



Proyecto Final - Segunda Entrega – Resumen ejecutivo

Actualmente, Bogotá cuenta con muchos problemas de calidad de vida, uno de los principales es la movilidad de los ciudadanos, generados entre otras razones, por las largas distancias que la población debe transportarse desde sus casas hacia el lugar de trabajo y/o estudio, especialmente hacia el centro de la ciudad, en esta zona, la población flotante es de aproximadamente del 94%, lo que ocasiona colapso en el transporte público y además, una concentración de usos institucionales y comerciales que en horas nocturnas no tienen ningún funcionamiento y causan inseguridad. La alcaldía de la ciudad, plantea un plan de renovación en este sector, promoviendo la construcción de equipamientos básicos para la comunidad, aumentando el índice de espacio público y por ende estimulando el aumento del uso residencial en la zona.

Se propone entonces, un proyecto de residencias estudiantiles ubicado en la calle 22 con carrera 1ra. El proyecto se desarrollará en 5 pisos, el primero con salas de estudios, la recepción y una cafetería. En los 4 siguientes pisos se encontrarán 100 habitaciones para los estudiantes; por piso se contarán con 25 habitaciones de 22 m² cada una, en la que se ubicarán a un máximo de 2 estudiantes. Nuestro proyecto está enfocado a los estudiantes de las universidades cercanas a la zona, en especial a los estudiantes de la Universidad de los Andes de estratos 1, 2, 3 y 4. Contaremos con un periodo de construcción de 40 semanas, y aunque el proyecto tiene una vida útil de mayor tiempo, solo analizaremos los 4 primeros años para efectos prácticos, ya que suponemos que durante este periodo el proyecto es rentable y sostenible.

OPERACIÓN

Nuestro proyecto contará con dos etapas principales de operación, la primera se enfocará en la adquisición del predio y la construcción del proyecto y en la segunda se pondrá en funcionamiento el servicio de alojamiento para estudiantes. Durante la primera etapa se harán las inversiones principales y es donde se requerirá de financiación para cubrir costos directos e indirectos de la operación. Durante la segunda etapa, se espera empezar a recibir ingresos por servicios de arriendo y concesión con una empresa de servicios de alimentos.

Universidad de los Andes

IIND 2401 – Análisis de decisiones de inversión

Alejandra Marcela Guerra (201125760)

Andrés Felipe Orlando (201123407)

Manuela Alejandra Pretelt (200822371)

Gerardo Andrés Riaño Briceño (201112388)

**VIABILIDAD FINANCIERA**

La primera etapa del proyecto puede afectar significativamente la viabilidad del proyecto dado que no se reciben ingresos y las salidas de dinero son muy altas; es un periodo de tiempo corto, en comparación con la vida útil del proyecto, y es el periodo donde se concentran los costos del proyecto. Teniendo en cuenta que el valor del dinero se deprecia en el tiempo, los gastos en la primera etapa pesan más sobre los ingresos durante el periodo de vida útil de la construcción. Por último, otro factor que influye significativamente en la viabilidad del proyecto es el hecho de que los estudiantes hagan uso de los servicios de la residencia continuamente.

SUPUESTOS PRINCIPALES

La residencia estudiantil tendrá alojará la capacidad máxima de habitaciones desde el primer año de funcionamiento; el arriendo por estudiante se establece en \$1.200.000 por mes, y cada año subirá en un 5% para cubrir la inflación y gastos asociados al mantenimiento de la estructura. Asimismo, se generarán ingresos por la concesión de una cafetería; se espera recibir una mensualidad de \$8.000.000 por el arriendo del espacio. Como gastos de administración se tienen costos de mantenimiento que son el 2% de las ventas. Por otro lado los gastos de ventas se considerarán los salarios de dos personas encargadas de recaudar el dinero de las mensualidades. (\$2.000.000 x persona).

Las condiciones que pone el banco para la financiación del 60% del proyecto son las siguientes:

- Financiación de hasta el 70% del proyecto (costos directos e indirectos).
- Plazo: El plazo máximo será el tiempo programado para la construcción de la obra, más un tiempo para ventas. (Tiempo de ventas = 1 año)
- Desembolsos según actividades del proyecto. (Los desembolsos se marcan en el cronograma de actividades con comentarios)
- Periodicidad intereses: mes vencido o trimestre vencido.
- Tasa de interés - depende de la negociación con el banco. (Se espera negociar una tasa del 10% efectivo anual).
- Modalidad de pago: Cuota fija

Universidad de los Andes

IIND 2401 – Análisis de decisiones de inversión

Alejandra Marcela Guerra (201125760)

Andrés Felipe Orlando (201123407)

Manuela Alejandra Pretelt (200822371)

Gerardo Andrés Riaño Briceño (201112388)



DEPRECIACIONES: Teniendo en cuenta que la vida útil de un edificio se estima en 20 años y la del mobiliario en 10 se tienen las siguientes condiciones para llevar a cabo las depreciaciones de los activos:

- Los activos fijos se depreciaran con el método de línea recta.
- La construcción se depreciará a 20 años y el mobiliario a 10 años.
- Se estima que el edificio estará avaluado después de su construcción en 3.000 millones de pesos.

PRINCIPALES RESULTADOS

Analizando los resultados de los flujos de caja y calculando indicadores de bondad financiera como la TIR y el VPN el proyecto es rentable; genera valor. Sin embargo, para los accionistas resulta un mal negocio dado que no recuperan su inversión en los primeros años de vida del proyecto; habría que evaluar el proyecto en el largo plazo (vida útil de los activos) para revisar si los accionistas alcanzan a recibir ganancias derivadas del proyecto. No obstante, 4 años de funcionamiento es un periodo razonable para que los accionistas reciban ganancias y el hecho de que no haya le quita valor al proyecto. Por ende, se propone cambiar la forma de financiación vía deuda del 60%; contactando inversionistas que decidan recibir ingresos del proyecto, a manera de concesión, y permitiendo que después de un plazo determinado el proyecto quede para la Universidad y empiecen a recibirse ingresos; con esto se espera reducir las salidas de dinero en la etapa inicial.