



UNIVERSIDAD TÉCNICA DE COTOPAXI

DIRECCIÓN DE POSGRADO

MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

MODALIDAD: PROYECTO DE DESARROLLO

Título:

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA
CONSTRUCCIÓN DE UNA RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN
EL BARRIO ZUMBALICA DEL CANTÓN LATACUNGA-
ECUADOR.**

**Trabajo de Titulación previo a la obtención del título de Magister en
Administración de Empresas**

Autor

Guanoluisa Arequipa Luis Hernán

Tutor

Msc. Pérez López Renato

LATACUNGA-ECUADOR

2021

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Titulación “Estudio de factibilidad para la construcción de una Residencia Universitaria en el Barrio Zumbalica del Cantón Latacunga-Ecuador.” presentado por Guanoluisa Arequipa Luis Hernán, para optar por el Título Magíster en Administración de Empresas.

CERTIFICO

Que dicho trabajo de investigación ha sido revisado en todas sus partes y considero que reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la presentación pública y evaluación por parte del Tribunal de Lectores que se designe.

Latacunga Octubre, 2021



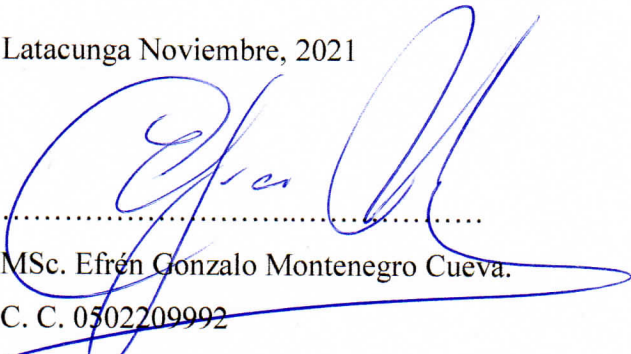
Msc. Pérez López Renato

CC: 1759173642

APROBACIÓN TRIBUNAL

El trabajo de Titulación: “Estudio de factibilidad para la construcción de una Residencia Universitaria en el Barrio Zumbalica del Cantón Latacunga-Ecuador.”, ha sido revisado, aprobado y autorizado su impresión y empastado, previo a la obtención del título de Magíster en Administración de Empresas; el presente trabajo reúne los requisitos de fondo y forma para que el estudiante pueda presentarse a la exposición y defensa.

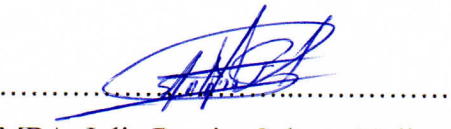
Latacunga Noviembre, 2021



.....
MSc. Efrén Gonzalo Montenegro Cueva.

C. C. 0502209992

PRESIDENTE DEL TRIBUNAL



.....
MBA. Julio Ramiro Salazar Molina.

C. C. 0501173504

LECTOR 2



.....
MSc. Nancy Fabiola Moreano Terán.

C. C. 0503352122

LECTOR 3

DEDICATORIA

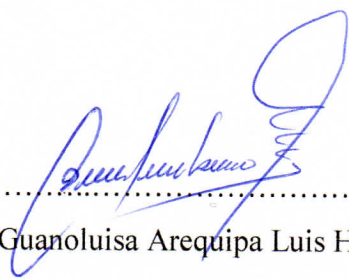
Quiero expresar mi agradecimiento a mi esposa e hijos
que siempre me han apoyado.
A mis padres Olimpia y Baltazar
por su ejemplo de trabajo y amor incondicional;
fortaleza, constancia y dedicación a su familia.

Luis Hernán.

RESPONSABILIDAD DE AUTORÍA

Quien suscribe, declara que asume la autoría de los contenidos y los resultados obtenidos en el presente trabajo de titulación.

Latacunga Septiembre, 2021



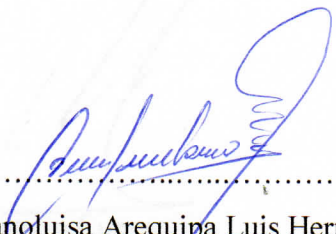
.....

Guanoluisa Arequipa Luis Hernán
CC: 0502348725

RENUNCIA DE DERECHOS

Quien suscribe, cede los derechos de autoría intelectual total y/o parcial del presente trabajo de titulación a la Universidad Técnica de Cotopaxi.

Latacunga Septiembre, 2021



.....

Guanoluisa Arequipa Luis Hernán

CC: 0502348725

UNIVERSIDAD DE COTACACHI

AVAL DEL VEEDOR

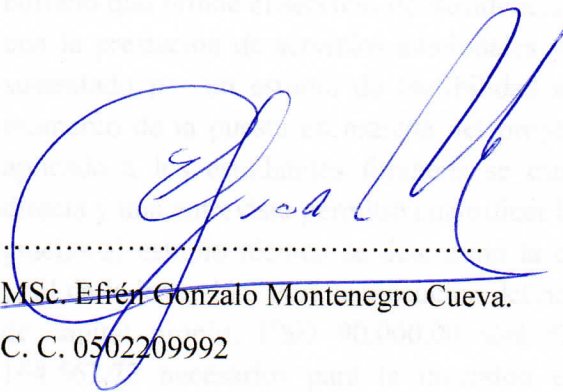
DIRECCIÓN DE FOMENTO

MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

Quien suscribe, declara que el presente Trabajo de Titulación: “Estudio de Factibilidad para la construcción de una Residencia Universitaria en el Barrio Zumbalica del Cantón Latacunga-Ecuador.”, contiene las correcciones a las observaciones realizadas por los lectores en sesión científica del tribunal.

RESUMEN

Latacunga Noviembre, 2021



MSc. Efrén Gonzalo Montenegro Cueva.

C. C. 0502209992

UNIVERSIDAD TÉCNICA DE COTOPAXI
DIRECCIÓN DE POSGRADO

MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

Título: “ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN EL BARRIO ZUMBALICA DEL CANTÓN LATACUNGA-ECUADOR”

Autor: Guanoluisa Arequipa Luis Hernán

Tutor: MSc. Pérez López Renato

RESUMEN

La presente propuesta de emprendimiento nace de la experiencia y la observación directa de las casas que ofertan hospedaje a los estudiantes de la Universidad Técnica de Cotopaxi; por lo que se propone la construcción de un edificio que brinde el servicio de Residencia Universitaria en el barrio Zumbalica, con la prestación de servicios adicionales y personalizados. El planteamiento es sustentado por un estudio de factibilidad que permitirá minimizar el riesgo al momento de la puesta en marcha del proyecto; mediante una encuesta en línea aplicada a los estudiantes foráneos se estableció la demanda, la observación directa y una entrevista permitió cuantificar la oferta de este servicio, y finalmente gracias al estudio técnico se determinó la capacidad a ser instalada y el monto total de la inversión. Para la ejecución del proyecto se dispone de USD 74.562,72 de capital propio, USD 90.000,00 será financiado, dando un total de USD 164.562,72 necesarios para la inversión en el edificio de 5 plantas para la Residencia, con un total de 20 mini departamentos que albergarán a 28 estudiantes. Una vez finalizado el estudio se obtuvo un VA de \$ 187.490,35 un VAN de \$ 22.927,63 y una TIR de 10,30% concluyendo que el proyecto es viable.

PALABRAS CLAVE: Factibilidad, Mini departamento, Proyecto, Residencia.

UNIVERSIDAD TÉCNICA DE COTOPAXI

DIRECCIÓN DE POSGRADO

MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

**Título: “ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE
UNA RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN EL BARRIO ZUMBALICA
DEL CANTÓN LATACUNGA-ECUADOR”**

Autor: Guanoluisa Arequipa Luis Hernán

Tutor: MSc. Pérez López Renato

ABSTRACT

This entrepreneurship proposal is born from the experience and direct observation of the houses that offer accommodation to the students of the Technical University of Cotopaxi, for which the construction of a building that provides the University Residence service in the Zumbalica neighborhood is proposed, with the provision of additional and personalized services. This entrepreneurship proposal is supported by a feasibility study that will allow minimizing the risk at the time of the start-up of the project; Through an online survey applied to foreign students, and thanks to direct observation and an interview, the offer of this service was determined, and finally, thanks to the technical study, the capacity to be installed and the total amount of the investment were determined. For the execution of the project, USD 74,562.72 of own capital is available, USD 90,000.00 will be financed, giving a total of USD 164,562.72 necessary for the investment in the 5-storey building for the Residence, with a total of 20 mini departments that will house 28 students. Once the study is completed, a VA of \$ 187,490.35 is obtained, a VAN of \$ 22,927.63 and a TIR of 10.30%, concluding that the project is viable.

KEY WORDS: Feasibility, Mini department, Project, Residence

Silvia Jeaneth Guanoluisa Arequipa con cédula de identidad número: 0502489925 Licenciada en: Ciencias de la Educación especialidad Inglés, con número de registro de la SENESCYT: 1020-07-769528; **CERTIFICO** haber revisado y aprobado la traducción al idioma inglés del resumen del trabajo de investigación con el título: **ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN EL BARRIO ZUMBALICA DEL CANTÓN LATACUNGA-ECUADOR** de: Guanoluisa Arequipa Luis Hernán, aspirante a Magister en Administración de Empresas.

Latacunga, Noviembre de 2021



.....
Silvia Jeaneth Guanoluisa Arequipa.

C. C. 0502489925

ÍNDICE DE CONTENIDOS

APROBACIÓN DEL TUTOR.....	i
APROBACIÓN TRIBUNAL.....	ii
DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTO.....	iv
RESPONSABILIDAD DE AUTORÍA.....	v
RENUNCIA DE DERECHOS.....	vi
AVAL DEL VEEDOR.....	vii
RESUMEN.....	viii
ABSTRACT	ix
INDICE DE TABLAS	xv
ÍNDICE DE FIGURAS	xviii
INTRODUCCIÓN.	1
CAPÍTULO I.....	21
FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.....	21
1.1 Antecedentes.....	21
1.2 Fundamentación epistemológica.	23
1.2.1 Estudio de Factibilidad.....	24
1.2.2 Estudio de Mercado.....	24
1.2.3 Estudio Técnico.....	26
1.2.4 Estudio Económico.	27
1.2.5 Estudio Financiero	27
1.2.6 Proyecto.....	28
1.2.7 Empresa.....	29
1.2.8 Residencia	29
1.2.9 Emprendedor	30
1.3 Fundamentación del estado del arte.-	30
1.4 Conclusiones capítulo I	32

CAPÍTULO II	33
PROPUESTA DEL PROYECTO	33
2.1 Título del Proyecto	33
2.2 Nombre de la Organización.....	33
2.3 Estudio Organizacional	33
2.3.1 Misión.	33
2.3.2 Visión	33
2.3.3 Logotipo	34
2.3.4 Slogan.....	35
2.3.5 Organigrama.....	35
2.3.6 Análisis FODA.....	35
2.4 Core Business.	36
2.5 Descripción del Servicio.....	36
2.6 Ubicación y Tamaño de la Empresa	37
2.7 Estudio de Mercado.....	37
2.7.1 Producto o Servicio	37
2.7.2 Caracterización del Mercado.....	37
2.7.3 Estudio de la Demanda.....	39
2.7.4 Análisis de la Competencia.-.....	42
2.7.5 Conclusiones de Estudio de Mercado.-.....	44
2.8 Estrategia de Ventas.	45
2.8.1 Estrategia de Producto (servicio)	45
2.8.2 Estrategia de Precios.	46
2.8.3 Estrategia de Plaza (distribución).....	47
2.8.4 Estrategia de Promoción.	47
2.9 Pronóstico de ventas.....	49

2.10	Estudio técnico.....	50
2.10.1	Tamaño del Proyecto.....	50
2.10.2	Localización del Proyecto.....	54
2.10.3	Especificaciones y Características de Producto / servicio. (Ingeniería del Proyecto).....	57
2.10.4	Capacidad Instalada.....	62
2.10.5	Distribución de Planta.....	62
2.10.6	Análisis del entorno.....	63
2.10.7	Ventajas competitivas.....	64
2.10.8	Normativa para residencias Universitarias.....	65
2.11	Manejo Financiero.....	66
2.11.1	Plan de Inversión.....	66
2.11.2	Depreciaciones.....	67
2.11.3	Costos.....	69
2.11.4	Ingresos.....	69
2.11.5	Flujo de Efectivo.....	70
2.11.6	Punto de Equilibrio.-.....	72
2.11.7	Capital de Trabajo.-.....	73
2.11.8	Financiamiento.-.....	74
2.12	Evaluación económica.....	77
2.12.1	Valor Actual (VA).....	77
2.12.2	Valor Actual Neto (VAN).....	78
2.12.3	Tasa Interna de Retorno (TIR).....	78
2.12.4	Relación Beneficio Costo (RBC).....	78
2.12.5	Pay Back.....	79

2.13	Análisis de Sensibilidad.-	80
2.13.1	Análisis de Riesgos.-	81
2.14	Conclusiones Capítulo II.-	84
CAPÍTULO III.		85
APLICACIÓN Y/O VALIDACION DE LA PROPUESTA.....		85
Propuesta de solución al problema.....		85
3.1	Explicación de la propuesta.-	85
3.2	Evaluación de Expertos.-	86
3.2.1	Metodología.	86
3.2.2	Selección de Expertos.	86
3.2.3	Identificación de los expertos.....	87
3.2.4	Criterios de Evaluación.	87
3.3	Evaluación de Usuarios.-	88
3.3.1	Metodología	89
3.3.2	Identificación de Usuarios.....	89
3.3.3	Criterios de Evaluación.	90
3.3.4	Resultados de la evaluación	91
CAPÍTULO IV		92
CONCLUSIONES GENERALES		92
RECOMENDACIONES		93
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS		94
ANEXOS.....		97

INDICE DE TABLAS

Tabla 1 <i>Sistema de Tareas en Relación a los Objetivos Específicos</i>	4
Tabla 2 <i>Etapas</i>	5
Tabla 3 <i>Población Estudiantil UTC</i>	8
Tabla 4 <i>Estudiantes UTC Facultad de Ciencias Administrativas.</i>	8
Tabla 5 <i>Estudiantes UTC Facultad Ciencias Humanas y de Educación.</i>	9
Tabla 6 <i>Estudiantes UTC, Facultad de Ciencias de la Ingeniería y aplicadas.</i>	9
Tabla 7 <i>Estudiantes Campus Matriz periodo Abril-Agosto 2021</i>	10
Tabla 8 <i>Estudiantes Foráneos UTC Facultad de Ciencias Administrativas.</i>	10
Tabla 9 <i>Estudiantes Foráneos UTC F. Ciencias Humanas y de Educación.</i>	11
Tabla 10 <i>Estudiantes Foráneos UTC, F. de Ciencias de la Ingeniería.</i>	11
Tabla 11 <i>Estudiantes Foráneos UTC, Campus Matriz Abril- Agosto 2021</i>	12
Tabla 12 <i>Pregunta 1</i>	13
Tabla 13 <i>Pregunta 2</i>	14
Tabla 14 <i>Pregunta 3</i>	15
Tabla 15 <i>Pregunta 4</i>	16
Tabla 16 <i>Pregunta 5</i>	18
Tabla 17 <i>Pregunta 6</i>	19
Tabla 18 <i>Análisis FODA.</i>	35
Tabla 19 <i>Tipo de Vivienda</i>	40
Tabla 20 <i>Costo Promedio.</i>	40
Tabla 21 <i>Población Estudiantil.</i>	41
Tabla 22 <i>Oferta de Viviendas.</i>	42
Tabla 23 <i>Precio por cada mini Departamentos</i>	47
Tabla 24 <i>Pronóstico de ventas</i>	49

Tabla 25 <i>Alternativas de Financiamiento</i>	51
Tabla 26 <i>Capacidad Instalada.</i>	52
Tabla 27 <i>Presupuesto Referencial</i>	60
Tabla 28 <i>Capacidad Estudiantes.</i>	62
Tabla 29 <i>Distribución Tipo 1.</i>	62
Tabla 30 <i>Distribución Tipo 2</i>	63
Tabla 31 <i>Inversión Total.</i>	66
Tabla 32 <i>Depreciación de muebles de la Residencia</i>	67
Tabla 33 <i>Precios de mini departamentos</i>	69
Tabla 34 <i>Flujo Neto de Efectivo</i>	70
Tabla 35 <i>Costos Fijos del Proyecto</i>	73
Tabla 36 <i>Inversión y Financiamiento.</i>	74
Tabla 37 <i>Detalle Financiamiento</i>	75
Tabla 38 <i>Tabla Amortización.</i>	76
Tabla 39 <i>Indicadores Económicos</i>	79
Tabla 40 <i>Simulación de Indicadores Económicos VAN</i>	80
Tabla 41 <i>Simulaciones de los indicadores económicos VAN</i>	80
Tabla 42 <i>Simulaciones de los indicadores económicos TIR</i>	80
Tabla 43 <i>Simulaciones de los indicadores económicos TIR</i>	81
Tabla 44 <i>Simulaciones de los indicadores económicos VAN(-)</i>	81
Tabla 45 <i>Simulaciones de los indicadores económicos</i>	82
Tabla 46 <i>Simulaciones de los indicadores económicos</i>	82
Tabla 47 <i>Simulaciones de los indicadores económicos</i>	82
Tabla 48 <i>Simulaciones de los indicadores económicos</i>	83
Tabla 49 <i>Criterios de Evaluación Experto1.</i>	87

Tabla 50 <i>Criterios de Evaluación Experto 2.</i>	88
Tabla 51 <i>Evaluación Usuario 1.</i>	90
Tabla 52 <i>Evaluación Usuario 2.</i>	90

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 <i>Representación porcentual Pregunta 1</i>	13
Figura 2 <i>Representación porcentual Pregunta 2</i>	15
Figura 3 <i>Representación porcentual Pregunta 3</i>	16
Figura 4 <i>Representación porcentual Pregunta 4</i>	17
Figura 5 <i>Representación porcentual Pregunta 5</i>	18
Figura 6 <i>Representación porcentual Pregunta 6</i>	19
Figura 7 <i>Logotipo Residencia Estudiantil G&C</i>	34
Figura 8 <i>Área del Terreno</i>	53
Figura 9 <i>Macro Localización</i>	54
Figura 10 <i>Micro Localización</i>	55
Figura 11 <i>Micro Localización Google Maps</i>	55
Figura 12 <i>Vista Actual del predio</i>	56
Figura 13 <i>Implantación</i>	57
Figura 14 <i>Plano Arquitectónico</i>	58
Figura 15 <i>Render Vista frontal</i>	59
Figura 16 <i>Estructura de la inversión</i>	74
Figura 17 <i>Estructura Financiamiento</i>	75

INTRODUCCIÓN.

En el Barrio San Felipe perteneciente a la Parroquia Eloy Alfaro del cantón Latacunga se sitúa la Universidad Técnica de Cotopaxi que alberga a estudiantes locales y alumnos de las diferentes provincias del territorio ecuatoriano que por motivos de estudio residen en el cantón, especialmente en el Barrio San Felipe, mientras dura su preparación universitaria, pero no disponen de un lugar tranquilo y acogedor para que su estadía sea confortable, por tal razón se propone la construcción de una residencia Universitaria que estará ubicada en el Barrio Zumbalica de la parroquia Eloy Alfaro perteneciente al Cantón Latacunga cabecera cantonal de la provincia de Cotopaxi.

Por su parte Echeverría (2017) en su investigación denominada “Metodología para determinar la factibilidad de un proyecto”. Propuso que mediante la utilización y aplicación de estudios previos (mercado, técnico, administrativo, económico, financiero y una evaluación financiera) se pueda determinar la factibilidad y finalmente tomar la decisión de implementar el proyecto estudiado.

De igual forma Mohammed (2019) en su investigación Impacto del estudio de viabilidad en los proyectos de construcción determina que el estudio de viabilidad es parte fundamental en los proyectos de construcción Iraquíes, pero estos han sido descuidados por lo que se ha incurrido en el incremento de costos y tiempos en la ejecución total del proyecto.

Los **Antecedentes** que se presentan en este estudio de factibilidad, están enmarcadas dentro de la línea de investigación denominada Administración y Economía para el desarrollo social: Mercadeo, Finanzas, Recurso humano, Responsabilidad Social Empresarial, Emprendimiento, Planificación estratégica, estipulada en el artículo 21 del Reglamento de Trabajo de Titulación de Postgrados de la Universidad Técnica de Cotopaxi, en la sub línea innovación y emprendimiento (Asignatura de Emprendimiento). Por lo que se pretende construir un edificio de múltiples departamentos, destinados para alquilar a los estudiantes que provienen de otras ciudades cantones o provincias del Ecuador, a

cursar una carrera universitaria; también podrán acceder profesionales que por motivos de trabajo o estudios de cuarto nivel están forzados a residir en esta ciudad; para determinar la viabilidad de este emprendimiento se procederá mediante la aplicación de un estudio Financiero, que permitirá aplicar los conocimientos adquiridos en finanzas y mercadeo como también experiencias de emprendimientos similares a nivel nacional y local.

Este emprendimiento está alineado al Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021 Toda una Vida; “Impulsar la productividad y competitividad para el crecimiento económico sostenible de manera redistributiva y solidaria” (p. 80). Dentro del literal 5.6:

“Promover la investigación, la formación, la capacitación, el desarrollo y la transferencia tecnológica, la innovación y el emprendimiento, la protección de la propiedad intelectual, para impulsar el cambio de la matriz productiva mediante la vinculación entre el sector público, productivo y las universidades” Plan Nacional de Desarrollo (2017, p.83).

Durante la ejecución de este proyecto se reactivara la economía de la parroquia Eloy Alfaro, ya que se crearan nuevas fuentes de empleo que permitirán mejorar el estilo de vida de quienes residen en este sector.

Finalizada la contextualización de esta investigación se procede al **planteamiento del problema**, definiendo la residencia universitaria como un centro que proporciona hospedaje temporal a los estudiantes universitarios; en los alrededores de la Academia se identificó la ausencia de un sitio de alojamiento adecuado para los estudiantes universitarios, y considerando que la educación es el medio por el cual las personas adquieren conocimientos para desenvolverse en la vida, los estudiantes de otras ciudades y provincias vienen a la ciudad de Latacunga en busca de mejores opciones o intereses personales que permitan mejorar su nivel académico, para cumplir con este requerimiento, la Universidad Técnica de Cotopaxi, ha incrementado su oferta académica y por consecuencia se ha multiplicado el número de estudiantes foráneos que buscan un lugar donde hospedarse mientras dura su carrera universitaria.

Esta Casona Universitaria está ubicada en la ciudad de Latacunga específicamente en la parroquia Eloy Alfaro barrio San Felipe y en sus alrededores encontramos viviendas familiares, departamentos y cuartos que fueron remodelados para ofertarlos en alquiler a los estudiantes universitarios de otras ciudades que buscan un lugar para alojarse, pero estas ofertas de hospedaje no brindan un ambiente adecuado para que el estudiante pueda cumplir con su proceso de aprendizaje, sin embargo no existe ninguna edificación creada exclusivamente como residencia universitaria y que preste servicios adicionales a quienes residan en este inmueble.

Considerando que no existe un lugar adecuado y confortable para los estudiantes, se pretende emprender en la construcción de una Residencia Universitaria para satisfacer las necesidades básicas de los estudiantes y que tenga espacios para actividades recreativas y de ocio, en un ambiente adecuado y adicionalmente ofrezca servicios complementarios, para que el estudiante tenga una estadía confortable y segura para que pueda rendir al máximo en su proceso de aprendizaje.

Desde el año 1995 que empezó a funcionar la Universidad Técnica de Cotopaxi en las instalaciones del Barrio San Felipe, cada año ha aumentado el número de estudiantes matriculados en esta institución educativa, consecuentemente ha incrementado el número de alumnos que buscan un lugar para hospedarse y se puede observar que en los alrededores existen casas que fueron readecuadas para prestar este servicio en la que tienen que compartir un baño entre tres o más habitaciones.

En las construcciones nuevas se observa que continúan con esta tendencia de habitaciones o departamentos pero que no brindan privacidad a los residentes y no cuentan con espacios de recreación como por ejemplo una cancha deportiva o áreas verdes o servicios adicionales como alimentación o servicio de lavado entre otros.

Se determina la **formulación del problema** de este estudio de factibilidad expresándolo de la siguiente forma: ¿Es factible desde un punto de vista

económico la construcción de una residencia Universitaria en el Barrio Zumbalica parroquia, Eloy Alfaro del cantón Latacunga?

Una vez formulado el problema de estudio surge el **objetivo general** de la investigación que se lo expresa de la siguiente manera: determinar la factibilidad económica para la construcción de una Residencia Universitaria en el barrio Zumbalica, parroquia Eloy Alfaro del cantón Latacunga.

Desglosándose los **Objetivos específicos**, que permitirán determinar la ejecución del proyecto inmobiliario:

- Estimar la demanda actual de una residencia estudiantil para los alumnos de la Universidad Técnica de Cotopaxi.
- Determinar el diseño y tamaño óptimo de la Residencia Estudiantil.
- Analizar la viabilidad económica-financiera para la ejecución del proyecto inmobiliario.

Sistemas de tareas en relación a los objetivos específicos: estas son actividades que se realizarán para cumplir con cada objetivo específico planteado en la investigación y que se describen en la tabla 1.

Tabla 1

Sistema de Tareas en Relación a los Objetivos Específicos

Objetivos	Actividad (tarea)
Objetivo específico 1: Estimar la demanda actual de una residencia estudiantil para los alumnos de la Universidad Técnica de Cotopaxi.	Aplicación de un instrumento de investigación de mercados. Tabulación de los datos obtenidos. Análisis los resultados obtenidos.
Objetivo específico 2: Determinar el diseño y tamaño óptimo de la Residencia Estudiantil.	Determinar dimensiones del predio. Creación de planos arquitectónicos. Determinación del presupuesto referencial
Objetivo específico 3:	Obtención de los datos necesarios para

Analizar la viabilidad económica-financiera para la ejecución del proyecto inmobiliario. el cálculo de la inversión necesaria. Se calculó la viabilidad del proyecto mediante el VAN, TIR, C/B, ROE,

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

En la Tabla 2, se describen las etapas que se desarrollaron durante la investigación planteada.

Tabla 2

Etapas

Etapas	Descripción
Etapas: 1 Búsqueda de bibliografía relevante para el proyecto	Se seleccionó información que facilite la ejecución del proyecto
Etapas: 2 Aplicación de encuestas y entrevistas	La pandemia por la que atraviesa el mundo entero dificultó la aplicación de las entrevistas y las encuestas, por lo que se optó por medios digitales.
Etapas: 3 Tabulación de los datos obtenidos	Se aplicó software especializado para la tabulación de los datos obtenidos
Etapas: 4 Análisis de los datos y obtención de resultados	Se analizó los resultados obtenidos para la toma de decisiones.

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

Considerando que la Universidad Técnica de Cotopaxi en cada periodo incrementa su oferta académica la **justificación** del presente proyecto se evidencia con el estudio de factibilidad para la construcción de una residencia universitaria en el barrio Zumbalica ya que beneficiará a los estudiantes foráneos que tienen el deseo de cursar sus estudios universitarios en la ciudad de Latacunga, y buscan un departamento con un ambiente acogedor, confortable y seguro a un precio accesible, y que ofrezca otros servicios complementarios como lavandería, servicio de limpieza, cafetería y alimentación entre otros.

Según Burneo Valarezo et al. (2016) Los directivos tiene que evaluar y aprobar proyectos de inversiones, para cumplir con esta tarea se apoya en el estudio de factibilidad; considerando los valores de los indicadores financieros, Periodo de recuperación (PR), Valor actual Neto (VAN) y Tasa interna de retorno (TIR) entre otros, tomaran decisiones acertadas que permitirán dar el mejor rendimiento al capital invertido en la ejecución del proyecto propuesto.

La construcción de este proyecto generará un impacto en el aspecto económico del barrio Zumbalica y sus alrededores con la creación de fuentes de empleo, ya que se utilizará mano de obra del sector para la construcción de la edificación y en la puesta en marcha de esta idea de negocio, se crearan nuevas fuentes de empleo que perduraran durante la vida del proyecto inmobiliario propuesto.

Gracias a la gestión de las autoridades de la Universidad Técnica de Cotopaxi, en el semestre marzo – agosto de 2022, el Alma Mater ofertará tres nuevas carreras para los bachilleres de país; Biotecnología, Agropecuaria y Economía, incrementando la población estudiantil que buscará un lugar para residir en la ciudad de Latacunga.

Considerando el incremento de estudiantes foráneos, una vez puesto en marcha la Residencia Universitaria, se plantea la posibilidad de construir un nuevo edificio con similares características para aumentar la capacidad instalada, esta ampliación dependerá del buen funcionamiento del proyecto propuesto y de la pronta recuperación del capital invertido.

Con la puesta en marcha del proyecto inmobiliario se podrá dar alojamiento a 28 estudiantes, pero en el caso de que se proponga compartir los dormitorios con otro estudiante se podrá llegar a tener un máximo de 40 personas habitando en la residencia universitaria quienes tendrán todos los servicios básicos y el acceso a Internet inalámbrico.

En lo referente a la **metodología** empleada en esta investigación se utilizó el diseño descriptivo ya que tiene como finalidad conocer las preferencias de los estudiantes Universitarios al momento de escoger un lugar para hospedarse y mediante los elementos del estudio de factibilidad se desarrolló una propuesta de

implementación de una Residencia Universitaria con la finalidad de especificar sus características más importantes y los servicios adicionales que se deben ofrecer a los residentes.

Además se planteó un enfoque cuantitativo que buscó el análisis de las características del mercado meta y la realidad de la oferta de hospedaje en los alrededores de la Universidad, mediante la aplicación de técnicas como, encuestas a los estudiantes universitarios y entrevistas a los propietarios de las viviendas que ofertan alojamiento, datos que fueron tabulados y posteriormente analizados para finalmente lograr responder las interrogantes planteadas en la investigación.

Para determinar el enfoque el presente proyecto se consideró a Hernández Sampieri et al., (2014) quienes manifiestan que el “*Enfoque cuantitativo, utiliza la recolección de datos para probar hipótesis, en la medición numérica y el análisis estadístico, con el fin de establecer pautas de comportamiento y probar teorías*” (p 4) ya que con los datos que se obtuvo de la investigación se determinó la demanda de alojamiento requerido, que fueron interpretados en cuadros estadísticos y sobre todo permitió determinar la factibilidad y la posible puesta en marcha del proyecto propuesto.

Hernandez (2018) manifiesta que la investigación cuantitativa permite que los resultados sean ampliamente generalizados, admite tener un control sobre los fenómenos, facilitando el conteo y las magnitudes de estos, también aprueba la posibilidad de réplica y tener un enfoque sobre puntos concretos de tales fenómenos y facilita que los estudios similares sean comparados.

En cuanto al diseño de la investigación Arias (2012) indica que la investigación descriptiva radica en la caracterización de un fenómeno, hecho, individuo o grupo con el objetivo de establecer su estructura o comportamiento. Los resultados obtenidos de este tipo de investigación se pueden ubicar en un nivel intermedio en referencia a la profundidad de los conocimientos.

En lo referente a la investigación de campo, Arias (2012), señala que la recolección de los datos se realiza directamente de los sujetos investigados o de la realidad donde ocurren los hechos, sin la opción de manipular o controlar las

variables, el investigador adquiere la información pero no puede alterar las condiciones existentes, por aquello se la denomina investigación no experimental.

En cuanto a la población, Vara (2012), considera como el conjunto de sujetos o cosas que poseen una o más propiedades similares, se encuentran en un lugar o territorio y cambian en el transcurso del tiempo, en la tabla 3 se describe a los estudiantes matriculados en los tres últimos años en la Universidad Técnica de Cotopaxi, información obtenida de la base de datos de la Institución Educativa (Ver anexo 1) y que se detalla en la tabla 3.

Tabla 3

Población Estudiantil UTC

Sector	2018	2019	2020
Latacunga	3.756	3.902	3.628
Otras ciudades	5.632	7.100	7.086
Total estudiantes	9.388	11.002	10.714

Fuente: Base de Datos Universidad Técnica de Cotopaxi (2021)

Para obtener la muestra, en las tablas 4, 5, 6 y 7 se describe la, cantidad de estudiantes matriculados en el periodo Abril - Agosto 2021 en cada una de las carreras existentes en cada facultad del campus Matriz.

Tabla 4

Estudiantes UTC Facultad de Ciencias Administrativas.

Facultad	Carrera	Estudiantes
	Administración de Empresas	451
	Contabilidad y Auditoria	453
Ciencias Administrativas	Gestión de la Información Gerencial	408
	Gestión del Talento Humano	228
	Mercadotecnia	184

TOTAL	1.724
--------------	--------------

Fuente: Base de Datos Universidad Técnica de Cotopaxi (2021)

Tabla 5

Estudiantes UTC Facultad Ciencias Humanas y de Educación.

Facultad	Carrera	Estudiantes
Ciencias Humanas y de Educación	Ciencias de la Educación mención Educación Básica	373
	Ciencias de la Educación mención Educación Inicial	339
	Comunicación Social	480
	Diseño Gráfico	444
	Pedagogía de los idiomas nacionales y extranjeros	228
	Trabajo Social	233
	TOTAL	

Fuente: Base de Datos Universidad Técnica de Cotopaxi (2021)

Tabla 6

Estudiantes UTC, Facultad de Ciencias de la Ingeniería y aplicadas.

Facultad	Carrera	Estudiantes
Ciencias de la Ingeniería y Aplicadas	Electricidad	524
	Electromecánica	500
	Ingeniería Hidráulica	139
	Ingeniería Industrial	508
	Sistemas de Información	499
TOTAL		2.170

Fuente: Base de Datos Universidad Técnica de Cotopaxi (2021)

En la tabla 7 se detalla los alumnos matriculados en el periodo Abril-Agosto 2021, y se determina el total de alumnos matriculados en el campus matriz para este periodo.

Tabla 7

Estudiantes Campus Matriz periodo Abril-Agosto 2021

Facultad	Estudiantes
Ciencias Administrativas	1.724
Ciencias Humanas y de Educación	2.097
Ciencias de la Ingeniería y Aplicadas	2.170
TOTAL	5.991

Fuente: Base de Datos Universidad Técnica de Cotopaxi (2021)

Para la obtención del total de alumnos foráneos que estudian en las tres facultades del campus Matriz, se procedió desde la hoja de Excel aplicando filtros en la que se excluyó a estudiantes que residen en el cantón Latacunga, Salcedo, Pujilí y Saquisilí, por considerarlos cercanos al recinto universitario, los mismos que se detallan en las tablas 8, 9 y 10.

Tabla 8

Estudiantes Foráneos UTC Facultad de Ciencias Administrativas.

Facultad	Carrera	Estudiantes
Ciencias Administrativas	Administración de Empresas	168
	Contabilidad y Auditoria	184
	Gestión de la Información Gerencial	181
	Gestión del Talento Humano	109
	Mercadotecnia	120

TOTAL	762
--------------	------------

Fuente: Base de Datos Universidad Técnica de Cotopaxi (2021)

Tabla 9

Estudiantes Foráneos UTC Facultad Ciencias Humanas y de Educación.

Facultad	Carrera	Estudiantes
Ciencias Humanas y de Educación	Ciencias de la Educación mención Educación Básica	97
	Ciencias de la Educación mención Educación Inicial	140
	Comunicación Social	232
	Diseño Gráfico	292
	Pedagogía de los idiomas nacionales y extranjeros	117
	Trabajo Social	109
	TOTAL	

Fuente: Base de Datos Universidad Técnica de Cotopaxi (2021)

Tabla 10

Estudiantes Foráneos UTC, Facultad de Ciencias de la Ingeniería y aplicadas.

Facultad	Carrera	Estudiantes
Ciencias de la Ingeniería y Aplicadas	Electricidad	252
	Electromecánica	224
	Ingeniería Hidráulica	77
	Ingeniería Industrial	213
	Sistemas de Información	254
TOTAL		1.020

Fuente: Base de Datos Universidad Técnica de Cotopaxi (2021)

Estudiantes Campus Matriz periodo Abril-Agosto 2021

Tabla 11

Estudiantes foráneos Campus Matriz periodo Abril-Agosto 2021

Facultad	Estudiantes
Ciencias Administrativas	762
Ciencias Humanas y de Educación	987
Ciencias de la Ingeniería y Aplicadas	1.020
TOTAL	2.736

Fuente: Base de Datos Universidad Técnica de Cotopaxi (2021)

En el presente proyecto de investigación, se considera como población o universo a los alumnos que estudian en la Universidad Técnica de Cotopaxi campus San Felipe, y que son procedentes de otras ciudades en el período Abril – Agosto 2021, existiendo 2.736 estudiantes Foráneos matriculados en la carreras que se imparten en el campus de San Felipe, a partir de este dato se aplicó el muestreo probabilístico aleatorio simple aplicando la fórmula de población finita y se obtuvo una muestra de 337 estudiantes a ser encuestados.

$$n = \frac{N * Z_{\alpha}^2 * p * q}{e^2 * (N - 1) + Z_{\alpha}^2 * p * q} \quad (1)$$

Dónde:

N = Total de la población

$Z_{\alpha}^2 = 1.96$ al cuadrado (si la seguridad es del 95%)

p = proporción esperada

$q = 1 - p$

e = precisión

$$n = \frac{2.736 * 1.96^2 * 0.5 * 0.5}{0.05^2 * (2.736 - 1) + 1.96^2 * 0.5 * 0.5}$$

$n = 336,96 \approx 337$ estudiantes

En este sentido, la encuesta se aplicó a **337** estudiantes que no pertenecen a la ciudad de Latacunga y que buscan una vivienda en la ciudad, de esta forma se podrá conocer la factibilidad de la residencia universitaria en el sector. La encuesta consta de 6 preguntas que fueron creadas en el formulario de Google y enviadas a los correos de los estudiantes de la Universidad Técnica de Cotopaxi; una vez contestada la encuesta se procedió a exportar los datos para el análisis e interpretación de los resultados obtenidos.

A continuación, se presentan las tablas de los resultados de cada pregunta, el gráfico correspondiente y su interpretación.

Pregunta 1.

Desde su llegada a Latacunga, ¿en qué tipo de alojamiento se ha hospedado?

Tabla 12

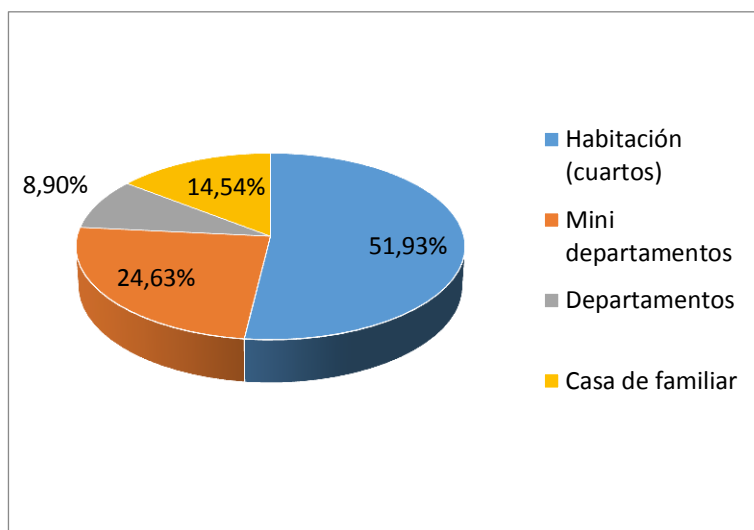
Pregunta 1

Alternativas	Respuesta	Porcentaje
Habitación (cuartos)	175	51,93%
Mini departamentos	83	24,63%
Departamentos	30	8,90%
Casa de familiar	49	14,54%
Total	337	100%

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

Figura 1

Representación porcentual Pregunta 1



Fuente: Elaboración Propia. (2021)

Interpretación:

Del 100% de los estudiantes encuestados, el 51,93% afirma que se hospedan en una habitación o cuarto, el 24,63% se hospedan en un mini departamento, el 8,90% vive en un departamento y el 14,54% en una casa de un familiar. Es decir, la mayoría de los estudiantes viven en cuartos y mini departamentos arrendados, debido a que no son de la ciudad de Latacunga.

Pregunta 2.

Califique los servicios que recibe en su lugar de alojamiento, tales como alimentación, Internet, TV cable y limpieza.

Tabla 13

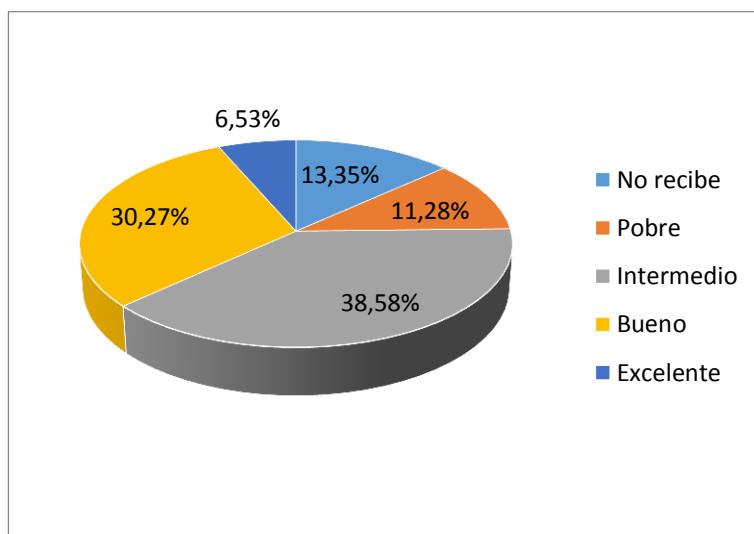
Pregunta 2

Alternativas	Respuesta	Porcentaje
No recibe	45	13,35%
Pobre	38	11,28%
Intermedio	130	38,58%
Bueno	102	30,27%
Excelente	22	6,53%
Total	337	100%

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

Figura 2

Representación porcentual Pregunta 2



Fuente: Elaboración Propia. (2021)

Interpretación:

Del 100% de los estudiantes encuestados, el 13,35% mencionan que no reciben los servicios básicos en su lugar de hospedaje, el 11,28% afirman que los servicios son pobres, el 38,58% evalúan al servicio en un nivel intermedio, el 30,27% manifiestan que el servicio es bueno y el 6,53% restante tienen un excelente servicio. Eso demuestra una oportunidad atractiva para que los estudiantes opten por esta nueva alternativa que incluye un mejor servicio.

Pregunta 3.

¿Cuánto paga actualmente por su alojamiento?

Tabla 14

Pregunta 3

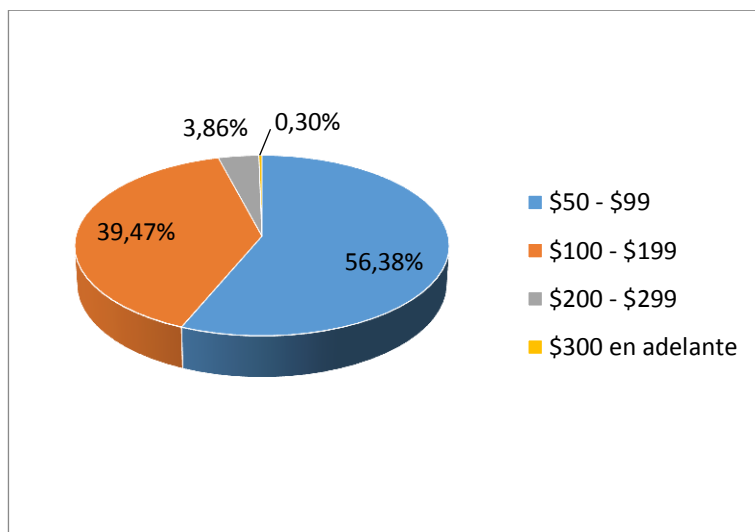
Alternativas	Respuesta	Porcentaje
\$50 - \$99	190	56,38%
\$100 - \$199	133	39,47%
\$200 - \$299	13	3,86%
\$300 en adelante	1	0,30%

Total	337	100%
--------------	------------	-------------

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

Figura 3

Representación porcentual Pregunta 3



Fuente: Elaboración Propia. (2021)

Interpretación:

Del 100% de los estudiantes encuestados, el 56,38%, 190 personas indican que pagan entre \$50 a \$99 por su alojamiento, el 39,47% pagan de \$100 y \$199, el 3,86% pagan de \$200 a \$299 y solamente el 0,30% paga de \$300 en adelante. En este sentido, la proyección del arriendo de la residencia en cuestión estaría dentro de los niveles de la competencia y de aceptación de la mayoría de los estudiantes.

Pregunta 4.

¿Cuál es el factor más importante para decidir su lugar de alojamiento?

Tabla 15

Pregunta 4

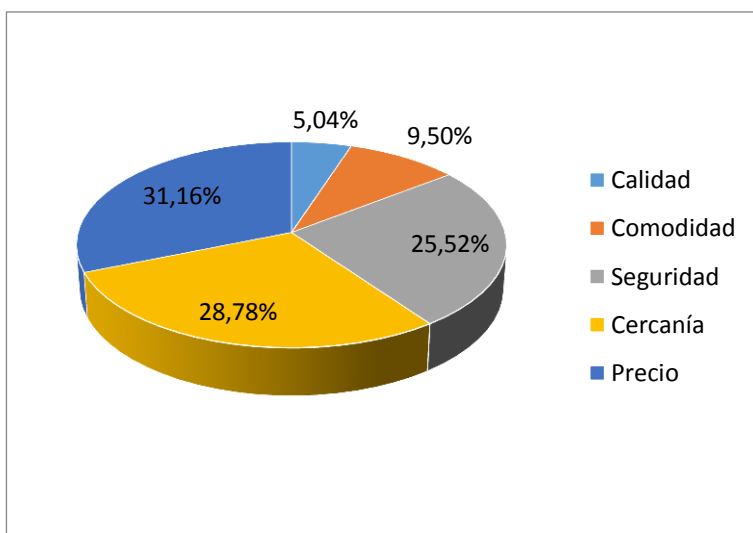
Alternativas	Respuesta	Porcentaje
Calidad	17	5,04%
Comodidad	32	9,50%

Seguridad	86	25,52%
Cercanía	97	28,78%
Precio	105	31,16%
Total	337	100%

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

Figura 4

Representación porcentual Pregunta 4



Fuente: Elaboración Propia. (2021)

Interpretación:

Del 100% de los estudiantes encuestados, el 22,38% elige la vivienda por la cercanía a la universidad, el 22,10% eligen de acuerdo con la comodidad que puede generarle el departamento, el 19,61% prefiere la seguridad, el 18,51% la calidad del lugar y el 17,40% considera en primer lugar el precio. Como se puede observar las variables no presentan altas diferencias unas con otras, porque todo esto es necesario e indispensable para los estudiantes.

Pregunta 5.

¿Considera que es necesaria la creación de una residencia cerca del campus de la Universidad Técnica de Cotopaxi?

Tabla 16

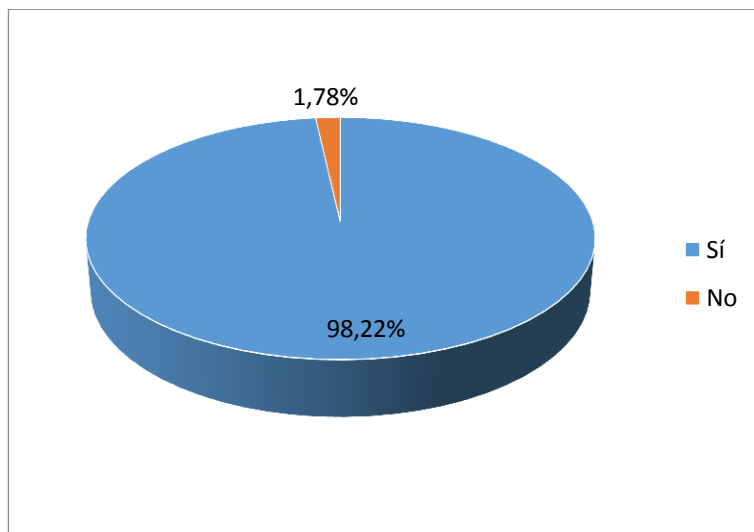
Pregunta 5

Alternativas	Respuesta	Porcentaje
Sí	331	98,22%
No	6	1,78%
Total	337	100%

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

Figura 5

Representación porcentual Pregunta 5



Fuente: Elaboración Propia. (2021)

Interpretación:

Del 100% de los estudiantes encuestados, el 98,22% considera que sí es necesaria la creación de una residencia cerca del campus de la Universidad Técnica de Cotopaxi y apenas el 1,78% no considera necesaria esta posibilidad. Por lo tanto, se identifica la necesidad de crear una residencia cercana a la universidad, ya que existen departamentos aislados, pero es importante un lugar más cómodo, seguro y cercano para los estudiantes.

Pregunta 6.

¿Estaría dispuesto a vivir en una residencia cerca de la Universidad Técnica de Cotopaxi?

Tabla 17

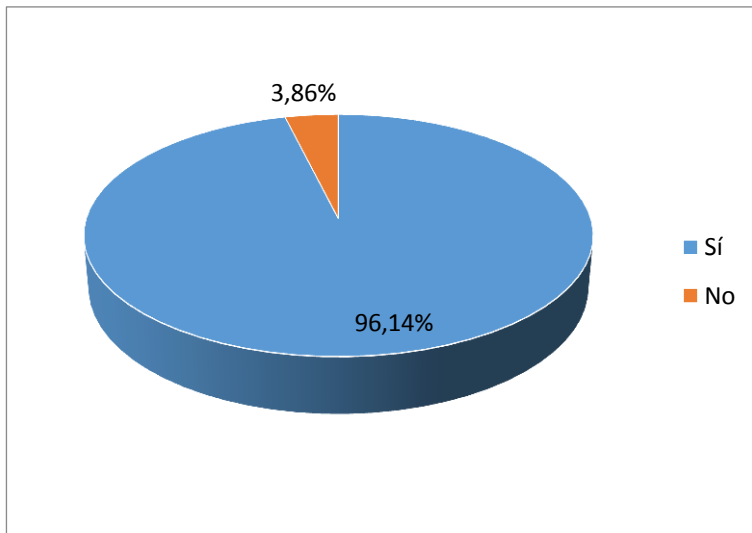
Pregunta 6

Alternativas	Respuesta	Porcentaje
Sí	324	96,14%
No	13	3,86%
Total	337	100%

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

Figura 6

Representación porcentual Pregunta 6



Fuente: Elaboración Propia. (2021)

Interpretación:

Del 100% de los estudiantes encuestados, el 96,14%, equivalente a 324 estudiantes, afirman que sí estarían dispuestos a vivir en una residencia cerca de la Universidad Técnica de Cotopaxi y tan solo el 3,86% menciona que no estarían dispuestos. Con estos resultados, se puede concluir que, un gran porcentaje de los

estudiantes encuestados, casi todos, requieren de un lugar residencial cercano a la universidad, el cual les facilite la movilidad, que les brinde seguridad, comodidad y calidad para su estadía e incluso para sus tiempos de estudio.

CAPÍTULO I.

FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

1.1 Antecedentes

La inexistencia de alojamiento confortable, cómodo, tranquilo y seguro en los alrededores de la Universidad Técnica de Cotopaxi, e incluso en la ciudad de Latacunga, motivaron a investigar la posibilidad de construir un edificio que brinde hospedaje y servicios complementarios a los estudiantes foráneos durante el tiempo de su carrera académica en esta casona Universitaria.

A continuación, se describen las revisiones bibliográficas que tienen directa relación con el emprendimiento planteado.

Las investigaciones realizadas en el transcurso de la historia sirven de referencia para que los nuevos emprendimientos no fracasen de manera estrepitosa y en el corto tiempo. Para reducir el porcentaje de fracaso se revisaron varias investigaciones entre las más relevantes empiezo citando el proyecto final de grado elaborado por Àngel Micó Bacete estudiante de la Universitat Politècnica de València con su tema “Estudio de Viabilidad Residencia Universitaria en Valencia”, en el que inicia con un análisis del sector en donde se ubicará el proyecto inmobiliario, continua con el análisis de la demanda y la oferta existente en el sector, posteriormente realizó un estudio económico y finalmente el estudio financiero que le permitió decidir el tipo de financiamiento más adecuado para la ejecución del proyecto, el investigador planteo como objetivo para este estudio el realizar un análisis pormenorizado de la promoción de una residencia Universitaria de estudiantes mixta en Valencia desde un aspecto urbanístico, comercial y económico-financiero, al finalizar esta investigación

concluyo que si es factible la ejecución de este proyecto inmobiliario Micó Bacete, (Micó Bacete, 2015). Esta investigación aportará a mi emprendimiento, como una guía para determinar la demanda y oferta existente de este servicio, ya que tiene mucha similitud con los servicios a ser ofertados, pero en menor escala porque la empresa estudiada cuenta con una inversión muy alta y una gran demanda insatisfecha.

Para la creación de nuevas empresas por lo general se realiza estudios de mercado que permiten conocer la demanda insatisfecha del producto o servicio que se pretende entregar a los clientes y un estudio financiero que permite determinar la viabilidad del proyecto. En el texto presentado por Chaparro Macias et al., (2015), con el tema “Estudio de Factibilidad para la creación de una empresa se servicios de ingeniería y construcción (SERINCO S.A.S) en el municipio de Acacias”, gracias al convenio UNITOLIMA- UNILLANOS – IDEAD del país Colombiano, en el que determina como objetivo general el analizar la viabilidad para la creación de una empresa especializada en servicios de Ingeniería y construcción en el municipio de Acacias, para el cumplimiento del objetivo se realizó un estudio de mercado para establecer la demanda y el comportamiento de la competencia acompañado de la posibilidad económica para crear la empresa que brinda servicios de obras civiles, concluyendo que si es factible la creación de la empresa ya que los indicadores financieros son favorables.

Con la revisión de esta investigación se puede concluir que, con la información necesaria, un apropiado análisis de mercado y la aplicación de un adecuado estudio financiero, permite asegurar la inversión necesaria para la creación del emprendimiento propuesto en esta investigación.

En el desarrollo del trabajo “Plan de negocio para la implementación de una residencia estudiantil para alumnos de la Universidad Católica San Pablo, Arequipa 2020” Calderon & Mojarovich, (2020), proponen la construcción de una Residencia Universitaria para los alumnos que provengan del exterior de la ciudad de Arequipa y que desean cursar sus estudios en la Universidad Católica San Pablo; pero buscan alojarse en un lugar que ofrezca privacidad, comodidad,

seguridad equipamiento y sobre todo que se encuentre cerca de la casona universitaria; que brinde servicios adicionales como alimentación, lavandería, limpieza y áreas recreacionales comunitarias en la que pueda interactuar con sus semejantes; los investigadores concluyen que, la implementación de la residencia estudiantil es favorable ya que el estudio de mercado determinó que existe una gran cantidad de estudiantes que demandan este tipo de alojamiento y están dispuestos a pagar por los servicios adicionales que ofrecen, ya que les permitirá disfrutar de las instalaciones creadas para este fin.

En la ciudad de Quito se concentran la mayor cantidad de universidades fiscales y privadas del Ecuador, por consecuencia albergan una gran cantidad de estudiantes universitarios, quienes demandan lugares donde alojarse mientras dura su carrera universitaria; Amat (2017), en su tesis de grado titulada Residencia Universitaria; Universidad San Francisco de Quito Modelo de Negocio; con su investigación, demuestra que en los alrededores de las universidades existe gran demanda de habitaciones y departamentos, los mismos que son arrendados por los estudiantes de las Universidad San Francisco de Quito, propone como objetivo la implementación de un modelo de residencia Universitaria brindar alojamiento a los estudiantes de la Universidad San Francisco que se mudan a esta ciudad desde otras provincias e inclusive desde el Exterior y concluye que Cumbaya es un lugar ideal para la construcción de la Residencia Universitaria ya que cumple con todos los requerimientos, expuestos por los estudiantes en el estudio de mercado realizado por los investigadores.

En esta investigación se demuestra que la construcción de una residencia que brinde además de alojamiento servicios adicionales y que este ubicada en los alrededores de una Universidad si es viable, por la gran cantidad de alumnos de otras provincias que buscan este tipo de alojamiento, contribuyendo con la satisfacción de la demanda insatisfecha que existente por este servicio.

1.2 Fundamentación epistemológica.

Con el objetivo de ampliar nuestro conocimiento y poder entender de mejor manera esta investigación a continuación enunciare conceptos básicos de autores como Baca (2010), quien definen, “Un proyecto es la búsqueda de una

solución inteligente al planteamiento de un problema, la cual tiende a resolver una necesidad humana” (p.2), el mismo autor también manifiesta que “El proyecto de inversión es un plan que, si se le asigna determinado monto de capital y se le proporcionan insumos de varios tipos, producirá un bien o un servicio, útil al ser humano o la sociedad”.

1.2.1 Estudio de Factibilidad

Cuando se tiene la idea de iniciar un emprendimiento se debe tener en cuenta que es necesario realizar un estudio de factibilidad que determine si es viable o no el nuevo proyecto, y que estos resultados permitan asegurar la inversión de los futuros accionistas que pretenden generar nuevos empleos y a su vez incrementar sus ingresos económicos. Los Autores Arguello Pazmiño et al., (2020), consideran que como precedente para la creación de una MiPyME se debe realizar un estudio de factibilidad para demostrar si es viable o no su creación, dicho análisis determinará la ubicación más adecuada, el tamaño necesario para la infraestructura, un exhaustivo estudio de mercado, el recurso humano necesario y calificado, determinar el plan de ventas mínimas para mantener el equilibrio y las ventas máximas para obtener utilidad, conocer los costos reales, describir las partes interesadas, fijar el porcentaje de financiamiento necesario entre otros.

Para que una naciente empresa tenga éxito se debe obligatoriamente realizar un estudio de factibilidad que incluya todas las herramientas necesarias para evaluar el proyecto desde el ámbito técnico, tecnológico y sobretodo económico y con estos resultados se minimice los posibles contratiempos de la puesta en marcha del emprendimiento planteado.

1.2.2 Estudio de Mercado

Para la puesta en marcha de un nuevo proyecto de inversión, es primordial que se realice un estudio de mercado que permita determinar la oferta del producto o servicio que se ofrece en la localidad, la demanda que se pretende satisfacer, determinar el sitio más estratégico para ubicar el proyecto, identificación de potenciales clientes, entre otros; datos relevantes para el éxito y

buen funcionamiento de la naciente idea de negocio. Malhotra (2008), define la investigación de mercados como “la identificación, recopilación, análisis, difusión y uso sistemático y objetivo de la información con el propósito de mejorar la toma de decisiones relacionadas con la identificación y solución de problemas y oportunidades de marketing” (p 7), B Benassini, (2009) indica que “es la reunión, el registro y el análisis de todos los hechos acerca de los problemas relacionados con las actividades de las personas y las instituciones en general” (p 6).

En las definiciones citadas anteriormente podemos notar que el objetivo primordial de la investigación de mercados es, dar solución a un determinado problema que aqueja al ser humano o la sociedad mediante la aplicación de los resultados obtenidos de dicho estudio, teniendo énfasis en la determinación y cuantificación de la oferta y sobre todo la demanda insatisfecha, la determinación de los precios y establecer la mejor manera para su comercialización ya que servirán de apoyo para tomar la decisión de ejecutar un proyecto.

1.2.2.1 *Producto*

Bien o servicio que se pretende ofrecer al mercado meta.

1.2.2.2 *Demanda*

Se refiere a la cantidad de productos o servicios que la población requiere para satisfacer su necesidad acompañada de un precio justo.

1.2.2.3 *Oferta*

Se considera al número de productos o servicios que los oferentes, ponen a disposición del mercado.

1.2.2.4 *Análisis de la demanda insatisfecha*

Cantidad de productos o servicios que se estima vender a futuro, si las condiciones actuales de mercado se mantienen.

1.2.2.5 *Precio*

Valor monetario que los oferentes están dispuestos a recibir por sus productos o servicios.

1.2.2.6 *Comercialización del producto*

Determinación de la forma en que el productor logra que su producto o servicio llegue al consumidor final, en el momento exacto y al menor costo posible.

1.2.3 Estudio Técnico.

Con los resultados obtenidos del estudio técnico se pretende comprobar la posibilidad de elaborar productos o producir servicios que satisfagan los objetivos del proyecto. Para lograr vender el producto o servicio con la calidad, cantidad y buen precio, se recurre al uso de tecnologías, calidad en la materia prima, optimización de procesos, recurso humano calificado entre otros, se debe mantener una relación directa con el estudio de mercado ya que se busca cumplir con la demanda identificada en el estudio de mercado. El análisis técnico es llevado a cabo por profesionales del área en el campo objeto del plan de inversión (Ingenieros, técnicos, arquitectos, etc.) Meza (2017)

1.2.3.1 *Localización óptima del proyecto.*

Determinar el lugar geográfico más favorable para la instalación del proyecto.

1.2.3.2 *Tamaño del proyecto*

Consiste en determinar el tamaño óptimo de la empresa para la producción del bien o servicio considerando la demanda existente, espacio físico y recurso económico disponible entre los más importantes

1.2.3.3 *Ingeniería del proyecto.*

Consiste en determinar los procesos necesarios para generar el nuevo producto o servicio.

1.2.3.4 *Requerimiento de recursos.*

Considerar los recursos necesarios para que el proyecto funcione de manera óptima.

1.2.4 Estudio Económico.

El estudio económico y financiero de un proyecto se refiere a diferentes conceptos, sin embargo, es un proceso que busca la obtención de la mejor alternativa utilizando criterios universales; es decir, la evaluación la cual implica asignar a un proyecto un determinado valor. Dicho de otra manera, se trata de comparar los flujos positivos (ingresos) con flujos negativos (costos) que genera el proyecto a través de su vida útil, con el propósito de asignar de manera óptima los recursos financieros. Todo lo anterior sirve para la toma de decisiones importantes: La decisión de inversión en la ejecución del proyecto, la decisión del porcentaje de financiamiento adecuado.

1.2.4.1 Inversión Total

Para que la empresa funcione sin contratiempos se debe determinar: los activos fijos y el capital de trabajo que la empresa necesita para la puesta en marcha del proyecto.

1.2.4.2 Financiamiento de la inversión total

Determinar la cantidad necesaria para el funcionamiento de la empresa y el dinero necesario a financiar para cumplir con el total del capital requerido.

1.2.4.3 Punto de equilibrio

Consiste en determinar el número de productos o cantidad de servicios necesarios para llegar a tener utilidad cero, es decir el punto intermedio entre los ingresos y el costo total, donde no existe ganancia o pérdida.

1.2.5 Estudio Financiero

El estudio financiero o también conocido como evaluación económica tiene como objetivo la organización de información proveniente de los estudio de mercado, técnico y estudio organizacional. El evaluador de un proyecto debe verificar que el bien o servicio tenga mercado, que no exista impedimento legal o

técnico para la implementación del proyecto, debe considerar el monto de las inversiones necesarias para iniciar el proyecto para luego determinar los costos e ingresos a la hora de la puesta en marcha y finalmente con esta información se determina la evaluación del proyecto con la ayuda de indicadores de rentabilidad. Meza (2013)

1.2.5.1 Tasa interna de retorno (TIR)

Permite conocer el retorno del dinero o la rentabilidad que se obtienen en la inversión que se aplica en el proyecto.

1.2.5.2 Valor Actual Neto (VAN)

Permite calcular los flujos de caja futuros los cuales son originados por la inversión del proyecto.

1.2.5.3 Periodo de Recuperación de la Inversión (PRI)

Así también en esta etapa se calcula el PRI, que significa determinar el período de rescate de la inversión, es decir el tiempo necesario para la recuperación del capital invertido.

1.2.5.4 Costo / Beneficio. El beneficio/costo

Significa que por cada dólar de inversión, cuanto se tiene de retorno o rendimiento, es decir cuánto estoy ganando por cada dólar de inversión.

1.2.6 Proyecto

La palabra proyecto es utilizado comúnmente en varias actividades, por ejemplo cuando un arquitecto piensa construir menciona proyecto de un edificio, expresa como proyecto de ampliación de una empresa cuando lo enuncia un empresario, e incluso cuando se pretende realizar un viaje se manifiesta como proyecto de un viaje. Finalmente el autor Tamayo (2003) describe al proyecto como el planteamiento de algo, que para cumplir con su objetivo se debe ejecutar con un conjunto de acciones cumpliendo con parámetros de concepción , tiempo y recursos.

1.2.7 Empresa.

Es la asociación de dos o más personas que unen sus capitales con el fin de proporcionar a la población un bien o servicio, a un precio determinado. Para el funcionamiento de la empresa se requiere de una razón de ser, una misión, una estrategia, unos objetivos, unas tácticas y unas políticas de actuación. Se necesita de una visión previa y de una formulación y desarrollo estratégico de la empresa.

1.2.8 Residencia

La residencia se define como el lugar, sitio donde se vive, es decir se trata de la ubicación física de una persona donde permanece por determinado periodo de tiempo.

1.2.8.1 Residencia Universitaria

Doya Montoya define “las residencias universitarias como un tipo de vivienda colectiva temporal dirigida a alumnos universitarios, principalmente procedentes de otras ciudades o países. Su objetivo no es solo el de proveer las necesidades básicas de alojamiento, sino también promover el desarrollo de los alumnos a nivel social, recreativo y educativo” (2014).

Se considera como Residencia Universitaria al lugar donde habitan temporalmente estudiantes universitarios de otros lugares mientras dura su carrera universitaria, en la que pueden disfrutar de servicios adicionales como alimentación, lavandería, garaje, entre otros.

Podemos encontrar residencias adscritas a la universidad que son administradas por la institución educativa y residencias fuera de la casona universitaria creadas y administradas por personas naturales o jurídicas que buscan réditos económicos.

1.2.8.2 Tipo de habitaciones

Las residencias universitarias están conformadas por habitaciones simples y compartidas las mismas que se describen a continuación:

Simple o sencilla: Consiste en una habitación unitaria para una sola persona con baño compartido entre varios usuarios de otras habitaciones.

Compartida: Habitaciones para dos o más personas que comparten el mismo espacio, con baños compartidos en el mismo piso, siendo las más comunes en las residencias universitarias,

1.2.8.3 Departamentos.

También conocidos como apartamento, de dimensiones reducidas para vivir una persona o familia pequeña, consta de dormitorio, cocina y baño, construidos en edificios residenciales.

1.2.8.4 Minidepartamento.

Pequeños departamentos que por lo general sirven de alojamiento para estudiantes con dimensiones reducidas pero con todos los servicios básicos para su estadía.

1.2.9 Emprendedor

Según James et al., (1996) el emprendedor produce bienes o servicios nuevos aprovechando su capacidad para tomar los factores de la producción tierra, trabajo y capital, buscan oportunidades donde otros directivos de empresas no ven o no les interesa.

1.3 Fundamentación del estado del arte.-

Con referencia al trabajo de titulación con el tema “Edificio para estudiantes Universitarios en Concepción de la Universidad de Chile, Gutierrez (2015) esta investigación tiene como objetivo analizar la factibilidad económica / rentabilidad de la construcción del edificio de arriendo para estudiantes universitarios con plaza en la ciudad de Concepción, el investigador determina que la necesidad de adquirir una educación superior de calidad obliga a los estudiantes a dejar su residencia habitual para vivir en las cercanías de la universidad de su preferencia y cumplir con su meta de adquirir un título universitario, por lo que propone la construcción de una Residencia Universitaria.

En el desarrollo de esta investigación se determinó que no es factible la ejecución del proyecto ya que la inversión inicial (construcción del edificio) es muy alta y no genera una rápida recuperación del capital que se pretende invertir, en la evaluación económica se obtuvo una TIR de -0,89 % y VAN negativo con financiamiento y un VAN de 6,65% y una TIR negativa con financiamiento propio, pero recomienda un proyecto habitacional y/o comercial, considerando la buena ubicación del terreno ya que la idea de negocio podría generar ingresos satisfactorios para los inversionistas.

Finalmente Toapanata Chancusig (2017) en su tesis Estudio de factibilidad para la creación de una empresa constructora inmobiliaria en el distrito metropolitano de Quito, analizó y determinó cómo lugar estratégico para la ejecución de este proyecto el sector sur de la capital específicamente en la Villaflora frente a la Administración zonal Eloy Alfaro, para la obtención de este resultado se aplicó una investigación descriptiva acompañada de herramientas como la encuesta, la aplicación de técnicas de muestreo, observación directa y entrevistas, en la evaluación financiera realizada se concluyó que si es viable económica y financieramente la ejecución del proyecto, recomendando constituirse como una compañía limitada, para satisfacer con la demanda de vivienda.

1.4 Conclusiones capítulo I

- Se analizaron los trabajos investigativos realizados a nivel nacional e internacional con relación al tema propuesto, notándose que existen similitudes de proyectos para construir una Residencia Estudiantil, ya que coinciden en los servicios que se ofertarán a los estudiantes que provienen de otras ciudades.
- En la fundamentación epistemológica se obtuvo conocimientos relacionados con los estudios de factibilidad que deben seguir los proyectos de inversión para asegurar que el proyecto no tengan inconvenientes a la hora de su ejecución o puesta en marcha, entre ellos debo mencionar el estudio de mercado, económico, técnico, administrativo y financiero, mismos que permitirán reducir el riesgo al máximo y evitar el fracaso al ejecutar el nuevo proyecto propuesto.
- Dentro del estado del arte se expusieron varias tesis relacionadas con estudios de factibilidad para construir residencias universitarias y se describió la importancia de estos proyectos en la economía del lugar de la ejecución del proyecto ya que la construcción representa un rubro muy importante en la economía de nuestro país.

CAPÍTULO II.

PROPUESTA DEL PROYECTO

2.1 Título del Proyecto

“Construcción de un edificio con mini departamentos para alquilar a los estudiantes o docentes foráneos de la Universidad Técnica de Cotopaxi; ubicado en el Barrio Zumbalica parroquia Eloy Alfaro cantón Latacunga”

2.2 Nombre de la Organización

Emprendimiento Inmobiliario “RESIDENCIA ESTUDIANTIL G&C”

2.3 Estudio Organizacional

2.3.1 Misión.

Brindar hospedaje a los estudiantes universitarios del cantón y provincias del Ecuador, con mini departamentos modernos, seguros, confortables con acceso a la tecnología, en un ambiente familiar con atención personalizada mientras dura su carrera universitaria en la ciudad de Latacunga.

2.3.2 Visión

Convertirnos para el año 2025, en la mejor opción de hospedaje para los estudiantes universitarios foráneos, en la ciudad de Latacunga, mejorando la calidad del servicio, con personal calificado creando un ambiente familiar que les permita concentrarse en sus estudios universitarios.

2.3.3 Logotipo

En el logotipo podemos apreciar dos edificios aseverando la prosperidad y una casa evocando al hogar y en la parte superior observamos un libro y un birrete que identificaría a los estudiantes universitarios que a futuro obtendrán su título universitario, logotipo que hará referencia a la Residencia Universitaria de nombre “**RESIDENCIA ESTUDIANTEL G&C**”, destacando los siguiente colores en el logotipo, el azul relacionados con la serenidad y calma; el verde con la naturaleza y el aire libre; el café relacionados con la confortabilidad y el equilibrio, tal como se muestra en la figura 7.

Figura 7

Logotipo Residencia Estudiantil G&C



Fuente: Elaboración Propia. (2021)

Este logotipo será utilizado para la publicidad de la Residencia estudiantil en los diferentes canales utilizados y a futuro representará la imagen de una gran empresa inmobiliaria que iniciara con la construcción de una Residencia Universitaria y luego con la compra venta de bienes raíces y la construcción de viviendas entre otros.

2.3.4 Slogan

“Un lugar para estudiar, igual que mi hogar”

2.3.5 Organigrama

Al tratarse de un emprendimiento personal y que está empezando la estructura organizacional es mínima, consta del propietario que hará la función de gerente administrativo y una persona que se encargara de la limpieza y coordinar los servicios adicionales que ofrece la Residencia Estudiantil, estas personas estarán a cargo del buen funcionamiento del proyecto.

2.3.6 Análisis FODA.

Para el estudio de este proyecto iniciaremos por identificar los posibles problemas y las oportunidades que se pueden presentar en la implementación del servicio de hospedaje en el barrio Zumbalica, con el objetivo de eliminar la posibilidad de fracaso, en la tabla 18 se observa el detalle del análisis realizado mediante la matriz FODA.

Tabla 18

Análisis FODA.

Fortalezas	Oportunidades
Infraestructura e instalaciones nuevas, modernas y funcionales.	Zona segura.
Servicio Personalizado.	Incremento de estudiantes foráneos.
Seguridad y confort en las instalaciones.	Mínima competencia directa.
Espacios recreacionales.	Crédito hipotecario ofertado por las entidades bancarias.
Precios accesibles.	
Ambiente tranquilo y familiar.	
Debilidades	Amenazas
Altos costos de inversión en la	La distancia entre la Universidad y la

construcción.	Residencia Estudiantil.
No contar con el capital necesario y tener que acceder a un crédito bancario.	Deterioro de las instalaciones por el mal uso de los residentes.
Período de retorno de la inversión.	Disminución de los ingresos por familia.
Mala calidad en los servicios.	Disminución de precios en la competencia indirecta.

Fuente: Elaboración propia. (2021)

2.4 Core Business.

La Residencia Estudiantil G&C brindará el servicio de alojamiento temporal a estudiantes universitarios con atención personalizada, rápida e innovará en la prestación de servicios complementarios como acceso a internet inalámbrico, seguridad, lavandería, alimentación y limpieza a un precio accesible, servicios que actualmente no son ofertados por la competencia, generando una ventaja competitiva ante la competencia y la preferencia de los posibles clientes.

2.5 Descripción del Servicio.

Como producto final de este estudio de factibilidad, será la construcción de un edificio de 5 plantas, que tendrá 12 mini departamentos de 22.80 m² y 8 mini departamentos de 27 m² con un dormitorio, baño completo y cocina-comedor cada uno, para brindar el servicio de alojamiento temporal; el edificio se encontrará ubicado al noroccidente de la ciudad de Latacunga, con un ambiente confortable y silencioso por estar en el sector rural, pero a menos de 1 Km de la Universidad Técnica de Cotopaxi y a escasos 3 kilómetros del área comercial de la ciudad.

Para que el nuevo residente pueda hacer uso de las instalaciones tendrá que llenar la ficha de ingreso (Ver anexo 2) en la que constan los datos más relevantes de la persona que habitará la residencia, de sus padres, valor a pagar por el arriendo entre otros.

2.6 Ubicación y Tamaño de la Empresa.

La construcción del edificio de la Residencia Estudiantil G&C con mini departamentos para arrendar estará ubicada en el Barrio Zumbalica Parroquia Eloy Alfaro Cantón Latacunga, provincia de Cotopaxi, país Ecuador.

2.7 Estudio de Mercado

Al disponer del terreno para la construcción del edificio se realizó un estudio de mercado con el objetivo de mejorar la rentabilidad del predio con la construcción de un edificio destinado al arrendamiento de mini departamentos en el Barrio Zumbalica Parroquia Eloy Alfaro.

El estudio de mercado permitió analizar la demanda de mini departamentos en arriendo de la población objeto de entre los estudiantes procedentes de otras ciudades; además se realizó un análisis de la oferta existente en la zona de estudio, así como las preferencias de tamaño, prestaciones, además del precio y la forma de comercializar este tipo de servicio.

El Estudio de Mercado permitió conocer las preferencias y necesidades del arrendador al momento de seleccionar un lugar para habitar. El presente proyecto inmobiliario permitirá ofrecer vivienda en la Residencia Universitaria a estudiantes de las distintas provincias del Ecuador con servicios complementarios como: alimentación, internet inalámbrico en todas las habitaciones, servicio de limpieza, seguridad, lavandería, entre otras

2.7.1 Producto o Servicio

En producto final de este proyecto inmobiliario será la edificación de la Residencia Estudiantil y el arrendamiento de los mini departamentos serán el servicio que se ofertará a los estudiantes universitarios.

2.7.2 Caracterización del Mercado.

La edificación está directamente relacionada con el sector inmobiliario y la construcción, durante su ejecución se aportará a la economía del sector por la utilización de mano de obra existente en esta localidad, la puesta en marcha de la

residencia Estudiantil pertenece al sector servicio de alojamiento que también utilizara personal calificado para su administración.

2.7.2.1 Segmentación del Mercado

Para el presente proyecto de factibilidad el segmento de mercado serán los estudiantes de la Universidad Técnica de Cotopaxi que actualmente se encuentran estudiando en el campus La Matriz ubicado en el barrio San Felipe de la parroquia Eloy Alfaro; en las facultades de Ciencias Administrativas, facultad de Ciencia Humanas y Facultad de Ciencia de la Ingeniería y aplicadas.

Los potenciales clientes de este proyecto inmobiliario serán los estudiantes universitarios hombres y mujeres de clase media y media alta procedentes de otras provincias o de la provincia de Cotopaxi pero que vivan en cantones alejados.

2.7.2.2 Tamaño del Universo

Para este proyecto se toma como referencia al total de estudiantes de la Universidad Técnica de Cotopaxi, que según la información obtenida de la base de datos de la Universidad Técnica de Cotopaxi en el año 2020 se matricularon 10.714 estudiantes, de los cuales 3.628 pertenecen al cantón Latacunga y 7.086 estudiantes son oriundos de otras ciudades.

Para este estudio de factibilidad específicamente se consideró como universo a los 5.991 estudiantes matriculados en el periodo Abril – Agosto 2021 en el campus Matriz de los cuales 3.255, viven en los cantones cercanos a la Universidad y no requieren de alojamiento, pero los 2.736 alumnos que son de otras ciudades del país si requieren de un lugar para vivir, considerados como motivo de este estudio de factibilidad.

2.7.2.3 Tamaño de la Muestra

La muestra está representada por un segmento del universo, de los 2.736 estudiantes foráneos matriculados en el periodo abril- agosto 2021 considerada como POBLACIÓN FINITA, a partir de este dato se aplicó el muestreo

probabilístico aleatorio simple aplicando la fórmula de población finita y se obtuvo una muestra de 337 estudiantes a ser encuestados.

$$n = \frac{N * Z_{\alpha}^2 * p * q}{e^2 * (N - 1) + Z_{\alpha}^2 * p * q} \quad (1)$$

Dónde:

N = Total de la población (**2.736 estudiantes**)

Z_{α}^2 = 1.96 al cuadrado (si la seguridad es del 95%)

p = proporción esperada

q = 1 - p

e = precisión

$$n = \frac{2.736 * 1,96^2 * 0,5 * 0,5}{0,05^2 * (2.736 - 1) + 1,96^2 * 0,5 * 0,5}$$

$$n = 336,96 \approx 337 \text{ estudiantes}$$

Finalizado el cálculo mediante la fórmula para encontrar la muestra de la población finita, se obtuvo como resultado final que, la encuesta se debe aplicar a **337** personas que corresponden a los estudiantes de otras ciudades.

2.7.2.4 Encuesta.

Para la obtención de la información requerida se realizó mediante la aplicación de un cuestionario el mismo que permitió conocer el tipo de vivienda, los servicios requeridos, el valor destinado para pago de arriendo, y sobre todo si el estudiante le gustaría vivir en una Residencia Estudiantil. (Ver anexo 3)

2.7.3 Estudio de la Demanda.

La demanda, considerada como la cantidad de bienes y/o servicios requeridos en los mercados, por los posibles compradores o consumidores que buscan adquirirlos para satisfacer un deseo o necesidad a cambio de un pago, considerando los gustos y preferencias al momento de elegir el servicio de alquiler de alojamiento en la zona.

2.7.3.1 *Demanda Potencial*

En el cantón Latacunga específicamente en la parroquia Eloy Alfaro no existen registros históricos de personas que demandan departamentos, pero se cuenta con el dato de la última Encuesta Nacional de Alquileres (ENALQUI) realizada en 2013 en 9 ciudades Quito, Guayaquil, Cuenca, Ambato, Machala, Manta, Loja Esmeraldas y Santo Domingo, con el objetivo de construir un marco referencial de viviendas arrendadas.

Tabla 19

Tipo de Vivienda

Ciudad	Tipo de Vivienda				Total
	Casa %	Departamento %	Cuarto %	Otros %	
Ambato	16,82 %	57,04 %	21,85 %	4,29 %	100,00 %

Fuente: ENALQUI (2013)

A Partir del censo de viviendas arrendadas, se estimó el valor promedio que pagan los arrendatarios por el alquiler de los inmuebles el mismo que se detalla a continuación:

Tabla 20

Costo Promedio.

Costo Promedio de Arriendo	
Tipo de vivienda	Pago mensual arriendo
Casa	\$ 164
Departamento	\$ 159
Cuarto	\$ 68
Otros	\$ 109

Fuente: ENALQUI (2013)

Para la ejecución de este proyecto se considera como demanda potencial a los estudiantes foráneos matriculados en el periodo Abril – Agosto 2021 en la Universidad Técnica de Cotopaxi.

Tabla 21

Población Estudiantil.

Sector	2018	2019	2020
Latacunga	3.756	3.902	3.628
Otras ciudades	5.632	7.100	7.086
Total estudiantes	9.388	11.002	10.714

Fuente: Base de Datos Universidad Técnica de Cotopaxi (2021)

De acuerdo a la encuesta realizada se determinó que el 96,14% del total de estudiantes foráneos, están dispuestos a vivir en una residencia Estudiantil, por lo que se concluye que la demanda por este tipo de vivienda es alta.

2.7.3.2 *Preferencias sobre las características del edificio.*

El edificio contará en la planta baja con el hall de ingreso, recepción, administración, comedor, sala de estudio, sala de juegos y área de servicios; en la primera, tercera y quinta planta tendrá 4 mini departamentos individuales que incluirá un dormitorio un baño completo, cocina comedor, y 4 mini departamentos compartidos con las mismas características en la segunda y quinta planta cada uno con su dormitorio para dos personas, baño privado y un área para cocina-comedor, cada una de estas áreas tendrán buenos acabados y colores claros haciendo de la residencia un lugar acogedor, adicionalmente cada usuario del departamento dispondrá de un espacio para parqueadero y podrá hacer uso del área verde, cancha deportiva y áreas sociales sin costo alguno.

2.7.3.3 *Servicio de Alimentación*

El servicio de alimentación será subcontratado con el objetivo de reducir los costos fijos del proyecto y aprovechar el tiempo, asegurando la calidad in situ, controlando periódicamente la calidad de la materia prima y del producto final, ofreciendo un servicio de calidad con personal calificado y capacitado y sobre todo cumplir con la oferta propuesta por la Residencia Estudiantil G&C.

2.7.4 Análisis de la Competencia.-

En el Barrio San Felipe de la parroquia Eloy Alfaro donde se ubica la Universidad Técnica de Cotopaxi, existen varias ofertas de alojamiento temporal como departamentos, habitaciones (cuartos), y casas remodeladas que ofertan el servicio; pero no existe una Residencia Estudiantil que brinde atención personalizada con servicios adicionales, por lo que existe competencia directa mínima para el estudio de factibilidad planteado con este proyecto.

2.7.4.1 Competencia Directa

En este estudio se debe mencionar que la competencia directa es mínima ya que no existe una Residencia Estudiantil como tal en los alrededores de la Universidad Técnica de Cotopaxi.

2.7.4.2 Competencia Indirecta

Para determinar la competencia indirecta se procedió mediante observación directa de campo en un área de 1 km a la redonda de la Universidad Técnica de Cotopaxi y realizando llamadas telefónicas a los números publicados en las viviendas, (Anexo 4) obteniendo los siguientes resultados.

Tabla 22

Oferta de Viviendas.

Localización	Nº de Casa
Calle Simón Rodríguez	67
Avenida Iberoamérica	46
Calle Diez de agosto	58
Calle México	24
Calle Jamaica	14
Calle el Salvador	8
Ciudadela de empleados municipales	19

Ciudadela universitaria	26
Mayorista	14
Los Arupos	17
TOTAL	293

Fuente: Elaboración propia. (2021)

De la investigación informal de campo, antes mencionada se observó la existencia de 293 viviendas aproximadamente, que brindan el servicio de hospedaje a los estudiantes de la Universidad Técnica de Cotopaxi, con una capacidad promedio de 7 personas por cada vivienda, dando un total de 2.051 lugares para hospedarse, además se determinó que ninguna vivienda tiene un nombre corporativo por lo que se las conoce por el nombre del dueño o dueña de la vivienda.

Adicionalmente se aplicó una entrevista (Ver anexo 5) a 8 propietarios de los inmuebles para ratificar la información obtenida mediante la observación directa de los inmuebles que arriendan lugares para que habiten los estudiantes universitarios.

2.7.5 Conclusiones de Estudio de Mercado.-

- Del total de estudiantes encuestados el 45,06 % son residentes de otras ciudades o de cantones alejados de la provincia de Cotopaxi , de los cuales el 96,14% que corresponde a 324 estudiantes, asevera la necesidad del servicio de hospedaje mientras duran sus estudios universitarios.
- En los alrededores de la Universidad Técnica de Cotopaxi si existe hospedaje para estudiantes pero que no cumplen con las comodidades y exigencias de los usuarios por lo que la construcción de la Residencia Estudiantil G&C aportará para satisfacer la demanda existente.
- Se concluye que si es necesario la construcción de una residencia para los estudiantes de la Universidad Técnica de Cotopaxi, por la gran demanda de este servicio.

2.8 Estrategia de Ventas.

Con los resultados de la encuesta realizada se comprueba que el proyecto inmobiliario cuenta con una gran demanda que se debe satisfacer, por lo que se debe implementar las mejores estrategias de ventas para atraer la mayor cantidad de clientes y alcanzar la rentabilidad esperada. La residencia brindará confort, seguridad y sobre todo bienestar a todos los residentes, al cumplir con sus exigencias se facilitará la estancia en esta ciudad y podrán cumplir con sus obligaciones estudiantiles.

Este proyecto inmobiliario conocido como **RESIDENCIA ESTUDIANTIL G&C**, establecerá su ingreso y posicionamiento en el mercado, destacando el buen trato y los servicios adicionales que tendrán los estudiantes universitarios al hospedarse en la residencia.

2.8.1 Estrategia de Producto (servicio)

Al tratarse de un proyecto inmobiliario se considerara como producto final, la edificación, pero dicho inmueble prestará el servicio de alojamiento de alta calidad y sobre todo diferenciado, del ofertado por la competencia en los alrededores de la Universidad.

Como estrategia de este servicio será la diferenciación, consistiendo en: brindar una atención rápida y personalizada a cada uno de los clientes, innovación y tecnología en los servicios complementarios de la residencia como: Internet de mejor calidad (fibra óptica), con acceso por cable a cada una de las habitaciones y acceso por wifi, alimentación, lavandería y servicio de limpieza a la habitación. Otra característica de la diferenciación será que la residencia tendrá zonas amplias de recreación y los espacios de cada mini departamento como el dormitorio con los otros espacios tendrán divisiones y tendrá su baño completo y privado con agua caliente, por todas estas características los estudiantes optaran por esta residencia y no la oferta de la competencia.

Entre las características generales que ofrece la Residencia Estudiantil G&C de detallan a continuación:

- Oferta variada de mini departamentos para una o dos personas de acuerdo a las necesidades y posibilidades económicas de los clientes, todos incluyen baño privado con agua caliente.
- Cada mini departamento contara con un espacio exclusivo para la cocina, para los estudiantes que deseen preparar sus propios alimentos.
- Todos los inquilinos serán estudiantes de la Universidad Técnica de Cotopaxi, facilitando su convivencia y generando un ambiente agradable.
- Se garantiza la limpieza de las áreas comunes, por el personal de limpieza de lunes a viernes.
- Se contará con cámaras de seguridad en todas las instalaciones, acceso al predio y a la residencia las 24 horas del día.
- Contará con una persona encargada de la Administración de la Residencia, quien gestionará los pagos, controlará la limpieza de las áreas colectivas y también vigilara por la buena convivencia entre los residentes y las encomendadas por el propietario.

2.8.2 Estrategia de Precios.

Para la introducción del servicio en el mercado, se determinará un precio competitivo, basado en la investigación de campo realizada en los alrededores de la universidad, considerando que el servicio tiene estacionalidad alta en el periodo de clases; y baja, durante las vacaciones en estos meses se cobrara el 50% con el objetivo de mantener la demanda y fidelidad de los clientes durante toda su carrera universitaria.

Para determinar el precio se considerará el estudio de campo y la propia experiencia en el arriendo de habitaciones, las comodidades que ofrece, el número de dormitorios, tamaño y distribución de los espacios para que sean accesibles para estudiantes de clase media y media alta en función del mercado se establece los siguientes pecios:

Tabla 23

Precio por cada mini Departamentos

Tipo	Descripción	Área	Precio
Departamento 1	1 dormitorio, cocina-comedor y sala	22,80	\$ 100,00
Departamento 2	1 dormitorio (2 camas), cocina-comedor y sala	27,00	\$ 140,00

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

Para lograr incentivar y crear fidelidad de los estudiantes que vivirán en la Residencia Estudiantil G&C, se propone las siguientes estrategias.

- Conceder el 10% de descuento por traer un cliente nuevo.
- Se mantendrá la demanda a través de un pago del 50% por reserva del mini departamento en el periodo de vacaciones.
- El pago del arriendo será por anticipado, pudiendo cancelarse hasta el día 7 de cada mes, con pago en efectivo, transferencia bancaria o deposito en la cuenta bancaria del propietario.

2.8.3 Estrategia de Plaza (distribución)

La residencia universitaria ofrece el servicio a estudiantes de la Universidad Técnica de Cotopaxi y no es necesaria la intervención de intermediarios, por esta razón se aplica un canal directo de distribución, ya que los clientes llegan al lugar mismo para elegir y de ser el caso concretar la contratación del servicio.

2.8.4 Estrategia de Promoción.

Entre las promociones que brindara la residencia Estudiantil G&C para comunicar las ventajas de este servicio y de esta manera posicionarnos en la mente de los nuevos clientes para que nos prefieran y no a la competencia, se detallan las siguientes actividades:

- Posicionar la marca **RESIDENCIA ESTUDIANTIL G&C**, para lograr un buen posicionamiento y aceptación del mercado objetivo.

- Anuncios en las carteleras de la Universidad, en la época del inicio del cada periodo académico.
- Publicidad gráfica a través de Flyers (hojas volantes) con fotografías de las instalaciones, información y datos de contacto del administrador de la residencia, que serán entregados en las inmediaciones de la Universidad Técnica de Cotopaxi en el periodo de matrículas, ya que en estas fechas los estudiantes acceden con sus padres quienes son nuestros futuros clientes.
- Avisos gratuitos en clasificados de inmuebles como Mercado Libre, Olx, Evisos, Doomos, Avisos clasificados Ecuador, entre otros, con un gran número de fotografías de los espacios existentes en la residencia y el detalle de los servicios complementarios.
- Creación de una Fan Page en Facebook, con información detallada de los servicios que presta la Residencia Estudiantil.
- Crear un video en You Tube en el que se muestre todas las instalaciones y servicios complementarios de la Residencia Estudiantil que la hacen la mejor opción al buscar hospedaje mientras dura sus estudios Universitarios.

2.9 Pronóstico de ventas.

Por tratarse de un proyecto que tiene una inversión considerable, el crédito hipotecario a solicitar es para 10 años y la recuperación del capital invertido sobrepasa los 5 años, la estimación de los ingresos de ventas se lo realizó para 10 años, se consideró el valor de arrendamiento de los mini departamentos y el porcentaje recibido por la alimentación brindada al residente.

Tabla 24

Pronóstico de ventas

<i>Ingresos</i>										
RUBROS	Años									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Mini Departamentos Tipo 1	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Mini Departamentos Tipo 2	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Precio mini Dep. Tipo 1	\$ 100,00	\$ 105,00	\$ 110,25	\$ 115,76	\$ 121,55	\$ 127,63	\$ 134,01	\$ 140,71	\$ 147,75	\$ 155,13
Precio Dep. Tipo 2	\$ 140,00	\$ 147,00	\$ 154,35	\$ 162,07	\$ 170,17	\$ 178,68	\$ 187,61	\$ 196,99	\$ 206,84	\$ 217,19
Ingresos mes Dep. Tipo 1 y 2	\$ 2.320,00	\$ 2.436,00	\$ 2.557,80	\$ 2.685,69	\$ 2.819,97	\$ 2.960,97	\$ 3.109,02	\$ 3.264,47	\$ 3.427,70	\$ 3.599,08
Ingresos año Dep. Tipo 1 y 2	\$ 27.840,00	\$ 29.232,00	\$ 30.693,60	\$ 32.228,28	\$ 33.839,69	\$ 35.531,68	\$ 37.308,26	\$ 39.173,68	\$ 41.132,36	\$ 43.188,98
Ingresos Alimentación años	\$ 8.960,00	\$ 9.094,40	\$ 9.230,82	\$ 9.369,28	\$ 9.509,82	\$ 9.652,46	\$ 9.797,25	\$ 9.944,21	\$ 10.093,37	\$ 10.244,77
Total Ingresos	\$ 36.800,00	\$ 38.326,40	\$ 39.924,42	\$ 41.597,56	\$ 43.349,51	\$ 45.184,14	\$ 47.105,51	\$ 49.117,89	\$ 51.225,73	\$ 53.433,75

2.10 Estudio técnico.

Para la ejecución de este proyecto inmobiliario; el estudio técnico permitió realizar un análisis de varios factores como el tamaño, localización, disponibilidad de recursos financieros, la ingeniería del proyecto con su respectivo presupuesto requerido para poner en marcha el emprendimiento y se obtenga la renta requerida.

2.10.1 Tamaño del Proyecto.

2.10.1.1 Mercado.

En cuanto a la demanda del servicio de alojamiento, mediante la encuesta realizada se determinó que existen 2.736 potenciales clientes que demandan este servicio, considerando necesario la ejecución del proyecto inmobiliario.

Además se debe considerar que el área libre del terreno es de 2.013,52 m² de terreno que en el sector tiene un costo aproximado de 35 dólares el metro cuadrado dando un total de 70.473,20 dólares estadounidenses que servirán como garantía para el crédito hipotecario que se solicitará para la construcción del edificio.

2.10.1.2 Financiamiento.

Considerado como uno de los factores limitantes para ejecutar un proyecto, en este caso se cuenta con 74.562,72 dólares americanos para invertir en la construcción, que representa el 45% del capital requerido, por lo que se accederá a un crédito hipotecario de 90.000,00 Dólares Estadounidenses a una institución financiera; para completar el financiamiento se consideraron las siguientes instituciones financieras, Banco del Pacífico, BIESS y Mutualista Pichincha.

Tabla 25

Alternativas de Financiamiento

Institución Financiera	Tasa Anual	Plazo	Monto USD	Requisitos.
Banco del Pacífico	9,50	120	\$90.000,00	<p>CONSTRUYE CON EL PACÍFICO.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Solicitud de crédito deudor. • Copias a color de Cédula de Identidad legible y vigente. • Copias a color del Certificado de votación legible y vigente. • Copia de Planilla de Servicio de Básico de uno de los 2 últimos meses de su lugar de residencia. • Documentación de Respaldo patrimonial si fuera el caso (vehículo o terreno). • Copia de estados de Cuenta Corriente o Ahorros de los últimos 3 meses • Proyecto y cronograma de construcción firmado por el constructor o arquitecto que se encargue o dirija la obra. • Permiso de construcción actualizado, otorgado por el Municipio de la localidad.
BIESS	7,22	120	\$90.000,00	<p>CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA.</p> <ul style="list-style-type: none"> • El afiliado debe tener treinta y seis (36) aportaciones en total. • Los afiliados con relación de dependencia deben contar con al menos 13 aportaciones consecutivas, en el caso de afiliados sin relación de dependencia y afiliados voluntarios al menos 36 aportaciones consecutivas, estas aportaciones no necesariamente deben ser con el mismo empleador. • No tener dividendos pendientes de pago con el IESS o Biess, en cualquiera de sus productos crediticios. • Si es representante legal de una empresa no debe tener obligaciones pendientes. • Estar dentro del límite de edad requerido (hasta 77 años). • No tener un préstamo hipotecario vigente adquirido bajo la modalidad de compra o redescuento de cartera con el IESS o Biess. • No tener en trámite ninguna solicitud para cualquier tipo de préstamo hipotecario con el Biess. • No tener en curso una Línea de Crédito para Construcción de Vivienda y/o inactiva la tabla de amortización del préstamo hipotecario concedido. • No tener valores pendientes de pago por concepto de gastos de instrumentación en solicitudes anuladas de Préstamo Hipotecario con el Biess. • No estar registrado en la base de datos del IESS con una enfermedad degenerativa. • Aprobar la calificación crediticia del Biess.
Mutualista Pichincha	10,78	120	\$90.000,00	<p>CRÉDITO HIPOTECARIO.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Solicitud de crédito • Copias legibles de cédulas y papeletas de votación. • Copia del RUC o RISE • Dos referencias comerciales por escrito de clientes y/o proveedores.

Institución Financiera	Tasa Anual	Plazo	Monto USD	Requisitos.
				<ul style="list-style-type: none"> • Copias de documentos patrimoniales (si aplica) • Certificados bancarios o copias de los 3 últimos estados de cuenta • De acuerdo a la resolución No. JB-2009-1305 copias de las declaraciones del impuesto a la renta de los 3 últimos años. • Declaraciones del IVA de los últimos 6 meses

Fuente: Trabajo de Campo (2021)

Al revisar las tasas de interés de cada institución financiera se opta por el crédito **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA** ofertado por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por ofrecer la menor tasa de interés del mercado y porque se cumple con todos los requisitos exigidos por esta entidad Bancaria para acceder al crédito.

2.10.1.3 Recurso Humano

Para la construcción del edificio se contratará mano de obra existente en el mismo sector, para la administración y limpieza del edificio se seleccionará personas oriundas del sector, con esto se creará dos empleos fijos y permanentes.

2.10.1.4 Materia Prima.

Para la adquisición de materia prima no existe inconveniente ya que la construcción está muy cerca del área comercial y no es un impedimento que dificulte la construcción del edificio.

2.10.1.5 Capacidad.

La capacidad instalada del edificio para la residencia estudiantil estará distribuida de la siguiente manera:

Tabla 26

Capacidad Instalada.

Capacidad			
Cantidad	Tipo	Área m2	Descripción
12	Departamento Tipo1	22,80	1 Estudiante
8	Departamento Tipo2	27,00	2 Estudiantes
T O T A L			28 Estudiantes

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

En los mini departamentos tipo 1 con una cama albergará a 1 estudiante y en el tipo 2 que tendrá dos camas individuales tiene una capacidad para 2 personas dando un total de 28 estudiantes que podrán habitar en la Residencia Estudiantil G&C.

2.10.1.6 Terreno

Para determinar el tamaño del terreno se contrató los servicios de un profesional quien determinó con exactitud las dimensiones y área del predio donde se implantará el proyecto inmobiliario que brindará hospedaje a los estudiantes de la Universidad Técnica de Cotopaxi. (Ver anexo 6)

Con los resultados obtenidos se consideró el espacio físico necesario para la edificación, en este caso se dispone de 2013,52 m² para destinar a la construcción del inmueble, es decir no existe impedimento por el área requerida; ya que el edificio ocupará un área de 174,28 m² en la parte occidental del predio como se muestra en el siguiente gráfico.

Figura 8

Área del Terreno



Elaborado por: Arq. Klever Moreno

2.10.2 Localización del Proyecto.

2.10.2.1 Macro localización.

Para determinar la macro localización de este proyecto inmobiliario se consideró el mercado objetivo al que se pretende atender, en este caso a los estudiantes de la Universidad Técnica de Cotopaxi, Institución educativa que está ubicada en:

País: Ecuador
Región: Sierra
Provincia: Cotopaxi
Cantón: Latacunga.
Parroquia: Eloy Alfaro.
Barrio: San Felipe.

Figura 9

Macro Localización



Fuente: Google maps

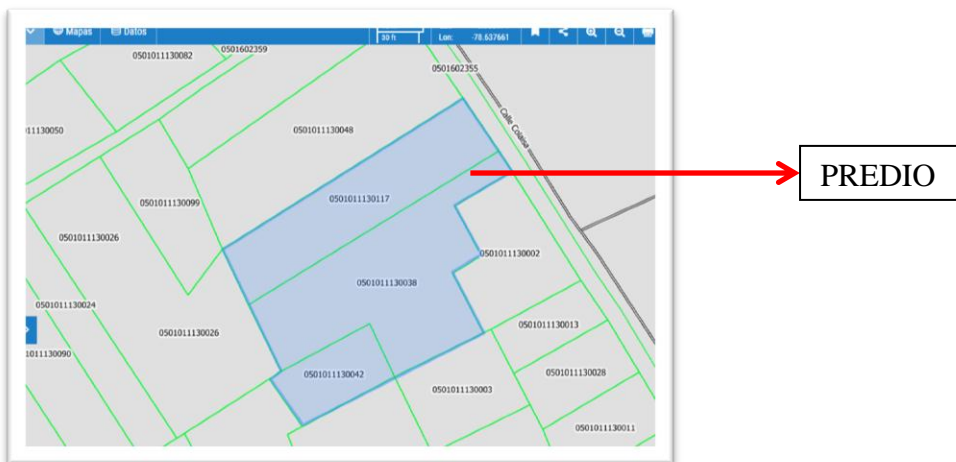
Esta localización se sustenta por la cercanía con la Universidad, disponibilidad de servicios básicos, servicio de transporte público, mano de obra calificada, etc., aspectos suficientes para que la residencia Estudiantil pueda prestar sus servicios con normalidad y obtener la renta requerida.

2.10.2.2 *Micro localización.*

El terreno en el que se pretende construir el edificio se encuentra ubicado en el sector noroeste del cantón Latacunga, Parroquia Eloy Alfaro, Barrio Zumbalica sector centro en la vía principal denominada Colaisa, aproximadamente a 850 metros al norte de la Universidad Técnica de Cotopaxi, 300 metros al sur de las canchas del barrio, y a 500 metros de distancia de la Avenida Héroes del Cenepa, y cuenta con todos los servicios básicos, entre ellos, alcantarillado, agua potable, luz eléctrica, red de línea telefónica y red de fibra óptica.

Figura 10

Micro Localización

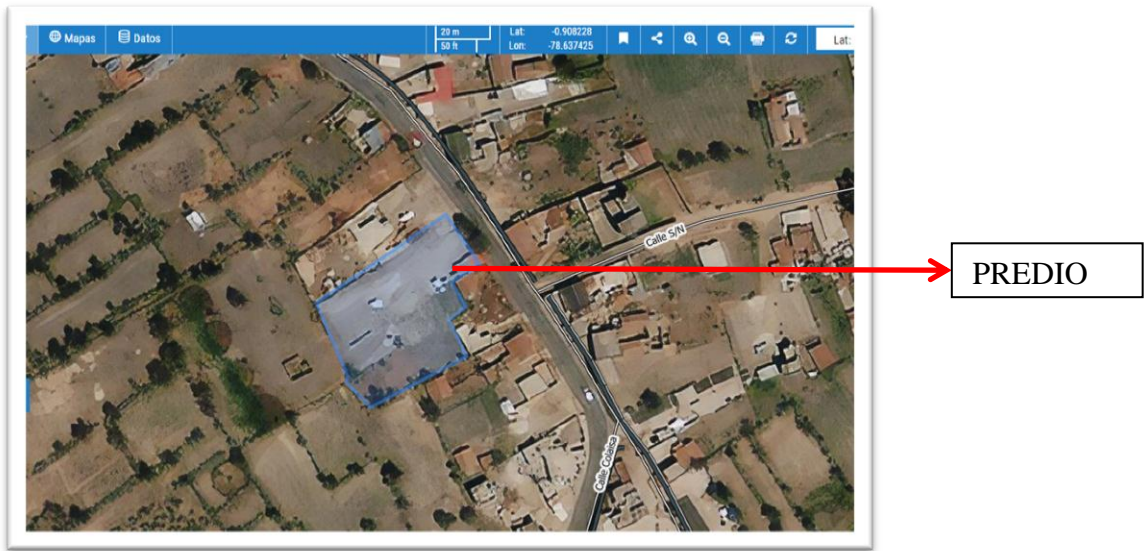


Fuente: Municipio de Latacunga.

El edificio estará ubicado en el Cantón Latacunga, parroquia Eloy Alfaro, barrio Zumbalica en el sector centro, Calle Colaisa y las malvas, como se presenta en el siguiente gráfico:

Figura 11

Micro Localización Google Maps.



Fuente: Google Maps

En la siguiente fotografía se puede observar la entrada al predio en la actualidad.

Figura 12

Vista Actual del predio



Fuente: Elaboración Propia. (2021)

2.10.3 Especificaciones y Características de Producto / servicio. (Ingeniería del Proyecto)

El edificio se construirá en el predio ubicado en el barrio Zumbalica, funcionará como Residencia Estudiantil y prestará el servicio de alojamiento temporal a estudiantes de la Universidad Técnica de Cotopaxi que estén cursando sus estudios Universitarios en esta ciudad.

2.10.3.1 *Implantación.*

La implantación hace referencia a la distribución y ubicación del edificio y de las diferentes áreas que se construirá en el predio, los mismos que se detallan en el siguiente gráfico:

Figura 13

Implantación



Elaborado por: Arq. Klever Moreno

En el predio se construirá el edificio para la residencia en la parte occidental del predio a continuación de la construcción existente, el área verde estará ubicada en la parte sur y occidental del edificio, la cancha en la parte norte del terreno y los parqueaderos en los alrededores del área libre.

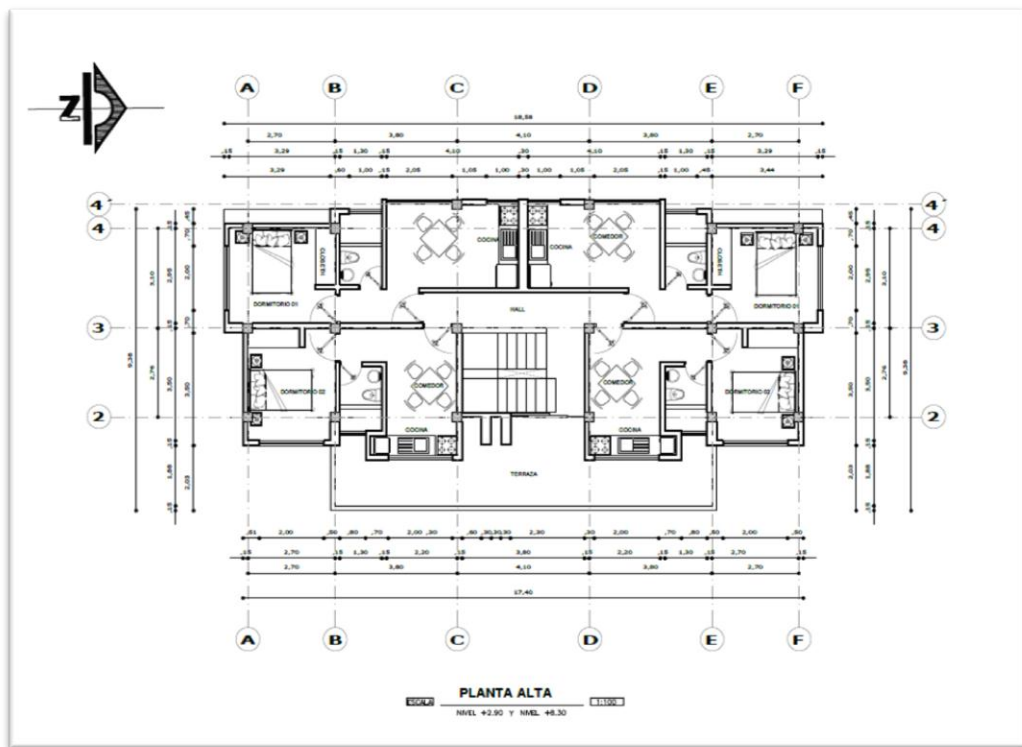
El predio donde se construirá el edificio tiene un área 2.213,52 m², incluye dos construcciones de 100 m² cada una, quedando un área libre para construir de 2.013,52 m². El edificio ocupará un área de 174,28 m² de los cuales tendrá un área útil de 136,56 m².

2.10.3.2 Plano

En el plano arquitectónico se observa de manera gráfica la distribución de los espacios de la construcción y sirve como guía para los constructores; en la siguiente lámina se observa la distribución de la primera planta.

Figura 14

Plano Arquitectónico



Elaborado por: Arq. Klever Moreno

2.10.3.3 *Render.*

El render es una imagen digitalizada en 3D de la construcción en la que se puede tener una imagen casi realista de la construcción, en el siguiente gráfico se observa un render con la vista principal del edificio propuesto para la Residencia Estudiantil G&C.

Figura 15

Render Vista frontal



Elaborado por: Arq. Klever Moreno

2.10.3.4 *Presupuesto.*

El presupuesto referencial detalla todos los costos necesarios para la construcción de la edificación, de acuerdo a las especificaciones técnicas de la obra (trabajos preliminares, estructura, instalaciones sanitarias, eléctricas, acabados de interiores y exteriores), en el caso de la Residencia Estudiantil G&C. asciende a **USD 128.611,72** (Ciento veinte y ocho mil seiscientos once con 72/100) dólares de los Estados Unidos de Norte América, a continuación se indica el detalle del presupuesto referencial elaborado por el arquitecto encargado de la ejecución de la obra propuesta.

Tabla 27

Presupuesto Referencial

Presupuesto Referencial de Construcción				
Obra:	RESIDENCIA ESTUDIANTIL G&C.			
Ubicación:	ZUMBALICA CENTRO			
Propietario:	LUIS H. GUANOLUISA A.			
Fecha:	Julio-21			
1.- PLANIFICACIÓN:	Unid.	Cant.	V. unitario	V. Parcial
Proyecto arquitectónico	Unid.	1	800,00	800,00
Proyecto estructural	Unid.	1	1200,00	1200,00
Otros (especificar)				1000,00
			Sub-total 1	\$ 3.000,00
2.- TRABAJOS PRELIMINARES:	Unid.	Cant.	V. unitario	V. Parcial
Limpieza de terreno	m2	200	0,65	130,00
Replanteo y nivelación	m2	147	1,05	154,35
			Sub-total 2	284,35
3.- EXCAVACIONES Y RELLENOS:	Unid.	Cant.	V. unitario	V. Parcial
Excavación de cimientos	m3	6,55	7,350	48,14
Excavación de plintos	m3	11,87	5,250	62,32
Relleno compactado	m3	10,50	4,300	45,15
Otros				100,00
			Sub-total 3	\$ 255,61
4.- ESTRUCTURA	Unid.	Cant.	V. unitario	V. Parcial
Replanchillos (H. S. 140Kg/cm2)	m3	4,50	85,00	382,50
Acero de refuerzo	Kg	7824,54	2,42	18935,39
Plintos de H. simple 210 Kg/cm2	m3	8,43	72,00	606,96
Cadena inferiores de H. S. 210 Kg/cm2	m3	12,20	68,00	829,60
Columnas de H. S. 210 Kg/cm2	m3	24,11	148,00	3568,28
Acero en cubierta	Kg	6248,50	2,42	15121,37
Losa de H. S. 210Kg/cm2	m3	135,60	31,80	4312,08
Alivianamiento de bloque para losa 15 cm	Unid.	3500	0,30	1050,00
Gradas de H.S. 210Kg/cm2	m3	4,35	31,80	138,33
			Sub-total 4	\$ 44.944,51
5.- CONTRAPISOS, MANPOSTERIA	Unid.	Cant.	V. unitario	V. Parcial
Contrapisos	m2	192	6,56	1259,52
Masillado de pisos	m2	192	2,98	572,16
Mampostería de bloque: 15 cm	m2	525	12,50	6562,50
Mampostería de bloque: 10 cm	m2	235	10,25	2408,75
Mampostería antepecho: 12 cm	ml	25	6,00	150,00
Enlucidos horizontales	m2	530,40	7,60	4031,04
Enlucidos verticales	m2	1250	5,75	7187,50
Mesón de cocina de H. armado	ml	20	18,00	367,20
			Sub-total 5	\$ 22.538,67
6.- INSTALACIONES	Unid.	Cant.	V. unitario	V. Parcial
Instalaciones de agua: fría	pto	38	13,50	513,00
Instalaciones de agua: caliente	pto	14	17,50	245,00
Acometida de agua potable	Unid.	1	58,90	58,90
Instalaciones sanitarias	Unid.	14	17,00	238,00
Bajantes de agua lluvia PVC 100 mm	ml	8	8,40	67,20

Presupuesto Referencial de Construcción				
Bajantes de aguas servidas PVC 100 mm	ml	8	8,40	67,20
Desagües de aguas servidas PVC 100 mm	Pto.	12	46,10	553,20
Desagües de aguas servidas PVC 50 mm	Pto.	12	34,80	417,60
Cajas de revisión	Unid.	4	54,30	217,20
Acometida a la red de alcantarillado.	Unid.	1	76,70	76,70
			Sub-total 6	\$ 2.454,00
7.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS.	Unid.	Cant.	V. unitario	V. Parcial
Luces	pto.	84	15,00	1260,00
Tomacorrientes	pto.	78	15,00	1170,00
Toma especial 220	pto.	20	15,00	300,00
Caja de breakers de 4	Unid.	9	35,00	315,00
Acometida eléctrica	Unid.	1	110,00	110,00
			Sub-total 7	\$ 3.155,00
8.- ACABADOS INTERIORES	Unid.	Cant.	V. unitario	V. Parcial
Puerta de hierro.	Unid.	14	165,00	2310,00
Puertas interiores de madera	Unid.	30	150,00	4500,00
Ventanas en aluminio	m2	135	32,50	4387,50
Vidrios claro 6 mm	m2	135	16,00	2160,00
Cortina de baño en aluminio	Unid.	14	80,00	1120,00
Piso flotante	m2	160	15,80	2528,00
Cerámica de pisos	m2	304,64	17,80	5422,59
Cerámica de pared	m2	232	15,80	3665,60
Rejillas de 100 mm	Unid.	14	5,00	70,00
Pintura interior y exterior	m2	1948,7	4,50	8769,15
Closets	ml	25,6	212,00	5427,20
Inodoro	Unid.	14	110,00	1540,00
Lavamanos	Unid.	14	80,00	1120,00
Grifería lavamanos	Unid.	14	45,80	641,20
Lavaplatos de cocina	Unid.	12	80,00	960,00
Grifería de lavaplatos	Unid.	12	145,00	1740,00
Llaves angulares	Unid.	14	17,00	238,00
Grifería de ducha	Unid.	14	45,00	630,00
Lavandería	Unid.	4	210,00	840,00
Calefón a gas	Unid.	6	250,00	1500,00
			Sub-total 8	\$ 49.569,24
9.- ACABADOS EXTERIORES	Unid.	Cant.	V. unitario	V. Parcial
Aceras exteriores	m2	18,65	21,78	406,20
Puerta exterior eléctrica corrediza garaje	Unid.	1	1875,00	1875,00
Puerta exterior ingreso peatonal.	Unid.	1	198,00	198,00
			Sub-total 9	\$ 2.479,20
ÁREA CONSTR. (SIN CERRAMIENTO)	Unid.	Cant.	V. unitario	V. Parcial
			V. TOTAL	\$ 128.611,72
ÁREA CONSTR. (SIN CERRAMIENTO)	M2	563,00	C/M2	\$ 228,44

Elaborado por: Arq. Klever Moreno

2.10.4 Capacidad Instalada.

En la planta baja tenemos los siguientes espacios: hall de ingreso, recepción, administración, comedor, sala de estudio, sala de juegos y área de servicios.

A continuación se detalla la capacidad de cada una de las plantas que conforman el edificio para la Residencia Estudiantil G&C.

Tabla 28

Capacidad Estudiantes.

Planta	Capacidad
1	4 Estudiantes
2	8 Estudiantes
3	4 Estudiantes
4	8 Estudiantes
5	4 Estudiantes
TOTAL	28 ESTUDIANTES

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

Toda la edificación comparte el mismo diseño en cada planta, es decir tiene características similares, al estandarizar los espacios, se logra reducir el tiempo en la construcción del edificio y por ende el valor total de la inversión.

2.10.5 Distribución de Planta.

Para optimizar el espacio de la mejor manera el edificio estará distribuido de la siguiente manera:

Tabla 29

Distribución Tipo 1.

Tipo 1	Área (m²)	Descripción
Dormitorio	9,50	Dormitorio en el que incluirá 1 camas de 1 ½ plaza, con su colchón, un velador, una mesa con silla y un closet empotrado en la pared.

Baño	2,60	Incluirá inodoro, lavamanos, espejo, y ducha de agua fría y caliente.
Cocina-comedor	10,70	Incluirá mesón, fregadero con agua fría, una cocineta con cilindro de gas, un mini bar y una licuadora.
TOTAL	22,80	

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

Tabla 30

Distribución Tipo 2

Tipo 2	Área (m2)	Descripción
Dormitorio	10,60	Dormitorio en el que incluirá 2 camas de 1 plaza, con su colchón, un velador, una mesa con silla y un closet empotrado en la pared.
Baño	3,00	Incluirá inodoro, lavamanos, espejo, y ducha de agua fría y caliente.
Cocina-comedor	13,40	Incluirá mesón, fregadero con agua fría, una cocineta con cilindro de gas, un mini bar y una licuadora.
TOTAL	27,00	

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

2.10.6 Análisis del entorno.

Entre las principales características que benefician este proyecto se detallan a continuación:

- El terreno se encuentra ubicado cerca de centros educativos de nivel secundario como la Unidad Educativa Juan Abel Echeverría, Unidad Educativa Jaime Roldos y la Unidad Educativa Monseñor Leonidas Proaño.
- El predio en el que se pretende construir está ubicado a 850 metros al norte de la Universidad Técnica de Cotopaxi, a la que se puede acudir caminado en aproximadamente en 12 minutos, 4 minutos en taxi y 5 minutos en transporte público.

- También se puede acceder al Mercado Mayorista de la ciudad, el mismo que se puede llegar caminado, en 15 minutos aproximadamente.
- El estadio está ubicado en la parte norte del Barrio San Felipe entre la Universidad Técnica de Cotopaxi y la Unidad Educativa Juan Abel Echeverría.
- En las inmediaciones al Barrio Zumbalica en el sector sur se encuentra el conjunto habitacional Los Arupos en la que podemos encontrar varias opciones de viviendas en renta.
- Frente al estadio antes mencionado tenemos el Colegio de Contadores de Cotopaxi.

2.10.7 Ventajas competitivas.

A continuación se describen las principales ventajas que posee este proyecto de factibilidad para la creación de una residencia Estudiantil en el barrio Zumbalica.

El terreno destinado para la construcción del edificio tiene 2.213,52 m² en el mismo podemos encontrar dos edificaciones de 100 m² cada uno; por lo que se dispone de 2013,52 m² para la construcción del edificio propuesto, adicionalmente se dispone de espacio suficiente para parqueadero espacios comunitarios y recreacionales.

En las inmediaciones del terreno se dispone de una compañía de transporte mixto en camionetas que ofrecen su servicio las 24 horas del día; aproximadamente a 600 metros de distancia se dispone del servicio de taxis ejecutivos y por la vía principal transita la Ruta Zumbalica-Saragozin (Línea 4), que cruza la ciudad desde la parte noroeste hasta la parte sureste y en la vía el calvario que se encuentra a 400 metros del predio transita la Ruta (Línea 3), dicho transporte público pasa por las inmediaciones de las entidades públicas y privadas, centros educativos, religiosos y deportivas por un costo de \$ 0,30 en transporte público y en taxi o camioneta por \$ 1,25.

2.10.8 Normativa para residencias Universitarias

Para la construcción de edificios, casas, hoteles y residencias existen normas de construcción que son impuestas por los municipios, con el objetivo de brindar seguridad y proteger las obras contra los problemas de diseño y calidad, en las residencias se procura asegurar la seguridad e higiene del edificio y la comodidad y tranquilidad de los residentes, en las zonas comunes como en las de uso privado.

Entre las normas de arquitectura emitidas por el Municipio de Latacunga según ordenanza 52 (ver anexo 7) manifiesta lo siguiente:

NORMAS ESPECÍFICAS DE ARQUITECTURA

- Todo local habitable destinado a dormitorio, sala, comedor y cocina será ventilado e iluminado en forma natural, esto es recibirá luz y aire desde el exterior directamente.
- El área mínima de dormitorio será de 7,20 m², con un lado no menor a 2,40 m.
- El área mínima de ventanas será del 20% de la superficie del local y la ventilación corresponderá al menos al 5% del área iluminada.
- Los baños recibirán ventilación directa desde el exterior o por medios mecánicos con tubos de diámetro mínimo de 3 pulgadas.
- Los patios interiores no podrán tener un área menor a 6m², y ninguna de sus dimensiones será menor a 2 metros.
- En vivienda con cielo raso horizontal, la altura mínima para locales habitables será de 2,20 m, medidos desde el piso terminado al cielo raso.
- El baño no se podrá comunicar directamente con la cocina.
- Para el cálculo del cubicaje del aire en los dormitorios, se tomará en cuenta un mínimo de 9 m³, por persona.
- El ancho mínimo de áreas de circulación será de 1,20m, en programas multifamiliares y de 0,90 m al interior de las unidades de vivienda.
- El ancho mínimo de las escaleras será de 0,90 m en viviendas unifamiliares; y, de 1,20 m en escaleras colectivas, las mismas que deben cumplir con las normas inherentes a la protección contra incendios.

- Las huellas mínimas de las escaleras serán de 28cm., y la altura máxima de la contrahuella de 20 cm.
- La dimensión mínima de puertas:
 - Puerta de entrada: 2 m. de alto y 0,90 m. de ancho.
 - Puerta de dormitorios y cocina: 2 m. de alto y 0,80 m de ancho.
 - Puerta para el baño: 2 m. de alto y 0,70m. de ancho.
 - La construcción debe cumplir con las normas estipuladas en el Código de la Construcción en vigencia.

Todas estas normas de arquitectura fueron consideradas y aplicadas por el profesional que diseño la residencia Estudiantil.

2.11 Manejo Financiero

El manejo financiero proporciona información necesaria para que un inversionista tome la decisión de invertir en un proyecto, apoyándose en los requerimientos económicos necesarios, como inversión inicial, presupuestos de ingresos y gastos, fuentes de financiamiento, punto de equilibrio que ayudan a tomar la mejor decisión al momento de invertir en un proyecto buscando maximizar la rentabilidad y sobre todo reducir el riesgo.

2.11.1 Plan de Inversión.

Corresponde a la descripción detallada de los todos los rubros necesarios para la puesta en marcha de la residencia Estudiantil, considerando el más representativo e importante el costo de la construcción de la infraestructura, seguido del precio del terreno como los más relevantes los mismos que se detallan en la siguiente tabla.

Tabla 31

Inversión Total.

Cantidad	Unidad	Descripción	Total (USD)
623	M ²	Terreno	\$ 21.805,00
563	M ²	Edificación	\$ 128.611,72
		Muebles dormitorio	
28	Unid	Camas	\$ 2.520,00

28	Unid	Colchones	\$ 1.960,00
20	Unid	Armarios/closet	\$ 1.800,00
20	Unid	Escritorios y sillas	\$ 1.400,00
		Muebles cocina habitación	
20	Unid	Cocineta	\$ 1.500,00
20	Unid	Mini Bar	\$ 2.400,00
20	Unid	Licuadaora	\$ 700,00
20	Unid	Cilindro de gas	\$ 840,00
		Muebles y enseres administración.	
1	Unid	Escritorio	\$ 65,00
1	Unid	Silla para escritorio	\$ 47,00
1	Unid	Equipo de computo	\$ 659,00
1	Unid	Archivador	\$ 75,00
20	Unid	Sillas plásticas	\$ 180,00
TOTAL			\$ 164.562,72

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

2.11.2 Depreciaciones

En el manejo financiero del proyecto se debe considerar la depreciación de los activos fijos y el más representativo en la residencia Estudiantil es la edificación que se deprecia en 20 años, y se lo calcula con el método de línea recta:

$$\text{Depreciación anual} = (\text{Valor actual} - \text{Valor residual}) / \text{Vida útil.}$$

Activo fijo: Edificio

Valor actual neto: \$ 128.611,72

Valor residual: \$ 0

Vida útil: 20 años

Tabla 32

Depreciación de muebles de la Residencia

Cantidad	Descripción	Total (USD)	Depreciación %	Depreciación \$
Muebles dormitorio				
28	Camas	\$ 2.520,00	10%	\$ 2.520,00
28	Colchones	\$.960,00	10%	\$ 1.960,00

20	Armarios/closet	\$ 1.800,00	10%	\$ 1.800,00
20	Escritorios y sillas	\$.400,00	10%	\$ 1.400,00
	Muebles cocina.			
20	Cocineta	\$ 1.500,00	10%	\$ 1.500,00
20	Mini Bar	\$ 2.400,00	10%	\$ 2.400,00
20	Licuadaora	\$ 700,00	10%	\$ 700,00
20	Cilindro de gas	\$ 840,00	10%	\$ 840,00
	Muebles y enseres administración.			
1	Escritorio	\$ 65,00	10%	\$ 65,00
1	Silla para escritorio	\$ 47,00	10%	\$ 47,00
1	Equipo de computo	\$ 659,00	33%	\$ 2.196,45
1	Archivador	\$ 75,00	10%	\$ 75,00
20	Sillas plásticas	\$ 180,00	10%	\$ 180,00
	TOTAL	\$		
		164.562,72		\$ 79.989,31

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

2.11.3 Costos

En la siguiente tabla se describen los valores a cobrar por cada mini departamento que se arriende en los próximos 10 años que dura la inversión.

Tabla 33

Precios de mini departamentos

RUBROS	Años									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Mini departamentos Tipo 1	\$ 100,00	\$ 105,00	\$ 110,25	\$ 115,76	\$ 121,55	\$ 127,63	\$ 134,01	\$ 140,71	\$ 147,75	\$ 155,13
Mini Departamentos Tipo 2	\$ 140,00	\$ 147,00	\$ 154,35	\$ 162,07	\$ 170,17	\$ 178,68	\$ 187,61	\$ 196,99	\$ 206,84	\$ 217,19
Alimentación	\$ 1,60	\$ 1,62	\$ 1,65	\$ 1,67	\$ 1,70	\$ 1,72	\$ 1,75	\$ 1,78	\$ 1,80	\$ 1,83

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

2.11.4 Ingresos

RUBROS	Años									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Mini departamentos Tipo 1	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Mini departamentos Tipo 2	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Precio Tipo 1	\$ 100,00	\$ 105,00	\$ 110,25	\$ 115,76	\$ 121,55	\$ 127,63	\$ 134,01	\$ 140,71	\$ 147,75	\$ 155,13
Precio Tipo 2	\$ 140,00	\$ 147,00	\$ 154,35	\$ 162,07	\$ 170,17	\$ 178,68	\$ 187,61	\$ 196,99	\$ 206,84	\$ 217,19
Ingresos mensuales	\$ 2.320,00	\$ 2.436,00	\$ 2.557,80	\$ 2.685,69	\$ 2.819,97	\$ 2.960,97	\$ 3.109,02	\$ 3.264,47	\$ 3.427,70	\$ 3.599,08
Ingresos anuales	\$ 27.840,00	\$ 29.232,00	\$ 30.693,60	\$ 32.228,28	\$ 33.839,69	\$ 35.531,68	\$ 37.308,26	\$ 39.173,68	\$ 41.132,36	\$ 43.188,98

Ingresos Alimentación anual	\$ 8.960,00	\$ 9.094,40	\$ 9.230,82	\$ 9.369,28	\$ 9.509,82	\$ 9.652,46	\$ 9.797,25	\$ 9.944,21	\$ 10.093,37	\$ 10.244,77
Total Ingresos	\$ 36.800,00	\$ 38.326,40	\$ 39.924,42	\$ 41.597,56	\$ 43.349,51	\$ 45.184,14	\$ 47.105,51	\$ 49.117,89	\$ 51.225,73	\$ 53.433,75

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

2.11.5 Flujo de Efectivo

Aplicando lo que manifiesta el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión COPCI (2018) en el Art. 24 literal h La exoneración del anticipo a la renta por cinco años para toda inversión nueva; y el Art 36 de la Ley de Régimen Tributario Interno LRTI (2019), en la tabla 34 se detalla el Flujo neto de Efectivo.

Tabla 34

Flujo Neto de Efectivo

Rubros	Años					
	0	1	2	3	4	5
Ingresos/Ventas		\$ 36.800,00	\$ 38.326,40	\$ 39.924,42	\$ 41.597,56	\$ 43.349,51
-Costos		\$ 7.384,00	\$ 7.494,76	\$ 7.607,18	\$ 7.721,29	\$ 7.837,11
(=) Utilidad de Operación		\$ 29.416,00	\$ 30.831,64	\$ 32.317,23	\$ 33.876,27	\$ 35.512,40
-Depreciaciones		\$ 7.998,93	\$ 7.998,93	\$ 7.998,93	\$ 7.998,93	\$ 7.998,93
(=) Utilidad antes de interese e impuestos (UAIL)		\$ 21.417,07	\$ 22.832,71	\$ 24.318,30	\$ 25.877,34	\$ 27.513,47
(-) Costos financieros		\$ 6.289,86	\$ 5.814,22	\$ 5.303,08	\$ 4.753,78	\$ 4.163,49
(=) Utilidad antes de impuestos (UAI)		\$ 15.127,21	\$ 17.018,49	\$ 19.015,23	\$ 21.123,55	\$ 23.349,98
(-) Impuestos % Renta		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
(=) Utilidad después de impuestos (UDI)		\$ 15.127,21	\$ 17.018,49	\$ 19.015,23	\$ 21.123,55	\$ 23.349,98
(+)Depreciaciones		\$ 7.998,93	\$ 7.998,93	\$ 7.998,93	\$ 7.998,93	\$ 7.998,93

(-) Capital financiero	\$	6.372,66	\$	6.848,30	\$	7.359,44	\$	7.908,73	\$	8.499,02		
(+) Valor de rescate												
Inversión	\$	(164.562,72)										
(=) Flujo neto (FNE)	\$	(164.562,72)	\$	16.753,49	\$	18.169,13	\$	19.654,72	\$	21.213,75	\$	22.849,89
(=) Flujo neto descontado (FNED)	\$	(164.562,72)	\$	15.509,81	\$	15.571,73	\$	15.594,48	\$	15.581,99	\$	15.537,85

Flujo Neto de Efectivo

	Años											
	0	6	7	8	9	10						
Ingresos/Ventas	\$	45.184,14	\$	47.105,51	\$	49.117,89	\$	51.225,73	\$	53.433,75		
-Costos	\$	7.954,67	\$	8.073,99	\$	8.195,09	\$	8.318,02	\$	8.442,79		
(=) Utilidad de Operación	\$	37.229,48	\$	39.031,53	\$	40.922,79	\$	42.907,71	\$	44.990,96		
-Depreciaciones	\$	7.998,93	\$	7.998,93	\$	7.998,93	\$	7.998,93	\$	7.998,93		
(=) Utilidad antes de interese e impuestos (UAI)	\$	29.230,55	\$	31.032,60	\$	32.923,86	\$	34.908,78	\$	36.992,03		
(-) Costos financieros	\$	3.529,15	\$	2.847,45	\$	2.114,88	\$	1.327,62	\$	481,61		
(=) Utilidad antes de impuestos (UAI)	\$	25.701,40	\$	28.185,15	\$	30.808,98	\$	33.581,16	\$	36.510,42		
(-) Impuestos % Renta	\$	1.579,91	\$	1.952,47	\$	2.346,05	\$	2.761,87	\$	3.201,26		
(=) Utilidad después de impuestos (UDI)	\$	24.121,49	\$	26.232,68	\$	28.462,94	\$	30.819,28	\$	33.309,15		
(+)Depreciaciones	\$	7.998,93	\$	7.998,93	\$	7.998,93	\$	7.998,93	\$	7.998,93		
(-) Capital financiero	\$	9.133,37	\$	9.815,06	\$	10.547,64	\$	11.334,89	\$	12.180,90		
(+) Valor de rescate									\$	86.110,86		
Inversión	\$	(164.562,72)										
(=) Flujo neto (FNE)	\$	(164.562,72)	\$	22.987,05	\$	24.416,54	\$	25.914,23	\$	27.483,32	\$	115.238,04
(=) Flujo neto descontado (FNED)	\$	(164.562,72)	\$	14.470,76	\$	14.229,63	\$	13.981,35	\$	13.727,19	\$	53.285,55

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

2.11.6 Punto de Equilibrio.-

$$\text{Punto de Equilibrio} = \text{Ingresos Totales} - \text{Costos Totales} = 0$$

$$(Q * P) - \text{Costos Totales} = 0$$

$$(Q * 100) - 7.384,00 = 0$$

$$Q = \frac{7.384,00}{100}$$

$$Q = \frac{7.384,00}{100}$$

$$\mathbf{Q = 73,84 \text{ mini departamentos al año}}$$

$$\mathbf{Q = 6,15 \text{ mini departamentos al mes}}$$

El punto de equilibrio para los mini departamentos Tipo 1, está en arrendar 74 departamentos al año por \$100 cada uno o 7 mini departamentos al mes.

$$\text{Punto de Equilibrio} = \text{Ingresos Totales} - \text{Costos Totales} = 0$$

$$(Q * P) - \text{Costos Totales} = 0$$

$$(Q * 140) - 7.384,00 = 0$$

$$Q = \frac{7.384,00}{100}$$

$$Q = \frac{7.384,00}{140}$$

$$\mathbf{Q = 52,74 \text{ mini departamentos al año}}$$

$$\mathbf{Q = 4,39 \text{ mini departamentos al mes}}$$

El punto de equilibrio para los mini departamentos Tipo 2, está en arrendar 53 mini departamentos a \$140 cada uno o 5 mini departamentos al mes.

2.11.7 Capital de Trabajo.-

Tabla 35

Costos Fijos del Proyecto

<i>Costos Fijos</i>											
RUBROS	Años										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Luz	\$ 624,00	\$ 633,36	\$ 642,86	\$ 652,50	\$ 662,29	\$ 672,23	\$ 682,31	\$ 692,54	\$ 702,93	\$ 713,48	
Agua	\$ 360,00	\$ 365,40	\$ 370,88	\$ 376,44	\$ 382,09	\$ 387,82	\$ 393,64	\$ 399,54	\$ 405,54	\$ 411,62	
Internet	\$ 600,00	\$ 609,00	\$ 618,14	\$ 627,41	\$ 636,82	\$ 646,37	\$ 656,07	\$ 665,91	\$ 675,90	\$ 686,03	
Varios	\$.000,00	\$1.015,00	\$ 1.030,23	\$ 1.045,68	\$ 1.061,36	\$ 1.077,28	\$ 1.093,44	\$ 1.109,84	\$ 1.126,49	\$ 1.143,39	
Administración/limpie	\$ 4.800,00	\$4.872,00	\$ 4.945,08	\$ 5.019,26	\$ 5.094,55	\$ 5.170,96	\$ 5.248,53	\$ 5.327,26	\$ 5.407,16	\$ 5.488,27	
TOTAL	\$ 7.384,00	\$ 7.494,76	\$ 7.607,18	\$ 7.721,29	\$ 7.837,11	\$ 7.954,67	\$ 8.073,99	\$ 8.195,09	\$ 8.318,02	\$ 8.442,79	

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

2.11.8 Financiamiento.-

Para la ejecución del proyecto se consideró el total de la inversión que es de 164.562,72 Dólares Estadounidenses por lo que se pretende invertir 74.562,72 dólares de capital propio y la diferencia con crédito hipotecario que se detalla en la tabla 36.

Tabla 36

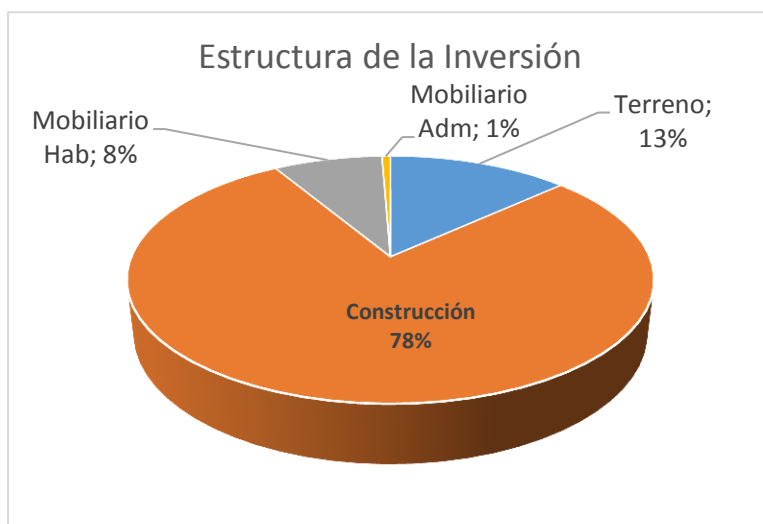
Inversión y Financiamiento.

	Cantidad	Porcentaje
I. Inversiones		
Terreno	\$ 21.805,00	13%
Construcción	\$ 128.611,72	78%
Mobiliario Habitaciones	\$ 13.120,00	8%
Mobiliario Administrativo	\$ 1.026,00	1%
TOTAL	\$ 164.562,72	100%
II. Financiamiento		
Capital (propio)	\$ 74.562,72	45%
Préstamo	\$ 90.000,00	55%
TOTAL	\$ 164.562,72	100%

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

Figura 16

Estructura de la inversión.

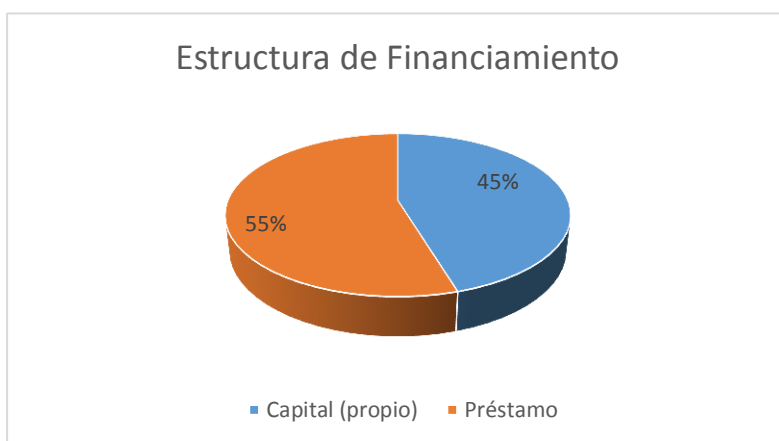


Fuente: *Elaboración Propia.* (2021)

Por tratarse de una inversión considerable se recurrirá al financiamiento de 90.000 dólares mediante un crédito hipotecario al BIESS (Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social) a una tasa de interés del 7,22 % anual con cuotas mensuales durante los 10 años.

Figura 17

Estructura Financiamiento.



Fuente: *Elaboración Propia.* (2021)

Tabla 37

Detalle Financiamiento

Descripción	Valor
Valor del crédito	\$ 90.000,00
Tasa de interés (anual)	7,22%
Tasa de interés (mensual)	0,60%
Nº de pagos totales	120

Cuota por período	\$ 1.055,21
Monto total pagos	\$126.625,14

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

Considerando que todos los mini departamentos están ocupados los ingresos del proyecto son relativamente constantes por esta razón se optó por el pago del crédito con cuota fija, para lo que se recurrió al cálculo mediante el método francés obteniendo como resultado el pago mensual de 1.055,21 dólares estadounidenses, que podrán ser pagados sin ningún inconveniente con los ingresos obtenidos por el cobro de arrendamiento de los mini departamentos de la residencia.

Tabla 38

Tabla Amortización.

Método Francés				
Periodo	Capital	Interés	Pago	Saldo
0				90.000,00
1	513,71	541,50	1.055,21	89.486,29
2	516,80	538,41	1.055,21	88.969,49
3	519,91	535,30	1.055,21	88.449,58
4	523,04	532,17	1.055,21	87.926,54
5	526,18	529,02	1.055,21	87.400,36
6	529,35	525,86	1.055,21	86.871,01
7	532,54	522,67	1.055,21	86.338,47
8	535,74	519,47	1.055,21	85.802,73
9	538,96	516,25	1.055,21	85.263,77
10	542,21	513,00	1.055,21	84.721,56
11	545,47	509,74	1.055,21	84.176,09
12	548,75	506,46	1.055,21	83.627,34
13	552,05	503,16	1.055,21	83.075,29
14	555,37	499,84	1.055,21	82.519,92
15	558,71	496,49	1.055,21	81.961,21
16	562,08	493,13	1.055,21	81.399,13
17	565,46	489,75	1.055,21	80.833,67
18	568,86	486,35	1.055,21	80.264,81
19	572,28	482,93	1.055,21	79.692,53
...
107	970,21	85,00	1.055,21	13.156,95

Método Francés				
Periodo	Capital	Interés	Pago	Saldo
108	976,05	79,16	1.055,21	12.180,90
109	981,92	73,29	1.055,21	11.198,98
110	987,83	67,38	1.055,21	10.211,15
111	993,77	61,44	1.055,21	9.217,38
112	999,75	55,46	1.055,21	8.217,63
113	1005,77	49,44	1.055,21	7.211,86
114	1011,82	43,39	1.055,21	6.200,04
115	1017,91	37,30	1.055,21	5.182,14
116	1024,03	31,18	1.055,21	4.158,11
117	1030,19	25,02	1.055,21	3.127,91
118	1036,39	18,82	1.055,21	2.091,52
119	1042,63	12,58	1.055,21	1.048,90
120	1048,90	6,31	1.055,21	0,00

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

2.12 Evaluación económica.

Para determinar si el proyecto es factible se lo realiza mediante indicadores económicos como Valor Actual, Valor Actual Neto, Tasa Interna de Retorno, Relación Costo Beneficio y Pay Back, los que se calculan a continuación.

2.12.1 Valor Actual (VA)

Para encontrar el Valor Actual, primero calculamos el costo de capital promedio ponderado (WACC) aplicando la siguiente formula:

$$WACC = Ke(\%E) + Kd(\%D) * (1 - Tc) \quad (2)$$

Dónde:

$$Ke = 9,22\%$$

$$\%E = 45,31\%$$

$$Kd = 9,00\%$$

$$\%D = 54,69\%$$

$$Tc = 22\%$$

$$WACC = 8,01862 \%$$

Para el cálculo del valor actual aplicamos la siguiente formula:

$$VA = \frac{F1}{1+i} + \frac{F1}{(1+i)^2} + \dots + \frac{Fn}{(1+i)^n} \quad (3)$$

Con una Tasa de descuento de 8,01862 %, obteniendo un valor actual de:

$$VA = \$187.490,35$$

2.12.2 Valor Actual Neto (VAN)

Es un indicador financiero que mide los flujos de los ingresos y egresos futuros que tendrá un proyecto, para determinar, si luego de descontar la inversión inicial, queda una ganancia.

$$VAN = \frac{F1}{1+i} + \frac{F1}{(1+i)^2} + \dots + \frac{Fn}{(1+i)^n} - I_0 \quad (4)$$

$$VAN = \$22.927,63$$

El VAN es positivo, por lo que se acepta el proyecto.

2.12.3 Tasa Interna de Retorno (TIR)

La TIR es un porcentaje que mide la viabilidad de un proyecto o empresa, determinando la rentabilidad de los cobros y pagos actualizados generados por una inversión.

$$TIR = \sum_{T=0}^n \frac{Fn}{(1+i)^n} = 0 \quad (5)$$

Utilizando la formula tenemos:

$$TIR = 10,30\%$$

La TIR es mayor a cero, por lo que se acepta el proyecto.

2.12.4 Relación Beneficio Costo (RBC)

Compara directamente los beneficios y los costos de un proyecto para definir su viabilidad, quiere decir que muestra la cantidad.

$$RBC = \frac{VA}{|I_0|} \quad (6)$$

Se obtiene un resultado de:

$$RBC = \$1,14$$

Se puede mencionar que por cada dólar invertido retorna \$1,18.

2.12.5 Pay Back

Es un indicador usado para calcular el período de retorno de la inversión en un proyecto.

$$RBC = a + \frac{|I_0| - b}{Ft} \quad (7)$$

$$RBC = 9 + \frac{164.562,72 - 134.204,80}{53.285,55}$$

$$RBC = 9,57 \text{ años}$$

$$0,57 * 12 = 6,84 \text{ meses}$$

$$0,84 * 30 = 25,2$$

La inversión del proyecto se recupera en 9 años, 6 meses y 25 días.

Tabla 39

Indicadores Económicos

INDICADOR	RESULTADO
Valor Actual (VA)	\$ 187.490,35
Valor Actual Neto (VAN)	\$ 22.927,63
Tasa Interna de Retorno (TIR)	10,30%
VAN cero (comprobación)	\$ 0,00
Relación Beneficio Costo (RBC)	\$ 1,14
Pay Back (AÑOS)	9 años; 6 Meses; 25 días

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

Se puede apreciar los indicadores económicos del proyecto, los cuales indican que el proyecto es viable.

2.13 Análisis de Sensibilidad.-

A continuación se muestra los posibles escenarios en un análisis de sensibilidad de VAN y la TIR.

Tabla 40

Simulación de Indicadores Económicos VAN

INDICADOR	RESULTADO
Valor Actual (VA)	\$174.562,72
Valor Actual Neto (VAN)	\$10.000,00
Tasa Interna de Retorno (TIR)	9,01%

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

En el análisis de sensibilidad con Valor Actual Neto (VAN) de \$ 10.000, muestra que se puede ofertar 10 mini departamentos tipo 1 a un precio de \$83,70 y 7 de apartamentos Tipo 2 a un precio de \$115,56.

Tabla 41

Simulaciones de los indicadores económicos VAN

INDICADOR	RESULTADO
Valor Actual (VA)	\$169.562,72
Valor Actual Neto (VAN)	\$5.000,00
Tasa Interna de Retorno (TIR)	8,51%

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

En el análisis de sensibilidad con Valor Actual Neto (VAN) de \$5.000, muestra que se puede ofertar 10 mini departamentos tipo1 a un precio de \$79,46 y 6 mini departamentos tipo 2 a un precio de \$109,19.

Tabla 42

Simulaciones de los indicadores económicos TIR

INDICADOR	RESULTADO
Valor Actual (VA)	\$205.536,14

Valor Actual Neto (VAN)	\$40.973,42
Tasa Interna de Retorno (TIR)	11,99%

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

En el análisis de sensibilidad con la TIR de 12%, muestra que se puede ofertar 13 mini departamentos tipo 1 a un precio de \$110,01 y 9 mini departamentos tipo 2 a un precio de \$155,02.

Tabla 43

Simulaciones de los indicadores económicos TIR

INDICADOR	RESULTADO
Valor Actual (VA)	\$184.694,66
Valor Actual Neto (VAN)	\$20.131,94
Tasa Interna de Retorno (TIR)	10,00%

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

En el análisis de sensibilidad con la TIR de 10%, muestra que se puede ofertar 11 mini departamentos tipo 1 a un precio de \$92,31 y 7 mini departamentos tipo 2 a un precio de \$128,46.

2.13.1 Análisis de Riesgos.-

El análisis de riesgo permite observar cuales son los escenarios en los que el proyecto no es viable.

Simulaciones de los indicadores económicos

Tabla 44

Simulaciones de los indicadores económicos VAN(-)

INDICADOR	RESULTADO
Valor Actual (VA)	\$184.562,72
Valor Actual Neto (VAN)	\$-50,00
Tasa Interna de Retorno (TIR)	9,98%

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

En el análisis de sensibilidad con Valor Actual Neto (VAN) de \$-50,00, muestra que se puede ofertar 9 mini departamentos tipo 1a un precio de \$75,17 y 6 mini departamentos tipo 2 a un precio de \$102,75.

Tabla 45

Simulaciones de los indicadores económicos

INDICADOR	RESULTADO
Valor Actual (VA)	\$164.462,72
Valor Actual Neto (VAN)	\$-100,00
Tasa Interna de Retorno (TIR)	8,01%

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

En el análisis de sensibilidad con Valor Actual Neto (VAN) de \$-100, muestra que se puede ofertar 9 mini departamentos Tipo 1a un precio de \$75,13 y 6 mini departamentos Tipo 2 a un precio de \$102,69.

Tabla 46

Simulaciones de los indicadores económicos

INDICADOR	RESULTADO
Valor Actual (VA)	\$71.070,69
Valor Actual Neto (VAN)	\$-93.492,03
Tasa Interna de Retorno (TIR)	-1,99%

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

En el análisis de sensibilidad con la TIR de -2%, muestra que no se puede ofertar mini departamentos, por lo tanto el proyecto no es viable.

Tabla 47

Simulaciones de los indicadores económicos

INDICADOR	RESULTADO
Valor Actual (VA)	\$71.070,69
Valor Actual Neto (VAN)	\$-93.492,03
Tasa Interna de Retorno (TIR)	-1,99%

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

En el análisis de sensibilidad con la TIR de -2%, muestra que no se puede ofertar mini departamentos, por lo tanto el proyecto no sería viable.

Tabla 48

Simulaciones de los indicadores económicos

INDICADOR	RESULTADO
Valor Actual (VA)	\$6.963,70
Valor Actual Neto (VAN)	\$-157.599,02
Tasa Interna de Retorno (TIR)	-10,00%

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

En el análisis de sensibilidad con la TIR de -10%, muestra que no se puede ofertar mini departamentos, por lo tanto el proyecto no sería viable.

2.14 Conclusiones Capítulo II.-

- El 96,14 % de los alumnos encuestados están dispuestos a vivir en una residencia Estudiantil, en base a esto se concluye que el proyecto tiene un alto porcentaje de éxito.
- La edificación para la Residencia Estudiantil estará ubicada en el barrio Zumbalica, y contara por, 12 mini departamentos individuales cada uno con baño privado, cocina y 8 mini departamentos para dos personas con las mismas características de los anteriores, adicionalmente se dispondrá de parqueadero y áreas recreativas sin costo adicional.
- Se concluye que el proyecto es factible, basada en la evaluación financiera, porque se obtiene un VAN positivo, un periodo de recuperación que está dentro de la vida útil del proyecto y un costo beneficio superior a uno.

CAPÍTULO III.

APLICACIÓN Y/O VALIDACION DE LA PROPUESTA

Propuesta de solución al problema

Nombre de la propuesta.-

Construcción de un edificio con mini departamentos para alquilar a los estudiantes o docentes foráneos de la Universidad Técnica de Cotopaxi; ubicado en el barrio Zumbalica parroquia Eloy Alfaro del cantón Latacunga.

3.1 Explicación de la propuesta.-

La propuesta partió de la observación directa, en la que se comprobó la ausencia de una Residencia Estudiantil en los alrededores de la Casona Universitaria; la experiencia propia en el alquiler de habitaciones y mini departamentos para estudiantes y profesionales en el barrio Zumbalica.

En base a este conocimiento empírico y apoyados en el estudio técnico se procedió a proponer la construcción de un edificio de 5 plantas con un total de 20 mini departamentos semi amoblados, con servicio de limpieza en las habitaciones, y servicio de alimentación si lo requieren, además para uso de los residentes, contara con áreas para actividades recreativas y espacios para parqueaderos para los habitantes de la Residencia.

Considerando el estudio de mercado y la deficiente oferta de hospedaje para estudiantes; con la puesta en marcha de este proyecto se pretende atender la demanda de este servicio, específicamente para los estudiantes foráneos de la Universidad Técnica de Cotopaxi.

El precio al que se comercializará el servicio de hospedaje será de USD 100,00 el mini departamento tipo 1 (una cama) y USD 140,00 el mini departamento tipo 2 (dos camas), lo que permitirá ser competitivo en el mercado, si se considera que el precio promedio es de USD 100,00 por una habitación con baño compartido.

3.2 Evaluación de Expertos.-

Para la validación del tema de investigación planteado: “Estudio de factibilidad para la construcción de una Residencia Estudiantil en el Barrio Zumbalica del Cantón Latacunga-Ecuador”, se consideraron 2 profesionales con título de tercer y cuarto nivel, experiencia probada y formación alineada al proyecto planteado.

3.2.1 Metodología.

Para la obtención del aval de los expertos seleccionados se procedió de la siguiente manera:

- Selección de expertos.
- Elaboración de matrices que especifiquen los componentes a evaluar.
- Entrega de solicitud a expertos.
- Exposición del proyecto y Entrevista.

3.2.2 Selección de Expertos.

Para garantizar el aval del tema planteado se seleccionó un profesional que esté ligado a las actividades de docencia universitaria, área administrativa y económica que valide el estudio de factibilidad del proyecto y certifique su viabilidad.

El segundo experto es un profesional dedicado a la construcción de obras civiles en el cantón Latacunga desde 1983, que validara el estudio técnico y financiero del proyecto propuesto.

3.2.3 Identificación de los expertos

A continuación, se presenta información de cada uno de los expertos que avalan la viabilidad del proyecto.

Experto 1

Nombre	Marco Antonio Veloz Jaramillo.
Cargo	Decano de la Facultad de Ciencias Administrativas en la Universidad Técnica de Cotopaxi.
Título pregrado	Economista.
Título postgrado	Magister en Administración Financiera. Diploma Superior en Gestión para el Aprendizaje.
Experiencia laboral	Docente en la Universidad Técnica de Cotopaxi. Docente en la Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE.

Experto 2

Nombre	Viteri Santamaria Oswaldo Patricio.
Cargo	Libre ejercicio profesional.
Título pregrado	Ingeniero Civil.
Experiencia laboral	38 años de experiencia en la construcción y asesoramiento de obras civiles a nivel cantonal y nacional.

3.2.4 Criterios de Evaluación.

En la tabla 49 se detalla los criterios para la evaluación cualitativa del estudio de mercado, componentes a evaluar por el experto 1, y la calificación correspondiente

Tabla 49

Criterios de Evaluación Experto 1.

N°	Criterio	Aceptable	No Aceptable
1	Estudio Organizacional		

2	Estudio de mercado
3	Estudio Técnico
4	Análisis Financiero
5	Evaluación Económica
	Total

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

En la tabla 50 se detalla los criterios cualitativos a evaluar por el experto 2, y la calificación de correspondiente.

Tabla 50

Criterios de Evaluación Experto 2.

N°	Criterio	Acceptable	No Acceptable
1	Estudio Técnico		
2	Análisis Financiero		
3	Evaluación Económica		
	Total		

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

Para interpretar el resultado del profesional, el estudio técnico tendrá un porcentaje del 50%, el análisis financiero 25% y la evaluación económica 25%, dando mayor relevancia al estudio técnico.

3.3 Evaluación de Usuarios.-

Para la evaluación de usuarios se consideró al propietario de una casa ubicada en la Av. Simón Rodríguez, frente a la Universidad Técnica de Cotopaxi con experiencia, en arrendamiento temporal de habitaciones y mini departamentos

a los estudiantes universitarios, quien evaluará la aplicabilidad del proyecto planteado “Estudio de Factibilidad para la creación de una Residencia Estudiantil en el barrio Zumbalica”

3.3.1 Metodología

Para la obtención del aval de los usuarios seleccionados se procedió de la siguiente manera:

- Selección de usuarios.
- Elaboración de matrices que especifiquen los componentes a evaluar.
- Exposición del proyecto y entrevista a usuarios

3.3.2 Identificación de Usuarios

A continuación, se presenta información de cada uno de los usuarios que avalan y aceptan las características técnicas de este proyecto.

Usuario 1

Para la evaluación del proyecto se consideró al **Lic. Ángel Tobías Proaño Bastidas**, con cédula de ciudadanía N° 050059714, propietario de una edificación ubicada en la Av. Simón Rodríguez y Montevideo al frente de la Universidad Técnica de Cotopaxi, con más de 20 años de experiencia en arrendamiento de bienes inmuebles, y hasta la actualidad continua prestando este servicio a la colectividad, por tal razón consideró la persona idónea para evaluar el proyecto propuesto.

Usuario 2

El Sr. Ríos Espín Deybi Ismael, con cédula de ciudadanía N° **0504447525**, estudiante de la Carrera de Comunicación de la Universidad Técnica de Cotopaxi, oriundo de la parroquia Pucayacu perteneciente al Cantón La Mana provincia de Cotopaxi, que por la distancia al centro educativo se ve obligado arrendar un lugar para habitar mientras dura su carrera universitaria, por la experiencia vivida es la persona ideal para evaluar el proyecto de la creación de una residencia para los estudiantes de esta Institución Educativa.

3.3.3 Criterios de Evaluación.

En la tabla 51 y 52 se detalla los criterios para la evaluación del estudio técnico, con los criterios a evaluar por los usuarios 1 y 2.

Tabla 51

Evaluación Usuario 1.

Nº	Criterio	Aceptable	No Aceptable
1	Ubicación de la residencia		
2	Servicios que presta		
3	Precio		
4	Calidad del servicio		
5	Infraestructura		
	Total		

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

Tabla 52

Evaluación Usuario 2.

Nº	Criterio	Aceptable	No Aceptable
1	Ubicación de la residencia		
2	Servicios que presta		
3	Precio		
4	Calidad del servicio		

5 Infraestructura

Total

Fuente: Elaboración Propia. (2021)

3.3.4 Resultados de la evaluación

Una vez revisado la evaluación del Lic. Ángel T. Proaño Bastidas, (ver anexo 10) propietario de un inmueble destinado al arriendo de viviendas para estudiantes y al Sr. Ríos Espín Deybi Ismael, (ver anexo 11) estudiante de la Universidad Técnica de Cotopaxi, que arrienda una habitación en las cercanías de la Institución Educativa concuerdan con la aceptación del proyecto, por cumplir con los requerimientos más relevantes al momento de elegir un lugar para hospedarse como precio, ubicación, infraestructura y calidad de los servicios que brinda.

CAPÍTULO IV

CONCLUSIONES GENERALES

- El estudio de mercado determinó la existencia de demanda insatisfecha de hospedaje temporal para los estudiantes de la Universidad Técnica de Cotopaxi para el periodo abril – Agosto 2021; de un total de 337 alumnos encuestados el 96,14 % manifestó la aceptación por contratar el servicio de hospedaje en la Residencia.
- El estudio técnico determinó que la inversión total necesaria para la ejecución del proyecto es de 164.562,72 dólares de los Estados Unidos de Norte América, de los cuales USD 74.562,72 que corresponden al 45 %, será aporte del emprendedor y USD 90.000,00 que corresponde al 55% se lo financiará con crédito hipotecario a 10 años plazo pagadero de manera mensual, valores que permitirán construir un edificio de 5 plantas con 20 mini departamentos.
- El precio fijado como pago de arriendo por el mini departamento individual es de USD 100,00 y el mini departamento compartido para dos estudiantes tendrá un valor de USD 140,00.
- Los resultados financieros obtenidos como el Valor Actual Neto es de USD 22.927,63, la Tasa Interna de Retorno es de 10,30 %, la Relación Costo Beneficio es de USD 1,14, y el periodo de recuperación está dentro de la vida útil del proyecto, valores positivos que permiten concluir que el proyecto es atractivo financieramente.

RECOMENDACIONES

- Si se considera los resultados favorables que arrojaron los estudios realizados en este proyecto se recomienda la construcción inmediata del edificio propuesto, para que brinde el servicio de hospedaje a los estudiantes foráneos de la Universidad Técnica de Cotopaxi; cumpliendo con los requerimientos de los estudiantes a un precio accesible sin sacrificar el bienestar de los residentes.
- Se recomienda realizar un seguimiento constante del estado de la edificación y de la calidad de los servicios ofrecidos, asegurando la satisfacción de los clientes durante su estancia en la Residencia Estudiantil.
- Desarrollar estrategias de Marketing a nivel local para captar el mayor número clientes para la Residencia Estudiantil a fin de llegar a la capacidad máxima instalada.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Amat Garcia, M. C. (2017). *Residencia Universitaria USFQ Modelo de Negocio*. Universidad San Francisco de Quito.
- Arguello Pazmiño, A. M., María Elena, L. P., Gavilánez Cárdenas, C. V., & Torres Ordoñez, L. H. (2020). *Administración de Empresas. Elementos Básicos*. ASOCIACIÓN LATINOAMERICANA DE CIENCIAS NEUTROSÓFICAS.
- Arias Odón, F. G. (2012). *El Proyecto de Investigación*. (Editorial Episteme (ed.); 6th ed.).
- Baca Urbina, G. (2010). *Evaluación de proyectos* (McGraw-Hill (ed.); 6th ed.).
- Benassini, M. (2009). *Introducción a la Investigación de Mercados. Enfoque para América Latina*.
http://bibliotecas.upse.edu.ec/opac_css/index.php?lvl=notice_display&id=6032
- Burneo Valarezo, S., Delgado Victore, R., & Vérez, M. (2016). Estudio de factibilidad en el sistema de dirección por proyectos de inversión. *Ingeniería Industrial*, 37 (3), 305–312.
- Calderon Hurtado, F., & Mojobovich Chicata De Lozano, O. L. (2020). *Plan de negocios para la implementación de una residencia estudiantil para alumnos de la Universidad Católica San Pablo, Arequipa 2020*. [Universidad Católica San Pablo].
http://54.213.100.250/bitstream/20.500.12590/16417/1/CALDERON_HURTADO_FIO_PLA.pdf
- Chaparro Macias, E. R., Hernández Arias, W., Palencia Espinosa, S., & Rodríguez Ramirez, R. (2015). *Estudio de factibilidad para la creación de una empresa de servicios de ingeniería y construcción (SERINCO S.A.S) en el municipio de Acacias*. Universidad de Tolima.
- COPCI, A. N. del E. (2018). Código Orgánico de la Producción, Comercio e

- Inversiones, COPCI. *Registro Oficial Suplemento 351 de 29-Dic.-2010. Reformado 21-Ago.-2018*, 1–92. www.lexis.com.ec
- Echeverría Ruíz, C. del R. (2017). Metodología para determinar la factibilidad de un proyecto. *Revista Publicando*, 4 (13)(1390–9304), 172–188.
- Gutierrez Bello, M. J. (2015). *Edificio de arriendo para estudiantes universitarios en concepción*. Universidad de Chile.
- H. Congreso Nacional, & La Comision de Legislacion Y Codificacion. (2019). Ley de regimen tributario interno, codificacion. *Registro Oficial Suplemento 463, 478, 79*. http://quito.com.ec/inversiones/download/Marco Normativo/Normas/ley_de_regimen_tributario_interno.pdf
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista lucio, P. (2014). *Metodología de la Investigación* (McGrawHill (ed.); 6th ed.).
- Hernandez Sampieri, R., & Mendoza Torres, C. P. (2018). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativas, cualitativas y mixtas* (Education McGraw-Hill (ed.)).
- James, S., Freeman, E., & Gilbert, D. (1996). *Administración* (PEARSON (ed.); Sexta).
- Malhotra, N. K. (2008). Investigación de Mercados. In *Pearson Prentice Hall* (5th ed.).
- Meza Orozco, J. de J. (2017). *Evaluación financiera de proyectos* (3rd ed.). Ecoe Ediciones.
- Micó Bacete, Á. (2015). *Estudio de viabilidad residencia Universitaria en Valencia*. Universitat Politècnica de València.
- Mohammed, S. R., Naji, H. I., & Ali, R. H. (2019). Impact of the Feasibility Study on the Construction Projects. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, 518(2). <https://doi.org/10.1088/1757-899X/518/2/022074>
- Montoya, S. (2014). *Residencia Universitaria y usos complementarios para la UPC*. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas.

Tamayo, M. T. y. (2003). *El proceso de la Investigación Científica*. Editorial Limusa S. A. <https://doi.org/10.1007/s13398-014-0173-7.2>

Toapanata Chancusig, P. B. (2017). *Estudio de Factibilidad para la creación de una empresa constructora inmobiliaria en el distrito metropolitano de Quito* [Universidad de la Fuerzas Armada ESPE]. <http://dx.doi.org/10.1016/j.cya.2016.07.002>

Vara Horna, A. A. (2012). *Desde la idea hasta la sustentación: 7 pasos para una tesis exitosa*. (Instituto de Investigación de la Facultad de Ciencias Administrativas y Recursos Humanos (ed.); 3rd ed.). Universidad de San Martín de Porres.

ANEXOS

Anexo. 1. Certificación Base de datos

16/9/21 11:33

Correo de PORTAL TECNOLÓGICO - Listado de estudiantes



LUIS HERNAN GUANOLUISA AREQUIPA <luis.guanoluisa8725@utc.edu.ec>

Listado de estudiantes

1 mensaje

TECNOLOGIAS DE INFORMACION Y COMUNICACION

25 de agosto de 2021,

<tecnologias.informacion@utc.edu.ec>

14:55

Para: LUIS HERNAN GUANOLUISA AREQUIPA <luis.guanoluisa8725@utc.edu.ec>

Cc: GUSTAVO RODRIGUEZ BARCENAS <gustavo.rodriguez@utc.edu.ec>, OLIMPIA SOLEDAD GUILCATOMA CHECA <soledad.guilcatoma@utc.edu.ec>

Buenas tardes, en atención al Oficio N° RI-855-2021 del 24 de agosto del año en curso y al oficio S/N, de fecha 19 de agosto 2021, adjunto al presente el listado de los alumnos legalmente matriculados en el último período académico.


Saludos




Ph.D. Gustavo Rodríguez B.
Director de Tecnologías de Información y Comunicación
Universidad Técnica de Cotopaxi
Av. Simón Rodríguez s/n Barrio El Ejido / San Felipe
Teléfonos: (593) 032252346 / 2252307 / 2252205 ext. 130
LATAJUNGA - ECUADOR www.utc.edu.ec

AVISO LEGAL:

La información contenida en este mensaje y sus anexos tiene carácter confidencial, y está dirigida únicamente al destinatario de la misma y sólo podrá ser usada por éste. Si el lector de este mensaje no es el destinatario del mismo, se le notifica que cualquier copia o distribución de éste se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifique inmediatamente al remitente por este mismo medio y borre el mensaje de su sistema. Las opiniones que contenga este mensaje son exclusivas de su autor y no necesariamente representan la opinión oficial de la Universidad Técnica de Cotopaxi.

 EST_UBICACION.xlsx
1973K

Anexo 2. Ficha de Ingreso.

	RESIDENCIA ESTUDIANTIL G&C.	
	FICHA DE INGRESO	
	Mini departamento	Tipo 1 Tipo 2
	Fecha Ingreso	
	Fecha Salida	
	Fecha máximo de pago	
	Valor arriendo	
	Garantía	
Datos personales del residente		
Nombres del residente		
Apellidos del residente		
Cédula de ciudadanía		
Tipo de sangre		
Nº Teléfono celular		
Provincia/ciudad de procedencia		
Carrera		
Semestre		
Alergia		
Datos personales del padre del residente		
Nombre del padre		
Nº cédula de ciudadanía		
Nº teléfono celular		
Nº teléfono convencional		
Entidad Bancaria		
Nº de cuenta.		
Otros		
Datos personales de la madre del residente		
Nombre de la madre		
Nº cédula de ciudadanía		
Nº teléfono celular		
Compromiso:		
Yo,, me comprometo a cancelar el valor del arriendo en la fecha establecida, y a cuidar de las instalaciones de la Residencia Estudiantil.		
.....
Residente	Representante	Propietario

Anexo 3. Diseño de la Encuesta.

UNIVERSIDAD TÉCNICA DE COTOPAXI MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS. ENCUESTA

Encuesta a estudiantes foráneos de la Universidad Técnica de Cotopaxi
Campus La Matriz.

La presente encuesta tiene como objetivo determinar la Factibilidad para la
creación de una Residencia Estudiantil en el Barrio Zumbalica cantón Latacunga.

INSTRUCCIONES: Lea detenidamente el siguiente cuestionario y
marque con una x la respuesta que crea conveniente.

Fecha:

1. Desde su llegada a Latacunga, ¿en qué tipo de alojamiento se ha hospedado?

Qué tipo de vivienda Ud. Arrienda

Alternativas	Respuesta
Cuartos	
Mini departamentos	
Departamentos	
Casa de familiar	

2. Califique los servicios que recibe en su lugar de alojamiento, tales como
alimentación, Internet, TV cable y limpieza.

Alternativas	Respuesta
No recibe	
Pobre	
Intermedio	
Bueno	
Excelente	

3. ¿Cuánto paga actualmente por su alojamiento?

Alternativas	Respuesta
\$50 - \$99	
\$100 - \$199	
\$200 - \$299	
\$300 en adelante	

4. ¿Cuál es el factor más importante para decidir su lugar de alojamiento?

Alternativas	Respuesta
Calidad	
Comodidad	
Seguridad	
Cercanía	
Precio	

5. ¿Considera que es necesaria la creación de una residencia cerca del campus de la Universidad Técnica de Cotopaxi?

Alternativas	Respuesta
Sí	
No	

6. ¿Estaría dispuesto a vivir en una residencia cerca de la Universidad Técnica de Cotopaxi?

Alternativas	Respuesta
Sí	
No	

Gracias por su gentil ayuda.

Anexo 3. Observación Directa.

Anexo 4 Fotografías Observación de campo



Anexo 5. Diseño de la Entrevista.

UNIVERSIDAD TÉCNICA DE COTOPAXI
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS.
ENTREVISTA

Entrevista a informantes (propietarios de viviendas)

Objetivo: Obtener información relevante de las características, servicios y costos de los hospedajes temporales, ofertados a los estudiantes en los alrededores de la Universidad Técnica de Cotopaxi.

Datos personales:

Nombre:

- ¿En qué sector está ubicada su propiedad?

.....
.....

- ¿Sus principales clientes son?

.....
.....

- ¿Durante qué tiempo presta el servicio de hospedaje?

.....
.....

- ¿Cuál es la capacidad de Alojamiento de su propiedad?

.....
.....

- Describa los servicios que ofrece

.....
.....

- ¿Cuáles son los valores que cobra por el hospedaje?

.....
.....

- ¿Qué servicios adicionales ofrece e indique sus costos?

.....
.....

GRACIAS POR SU GENTIL COLABORACIÓN.

Anexo 6. Fotografías planimetría.



Anexo 9. Informe de Validación Usuario 1

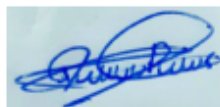
Informe de Validación de Propuesta.

Latacunga, 18 de agosto de 2021.

Yo, RIOS ESPÍN DEYBI ISMAEL, con cédula de ciudadanía N° 0504447525, en calidad de estudiante y arrendatario de una habitación en las cercanías de la Universidad Técnica de Cotopaxi, me permito validar este instrumento del proyecto de emprendimiento que lleva como título "Estudio de factibilidad para la construcción de una Residencia Universitaria en el Barrio Zumbalica del Cantón Latacunga" el mismo que he analizado y lo califico de la siguiente manera:

N°	Criterio	Aceptable	No Aceptable
1	Ubicación de la residencia	X	
2	Servicios que presta	X	
3	Precio	X	
4	Calidad del servicio	X	
5	Infraestructura	X	
	Total	100 %	

Luego de conocer los criterios y calificarlos, concluyo que esta residencia si tiene mi aceptación, por cumplir con los requisitos más relevantes al momento de elegir un lugar para hospedarse.



RIOS ESPÍN DEYBI ISMAEL
0504447525

Anexo 10. Informe de Validación Usuario 2

Informe de Validación de Propuesta.

Latacunga, 17 de agosto de 2021.

Yo, Angel Proaño con cédula de ciudadanía N° 0500597141, en calidad de propietario de una propiedad destinada al arriendo para estudiantes Universitarios, que me encuentro prestando este servicio en el mercado desde aproximadamente 20 años, me permito validar este instrumento del proyecto de emprendimiento que lleva como título “Estudio de factibilidad para la construcción de una Residencia Universitaria en el Barrio Zumbalica del Cantón Latacunga” el mismo que he analizado y lo califico de la siguiente manera:

N°	Criterio	Aceptable	No Aceptable
1	Ubicación de la residencia	X	
2	Servicios que presta	X	
3	Precio	X	
4	Calidad del servicio	X	
5	Infraestructura	X	
	Total	100%	

Una vez revisado el proyecto y de acuerdo al resultado de los criterios a calificar, concluyo que el emprendimiento si es aplicable ya que cumple con las preferencias de los estudiantes.


0500597141