



ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL

CENTRO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y TECNOLÓGICA

Creación de un Condominio Para Estudiantes Politécnicos de Provincias Aledañas a la del Guayas.

Andrés Ricardo Delgado Miranda; Claudia Vanessa Rigazio Flores; Marlene Eloisa Vega Carvajal; Ec. María Elena Romero

Facultad de Economía y Negocios (FEN)
Escuela Superior Politécnica del Litoral (ESPOL)

Campus "Gustavo Galindo Velasco" Km. 30.5 Vía Perimetral, apartado 09-01-5863. Guayaquil, Ecuador
andresdm88@hotmail.com, clau_rigazio@hotmail.com, marle.vega@hotmail.com, meromero@espol.edu.ec

Resumen

El objetivo de este estudio es recopilar y analizar toda la información necesaria para determinar la factibilidad de la creación de un condominio para estudiantes politécnicos de provincias aledañas a la del Guayas ubicado en el norte de la ciudad de Guayaquil. De esta manera se provee una alternativa para la escasez de vivienda apropiada para estudiantes universitarios y se satisface la creciente demanda latente que existe en la ciudad. El servicio de alojamiento brindado por el condominio tiene como target específico a los estudiantes universitarios de la Escuela Superior Politécnica del Litoral, jóvenes de ambos géneros, de edades comprendidas entre los 17 y los 24 años, con una posición socio-económica media a alta. El proyecto plantea agrupar los servicios más solicitados por los estudiantes que no habitan con sus familiares, de manera que sus necesidades básicas puedan ser satisfechas cómodamente y a un precio asequible en un solo lugar. El valor de la creación de este proyecto es precisamente la creación de una opción única de servicio que reúna todos los servicios solicitados por los jóvenes para satisfacer sus necesidades.

Palabras claves: Condominio universitario, residencia universitaria, alojamiento.

Abstract

The aim of this study is to collect and analyze all necessary information to determine the feasibility of the creation of a residency for polytechnic students from provinces surrounding Guayas, located in the north of Guayaquil. In this manner an alternative is provided for the lack of appropriate tenement for the students of the university and the rising demand for these services is satisfied. The housing service provided by the condominium is specific to target university students in the Escuela Superior Politecnica del Litoral, youth of both genders, aged between 17 and 24 years, with a socio-economic position medium to high. The project aims to group the services most requested by students who do not live with their families, so that their basic needs can be met comfortably at an affordable price in a single place. The value of the creation of this project is developing a unique option that meets all the services required by young people to meet their needs.



ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL



CENTRO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y TECNOLÓGICA

1. Introducción.

El condominio busca ofrecer una alternativa de servicio de vivienda para satisfacer las necesidades de los estudiantes de la Escuela Superior Politécnica del Litoral. Dado que la cantidad de estudiantes que provienen de ciudades distintas a Guayaquil se ha venido incrementando al pasar de los años, se ha incrementado así también la demanda existente de vivienda y servicios para este segmento de la población.

Las necesidades específicas de este grupo se complican debido a la escasez de tiempo libre causada por las responsabilidades estudiantiles y complicados horarios de estudio. Es por esta razón que el simple alquiler de vivienda no resulta suficiente para satisfacer sus necesidades, lo cual motiva a la creación del condominio.

El condominio brinda a los estudiantes los servicios adicionales más requeridos como lo son la alimentación, la limpieza de los dormitorios y el servicio de lavandería. Estas características que ofrece el condominio como complemento al servicio de vivienda constituyen el valor de creación de este proyecto, puesto que en la actualidad no existe, en la ciudad o en el país, una empresa que ofrezca lo mismo.

El problema que se plantea solucionar mediante la creación de este proyecto es la escasez de vivienda existente en la ciudad de Guayaquil que se ajuste a las necesidades de este segmento del mercado. De esta manera se incrementa la productividad y el desenvolvimiento estudiantil de los jóvenes mediante la solución de sus necesidades domésticas.

El proyecto y el plan de ejecución del mismo comprende varios escenarios a analizar como lo son: la investigación de mercado, cuyo objetivo es conocer más a fondo a los clientes potenciales, sus preferencias y su capacidad adquisitiva mediante la utilización de encuestas a una muestra de la población; el análisis económico y financiero, en el cual se determina la viabilidad de la ejecución del proyecto; y el análisis técnico en el cual se definen los requerimientos y especificaciones técnicas necesarios para la puesta en marcha del proyecto.

El lugar a desarrollar el proyecto así como la creación de la empresa está definido en la ciudad de Guayaquil.

2. Condominio “Torre Azul”

El proyecto para la creación de un condominio para estudiantes en el norte de la ciudad de Guayaquil se encuentra enfocado a jóvenes de 17 a 24 años, de género masculino y femenino que se encuentren realizando sus estudios universitarios en la Escuela Superior Politécnica del Litoral.

El condominio ofrece a los estudiantes cercanía al campus politécnico, seguridad, facilidades de transporte basados en la locación del condominio, cercanía a diversos lugares de interés para los estudiantes, entre otros.

Además de las mencionadas características, el condominio Torre Azul se destaca por brindar a los estudiantes los servicios complementarios que estos requieren con facilidad de horarios, entre estos servicios se encuentran: el comedor, que ofrece las comidas básicas para el estudiante; seguridad, mediante la vigilancia permanente del edificio; servicio de limpieza del dormitorio y lavandería, el cual es opcional para los estudiantes; sala de estudio con internet, implementos de estudio como pizarras y escritorios para los estudiantes además del servicio de internet.

Adicionalmente a esto se ha considerado el alquiler de la planta baja de la residencia a puestos comerciales que conserven la armonía del edificio y sean de utilidad para los jóvenes. Este ingreso adicional proveniente del alquiler de cuatro locales comerciales permitirá ofrecer un mejor servicio a los estudiantes sin necesidad de incrementar los precios.

3. Estudio de Mercado.

El mercado a estudiarse ofrece limitada información en cuanto a datos estadísticos se refiere, por cuanto se ha basado el estudio en los datos obtenidos mediante las 144 encuestas realizadas a los estudiantes de la ESPOL objeto del estudio, cuyos resultados se resumen a continuación.

3.1. Resultados

Los resultados más importantes obtenidos mediante la utilización de las encuestas son los siguientes, para empezar, las preferencias de locación del condominio mostraron un marcado favoritismo hacia el norte de la

CENTRO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y TECNOLÓGICA

ciudad, específicamente el sector Garzota, como se demuestra en el siguiente gráfico:

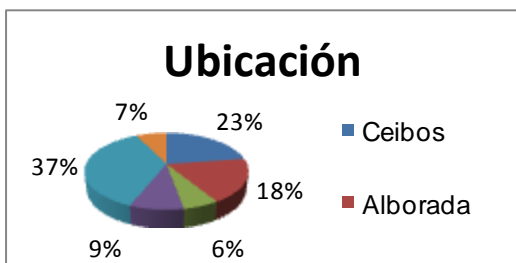


Figura 1. Gráfico de ubicación

Por otra parte se demostró que una gran mayoría de los estudiantes que provienen de otras ciudades deben alquilar vivienda en la ciudad de Guayaquil.

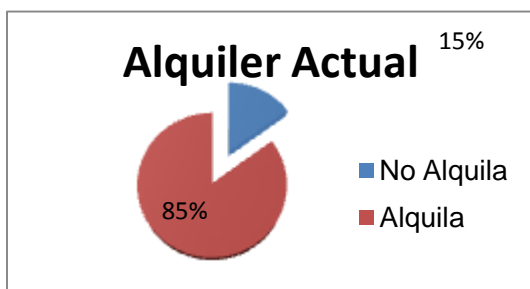


Figura 2. Gráfico de estado actual

Estos resultados sugieren una gran cantidad de mercado potencial para el servicio ofrecido. Lo cual es un resultado positivo para esta iniciativa.

En cuanto a la disposición para contratar el servicio el porcentaje de personas que se ven interesadas por este nuevo emprendimiento es bastante positivo con un 63% de interés como se muestra en el gráfico.

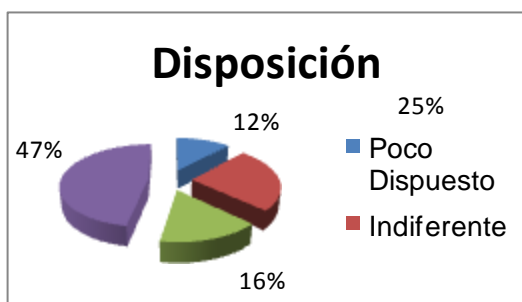


Figura 3. Disposición de compra

El análisis de la demanda efectuado en base a encuestas a una muestra de la población ha presentado resultados positivos que demuestran un gran nivel de interés por parte de la población en esta alternativa.

4. Conclusiones.

Si bien el estudio de mercado presenta resultados positivos para la ejecución del proyecto, el análisis económico y financiero efectuado en el mismo denota un resultado distinto.

Mediante el estudio técnico se ha definido la infraestructura necesaria para la ejecución del proyecto, basándose en la opción de construcción del condominio, y se ha determinado el valor de inversión necesaria para el mismo. Sin embargo, el elevado valor de inversión inicial para la puesta en marcha del proyecto complica el estado financiero del mismo impidiendo que éste sea solvente a pesar de sus elevados ingresos anuales.

El flujo de caja elaborado demuestra que el proyecto no es rentable en el escenario en el cual se analizó su creación debido exclusivamente al alto valor de inversión inicial necesaria que obliga a la contracción de una deuda, la cual no es solventada durante los 10 años en base a los cuales se realizó el Flujo de Caja.

Sin embargo, se ha llegado a la conclusión el proyecto podría ser adoptado por la institución de estudios superiores con el fin de brindar un valor agregado en el ámbito social a sus estudiantes, mas no con el afán de crear lucro. Para esto se recomienda un análisis de mayor profundidad en torno a la sensibilidad a los precios de los clientes potenciales para determinar así su disposición a contratar el servicio en caso el valor fuera mayor.

5. Referencias.

- [1] <http://www.ilinizas.org/>
- [2] <http://www.uees.edu.ec/institucional/residencia.php>
- [3] <http://www.dspace.espol.edu.ec/handle/123456789/4697>
- [4] <http://www.dspace.espol.edu.ec/bitstream/123456789/4697/1/7218.pdf>



ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL
CENTRO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y TECNOLÓGICA



- [5] http://www.mundoanuncio.ec/anuncio/pensionado_para_estudiantes_universitarios_1177495782.html
- [6] <http://www.imcomepro.com/>
- [7] http://www.12manage.com/index_es.html