ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL

INSTITUTO DE CIENCIAS HUMANÍSTICAS Y ECONÓMICAS

Proyecto de creación de la residencia universitaria politécnica dentro del campus la prosperina.

PROYECTO DE GRADO PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE:

"ECONOMISTA CON MENCION EN GESTION EMPRESARIAL CON SU RESPECTIVA ESPECIALIZACIÓN"

Gabriel González Guzmán
Mauricio Segovia Loaiza

GUAYAQUIL – ECUADOR

AÑO 2001

RESUMEN GENERAL

El proyecto de creación de la residencia universitaria politécnica dentro del campus La Prosperina es un aporte practico para demostrar la importancia que tienen las residencias universitarias como un medio de desarrollo social y económico sostenible para la Escuela Superior Politécnica del Litoral.

El objetivo del proyecto es ofrecer un análisis de viabilidad financiera de la residencia dentro del campus La Prosperina.

Para la realización de este proyecto no consideraremos la posibilidad de construir una residencia exclusivamente de lujo, debido a la restricción del ingreso por parte de los posibles ocupantes de la misma.

También se descarta la alternativa de construir una residencia muy sencilla y económica puesto que nos basaremos en las normas internacionales existentes para la construcción de este tipo de edificios.

Este proyecto se compone básicamente de tres partes.

1. *Primeramente se establecieron planes de comercialización basados en un análisis situacional de mercado.*
2. *Dado el primer paso se continuó a investigar los aspectos técnicos para la construcción de la residencia. Es decir, se elaboró un cronograma de actividades e inversiones.*
3. *Por ultimo se analizó la viabilidad financiera del proyecto. Este análisis proporciona un estudio de rentabilidad, tiempo de retorno sobre la inversión, tasa mínima atractiva de retorno y valor social del proyecto.*

La información estadística con la cual se elaboró el proyecto fue proporcionada en su mayor parte por el Departamento de Bienestar Estudiantil de la Escuela Superior Politécnica del Litoral, lo cual nos ha permitido mediante una regresión poder proyectar la demanda y analizar las principales características de los potenciales clientes de la residencia. Este es el único *fundamento para basar la viabilidad financiera del proyecto dentro del campus la prosperina.*

Además este proyecto es un estimulo y un aporte para aquellos visionarios que creen que las grandes e innovadoras ideas pueden ser aplicadas y aprovechadas en muchos lugares del Ecuador, ya que este proyecto con la combinación de otros que brinden servicios al estudiante, el efecto social en generación de una mejora del bienestar estudiantil y además incrementaría considerablemente el numero de estudiantes, lo que generaría un mayor ingreso para la universidad.

EVALUACIÓN ECONOMICA Y FINANCIERA

Rentabilidad Sobre La Inversión Total

Del análisis financiero y los resultados del proyecto se determinó que en el primer año de operación se alcanzaría una rentabilidad sobre la inversión *total de 12% aumentando en los años siguientes para llegar al 14% en el año 3 y siguientes.*

$$R.I.T. = \frac{\text{UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA} \times 100}{\text{INVERSIÓN TOTAL}}$$

$$R.I.T. = \frac{46{,}620.oo \times 100\%}{388{,}552.00}$$

$$R.I.T. = 12\%$$

Rentabilidad Sobre Las Ventas

Relacionando las utilidades después del impuesto con las ventas se calculó este índice obteniendo como resultado un 29% para el primer año y decrece progresivamente hasta el 27% en el tercer año.

$$R.S.V. = \frac{\text{UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA} \times 100\%}{\text{VENTAS NETAS}}$$

$$R.S.V. = \frac{46{,}620.oo \times 100\%}{158{,}400.oo}$$

$$R.S.V. = 29\%$$

Tasa Interna De Retorno Financiera

Para este proyecto los cálculos indican una tasa de retorno financiera del 17% sobre la inversión.

Periodo De Recuperación De La Inversión

El periodo de recuperación del capital constituye un indicador muy importante en la toma de decisiones para ejecutar proyectos, ya que mediante este se mide el tiempo en que se recupera la inversión, mediante los flujos netos de fondos generados por dicho proyecto.

Los cálculos realizados indican que el porcentaje de recuperación para el primer año es de 18%

$$P.R.I = \frac{\text{FLUJO NETO ACUMULADO} \ \ X \ \ 100\%}{\text{INVERSIÓN GENERAL}}$$

$$P.R.I = \frac{68{,}776.oo \ \ x \ \ 100\%}{388{,}552.oo}$$

$$P.R.I = 18\%$$

Estructura Optima De Capital

Dadas las condiciones de riesgo comercial y financieros los cuales han permanecido así durante algunos años, y tomando en cuenta que la ESPOL posee el suficiente capital para invertir en el proyecto, se utilizó el 0% (D/A) para financiar nuestros activos, ya que la TIR del proyecto es superior a la TMAR de la ESPOL, no existe la necesidad de recurrir a ningún tipo de apalancamiento.

CONCLUSIONES

El Proyecto RUPOL apoya la misión de la institución de "Formar profesionales de excelencia, líderes emprendedores con sólidos valores morales", puesto que brinda un lugar seguro de permanencia con excelentes condiciones que generan un agradable ambiente de estudio.

Luego de realizar el estudio financiero del proyecto, nos encontramos que no solamente es un proyecto autofinanciable, sino que su tasa interna de retorno es mayor que la tasa mínima atractiva de retorno de la ESPOL.

El análisis social, arroja como resultado que el proyecto genera un gran valor social que supera considerablemente la parte financiera del proyecto. Por lo que se considera que este proyecto debería ser puesto en marcha por la institución en pro del beneficio del estudiante y de la ESPOL.

La zona donde se edificará la residencia posee un gran potencial de desarrollo urbanístico que puede ser explotado, ya que estará estratégicamente ubicado junto al Parque Tecnológico y Zona Franca, esto garantizará la ocupación al 100% del proyecto, pero es necesario proveer al sector de infraestructura urbana, para disminuir el riesgo de la inversión.

La estrategia comercial que se aplique es fundamental para el éxito del negocio. Por esto se deben hacer investigaciones de mercado periódicas para conocer los gustos y necesidades del cliente y atenderlo con precisión y dinamismo.

Ya que el mercado de Residencias Universitarias no ha sido explotado, ni reconocido como fuente de ingreso, la institución debe aprovechar esta oportunidad para liderar, establecer parámetros, reglamentos y normas que rijan el correcto manejo y funcionamiento de las residencias en el ámbito nacional.

RECOMENDACIONES

Políticas Gubernamentales de Apoyo a la Residencia

- *Creación de un marco legal que regule específicamente a las residencias universitarias.*
- *Mejoras de la Seguridad Pública.*
- *Mejora de los servicios básicos en la zona.*

Políticas de la Institución para Fomentar la Llegada de Estudiantes a la Residencia

- *Construcción del Parque Tecnológico.*
- *Aceleramiento del proceso Urbanístico del Sector.*
- *Aprovechar los convenios con universidades internacionales para promover la residencia, y así captar estudiantes extranjeros.*
- *Mejorar el sistema de transportación hacia las instalaciones educativas de la ESPOL.*

Políticas de la Empresa Privada para fomentar el desarrollo Urbanístico del Sector

- *Deben unirse corporaciones privadas de construcciones urbanas, para que puedan planificar ordenadamente con la participación del gobierno nacional el desarrollo de este sector.*
- *Eficiente administración y análisis de la competencia nacional e internacional para mantener un Posicionamiento en el mercado.*

Consecuencia de la implementación de las Políticas

Es de esperar que si la empresa privada, el gobierno y la ESPOL participan en el desarrollo de este proyecto podrían esperarse grandes beneficios económicos. Además se fomentarían plazas de trabajo principalmente durante la construcción del proyecto.

Otra importante consecuencia es el incremento de la plusvalía del sector una vez que se construya el parque tecnológico, atrayendo así a la inversión privada nacional e internacional estimándose construcciones de torres de oficinas, centros comerciales, Banca, centros de servicios, restaurantes, entre otras edificaciones. Generando así importantes oportunidades de empleo, desarrollo personal e intelectual para los residentes.

BIBLIOGRAFÍA

- *Gonzalez, Segovia, "Proyecto de Creación de la Residencia Universitaria Politécnica dentro del Campus La Prosperina" (Tesis, Facultad de Economía, Escuela Superior Politécnica del Litoral, 2001).*

- *J. Fred Weston, Eugene F. Brighan (1994). "Fundamentos de Administración financiera", Décima edición, Mc Graw Hill.*

- *M. L. Besenson y D. M. Levine (1992), "Estadística para Administración y Economía Conceptos y Aplicaciones", primera edición, Mc Graw Hill.*

- *Mason y Lind (1992), "Estadística para Administración y Economía", séptima edición, grupo editorial Alfa omega.*

- *Willian Mendenhall (1990), "Estadística para administradores" segunda edición, Grupo Editorial Ibero América.*

- *G.S. Maddala "Introducción a la Econometría" Segunda Edición, Prentice Hall.*

- *Philip Kotler, Gary Armstrong "Mercadotecnioa" Sexta edición, Prentice Hall.*

- *Jean Jacques Lambin "Marketing Estratégico", Tercera edición, Mc Graw Hill.*

- *Idalberto Chiavenato (1996), "Administración de Recursos Humanos", segunda edición, Mc Graw Hill.*

- *R.H. Leftwich y R.D. Eckert (1998), "Sistema de Precios y Asignación de Recursos", novena edición, Mc Graw Hill.*

- *Fontaine Ernesto (1997), "Evaluación Social de Proyectos", Instituto de Economía, Universidad Católica Santiago de Chile.*

- *Jannson Axel (1998), "Preparación y evaluación de Proyectos", Universidad de Chile.*

- *Sapag Chain Nassir, Sapag Chain Reinaldo (1995), "Preparación y Evaluación de Proyectos", tercera edición, Universidad de Colombia.*

- *Folletos y revistas de universidades con residencias estudiantiles que describen la estructura de las instalaciones, y la vida de los estudiantes que ocupan las mismas.*

- *Búsqueda de información a través del internet.*