

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO
COLEGIO DE ADMINISTRACIÓN PARA EL DESARROLLO

Estudio de factibilidad para la construcción de un proyecto inmobiliario “dorms” para estudiantes universitarios de provincia y extranjeros que deseen estudiar en la Universidad San Francisco de Quito.

Alejandro Esteban Argüello Ordoñez

Tesis presentada como requisito para la obtención del título en Economía

Jorge Esteban Castro Velasco

Tesis presentada como requisito para la obtención del título en Marketing

César Cisneros, MBA. Director de tes

Quito, mayo de 2013

Universidad San Francisco de Quito
Colegio de Administración para el Desarrollo

HOJA DE APROBACIÓN DE TESIS

**Estudio de factibilidad para la construcción de un proyecto
inmobiliario “dorms” para estudiantes universitarios de provincia y
extranjeros que deseen estudiar en la Universidad San Francisco de
Quito**

Alejandro Esteban Argüello Ordoñez

Jorge Esteban Castro Velasco

César Cisneros, M.B.A

Director de Tesis

Magdalena Barreiro, Ph.D.

Decano del Colegio de Administración para el Desarrollo

Quito, mayo de 2013

© DERECHOS DE AUTOR

Por medio del presente documento certifico que he leído la Política de Propiedad Intelectual de la Universidad San Francisco de Quito y estoy de acuerdo con su contenido, por lo que los derechos de propiedad intelectual del presente trabajo de investigación quedan sujetos a lo dispuesto en la Política.

Asimismo, autorizo a la USFQ para que realice la digitalización y publicación de este trabajo de investigación en el repositorio virtual, de conformidad a lo dispuesto en el Art.144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Firma: -----

Nombre: Alejandro Esteban Argüello Ordoñez

C. I.: 1718654450

Fecha: 20 de mayo de 2013

Firma: -----

Nombre: Jorge Esteban Castro Velasco

C. I.: 1714272431

Fecha: 20 de mayo de 2013

ABSTRACT

Now a day, thousands of people from other provinces and other countries come to Quito to complete their third level studies or for an Exchange program. It's very complicated for them to find a place where they can live or stay during this period of time because apartments or suites that can be rented are relatively according to the students' budget, and they usually lack of facilities that the students need.

Mountain View Guest House is a Real State project with a unique concept in the city of Quito; it's a building that has dorms for exchange students or for students that come from other provinces to study at Universidad San Francisco de Quito. The reason why we have decided to make this feasibility research and study is because we have detected a need in our target market. We would like our project to become true in order to fulfill this need offering at the same time a service that will be different, fun, comfortable and efficient for all the students that choose to live in Mountain View Guest House.

Contenido

Resumen ejecutivo:.....	12
Introducción:	14
Planteamiento del problema:.....	14
Objetivos:	14
Preguntas de investigación:.....	15
Justificación.....	16
Viabilidad.....	17
Metodología de investigación:	17
Análisis macroeconómico:	18
Análisis del macro entorno.....	18
Niveles Socioeconómicos:	21
Variables Económicas:.....	22
Inflación:	22
Salario:	23
Estudio de mercado	23
Definición del producto:.....	23
Segmentación del mercado.....	24
Perfil del cliente:	24
Estudiantes becados que no residen en Quito:	24
Estudiantes de otras provincias sin departamento propio:	25
Grupos de estudiantes de otras provincias:	25
Estudiantes de intercambio que estudian en la USFQ:.....	25
Estudiantes de intercambio que prefieren no vivir en host families:.....	25
Análisis de la competencia	26
Competencia directa.....	26
Competencia indirecta.....	26
Tabla comparativa de la competencia de Mountain view Guest House.....	28
Análisis de los distintos mercados objetivos:.....	29
Análisis de Grupos Focales (focus groups).....	29
Análisis de encuestas:	38

Encuestas realizadas a estudiantes de provincia:	38
Análisis del vecindario.....	58
Cercanía a la Universidad San Francisco de Quito:	58
Cercanía a centros comerciales y de entretenimiento.....	58
Transporte:	59
Infraestructura del vecindario:	59
Planificación:.....	60
IRM del terreno:.....	60
Resumen de información IRM.....	61
Localización:	61
Terreno:	61
Numero de predio:.....	61
Acceso y visibilidad:	61
Servicios básicos:	62
Situación legal y regulaciones municipales:	62
Diseño y arquitectura.	63
Planos Planta Baja:.....	63
Planos pisos de habitación:	64
Programa de espacio:	65
Planta baja:	65
Pisos de habitación:.....	65
ACTIVIDADES PREOPERACIONALES.....	66
ABOGADO.....	66
SERVICIOS DE RENTAS INTERNAS.....	66
INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	66
Salarios de adaptación.....	67
Trabajadores del sector privado bajo relación de dependencia, así como de los miembros del clero secular.	67
Obligaciones del Empleador	68
SUPERINTENDENCIAS DE COMPAÑÍAS	69
INSTITUTO ECUATORIANO DE PROPIEDAD INTELECTUAL	70

APERTURA DE CUENTAS BANCARIAS	70
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	72
Recursos Humanos:.....	75
Cultura organizacional:	75
Misión:	75
Visión:	75
Valores:	75
Reclutamiento:	76
Organigrama:.....	76
Perfiles para los distintos puestos de trabajo:	77
Gerente General:.....	77
Gerente Financiero:.....	77
Gerente de RRHH:	77
Gerente de Marketing:.....	78
Personal de Limpieza:.....	78
Personal de mantenimiento:.....	78
Las 7 P de marketing de servicios aplicadas a Mountain View Guest House.....	79
Producto:.....	79
Plaza:	79
Promoción:	79
Procesos:	80
Ambiente Físico:	80
Personas:	80
Estados financieros	81
Valoración del proyecto	85
Bibliografía:	87

Estudio de factibilidad para la construcción de un proyecto inmobiliario “dorms” para estudiantes universitarios de provincia y extranjeros que deseen estudiar en la Universidad San Francisco de Quito

Resumen ejecutivo:

Mountain View GuestHouse es un proyecto inmobiliario que ofrecerá a sus clientes la oportunidad de vivir en un lugar seguro, céntrico, divertido, acogedor y con todas las facilidades que una persona necesita para vivir confortablemente en la ciudad de Quito por cortos periodos de tiempo (menor a 6 años).

Mountain View GuestHouse se enfoca en personas de otras ciudades del Ecuador, y de otros países que vengan a estudiar en la Universidad San Francisco de Quito.

Dentro de las facilidades que Mountain View GuestHouse va a brindar se encuentran:

- Restaurant
- Lavandería
- Gimnasio
- Servicio de guardianía privada
- Transporte
- Sala de juegos

Algunos de estos servicios serán proveídos por empresas tercerizadas que alquilaran locales comerciales los cuales construiremos en la planta baja del edificio. A demás Mountain View GuestHouse estará ubicada en un lugar estratégico cerca de centros de entretenimiento, y de la Universidad San Francisco de Quito.

Se buscara hacer alianzas estratégicas con la Universidad San Francisco de Quito para que como parte de la lista de opciones de residencias se encuentre nuestro proyecto y además se buscara hacer alianzas con diferentes empresas (restaurants, country clubs, lugares de entretenimiento, supermercados, almacenes de ropa) para que nuestros huéspedes adquieran gran cantidad de beneficios.

Este proyecto se financiara por capital privado, préstamos bancarios e inversión por parte de distintas empresas con las que crearemos alianzas.

Tipo de empresa:

Empresa de servicios.

Tipo de concepto:

Proyecto inmobiliario donde se alquilan pequeños departamentos tipo “Dorms” a estudiantes de provincia y de intercambio que estudien en la Universidad San Francisco de Quito.

Experiencia del cliente:

Nuestro cliente vivirá una experiencia única ya que son “Dorms”, los mismos que no se encontraran dentro del campus y no se rige bajo normativas y reglas establecidas por la universidad, vivirán en un espacio dedicado solo a estudiantes universitarios , de su misma edad, con los mismos intereses y que estudien en la misma universidad (USFQ). Podrán tener todas las facilidades ya que contaremos con empresas tercerizadas que brindaran distintos servicios de alimentación, transporte y seguridad.

Ubicación:

La ubicación de Mountain View GuestHouse es muy importante ya que nuestros clientes no cuentan usualmente con vehículos propios por lo cual deben encontrarse cerca de centros comerciales, centros de entretenimiento, paradas de buses y de la Universidad, el sector de Bellavista ubicado al norte de Quito, y a la entrada de la carretera que se dirige al valle de Cumbayá, es un buen sector para nuestro proyecto.

Dimensión:

Pensamos tener un edificio de alrededor de nueve pisos, en el cual ubicaremos a veinticuatro personas por piso, de esta manera tendremos una capacidad de doscientos cincuenta y dos personas en total.

Introducción:

Las Universidades en Quito, tienen un alto número de estudiantes de otras provincias e incluso de muchos países; con el paso del tiempo, hemos observado que muchos de estos estudiantes tienen problemas encontrado un lugar apropiado donde puedan vivir el tiempo que cursan la carrera universitaria, ya que, necesitan departamentos pequeños de uno o dos dormitorios, que sean económicos, que se encuentre cerca de la universidad o de algún servicio de transporte público y que les brinde facilidades a su alcance como son restaurants, lavanderías, etc.

El concepto de “dorms” es un concepto muy interesante que se da en universidades grandes de otros países como en Estados Unidos, esto se trata de construcciones con departamentos muy pequeños, individuales o compartidos que brindan todas las comodidades a su alcance y se encuentran cerca de la universidad o están ubicados estratégicamente para que sea fácil llegar a ellas. Basándonos en este concepto hemos decidido hacer un estudio de factibilidad de un proyecto inmobiliario de este tipo ya que es un concepto nuevo, diferente, practico, económico y divertido para los estudiantes que de seguro tendrá muy buena acogida en el mercado.

Planteamiento del problema:

Nuestro problema de investigación es el siguiente:

¿Qué tan rentable es la implementación de un proyecto inmobiliario de construcción y alquiler de “dorms” para estudiantes universitarios de provincia, y de otros países en la Ciudad de Quito?

Objetivos:

- Determinar qué tan factible es la construcción y alquiler de dorms en la ciudad de Quito.

- Determinar qué tan rentable es la construcción y alquiler de dorms en la ciudad de Quito.
- Investigar el número de estudiantes de provincia y de otros países que actualmente se encuentran estudiando en la ciudad de Quito.
Analizar las necesidades más indispensables para los estudiantes universitarios de provincia y de otros países.
- Analizar la posibilidad de convenios con las distintas universidades para beneficio mutuo.

Preguntas de investigación:

Las preguntas que debemos plantearnos en la realización de este proyecto son esencialmente las siguientes:

- ¿Qué tan rentable será la creación de dorms en la ciudad de Quito?
- ¿De cuánto será la inversión inicial para la creación de este proyecto?
- ¿En cuánto tiempo recobramos la inversión?
- ¿Los estudiantes de provincia estarían dispuestos a quedarse en dorms en lugar de alquilar un departamento cerca de su universidad?
- ¿Los estudiantes extranjeros estarán dispuestos a quedarse en dorms, en lugar de llegar a una casa con una familia? (En las familias usualmente se facilita el servicio de lavandería, transportación y desayuno)
- ¿Cuánto estarían dispuestos a pagar los estudiantes de provincia por un mes de renta en los dorms?
- ¿Cuánto estarían dispuestos a pagar los estudiantes extranjeros por un mes de renta en los dorms?
- ¿Qué capacidad inicial debe tener el edificio de los dorms para que no existan demasiados cuartos vacíos o para que no exista demanda insatisfecha en el corto plazo?

- ¿Qué servicios deberán estar incluidos dentro de la renta mensual para hacer más atractiva nuestra propuesta? (Wi-fi , servicio de lavandería, transporte, etc)

Justificación

La Universidad San Francisco de Quito es una de las mejores universidades del Ecuador, la cual se encuentra en el tercer puesto según el Senescyt después de la Escuela Superior Politécnica del Litoral y la Pontificia Universidad Católica. Debido a esto cada año recibe un gran número de estudiantes de otras provincias distintas a Pichincha los cuales vienen a la capital a realizar sus estudios. Actualmente los estudiantes de provincia forman un importante porcentaje dentro de la demografía de los estudiantes regulares de la San Francisco. Así mismo universidades como la Universidad de Las Américas o la Universidad Internacional también reciben cada semestre estudiantes de distintas provincias.

Usualmente cuando un estudiante de provincia viene a Quito a realizar sus estudios, tiene que optar por la alternativa de alquilar un cuarto en una casa, o un departamento si logra juntarse con más estudiantes de provincia. Nuestra oportunidad radica en que nosotros podemos brindarles a estos estudiantes otra oportunidad de vivienda mientras realizan sus estudios, en un ambiente estudiantil con las comodidades que necesitan para llevar una vida universitaria de calidad.

Así mismo muchas universidades poseen convenios con universidades en el extranjero para realizar intercambios estudiantiles. Debido a que la Universidad San Francisco tiene convenios con 49 universidades en el extranjero para realizar intercambio de estudiantes, año a año recibe un número bastante elevado de extranjeros que vienen al país a realizar su intercambio.

Actualmente, es muy común estos estudiantes opten por la opción de quedarse en casas de familias las cuales les proporcionan usualmente servicios como lavandería, desayuno y transporte. Nosotros podemos crear una segunda opción para los estudiantes que en lugar de querer venir al país y llegar a una casa, puedan llegar y vivir en un ambiente universitario rodeados en todo momento de estudiantes, ambiente el cual usualmente están acostumbrados ya que en el extranjero es muy común que los alumnos vivan en dorms mientras realizan sus estudios.

Viabilidad

La viabilidad de nuestro proyecto radica en que los costos de implementación del proyecto puedan ser justificados con la renta y el número de estudiantes tanto extranjeros como de provincia que logremos atraer y ofrecerles nuestro servicio. Y que puede transformarse en un proyecto rentable ya que la inversión se recuperaría en un periodo relativamente corto de tiempo.

Los costos iniciales debido a que debemos adquirir un terreno y levantar una planta física, o comprar un edificio ya construido serán algo elevados, pero los costos de mantenimiento de nuestro servicio, es decir una vez que el negocio ya esté en marcha, serán relativamente bajos. Debido a esto con las rentas que adquiramos de los estudiantes que sean huéspedes de nuestros Dorms podremos amortizar la inversión inicial y recuperarla en el menor plazo posible.

Metodología de investigación:

- Focusgroup con estudiantes de otras provincias que estudian en Quito.
- Focusgroup con estudiantes de otros países que estudian en Quito.
- Encuestas a estudiantes de otras provincias que estudian en Quito sobre que tan interesados estarían en nuestro servicio, que tan fácil es para ellos encontrar un lugar donde vivir antes de mudarse a Quito y también para ver que beneficios esperan recibir en una residencia estudiantil.

- Encuestas a estudiantes países que estudian en Quito sobre que tan interesados estarían en nuestro servicio, que tan fácil es para ellos encontrar un lugar donde vivir antes de mudarse al Ecuador, analizar si es que prefieren vivir en una familia huésped o en una residencia estudiantil tomando en cuenta los gastos extra que esto implica y también para ver que beneficios esperan recibir en una residencia estudiantil.
- Entrevistas personales con arquitectos para que nos ayuden a estimar el costo de la infraestructura y de los acabados.
- Entrevista personal con autoridades de la universidad en busca de la realización de algún tipo de convenio de beneficio mutuo.
- Entrevista personal con gerentes de distintas empresas que podrían brindar beneficios o estarían interesados en alquilar uno de los locales comerciales que se va a construir en el proyecto (country clubs, gimnasios, empresas de transporte, lavanderías, restaurantes).
- Entrevista con las personas a cargo de los intercambios en las universidades para averiguar aproximadamente cuantos alumnos reciben cada año, qué beneficios tienen los alumnos y como podrían ayudarnos a ubicar potenciales clientes.
- Entrevistas con persona que han vivido en residencias estudiantiles sobre su experiencia y para que nos cuenten qué fue lo que más les gusto y problemas que tuvieron para tomar en cuenta el momento de implementar nuestro proyecto.
- Entrevistas con corredores para que nos ayuden a determinar el precio y la ubicación del terreno para construir el proyecto.
- Entrevista con un abogado y un arquitecto para que nos indique todos los procedimientos legales, tiempo y costos que implica el proyecto.

Parte #2

Análisis macroeconómico:

Análisis del macro entorno

De acuerdo al censo de población y vivienda realizado en el año 2010 por el INEC. En Quito, existen 2'239.191 habitantes distribuidos en la zona norte, centro, sur y valles. Esto

indica una gran tasa de crecimiento poblacional en los últimos 10 años ya que en el censo de población y vivienda realizado en el año 2001, la población era de 1'839.853. Es decir, la población en 10 años ha crecido en un 21,7%. Esto no quiere decir que solo ha aumentado la tasa de natalidad en la ciudad, también indica que la migración interna ha aumentado considerablemente siendo el 35% de la población Quiteña migrantes provenientes de otras provincias del Ecuador.

La población Quiteña es muy diversa, cultural y racialmente hablando, ya que en el último censo se concretó que el 82,8% de Los Quiteños son mestizos, el 6,7% blancos, el 4,7% afro ecuatorianos, el 4,1% indígenas y el 1,4% montubios. Esto no descarta el hecho de que estos datos puedan variar ya que en el momento de los censos la gente no es completamente sincera con la auto identificación racial. Muchos mestizos se consideran blancos, muchos indígenas se consideran mestizos, etc. Esto se debe a la discriminación que se demuestra en la ciudad motivo por el cual mucha gente pierde su identidad. Este hecho es comprobado por el curioso dato de que en el Censo de población y vivienda realizado en el 2001 la población blanca en Quito era el 12,7% y en el 2010 del 6,7%.

En Quito la población de mujeres es del 52% siendo mayor a la población de hombres que es del 48%. A pesar de que la diferencia porcentual no es abismal, al interpretar estos datos en números nos damos cuenta de que el número de mujeres es de 1'164,379. y el de hombres es de 1'074,812. es decir, al sacar una diferencia de estos números, existe 89,567 más mujeres que hombres en la ciudad lo cual sí es una cifra significativa. Mientras que la población de niños en Quito es de 23,9% es decir existen 535,167 niños en la ciudad y 1'704,024 adultos.

En Quito la edad promedio de la población es de 25,2 años; es decir, tenemos una población joven en la ciudad, esto se debe a que la mayoría de la población quiteña comprende entre las edades de 0 a 24 años.

En Quito existe una tasa de analfabetismo del 3%, esto quiere decir que la situación ha mejorado ya que en el 2001 la tasa de analfabetismo era del 6,5% , el nivel de analfabetismo en Quito es bajo comparado con el nivel de analfabetismo a nivel nacional que es del 6,5%.

De todas formas es alto tomando en cuenta que Quito es una zona urbana del Ecuador donde es fundamental y muy importante el poder y saber leer y escribir.

Una gran mayoría de la población Quiteña posee y utiliza un teléfono celular, esto es el 75,4%, mucha gente pobre de la ciudad posee uno ya que se ha transformado en una necesidad “básica”, por otro lado un poco más de la mitad de la población utiliza computadora, el 54,3% de la población, y un poco menos de la mitad, el 48,2% utiliza internet, promediando esto podemos determinar que el nivel de analfabetismo digital en la ciudad es del 16,3% lo cual debería disminuir a casi el mismo nivel del analfabetismo ya que la tecnología en nuestro medio se ha vuelto muy importante.

En Quito, la mayoría de la población vive en casas, el 53,5% de la población mientras que el 32,6% en departamentos y el 12,1% en cuarto. De esto, el 38,8% de la población arrienda su vivienda mientras que el 58,5% tiene vivienda propia. Por lo tanto más de la mitad tiene vivienda propia, sin tomar en cuenta el tamaño de vivienda, además se desconoce el número de viviendas que fueron construidas en terrenos ajenos.

Y finalmente analizando los datos de estados conyugales de la población de Quito, sabemos que el 40,3% de los habitantes está casado, el 36,8% soltero, 12,8% unión libre, 3,8% separados, 3,2% viudos y 3,1% divorciados. Estos datos nos indican que en Quito existe un alto nivel de valores familiares, apenas el 3,8% de la población es divorciado contra el 40,3% que se encuentran casados.

Lo que sí es relevante es el hecho de que antes, la gente de Quito se casaba a temprana edad, ahora cada vez aumenta la edad de la gente casada. También el liberalismo se abre paso al haber un 12,8% de unión libre, muchas de estas uniones ya con hijos. Este porcentaje va a seguir aumentando con el tiempo ya que por miedo a problemas legales la gente prefiere no casarse y solo compartir una vida informal de pareja.

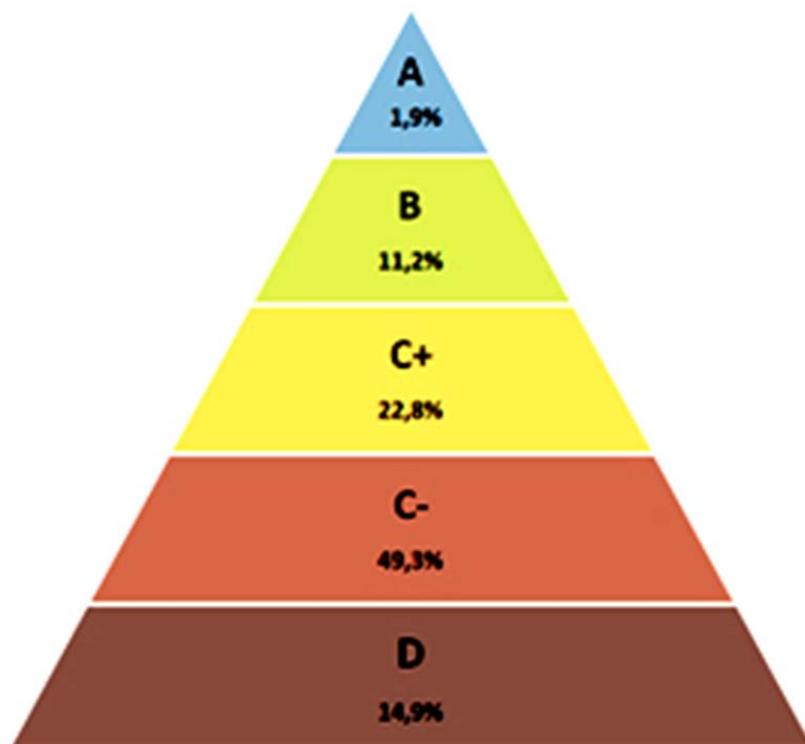
Niveles Socioeconómicos:

Figure 1 (pirámide de niveles socioeconómicos del Ecuador. www.inec.gov.ec)

Generalmente, las personas de otras provincias que vienen a estudiar en la Universidad San Francisco de Quito son de nivel socioeconómico A o B pero existe también un elevado número de personas becadas quienes perteneces al nivel socioeconómico C y en algunos casos D.

Variables Económicas:

Inflación:

FECHA	VALOR
Febrero-28-2013	3.48 %
Enero-31-2013	4.10 %
Diciembre-31-2012	4.16 %
Noviembre-30-2012	4.77 %
Octubre-31-2012	4.94 %
Septiembre-30-2012	5.22 %
Agosto-31-2012	4.88 %
Julio-31-2012	5.09 %
Junio-30-2012	5.00 %
Mayo-31-2012	4.85 %
Abril-30-2012	5.42 %
Marzo-31-2012	6.12 %
Febrero-29-2012	5.53 %
Enero-31-2012	5.29 %
Diciembre-31-2011	5.41 %
Noviembre-30-2011	5.53 %
Octubre-31-2011	5.50 %
Septiembre-30-2011	5.39 %
Agosto-31-2011	4.84 %
Julio-31-2011	4.44 %
Junio-30-2011	4.28 %
Mayo-31-2011	4.23 %
Abril-30-2011	3.88 %
Marzo-31-2011	3.57 %

Figure 2(imagen obtenida de la página del banco central del Ecuador)

La tasa de inflación más reciente es la de febrero del presente año que es de 3,48% con una tendencia decreciente desde septiembre del 2012, es decir las variaciones en los precios de este año van a ser mínimas. Es una inflación razonable ya que se encuentra por debajo del promedio de inflaciones de otros países que es del 6,98% .

Salario:

Actualmente el salario mínimo vital en el país es de \$318 y se mantiene la tendencia de aumentarlo.

Parte #3

Estudio de mercado

Definición del producto:

Mountain View GuestHouse, es proyecto inmobiliario que se construirá en un lugar cercano a la Universidad San Francisco de Quito, a los centros de entretenimiento y centros comerciales con el fin de proveer a estudiantes de otras provincias estudiantes de intercambio que estudien en la USFQ, un lugar cómodo, seguro y divertido donde vivir por el tiempo que duren sus estudios en la Universidad.

Nuestro edificio tendrá alrededor de 150 dormitorios con capacidad para dos o tres personas dependiendo del valor que se va a cancelar, estos dormitorios tendrán cama , escritorio y sillas para los estudiantes que ahí residen, serán pequeñas pero tendrán el tamaño suficiente para los estudiantes, no tendrán baño propio pero si un baño compartido con varias duchas, inodoros y lavabos en cada piso. Habrán pisos exclusivamente para hombres, otros exclusivamente para mujeres por comodidad de los huéspedes pero también habrá mixtos en caso de que la privacidad en ese sentido no sea un problema para huéspedes, también dispondremos de una cafetería con una barra de alimentos que proveerá las 3 comidas diarias a los estudiante, este servicio será tercerizado, tendremos salas donde los huéspedes puedan socializar, jugar juegos de mesa, ping pong , ver TV, jugar video juegos y realizar eventos.

Segmentación del mercado.

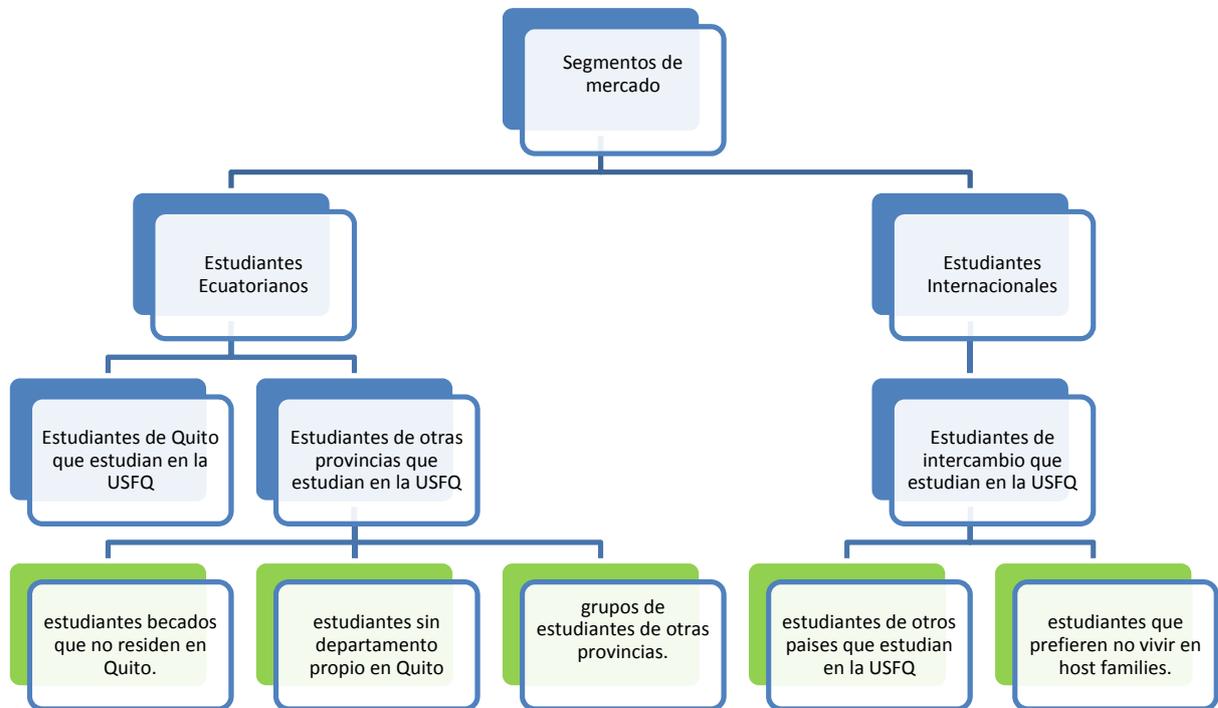


Figure 3(segmentación de mercado)

Perfil del cliente:

Estudiantes becados que no residen en Quito:

Como sabemos la USFQ cuenta con el programa de diversidad étnica, este consta en buscar estudiantes de muy alto nivel en las provincias del Ecuador y traerlos a Quito para que estudien en la USFQ.

El perfil de este cliente no está concretamente definido ya que son personas de varias etnias y culturas que vienen a estudiar en la USFQ, pero en general podemos ver que son personas que no están muy relacionadas con el contexto urbano y tiene un poco de problemas de integración con otras personas. El hecho de vivir en una residencia de este estilo, les abrirá las puertas de muchas maneras ya que tendrán la oportunidad de conocer gente, hacer amigos, aprender acerca de otras culturas, idiomas, etc.

Para esto, es necesario tener convenios con la USFQ de tal manera que ellos les ayuden con una parte del pago del alquiler.

Estudiantes de otras provincias sin departamento propio:

Muchos estudiantes de otras provincias, tienen un nivel socioeconómico medio alto y alto, ellos, están en capacidad de tener un departamento propio para toda su vida universitaria y en muchos casos para después si se quedan a vivir en la ciudad de Quito. Por otro lado podemos ver que muchas otras personas, la mayoría, no cuenta con esta suerte y para ellos es muy complicado estar buscando departamentos o cuartos donde puedan vivir durante el periodo universitario. Además, muchos de estos estudiantes no cuentan con vehículo propio por lo cual consideramos esencial ofrecer servicio de transporte para ellos.

Grupos de estudiantes de otras provincias:

Muchos estudiantes de otras provincias, deciden venir en grupos a estudiar en la USFQ, con el fin de no estar solos, usualmente ellos tienden a alquilar departamentos completos donde viven durante el transcurso de su vida universitaria. En el caso de estos estudiantes podemos ver mucho potencial en nuestro Guesthouse, ya que vivirán en un ambiente aun más divertido, tendrán privacidad, no tiene que cocinar todos los días y además el valor mensual del alquiler es bajo en comparación con el de un departamento.

Estudiantes de intercambio que estudian en la USFQ:

Como sabemos una comunidad bastante representativa de estudiantes de intercambio vienen a estudiar en la USFQ. Al no existir en Quito ningún tipo de alternativa como la nuestra para ofrecerles como opción de vivienda a estos estudiantes, es prácticamente obligatorio para ellos llegar a donde host families, hecho que disgusta mucho a los estudiantes ya que, la mayoría de ellos, están acostumbrados a ser independientes y vivir una vida mucho más liberal. Por esta razón hemos definido como target a estudiantes de otros países que vienen a estudiar en el Ecuador.

Estudiantes de intercambio que prefieren no vivir en “host families”:

En muchos casos, hemos visto que a los estudiantes de intercambio les va mal en las host families y optan por un cambio de familia, en este caso podemos ofrecerles un lugar para

que no tengan inconvenientes nunca más ya que vivirán completamente independientes y no tendrán que lidiar ni convivir con familias que en muchos casos causan polémica.

Análisis de la competencia

Al ser nuestro servicio de residencia único en el mercado, no poseemos actualmente una competencia directa. Nuestro mercado objetivo son básicamente estudiantes de pregrado y ocasionalmente de postgrado tanto internacionales como extranjeros, los mismos que vienen a realizar sus estudios a la ciudad de Quito, y para los cuales por el momento no existe un servicio de residencia enfocado plenamente para ellos.

Competencia directa

Dado que nuestro servicio sería el primero en el mercado, actualmente no existe otra empresa a la cual podamos considerar como competencia directa. Actualmente no existe una residencia a la cual puedan llegar estudiantes y hospedarse durante el tiempo que duren sus estudios.

Dado que nosotros seremos nuevos en el mercado, no tendremos empresas con las cuales podremos hacer un benchmark de precios o de servicios prestados para nuestros clientes potenciales.

Competencia indirecta

Casa de familiares: Una de nuestros principales competidores especialmente para estudiantes de provincia que vienen a Quito a realizar sus estudios es las casas de los familiares. Gracias a las encuestas pudimos constatar que varios alumnos de universidades por distintos motivos, entre los cuales que Quito es la ciudad capital del Ecuador y todo lo que esto conlleva, tienen uno o varios familiares viviendo en la ciudad.

Debido a esto usualmente por facilidad en costos, en no tener que pagar arriendo y muchas veces servicios, los alumnos que vienen a Quito a realizar sus estudios prefieren quedarse en casa de familiares durante el tiempo que duren los mismos.

Departamento propio: Un segundo factor que nuestros clientes pueden preferir en lugar de optar por nuestro servicio de “Dorms”, sería en el caso de que por algún motivo la familia o el estudiante posea un departamento o una casa en la ciudad. Hablamos con algunos estudiantes

de provincia y entre las cosas que nos comentaron estuvo la idea de que para ellos o sus padres siempre fue una ayuda el tener un lugar a donde llegar si es que visitaban la ciudad de Quito. Una vez más se mencionó la importancia de venir a Quito sea por trámites legales negocios entre otros. Preguntamos a estudiantes con departamentos propios qué opinaban de ser nuestros clientes, y más de la mitad nos respondieron que dado que en sus casas no tienen que compartir áreas comunales, no tienen que pagar arriendo, y aunque existe la posibilidad de conocer personas nuevas y abrir su círculo social preferían vivir en su departamento durante el tiempo que duren sus estudios.

Departamento arrendado: Tanto para estudiantes internacionales como nacionales, el vivir en un departamento arrendado siempre ha sido una de las opciones más cómodas y preferibles en cuanto a autonomía e independencia se refiere. Para estudiantes nacionales esta opción es de las más preferidas dado que, si bien deben pagar arriendo, transporte y servicios, es de las opciones más populares ya que son libres de manejar su tiempo, y más que nada en casos de no poseer una casa o departamento propio es de las opciones más comunes. El arriendo de un departamento actualmente en la ciudad de Quito para el grupo objetivo al cual estamos enfocados, mínimo se encuentra entre los \$400 y \$500 dólares y además de esto deberíamos sumarle transporte y servicios. Si bien para los estudiantes extranjeros esta no es una opción muy preferida dado el corto tiempo de permanencia y que encontrar un departamento en Quito con poco tiempo de anticipación y por poco tiempo de estadía es complicado, para los estudiantes de otras provincias que no poseen un departamento propio o tampoco tienen un familiar a donde llegar ésta es la opción por la cual la mayoría optan.

Familia Host

En el caso de los estudiantes extranjeros, una opción usualmente preferida es la de llegar a una familia host o “Host family”. Para los estudiantes extranjeros dado que aún no existe un lugar como el que proponemos, dentro de las especificaciones de los intercambios se encuentra una cláusula en la cual se estipula que los estudiantes extranjeros deben obligatoriamente llegar a familias host por razones de seguridad. El caso de familias host no es común entre los estudiantes nacionales, ya que ellos eligen siempre entre las tres opciones previamente mencionadas. Dentro de las razones por las cuales los estudiantes extranjeros prefieren llegar a

“Host families”, se encuentran la comodidad de no tener que comprar comida y tener la comida ni de cocinar, tener gente que les hable en español para poder practicar y así también ayudarlos en cualquier problema que se les pueda presentar en casos de traducción, y que además les ayude para conocer la ciudad.

Tabla comparativa de la competencia de Mountain viewGuestHouse

Tipo de residencia	Ventajas	Desventajas
Dorms	<ul style="list-style-type: none"> • Mealplan • Transporte • Seguridad • Internet • Conocer nuevas personas • Servicio de lavandería 	<ul style="list-style-type: none"> • Ciertas personas pueden considerar incomodo compartir las áreas comunales
Casa/departamento propia/o	<ul style="list-style-type: none"> • No pagas arriendo ni servicios • Estas con tu familia 	<ul style="list-style-type: none"> • En el caso de ser la única persona viviendo en la casa es solitario.
Casa/departamento de un familiar	<ul style="list-style-type: none"> • No pagas arriendo ni servicios • Estas con tu familia 	<ul style="list-style-type: none"> • Dependes de tus familiares • No posees autonomía completa
Casa/departamento arrendada/o	<ul style="list-style-type: none"> • Posees autonomía 	<ul style="list-style-type: none"> • En el caso de vivir solo en tu departamento puede ser solitario. • Debes comprar comida, cocinar o comer afuera.

Familia Host	<ul style="list-style-type: none"> • No debes preocuparte de la comida, ni comprarla o cocinar • Siempre tienes a alguien dispuesto a ayudarte • Tienes a alguien que te muestre la ciudad 	<ul style="list-style-type: none"> • Debes regirte a las reglas de la casa donde vives • Es más la opción más costosa de las previamente mencionadas.
--------------	---	---

Análisis de los distintos mercados objetivos:

Análisis de Grupos Focales (focusgroups)

Grupo #1 (estudiantes de intercambio)

El primer FocusGroup que realizamos, fue con personas de intercambio que actualmente estudian en la Universidad San Francisco de Quito, cinco de estas personas son de los Estados Unidos, uno es de Singapur y uno es de Alemania. Conseguimos personas de distintos lugares porque nos parece muy importante tener una variedad de opiniones de personas con modos de vida distintos, mentalidades distintas y culturas distintas.

Realizamos una serie de preguntas que nos ayuden a identificar la factibilidad de nuestro proyecto y las respuestas fueron las siguientes.

¿Viven o han vivido en un Dorm en alguna etapa de su vida?

A esta pregunta la gran mayoría respondió que sí, las personas de nuestro FocusGroup que son de Estados Unidos, nos dijeron que durante los primeros años de universidad si vivieron en Dorms pero que actualmente no viven en ellos, pero viven igual en propiedades de la Universidad donde estudian que se encuentran ubicadas dentro de un perímetro relativamente cercano al de la Universidad y que funcionan bajo los mismos parámetros y reglamentos de los Dorms.

Por otro lado la persona de Singapur, nos dijo que su familia vive cerca de la universidad donde él estudia y que no hacía falta vivir en otro lado, mientras que el alemán, nos dijo que vive en un departamento que alquila con sus amigos pero que una etapa corta de su vida vivió en un Dorm durante un programa de verano en una universidad en Holanda y nos cuenta que fue una gran experiencia.

¿Cuál es la principal diferencia entre un Dorm y un departamento?

La principal diferencia es el ambiente físico, en los Dorms, apenas entras es solo un dormitorio que usualmente lo compartes con uno o dos Roomates, mientras que en un departamento, básicamente entras y lo primero que tienes es una sala, un comedor, cocina y tu cuarto propio. La configuración de los Dorms cuenta solo con Camas, un escritorio por persona que viva en el Dorm, una silla por cada persona que viva en el Dorm y a veces un baño dependiendo de la universidad, del tipo de Dorm y del edificio. A veces es un baño compartido para todos los Dorms del piso y otras veces hay un baño con dos accesos para dos Dorms distintos. A veces, los Dorms también tienen cocina propia pero casi nunca, en vez de esto, en algunos edificios de Dorms, tienen una cocina para todo el piso con casilleros donde cada persona puede poner sus cosas pero casi nadie los utiliza y es muy común que quemen los alimentos y causen malestar a los del piso. En una de las universidades, el proceso para utilizar la cocina también es medio complicado porque hay que hacer reservaciones así no haya gente, entonces se lo utiliza prácticamente solo en ocasiones especiales como para hornear un pastel de cumpleaños o cosas por el estilo. Esto se debe a que había una sola cocina para todo el edificio donde vivían cerca de 400 personas. En otras universidades, se puede simplemente utilizar las cocinas de cualquier piso del edificio.

¿Existe algún tipo de restaurante o cafetería dentro del edificio de Dorms?

Si, existe una cafetería grande para las personas de los Dorms, normalmente se paga semestralmente por medio de un "Meal Plan" el cual incluye un cierto número de comidas que puedes consumir cuando tú quieras, o hay un plan ilimitado que cuesta más pero puedes comer las veces que tú quieras. Generalmente es comida saludable un poco de casa y a veces hay comida chatarra, pero también existe la opción de no pagar por esto y pagar por cada comida que uno quiere servirse. Esto resulta siempre más cómodo para los estudiantes ya que no

tienen mucho tiempo para cocinar o no saben hacerlo. El valor aproximado de estos planes está entre los \$2500 a \$3000 semestrales dependiendo del tipo de plan, esto es un adicional sobre el valor del alquiler de un Dorm, en muchos casos esto es opcional pero en otros también es obligatorio.

¿Pueden quedarse otras personas a dormir en sus Dorms?

Dependiendo de la universidad, muchas veces no importa y hay personas que se quedan semestres enteros en los Dorms y nadie les dice nada, mientras que hay otras universidades que tienen un estricto control de quien entra y quién sale de los Dorms y muchas veces no dejan que nadie entre y se quede, además a partir de cierta hora se cierran las puertas de los edificios de tal forma que solo las personas que tienen las llaves para el edificio pueden entrar. Muchas veces tienes que registrar a los invitados pero en realidad no lo hacen. No existe mucho control sobre el tema ya que no ha habido casi nunca casos de robos y ese tipo de cosas.

¿Les es incómodo compartir el cuarto con alguien que no conoces desde el comienzo?

En realidad están acostumbrado, muchas veces les tocan roomates indeseables con quienes no se llevas bien pero también tienes la opción de tu escoger a tus roomates, o de cambiarte de cuarto.

¿Cómo están distribuidos los Dorms?

Dependiendo también de las universidades, muchos edificios tienen separados a hombres y mujeres por pisos, de esta manera el baño por ejemplo de un piso es solo para mujeres o solo para hombres, haciendo esto un poco más cómodo, pero hay otros edificios en las mismas universidades donde si se permiten a hombres y mujeres dormir en el mismo piso, de esta manera se complace a las dos partes, a los padres y a los hijos.

¿Cuánto más o menos tienen que pagar semestralmente por un Dorm?

Dependiendo del tipo de Dorm, pero normalmente el precio está entre los \$2500 y \$3000, sin incluir el plan de comidas, incluido el plan de comidas el precio varía entre los \$5000 y los \$6000 dólares. El plan de comidas lo consideran importante ya que al no tener tiempo de

cocinar, si necesitan una fuente que provea de alimentos al menos en la mañana y en la noche que son los momentos del día donde pasan en los Dorms.

¿Les gusta vivir en una “host family” como lo están haciendo ahora?

En realidad a la mayoría no les molesta, al comienzo es un poco incómodo en el tema de privacidad y de hecho para una de las personas entrevistadas se ha vuelto tan incómodo que está pidiendo cambio de familia, tienes que tener suerte para que te toque una familia acorde a tu personalidad y a tu estilo de vida, muchas veces tienes que acoplarte y es bueno porque aprendes sobre la cultura pero a veces, es abrumador porque en sus países tienen toda la libertad de hacer lo que ellos quieren y son totalmente independientes, mientras que aquí, a veces las familias son estrictas, no les dejan salir y no les dejan invitar a personas a casa.

En realidad tienen una gran cantidad de beneficios al vivir en una familia de este tipo ya que la mayoría tienen empleadas quienes limpian sus cuartos o que cocinan para ellos.

¿Les dan la opción de vivir en Dorms o en una host family?

Al comienzo pensaron que iba a ser en Dorms con personas de todos los países, incluso tuvieron que pagar el mismo valor que pagan por los Dorms en sus países pero después supieron que era en familias. Nunca les dieron la opción de escoger esto. La persona de Alemania nos dijo que si tuvo la opción y que por motivos de privacidad e independencia escogió vivir en un departamento donde alquila un cuarto.

¿Si te dieran a escoger en tu país entre llegar y vivir en un Dorms o en una Host Family donde preferirías?

Todos coinciden que ese momento escogerían vivir en Dorms, pero también admiten que eso harían sin conocer cómo se vive en una host family y sin saber cómo son, después de haber vivido como viven ahora lo pensarían dos veces pero aun así tal vez escogerían vivir en Dorms porque tienen la oportunidad de convivir con personas en la misma situación tuya y además tienes más libertad que viviendo en una familia. Además nunca saben dónde te va a tocar en

caso de llegar a una familia, pueden ser buenos, malos tranquilos, estrictos, y eso se enteran después de llegar cuando ya es más complicado el proceso de cambio de familia.

¿Prefieres compartir tu cuarto con una persona de tu mismo país o con alguien de otro país?

En realidad creen que el objetivo de un intercambio es aprender sobre la cultura, en este caso no tendrían ningún tipo de inconvenientes compartiendo el cuarto con alguien de su país pero preferirían compartir con alguien de Ecuador para practicar el idioma e incluso aprender sobre la cultura y los modos de vida de las personas del país.

¿Qué creen que un edificio de Dorms DEBE tener?

A mucha gente le parece importante que haya un gimnasio, o facilidades para esto, también consideran muy importante, cafetería o cocina,

Es importante que el edificio tenga un área de lavandería, o una empresa tercerizada que realice este servicio.

Internet es muy importante también dentro del edificio, el precio del Dorm incluye este servicio, a veces, es conveniente comprarse un ruteador para tener Wi Fi.

También una sala comunal con TV, video juegos, quizá una mesa de billar o algo por el estilo.

Es muy importante que exista una directiva a cargo de actividades que se puedan realizar con las personas que viven en los edificios.

Un lugar donde puedas alquilar varias cosas, equipos para hacer deportes o películas, artículos de limpieza, etc.

El servicio de transporte puede ser opcional pero muchas veces es necesario sobre todo si la universidad se encuentra lejos de donde pensamos construir el edificio.

Finalmente es muy importante tener la opción de un “Meal Plan” la cafetería no solo debe tener comida de venta individual sino que debe ofrecer el servicio tipo catering de alimentos

donde ellos paguen previamente y puedan consumir sea un cierto número de alimentos al semestre o alimentos ilimitados dependiendo de cuanto paguen.

¿Están dispuestas a pagar dinero extra por transporte diario o prefieren pagar por transporte público?

En general el transporte público les parece barato pero siempre es complicado coger un bus para bajar a la universidad e incluso es peligroso, la mitad de ellos no saben si pagarían por este servicio y la otra mitad creen que sería conveniente tener transporte pre pagado para ir a la universidad, a los centros comerciales y centros de entretenimiento.

¿Hay habitaciones para fumadores y no fumadores? ¿Debería haber?

No, normalmente se puede fumar a 7 metros del edificio para que el humo no afecte. Para los fumadores, si debería haber este tipo de habitaciones pero en general consideran que el humo si afectaría a todo el edificio razón por la cual prefieren que no se ofrezcan habitaciones para fumadores. Además la mayoría no fuma.

¿En caso de que exista la oportunidad de ser socios de un club campestre que ofrezca facilidades con piscinas, canchas y ese tipo de cosas estaría dispuestos a pagar? ¿Cuánto estarías dispuesto a pagar?

Si, de hecho en donde viven funciona así, tienes que pagar entre \$80 y \$100 dólares.

Pero también, a veces hay cuartos en los edificios de Dorms donde se puede tener clases de yoga, de baile, entre otras cosas.

Cuando se vive dentro del campus uno tiene acceso a todas las facilidades de la universidad, pero muchas veces viven en departamentos o Dorms lejos del campus que igual pertenecen a la universidad y no es conveniente bajar a la universidad a hacer algún tipo de deporte en canchas que normalmente están ocupadas.

¿Tienen a alguien que controla el orden en sus habitaciones? ¿Consideran esto necesario?

En los Dorms, de vez en cuando vienen a revisar pero no se enfocan en el orden sino en control de bebidas alcohólicas o drogas, muy pocas veces limpian sus cuartos en realidad y consideran que si debe haber un control sea mensual o semanal de que todo esté limpio porque a veces ellos son limpios pero sus roomates no y esto molesta a las otras personas con las que comparten el cuarto.

¿Qué pasa si dañan bienes que son propiedad del edificio de Dorms?

Les dan un checklist donde revisan que todo se encuentre en buen estado el momento que llegan al cuarto, si algo está mal tienen que reportarle. En caso de que si rompan o dañen algo les cobran al final, tienen que reportar si se rompe algo en la habitación para ver si hay forma de hacer mantenimiento sin costo alguno pero si no lo reportan y encuentran así al final se les cobra un montón adicional.

Grupo #2 (estudiantes de otras provincias)

El segundo grupo que participo en el FocusGroup, fue nuestro otro segmento objetivo, personas de otras provincias que estudian en Ecuador. Para este focusgroup tuvimos personas de Loja, Ambato, Cuenca y Guayaquil, todos estudiantes de la Universidad San Francisco de Quito.

Manteniendo la metodología del focusgroup anterior, hicimos una serie de preguntas de discusión que fueron respondidas y discutidas entre ellos, las respuestas fueron las siguientes:

¿Dónde vives actualmente?

De todas las personas que participaron en el focusgroup, 3 viven en departamentos propios, 4 viven en departamentos arrendados, los que viven en departamento propio viven con sus hermanos que también estudian o estudiaron en la universidad mientras que los que arriendan 3 viven solos mientras que una persona vive con amigas.

Si tuvieras que escoger entre buscar un departamento para arrendar o pagar mensualmente por un Dorm, ¿qué opción escogerías?

Entre todos llegaron a la conclusión de que siempre es más fácil tener ya un lugar seguro a donde llegar, es decir, si se presenta la oportunidad de llegar a un Dorm para no estar buscando departamentos si escogerían esta opción, por otro lado las personas que viven en departamento propio, consideran que la razón principal por la que sus padres compraron los departamentos fue porque les convenía, ellos tienen hermanos que también viven acá, en caso de irse de viaje venía la familia a pasar la noche en Quito antes de viajar e inclusive porque después de graduarse si querían trabajar en Quito ya tenían un lugar fijo donde vivir, pero también nos dicen que si no fuera así su realidad, si optarían por vivir en Dorms, al menos los primeros años de universidad y en base a eso ver si en realidad les gusta y sino buscarían otro lugar.

¿Qué facilidades quisieran que existan como parte del servicio? ¿Pagarían más por servicios adicionales?

Consideran que es muy importante el servicio de cafetería, sea mediante un plan como el meal plan mencionado anteriormente o una cafetería donde uno pueda comprar alimentos cada vez que quiere, también consideran importante la implementación de máquinas expendedoras de alimentos para poder ir a cualquier hora, también consideran que es muy importante el servicio de transporte ya que ellos están conscientes de los riesgos de transportarse en buses y taxis por lo cual consideran importante que exista servicio de transporte a la universidad y a los distintos lugares, si estarían dispuestos a pagar un valor adicional por estos beneficios ya que consideran que son gastos que en realidad se deben hacer, si pagarían un poco más por un servicio más seguro y personalizado.

¿Pagarían más si tuvieran una mini suite con cocina y sala o prefieren pagar un valor menor por solo el Dorm?

en realidad piensan que depende del target, las personas de nivel socioeconómico más alta prefieren pagar por un departamento propio que pagar por una suite en un edificio de Dorms, pero si existe la necesidad de este tipo de construcciones ya que mucha gente con no muy buena posición económica tiene que optar por alquilar un cuarto en una casa de personas desconocidas quienes son muy estrictas respecto a visitas y ese tipo de cosas, además no tienen mucha privacidad ni anda por el estilo y esto si representa un costo alto para la calidad

del servicio que se les está ofreciendo. Muchas personas llegan a residencias donde, según uno de los participantes, incluso les obligan a rezar, tienen hora de llegada y no permiten el ingreso de visitas.

¿Cuánto más o menos pagan de alquiler mensuales?

El promedio de los alquileres de los distintos departamentos o suites está cerca de los \$600 dólares, esto incluye solo el departamento o suite, les parece súper razonable un precio similar por algo más pequeño pero que incluya los distintos servicios anteriormente mencionados.

¿Qué les parece necesario que debe haber en un edificio de dorms?

Es muy importante una cafetería, donde los precios sean súper razonables o dispongan del servicio del meal plan ya que no tienen mucho tiempo para cocinar y eso, obviamente de vez en cuando si van utilizar una cocina por lo cual no hace falta que exista cocina en cada piso pero si una para el edificio entero en caso de que alguien tenga que cocinar.

Les parece también necesario un cuarto de lavandería donde puedan lavar su ropa o que el servicio se tercerice y puedan pagar por que alguien lave su ropa por un precio relativamente bajo, lo mismo si tuvieran la opción de un servicio de limpieza con un costo adicional pagarían una vez a la semana por esto.

¿Consideran necesario que exista en el edificio de dorms un gimnasio o algún tipo de lugar donde se pueda hacer actividades recreacionales?

Sí, es necesario ya que mucha gente quiere y necesita de un área donde pueda socializar y pasar el tiempo libre sin tener que salir del edificio, etc. Además las personas si dan uso a áreas como el gimnasio para actividades recreacionales e incluso el deporte es una tendencia creciente.

¿Sus padres, al ver este tipo de opciones, tomarían la decisión de alquilar un departamento para ustedes en el edificio de Dorms?

Si, definitivamente, ya que asumen que es más seguro para todos por los servicios que incluye, además estarían consientes de la cantidad de dinero que ahorrarían en estos casos y se

evitarían la molestia de estar buscando departamentos pequeños como para estudiantes en la ciudad.

Análisis de encuestas:

Encuestas realizadas a estudiantes de provincia:

Edad:

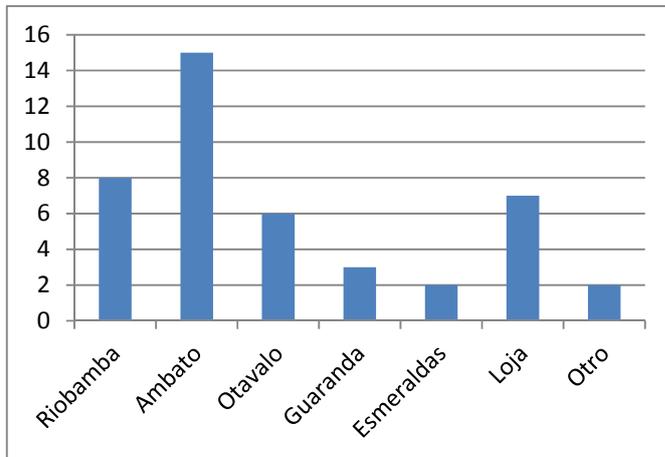
Edad promedio	20,76
Desviación estándar	1,084

Género:

Masculino	24
Femenino	25

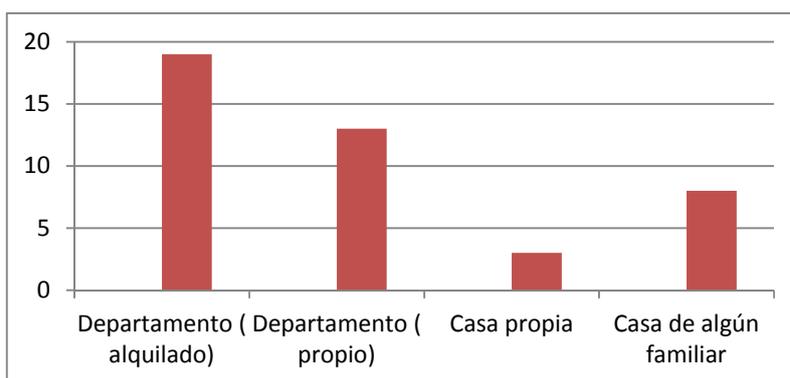
Ciudad:

Riobamba	8
Ambato	15
Otavalo	6
Guaranda	3
Esmeraldas	2
Loja	7
Otro	2



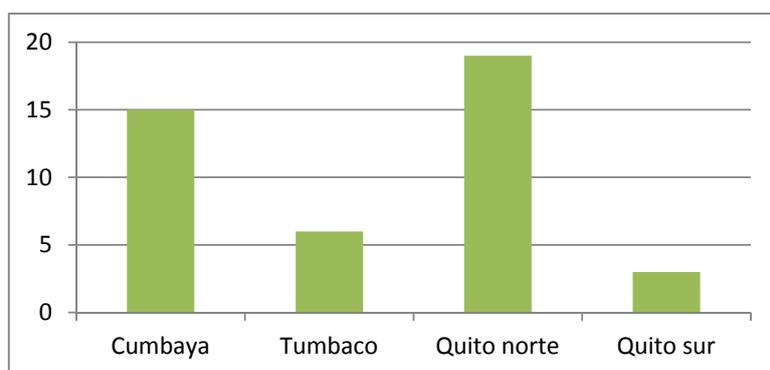
Lugar donde vives: Marca con una X

Departamento (alquilado)	19
Departamento (propio)	13
Casa propia	3
Casa de algún familiar	8

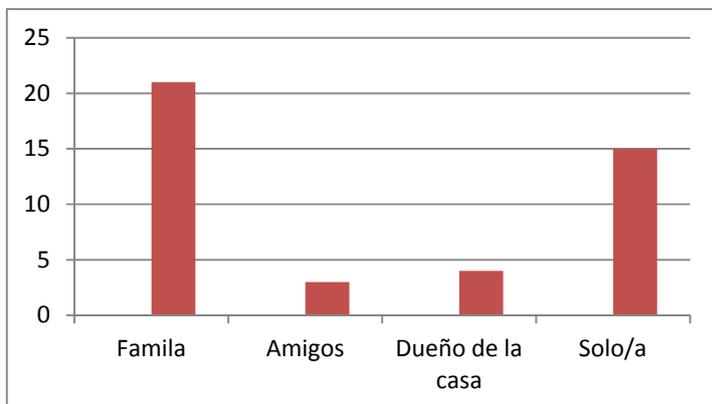


Sector donde vives

Cumbaya	15
Tumbaco	6
Quito norte	19
Quito sur	3

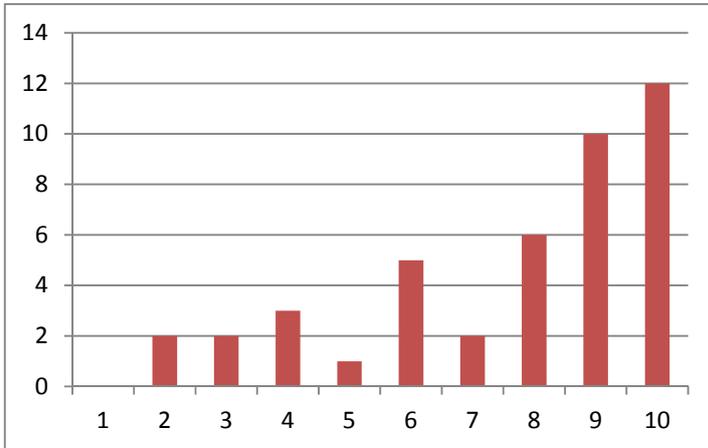
**Vives con:**

Familia	21
Amigos	3
Dueño de la casa	4
Solo/a	15



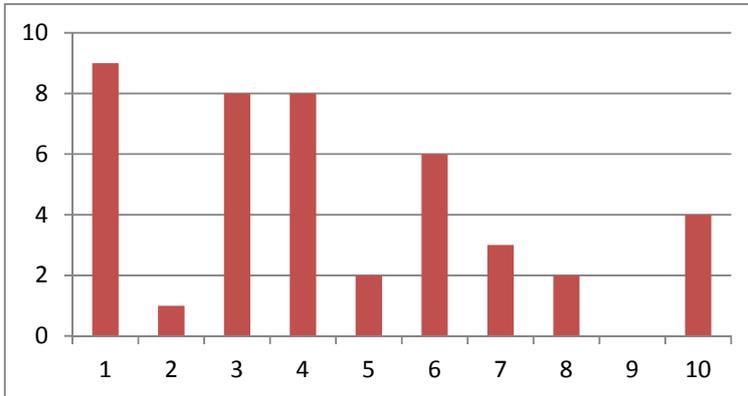
Que tan cómodo te resulta compartir tu lugar de residencia con estas personas? Siendo 1 lo más incómodo y 10 lo más cómodo. (encierra en un círculo).

1	
2	2
3	2
4	3
5	1
6	5
7	2
8	6
9	10
10	12



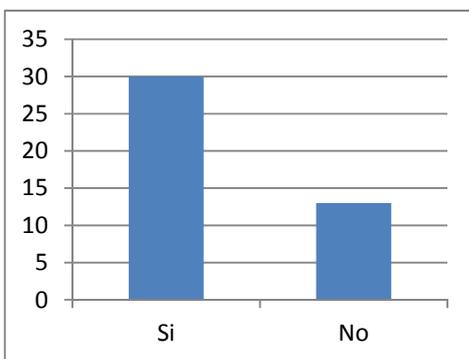
Si fuere el caso, en una escala del 1 al 10 que tan incómodo te resulta vivir con personas que no conocías en un principio.

1	9
2	1
3	8
4	8
5	2
6	6
7	3
8	2
9	
10	4



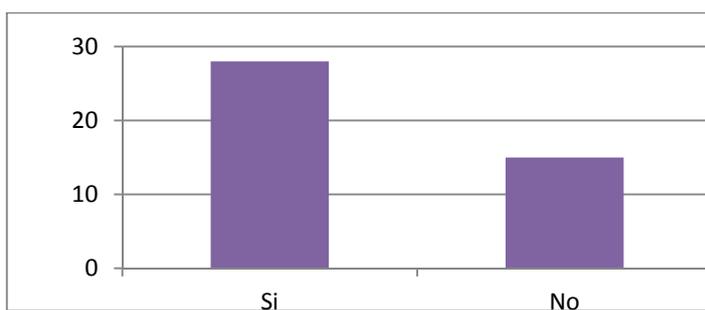
¿En caso de haber un lugar con cuartos de alquiler tipo “dorms” cerca de la universidad, en un complejo donde viven solo estudiantes universitarios preferirías vivir en este lugar que en tu actual lugar de residencia?

Si	30
No	13



Alguna vez has vivido solo/sola por periodos de 6 meses o más?

Si	28
No	15

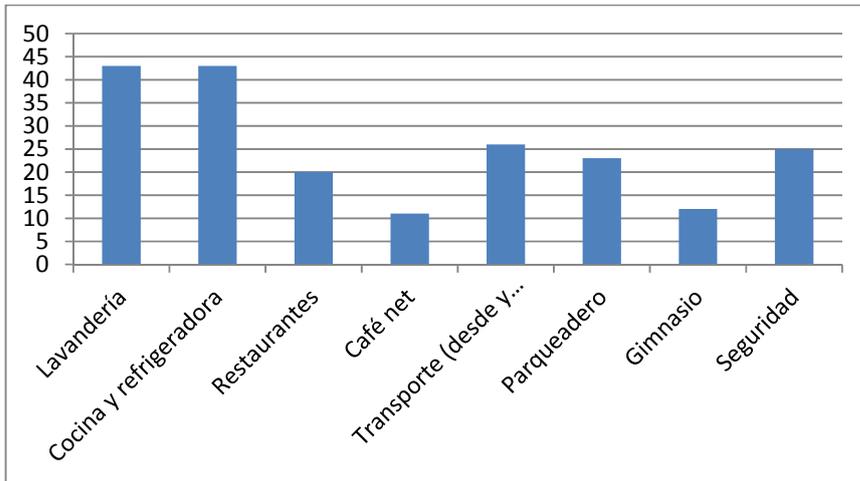


Que facilidades consideras necesarias en un lugar como el anteriormente explicado:

Marca con una X

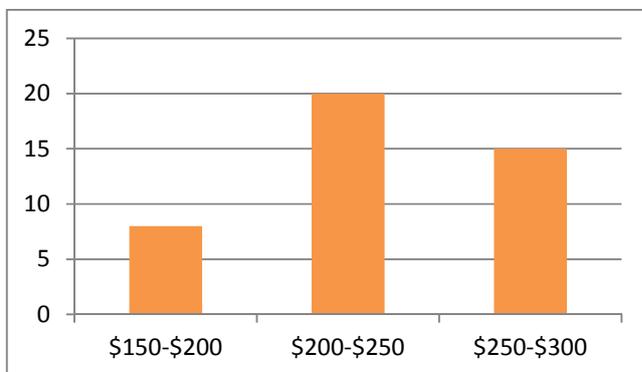
Lavandería	43
Cocina y refrigeradora	43
Restaurantes	20
Café net	11
Transporte (desde y hacia tu universidad)	26
Parqueadero	23
Gimnasio	12

Seguridad	25
-----------	----



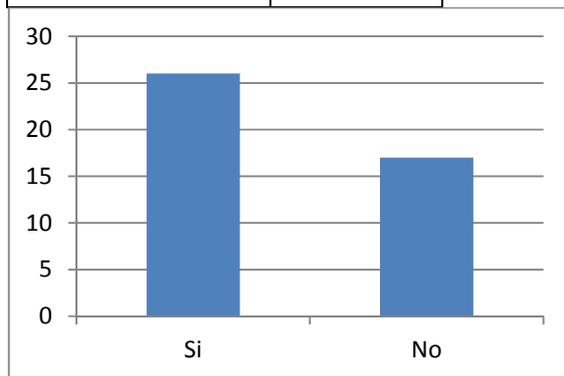
¿Cuánto estarías dispuesto a pagar al mes por un cuarto para ti solo/sola en un complejo como este?

\$150-\$200	8
\$200-\$250	20
\$250-\$300	15



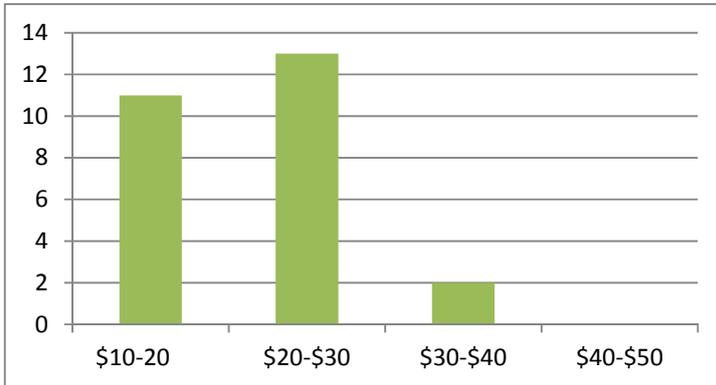
¿Estarías dispuesto a pagar un extra por servicios de lavandería?

Si	26
No	17



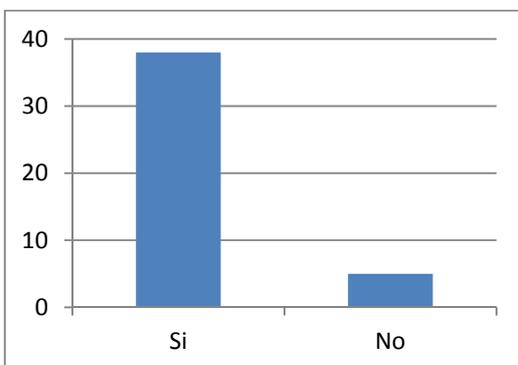
• Si es que si, ¿alrededor de cuanto al mes?

\$10-20	11
\$20-\$30	13
\$30-\$40	2
\$40-\$50	



¿Estarías dispuesto a pagar un extra por servicios de limpieza? Tu cuarto, baño, cocina etc.

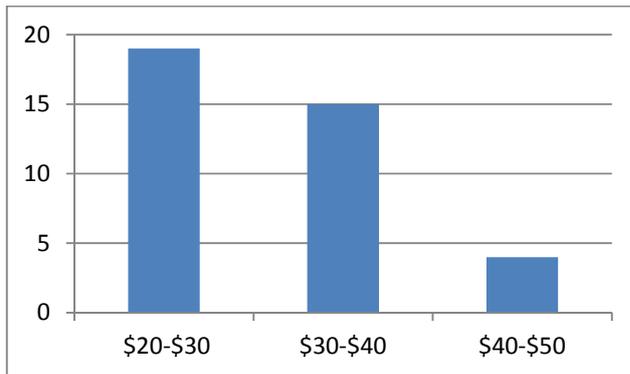
Si	38
No	5



- Si es que si, ¿alrededor de cuanto al mes?

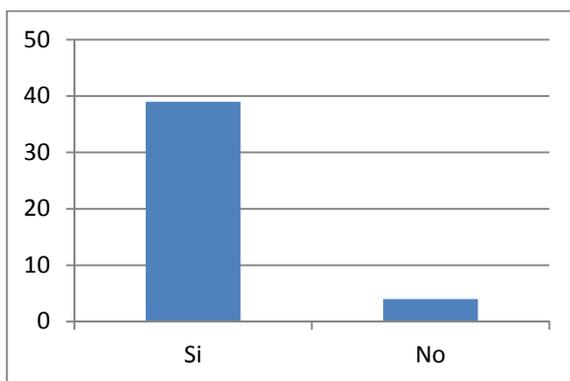
\$20-\$30	19
-----------	----

\$30-\$40	15
\$40-\$50	4



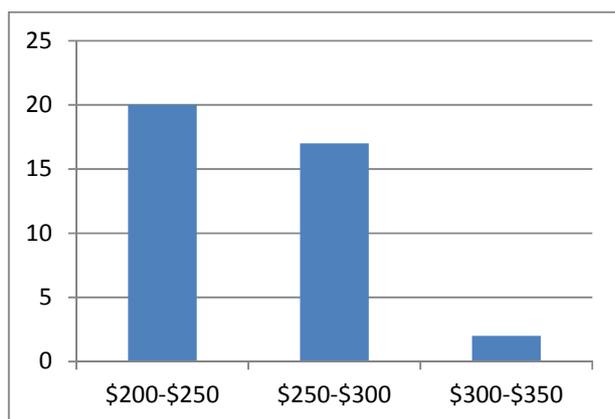
¿Estarías dispuesto a pagar un extra por servicios de cafetería? Que tengas desayuno, almuerzo y cena listo todos los días.

Si	39
No	4



- Si es que si, ¿alrededor de cuanto al mes?

\$200-\$250	20
\$250-\$300	17
\$300-\$350	2



Encuesta realizada a estudiantes de intercambio:

Survey

For our Thesis Project, we are making a research on the preferences of Exchange Students in order to find out how convenient, feasible and profitable is it to build a housing complex only Exchange students, and which facilities should this housing complex will have need.

Age:

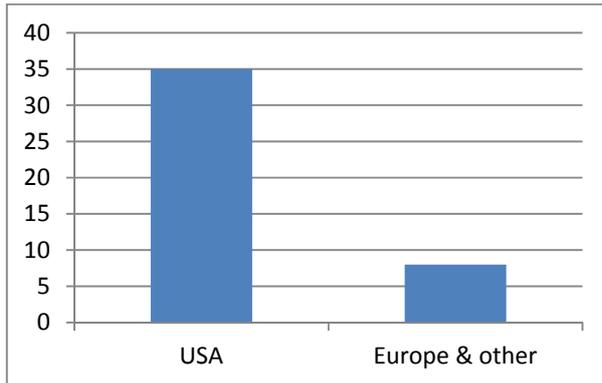
Mean	20,83
St.Dev.	1,072

Gender:

Male	15
Female	28

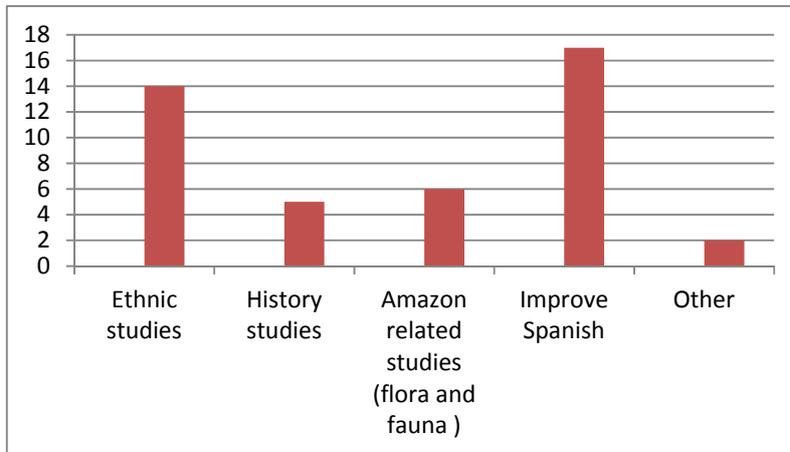
Country:

USA	35
Europe&other	8



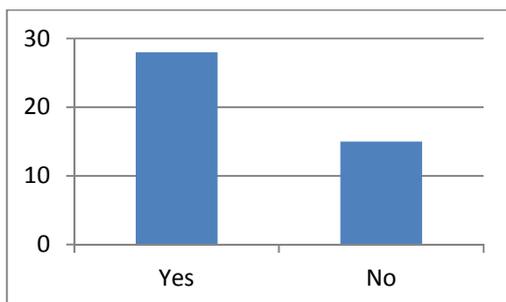
Why did you choose Ecuador for your Exchange program? (Choose one)

Ethnicstudies	14
Historystudies	5
Amazon related studies (flora and fauna)	6
ImproveSpanish	17
Other	2



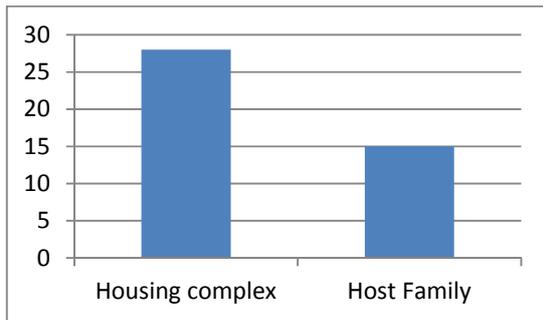
Is it mandatory for you to stay with a host family according to your Exchange programs conditions?

Yes	28
No	15



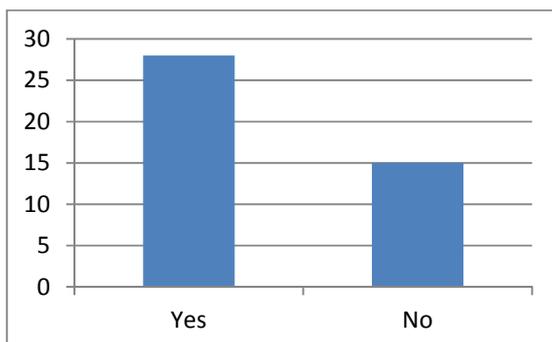
Would you rather live with a host family or in a housing complex just for Exchange students?

Housingcomplex	28
Host Family	15



Knowing that your expenses will be greater living in a housing complex than living with a host family will you still be interested in living in a housing complex?

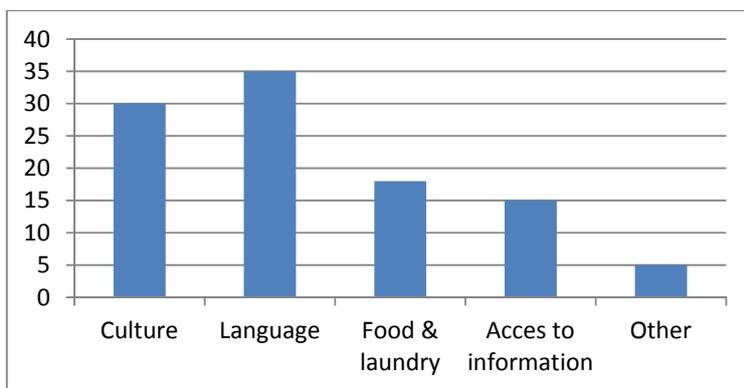
Yes	28
No	15



According to you, what are the benefits of living in with a host family? Name at least three

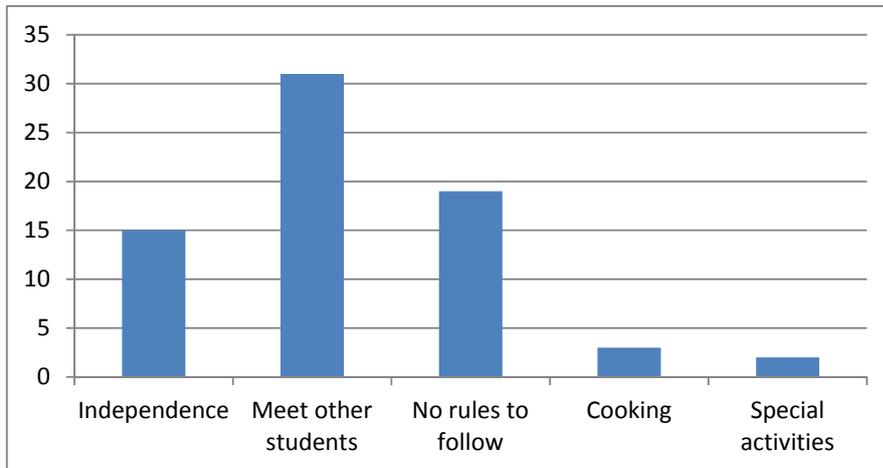
Culture	30
---------	----

Language	35
Food&laundry	18
Accestoinformation	15
Other	5



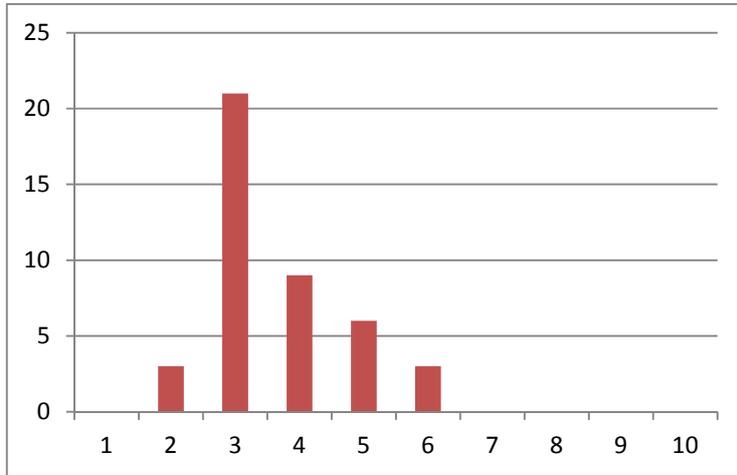
According to you, what are the benefits of living in a housing complex? Name at least three.

Independence	15
Meetootherstudents	31
No rules tofollow	19
Cooking	3
Specialactivities	2



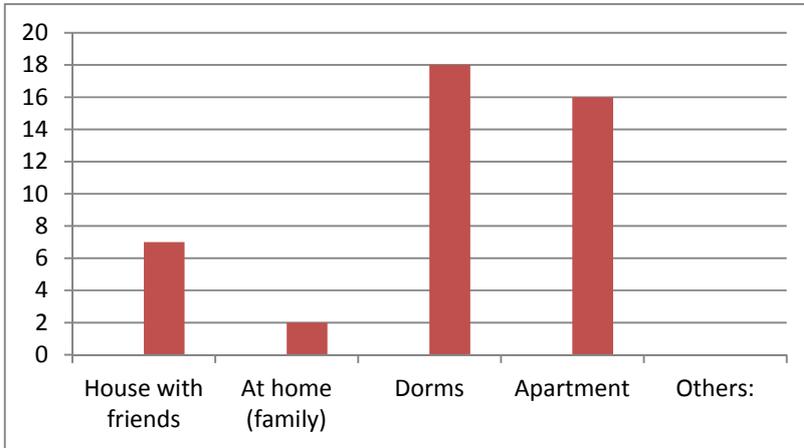
In a scale from 1 to 10, how uncomfortable and inconvenient do you find living with people you don't know being 1 the lowest and 10 the highest. Choose one.

1	
2	3
3	21
4	9
5	6
6	3
7	
8	
9	
10	



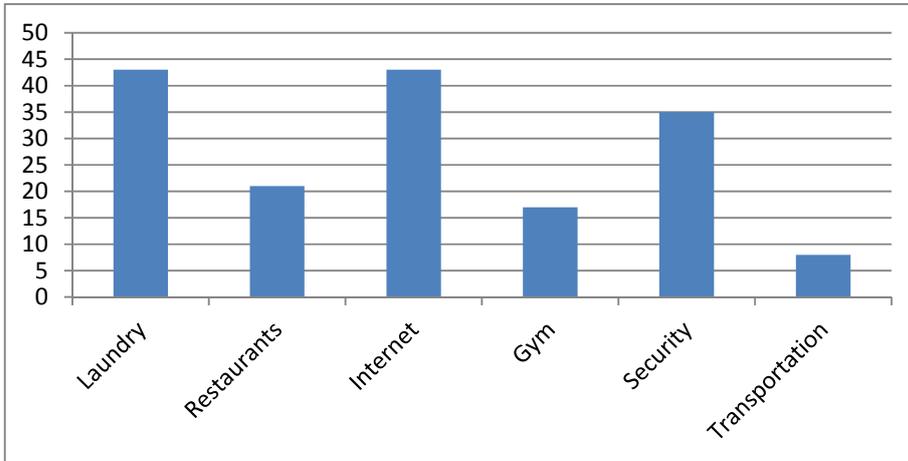
Back in your country, do you live :

Housewithfriends	7
At home (family)	2
Dorms	18
Apartment	16
Others:	



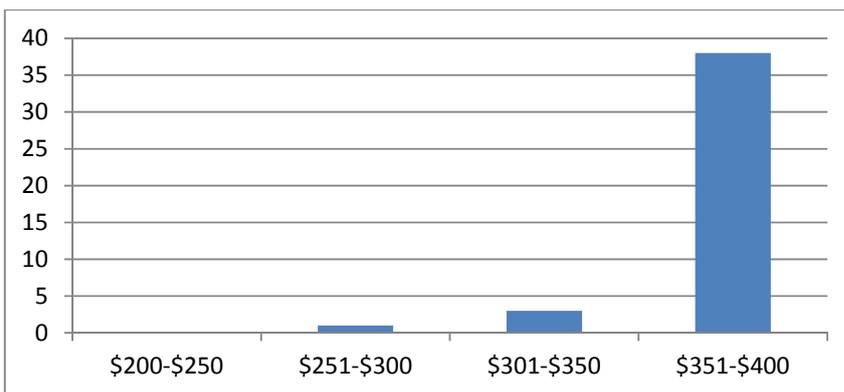
What aspects do you think a housing complex MUST have in order for you to feel comfortable living in it? Mark with an X next to it.

Laundry	43
Restaurants	21
Internet	43
Gym	17
Security	35
Transportation	8



How much will you be willing to pay for a Guest House like this?

\$200-\$250	
\$251-\$300	1
\$301-\$350	3
\$351-\$400	38



Análisis del vecindario.

El terreno donde se construirá nuestro proyecto, se encuentra ubicado en la Av. Fernando Ayarza y Eloy Alfaro, sector Bellavista.

Actualmente el terreno se encuentra vacío y disponible, tiene proyección de 12 pisos que es lo que pensamos realizar en nuestro edificio, al ser un terreno amplio, tenemos la oportunidad de tener espacios verdes amplios en el primer piso, razón por la cual hemos realizado nuestra construcción en forma de L. junto al terreno se encuentra una construcción donde existen algunos locales comerciales como tiendas, micro mercados, etc. Al otro lado tenemos una casa donde reside una familia, al frente tenemos las oficinas de Salud y atrás, un edificio de departamentos.

Cercanía a la Universidad San Francisco de Quito:

La ubicación del terreno es estratégica para estudiantes de intercambio y de provincia de la Universidad San Francisco de Quito ya que se encuentra cerca de cualquiera de las tres opciones para bajar al valle de Cumbaya, El túnel Guayasamín, La Avenida Simón Bolívar y la Vía a Guapulo, de esta manera llegar a la universidad desde la residencia o llegar a la residencia de la universidad no va a ser complicado para ellos, el contraflujo de los túneles puede afectar a las personas que quieran bajar a la universidad por el Túnel Guayasamín , pero de todas formas cualquiera de las otras alternativas se encuentran muy cerca.

Cercanía a centros comerciales y de entretenimiento.

El terreno se encuentra ubicado a tan solo diez minutos en Ecovia del Centro Comercial Quicentro Shopping, esto equivale a quince a veinte minutos caminando, además se encuentra muy cerca de Megamaxi, lugar donde pueden hacer las distintas compras para cualquier tipo de necesidad que tengan. Megamaxi se encuentra a menos de cinco minutos en taxi sin tráfico de la residencia, es decir el valor a pagar si se transportan en taxi es de menos de un dólar. Muy cerca del terreno también se encuentra el Centro Comercial el Jardín, a donde en carro sin tráfico igual toma menos de diez minutos llegar y de veinte a veinticinco minutos caminando. Un poco más alejado pero igual muy cerca del lugar se encuentra el Centro Comercial Iñaquito (CCI) y la plaza de las Américas, lugar en donde los estudiantes pueden ir al cine o a comer en un ambiente muy acogedor y divertido.

En cuanto a la vida nocturna, a cinco minutos a pie se encuentra la discoteca llamada Times, además se encuentra muy cerca de todos los bares, restaurantes y karaokes ubicados a lo largo de la Avenida Eloy Alfaro, muy cerca también se encuentran las discotecas Futbol News, Love, Siete, entre otras. Otro lugar muy importante del que se encuentra relativamente cerca es la Plaza Foch, lugar conocido por ser un gran atractivo para extranjeros y personas que viven en la ciudad de Quito, se encuentra a menos de veinte minutos en taxi o pueden tomar la Ecovia hasta la Av. Mariscal Foch y caminar cinco minutos hasta llegar a la plaza.

Transporte:

Las facilidades de transporte que nos ofrece nuestra ubicación, son una ventaja competitiva muy notoria para nuestro proyecto, del sector donde está ubicado el terreno, sería muy fácil llegar a muchos lugares a pie, además queda muy cerca de la estación de la Ecovia que conduce a las personas a la terminal Rio Coca al norte y al centro norte, de estas dos terminales se puede trasladar a cualquier otra parte de la ciudad. Como parte de nuestro proyecto deseamos implementar el servicio de transporte, y tener dos busetas que hagan recorridos a la universidad y a otros lugares a los que los huéspedes quieran ir.

Infraestructura del vecindario:

Bellavista y la Gonzales Suarez son barrios conocidos por la gran cantidad de edificios que se encuentran en ellos, esto significa que hay una gran cantidad de familias viviendo en este sector y por ende también la ubicación estratégica de los distintos centros comerciales que se encuentran en la cercanía de estos barrios. Como mencione anteriormente está compuesto mayoritariamente por edificios y existe una tendencia a demoler las casas ubicadas en el sector y utilizar esos terrenos para construir más edificios. En la Av. Eloy Alfaro existe una gran cantidad de casas que han sido transformadas en oficinas o centros de negocios.

Planificación:**IRM del terreno:**

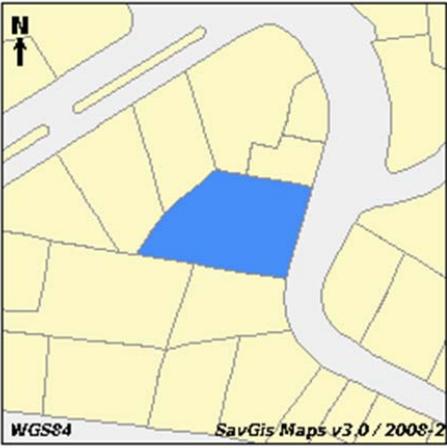
 INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA Municipio del Distrito Metropolitano de Quito																															
IRM - CONSULTA																															
1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO * C.C./R.U.C: 00*****00 Nombre del propietario: CAJA CENTRAL COOPERATIVA FINANCOOP																															
2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO * Número de predio: 27224 GEO-CLAVE: 170104120194004001 Clave catastral: 10906 16 014 000 000 000 En propiedad horizontal: NO En derechos y acciones: NO Predio en ZUAE: SI Administración zonal: NORTE Parroquia: Iniaquito Barrio / Sector: BELLAVISTA Datos del terreno Área de terreno: 2061,00 m ² Área de construcción: 0,00 m ² Frente: 38,85 m																															
3.- UBICACIÓN DEL PREDIO * 																															
4.- CALLES <table border="1"> <thead> <tr> <th>Calle</th> <th>Ancho (m)</th> <th>Referencia</th> <th>Retiro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>		Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro																										
Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro																												
5.- REGULACIONES <table border="1"> <thead> <tr> <th>ZONA</th> <th>PISOS</th> <th>RETIROS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zonificación: A10 (A604-50)</td> <td>Altura: 16 m</td> <td>Frontal: 5 m</td> </tr> <tr> <td>Lote mínimo: 800 m²</td> <td>Número de pisos: 4</td> <td>Lateral: 3 m</td> </tr> <tr> <td>Frente mínimo: 15 m</td> <td></td> <td>Posterior: 3 m</td> </tr> <tr> <td>COS total: 200 %</td> <td></td> <td>Entre bloques: 6 m</td> </tr> <tr> <td>COS en planta baja: 50 %</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Servicios básicos: SI</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		ZONA	PISOS	RETIROS	Zonificación: A10 (A604-50)	Altura: 16 m	Frontal: 5 m	Lote mínimo: 800 m ²	Número de pisos: 4	Lateral: 3 m	Frente mínimo: 15 m		Posterior: 3 m	COS total: 200 %		Entre bloques: 6 m	COS en planta baja: 50 %			Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada			Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano			Servicios básicos: SI			Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad		
ZONA	PISOS	RETIROS																													
Zonificación: A10 (A604-50)	Altura: 16 m	Frontal: 5 m																													
Lote mínimo: 800 m ²	Número de pisos: 4	Lateral: 3 m																													
Frente mínimo: 15 m		Posterior: 3 m																													
COS total: 200 %		Entre bloques: 6 m																													
COS en planta baja: 50 %																															
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada																															
Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano																															
Servicios básicos: SI																															
Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad																															
6.- AFECTACIONES <table border="1"> <thead> <tr> <th>Descripción</th> <th>Tipo de vía</th> <th>Derecho de vía</th> <th>Retiro</th> <th>Observación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>		Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación																									
Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación																											
7.- OBSERVACIONES - (ZUAE) Zona Urbanística de Asignación Especial, Ordenanza No. 0106 que establece el régimen administrativo de incremento de número de pisos y captación del incremento patrimonial por suelo creado en el DMQ.																															
8.- NOTAS - Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ. - * Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización. - Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros. - Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna. - Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente. - Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.																															

Figure 4 Informe de Regulacion Metropolitana.

Resumen de información IRM

Localización:

El terreno se encuentra ubicado en Quito, parroquia Iñaquito, sector bellavista. Sobre la Av. Fernando Ayarza y Eloy Alfaro.

Terreno:

El terreno es propiedad de Caja Central Cooperativa Financoop, tiene un total de dos mil sesenta y uno metros cuadrados.

Numero de predio:

27224

Acceso y visibilidad:

La Av. Fernando Ayarza es una de las vías principales de acceso a la Av. Gonzales Suarez, avenida muy concurrida ya que tiene una alta densidad poblacional teniendo como infraestructura edificios multifamiliares en su mayoría, razón por la cual el terreno es un terreno muy visible. Afortunadamente no existe mucho ruido cerca de la construcción ya que no se encuentra ubicada en una avenida principal sino en una pequeña.

Para acceder a la Av. Fernando Ayarza, si uno viene de norte a sur por la Av. Eloy Alfaro, lo único que se tiene que hacer es virar a la izquierda y empatar con esta avenida. Como referencia tenemos la construcción donde se encuentran las oficinas de seguros equinoccial justo en la esquina.

Si uno viene de sur a norte por la Av. Eloy Alfaro tiene que pasar la 6 de diciembre y girar a la derecha por la Av. Fernando Ayarza.

Por otro lado si alguien se dirige hacia este lugar por la Av. Gonzales Suarez, de sur a norte, simplemente hay que seguir por la avenida, pasar la Av. Bosmediano y bajar por la Av. Fernando Ayarza hasta casi empatar la Av. Eloy Alfaro.

Si uno viene por la Av. 6 de Diciembre, de norte a Sur , se debe emparar la Av. Eloy Alfaro, girar a la derecha en dirección a la Av. Los Shyris y girar en U más o menos a la altura de la alianza Francesa o en la Calle Bélgica, y ahí uno se encuentra en la Av. Eloy Alfaro donde debe seguir y girar a la derecha por la Fernando Ayarza.

Servicios básicos:

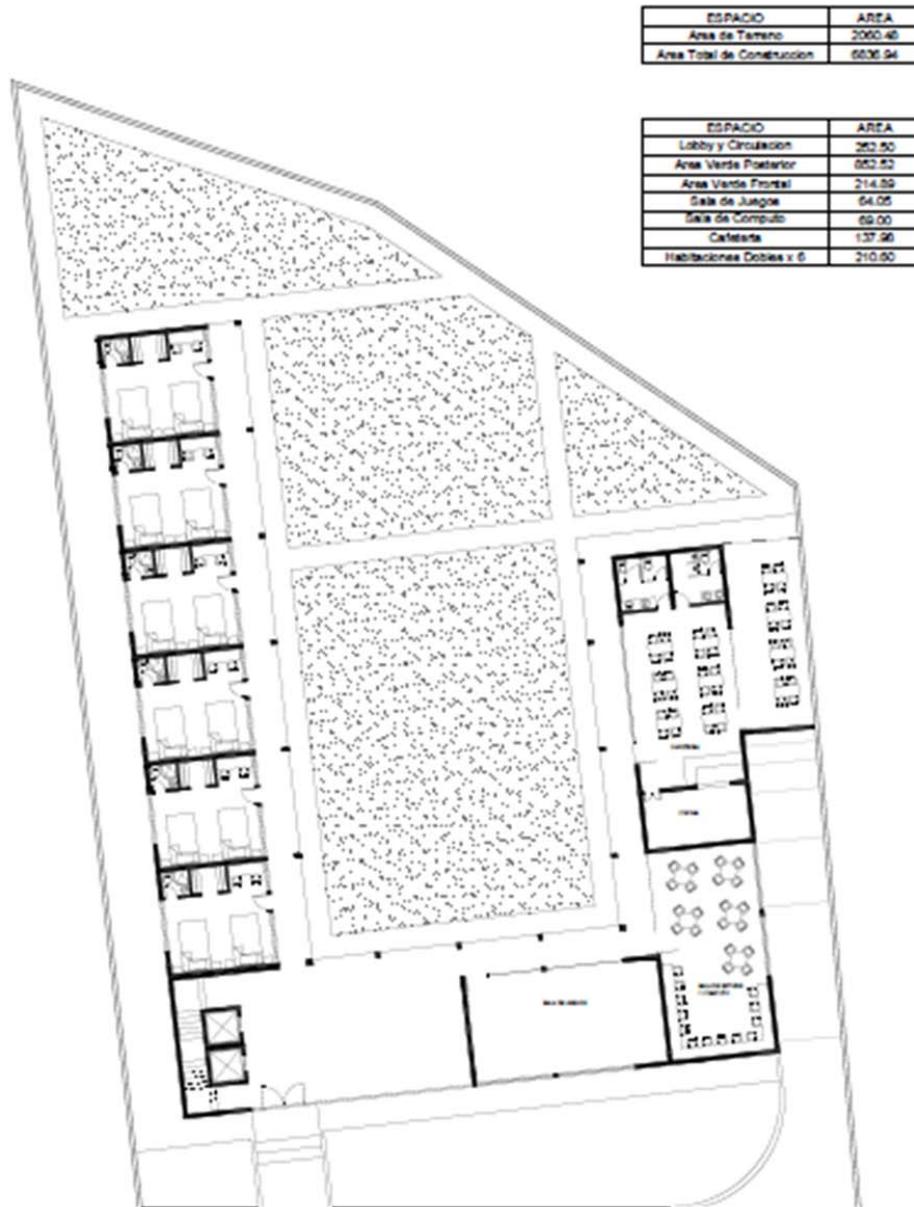
En cuanto a los servicios básicos, debido a su ubicación en una zona residencial, el terreno cuenta con acceso a todos los servicios básicos disponibles en el sector, agua, luz, teléfono, alcantarillado, TV Cable.

Situación legal y regulaciones municipales:

La información en la página web no se encuentra actualizada, las personas encargadas de la venta del terreno confirmaron que la proyección del terreno es de 12 pisos con una altura máxima de 48 metros. Por otro lado se mantiene la regulación en cuanto a los retiros que son cinco metros frontal, tres metros laterales, tres metros posterior y seis metros entre bloques.

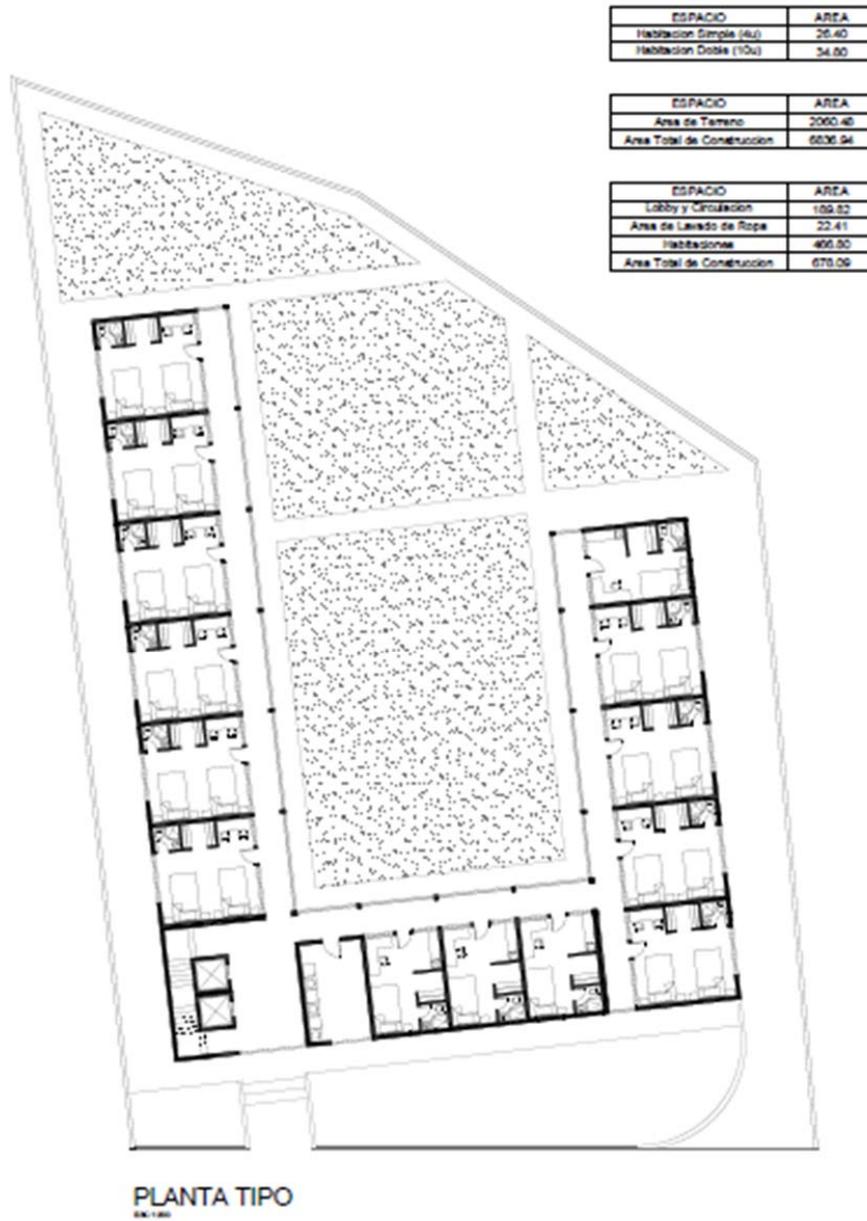
Diseño y arquitectura.

Planos Planta Baja:



PLANTA BAJA
04/1/2006

Planos pisos de habitación:



Programa de espacio:**Planta baja:**

ESPACIO	AREA
Habitacion Simple (4u)	26.40
Habitacion Doble (10u)	34.80

ESPACIO	AREA
Area de Terreno	2060.48
Area Total de Construccion	6836.94

ESPACIO	AREA
Lobby y Circulacion	189.82
Area de Lavado de Ropa	22.41
Habitaciones	466.80
Area Total de Construccion	678.09

Pisos de habitación:

ESPACIO	AREA
Area de Terreno	2060.48
Area Total de Construccion	5424.72

ESPACIO	AREA
Lobby y Circulacion	189.82
Area de Lavado de Ropa	22.41
Habitaciones	466.80
Area Total de Construccion	678.09

ACTIVIDADES PREOPERACIONALES

ABOGADO

“En cuanto a lo que son gastos de Abogado para la constitución de una empresa son los siguientes:

- Con una inversión de \$30,000 los honorarios del abogado van de \$1500 a \$2000. Estos varían dependiendo el acuerdo y negociación que tengas con el abogado.
- Se tiene que pagar una patente municipal la cual cuesta \$13,22.
- El registro mercantil cuesta \$170
- Los gastos en la notaria son de \$400 aproximadamente.
- \$30 de gastos de movilización y copias.

SERVICIOS DE RENTAS INTERNAS

- El trámite de obtención del RUC es gratuito.
- El costo de 20 facturas es de \$17,92.

INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

Los empleadores tendrán que tomar en cuenta que:

Los derechos de los trabajadores a la Seguridad Social son irrenunciables. (Art. 34 de la Constitución de la República del Ecuador y Art. 4 del Código del trabajo).

- **Art. 34.-** El Estado garantizará la igualdad de derechos y oportunidades de mujeres y hombres en el acceso a recursos para la producción y en la toma de decisiones económicas para la administración de la sociedad conyugal y de la propiedad.
- **Art. 4.- Irrenunciabilidad de derechos.-** Los derechos del trabajador son irrenunciables. Será nula toda estipulación en contrario.

Son sujetos del Seguro General Obligatorio, en calidad de afiliados, todas las personas que perciben ingresos por la ejecución de una obra o la prestación de un servicio físico o intelectual, con relación laboral o sin ella; en particular.

a. El trabajador en relación de dependencia.

- b.** El trabajador autónomo.
- c.** El profesional en libre ejercicio.
- d.** El administrador o patrono de un negocio.
- e.** El dueño de una empresa unipersonal.
- f.** El menor trabajador independiente.
- g.** Los demás asegurados obligados al régimen del Seguro General Obligatorio en virtud de leyes y decretos especiales.

Salarios de adaptación

A partir del 1 de Enero del 2011 se fijó un salario unificado que es de USD 292,00 del cual se descontara una tasa de aportación por parte de empleador y empleados que se detalla de la siguiente manera:

Trabajadores del sector privado bajo relación de dependencia, así como de los miembros del clero secular.

CONCEPTO	PERSONAL	PATRONAL	TOTAL
S. INVALIDEZ VEJEZ Y MURTE	6.64	3.10	9.74
S. SALUD	0.00	5.71	5.71
S. RIESGOS DEL TRABAJO	0.00	0.55	0.55
S. CESANTIA	2.00	1.00	3.00
S. SOCIAL CAMPEÑO	0.35	0.35	0.70
GASTOS ADMINISTRACION	0.36	0.44	0.80
TOTAL APORTES	9.35	11.15	20.50

Obligaciones del Empleador

- Celebrar un contrato de trabajo
- Inscribir el contrato de trabajo en el Ministerio de Relaciones Laborales.
- Afiliar a tu trabajador a la Seguridad Social (IESS), a partir del primer día de trabajo, inclusive si es a prueba.
- Tratar a los trabajadores con la debida consideración, no infiriéndoles maltratos de palabra o de obra.
- Sueldo básico que se debe pagar es de 292.00 USD (SBU 2012).

Asumir el porcentaje(11,15%) que corresponde al empleador por la seguridad social

- Pagar horas extras y suplementarias:

Para el pago de estas horas debe realizarse un recargo del 100%.

Valor de la hora extra para un trabajador con el salario básico de 292 USD

- Pagar los décimos tercero y cuarto.

El Décimo cuarto sueldo o bono escolar es un beneficio y lo deben percibir todos los trabajadores bajo relación de dependencia, indistintamente de su cargo o remuneración. Solo se encuentran excluidos los operarios y aprendices de artesanos de acuerdo con el Art.115 del Código del Trabajo. Y consiste en un sueldo básico unificado vigente a la fecha de pago(1SBU en el 2012).

- A partir del segundo año de trabajo pagar los Fondos de Reserva.

Se paga después del primer año de trabajo y está formada por: Sueldo bruto (Sueldo que consta en el contrato de trabajo) + horas extras & suplementarias del mes (si las tuviera) y otras bonificaciones.

- A pagar una compensación por el salario digno

Es una compensación económica que deberá pagar el empleador hasta el 31 de marzo del 2012. El salario digno para el año 2011 es de 350.70 USD

- A pagar utilidades si la empresa tiene beneficios.

El Art. 97 del Código del Trabajo, establece que el empleador o empresa reconocerá en beneficio de sus trabajadores el quince por ciento(15%) de las utilidades líquidas.

- Vacaciones:

Las vacaciones laborales anuales es un derecho que tiene todo trabajador a que el empleador le otorgue un descanso remunerado.

Tienen derecho a las vacaciones los trabajadores que han cumplido un año de trabajo para el mismo empleador, en caso de salir del trabajo antes de cumplir el año de servicio debe cancelarse al trabajador la parte proporcional a las vacaciones no gozadas.

Todo trabajador tendrá derecho a gozar anualmente de un período ininterrumpido de 15 días de vacaciones, incluidos los días no laborables. Quienes hubieren prestado servicios más de cinco años al mismo empleador, gozarán adicionalmente de un día de vacaciones por cada uno de los años excedentes.

La forma de calcular el pago de las vacaciones, consiste en dividir la remuneración recibida durante el año de servicio para veinticuatro (24).

(Sueldo + Horas Extras + Comisiones + Otras retribuciones Accesorias Permanentes) Anual /24.

SUPERINTENDENCIAS DE COMPAÑÍAS

Es necesario que esta entidad apruebe las escrituras de constitución para lo cual se requiere de los siguientes documentos:

- Tres copias certificadas de las Escrituras de constitución
- Copia de la cédula del Abogado que suscribe la solicitud
- Solicitud de aprobación de las Escrituras de constitución de la Compañía
- Descarga de documentos de Modelo solicitud aprobación Escrituras.

Después de esto se obtiene la resolución de aprobación de las Escrituras que son otorgadas con un extracto y 3 resoluciones de aprobación. Se debe guardar el recibo entregado por la Superintendencia de Compañías al momento de presentar la solicitud ya que es necesario reingresar esta información para el otorgamiento de cuatro hojas de datos de la Compañía.

La documentación que se requiere es:

- Formulario RUC 01^a
- Formulario RUC 01B
- Nombramientos Gerente y Presidente inscritos en el Registro Mercantil
- Copias de cédulas y papeletas de votación de Gerente y Presidente
- Tercera copia certificada de la Escritura de Constitución debidamente inscrita en el Registro Mercantil.
- Una copia de la panilla de luz o agua del lugar donde tendrá su domicilio la Compañía
- Publicación del extracto

El monto económico que se debe pagar para constituir una empresa en la superintendencia de compañías es: \$350

INSTITUTO ECUATORIANO DE PROPIEDAD INTELECTUAL

- Patente de la marca \$116.
- Búsqueda de publicación \$16.

APERTURA DE CUENTAS BANCARIAS

Banca Privada - Cuenta Empresarial

- Monto mínimo para Cía. Ltda. 800 USD
- Monto mínimo para Sociedad Anónima: 1,000 USD
- Copia de escritura de estatutos de constitución debidamente inscrita en el Registro Mercantil.
- Escritura de reformas de estatutos y aumentos de capital inscritos (si los hubiere), en el Registro Mercantil.
- Nombramientos vigentes de los representantes legales inscritos en el Registro Mercantil.
- Original y copia a color del documento de identidad o ciudadanía de los representantes legales y de las personas autorizadas a actuar en nombre de la persona jurídica.

- Copia de certificado de votación (últimas elecciones) del representante legal y firmantes.
- Original y copia de planilla actualizada de servicios básicos: agua, luz, teléfono de la empresa.
- Tres referencias bancarias o comerciales, las comerciales no deben ser mayores a 1 año.
- Registro único de contribuyentes (RUC) actualizado.
- Nómina de accionistas.
- Estados financieros actualizados y presentados a la Superintendencia de Compañías.
- Certificado de cumplimiento de obligaciones.
- No debe estar inhabilitado por la Superintendencia de Bancos y Seguros (Empresa y sus firmantes).
- Formulario 101 del SRI.

Banca Pública - Banco Nacional de Fomento

Requisitos para apertura de cuentas corrientes – persona jurídica.

- Cuenta corriente: monto mínimo de apertura para persona jurídica: 500 USD.
- Copia del R.U.C. o R.I.S.E.
- Una (1) copia a color de la cédula de ciudadanía, identidad, refugiado o pasaporte (en caso de extranjeros) del representante legal y sus firmantes de la cuenta.
- Una (1) copia de Certificado de Votación vigente de representante legal y firmantes autorizados
- Último recibo o planilla cancelada de cualquier servicio básico de la compañía.
- Nombramientos, vigentes e inscritos en el Registro Mercantil del Representante Legal
- Carta del representante legal designando los firmantes autorizados y condiciones de firma.
- Una (1) copia notariada de Escritura de constitución de la empresa, debidamente inscrita en el Registro Mercantil.
- Una (1) copia notariada de reformas a estatutos y aumentos de capital.

- Nómina de accionistas
- Certificado de obligaciones y cumplimiento otorgado por la Superintendencia de Compañías, de la existencia legal de la Empresa.
- Estados financieros actualizados y presentados a la Superintendencia de Compañías.
- Dos referencias bancarias y/o comerciales con número telefónico
- Depósito inicial - Tabla de costos y servicios

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

PATENTE MUNICIPAL

La patente municipal y otros trámites se los puede hacer en las ocho administraciones zonales o en los balcones de servicios municipales de los centros comerciales Condado Shopping, el Recreo o en la zona centro, calle Chile Oe 335 y Venezuela. A partir del mes de febrero, el formulario de declaración del impuesto a la patente 2012 se lo encontrará y podrá ser bajado de la página web del Municipio www.quito.gob.ec En el mismo se llenarán los datos que se le solicita:
Nombres completos

Razón Social

Representante legal

Número de cédula

Dirección donde va a ejercer la actividad económica

Clave Catastral (dato importante respecto del predio donde se va a ejercer la actividad)

Número telefónico

Actividad económica principal con la que se inscribe la patente

Esta solicitud deberá ser acompañada de los siguientes requisitos:
Solicitud y copia de la cédula para personas no obligadas a llevar contabilidad.

Y para personas naturales y jurídicas obligadas a llevar contabilidad: copia de la cédula y papeleta de votación, constitución de la empresa o acuerdo ministerial y nombramiento del representante legal. Con estos requisitos en las ventanillas de pago se les categorizará y cobrará el impuesto de patente en base a las mismas tablas y cálculos que determinan las ordenanzas # 339 y 157. Ese instante será generado el título de crédito para que el contribuyente pague su impuesto de patente municipal.

En el caso de los profesionales están obligados a obtener su patente aquellos que no se encuentran en relación de dependencia pública o privada; es decir aquellos que ejerzan actividades económicas de libre ejercicio.

El cierre de un negocio también debe ser reportado

Tablas de tarifas y techos vigentes que no se han modificado

TABLA DE TARIFAS PARA EL IMPUESTO DE PATENTE			
Desde USD	Hasta USD	Sobre Fracción	Sobre Fracción
	10.000,00		1,00 %
10.000,01	20.000,00	100,00	1,20 %
20.000,01	30.000,00	220,00	1,40 %
30.000,01	40.000,00	360,00	1,60 %
40.000,01	50.000,00	520,00	1,80 %
50.000,01	En adelante	700,00	2,00 %

TABLA DE LÍMITES DE CUOTA EN EL IMPUESTO DE PATENTE		
RANGOS DE PATRIMONIO		TECHO
250.000,00	750.000,00	5.000,00
750.000,00	1'000.000,00	6.000,00
1'000.000,00	1'500.000,00	7.000,00

1'500.000,00	2'000.000,00	8.000,00
2'000.000,00	3'500.000,00	10.000,00
3'500.000,00	6'000.000,00	15.000,00
6'000.000,00	10'000.000	20.000,00
10'000.000,00	En adelante	25.000,00

El Municipio capitalino da a conocer las fechas límites para el pago de las patentes municipales:

Para personas naturales no obligadas a llevar contabilidad:

Si el último dígito de la cédula es:	Fecha Límite de declaración y pago
1	10 de mayo
2	12 de mayo
3	14 de mayo
4	16 de mayo
5	18 de mayo
6	20 de mayo
7	22 de mayo
8	24 de mayo
9	26 de mayo
0	28 de mayo

Fechas límites para personas jurídicas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad.”

Si el noveno dígito del RUC es:	Fecha límite de declaración y pago
1	10 de junio
2	12 de junio
3	14 de junio
4	16 de junio
5	18 de junio
6	20 de junio
7	22 de junio
8	24 de junio
9	26 de junio

(fuente: Estrategias de marketing para The Coffee Workshop Inc. Por Jorge Castro)

Recursos Humanos:

Cultura organizacional:

Misión:

Brindar un lugar a nuestros huéspedes que sea cómodo, seguro y divertido, donde puedan vivir, conocer personas de distintas culturas y realizar sus actividades diarias durante el periodo de tiempo que estudien en la Universidad San Francisco de Quito.

Visión:

Ser la mejor opción de residencia para los estudiantes de intercambio y de otras provincias que estudien en la Universidad San Francisco de Quito.

Valores:

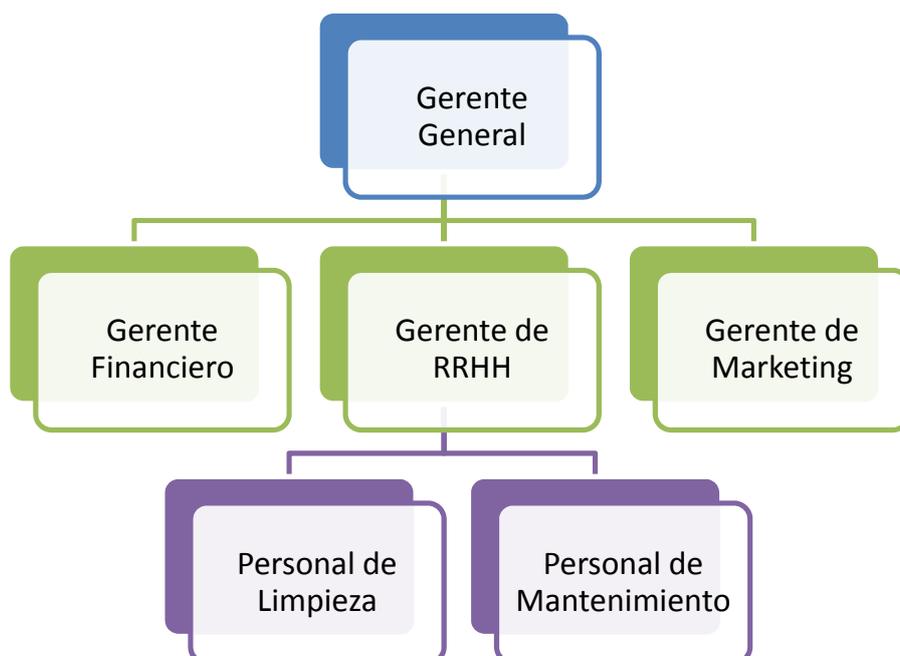
- Responsabilidad.

- Seguridad.
- Amabilidad
- Respeto.

Reclutamiento:

para el proceso de reclutamiento es importante escoger personal joven muy capacitado. La idea del personal joven es que este en capacidad de interrelacionarse con los residentes de Mountain ViewGuestHouse. De esta manera esta persona puede involucrarse más y entender de mejor manera al target.

Para el proceso de reclutamiento es importante realizar un entrevista de trabajo donde se tomen varios test de aptitud para los diferentes puestos, una vez seleccionadas las personas que trabajaran en Mountain ViewGuestHouse, procederemos a un proceso de entrenamiento donde se entrenara al personal en temas específicos como servicio al cliente, filosofía de la empresa, introducción de la cultura organizacional, se le presentara a todos los huéspedes de tal manera que todos lo conozcan y ellos conozca a todos.

Organigrama:

En el organigrama no consta personal de seguridad, cocina y jardinería y que serán servicios tercerizados.

Como podemos ver el organigrama es bastante reducido ya que no necesitamos de mucho personal en nuestro concepto. Los mismos estudiantes se encargaran de la limpieza de sus habitaciones y solo cuando la desocupen nuestro personal de limpieza entrara a hacer inspección y limpieza antes de que lleguen nuevos huéspedes.

Perfiles para los distintos puestos de trabajo:

Gerente General:

El Gerente General, tiene que ser una persona graduado en Administración de Empresas, necesita por lo menos 3 años de experiencia previa en alguna empresa, preferiblemente algún hotel. La razón por la que preferimos experiencia en hoteles es porque , a pesar de que no es un hotel, realizamos actividades similares, esta persona debe tener conocimiento acerca de cómo funciona este tipo de empresas y qué tipo de decisiones tomar en caso de que exista algún problema.

Gerente Financiero:

El Gerente Financiero debe ser una persona graduada en finanzas de alguna universidad. Es de fundamental importancia que tenga experiencia en el área ya que el manejo de las finanzas de una empresa es una tema muy delicado que debe ser manejado correctamente. El, conjuntamente con el gerente general, establecerán los precios del alquiler, analizaran descuentos, establecerán sueldos y realizaran análisis mensuales de los ingresos y egresos, de esta manera se tendrá un control de todos los gastos.

Gerente de RRHH:

El Gerente de Recursos Humanos también es de vital importancia, es necesario que esta persona haya culminado sus estudios de comunicación o de psicología organizacional. Su papel no se enfocara en capacitación del personal ni nada por el estilo , ya que existe muy poco personal, pero se enfocara en mantener satisfechos a todos nuestros huéspedes, además

de planificar actividades mensuales como paseos, concursos, delegar responsables de cada piso, premiar a los diferentes huéspedes por orden, etc.

Gerente de Marketing:

El Gerente de marketing, tiene que ser una persona graduada en marketing o administración, va a ser el encargado de realizar todo tipo de contactos y alianzas estratégicas con la Universidad San Francisco de Quito y con las Universidades en el extranjero, de tal manera que Mountain ViewGuestHouse sea una opción para los estudiantes de intercambio desde antes de que vengan al Ecuador. Además será el encargado de realizar las alianzas con las empresas tercerizadas como la de catering, la de seguridad, etc.

Personal de Limpieza:

Necesitaremos dos personas de limpieza constantemente para que cada día realicen la respectiva limpieza del comedor, los pasillos, el hall principal, la sala de juegos, etc.

Estas personas de limpieza no necesitan tener experiencia previa ni estudios universitarios, pero serán entrenadas de tal manera que siempre lleven una sonrisa y transmitan energía positiva a todos los huéspedes de Mountain ViewGuestHouse.

Personal de mantenimiento:

Necesitamos una persona de mantenimiento para que realice distintas actividades de mantenimiento que deben solucionarse inmediatamente, desempeñara mas o menos el rol de un conserje, esta persona debe tener conocimientos de plomería, sistemas eléctricos, jardinería, etc.

Debe estar siempre a disposición de todos los huéspedes, y al igual que con el personal de limpieza, será entrenado para que siempre tenga una sonrisa y haga todo con muy buena voluntad.

Las 7 P de marketing de servicios aplicadas a Mountain View GuestHouse

Producto:

Nuestro producto es un edificio con habitaciones construidas exclusivamente para estudiantes de intercambio y estudiantes de otras provincias que estudien en la Universidad San Francisco de Quito.

Cuenta con todas las facilidades que un estudiante necesita como centro de cómputo, comedor, sala de juegos, gimnasio, etc. Además tendremos locales en alquiler donde tercerizaremos algunas cosas como el gimnasio y cocina para servicio de catering. Nuestro enfoque es dirigido netamente a estudiantes por lo cual el ambiente de Mountain View GuestHouse, siempre será divertido. De esta manera nuestros huéspedes se sentirán muy cómodos compartiendo su hogar con personas de todo el mundo y del Ecuador.

Plaza:

La plaza es el lugar donde se va a desenvolver nuestro servicio, en este caso será nuestro edificio, hemos procurado crear espacios amplios para los estudiantes de manera que se sientan cómodos durante su estadía en Mountain View GuestHouse, inclusive hemos sacrificado un poco de terreno con el fin de que todos los dormitorios tengan entradas de luz por ambos lados, una ventana que dé hacia afuera y otra que dé hacia el corredor que tendrá balcones hacia un patio central donde habrán jardines y espacios para que los estudiantes se relajen y se relacionen entre ellos. Además de todas las facilidades que les brindaremos que serán lavandería, elevadores, cocina, etc.

Promoción:

La promoción la realizaremos mediante los convenios que tengamos con las universidades en el exterior y la Universidad San Francisco de Quito, de esta manera los estudiantes podrán escoger como opción el vivir en Mountain View GuestHouse, por otro lado se realizara promoción dentro del Ecuador, por medio del boca a boca, es muy fácil que este tipo de proyectos se dé a conocer sin tener que invertir dinero en publicidad, de todas formas se

pondrán anuncios en internet que es una herramienta muy económica, sobre todo en redes sociales.

Procesos:

No tenemos procesos establecidos para este tipo de servicio, lo que sí es muy importante dar un seguimiento a las habitaciones de tal manera que no se alquile más de la capacidad que tenemos, además se establecerán procesos de los trabajos de limpieza mediante un horario semanal establecido donde se detallaran todas las actividades de limpieza que deben realizar a lo largo de la semana. En cuanto a procesos de atención al cliente, vamos a contar con una página web donde los clientes pueden revisar la disponibilidad de habitaciones para cada semestre, y de esta manera pueden ver si pueden aplicar o no, en caso de que si exista disponibilidad, deben llenar formularios via online con información personal, información de la tarjeta con la que van a cancelar el valor, periodo de estadía, etc. Este deberá ser aprobado por los gerentes y brindar una respuesta inmediata al solicitante.

Ambiente Físico:

En cuanto al ambiente Físico como mencione anteriormente, no escatimaremos en brindar un ambiente divertido, la decoración y todo debe ser colorido de tal manera que despierte y transmita una energía positiva diariamente en los estudiantes, además tendremos sala de juegos donde los estudiantes podrán jugar billar, ping pong, ver Tv, etc. Además tendremos un patio con salas exteriores donde puedan realizar distintos tipos de actividades.

Personas:

En cuanto a personas nos referimos al personal, como mencione anteriormente, es importante que nuestro personal siempre transmita energía positiva, deben tener siempre una sonrisa en la cara y ser muy serviciales con todos los huéspedes, es muy importante generar relaciones de confianza con ellos para que no se sientan intimidados por la presencia de los gerentes o de todo el personal.

Estados financieros

Para el análisis del proyecto se realizó una valoración basada en los principales estados financieros, Pérdidas y ganancias, Balance general y Flujo de efectivo.

En la construcción de dichos estados financieros se tomaron en cuenta como base los siguientes parámetros:

PARAMETROS (Value Drivers)	
Días de cartera	90
<i>Saldo mínimo en caja bancos</i>	2%
Días por pagar de gastos operativos	30
Gastos Operativos Fijos	17950
Gastos Operativos Variables	0,1
Tasa pasiva de interés	0,12
Tasa de Costo de Capital	0,15
Depreciación (años)	20
Depreciación (valor anual)	216960,133
Razón de PayOut	1

Dentro de los gastos operativos fijos se consideran valores como los sueldos de los gerentes (Gerente general, Financiero, Recursos Humanos, Marketing), el personal de limpieza y guardianía, agua, luz y transporte. Los demás Value Drivers los tomamos de las tasas actuales del mercado.

Dadas las condiciones del edificio se analizo tiene capacidad máxima de 252 personas repartidas en habitaciones simples y dobles. Tomando en cuenta que el costo de arrendar una habitación simple es de \$450 y una doble \$350, el ingreso se planeó gracias a un crecimiento estocástico para los primeros años hasta alcanzar la capacidad instalada y de ahí mantener

dicho nivel. Una segunda fuente de ingresos será el arriendo de locales para el gimnasio y catering, cada uno de los dos por \$1000 mensuales.

Una vez realizado el estudio se planteó la estructura para fundear el proyecto la cual consta de un aporte de capital inicial de \$2.101.762,00 conjuntamente con una deuda de \$2.020.402,00 .

Como método de valoración del proyecto, ya que el principal indicador que un inversionista busca es el payout del proyecto o en otras palabras los dividendos que dicho proyecto puede ofrecer, tomando en cuenta los Value Drivers antes descritos más los ingresos estimados y la estructura de Deuda/Capital, se estimó una proyección a 10 años de los estados financieros (Balance general, Pérdidas y Ganancias y Flujo de efectivo), para obtener los valores de los dividendos que los accionistas obtendrían de colocar su capital en el proyecto.

Para realizar el cálculo del valor actual neto se utilizó como tasa de descuento el 15%, como porcentaje al cual los accionistas pudieran colocar su dinero.

Una vez realizados los cálculos pertinentes, se observó que el proyecto arroja para los accionistas un valor actual neto VAN de \$592.971,93 y una tasa interna de retorno TIR de 22,16% .

A continuación se muestran los cálculos pertinentes así como los estados financieros proyectados.

PROFIT & LOSS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS			15,00%	10,00%	5,00%	0,050%	0,050%			
Crecimiento Anual		15,000%	10,000%	5,000%	0,050%	0,050%	<i>Funcionando a capacidad instalada</i>			
Arriendo locales	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00
Arriendo estudiantes	776.160,00	892.584,00	981.842,40	1.030.934,52	1.031.449,99	1.031.965,71	1.108.800,00	1.108.800,00	1.108.801,00	1.108.802,00
TOTAL INGRESOS	778.160,00	894.584,00	983.842,40	1.032.934,52	1.033.449,99	1.033.965,71	1.108.800,00	1.108.800,00	1.108.801,00	1.108.802,00
EGRESOS										
Costo de Ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos Operativos	56.758,00	56.758,00	56.758,00	56.758,00	56.758,00	56.758,00	56.758,00	56.758,00	56.758,00	56.758,00
Depreciación	150.020,10	150.020,10	150.020,10	150.020,10	150.020,10	150.020,10	150.020,10	150.020,10	150.020,10	150.020,10
Gastos Financieros	210.376,52	142.864,07	62.410,84	8.699,17	-	-	-	-	-	-
TOTAL EGRESOS	417.154,62	355.463,37	279.473,06	228.215,99	219.542,60	219.568,39	223.410,10	223.410,10	223.410,15	223.410,20
UTILIDAD NETA	361.005,38	539.120,63	704.369,34	804.718,53	813.907,39	814.397,33	885.389,90	885.389,90	885.390,85	885.391,80
Dividendos a pagar	361.005,38	539.120,63	704.369,34	804.718,53	813.907,39	814.397,33	885.389,90	885.389,90	885.390,85	885.391,80

CASH FLOW	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Saldo Inicial	20.000,00	15.563,20	17.891,68	19.676,85	20.658,69	20.669,00	20.679,31	22.176,00	22.176,00	22.176,02
Ingresos										
Recaudación de Cartera	582.120,00	863.478,00	959.527,80	1.018.661,49	1.031.321,12	1.031.836,78	1.089.591,43	1.108.800,00	1.108.800,75	1.108.801,75
Total Ingresos	602.120,00	879.041,20	977.419,48	1.038.338,34	1.051.979,81	1.052.505,78	1.110.270,74	1.130.976,00	1.130.976,75	1.130.977,77
Egresos										
Compras de mercancías	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago de mercancías	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago de gastos operativos	52.028,17	60.094,10	64.670,21	67.292,18	67.520,35	67.546,14	71.069,86	71.390,00	71.390,05	71.390,10
Pago de préstamo bancario	2.020.402,00	1.485.873,37	895.194,47	144.986,12	-	-	-	-	-	-
Pago de intereses	-	210.376,52	142.864,07	62.410,84	8.699,17	-	-	-	-	-
Total Egresos	2.072.430,17	1.756.343,99	1.102.728,75	274.689,13	76.219,52	67.546,14	71.069,86	71.390,00	71.390,05	71.390,10
Cash Flow neto	1.470.310,17	877.302,79	125.309,27	763.649,21	975.760,29	984.959,64	1.039.200,89	1.059.586,00	1.059.586,70	1.059.587,67
Saldo prudencial mínimo en Caja/Bancos	15.563,20	17.891,68	19.676,85	20.658,69	20.669,00	20.679,31	22.176,00	22.176,00	22.176,02	22.176,04
Nuevo préstamo (o rollover) a corto plazo	1.485.873,37	895.194,47	144.986,12	-	-	-	-	-	-	-
Nuevo saldo final preliminar de Caja/Bancos	15.563,20	17.891,68	19.676,85	763.649,21	975.760,29	984.959,64	1.039.200,89	1.059.586,00	1.059.586,70	1.059.587,67
Saldo utilizable para pagar dividendos	0,00	0,00	-	742.990,52	955.091,29	964.280,33	1.017.024,89	1.037.410,00	1.037.410,68	1.037.411,63
Pago de dividendos		0,00	0,00	0,00	742.990,52	955.091,29	964.280,33	1.017.024,89	1.037.410,00	1.037.410,68
										939.481,53
Saldo Final Caja/Bancos	15.563,20	17.891,68	19.676,85	20.658,69	20.669,00	20.679,31	22.176,00	22.176,00	22.176,02	120.106,14

Valoración del proyecto

Valoración									
Tasa de Costo de Capital									
Flujo de Caja									
Inversión Inicial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dividendos normales	0,00	0,00	742.990,52	955.091,29	964.280,33	1.017.024,89	1.037.410,00	1.037.410,68	939.481,53
Dividendos de Liquidación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Flujo de Caja	0,00	0,00	742.990,52	955.091,29	964.280,33	1.017.024,89	1.037.410,00	1.037.410,68	939.481,53
Valor presente antes del ajuste a 6 meses. VAN	592.971,93								
TIR	21,162%								

Como podemos observar el Valor actual neto para los accionistas en su conjunto no solo que es positivo \$592.971,93 si no que es significativo, la tasa interna de retorno así también demuestra que el proyecto con una proyección de 10 años es rentable.

Dado que este proyecto está enfocado a levantar capital, la valoración está enfocada en proyectar los dividendos normales que los accionistas obtendrían de invertir en el proyecto

Bibliografía:

Superintendencia De Bancos Del Ecuador. "Estadísticas De Créditos En Bancos Privados." Superintendencia De Bancos Del Ecuador. N.p., n.d. Web. 8 Jan. 2013.

Banco Central Del Ecuador. "Reporte Mensual De Inflación." *Banco Central Del Ecuador*. N.p., n.d. Web. 23 Mar. 2013.

<http://www.bce.fin.ec/docs.php?path=/documentos/PublicacionesNotas/Notas/Inflacion/inf201201.pdf>

Salario Mínimo Vital Sube USD 10." *El Diario Manabita De Libre Pensamiento*. N.p., n.d. Web. 07 Mar. 2013 <http://www.eldiario.com.ec/noticias-manabi-ecuador/21690-salario-minimo-vital-subes-usd-10/>

INEC Estadísticas. "Encuesta De Estratificación Del Nivel Socioeconómico." *INEC Estadísticas*. N.p., n.d. Web. 25 Feb. 2013
[.http://www.inec.gob.ec/estadisticas/?option=com_content&view=article&id=112&Itemid=90&&TB_iframe=true&height=700&width=1527](http://www.inec.gob.ec/estadisticas/?option=com_content&view=article&id=112&Itemid=90&&TB_iframe=true&height=700&width=1527)

El Universo. "Ecuador Cierra El 2012 Con Inflación 4,16%, Por Debajo De Meta." *El Universo*. N.p., 5 Jan. 2013. Web. 12 Jan. 2013 <http://www.eluniverso.com/2013/01/05/1/1356/ecuador-cierra-2012-inflacion-416-debajo-meta.html>

Diario El Hoy. "Caos vehicular crece sin control ". 17 Feb 2013. [.http://www.hoy.com.ec/noticias-ecuador/caos-vehicular-crece-sin-control-268038.html](http://www.hoy.com.ec/noticias-ecuador/caos-vehicular-crece-sin-control-268038.html)

http://190.95.206.132/WebAutoconsa/Formas/f_prov_inicio.aspx

http://www.globalbuypower.com/content_data/LAAM/EC/es/GBPEC/webimages/33_MANAGER.html

serviciosciudadanos.quito.gob.ec

sgu.quito.gob.ec:8080/SuimIRM-war

www.google.com/intl/es/earth/

www.plusvalia.com/Quito

www.vive1.com

quito.olx.com.ec/terrenos-cat-410

Lovelock, C & Jochen Wirz (2011). Services marketing: people, technology and strategy. New Jersey: Prentice Hall.

Thompson, Athur, Strickland y Gamble (2007). Administración Estratégica. México: McGraw Hill

Entrevistas personales:

- **Jennifer Mullen García (programa de intercambios)**
- **Antonio Espinosa (Gobierno Estudiantil)**
- **Arquitecto Jorge Román Flores**