FACULTAD DE ECONOMÍA Y NEGOCIOS

"CREACIÓN DE UNA RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN EL SECTOR NORTE DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL"

Proyecto de Graduación
Previa a la obtención del título de:

INGENIERA COMERCIAL Y EMPRESARIAL
Especialización: **COMERCIO EXTERIOR**

Presentado por:

JENNY ANTONIETA DÍAZ WU

Guayaquil – Ecuador
2009

OPORTUNIDAD DE NEGOCIO:

PROYECTOS INMOBILIARIOS PRIVADOS DIRIGIDOS A ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS

CONTENIDO DEL PLAN DE NEGOCIOS

1. INVESTIGACIÓN DE MERCADO
2. ANÁLISIS EXTERNO
3. PLAN ESTRATÉGICO
4. PLAN COMERCIAL
5. PLAN DE OPERACIONES
6. PLAN FINANCIERO

1. INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Diseño de la Investigación de Mercado

- OBJETIVOS:
  - Evaluar viabilidad del proyecto.
  - Analizar situación del sector.
  - Identificar perfil de clientes potenciales.

Realización de la Investigación de Mercado

- METODOLOGÍAS:
  - Entrevistas a profundidad.
  - Grupo Focal.
  - Muestreo (Encuestas).

CÁLCULO DEL TAMANO MUESTRAL

FÓRMULA
(POBLACIÓN FINITA < 100.000):

$$n = z^2pqN/(e^2(N-1)+ z^2pq) = 265$$

N	9651	
Z	90%	1.65
E	5	
P	50	
Q	50	
n = muestra	265	Estudiantes

1. INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Resultados de la Investigación de Mercado

- Mercado potencial: 9.651 estudiantes de provincia de la ESPOL, Católica y Estatal.
- Nivel de aceptación del proyecto: 60.67% de clientes potenciales.
- Disponibilidad económica de clientes potenciales: USD $150.

Mercado Potencial		9,651
Nivel de Aceptación		60.67%
Tamaño del Mercado Objetivo		5,855
X		
Disponiblidad económica de Clientes Potenciales (mensual)	$	150.00
Movimiento Mensual Estimado	**$**	**878,289.26**
Movimiento Anual Estimado	**$**	**10,539,471.06**

- Actuales alternativas de alojamiento: residencias universitarias, pensionados, cuartos/departamentos, casas de familiares o amigos, retornar diariamente a domicilios familiares.

TAMAÑO DEL MERCADO POTENCIAL

UNIVERSIDAD	TOTAL DE ESTUDIANTES	TOTAL DE ESTUDIANTES DE PROVINCIA	% DEL TOTAL DE ESTUDIANTES DE LA UNIVERSIDAD
GUAYAQUIL	21.984	3.850	17,51%
CATOLICA	10.564	3.355	31,76%
ESPOL	11.748	2.446	20,82%
TOTAL ESTUDIANTES DE PROVINCIA		9.651 Estudiantes	

GUAYAQUIL: 41,73%

ESPOL: 34,79%

CATÓLICA: 23,48%

2. ANÁLISIS EXTERNO

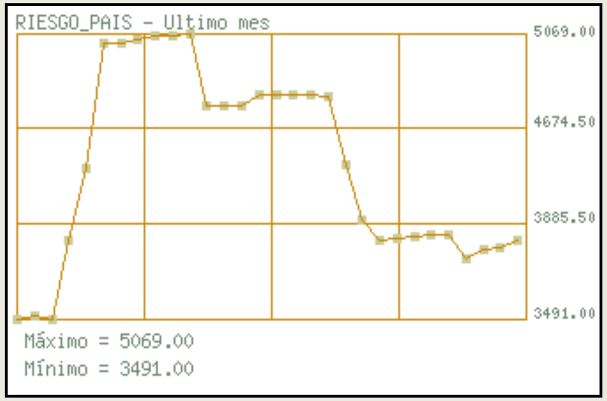
Situación General del Ecuador

- ÁMBITO ECONÓMICO
  - Riesgo país: 3.928 puntos.
  - PIB 2009: 3,15%.
  - Inflación: 8,83%
  - Concentración de recursos en pocas provincias y ciudades.

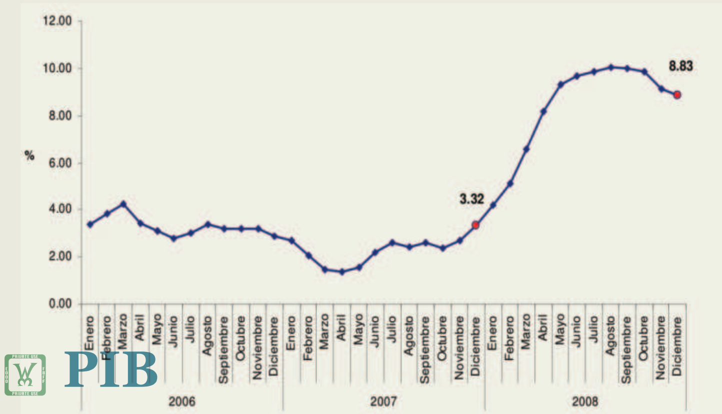
- ÁMBITO LEGAL/JURÍDICO
  - Tendencia a eficiencia y transparencia del sistema jurídico y tributario.
  - Constitución formal de la empresa (Super de Cías).
  - Garantías a la seguridad y estabilidad laboral de empleados.

SITUACIÓN GENERAL DEL ECUADOR: ÁMBITO ECONÓMICO

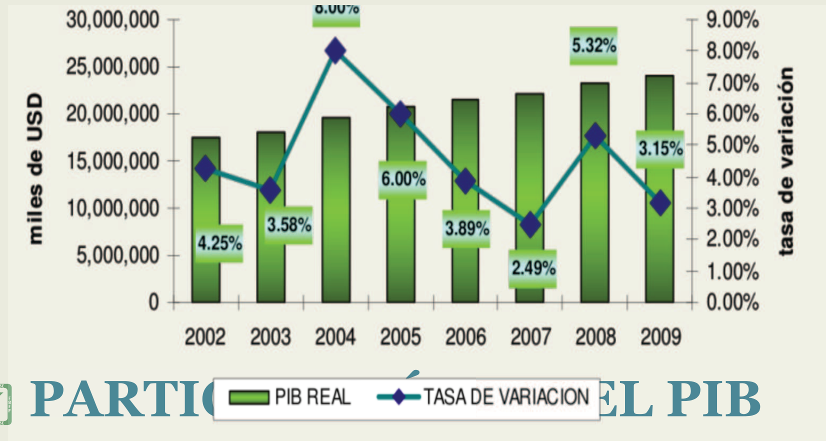
RIESGO PAÍS



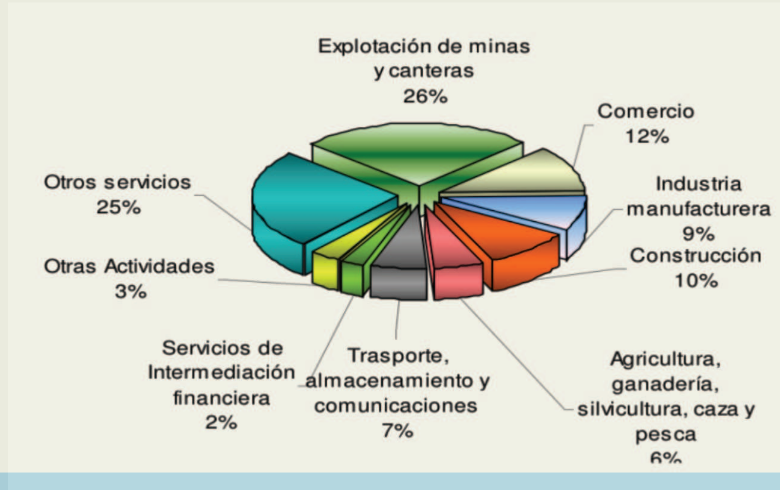
INFLACIÓN



PIB

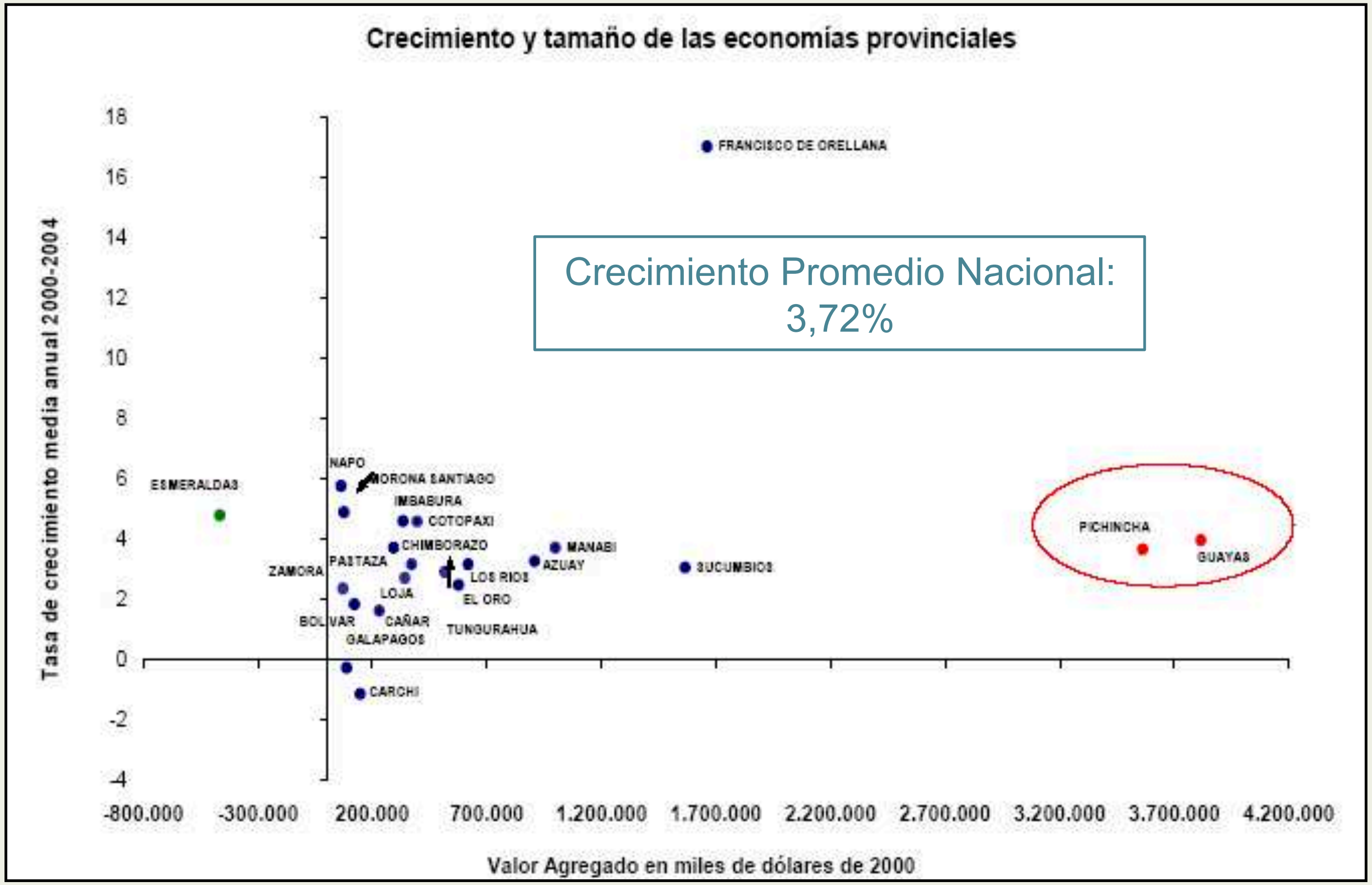


PARTIC EL PIB



SITUACIÓN GENERAL DEL ECUADOR: ÁMBITO ECONÓMICO

CRECIMIENTO Y TAMAÑO DE LAS ECONOMÍAS PROVINCIALES



2. ANÁLISIS EXTERNO

Situación General del Ecuador

- ÁMBITO DEMOGRÁFICO
  - Transición demográfica: Envejecimiento de la población.
  - Crecimiento de población: 1,54% (2010).
  - Mayor nivel de preparación académica en Pichincha, Guayas, Azuay, Manabí donde se concentran mayor cantidad de universidades.

- ÁMBITO TECNOLÓGICO
  - Pobreza del sistema educativo y bajos niveles de inversión en Ciencia y Desarrollo.
  - Actual aumento de importaciones en equipos de computación y de telecomunicaciones mejora productividad y gestión empresarial.

SITUACIÓN GENERAL DEL ECUADOR: ÁMBITO DEMOGRÁFICO

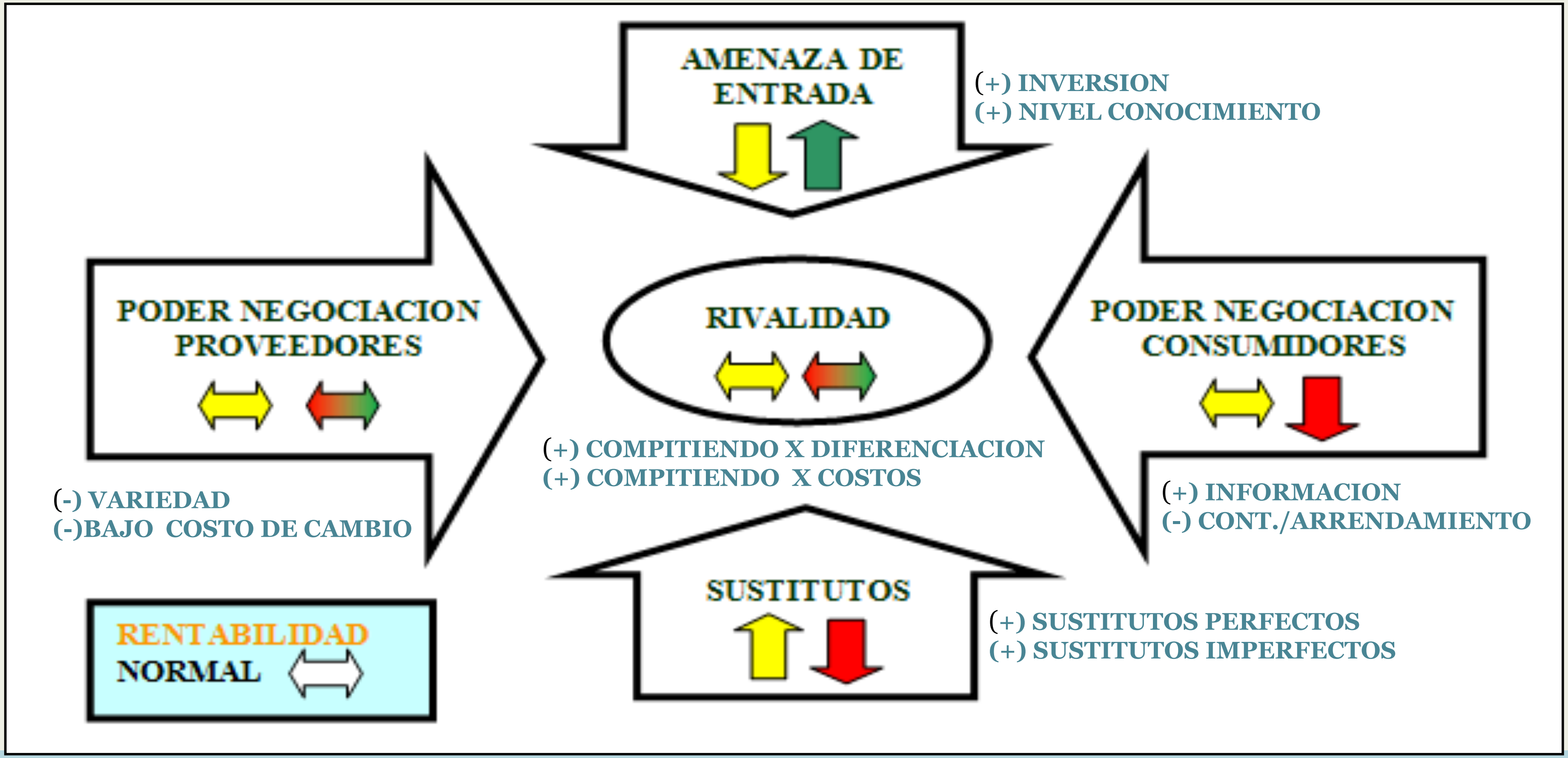
NUMERO DE UNIVERSIDADES VS. % ASISTENCIA A LA UNIVERSIDAD

	Número de universidades	% de población que ha asistido a una universidad
Pichincha	24	25,30%
Azuay	5	21,90%
Manabí	5	17,60%
Guayas	15	20,00%
Loja	3	21,20%
Imbabura	2	18,70%
Chimborazo	3	22,30%
Tungurahua	4	18,40%
Cotopaxi	1	14,40%
El Oro	2	16,50%
Esmeraldas	1	15,40%
Carchi	1	11,40%
Los Ríos	2	12,50%
Amazonía	2	12,00%
Bolivar	1	12,40%
Cañar	1	12,00%
Promedio	3,2	17%

2. ANÁLISIS EXTERNO

Análisis Sectorial

Fuerzas de Porter



2. ANÁLISIS EXTERNO

Estudio de la Competencia

Mercado Meta

- Universitarios en busca de alternativas de alojamiento cómodas, seguras y agradables.
- Gran variedad de competidores informales indirectos. **No** registro formal, **No** promoción, **No** amplia capacidad.

Posicionamiento

- Primera y mejor alternativa de alojamiento de larga estancia ofrecida por el sector privado dirigida exclusivamente para estudiantes universitarios.
- Propuesta combina comodidad y tranquilidad de alojamiento con servicios complementarios.

3. PLAN ESTRATÉGICO

MISION

“Ofrecer servicios integrales de alojamiento, alimentación, recreación y complementarios de educación, para estudiantes universitarios que necesitan un lugar para alojarse en la ciudad de Guayaquil, mientras cursan Estudios Superiores, brindando una estancia cómoda, incrementando su crecimiento personal y mejorando la calidad de vida de sus residentes, a través de la variedad mas completa de servicios educativos y complementarios.”

VISION

“Ser en un lapso de cinco años, el líder en centro residenciales integrales para comunidades estudiantiles universitarias en la ciudad de Guayaquil.”

OBJETIVOS INICIALES

- 100% de ocupación de capacidad de alojamiento en 2 años.
- Mejor infraestructura a nivel local en residencias estudiantiles, junto con una amplia variedad y calidad de servicios complementarios.
- Posicionamiento de la residencia universitaria en la ciudad.

3. PLAN ESTRATÉGICO

ESTRATEGIA GENERICA

Diferenciación mediante la incorporación de servicios adicionales al alojamiento que generen valor agregado y compensen precio superior.

- Lograr costos eficientes para establecer precios razonables.
- Invertir en promoción.

ESTRATEGIAS SECTORIALES

Para reducir amenazas de sustitutos y poder de negociación de consumidor:

- Nuevo enfoque de la oferta: ***calidad del servicio.***
- **Promoción** de atributos diferenciadores.

4. PLAN COMERCIAL

ENFOQUE DE 4P's:

Gestión de diferenciación, calidad y productividad del servicio.

Valor Agregado
= Satisfacción del cliente
= Clientes menos sensibles al precio
= Marketing boca a boca positivo
= Clientes fieles por más tiempo

4. PLAN COMERCIAL

PRODUCTO

- Alojamiento para universitarios.
- Infraestructura amplia, moderna.
- Habitaciones comodas, agradables.
- Oferta de servicios complementarios.
- Administracion enfocada a garantizar satisfaccion del cliente.

PROMOCIÓN

- Resalta atributos diferenciadores

  (+ comunidad estudiantil + superacion personal y academica)
- Publicidad (periodicos, revistas, paginas web)
- Marketing directo (expo-ferias, stand publicitario en universidades, visitas a colegios).

PLAZA

- Zona segura, accesible y cercana a universidades en sector norte.
- Superficie de terreno >= 2000 m².
- Capacidad 200 estudiantes distribuidos en 2 Torres de habitaciones + area de servicios + admininistracion + area de parqueo.

PRECIO

- Mejor calidad y servicio a precio ligeramente superior.
  - Habitacion simple: $ 180 mensuales.
  - Habitacion doble: $ 120 mensuales.
- Se considera disponibilidad economica de clientes pontenciales y rango de precios del mercado para servicios similares.

5. PLAN DE OPERACIONES

CARACTERÍSTICAS DE UBICACIÓN Y LOCAL

		ALTERNATIVA					
		Urb. Sta. Cecilia		Urb. Las Cumbres		Av. de las Américas	
CRITERIO	PESO	Calificación	Ponderación	Calificación	Ponderación	Calificación	Ponderación
Tranquilidad de la zona	20%	8	1.6	9	1.8	4	0.8
Seguridad de la zona	20%	8	1.6	7	1.4	6	1.2
Cercanía a las universidades	10%	7	0.7	4	0.4	3	0.3
Accesibilidad	10%	6	0.6	4	0.4	10	1
Costo del terreno	25%	9	2.25	10	2.5	3	0.75
Tamaño del terreno	15%	9	1.35	5	0.75	10	1.5
TOTALES	100%		8.1		7.25		5.55

- Tranquilidad de la zona (residencial con tráfico liviano y guardianía privada).
- Seguridad y buena imagen de la zona.
- Cercanía a universidades (10 min ESPOL, 20 min CATÓLICA, 30 min ESTATAL).
- Fácil acceo a líneas de transporte público.
- Costo del terreno viable ($ 230.000).
- Amplia superficie del terreno (2500 m²).

5. PLAN DE OPERACIONES

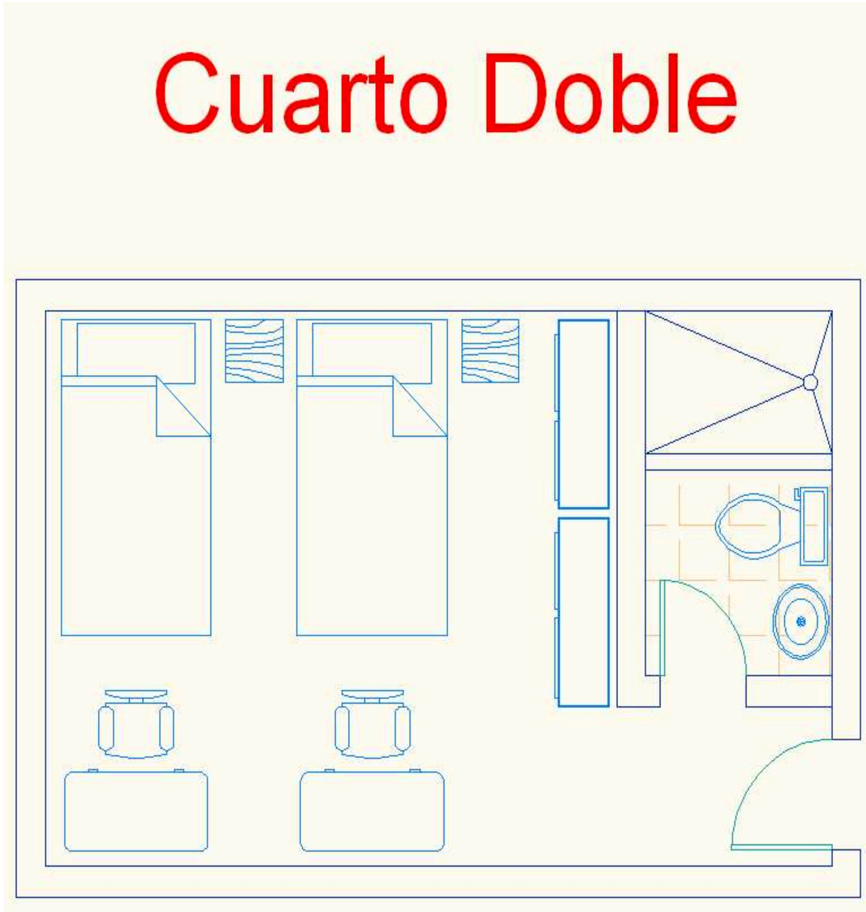
DISTRIBUCIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS

- **INTERIORES:**
  - Dos torres de 4 pisos que cubren 160 habitaciones simples y 40 dobles.
  - Planta Baja: restaurante, lavandería, cyber/centro de copiado/cabinas, sala de estudios. Adicionalmente, área administrativa y área monitoreo/ conserjería.
  - Habitaciones: baño, cama, velador, ropero, mesa de estudio, silla.

- **EXTERIORES:**
  - Cancha deportiva (fútbol, básquet).
  - Parqueadero para 10% de capacidad max. de alojamiento.
  - Garita (Entrada – Salida).
  - Áreas verdes.

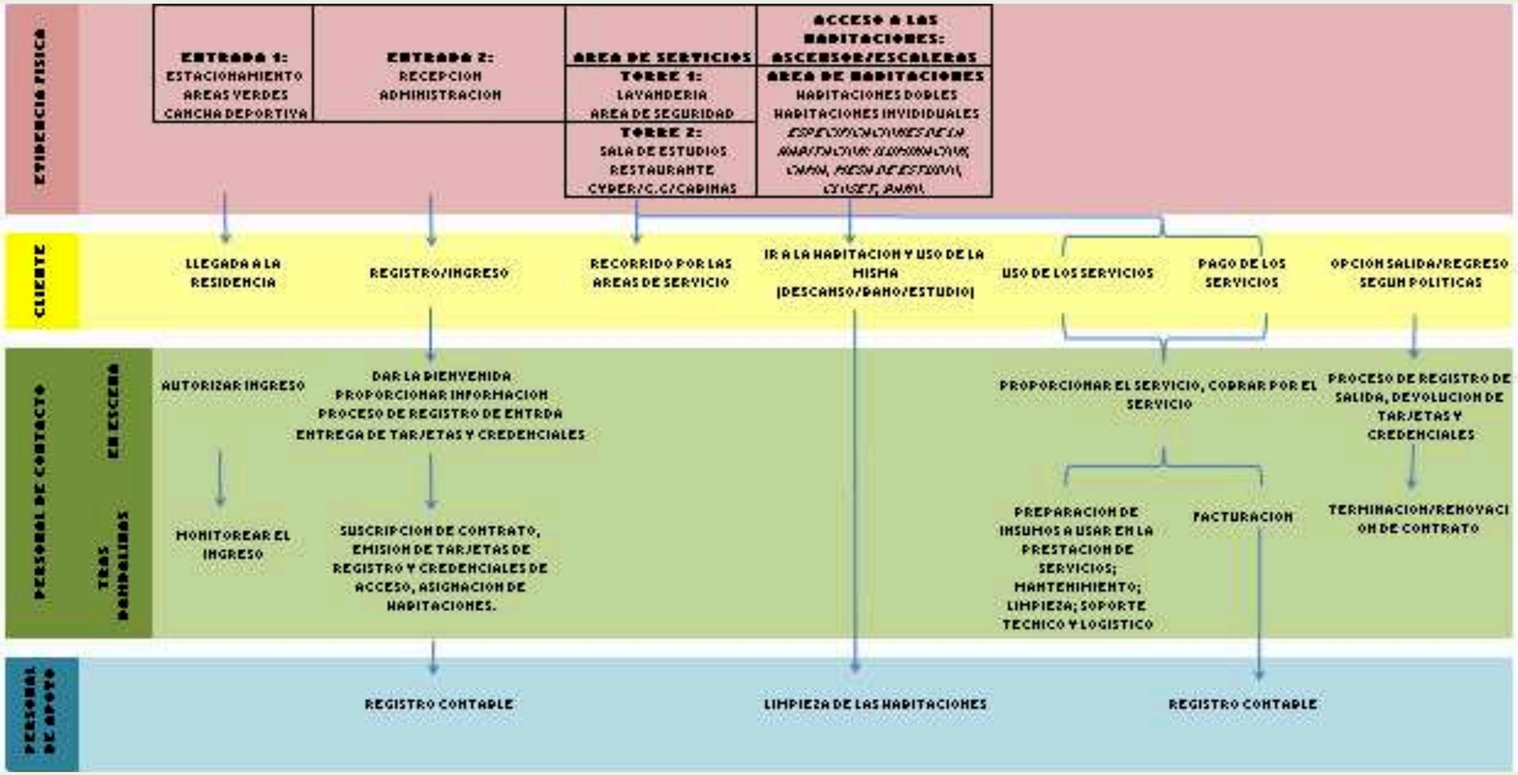
PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE PB DE RESIDENCIA

DISEÑO DE HABITACIONES SIMPLES Y DOBLES



5. PLAN DE OPERACIONES

ESQUEMA DE SERVICIO



6. PLAN FINANCIERO

INVERSION INICIAL :

$ 1.350.876

ESTRUCTURA DE CAPITAL Y FINANCIAMIENTO:

	Porcentaje	Valor
Capital Propio	30%	$400,876
Préstamo	70%	$950,000
Inversion Total	100%	$1,350,876

INVERSION INICIAL

ACTIVOS	COSTO
Terreno	$ 300,000
Edificio	$ 937,500
Muebles de Oficina	$ 3,907
Equipos de Oficina	$ 2,233
Muebles de Habitaciones	$ 44,800
Colchones	$ 16,600
Ilumininación	$ 948
Ascensor (6 personas)	$ 35,000
Planta Generadora de Luz (50 Kw - 75 Kw)	$ 8,700
Extintores	$ 600
Gastos de Constitución	$ 588
TOTAL	**$ 1,350,876**

FINANCIAMIENTO

PRESTAMO

Entidad:
CFN

Crédito:
Multisectorial

Monto:
$ 950.000

Plazo:
10 años

Tasa:
4,61% semestral

Pagos:
Fijos semestrales

No. Cuota	Pago Capital	Intereses	Cuota	Saldo Capital
0				$ 950,000.00
1	$ 37,925.42	$ 21,897.50	$ 59,822.92	$ 912,074.58
2	$ 38,799.60	$ 21,023.32	$ 59,822.92	$ 873,274.97
3	$ 39,693.94	$ 20,128.99	$ 59,822.92	$ 833,581.04
4	$ 40,608.88	$ 19,214.04	$ 59,822.92	$ 792,972.16
5	$ 41,544.92	$ 18,278.01	$ 59,822.92	$ 751,427.24
6	$ 42,502.53	$ 17,320.40	$ 59,822.92	$ 708,924.72
7	$ 43,482.21	$ 16,340.71	$ 59,822.92	$ 665,442.51
8	$ 44,484.47	$ 15,338.45	$ 59,822.92	$ 620,958.03
9	$ 45,509.84	$ 14,313.08	$ 59,822.92	$ 575,448.19
10	$ 46,558.84	$ 13,264.08	$ 59,822.92	$ 528,889.35
11	$ 47,632.02	$ 12,190.90	$ 59,822.92	$ 481,257.33
12	$ 48,729.94	$ 11,092.98	$ 59,822.92	$ 432,527.38
13	$ 49,853.17	$ 9,969.76	$ 59,822.92	$ 382,674.22
14	$ 51,002.28	$ 8,820.64	$ 59,822.92	$ 331,671.93
15	$ 52,177.89	$ 7,645.04	$ 59,822.92	$ 279,494.05
16	$ 53,380.59	$ 6,442.34	$ 59,822.92	$ 226,113.46
17	$ 54,611.01	$ 5,211.92	$ 59,822.92	$ 171,502.46
18	$ 55,869.79	$ 3,953.13	$ 59,822.92	$ 115,632.66
19	$ 57,157.59	$ 2,665.33	$ 59,822.92	$ 58,475.07
20	$ 58,475.07	$ 1,347.85	$ 59,822.92	$ 0.00

6. PLAN FINANCIERO

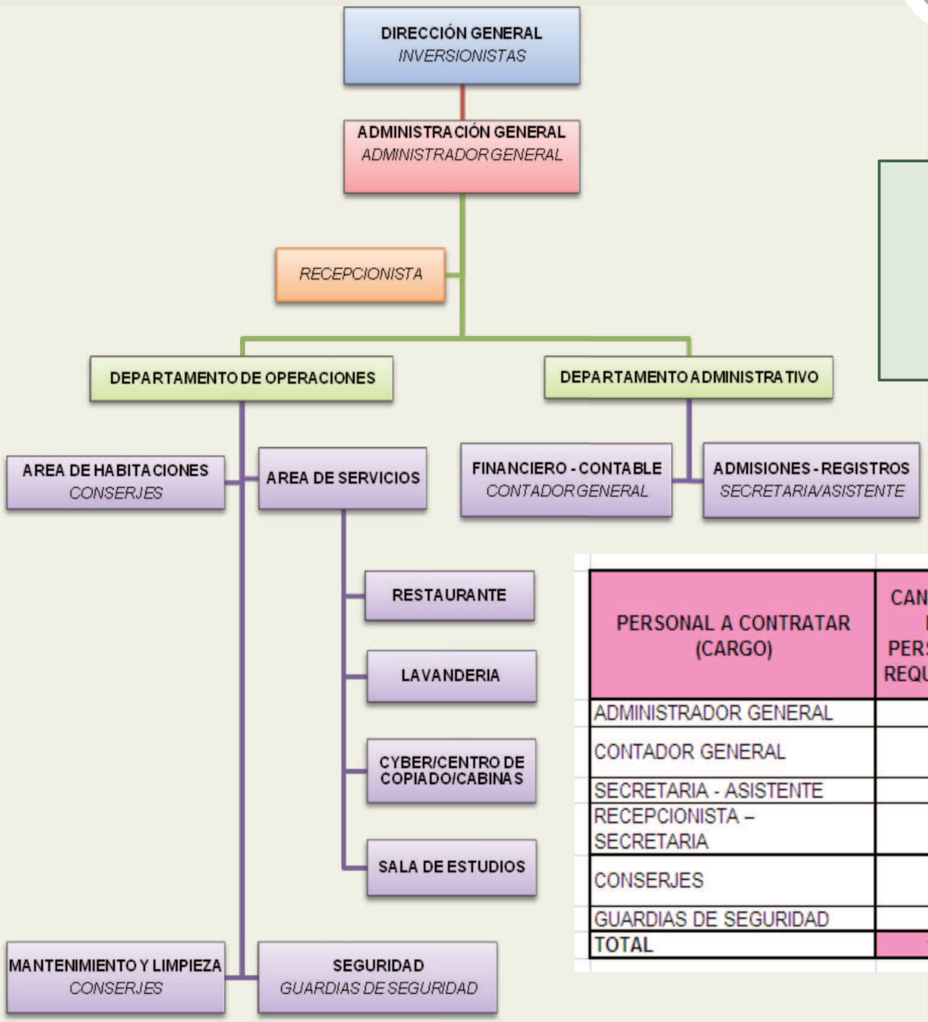
INGRESOS PROYECTADOS:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Habitaciones	$188,290	$389,664	$393,600	$393,600	$393,600	$393,600	$393,600	$393,600
Alquiler	$32,400	$32,400	$32,400	$32,400	$32,400	$32,400	$32,400	$32,400
Total	**$220,690**	**$422,064**	**$426,000**	**$426,000**	**$426,000**	**$426,000**	**$426,000**	**$426,000**

EGRESOS PROYECTADOS:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Gasto de Sueldos	$39,046	$40,217	$41,423	$42,666	$43,946	$45,265	$46,623	$48,021
Gasto de Servicios Basicos	$250	$258	$266	$274	$282	$290	$299	$308
Gasto de Servicios de Internet	$65	$67	$69	$71	$73	$75	$78	$80
Gasto de Publicidad	$239	$246	$253	$261	$269	$277	$285	$294
Gasto de Insumos de Oficina	$61	$63	$65	$67	$69	$71	$73	$75
Gasto de Insumos impieza	$125	$129	$133	$137	$141	$145	$149	$154
Gasto de Uniformes	$600	$618	$637	$656	$675	$696	$716	$738
Costo Variable por S. Basico	$7,255	$15,014	$15,165	$15,165	$15,165	$15,165	$15,165	$15,165
Total Gastos Fijos	**$47,641**	**$56,611**	**$58,011**	**$59,296**	**$60,620**	**$61,984**	**$63,388**	**$64,835**

PLAN DE GASTOS DE PERSONAL



Reducida departamentalización para minimizar gastos y optimizar uso del recurso humano.

PERSONAL A CONTRATAR (CARGO)	CANTIDAD DE PERSONAL REQUERIDO	AREA	SUELDO MENSUAL	GASTO ANUAL EN PERSONAL	BENEFICIOS SOCIALES	GASTO ANUAL EN PERSONAL + BENEFICIOS SOCIALES
ADMINISTRADOR GENERAL	1	ADMINISTRACIÓN GENERAL	US$500.00	US$6,000.00	US$1,260.75	US$7,260.75
CONTADOR GENERAL	1	ADMINISTRATIVO – CONTABILIDAD, PRESUPUESTO Y PROVEEDURÍA	US$400.00	US$4,800.00	US$1,048.60	US$5,848.60
SECRETARIA - ASISTENTE	1	ADMINISTRATIVO - ADMISIONES	US$250.00	US$3,000.00	US$730.38	US$3,730.38
RECEPCIONISTA – SECRETARIA	1	ADMINISTRATIVO - GENERAL	US$250.00	US$3,000.00	US$730.38	US$3,730.38
CONSERJES	4	OPERATIVO – MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA	US$800.00	US$9,600.00	US$1,897.20	US$11,497.20
GUARDIAS DE SEGURIDAD	2	OPERATIVO – SEGURIDAD	US$480.00	US$5,760.00	US$1,218.32	US$6,978.32
TOTAL	10		US$2,680.00	US$32,160.00	US$6,885.62	US$39,045.62

6. PLAN FINANCIERO

ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS

ESTADO DE RESULTADOS

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Ingresos por Alojamiento		**$188,290.49**	**$389,664.00**	**$393,600.00**	**$393,600.00**	**$393,600.00**	**$393,600.00**	**$393,600.00**	**$393,600.00**
Ingresos por Alquiler		**$32,400.00**	**$32,400.00**	**$32,400.00**	**$32,400.00**	**$32,400.00**	**$32,400.00**	**$32,400.00**	**$32,400.00**
Total de Ingresos		**$220,690.49**	**$422,064.00**	**$426,000.00**	**$426,000.00**	**$426,000.00**	**$426,000.00**	**$426,000.00**	**$426,000.00**
Costos Variables por S. Basicos (Agua, Luz)		$7,254.85	$15,464.21	$15,620.41	$16,089.02	$16,571.69	$17,068.84	$17,580.91	$18,108.34
Gastos Fijos Administrativos		$39,045.62	$40,216.99	$41,423.50	$42,666.20	$43,946.19	$45,264.57	$46,622.51	$48,021.19
Gastos de Publicidad		$2,867.00	$2,953.01	$3,041.60	$3,132.85	$3,226.83	$3,323.64	$3,423.35	$3,526.05
Gastos de Insumos Oficina		$732.00	$753.96	$776.58	$799.88	$823.87	$848.59	$874.05	$900.27
Gastos de Insumos de Limpieza y Mantenimiento		$1,500.00	$1,545.00	$1,591.35	$1,639.09	$1,688.26	$1,738.91	$1,791.08	$1,844.81
Gastos de Servicios Basicos		$3,004.28	$3,094.41	$3,187.24	$3,282.86	$3,381.34	$3,482.79	$3,587.27	$3,694.89
Gasto de Internet		$780.00	$803.40	$827.50	$852.33	$877.90	$904.23	$931.36	$959.30
Gastos de Uniforme		$600.00	$600.00	$600.00	$600.00	$600.00	$600.00	$600.00	$600.00
Gastos por Venta de Activos		$0.00	$948.00	$2,833.00	$948.00	$0.00	$3,781.00	$0.00	$948.00
Depreciación de Activos		$58,027.37	$58,027.37	$58,027.37	$58,027.37	$58,027.37	$58,027.37	$58,027.37	$58,027.37
Amortizacion de Activos Diferidos	$587.88	$73.49	$73.49	$73.49	$73.49	$73.49	$73.49	$73.49	$73.49
Total de Egresos		**$113,884.60**	**$124,479.83**	**$128,002.03**	**$128,111.08**	**$129,216.94**	**$135,113.43**	**$133,511.37**	**$136,703.69**
Utilidad Operativa		**$106,805.89**	**$297,584.17**	**$297,997.97**	**$297,888.92**	**$296,783.06**	**$290,886.57**	**$292,488.63**	**$289,296.31**
Ingreso por Venta de Activos		$0.00	$0.00	$944.33	$0.00	$0.00	$944.33	$0.00	$0.00
Intereses		$42,920.82	$39,343.03	$35,598.41	$31,679.16	$27,577.16	23283.88	18790.40	14087.38
Utilidad antes de impuestos y participacion laboral		**$63,885.07**	**$258,241.14**	**$263,343.89**	**$266,209.76**	**$269,205.89**	**$268,547.02**	**$273,698.23**	**$275,208.93**
15% de Participacion Laboral		$9,582.76	$38,736.17	$39,501.58	$39,931.46	$40,380.88	$40,282.05	$41,054.73	$41,281.34
25% de Impuesto a la Renta		$15,971.27	$64,560.29	$65,835.97	$66,552.44	$67,301.47	$67,136.76	$68,424.56	$68,802.23
UTILIDAD NETA		**$38,331.04**	**$154,944.69**	**$158,006.34**	**$159,725.85**	**$161,523.53**	**$161,128.21**	**$164,218.94**	**$165,125.36**

6. PLAN FINANCIERO

ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS

BALANCE GENERAL

ACTIVOS			
ACTIVOS CIRCULANTE			
Caja y Bancos	$121,985.92		
Total de Activos Circulante		*$121,985.92*	
ACTIVOS FIJOS			
Terreno	$300,000.00		
Edificio	$937,500.00		
Muebles de Oficina	$3,907.00		
Equipos de Oficina	$2,233.00		
Muebles de Habitaciones	$44,800.00		
Colchones	$16,600.00		
Ilumininacion	$948.00		
Ascensor	$35,000.00		
Planta Generadora de Luz	$8,700.00		
Extintores	$600.00		
Menos: Dep. Acum. Activos Fijos	-$58,027.37		
Total de Activos Fijos		*$1,292,260.63*	
ACTIVO DIFERIDO			
Gastos de Constitucion	$587.88		
Menos: Dep. Acum. Activo Diferido	$73.49		
Total de Activos Diferidos		*$514.40*	
TOTAL DE ACTIVOS			**$1,414,760.95**
PASIVOS			
PASIVOS CIRCULANTE			
Impuestos por pagar	$15,971.27		
Total de Pasivos Circulante		*$15,971.27*	
PASIVOS A LARGO PLAZO			
Participación de Trabajadores	$9,582.76		
Deuda a L/P	$950,000.00		
Total de Pasivos a largo plazo		$959,582.76	
TOTAL DE PASIVOS		$975,554.03	
PATRIMONIO			
Capital Propio	$400,875.88		
Utilidad del Ejercicio	$38,331.04		
TOTAL DE PATRIMONIO		$439,206.92	
TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO			**$1,414,760.95**

6. PLAN FINANCIERO

ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS

FLUJO DE CAJA

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Ingresos por Alojamiento		**$188,290.49**	**$389,664.00**	**$393,600.00**	**$393,600.00**	**$393,600.00**	**$393,600.00**	**$393,600.00**	**$393,600.00**
Ingresos por Alquiler		**$32,400.00**	**$32,400.00**	**$32,400.00**	**$32,400.00**	**$32,400.00**	**$32,400.00**	**$32,400.00**	**$32,400.00**
Total de Ingresos		**$220,690.49**	**$422,064.00**	**$426,000.00**	**$426,000.00**	**$426,000.00**	**$426,000.00**	**$426,000.00**	**$426,000.00**
Costos Variables por S. Basicos (Agua, Luz)		$7,254.85	$15,464.21	$15,620.41	$16,089.02	$16,571.69	$17,068.84	$17,580.91	$18,108.34
Gastos Fijos Administrativos		$39,045.62	$40,216.99	$41,423.50	$42,666.20	$43,946.19	$45,264.57	$46,622.51	$48,021.19
Gastos de Publicidad		$2,867.00	$2,953.01	$3,041.60	$3,132.85	$3,226.83	$3,323.64	$3,423.35	$3,526.05
Gastos de Insumos Oficina		$732.00	$753.96	$776.58	$799.88	$823.87	$848.59	$874.05	$900.27
Gastos de Insumos Limpieza y Mantenimiento		$1,500.00	$1,545.00	$1,591.35	$1,639.09	$1,688.26	$1,738.91	$1,791.08	$1,844.81
Gastos de Servicios Basicos		$3,004.28	$3,094.41	$3,187.24	$3,282.86	$3,381.34	$3,482.79	$3,587.27	$3,694.89
Gasto de Internet		$780.00	$803.40	$827.50	$852.33	$877.90	$904.23	$931.36	$959.30
Gastos de Uniforme		$600.00	$600.00	$600.00	$600.00	$600.00	$600.00	$600.00	$600.00
Gastos por Venta de Activos		$0.00	$948.00	$2,833.00	$948.00	$0.00	$3,781.00	$0.00	$948.00
Depreciación de Activos		$58,027.37	$58,027.37	$58,027.37	$58,027.37	$58,027.37	$58,027.37	$58,027.37	$58,027.37
Amortizacion de Activos Diferidos	$587.88	$73.49	$73.49	$73.49	$73.49	$73.49	$73.49	$73.49	$73.49
Total de Egresos		**$113,884.60**	**$124,479.83**	**$128,002.03**	**$128,111.08**	**$129,216.94**	**$135,113.43**	**$133,511.37**	**$136,703.69**
Utilidad Operativa		**$106,805.89**	**$297,584.17**	**$297,997.97**	**$297,888.92**	**$296,783.06**	**$290,886.57**	**$292,488.63**	**$289,296.31**
Ingreso por Venta de Activos		$0.00	$0.00	$944.33	$0.00	$0.00	$944.33	$0.00	$0.00
Intereses		$42,920.82	$39,343.03	$35,598.41	$31,679.16	$27,577.16	23283.88	18790.40	14087.38
Utilidad antes de impuestos y participacion laboral		**$63,885.07**	**$258,241.14**	**$263,343.89**	**$266,209.76**	**$269,205.89**	**$268,547.02**	**$273,698.23**	**$275,208.93**
15% de Participacion Laboral		$9,582.76	$38,736.17	$39,501.58	$39,931.46	$40,380.88	$40,282.05	$41,054.73	$41,281.34
25% de Impuesto a la Renta		$15,971.27	$64,560.29	$65,835.97	$66,552.44	$67,301.47	$67,136.76	$68,424.56	$68,802.23
UTILIDAD NETA		**$38,331.04**	**$154,944.69**	**$158,006.34**	**$159,725.85**	**$161,523.53**	**$161,128.21**	**$164,218.94**	**$165,125.36**
Depreciación de Activos		$58,027.37	$58,027.37	$58,027.37	$58,027.37	$58,027.37	$58,027.37	$58,027.37	$58,027.37
Amortización de Activos Diferidos		$73.49	$73.49	$73.49	$73.49	$73.49	$73.49	$73.49	$73.49
Inversión	$400,875.88								
Inversión de Capital de Trabajo	$32,160.00								
Prestamo de la Deuda	$950,000.00								
Amortización Deuda		$76,725.03	$80,302.82	$84,047.44	$87,966.68	$92,068.68	$96,361.97	$100,855.45	$105,558.47
Valor de Desecho									$894,579.07
Flujo Neto de Efectivo	**-$516,376.24**	**$19,706.86**	**$132,742.72**	**$132,059.75**	**$129,860.02**	**$127,555.70**	**$122,867.10**	**$121,464.34**	**$1,012,246.81**

6. PLAN FINANCIERO

VAN: $ 167.416.51

>0, entonces **proyecto rentable**

TIR: 23,79%

> 17,51% (rk), entonces **proyecto es rentable**

RETORNO DE INVERSION: 7 años

CÁLCULO DE VAN

1. TASA DE DESCUENTO

a) $$CCPP = rk = rd\,(1 - T)(L) + re(1 - L)$$

L: Nivel de endeudamiento	70%
(1 – L): Capital propio	30%
rd: Rentabilidad de la deuda	9.22%
T: Tasa de impuesto corporativo	25%
re: TMAR o rendimiento del accionista	

b) $$\text{CAPM} = re = rf + \beta(rm - rf) + \Delta\ riesgo\ país$$

rf: Tasa libre de riesgo	2.89%	10-Yr Bond
rm: Tasa de Mercado	6.76%	S&P 500
Δ riesgo pais	39.28%	3.928 puntos base
B	1.22%	sector REIT – Residential

Reemplazando en fórmula de CAPM:

re = 0.0289 + 0.0122*(0.0676 - 0.0289) + 0.3928
re = 42.22%

Reemplazando en fórmula de CCPP

rk = 0.0922*(1 - 0.25)*(0.70) + 0.2219*(1 - 0.70)
rk = 17.51%

RETORNO DE LA INVERSIÓN

PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION				
Período	Saldo de Inversión	Flujo de Efectivo	Rentabilidad Exigida	Recuperación Inversión
1	$516,376.24	$19,706.86	$3,449.82	$16,257.05
2	$500,119.19	$132,742.72	$23,237.50	$109,505.23
3	$390,613.97	$132,059.75	$23,117.94	$108,941.81
4	$281,672.15	$129,860.02	$22,732.86	$107,127.16
5	$174,544.99	$127,555.70	$22,329.47	$105,226.23
6	$69,318.76	$122,867.10	$21,508.70	$101,358.40
7	-$32,039.64	$121,464.34	$21,263.14	$100,201.20
8	-$132,240.84	$1,012,246.81	$177,200.53	$835,046.28

6. PLAN FINANCIERO

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

ANALISIS DE SENSIBILIDAD				
ESCENARIO	VARIACION	VAN	TIR	ANALISIS
DISMINUCION DE INGRESOS	5%	$119,824.24	22.00%	SE ACEPTA
	10%	$72,231.97	20.22%	SE ACEPTA
	15%	$24,639.70	18.43%	SE ACEPTA
	20%	**-$22,952.56**	16.64%	**SE RECHAZA**
	PUEDE DISMINUIR HASTA 17.59%			
AUMENTO DE LOS GASTOS OPERATIVOS	5%	$159,084.58	23.47%	SE ACEPTA
	10%	$150,752.65	23.16%	SE ACEPTA
	15%	$142,420.72	22.85%	SE ACEPTA
	20%	$134,088.79	22.53%	SE ACEPTA
	PUEDE AUMENTAR HASTA 100.47%			
AUMENTO DE LA INVERSION INICIAL	5%	$141,597.70	22.65%	SE ACEPTA
	10%	$115,778.89	21.58%	SE ACEPTA
	15%	$89,960.07	20.57%	SE ACEPTA
	20%	$64,141.26	19.63%	SE ACEPTA
	PUEDE AUMENTAR HASTA 32.42%			

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Necesidad no satisfecha = Oportunidad de Negocio.
- Enfoque hacia la diferenciación del servicio.

- Posicionamiento Estratégico.
- Actualización, Innovación, Control de Calidad.

Ampliación, creación de mas residencias.
Cobertura de otros segmentos.