNITARIO	TOTAL MENSUAL	TOTAL ANUAL
Locales grandes	350	700	8400
Locales pequeños	250	1500	18000
Habitaciones individuales	100	1500	18000
Habitaciones compartidas	120	360	4320
Mini departamentos	240	480	5760
Parqueaderos	30		120
<b>Total</b>		<b>4540</b>	<b>54600</b>

908,00	18.160,00
--------	-----------



<b>GARANTIAS</b>	<b>9080,00</b>
------------------	----------------

# INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS

$$DA = (VA - VR) / \text{Vida Útil}$$

DETALLE	C. TOTAL	DEPRECIACIÓN ANUAL
Terreno*	50.000,00	
Edificio	182.423,60	8665,121
Equipo de Oficina	859,40	77,35
Equipo de Cómputo	755,00	167,79
Muebles y Enseres	991,08	89,20
Inversión Publicitaria	300,00	
<b>Total</b>	<b>\$ 235.329,08</b>	<b>8999,45</b>

## CAPITAL DE TRABAJO

DETALLE	C. TOTAL
Sueldos y Salarios	\$ 596,44
Servicios básicos	\$ 200,00
Caja Chica	\$ 30,00
Suministros de Aseo y Útiles de escritorio	\$ 78,23
<b>Total</b>	<b>\$ 904,67</b>

# FINANCIAMIENTO TOTAL NECESARIO

Detalle	C. TOTAL
Activos Fijos	\$ 235.029,08
Activos Diferidos	\$ 300
Capital de Trabajo	\$ 924,67
<b>Total</b>	<b>\$ 236.253,75</b>

# PROPUESTA DE FINANCIAMIENTO



Financiamiento	Valor Total	%
Financiamiento Externo	\$ 50.000,00	21,16%
Financiamiento Propio	\$ 186. 253,75	78,84%
<b>Total</b>	<b>\$ 236.253,75</b>	<b>100,00%</b>

CFN cuya misión consiste en canalizar productos financieros y no financieros alineados al Plan Nacional del Buen Vivir para servir a los sectores productivos del país.

Sirviendo con especial atención a la micro y pequeña empresa apoyándoles adicionalmente en programas de capacitación, asistencia técnica y firma de convenios interinstitucionales.

Tasa de Interés:  
10%

PLAZO	10	SERVICIO	7.578,48
PAGOS ANUALES	1		

## FLUJOS NETOS DEL PROYECTO

AÑOS	FLUJOS
0	-236.253,75
1	29.452,53
2	30.796,04
3	31.445,08
4	33.656,81
5	35.182,07
6	35.850,69
7	38.125,79
8	39.711,60
9	40.022,51
10	49.986,31

# TMAR

**TMAR= Inflación + Riesgo País + Tasa de Interés Pasiva**

**TMAR = 4,60% + 6,13% + 4,53%**

**TMAR = 15,44%**

**VALOR ACTUAL  
NETO**

**VAN: (\$ 66.499,11)**

**TASA INTERNA DE  
RETORNO**

**TIR: 8,04%**

**RELACIÓN  
BENEFICIO-COSTO  
(B/C)**

**USD 0,54**

**PAYBACK**

**7 años 16 días.**

# CONCLUSIONES

- ✓ Según el análisis FODA, el principal inconveniente en la puesta en marcha del presente proyecto son las vías de acceso al campus de la Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE-EL en Belisario Quevedo, pues están en malas condiciones.
- ✓ De acuerdo a la evaluación financiera la Tasa Interna de Retorno del Proyecto es de 8,04%, la misma que es muy baja en comparación con la TMAR la cual es del 15,44%, por lo que se rechaza el proyecto.
- ✓ Por todo lo manifestado anteriormente el presente proyecto NO ES VIABLE, ya que sus ingresos no son suficientes para brindar rendimientos a los inversionistas.

# RECOMENDACIONES

- No ejecutar el proyecto por NO SER FACTIBLE financieramente.
- Gestionar con el Gobierno Provincial el arreglo de las vías
- Para el arrendamiento de los locales comerciales es oportuno dar prioridad a negocios como: centros de cómputo y copiado, restaurantes, lugares de comida rápida, tiendas o mini markets y farmacias.
- El presente estudio se recomienda efectuarlo nuevamente en un plazo de cinco años, debido a que tiene potencial siempre y cuando la totalidad de los estudiantes de la Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE-EL se trasladen al nuevo campus en Belisario Quevedo.