

ESCUELA SUPERIOR POLITECNICA DEL LITORAL



FACULTAD DE ECONOMÍA Y NEGOCIOS
PROYECTO DE CREACIÓN DE UN
CONJUNTO RESIDENCIAL UNIVERSITARIO
EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL



Tesis de Grado

Previa la obtención del Título de:

Economista con Mención en Gestión Empresarial

Presentado por

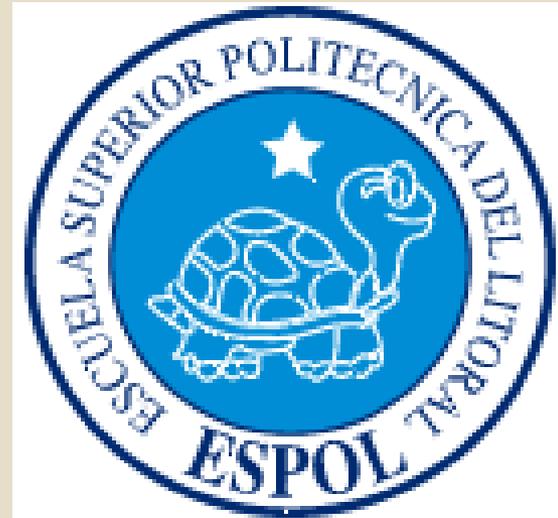
Edgar Arturo Veintimilla Sánchez

Guayaquil-Ecuador

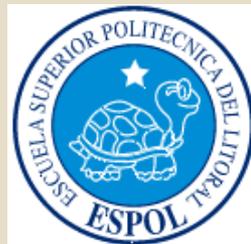
2012

“Memoria de acuerdo al

Proyecto de Titulación
para la Obtención del
Título de Economista con
Mención en Gestión
Empresarial



**“PROYECTO DE
CREACION DE
RESIDENCIA
UNIVERSITARIA EN
LA CIUDAD DE
GUAYAQUIL”.**



ESTRUCTURA DE LA PRESENTACIÓN

1. Antecedentes

5. Estrategias de Mercadeo

2. Justificación del tema

6. Plan Operativo

3. Análisis Estratégico

7. Estudio Económico-Financiero

4. Estudio de Mercado

8. Conclusiones y
Recomendaciones

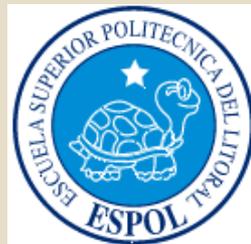


Antecedentes

Residencias Estudiantiles en el Mundo

Residencias en el Ecuador

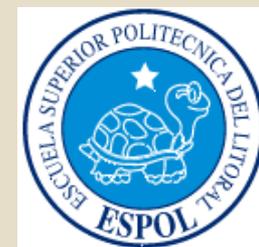
Justificación





Misión

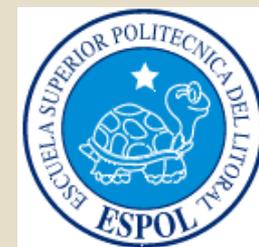
- Proporcionar alojamiento para estudiantes universitarios que provengan en su mayoría de fuera de la urbe, dentro de un ambiente adecuado que los lleve a enriquecer su calidad de vida mediante programas complementarios-deportivos, académicos y culturales, para su formación integral.





Visión

- Llegar a ser en los primeros cinco años una empresa consolidada y competitiva que responda a las más estrictas exigencias de los huéspedes de la residencia universitaria dentro de la ciudad de Guayaquil, cubriendo sus expectativas con nuestros servicios.

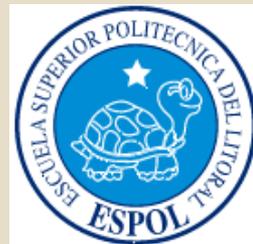




Análisis Estratégico

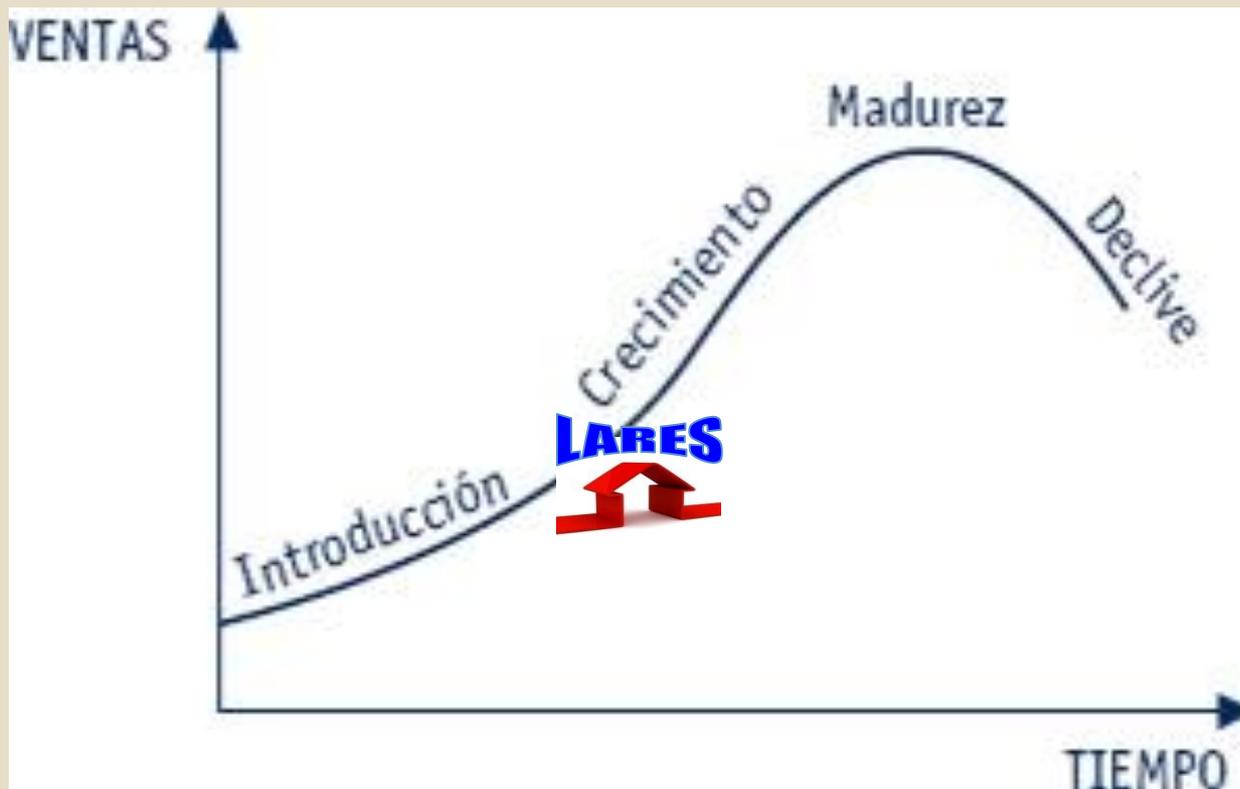
Análisis PEST

- Político
- Económico
- Social
- Tecnológico



Análisis Estratégico

Ciclo de vida en el mercado

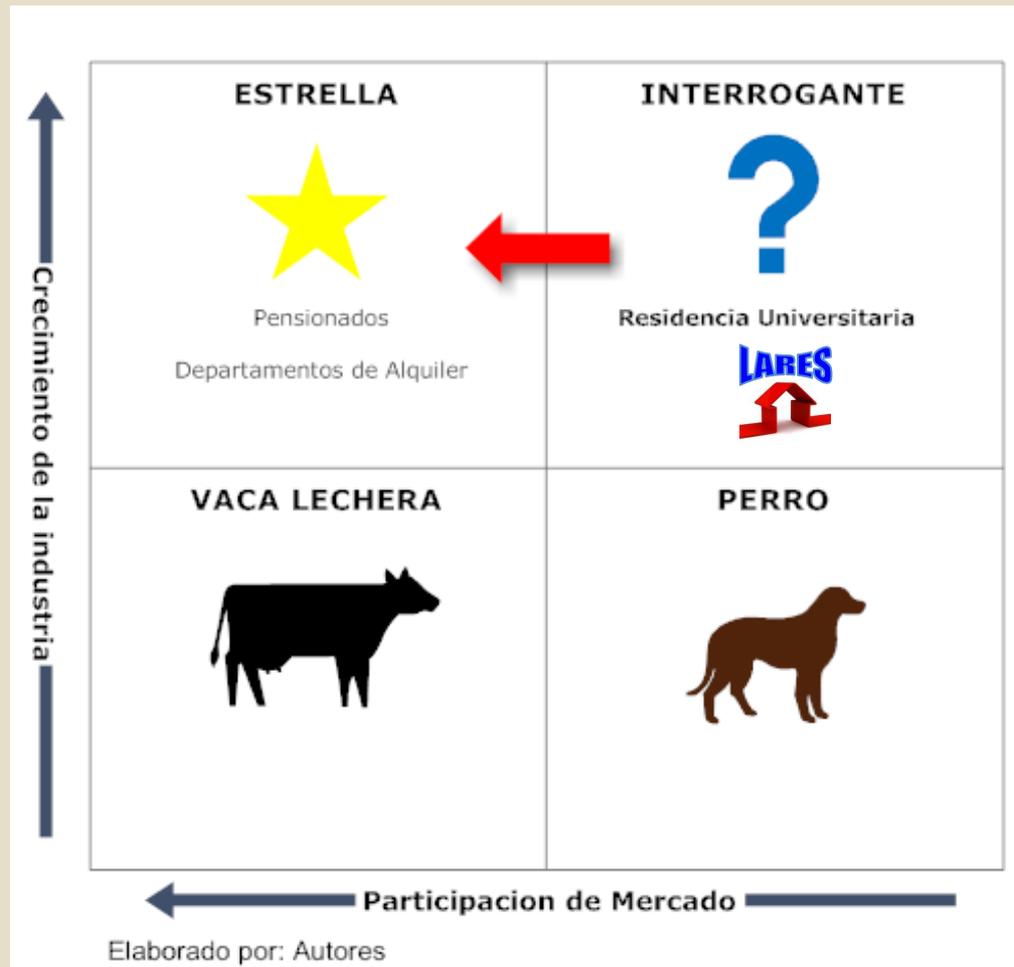


Análisis Estratégico

ANALISIS FODA	
Fortalezas	Oportunidades
<ul style="list-style-type: none">•Novedoso•Ubicación Estratégica•Servicios Integrales	<ul style="list-style-type: none">•Aumento de Demanda Estudiantil•Alianzas Estratégicas con Universidades.•Ingresos Extraordinarios por el uso de instalaciones.
Debilidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none">•Aspectos Culturales•Presencia de Sustitutos cercanos•Precio demasiado Alto	<ul style="list-style-type: none">•Nuevos inversionistas•Universidades crean sus residencias•Nivel Económico del País

Análisis Estratégico

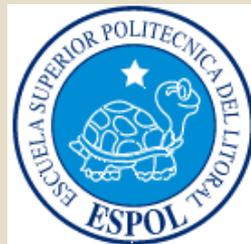
Matriz BCG



Análisis Estratégico



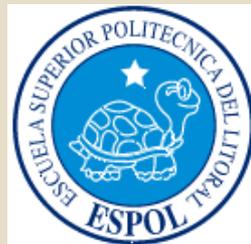
Fuerzas de Porter





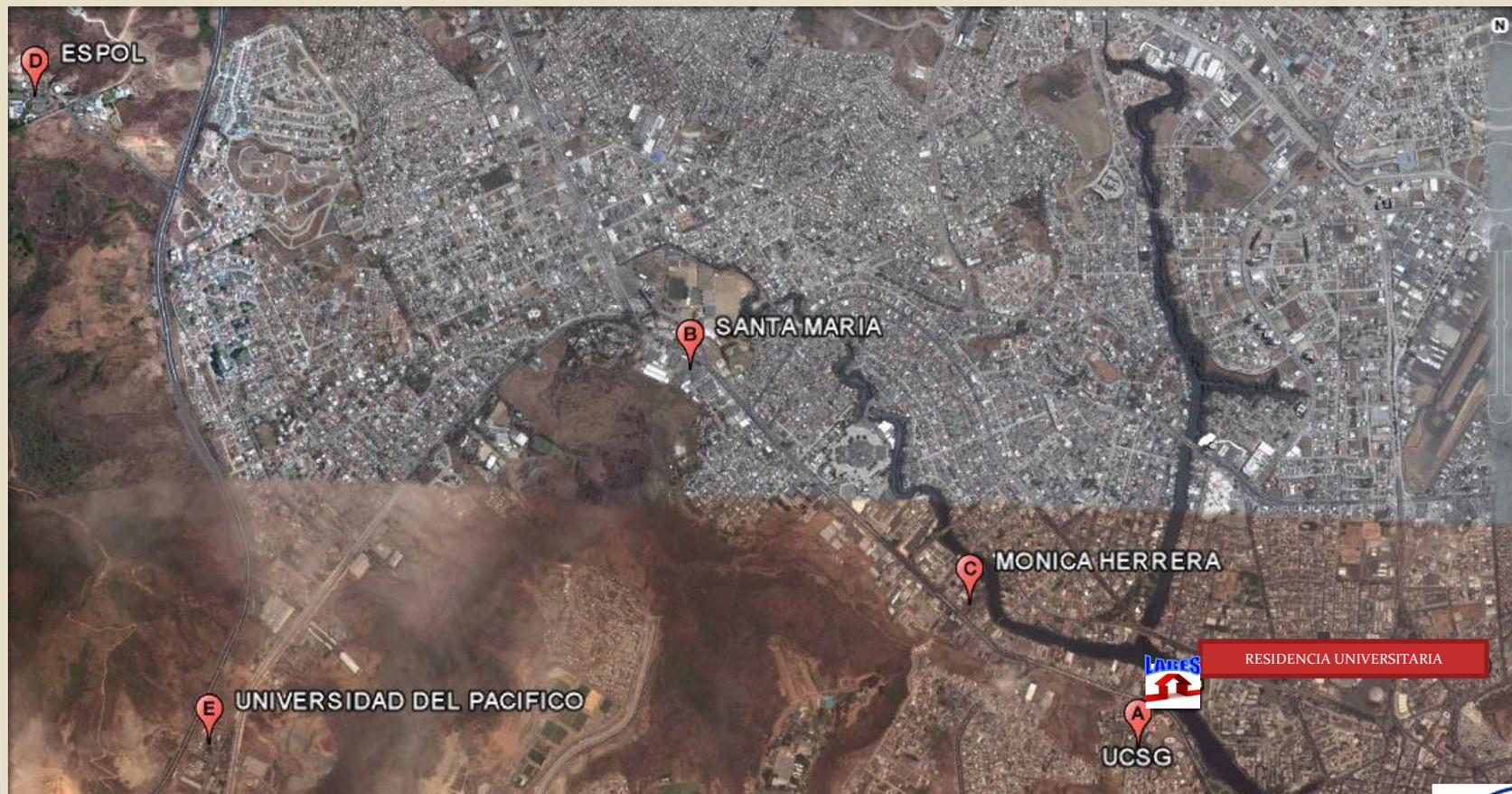
Estudio de Mercado

- Obtención de Información
 - Fuentes Secundarias
 - Fuentes Primarios



Estudio de Mercado

Croquis de las Universidades de la ciudad de Guayaquil



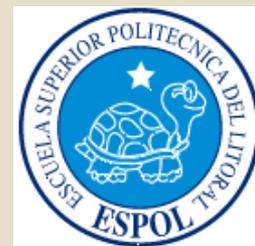


Estudio de Mercado

- Tamaño de la Muestra

Variable	Valor
Universo (N)	4544
Nivel de Confianza (Z)	1,96
Variabilidad P	0,50
Margen de Error (e)	5,00 %
Variabilidad Q	0,50

$$n = z^2 p q N / (e^2 (N-1) + z^2 p q) = 354$$





Estudio de Mercado

Estratificación de Estudiantes Universitarios

UNIVERSIDADES (SECTOR NORTE)	Total Estudiantes		Estudiantes Extranjeros		# Encuestas
Universidad Católica de Santiago de Guayaquil	11035	42.73%	2023	44.52%	178
Escuela Superior Politecnica del Litoral (ESPOL)	12160	47.09%	2350	51.72%	207
Universidad Santa Maria (USM)	765	2.96%	53	1.17%	5
Universidad Casa Grande (UCG)	1033	4.00%	86	1.89%	8
Universidad del Pacífico	832	3.22%	32	0.70%	3
	25825	100.00%	4544	100.00%	400

Fuente: Dirección de Bienestar Estudiantil de Universidades





Tabulación de resultado de la encuesta

1. ¿De qué ciudad que proviene?

Machala y Babahoyo 52%

2. El lugar donde reside en este momento es:

Alquiler 58%

Familiares 41%

3. Precios que pagan actualmente en alquiler

150 – 200 52%

200 – 300 40%

4. Variables de mejora en el lugar que alquila

Ubicación 32,67%

Internet 24,21%

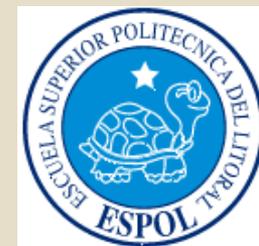
Comida 13.26%

5. Nivel de ingreso de los padres

Menor a 700 19%

700 – 1500 55%

Mayor a 1500 26%





6. Variables determinantes para alquilar departamento

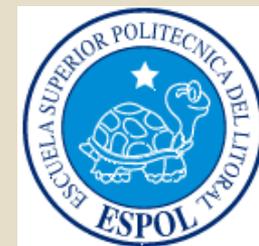
Servicios	50%
Ubicación	22%
Precio	21%

7. ¿Cree Ud. que sea necesario la creación de una residencia universitaria?

Si	93,46%
No	6,54%

8. Cual habitación estaría dispuesto a elegir?

Compartida (\$ 360 pp)	55%
Individual (\$ 220)	45%





Estudio de Mercado

Competidores

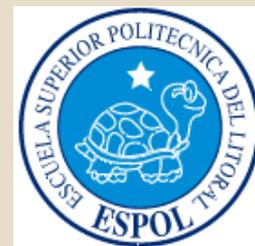
- Características

Cercanía a la Universidad
Transporte Servicio Publico
Grupos

- Precios

Pensionados	habitaciones simples	\$112- \$310
	habitaciones dobles	\$360 - \$660
Departamento	Ferroviana	\$200
	Urdesa- Kennedy	\$500
	Lomas de Urdesa	\$1,000

- Servicios





Estrategias de Mercadeo

Marketing Mix

- Producto-Servicio

- Precio

Servicio	Precio (mensual)
Habitación Individual con A/C	\$220
Habitación Compartida con A/C	\$360
Alimentación	\$80

- Plaza

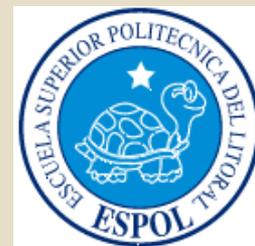
- Canal de distribución (directo)
- Merchandising (Eventos en el local)
- Logística

Captación de clientes

Prestación de Servicios

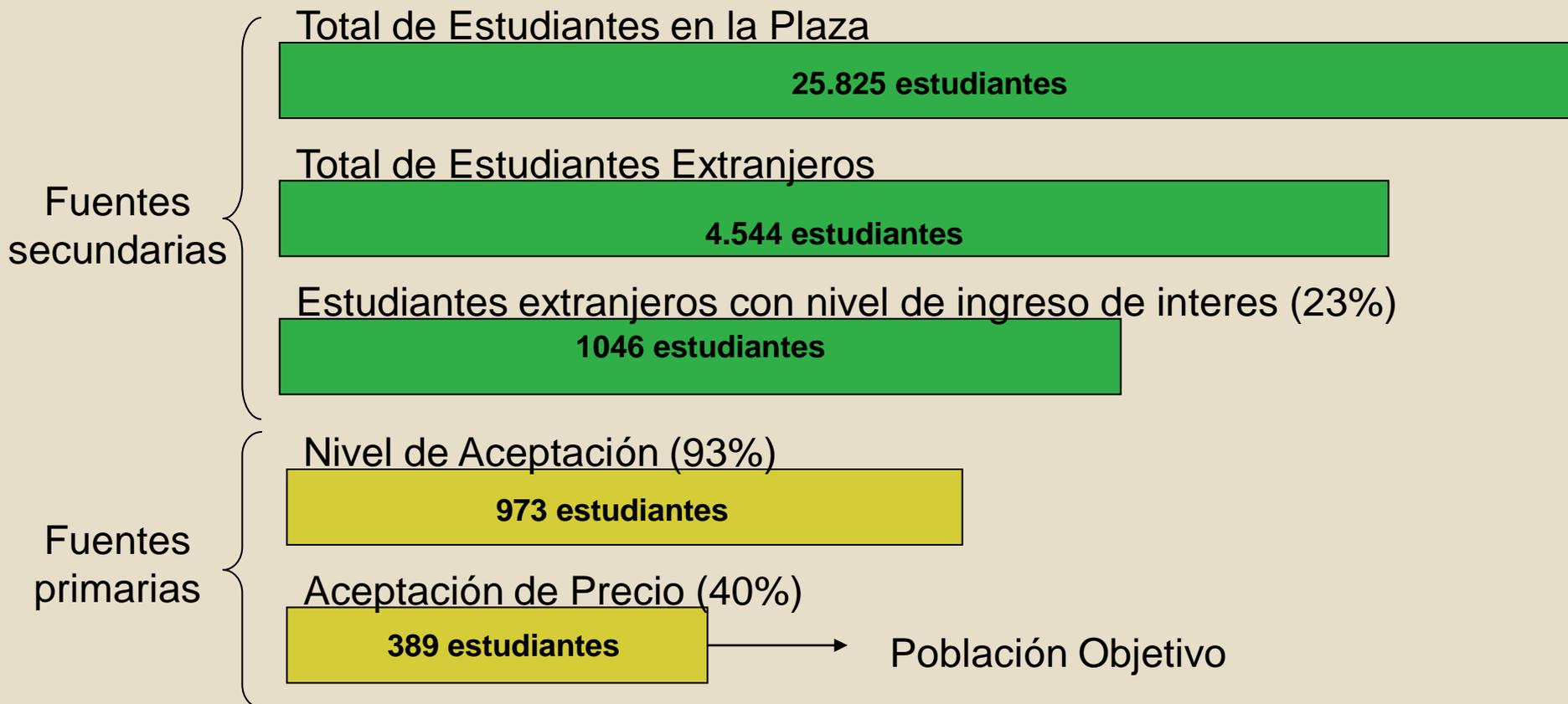
- Promoción

- Ventas (descuento: pronto pago, tiempo, frecuencia)
- Fuerza de Ventas (Pagos a universidades)
- Publicidad (Tripticos, revistas, periodicos)
- Marketing Directo (Casa Abierta, Ferias)

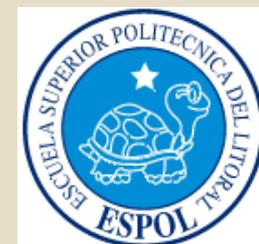




Determinación de cantidad demandada



Cantidad Demandada: **36,5%** de la Población Objetivo (148)





Plan Operativo

- Macro localización
- Micro localización
- Ubicación
- Distribución de la residencia
 - Habitación
 - Áreas de recreación
 - Área administrativa
- Capacidad Instalada

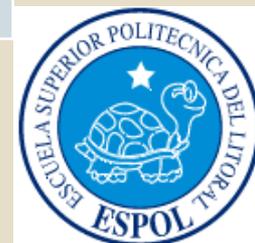
212	Habitaciones
117	Dobles
95	Simple





Estudio Económico

MONTO DE INVERSION	VALOR
Activos Fijos	\$ 2.902.988,60
Activo Diferido	\$ 33.068,47
Contingencia	\$63.942,93
Perdida Proyectada	\$ 0,00
Total Monto de Inversión	\$3'000.000





Estudio Económico

ESTRUCTURA DE CAPITAL			
Activos	Valor	Patrimonio	Valor
Capital Operativo	\$63.942,93	Capital Social	\$ 3'000.000
Activos Fijos	\$ 2.902.988,60	Emisión de Títulos	
Activo Diferido	\$ 33.068,47		
Total Activos	\$3'000.000	Total Patrimonio	\$3'000.000



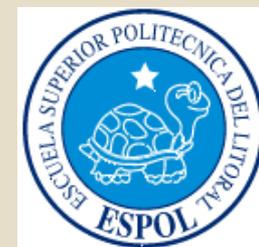


Estudio Económico

Financiamiento

- Emisión de títulos mercantiles mobiliarios
- Constitución de un fideicomiso inmobiliario

Títulos Emitidos	Valor mercado	Rentabilidad Esperada			
		1	5	10	15
600	\$5000	6,49%	8,34%	11,87%	14,73%



Estudio Económico

$$\text{Punto de equilibrio} = \frac{\text{Costos Fijos}}{\% \text{ Margen de Ganancia}}$$

Punto de Equilibrio Primer año de operación	
Ingresos	\$ 681.156,00
Costos Fijos	\$ 425.576,11
Costos Variables	\$ 52.168,54
Punto de Equilibrio	\$ 425.576,03
Habitaciones Promedio	95
Capacidad Utilizada	45%

Habitaciones	Cantidad
Simples	48
Dobles	47
Numero de Estudiantes	142

Estudio Económico

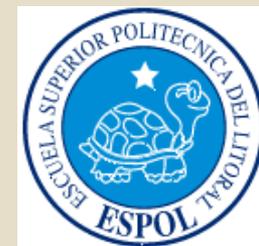
Análisis Financiero

- Eficiencia Económica = $\frac{\text{EBT}}{\text{VENTAS}} = 42,45\%$
- Eficiencia Operativa = $\frac{\text{VENTAS}}{\text{ACTIVOS}} = 24,76\%$



Estudio Económico

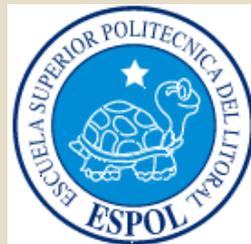
- $ROA = \frac{EBT}{\text{Activos}} = 11,75\%$
- $ROE = \frac{U. \text{Neta}}{\text{Patrimonio}} = 15,30\%$





Análisis de Sensibilidad

- La cantidad de estudiantes puede disminuir hasta en un 13,50% de la cantidad proyectada.
- Los precios pueden disminuir hasta en un 15,50% del precio original establecido.
- Los gastos pueden tener un aumento de hasta el 36%.



Criterios Evaluativos

Valor Actual Neto	\$767,255.24	
Tasa Interna de Retorno	14,97%	
Payback	9 años	



Conclusiones

- Gran oportunidad de negocio.
- Atractivo método de financiamiento
- Estudios revelan alto nivel de aceptación
- La falta de competencia directa a nivel local.
- Factibilidad Económica y Financiera.

