

**UNIVERSIDAD DE CHILE**

FACULTAD DE ARQUITECTURA  
Y URBANISMO

DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA

ESCUELA DE POSTGRADO

ACTIVIDAD FORMATIVA EQUIVALENTE A TESIS PARA OPTAR AL GRADO DE  
MAGÍSTER EN DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

# **EDIFICIO DE ARRIENDO PARA ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS EN CONCEPCIÓN**

**MARÍA JOSÉ GUTIÉRREZ BELLO**  
ARQUITECTO

**LEOPOLDO DOMINICHETTI**  
PROFESOR GUÍA

2015





## **QUIERO AGRADECER**

*A mi profesor guía Leopoldo Dominichetti, por la paciencia y preocupación en todo el proceso de esta tesis.*

*Agradecer a mi profesora de Magíster, María Eugenia Pallares por su dedicación, quien siempre estuvo ahí para apoyarme.*

*A mi madre y a mi padre por ser un pilar fundamental para poder realizar cada una de mis metas, como lo es concluir esta etapa de mi vida.*

*Y principalmente a mi hija Martina la persona mas importante de mi vida, y quien me motiva cada día a seguir adelante.*



# ÍNDICE

<b>1</b>	<b>PRESENTACIÓN</b>	<b>5</b>
1.1	MOTIVACION	7
1.2	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	9
1.3	PRESENTACION DEL TEMA	10
1.4	HIPOTESIS	11
1.5	OBJETIVOS	11
<b>2</b>	<b>METODOLOGÍA</b>	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>MARCO TEORICO</b>	<b>17</b>
3.1	DEFINICION DE RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS	21
3.2	RESIDENCIA UNIVERSITARIA COLEGIO MAYOR DE CUENCA EN CONVENIO CON UNIVERSIDAD DE SALAMANCA (USAL)	23
3.3	RESIDENCIA UNIVERSITARIA, CAMPLUS TURRO, MILANO, ITALIA	26
3.4	VIVIENDAS UNIVERSITARIAS EN SANT CUGAT DEL VALLÈS CAMPUS UPC DE SANT CUGAT DEL VALLES.	28

## **4 LOCALIZACIÓN DEL PROBLEMA 31**

<b>4.1</b>	DETERMINACION DE LA NECESIDAD HABITACIONAL ESTUDIANTIL EN CHILE	33
<b>4.2</b>	DETERMINACION DE LA NECESIDAD HABITACIONAL ESTUDIANTIL EN CONCEPCIÓN	35
<b>4.3</b>	ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS DE CONCEPCION	36
<b>4.4</b>	AREA EMPLAZAMIENTO PROYECTO RESIDENCIAL ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS	38

## **5 ANTECEDENTES 41**

<b>5.1</b>	COMUNA DE CONCEPCION	43
5.1.1	HISTORIA COMUNA DE CONCEPCION	43
5.1.2	GEOGRAFIA COMUNA DE CONCEPCION	44
5.1.3	CARACTERIZACION DE LA COMUNA UNIVERSITARIA	45
5.1.4	ZONIFICACION DE LA COMUNA DE CONCEPCION	47
5.1.5	TRAMA URBANA DE LA COMUNA DE CONCEPCION	48
5.1.6	VIALIDAD DE LA COMUNA DE CONCEPCION	49
5.1.7	EQUIPAMIENTO DE LA COMUNA DE CONCEPCION	50
<b>5.2</b>	AREA DE EMPLAZAMIENTO	51
5.2.1	USO DE SUELO	51
5.2.2	CONECTIVIDAD	52
5.2.3	EQUIPAMIENTO, COMERCIO Y SERVICIOS	53

<b>6</b>	<b>TERRENO</b>	<b>55</b>
6.1	UBICACIÓN	57
6.2	NORMATIVA ZONA CU4	59
<b>7</b>	<b>ANÁLISIS DEL MERCADO EN ESTUDIO EN CONCEPCIÓN</b>	<b>61</b>
7.1	RESIDENCIALES UNIVERSITARIAS DE CONCEPCION	64
7.2	RESULTADOS ENCUESTA: EVALUACION SOCIOECONOMICA DEL ESTUDIANTE UNIVERSITARIO DE LA UNIVERSIDAD DE CONCEPCION	69
	7.2.1 GRÁFICOS ENCUESTAS	70
	7.2.2 CONCLUSIONES ENCUESTAS	73
<b>8</b>	<b>PROPUESTA DE PROYECTO</b>	<b>77</b>
8.1	IDEA DE PROYECTO	79
8.2	EL PROYECTO	80
	8.2.1 USUARIO	81
8.3	GESTIÓN DEL PROYECTO	82
	8.3.1 MARKETING	83
	8.3.2 NORMATIVA	84
	8.3.3 CONSTRUCCIÓN	84
8.4	ANÁLISIS FODA	85
8.5	PROGRAMA ARQUITECTONICO	86
8.6	ESTUDIO DE CABIDA	88

<b>9</b>	<b>EVALUACIÓN ECONOMICA</b>	<b>89</b>
9.1	INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO	91
	<b>9.2.1</b> COSTO DEL PROYECTO	91
9.2	DETALLES ALOJAMIENTO	92
9.3	INGRESOS	93
9.4	GASTOS Y COSTOS	94
9.5	INVERSIÓN	95
9.6	TABLA DE INVERSIONES	97

<b>10</b>	<b>CONCLUSIONES</b>	<b>105</b>
-----------	---------------------	------------

<b>11</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>109</b>
-----------	---------------------	------------

<b>12</b>	<b>ANEXOS</b>	<b>113</b>
-----------	---------------	------------

11.1	DETALLE MATRICULA UNIVERSIDADES, INSTITUTOS PROFESIONALES Y CENTROS DE FORMACIÓN TÉCNICA	115
11.2	DETALLE IMPLEMENTACIÓN DE EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO	117



1

PRESENTACIÓN



# 1

## PRESENTACIÓN

### 1.1 MOTIVACIÓN

Al terminar la enseñanza media debí buscar aquella ciudad que acogiera mi nueva etapa de vida. Sin duda Concepción se presentó como una de las mejores opciones. Era una ciudad que estaba dentro de la región, cercana a mi vivienda original y con muy buena conectividad con el resto de la región y el país.

**Concepción es además una ciudad que se caracteriza principalmente por su calidad universitaria**, por poseer instituciones de alto nivel, prestigio y de gran variedad de carreras, lo cual sin duda sería un aporte importante para mi futuro. Es así, como indagando en el campo universitario de la ciudad, descubrí que en ella se impartía la carrera que hoy es mi profesión, y que cumplía los requisitos que yo en ese momento me propuse.

Sin duda, esta ciudad se caracteriza además por ser rica en cultura, poseer una vida bohemia, conexión inmediata con comunas aledañas de gran interés turístico, paisajes, espacios históricos, actividades productivas variadas, etc., en definitiva, una ciudad completa y diversa.

Es así y que considerando las diversas características y ventajas que me presentaba esta ciudad, que fue la elegida para realizar mi vida universitaria. En un principio se presentaba como un desafío y que con el tiempo se fue tornando en la etapa más importante de mi vida, donde se presentaron nuevas experiencias, como por ejemplo enfrentarse a una ciudad desconocida, a nuevas personas, a nuevos ritmos y formas de vida, en definitiva a emprender una etapa de forma independiente y en la cual no existían reglas ni control.

Uno de los puntos más importantes en esta nueva etapa fue el de vivir sola, lo cual tenía sus ventajas como por ejemplo no tener que cumplir horarios de llegada, alimentación, etc. Sin embargo también debí considerar ciertas desventajas, como por ejemplo el extrañar la familia, y el tener que adaptarme y hacerme cargo de mis necesidades.

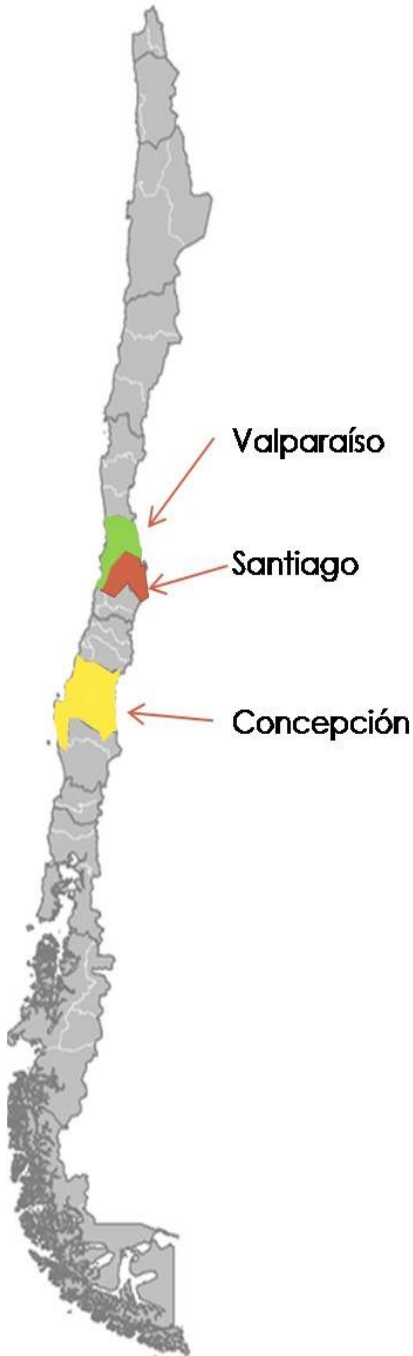
En el transcurso de los 6 años que estuve en la universidad me pude percatar que había vivido en todos los espacios que se puede vivir en la vida universitaria. Desde una pieza compartida hasta un departamento con mis amigas, o desde una pensión hasta solo arrendar una pieza. Cada uno de estos espacios se fue adecuando a mi necesidad, pero cada uno de ellos tampoco estaba diseñado para acoger a un estudiante. Más bien eran espacios que se adaptaron solo para generar ganancias.

Al igual que yo también debo considerar que muchos de mis compañeros también habían emigrado, desde su ciudad, tanto de la región como del resto del país, para adquirir una educación universitaria y por lo cual poseían las mismas necesidades e interese que yo, y que principalmente tenían la carencia de una vivienda y/o espacios para vivir.

Si algo se puede rescatar de cada uno de estos viviendas/espacios que se adecuaron para los estudiantes es que intentaban satisfacer al máximo las necesidades de los estudiantes. En muchos casos estos se ubicaban en puntos estratégicos de la ciudad, de tal forma que se podía satisfacer la necesidades principal de que estuviese cerca de una institución educación, como que a su vez estuviese cercano a los servicios que apoyaran el diario vivir de los estudiantes, y/o los medios de transporte urbanos.

**En cuanto a la oferta inmobiliaria dentro** la ciudad podemos encontrar diferentes tipos de espacios/viviendas para arrendas como por ejemplo:

- Viviendas familiares en sectores residenciales alejados del centro de la ciudad, y que al ser residencial estaban condicionados a un estilo de vida y en los cuales se debe cumplir ciertas reglas de familiares.
- Departamentos residenciales, para familias o jóvenes solteros, que cuentan con equipamientos que se centraban en actividades recreativas, como piscina o gimnasio, pero que poseen espacios de apoyo o áreas comunes para los estudiantes. Además el hacerse cargo de un departamento es un compromiso mayor, que muchas veces no se puede realizar tanto por su costo como por la responsabilidad que se adquiere al arrendar uno.



- Arriendo de piezas que son espacios acondicionados para los estudiantes, que muchas veces no permiten la independencia, ya que estas se ubican en viviendas familiares.
- Pensiones que son espacios que cumplen los requisitos para llevar una vida cómoda y segura para el estudiante, pero en espacios que no fueron diseñados para esa función y que finalmente no permiten tener la independencia que se busca.

Finalmente ninguno de ellos está diseñado para satisfacer completamente la vida de un estudiante universitario. O no cuenta con los servicios de apoyo básico que puedan hacer más alegre/motivante/estable/segura la vida del estudiante. De este modo al no contar con las condiciones óptimas se genera deterioro en su rendimiento académico.

Es por lo anterior que esta tesis se enfocara en **desarrollar una oferta inmobiliaria que satisfaga la necesidad de los estudiantes universitarios**, universitarios como aquellas que le sirvan para desarrollar un estilo de vida universitario, alegre, seguro, cómodo, con convivencia e independencia

## 1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

### CARACTERÍSTICAS DEL PROBLEMA

La educación es el proceso mediante el cual el ser humano adquiere valores, conocimientos, costumbres, formas de actuar y de ser, que le permiten desenvolverse en la vida.

Existen diversas etapas en las cuales se puede adquirir la educación: educación preescolar, educación básica, educación media y educación universitaria.

Es en esta última cuando el ser humano es más independiente, ya que muchos jóvenes deben emigrar en busca de la mejor opción a la cual puedan acceder o dependiendo de sus intereses personales. La duración de esta está condicionada a los estudios que realicen.

#### EFECTO DEL PROBLEMA

La oferta inmobiliaria actual del mercado es reducida y no soluciona las necesidades reales de los estudiantes universitarios, no acogiendo a esta nueva población ya que se carece de edificios, residenciales o pensiones que estén acondicionadas o que hayan sido diseñadas especialmente para ellos.

#### CONTEXTO DEL PROBLEMA

En la realidad local hay tres ciudades principales desde el punto de vista de la educación Universitaria; Santiago, Valparaíso y Concepción, cada una de ellas cuenta con universidades de prestigio y calidad, motivo por el cual son los principales focos de emigración desde las diferentes provincias de nuestro país.

Se considera a Concepción como una ciudad que se caracteriza por ser primordialmente de vida universitaria y que posteriormente será el lugar de residencia para aquellos profesionales que se establecerán ahí trabajando.

A su vez Concepción como una ciudad que recibe altos niveles de migración por la búsqueda de mejores oportunidades de trabajo.

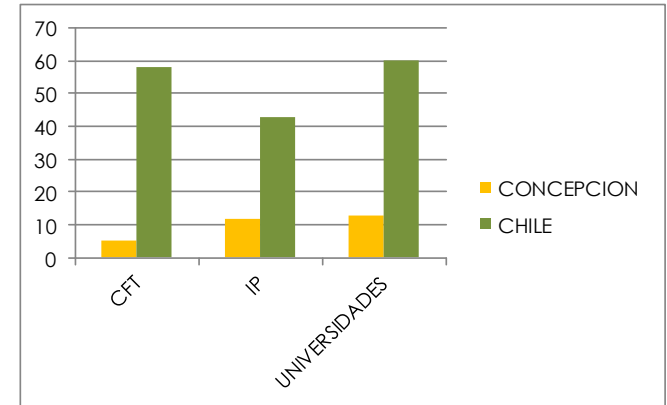
### 1.3 PRESENTACIÓN DEL TEMA

#### **“EDIFICIO DE ARRIENDO PARA ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS EN CONCEPCION”.**

Concepción es una ciudad principalmente universitaria, pero que carece de edificios con espacios adecuados, acondicionados y/o diseñados para que los estudiantes vivan durante el periodo en que realizan su etapa de estudios universitarios.

## FRONTERAS ALCANZADAS Y POTENCIALES BENEFICIADOS.

Abarcara un porcentaje de la población joven que emigra hacia Concepción principalmente desde las diferentes provincias de la región en búsqueda de una educación superior. Aunque también al ser Concepción una ciudad con gran cantidad de centros de estudios de educación superior, es atractivo para el resto del país, inclusive a nivel internacional.



Fuente <http://www.mifuturo.cl> / Elaboración Propia

### 1.4 HIPOTESIS

Dada la importancia económica y social que tiene en la ciudad de Concepción el desarrollo de la educación superior, se puede afirmar que a través de la ejecución del proyecto edificio residencial de arriendo para estudiantes universitarios, sería posible generar un producto inmobiliario que entregue beneficios económicos a privados a través del arriendo de este, ya que permitirá a los estudiantes optar a un espacio diseñado para ellos y con condiciones óptimas, mejorando su calidad de vida, y que a la vez sea un aporte para la educación y el desarrollo de la economía de la ciudad de Concepción.

### 1.5 OBJETIVOS

#### OBJETIVO GENERAL

- Analizar factibilidad económica / rentabilidad de la construcción de edificio de arriendo para estudiantes universitarios con placa comercial en la ciudad de Concepción.

#### OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Analizar propuestas similares tanto a nivel nacional como internacional.
- Determinar la población universitaria a la cual va dirigido el proyecto, su proyección y estratificación socioeconómica.





2

METODOLOGÍA



# 2

## METODOLOGÍA

### **INVESTIGACIÓN BÁSICA**

Recopilación de información a través de la búsqueda en material bibliográfico, páginas webs y diferentes links que contengan información edificios de viviendas universitarias tanto en Chile como a nivel internacional, historia y datos demográficos de la ciudad de Concepción que permitan cuantificar y cualificar la demanda, la oferta inmobiliaria actual de la ciudad y posibles emplazamientos del proyecto.

### **ANÁLISIS DE EJEMPLOS**

A través del análisis de ejemplos que sirvan de referencia para determinar las características más importantes de las viviendas estudiantes universitarios.

### **RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN EN TERRENO**

Se recopilara información en terreno, ya sea datos de la oferta inmobiliaria presente mediante visita a edificios y residenciales de estudiantes, además de encuestas para determinar valores que están dispuesto a pagar, cual es la mejor ubicación y que esperarían encontrar en un edificio de este tipo.

### **ANÁLISIS ECONÓMICO.**

Teniendo todos los datos anteriores se procede a cualificar y cuantificar el proyecto de edificio para estudiantes universitarios y determinar la factibilidad económica del proyecto a través de cálculos numéricos en los programas adecuados.



3

MARCO TEÓRICO



## 3

## MARCO TEORICO

Las residencias universitarias se presenta en la vida del estudiante como una de las opciones para habitar, mientras este se encuentre fuera de su hogar habitual, en busca de la educación superior. Estas residencias universitarias acogen la vida de 1 o mas estudiantes, los cuales tiene un objetivo principal y común el de adquirir educación, y a su vez permitir la sociabilización de los estudiantes entre si.

Para poder determinar la factibilidad del diseño de edificio universitario en la ciudad de Concepción se deben considerar lo siguiente:

**MIGRACIÓN**, La cual se define principalmente como cambio de residencia habitual como lugar de domicilio de las personas, el que implica un desplazamiento geográfico importante.

La edad promedio de los inmigrantes en la región del Bio Bio es 31,2 años, ligeramente más joven que la edad promedio de los migrantes del País, siendo un 5,2% de estos inmigrantes los que se trasladan en busca de educación.

Grupos de Edades	Hombre	Mujer	Total
Infantil	4.222	4.062	8.284
Adolescente	7.622	6.987	14.609
Adulto Joven	23.046	20.667	43.713
Adulto	4.882	4.269	9.151
Adulto Mayor	1.232	1.768	3.000
Total Población de 5 años y más	41.004	37.753	78.757

Fuente <http://www.ine.cl/> Censo 2002

Un importante 6,6% de la población regional, ha trasladado de comuna su residencia habitual dentro de la Región, en que las comunas más atractivas han sido las nuevas comunas, creadas con posterioridad al Censo de 1992, San Pedro de la Paz y Chiguayante que a su vez son comunas satélites del Gran Concepción.

En el caso de la región del Bio Bio esta migración se da principalmente a su vez desde las provincias de la región, ya que concepción es la capital regional y concentra la mayor cantidad de Casas de educación superior concentrando el 30% de la oferta del país.

Esta nueva población tiene la necesidad de arrendar un espacio para habitar mientras dure su estadía universitaria.

La OFERTA INMOBILIARIA LOCAL, en la ciudad de Concepción se da un tanto en el área central como periférica.

Sin embargo la oferta existente es netamente residencial o de oficinas y no se contempla la idea de un espacio que sea principalmente para estudiantes universitarios y menos aún un área o edificio que este diseñado para satisfacer las necesidades que se presentan en este periodo de la vida de los jóvenes.

Planta tipo de un departamento en la ciudad de Concepción, donde se muestra que la necesidad de satisfacer la vida universitaria no está contemplada, ya que lo mostrado es un espacio para habitar y no de estudiantes.

Los valores de arriendo de estos departamentos parten de aproximadamente \$150.000.

Espacio con estas características permiten habitar en Concepción, pero no ofrecen las características que hacen singular a un espacio o residencial universitaria.

Y finalmente, el estilo de **VIDA UNIVERSITARIA**, la cual se destaca principalmente por la necesidad de enfrentar de forma independiente esta nueva etapa, y para lo que se necesita de un espacio acondicionado o diseñado para este nuevo estilo de vida. Sin embargo, no se encuentra dentro de la oferta inmobiliaria de Concepción un espacio que ofrezca un ambiente con características de vida universitaria.

Un espacio con características de vida universitaria debe contar con una concentración de servicios inmediatos y áreas que permitan satisfacer las necesidades básicas de los estudiantes, como alimentación, lavandería, librería, dormitorios, biblioteca, etc. Y a su vez complementarla con seguridad o bienestar que se puede dar a través de un ambiente universitaria (edificio con vida universitaria)



### 3.1 DEFINICIÓN DE RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS

La Real Academia Española, define Residencia como:

*Casa donde conviven y residen, sujetándose a determinada reglamentación, personas afines por la ocupación, el sexo, el estado, la edad.*

Las residencias universitarias son espacios que ofrecen alojamiento a los estudiantes, donde además se tiene como objetivo la promoción y formación de los estudiantes.

Estas se ubican en su mayoría dentro de un campus y son administradas a través de alguna empresa externa a la Universidad, aunque también existen residencias independientes de las universidades.

En general suelen ofrecer una serie de servicios demandados por los estudiantes universitarios, desde el alojamiento y la manutención hasta lavandería y biblioteca.

Características generales:

- Los dormitorios varían en tamaño, forma y número de ocupantes, lo que determinará su costo.
- Cuentan con servicios de baños compartidos o individual.
- Se agrupan por sexo o los pertenecientes al dormitorio deben ser del mismo sexo
- Ofrecen instalaciones varias, tales como: Áreas de recreación, cocinas, cafetería, lavanderías, etc.
- Ofrecen servicios, tales como: Servicio de limpieza, internet WI-FI, alimentación, etc.
- Algunas ofrecen servicios de comida y/o pequeñas cocinas para el uso de los estudiantes.

Residencias universitarias se trata entonces de que el vínculo entre los residentes, es estar ligados a una comunidad universitaria, ya sea como estudiantes, profesores, etc.

Lo habitual que estas residencias estén ubicadas en dentro de la misma universidad o en el campus universitario, aunque la gestión de la residencia sea realizada por una empresa externa a la Universidad con la que habrá algún convenio.

Estas residenciales se proporciona principalmente el alojamiento de los estudiantes como la formación y promoción de estos. Sin embargo se pueden ofrecer diversos servicios, desde alojamiento hasta servicios complementarios como cine, lavandería, biblioteca, gimnasio, actividades deportivas entre otras.



Algunas son residencial versátiles, dinámicas y funcionales que se adaptan a la vida de los estudiantes, a la movilidad internacional y que abren sus puertas a diferente tipos de públicos ya como grupos deportivos, encuentros culturales, etc., ya que se trata de alojamientos económico y de calidad. **Más que un lugar para vivir en una habitación es un lugar para convivir y compartir experiencias que enriquecerán tu etapa universitaria.**



### 3.2 RESIDENCIA UNIVERSITARIA COLEGIO MAYOR DE CUENCA EN CONVENIO CON UNIVERSIDAD DE SALAMANCA (USAL)

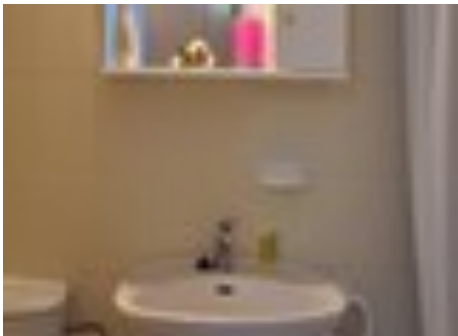
Los Colegios Mayores son Centros Universitarios que, integrados en la Universidad, proporcionan residencia a los estudiantes y promueven la formación cultural y científica de los residentes, proyectando su actividad al servicio de la comunidad universitaria.

Las residenciales universitarias de colegios mayores están agrupadas a través de una Entidad, teniendo acceso inmediato a todas las opciones de alojamiento, ya sea para el curso académico, diario, de grupos o verano, lo que permite mayor versatilidad para las distintas residenciales.



#### A) Habitaciones:

En cada modelo de habitación se podrá encontrar cocina, baño propio, teléfono, calefacción, acceso a internet y cable. En las habitaciones dobles tipo suite se encuentra televisión.



- **39 Habitaciones individuales.** En una habitación individual se disfruta de la máxima independencia dentro de la residencia.
- **284 Habitaciones individuales con cocina compartida.** Dos habitaciones individuales, con baño, comunicadas por una cocina independiente. Ideal para hacer un café y compartir momentos con tu compañera.
- **21 Habitaciones dobles tipo suite.** Situadas en un edificio anexo a la residencia, en un entorno tranquilo y relajado. Se pueden contratar para uso doble o individual, para todo el año o para estancias cortas.



El valor va a depender tanto del programa (mensual curso completo o mensual estancia intermedia) como de la habitación escogida.

Existen también edificios que fueron diseñados para acoger una vida universitaria más independiente, ya que se diseñó departamentos individuales equipados, con espacios comunes y donde además se sitúan servicios

**B) Precios**

Tipología	Precio mensual curso completo (9 meses)	Precio mensual estancia intermedia
Habitación individual	299 € (\$226.763 )	329 € (\$249.515 )
Habitación individual con cocina compartida	415 € (314.738 )	456 € (\$345.833 )
Habitación individual superior	479 € (\$363.276 )	527 € (\$399.679 )

Valor Euro de referencia al 01 Noviembre de 2015:  
1 euro = \$758 pesos chilenos

Fuente: <http://www.resa.es>  
Elaboración Propia

**Curso completo:** se firma contrato de 9 meses (ejemplo: fecha de inicio 14/09/14 y fecha finalización 14/06/15), con posibilidad de prorrogar a 12 meses. Precios persona/mes e IVA (10%) incluido.

**El precio incluye:** el alojamiento, la cuota fija de teléfono, conexión informática y acceso a Internet y utilización de las zonas comunes. A estos precios se tienen que añadir los consumos individuales de agua y electricidad y las llamadas que se realicen. Los consumos de agua (15,50 €/mes, cuota fija), de electricidad (40 €/mes a regularizar al final de la estancia en función del consumo real de la habitación) y las llamadas telefónicas, se cobrarán aparte.

**Depósito de garantía (fianza):** Si es admitido/a en la residencia, deberá pagar un depósito de garantía (fianza) correspondiente al importe de 1,5 mensualidades.

Los residentes antiguos pueden obtener una oferta especial de renovación de la residencia.

**Servicios opcionales:** los cuales se pueden contratar aparte:

- Servicio semanal de limpieza de la habitación (excepto cocina): 33€/mes
- Servicio semanal de entrega de sábanas y toallas: 25€/mes
- Parking de coche gratuito de la USAL

**C) Instalaciones, servicios y actividades:**

Instalaciones		Servicios
Sala de ocio sala de proyecciones Gimnasio Zona de reunión-office zona de estar Internet Wi-fi - Cyber Salas de estudio	Lavandería autoservicio Sala de proyecciones Habitaciones adaptadas Comedor-cafetería. Estacionamiento Buzón personal	Servicio vending: Dirección y recepción. Servicio de limpieza Servicio de mantenimiento. Servicio de conserjería. Servicio de préstamo de ordenadores portátiles

Fuente: <http://www.resa.es> Elaboración Propia

Además se realizan las siguientes actividades:

CULTURALES	DEPORTIVAS	FIESTAS
Taller de Oratoria. Taller de cocina Curso de Primeros Auxilios. Torneo de debate Inter-residencias de la USAL. Trofeo Rector de Debate de la USAL. Concurso de Fotografía. Concurso de Microrrelatos. Visita al Centro Investigación del Cáncer. Visita Instituto Neurociencias de Castilla y León. Visita al Zoológico del Centro de Investigación del Cáncer. Visitas guiadas por Salamanca. Talleres y conferencias que proponga la Universidad de Salamanca.	Clases de Aeróbic o Pilates. Defensa Personal. Trofeo Rector: Fútbol – Sala Baloncesto • Voleibol II Torneo de Pádel Inter residencias. VI Trofeo Inter – residencias: Fútbol – Sala Baloncesto Voleibol Campeonatos: mus, ping-pong, fútbolín y póker.	Fiesta de Inauguración de Curso. Fiesta de Navidad. Capea en la finca 'Cuatro Caminos'. Fiesta Fin de Curso.

Fuente: <http://www.resa.es> Elaboración Propia

### 3.3 RESIDENCIA UNIVERSITARIA CAMPLUS TURRO, MILANO, ITALIA.

Milano es una de las ciudades italianas más dinámicas, vitales y creadoras.

Dadas las cinco universidades públicas y las siete privadas, Milano cuenta con estudiantes procedentes de toda parte de Italia y Del exterior, y por lo tanto se consolida como centro universitario, de investigación y de formación a nivel europeo e internacional.

En Milano, Camplus cuenta con cuatro residencias:

- **Città Studi, Gorla, Rubattino:** dedicado a los estudiantes de posgrado
- **Turro:** Construida con contribuciones del Ministerio de Educación y de la Región Lombardia.

La presencia generalizada en Milano confirma la voluntad por parte de la **Fundación C.E.U.R.\*** de invertir en este importante polígono universitario.

Cercano a parada Turro del metro, permitiendo conexión con universidades con rapidez.

El Camplus dispone de 120 habitaciones, y puede alojar hasta 165 estudiantes:

- **13 habitaciones individuales** (con baño privado).
- **56 habitaciones individuales** (con baño compartido con otra habitación individual).
- **51 habitaciones dobles** (con baño privado).

Cada habitación está equipada con cama, armario, escritorio, sillas, librería, cuarto de baño con ducha; y además, un teléfono por plaza, conexión a Internet, calefacción y aire acondicionado independientes. Servicio de limpieza de las habitaciones dos veces por semana; cambio de las sábanas y de las toallas una vez por semana.

Para entrar en Camplus se realiza examen y solicita admisión según convocatoria.

*\*Fundación CEUR (Centro Europeo para la Universidad y la Investigación) nace en 1990 gracias a la voluntad y del compromiso de profesores universitarios, empresarios y profesionales. Científica y Tecnológica. Su objetivo principal es la "formación cultural de jóvenes universitarios en el ámbito de la Universidad y de la Investigación, especialmente mediante la institución y la dirección de colegios y residencias universitarios (...), la promoción de la investigación entre jóvenes estudiosos y docentes, y el desarrollo de la colaboración científica entre ellos"*



## B) Precios

### ALQUILER DESDE EL 01 DE SEPTIEMBRE HASTA 30 DE JULIO

Incluye servicios mencionados en letra C. La tarifa no incluye el pago de un depósito de seguridad de 500 euros. La elección de almuerzo opcional tiene un coste extra de € 2000.

Tarifas por persona	Tarifa Anual (€)	Anual (\$)	Mensual (\$)
Habitación individual con baño privado	€ 15.400	\$11.679.432	\$1.061.766
Habitación individual con baño compartido (con otra individual)	€ 13.400	\$10.162.623	\$923.874
Habitación doble con baño privado	€ 12.400	\$9.404.218	\$854.928

Fuente: [www.camplus.it](http://www.camplus.it) /Elaboración Propia

### ALQUILER A TURISTAS

Tarifas por persona	Tarifa Diaria (€)	Diario (\$)
Habitación individual (1 cama doble o 2 individuales)	€ 100	\$75.800

Fuente: <http://www.booking.com> /Elaboración Propia

Valor Euro de referencia al 01 Noviembre de 2015:  
1 euro = \$758 pesos chilenos

## C) Servicios

Servicios residenciales	Servicios formativos
Teléfono conexión Internet servicios (luz, agua, internet, calefacción, aire acondicionado) limpieza de la habitación limpieza de las zonas comunitarias cena desayuno Almuerzo opcional aparcamiento por bicicletas	recepción 24h servicio de mantenimiento instalaciones e instrumentos didácticos sala de conferencias salas de estudio Biblioteca sala de informática sala de recreo sala de conferencias con TV
	Estudio Internacionalidad Trabajo Cultural Comunidad

Fuente: [www.camplus.it](http://www.camplus.it) / Elaboración Propia

### 3.4 VIVIENDAS UNIVERSITARIAS EN SANT CUGAT DEL VALLÈS CAMPUS UPC SANT CUGAT DEL VALLES.

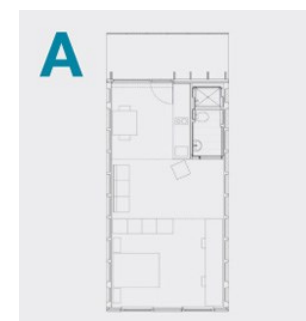
Consiste en 57 viviendas ubicadas en el Campus UPC De Sant Cugat del Valles, las cuales están dirigidas a los universitarios con régimen de alquiler, y donde se puede encontrar diferentes tipologías de viviendas, y donde además se puede contar servicios y equipamientos que complementan la vida que en ella se desarrolla.

El valor del alquiler va a depender de la tipología de vivienda (individual o doble) y del periodo por el cual esta se arriende (12 meses, 4 - 11 meses y 1- 3 meses), además de los servicios adicionales que se contraten.

- **Costo de construcción:** € 2.784.739
- **Numero de unidades funcionales:** 57 viviendas
- **Costo/ M<sup>2</sup>:** 898 € /M<sup>2</sup>
- **Costo/ Vivienda:** 48.855 € /Vivienda

#### A) Viviendas:

- **Vivienda individual (41.05 m2):** alojamiento individual donde se encuentra un espacio multifuncional formado por cocina, sala de estar, zona de descanso, estudio y baño privado. Posee los siguientes equipamientos por vivienda: cocina con armario, encimera eléctrica, nevera, microondas; baño privado, lavamanos, wc, espejo; espacio multifuncional con mesa, 2 silla, estantería, cama y armario. Acceso a instalaciones y servicios comunitarios
- **Vivienda doble (41.05 m2):** alojamiento doble donde se encuentra espacio multifuncional formado por cocina, sala de estar, zona de descanso, estudio y baño privado. Posee los siguientes equipamientos por vivienda: cocina con armario, encimera eléctrica, nevera, microondas; baño privado, lavamanos, wc, espejo; espacio multifuncional con mesa, 4 sillas, estantería, 2 camas y 2 armarios para la ropa. Acceso a instalaciones y servicios comunitarios
- **Vivienda adaptada (41.20 m2):** alojamientos adaptados donde se encuentra espacio multifuncional formado por cocina, sala de estar, zona de descanso, estudio y baño privado. Posee los siguientes equipamientos por vivienda: cocina con armario, encimera eléctrica, nevera, microondas; baño privado, lavamanos, wc, espejo; espacio multifuncional con mesa, 2 silla, estantería, cama y armario. Acceso a instalaciones y servicios comunitarios





## B) Precios

### ALQUILER MENSUAL DE LA VIVIENDA PERIODOS DE 12 MESES

(Incluye servicios comunes , equipamiento básico. Consumos no incluidos)

Tarifas por persona	Tarifa Anual (€ )	Anual (\$)	Mensual (\$)
Individual	€ 7.128	\$5.405.909	\$ 450.492
Doble	€ 3696	\$ 2.803.064	\$ 233.588

Fuente: [www.unihabit.cat/es/santcugat/](http://www.unihabit.cat/es/santcugat/) / Elaboración Propia

### ALQUILER MENSUAL VIVIENDA PERIODO ENTRE 4 Y 11 MESES

(Incluye servicios comunes , equipamiento básico. Consumos no incluidos)

Tarifas por persona	Tarifa Mensual (€ )	Mensual (\$)
Individual	€ 649	\$ 492.205
Doble	€ 363	\$ 275.301

Fuente: [www.unihabit.cat/es/santcugat/](http://www.unihabit.cat/es/santcugat/) / Elaboración Propia

### ALQUILER MENSUAL VIVIENDA PERIODOS ENTRE 1 Y 3 MESES

(Incluye servicios comunes , equipamiento básico. Consumos no incluidos)

Tarifas por persona	Tarifa Mensual (€ )	Mensual (\$)
Individual	€ 704	\$ 533.917
Doble	€ 418	\$ 317.013

Fuente: [www.unihabit.cat/es/santcugat/](http://www.unihabit.cat/es/santcugat/) / Elaboración Propia

### GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Tarifas por persona	Tarifa Mensual (€ )	Mensual (\$)
Cuota anual	€ 44	\$ 33.370

Fuente: [www.unihabit.cat/es/santcugat/](http://www.unihabit.cat/es/santcugat/) / Elaboración Propia

Valor Euro de referencia al 01 Noviembre de 2015  
1 euro = \$758 pesos chilenos

**C) Instalaciones, servicios y actividades:**

Instalaciones	Servicios
Recepción Espacio central Sala polivalente	servicio de lavandería servicio de limpieza y mantenimiento de zonas comunes servicio sistema de vigilancia electrónica servicio de internet wi-fi servicio de entrega de sábanas y toallas servicio de mantenimiento de la vivienda servicio de alquiler de mobiliario y paramento de la vivienda servicio de limpieza de la vivienda

Fuente: [www.unihabit.cat/es/santcugat/](http://www.unihabit.cat/es/santcugat/) / Elaboración Propia

4

LOCALIZACION DEL PROBLEMA



## 4

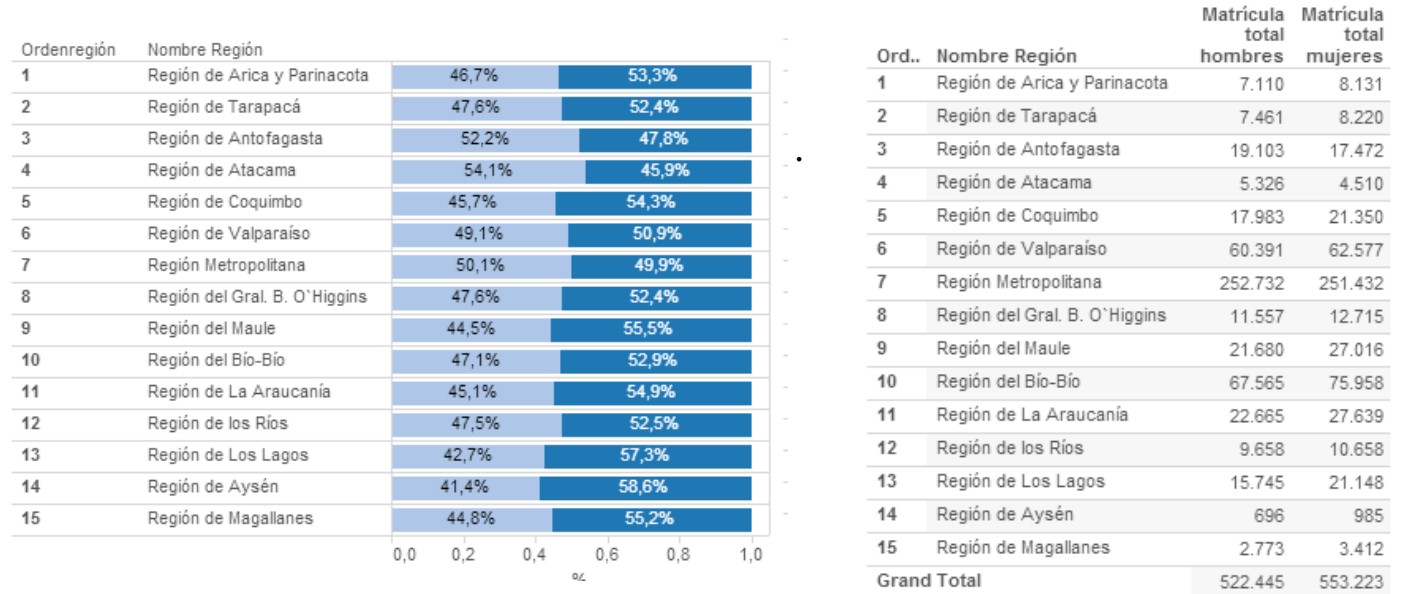
## LOCALIZACION DEL PROBLEMA

## 4.1 DETERMINACION DE LA NECESIDAD HABITACIONAL ESTUDIANTIL EN CHILE

La necesidad de adquirir educación superior y el surgimiento de numerosas instituciones que la imparten (universidades, institutos y centro de formación técnica), han hecho imprescindible que se presenten soluciones habitacionales para este nuevo segmento social estudiantil.

Es por lo anterior que se hace necesario cuantificar la cantidad de centros de educación superior que presentan cada una de las regiones del país y ver cuales de ellas son las que acogen la mayor cantidad de estudiantes que hay migrado desde otras regiones para adquirir educación, ya que estas serán la futura demanda para un proyecto de residencia estudiantil.

## Cuadro centro de educación superior por regiones y genero.



Nombre de medidas  
 ■ % Mat. tot. Mujeres  
 ■ % Mat. tot. Hombres

Matrícula total 2013 por región Universidades, IP y CFT  
 Fuente <http://www.cned.cl/>  
 Consejo Nacional de Educación 2014

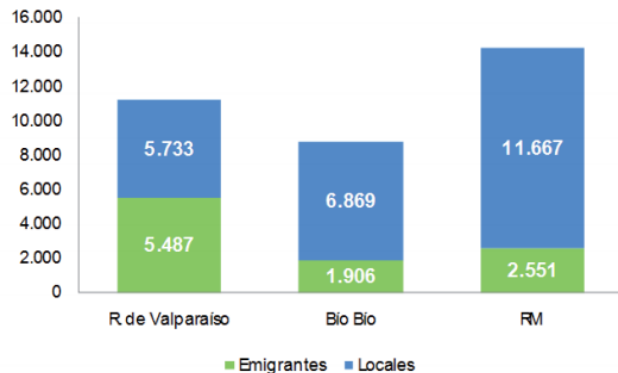
De lo anterior podemos determinar que las 3 regiones que mas demanda y oferta estudiantil presentan, son: Quinta, Región Metropolitana y Octava, siendo estas las mejores regiones entonces para plantear un proyecto inmobiliario estudiantil.

Para determinar cual es la mejor opción de ubicación de un proyecto inmobiliario estudiantil, de debe considerar la matricula que cada una de estas regiones presenta y el nivel de migración.

MATRICULA TOTAL DE ALUMNOS POR CIUDAD					
Región	Ciudades	Universidad	Instituto Profesional	Centro Formación Técnica	Total
V	Valparaíso/ Viña del Mar	69573	17170	6323	93066
RM	Santiago	268241	99012	43909	411162
VIII	Gran Concepción	59867	17624	4602	82093

Además debemos considerar el nivel de migración que se da en cada uno de las ciudad, de acuerdo al siguiente cuadro.

Podemos concluir entonces que el Gran Concepción se encuentra en el tercer lugar dentro de las ciudades con el mayor numero de matricular dentro del país y con altos niveles de migración.



Es por lo anterior que se presenta entonces como una de las mejores opciones para plantear un proyecto inmobiliario estudiantil, ya que su rentabilidad se apoyara en la gran demanda de universidades, Institutos profesionales y centro de formación técnica que en esta ciudad se encuentran.

Fuente: <http://www.estudiaenvalparaíso.cl>  
Elaboración Propia

\* Ver detalle de Matricula instituciones educación superior Gran Concepción en anexo

## 4.2 DETERMINACION DE LA NECESIDAD HABITACIONAL ESTUDIANTIL EN CONCEPCION

Considerando lo anterior, entonces se determina que la opción escogida para la ubicación del Proyecto Inmobiliario Estudiantil es el **Gran Concepción**, ya que presenta una alta demanda de la necesidad de un proyecto que acoja y solucione los problemas presentados por este segmento de la sociedad.

Se debe considerar entonces el nivel de migración del total los alumnos que se consideran anteriormente (82.093 alumnos), ya que estas cifras nos determinaran el numero de los posibles futuros usuarios de un Proyecto Inmobiliario Estudiantil y determinara la demanda real.

Según Censo de 2002 el 6,6% de la población regional del Bio Bio se trasladado de su comuna de residencia habitual dentro de la Región, siendo las comunas más atractivas las creadas posterior al Censo de 1992, entre las cuales encontramos San Pedro de la Paz, Chiguayante, pertenecientes al Gran concepción.

Según Censo 2002 y de acuerdo la clasificación etaria definida (Infantil, adolescente, adulto joven, adulto y adulto mayor), se puede determinar que la población inmigrantes desde otras regiones a la región del Bio Bio que predomina es la Adulto Joven, la cual a su vez compone la demanda principal de educación superior.

Se muestra además la migración intrarregional en las provincias de la región del Bio Bio, siendo las Provincias de Arauco, Bio Bio y Ñuble, expulsoras hacia la provincia de Concepción

PROVINCIA	INMIGRAN (ENTRAN)	EMIGRAN (SALEN)	SALDO NETO
Concepción	15562	14062	<b>1500</b>
Arauco	3968	4879	-911
Bio Bio	7599	8033	-434
Ñuble	7769	7924	-155

Comunas que componen el Gran Concepción:

Concepción, Coronel, Chiguayante, Hualpén, Hualqui, Lota, Penco, San Pedro de la Paz, Talcahuano y Tomé,

Fuente: [www.ine.cl/](http://www.ine.cl/) Elaboración Propia

### 4.3 ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS EN CONCEPCION



AREA	INSTITUCIÓN
<b>AREA 1</b>	U. Andrés Bello U. Mayor U. Tecnológica de Chile - Inacap U. de las Américas
<b>AREA 2</b>	U.C. de la Santísima Concepción Inst. Duoc UC U. Regional San Marcos U. Técnica Federico Santa María
<b>AREA 3</b>	U. San Sebastián
<b>AREA 4</b>	U. del Bio Bio
<b>AREA 5</b>	U.C. de la Santísima Concepción U. de las Américas U. Santo Tomas U. del Pacifico Inst. Profesional La Araucana C.F.T. Diego Portales Inst. Virginio Gómez Inst. IPP Inst. Valle Central
<b>AREA 6</b>	U. del Desarrollo U. de Concepción U. de Los Lagos U. Arturo Prat

A través del mapa podemos observar que existen 6 grandes áreas universitarias, en las cuales se encuentran tanto Universidades como Centro de Formación Técnica e Institutos Profesionales.

Dentro de estas 6 grandes áreas, encontramos 3 de las mas importantes Universidades:

- Universidad de Concepción
- Universidad del Bio Bio
- Universidad Católica de la Santísima Concepción.

Elaboración Propia / Análisis propio

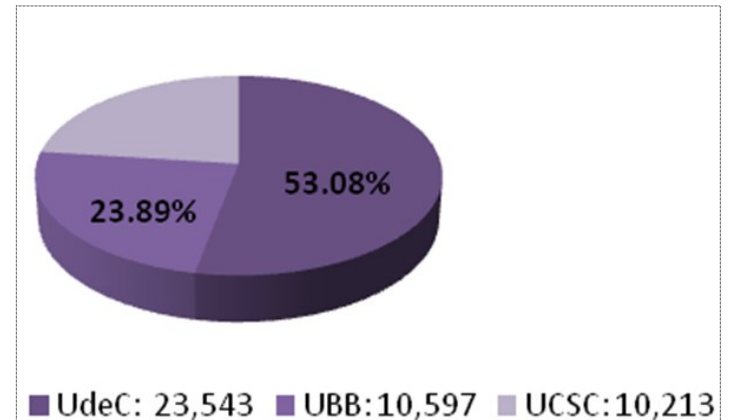


A través del siguiente gráfico se determina que estas 3 Universidades son las que tienen mayor cantidad de estudiantes.

La Universidad de Concepción es la que absorbe la mayor demanda, teniendo un 53,08% de la población estudiantil, teniendo las otras dos restantes una cantidad similar de 10.000 estudiantes.

La Universidad de Concepción a su vez, según muestra el gráfico, posee un 54% de estudiantes inmigrantes, que provienen de diferentes ciudades del país y que serán futuros usuarios de un proyecto de Residencial de Estudiantes Universitarios en Concepción.

Es por lo anterior que el área elegida para el emplazamiento de un Proyecto de Residencia Universitaria en Concepción es el **Área 6**, donde se concentran 4 Universidades de la ciudad.



#### 4.4 AREA EMPLAZAMIENTO PROYECTO RESIDENCIAL ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS



Elaboración Propia / Análisis propio

Para emplazar el proyecto de Residencial de Estudiantes en Concepción, se determinó que el área elegida es la N° 6, específicamente los estudiantes de la Universidad de Concepción, donde se consideraron los siguientes factores para poder determinar su elección:

- Debido a la gran demanda que presenta de alumnos inmigrantes, es una zona con potencial para desarrollar un proyecto de carácter residencial estudiantil, que satisfaga las necesidades de alojamiento para esta nueva población.
- La Universidad de Concepción está en constante crecimiento, tanto en infraestructura como ampliación de nuevas carreras, lo que permite un aumento creciente de la demanda.

Se considero además las siguientes condiciones del terreno:

### **1.- Cercanía a ejes estructurantes de la ciudad, fácil acceso a servicios, conectividad inmediata con área céntrica y rápido acceso a transporte publico**

- Transporte publico (buses y colectivos): Cercano a principales vías de transporte publico las cuales conectan con centro, periferia y terminal de buses de Concepción

calle San Martin a 100 metros

Calle O'Higgins a 200 metros

Avenida Chacabuco a 100 metros.

- Bicicleta/ vehículos motorizados: Rápido y fácil acceso a Universidad ( máximo 5 minutos hacia a la Facultad mas lejana desde esta ubicación). Además a través de este medio se puede acceder a servicios, equipamientos y diferente áreas de la ciudad.
- Caminar: Caminando se puede llega en 5 minutos a la facultad mas cercana de la Universidad y en 10 minutos a la Facultad mas lejana desde esta ubicación. Además a 10 minutos caminando se puede acceder al área céntrica de la ciudad (servicios y equipamiento).

### **2.- Precio de Suelo**

El valor de suelo varía en esta área entre las 16 UF/M<sup>2</sup> y 17UF/M<sup>2</sup> \*. este valor es considerablemente menor que el de área central de Concepción. Por ende considerando sus características antes mencionadas, se presenta como el terreno idóneo para emplazar este tipo de proyecto.

### **3.- Dimensiones de terreno**

Existen diverso lotes que se pueden fusionar y de esta forma generar un gran lote con mejores características, en el cual se pueda generar un proyecto de estas características.

*\*Los valores señalados de 16 UF/M<sup>2</sup> y 17UF/M<sup>2</sup> a estudio realizado en diferentes paginas Web. Los montos corresponden al promedio de lo que actualmente se cobra por sitios con similar ubicación y M<sup>2</sup>.*



5

ANTECEDENTES



# 5

## ANTECEDENTES

### 5.1 COMUNA DE CONCEPCION.

Concepción es una comuna parte de la Provincia de concepción, y que a su vez es la capital de la Región del Bio Bio. Pertenece al área metropolitana del Gran Concepción, una de las conurbaciones urbanas más grandes de Chile.

Posee una superficie de 23.280 km<sup>2</sup> y una población de 216.061 habitantes.

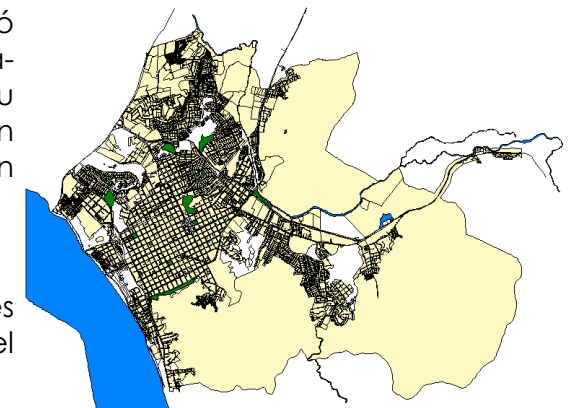
El núcleo urbano de Concepción ejerce un significativo impacto en el comercio nacional<sup>3</sup> al ser parte de la región con más industrialización del país.

#### 5.1.1 HISTORIA COMUNA DE CONCEPCION

Fundada por Pedro de Valdivia en 1550, la ciudad se encontraba primero en Penco, donde aún hoy se halla el actual fuerte.

En 1751, un maremoto destruyó la ciudad que hasta ese entonces se encontraba emplazada en Penco, lo que significó volver a construirla pero esta vez trasladando su emplazamiento al actual en el denominado Valle de la Mocha, y su separación de la ahora comuna de Penco. Esto ocurrió en el año 1764, y recién en 1786 el gobierno impuso el régimen de Intendencias y se fundó así la de Concepción.

Desde su fundación, Concepción ha sido una ciudades más grandes de Chile, teniendo un importante papel en el desarrollo económico, administrativo y militar del país.



Los puertos de Talcahuano, Tomé, San Vicente y Lirquén, que están próximos a la ciudad, la hicieron un centro de exportaciones y, antiguamente, un lugar de llegada de numerosos inmigrantes cuando las costas chilenas eran ruta obligada para los barcos que venían desde Europa.

En el siglo XIX Concepción impulsa en Chile varias revueltas político-sociales.

En el siglo XX Concepción se transformó en una cuna de ideales políticos y culturales, llevadas a cabo por los grandes capitales dados por la fiebre del oro, la activación del salitre y el carbón de Lota. Se construye el Liceo Enrique Molina y, en 1919, la Universidad de Concepción.

En 1996 la comuna de Concepción es dividida, creándose Chiguayante y San Pedro de la Paz, que se han convertido en ciudades dormitorio de Concepción.

El crecimiento de Concepción ha sido especialmente rápido a partir de la segunda mitad del siglo XX, llegando a fusionarse con otras localidades de la región como Talcahuano, San Pedro de la Paz, Chiguayante y Hualpén.

Actualmente vive una explosión demográfica, cultural e inmobiliaria que ha experimentado, y que la mantiene como una de las ciudades más importantes de Chile.

### **5.1.2 GEOGRAFIA COMUNA DE CONCEPCION**

La comuna de Concepción se asienta hoy el Valle de la Mocha, ubicada entre a los pies de la cordillera de la Costa, el Rio Bio Bio por el oeste y el río Andalén por el Norte.

Se caracteriza por poseer cerros que dan identidad a la comuna: Cerro Caracol, Cerro El Manzano, Cerro Chepe, Cerro Lo Galindo, cerro La Pólvara y Cerro Amarillo.

Su clima es A templado marítimo con influencia mediterránea. Su temperatura varia media varia entre 9,1 °C, y 20 °C. La temperatura promedio en verano es de 17 °C, mientras que en invierno se llega a una media de 8 °C. Las precipitaciones en la ciudad se presentan, en su mayoría, por medio de agua lluvia, predominando entre los mese de mayo y agosto



### 5.1.3 CARACTERIZACION DE LA COMUNA UNIVERSITARIA

En nuestro país existen tres núcleos urbanos que concentran la oferta Universitaria del país: Santiago, Valparaíso - Viña del mar y Concepción—Talcahuano , siendo en esta ultima parte de la identidad de la ciudad, lo que fue impulsado aun mas con la creación del campus de la Universidad de Concepción inserto en el Barrio universitario de esta ciudad.

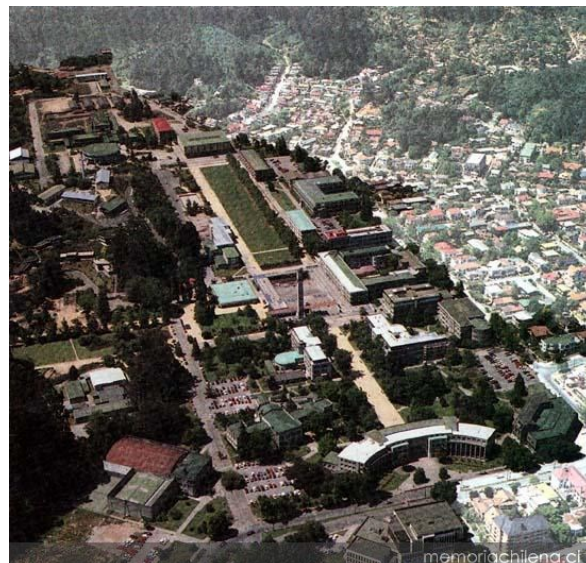
#### **Concepción, ciudad universitaria**

##### **Universidad de Concepción**

O ciudad universitaria de Concepción, fue concebida en 1918 , como la idea de crear una ciudad universitaria en el sur de Chile. Luego de la compra de terrenos, el urbanista Karl Brunner elaboró el diseño de las instalaciones, incorporando amplios espacios abiertos, parques, ausencia de rejas, vegetación y calles interiores, lo anterior inspirado en un viaje que realizo Enrique Molina a los Estados Unidos durante 1918.

Es así y con el transcurso de los años se fueron construyendo de acuerdo a un plan maestro, cada uno de los edificios que hoy componen la Universidad de Concepción.

##### **Barrio Universitario**



Es uno de los barrios más característicos y ricos cultural y arquitectónicamente de la ciudad de concepción, donde su núcleo es el campus de la Universidad de Concepción.

En el se encuentra además la Museos, centros culturales, Cerro Caracol, Parque Ecuador y Plaza Perú, siendo esta ultima un área característica la ciudad donde se realizan ferias, reuniones de carácter social y estudiantil entre otras.

Además de todos los edificios que en su entorno se encuentran y que son tanto de apoyo para la universidad como la ciudad, entre los cuales encontramos la Casa del Deporte, Pinacoteca y Barrio Residencial Universitario:

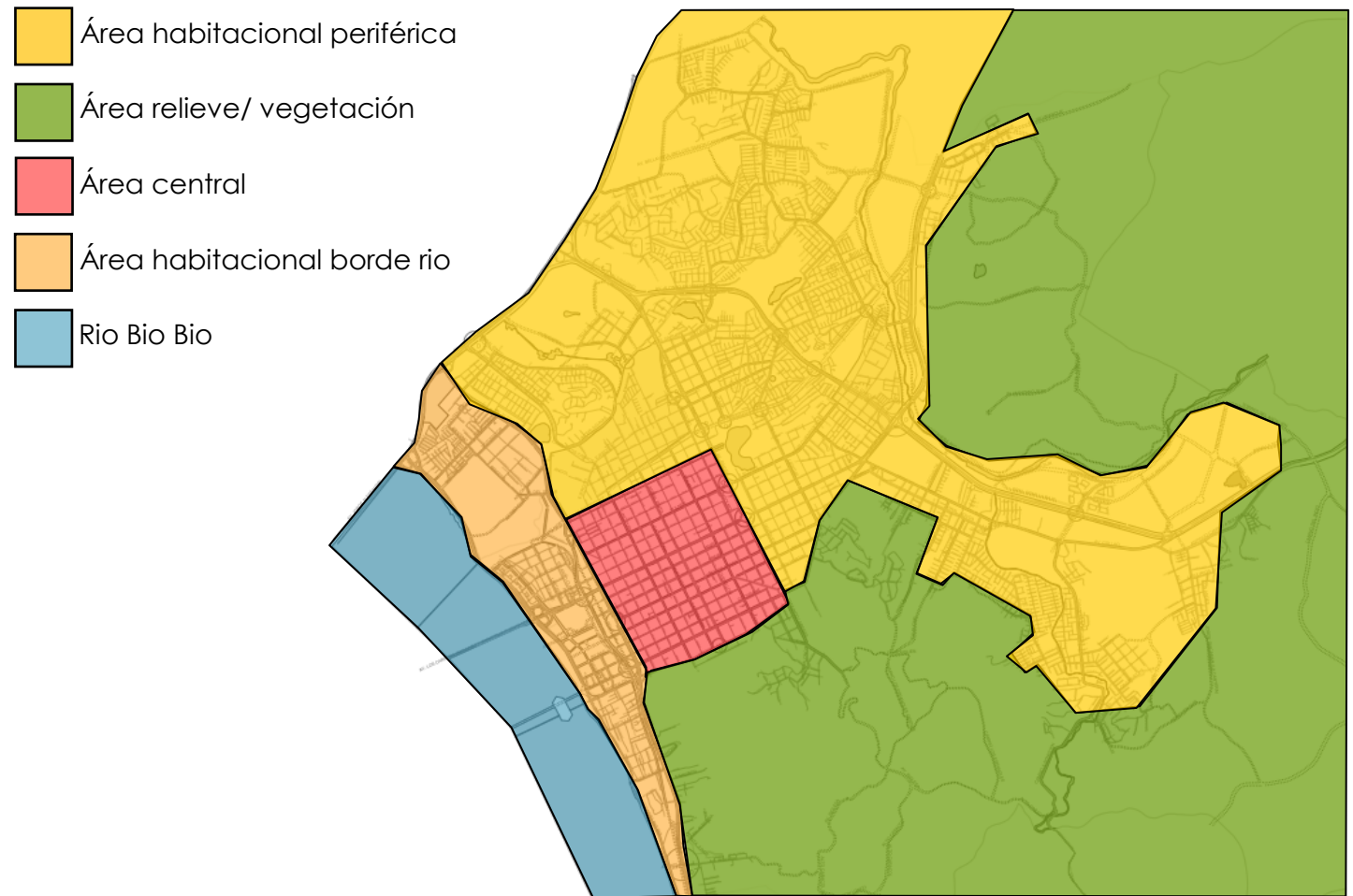
Hoy en día encontramos diferentes Universidades, tanto publicas como privadas, además de Institutos Profesionales y Centros de Formación Técnica, dentro del núcleo que comprende Concepción– Talcahuano, y que apoyan aun mas el carácter Universitario de la Ciudad.

INSTITUCIONES DE EDUCACION SUPERIOR CONCEPCION—TALCAHUANO		
UNIVERSIDADES	INSTITUTOS PROFESIONALES	CENTRO DE FORMACION TECNICA
<ul style="list-style-type: none"> <li>• U. de Concepción</li> <li>• U. de Arte y Cs Sociales Arcis</li> <li>• U. Andrés Bello</li> <li>• U. Católica de la Santísima Concepción</li> <li>• U. de las Américas</li> <li>• U. del Bio Bio</li> <li>• U. del Desarrollo</li> <li>• U. Pedro de Valdivia</li> <li>• U. San Sebastián</li> <li>• U. Santo Tomas</li> <li>• U. Técnica Federico Sta. María</li> <li>• U. Tecnológica de Chile</li> <li>• Inacap.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• I.P. del Valle Central</li> <li>• I.P. de los Lagos</li> <li>• I.P. Ipege</li> <li>• I.P. Guillermo Subercaseaux</li> <li>• I.P. AIEP</li> <li>• I.P. Diego Portales</li> <li>• I.P. Duoc UC</li> <li>• I.P. Inacap</li> <li>• I.P. La Araucana</li> <li>• I.P. Providencia</li> <li>• I.P. Santo tomas</li> <li>• I.P. Virginio Gómez</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C.F.T Inacap</li> <li>• C.F.T Barros Arana</li> <li>• C.F.T Crecic</li> <li>• C.F.T Diego Portales</li> <li>• C.F.T Santo Tomas</li> </ul>

Fuente: [www.mifuturo.cl](http://www.mifuturo.cl) / Elaboración Propia

\* Ver detalle de Matricula instituciones educación superior Gran Concepción en anexo

#### 5.1.4 ZONIFICACION DE LA COMUNA DE CONCEPCION



La ciudad de Concepción la podemos dividir en 5 áreas:

Fuente: Elaboración Propia

- **Área Relieve/ Vegetación y Río Bio Bio:** Esta área condiciona los límites naturales de la ciudad.
- **Área Habitacional Periférica, Área Central y Área Habitacional Borde Río:** estas áreas es donde se concentra la población y los centros de educación superior.

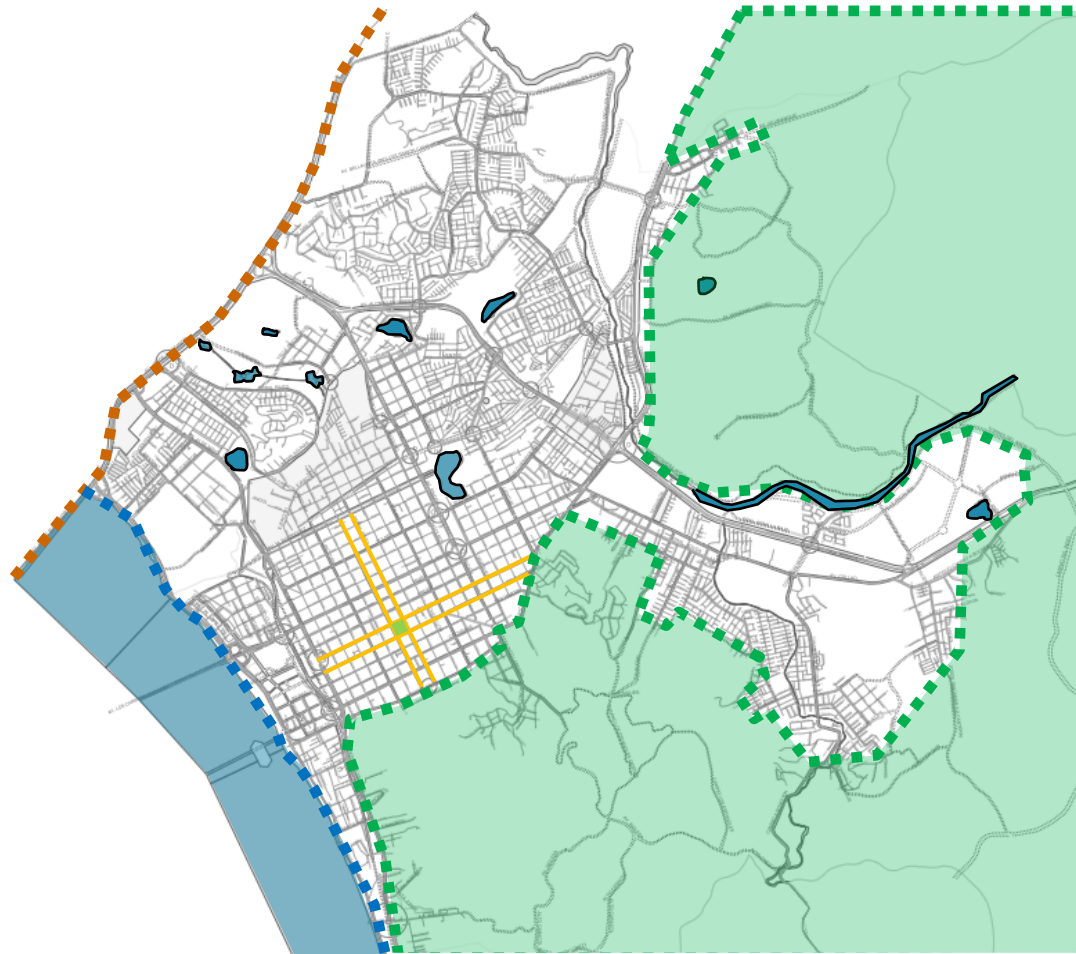
### 5.1.5 TRAMA URBANA DE LA COMUNA DE CONCEPCION

La geografía es una de las principales condicionantes para la generación de la trama urbana presente en la ciudad.

En el centro, donde existió un casco fundacional, se aprecia una trama regular ortogonal.

En el perímetro de esta trama ortogonal, se identifica una trama más sinuosa, la cual se ve condicionada por el encuentro con el relieve del cerro y el encuentro con el área del Río Bío Bío.

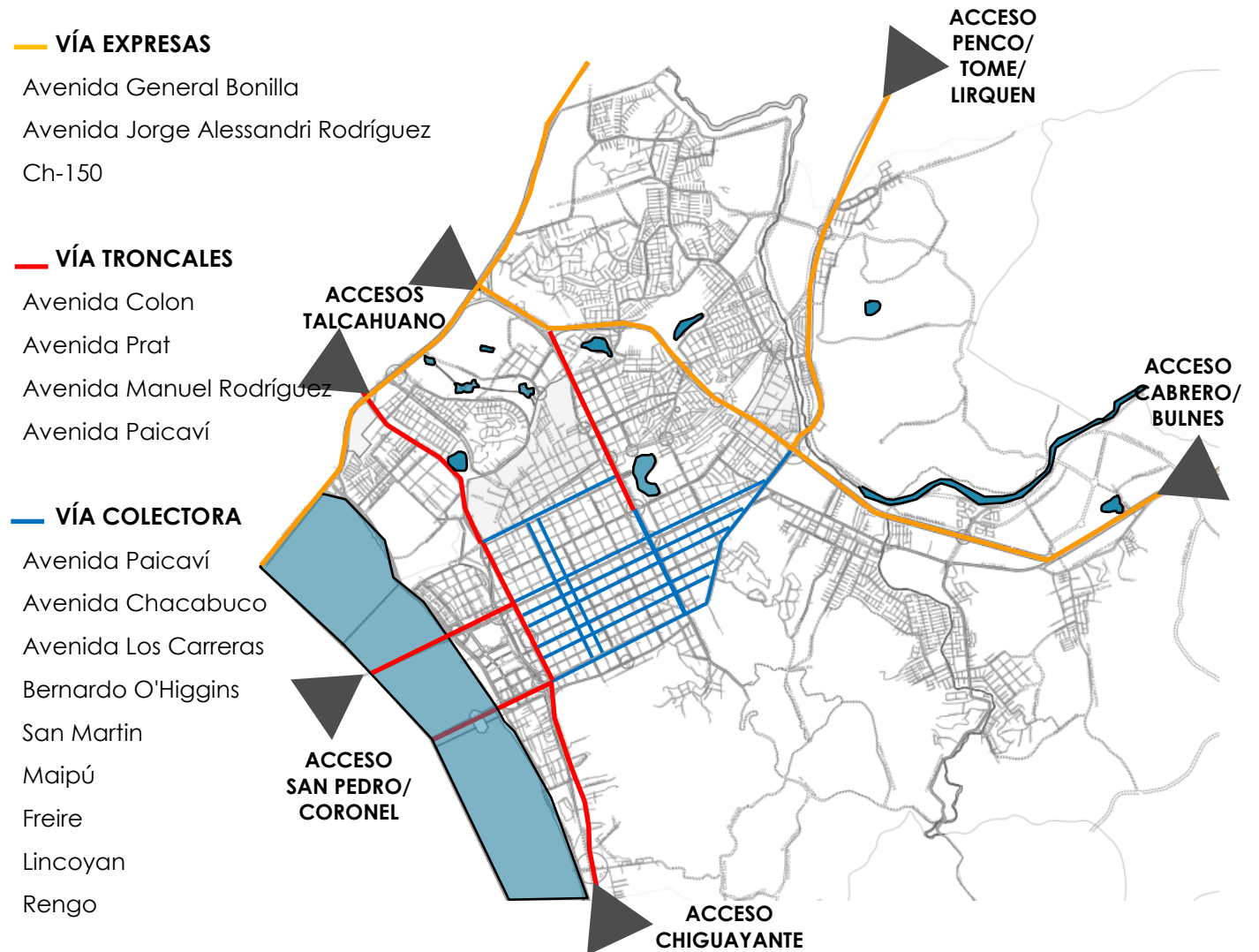
El límite con la comuna de Talcahuano, se establece Avenida Jorge Alessandri Rodríguez



Fuente: Elaboración Propia

La trama interna menor se ve condicionada por relieves, cursos de agua (esteros, lagunas).

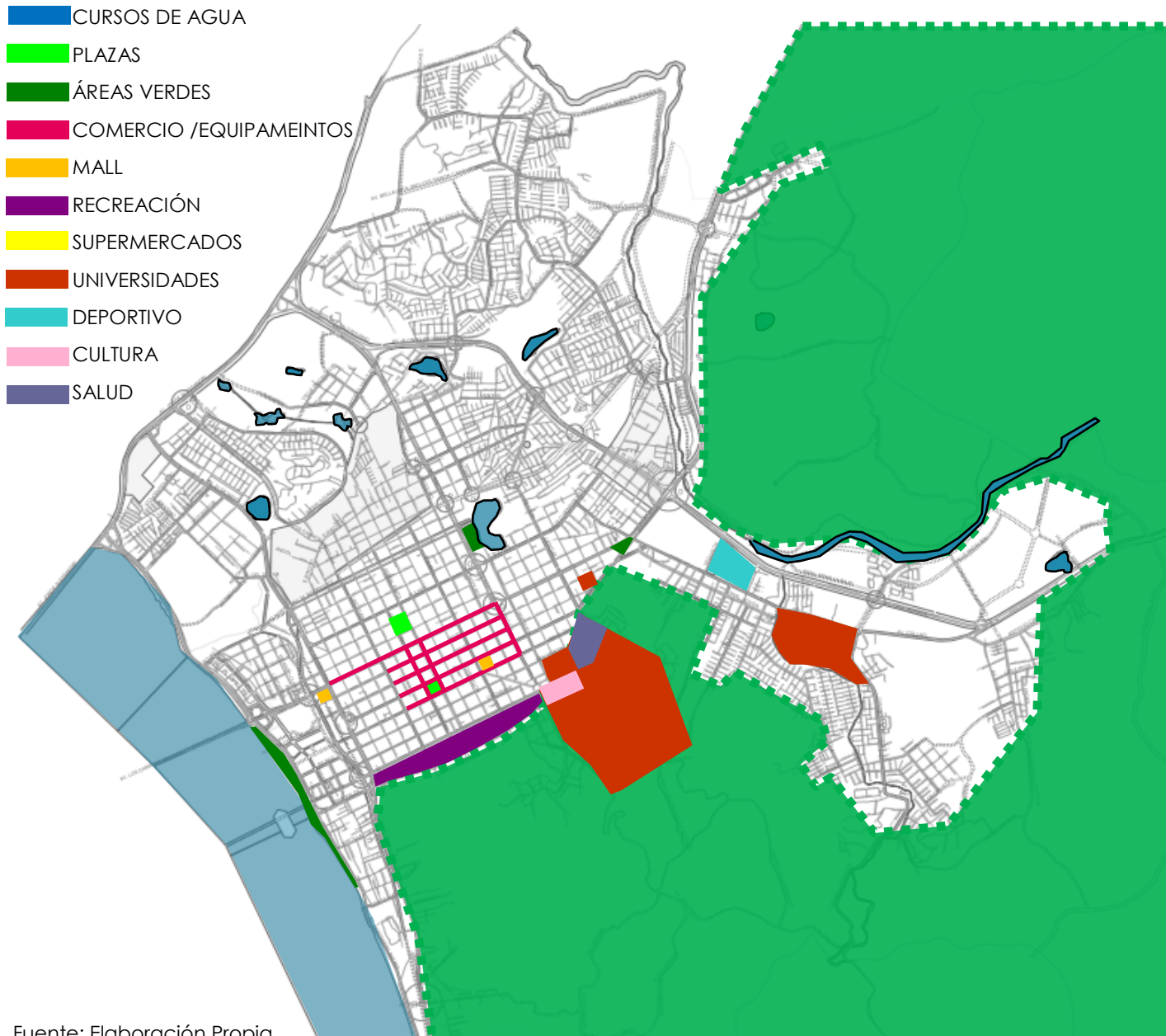
### 5.1.6 VIALIDAD ESTRUCTURANTE COMUNA DE CONCEPCION



Las vías colectoras condicionan la ubicación estratégica del terreno a elegir para el proyecto de residencial de estudiantes Universitarios.

Fuente: Elaboración Propia

### 5.1.7 EQUIPAMIENTO DE LA COMUNA DE CONCEPCION



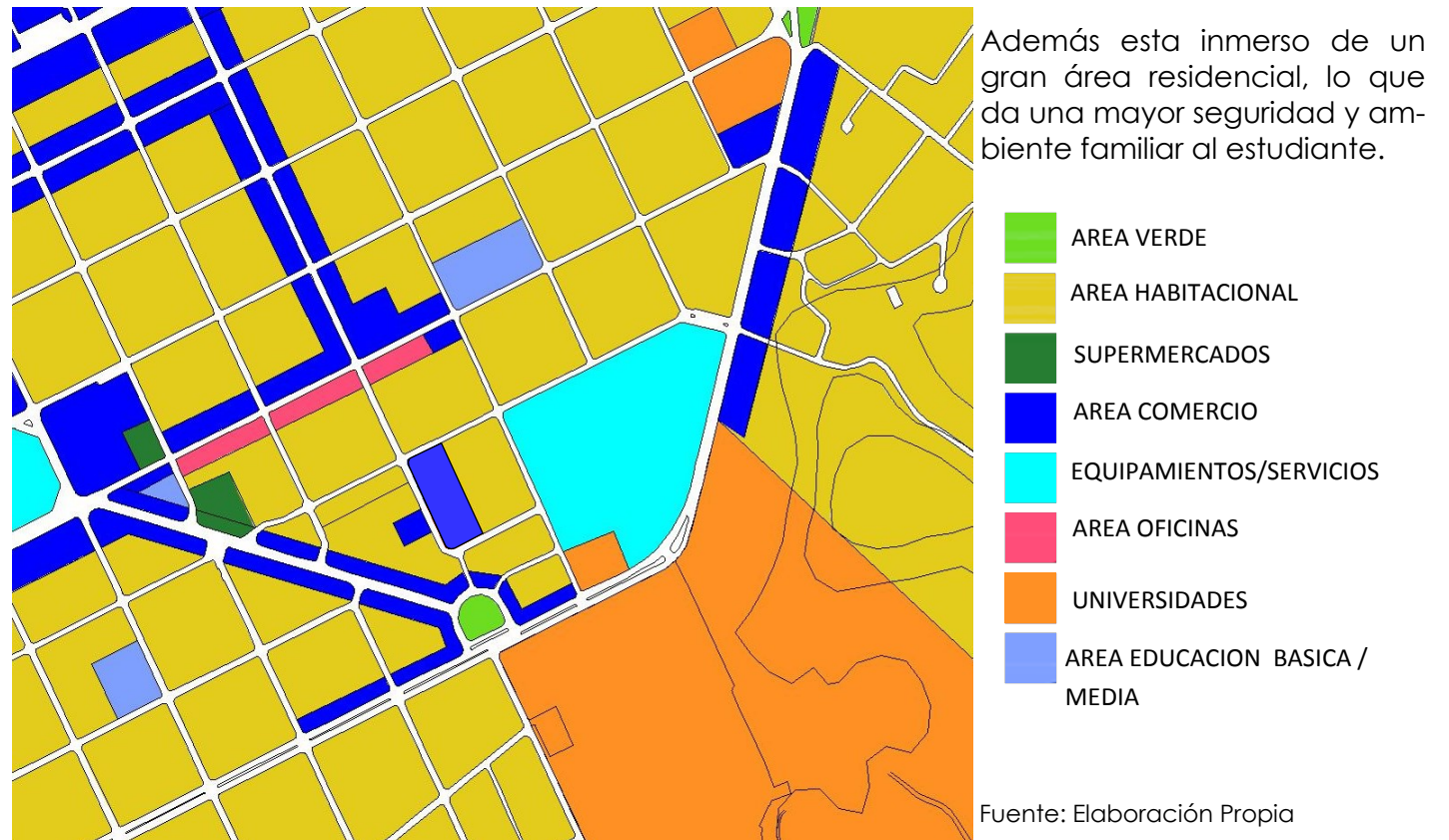
Fuente: Elaboración Propia

## 5.2. AREA DE EMPLAZAMIENTO

### 5.2.1 USO DE SUELO

En el área de emplazamiento elegida existe una fuerte presencia universitaria, ya que se ubica en área continua a uno de los principales centros de educación superior, como lo es la Universidad de Concepción.

Existe una mixtura de servicios y equipamientos, y donde además se ubica muy cercano a área céntrica de la ciudad, donde se concentra la mayor parte del comercio., permitiendo el acceso inmediato a ellos.

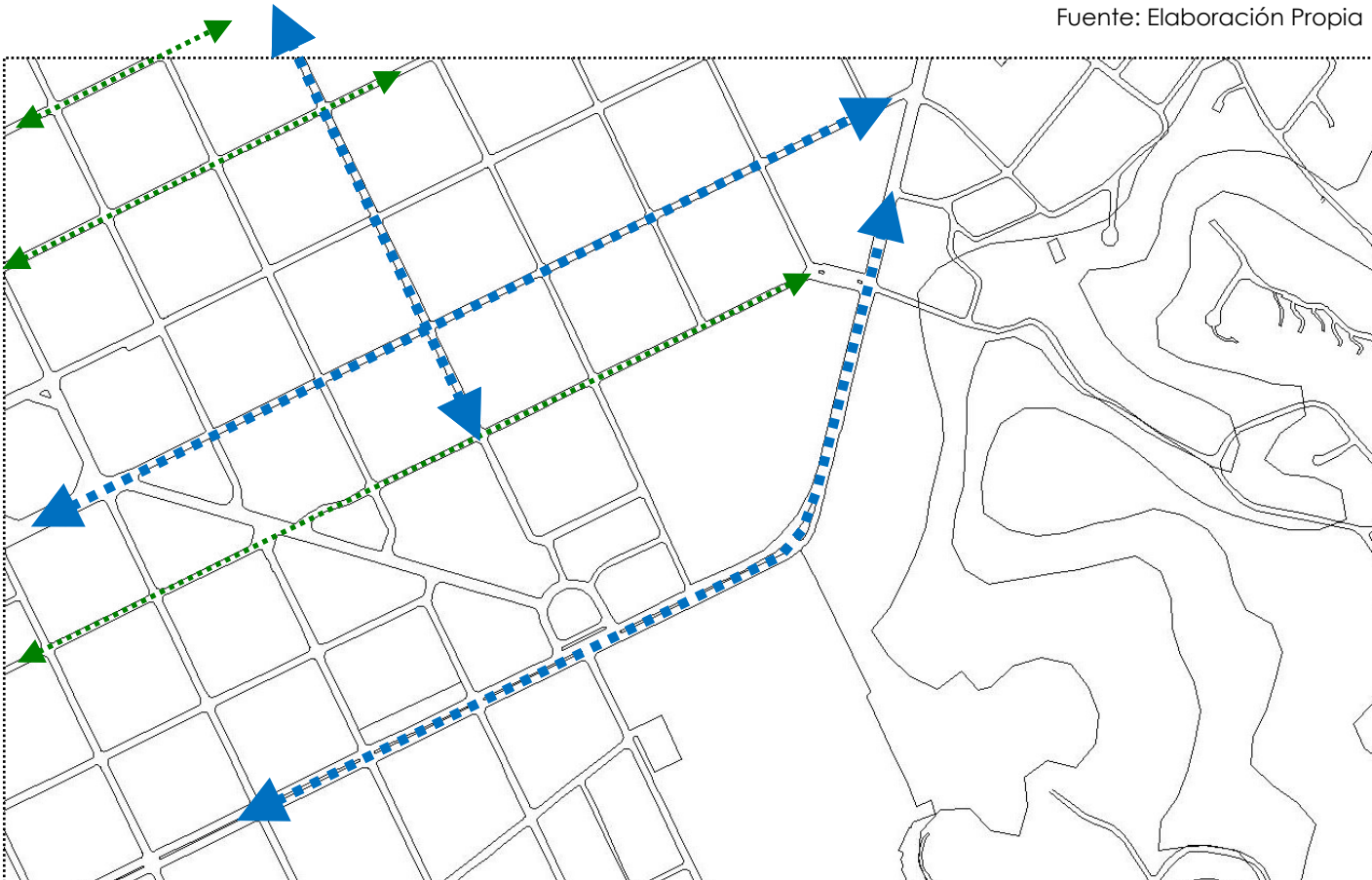


## 5.2.2 CONECTIVIDAD

Existen avenidas y calles que conectan el área de emplazamiento con los sectores más importantes de la ciudad (servicios, equipamientos, comercios).

- ▲ Avenida Roosevelt / Chacabuco
- Avenida Paicaví
- ▼ Calle O'Higgins
  
- ▲ Calle Maipú
- Calle Freire
- ▼ Calle San Martín

Fuente: Elaboración Propia





5.2.3 EQUIPAMIENTOS, COMERCIO Y SERVICIOS



Hospital Regional



Comercio Plaza Perú



Universidad de Concepción



Mall del Centro



Plaza de Armas



Paseo Barros Arana



6

TERRENO

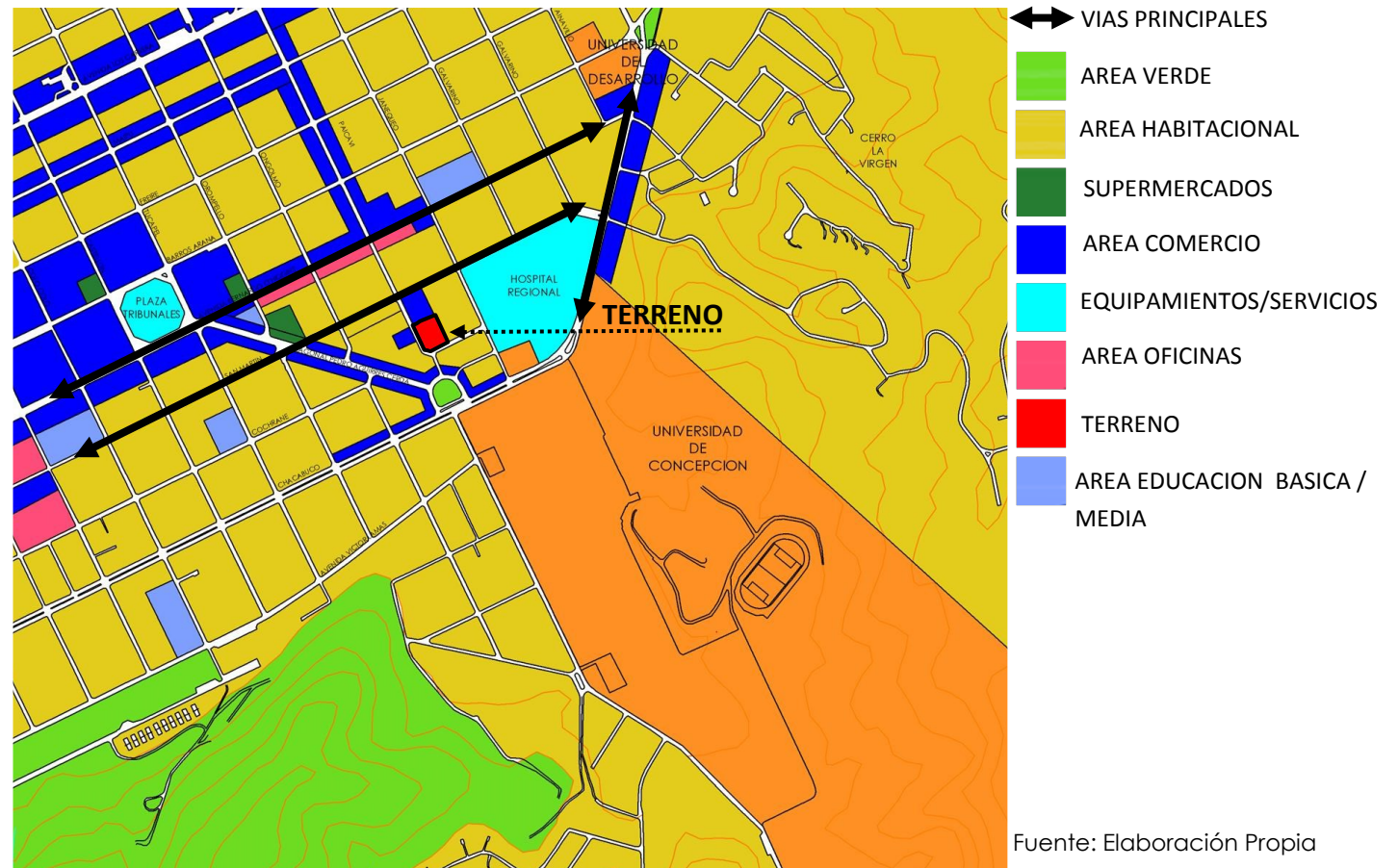


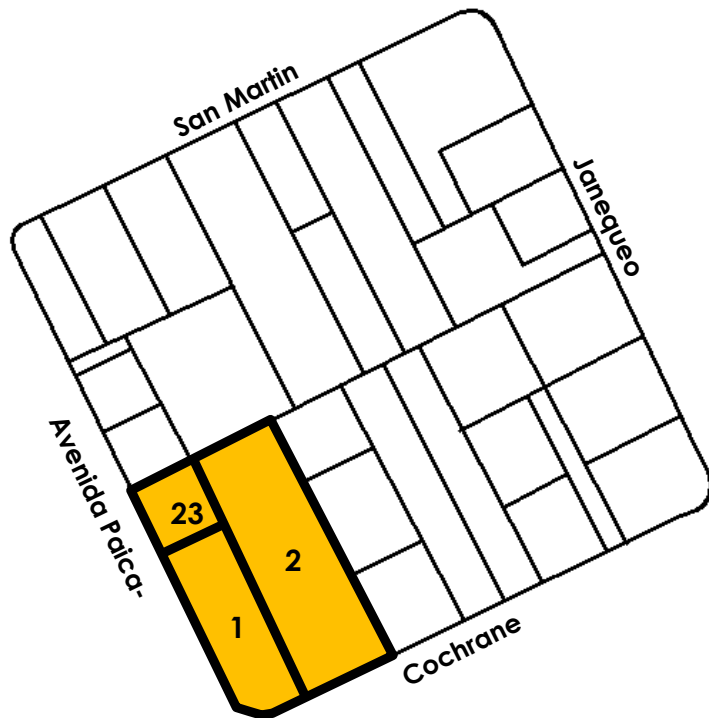
## 6

## TERRENO

## 6.1 UBICACIÓN

Para definir el terreno en el cual se emplazara el Edificio de Arriendo para Estudiantes Universitarios en Concepción se considero la cercanía a principales centro universitarios de la ciudad de Concepción, además de su conectividad inmediata con transporte publico, cercanía a comercio y servicios.





El terreno se encuentra emplazado en la intersección de las calles Cochrane con Avenida Paicaví, donde esta última es una vía de mayor jerarquía.

Esta compuesto por 3 lotes diferentes, que poseen las siguientes características

LOTE	ROL	ESTADO / DESTINO	M2
<b>Lote 1</b>	105-1	Construcción destino Oficina de 212 m2	467,48 M <sup>2</sup>
<b>Lote 2</b>	105-2	Sitio Eriazo / Estacionamiento	1004,55 M <sup>2</sup>
<b>Lote 23</b>	105-23	Construcción destino Comercial de 384,15 m2	198,36 M <sup>2</sup>

## 6.2 NORMATIVA ZONA CU4

(Corredor Urbano 4: Chacabuco, Paicaví entre Plaza Perú y Los Carrera, Los Carrera, P. de Valdivia, Roosevelt, Irrázaval, Acceso Lomas San Andrés, A. Prat, Collao, Av. Gral Novoa, Av. Andalién, corredores Lomas San Andrés y Tierras Coloradas)



CONDICIONES EDIFICACIÓN	CU4a
<b>IDENTIFICACIÓN DEL CORREDOR URBANO</b>	Chacabuco, Paicaví (entre Plaza Perú y Los Carrera), Los Carrera
<b>SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA</b>	700m <sup>2</sup>
<b>COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN</b>	1
<b>COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE</b>	No se exige
<b>COEFICIENTE MÁXIMO DE 'CONSTRUCTIBILIDAD</b>	10
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	Libre
<b>SISTEMA DE AGRUPAMIENTO</b>	Aislado, pareado y continuo
<b>ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	24,00m
<b>LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD</b>	100% del deslinde
<b>ADOSAMIENTO</b>	Se permite
<b>PROFUNDIDAD MINIMA DE ADOSSAMIENTO O CONTINUIDAD</b>	5,00m sobre los 7,50m de altura; 4,00m sobre los 7,50m de altura en Los Carrera
<b>DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES</b>	4,00m para volumen aislado sólo para edificio aislado en altura
<b>ANTEJARDÍN MÍNIMO</b>	2, 50m para Paicaví y Chacabuco
<b>RETRANQUEO MINIMO DE LA LINEA OFICIAL</b>	No se exige
<b>ESPECIALES DE DISEÑO</b>	Volumen aislado en altura, con continuidad 24,00m retranqueada de la línea oficial Se puede acoger a condiciones indicadas en Art. 40
<b>DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA</b>	No se exige

Fuente: Ordenanza local del plan regulador comunal de Concepción / Elaboración Propia





7

ANÁLISIS DEL MERCADO EN ESTUDIO DE  
CONCEPCIÓN



# 7

## ANÁLISIS DEL MERCADO EN ESTUDIO EN CONCEPCION

La oferta de alojamiento estudiantil universitario en Concepción, de acuerdo a la recopilación de información tanto en terreno como a través de páginas webs, se da principalmente en las siguientes opciones:



**Arriendo de piezas:** se arrienda solo la habitación, donde en algunos casos también se incluyen servicios básicos.



**Pensiones Estudiantiles:** Viviendas familiares que incluye la habitación., y uso de espacios comunes, junto a diversos servicios



**Arriendo de departamentos o casas :** el cual es compartido entre 2 o mas estudiantes en la mayoría de los casos, para abaratar costos y vivir en un ambiente mas cálido.



**Residenciales estudiantiles:** Son edificios diseñados y/o acondicionados para recibir a mas de un estudiante, donde se ofrece: habitación: servicios básicos, alimentación y personal.

## 7.1 RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS DE CONCEPCION

### **Hogares Universitarios Universidad de Concepción**

Es un servicio de residencia, orientado a estudiantes que acrediten situación socioeconómica deficiente y un buen rendimiento académico. Se satisfacen necesidades de alojamiento y parte de la alimentación (desayunos), aportando al residente un espacio adecuado, con un ambiente agradable, seguro y confortable, de acuerdo a los recursos disponibles.

### **Residencias Privadas**

Existen además residencias que fueron diseñadas para acoger a estudiantes, y que se encuentran cercanas a diferentes universidades.

Estas residencias poseen un mandante que permite que no sea exclusivo para estudiantes de una universidad en particular.



Fuente: Análisis Propio/ Elaboración Propia

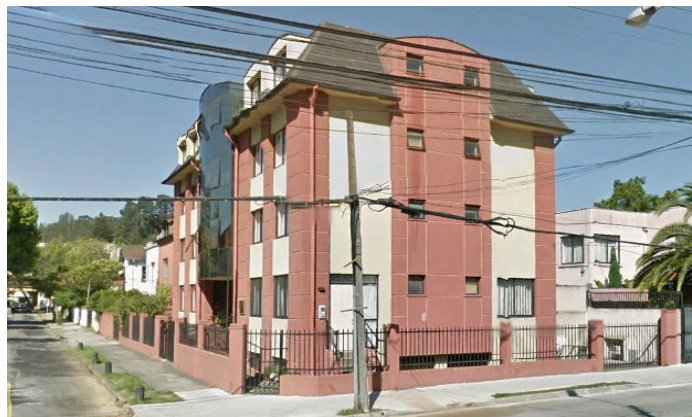
HOGAR LOS TILOS Y HOGAR LOS AGUILERA	
UBICACION	Calle Los Aguilera N° 220, Barrio Universitario Calle Los Tilos N° 3, Barrio Universitario
SEXO	Femenino
CAPACIDAD	150 Hogar Los Tilos/ 77 Hogar Los Aguilera
TIPOLOGIA CONSTRUCCION	Construcción adaptadas para la función
USUARIOS	Estudiantes Universitarios UDEC de Pregrado
SERVICIOS, INSTALACIONES Y/O ACTIVIDADES	desayuno, wifi cancelado entre residentes Cocina, baño, sala de estar y comedor compartido
REQUISITOS INGRESO	Una Postulación anual de Octubre a Diciembre. Se considera Evaluación Socioeconómica Aquello alumnos que hayan obtenido Becas Udec (60) Para asegurar permanencia se debe aprobar mínimo de 60% de los créditos)
CARACTERISTICAS HABITACIONES Y VALORES	Habitaciones Compartidas entre 2, 3 y 4 personas: Pago Mensual \$47.000 Pago al 50% \$23.500 Pago a largo plazo
FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO	Proyectos financiados a través de recursos Universidad de Concepción.
MANDANTE	Universidad de Concepción



HOGAR BARROS ARANA, FREIRE Y RENGÓ	
UBICACION	Calle Barros Arana N° 1765/ Calle Freire N° 1931 Calle Rengo N° 311
SEXO	Masculino
CAPACIDAD	59 Hogar Barros Arana / 39 Hogar Freire/ 36 Hogar Rengo
TIPOLOGIA CONSTRUCCION	Construcción adaptadas para la función
USUARIOS	Estudiantes Universitarios UDEC de Pregrado
SERVICIOS, INSTALACIONES Y/O ACTIVIDADES	desayuno, wifi cancelado entre residentes Cocina, baño, sala de estar y comedor compartido
REQUISITOS INGRESO	Una Postulación anual de Octubre a Diciembre. Se considera Evaluación Socioeconómica Aquellos alumnos que hayan obtenido Becas Udec (60 Cupos) Para asegurar permanencia se debe aprobar mínimo de 60% de los créditos)
CARACTERISTICAS HABITACIONES Y VALORES	Habitaciones Compartidas entre 2, 3 y 4 personas Pago Mensual \$47.000 Pago al 50% \$23.500 Pago a largo plazo
FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO	Proyectos financiados a través de recursos Universidad de Concepción.
MANDANTE	Universidad de Concepción



	<b>RESIDENCIA VALENTIN LETELIER</b>
UBICACION	Los Tilos N°1208, Barrio universitario
SEXO	Masculino
CAPACIDAD	62 estudiantes
TIPOLOGIA CONSTRUCCION	Edificio diseñado para residencia de estudiantes
USUARIOS	Estudiantes Universitarios de Pregrado ( UDEC, UBB, Andrés Bello, Las Américas)
SERVICIOS, INSTALACIONES Y/O ACTIVIDADES	desayuno, wifi, personal de servicio (administrador, porteros y mucamas) Cocina, sala de estar, biblioteca, lavandería, sala de estudio y comedor compartido
REQUISITOS INGRESO	Postulación por intermedio de carta de recomendación de la masonería. Cupo seretoma automáticamente
CARACTERISTICAS HABITACIONES Y VALORES	Habitación doble con baño compartido \$123.000 Habitación simple con baño compartido \$ 175.000 Habitación simple con baño privado \$ 208.000
FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO	Proyecto financiado a través de Masonería de Concepción de Logia N° 13 Paz y Concordia
MANDANTE	Masonería de Concepción de Logia N° 13 Paz y Concordia (corporación sin fines de lucro)



	<b>RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y CENTRO CULTURAL LA CAÑADA</b>
UBICACION	Calle Barros Arana N° 1672
SEXO	Masculino
CAPACIDAD	24 estudiantes
TIPOLOGIA CONSTRUCCION	Edificio diseñado para residencia de estudiantes
USUARIOS	Estudiantes Universitarios de Pregrado (UDEP, UDD)
SERVICIOS, INSTALACIONES Y/O ACTIVIDADES	Desayuno, almuerzo, te, cena, lavandería, aseo, internet
	Bienvenida, cumpleaños, día de la residencia y navidad
	Biblioteca, oratorio, enfermería, sala de estudio, sala de estar, sala de diario, comedor y salón de actos.
REQUISITOS INGRESO	Carta recomendación
CARACTERISTICAS HABITACIONES Y VALORES	Habitaciones Compartidas entre 3 personas \$270.000 Cancelación cuota de ingreso por primera vez \$135.000 Becas excelencia académica reducen valor mensualidad en un 30% o eximen de pago cuota de ingreso.
FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO	Proyecto financiado por Opus Dei, Cooperadores de la obra y otras personas.
MANDANTE	Prelatura del opus Dei, Institución de la Iglesia Católica.





## **7.2 RESULTADOS ENCUESTA : EVALUACION SOCIECONOMICA DEL ESTUDIANTE UNIVERSITARIO DE LA UNIVERSIDAD DE CONCEPCION.**

Para determinar cuales son las características del estudiante que será futuro objetivo de este proyecto, se realizó una encuesta a los estudiantes de la Universidad de Concepción, la cual fue realizada a estudiantes de distintas carreras y rangos etarios. De esta forma tendremos una visión general respecto a la forma de vivir y las necesidades del global de los estudiantes de esta universidad.

De este modo podremos determinar las siguientes características y/o necesidades:

### **Procedencia de la demanda.**

Se podrá determinar cuales son las principales ciudades de procedencia, lo que nos permitirá establecer límites y cantidad de estudiantes que podrán ser futuros usuarios de un proyecto de Residencial Estudiantil.

### **Nivel socioeconómico:**

Se determinará cuanto es lo que desembolsa actualmente cada uno de los estudiantes para resolver su necesidad de alojamiento y cuanto es lo que estarían dispuestos a pagar en el caso de un proyecto de Residencial Estudiantil.

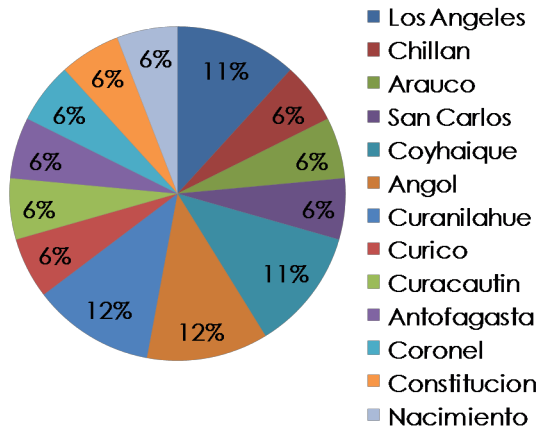
### **Características del alojamiento actual y proyectado:**

Se podrá determinar cuales son las condiciones y características del alojamiento actual y requerido que tiene cada uno de los estudiantes encuestados. Además de los servicios que ofrecen en la actualidad y cuales son los que ellos les gustaría tener.

### 7.2.1 GRAFICOS ENCUESTA

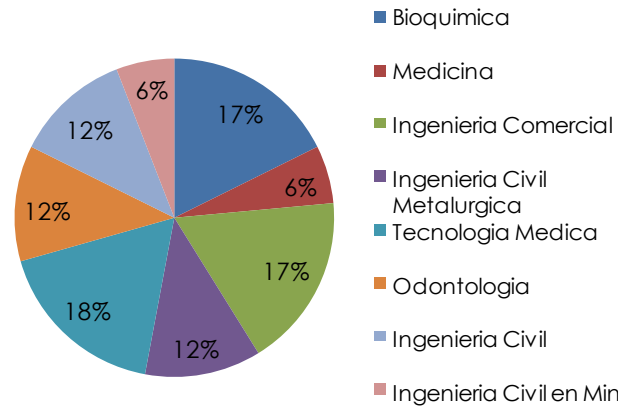
#### Ciudades de procedencia del estudiantes

Se determina que los estudiantes que asisten a la Universidad de Concepción provienen de diferentes ciudades del país, siendo las de mayor porcentaje aquellas pertenecientes a la región del Bio Bio.



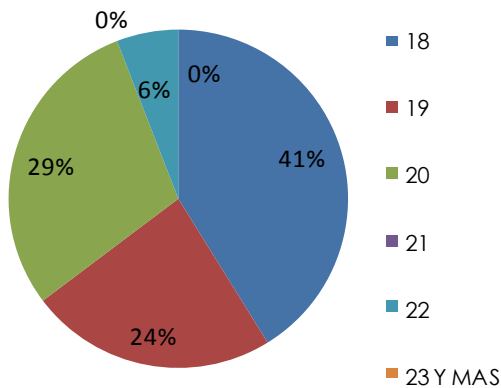
#### Carrera que estudia en la Universidad de Concepción

Se observa que la encuesta fue respondida por estudiantes de diferentes carreras, lo que nos permite tener una visión mas amplia.



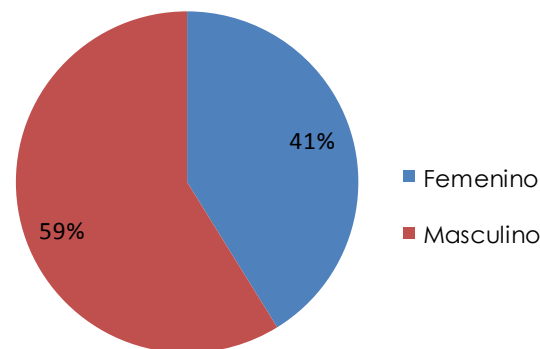
#### Edad que tiene el estudiante

Se determina la edad de los estudiantes a los cuales se les aplico la encuesta, donde predomina la estudiantes de primer año.



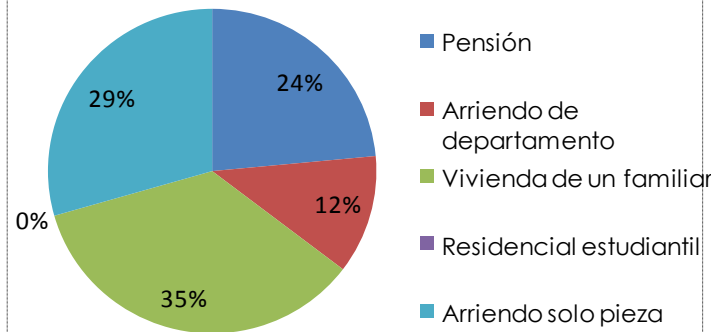
#### Sexo de los estudiantes:

Se determina que las personas de sexo masculino son las que responder en mayor cantidad esta encuesta.



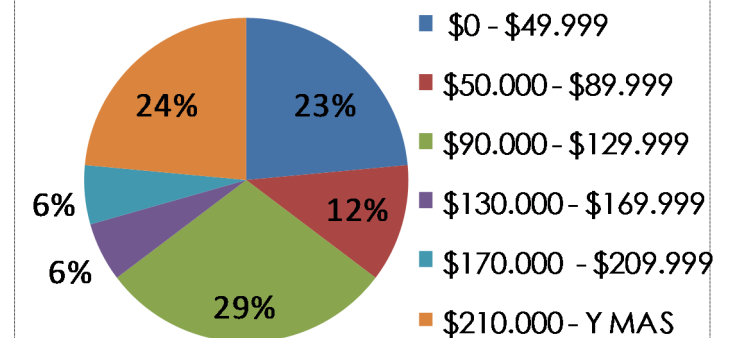
**Actualmente viven en:**

Se puede observar el siguiente grafico, que un 65% de los estudiantes encuestados debe considerar dentro de su presupuesto, el alojamiento en la ciudad de Concepción.



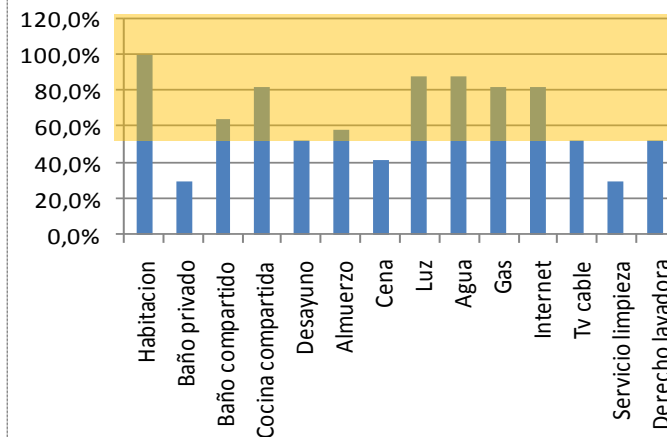
**Cuanto pagan en arriendo:**

Se determina cuanto es lo que actualmente desembolsan para vivir en la ciudad de Concepción, donde el promedio varia entre \$90.000 y \$129.000.



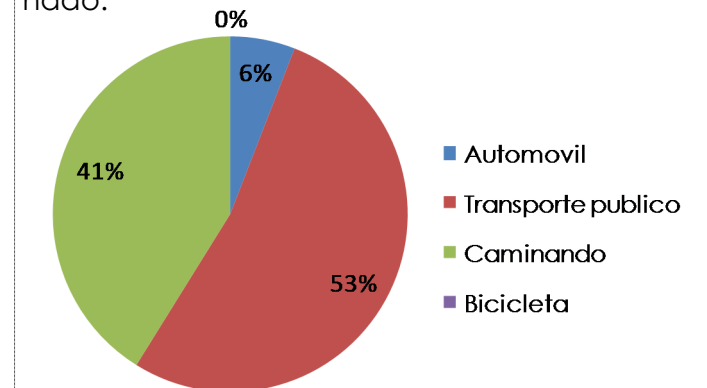
**Lo que incluye el arriendo:**

Para todos los encuestado el arriendo incluye la habitación mas el uso del baño, cocina y servicios de luz, agua, gas e internet.



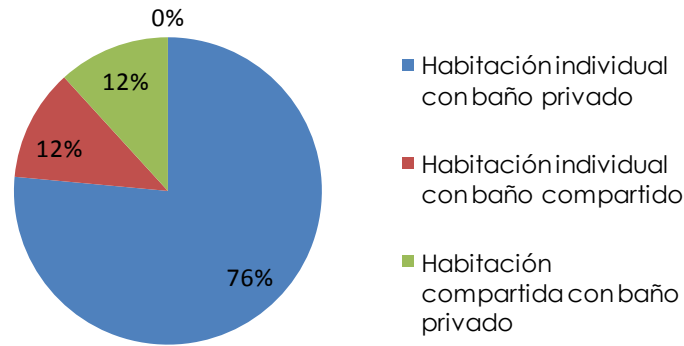
**Tipos de movilización**

Los estudiantes que viven mas alejados de la universidad utilizan como principal fuente de movilización el transporte publico y aquellos que viven mas cerca realizan el trayecto caminado.



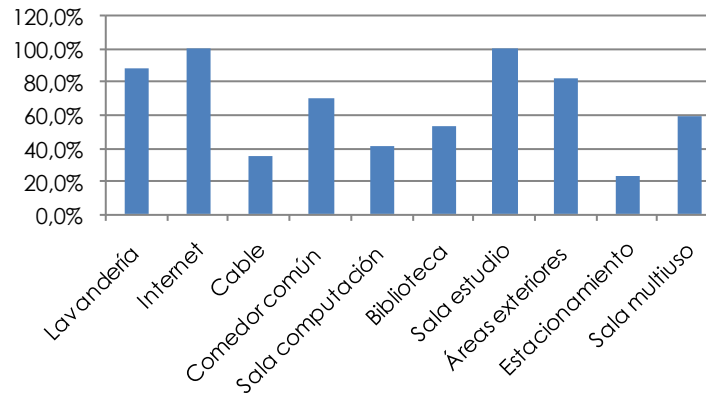
**De existir un Edificio Residencial de Arriendo para Estudiantes Universitarios en Concepción, cercano a la Universidad, ¿ Que tipo de habitaciones te gustaría que tuviera ?**

Se determina que la opción mas votada es la de habitación individual con baño privado, teniendo las otras dos opciones tienen la misma votación.



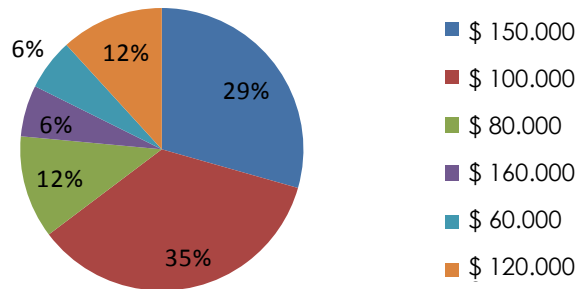
**De existir un Edificio Residencial de Arriendo para Estudiantes Universitarios en Concepción, cercano a la Universidad, ¿ Que áreas o servicios consideras que debiese tener ?**

Existe una mixtura de opciones, donde destacan principalmente la necesidad de que el proyecto cuente con servicio de internet y área de sala de estudio.



**De existir un Edificio Residencial de Arriendo para Estudiantes Universitarios en Concepción, cercano a la Universidad ¿ Cuan-to estimas podrías pagar ?**

Se determina que el rango de precios que pueden pagar los estudiantes varia entre \$100.000 y \$150.000.



## 7.2.2 CONCLUSIONES ENCUESTA

- Se determina que los alumnos encuestados provienen de diferentes ciudades del país incluyendo zonas extremas, sin embargo las mas recurrentes son aquellas que están cercanas a Concepción o que están dentro de la misma región, ya que de este modo tienen mayor facilidad para viajar los fines de semana a sus hogares.
- Se establece además que tanto a hombre como a mujeres les interesa la posibilidad de que exista un proyecto de Residencial Estudiantil, determinando que este puede ser de uso mixto.
- Se determina además que la mayoría de los estudiantes consideran dentro de su presupuesto mensual el ítem de alojamiento, el cual se da principalmente a través de el arriendo de un departamentos, arriendo de pieza y pensión, lo que representa un 65% de los encuestados, quedando un 35% con la opción de alojamiento con un familiar.

Los rangos de precios que actualmente pagan, varían de acuerdo a la siguiente tabla:

Un 35% de los estudiantes pagan actualmente entre \$0 y \$89.000, por lo que estarían fuera del rango de posibles usuarios para un proyecto de Residencial Estudiantil, y que además representan la opción de alojamiento con un familiar.

Un 65% de los estudiantes pagan actualmente entre \$90.000 y mas de \$210.000, siendo este rango los posibles usuarios de un proyecto de Residencial Estudiantil.

PRECIOS	% ELECCIÓN	
\$0 - \$49.999	23%	35%
\$50.000 - \$89.999	12%	
\$90.000 - \$129.999	29%	65%
\$130.000 - \$169.999	6%	
\$170.000 - \$209.999	6%	
\$210.000 - Y MAS	24%	

Fuente: Resultados gráficos encuestas /  
Elaboración Propia

- Se determina que se incluyen dentro de este arriendo, además , servicios básicos como Luz, Agua, Gas e internet, y en algunos casos pero en menor cantidad; TV cable, derecho a lavadora y alimentación, tales como, desayuno, cena y almuerzo, siendo la ultima las mas demandada.

- Se determina que existen dos formas de movilización para los estudiantes que generan gasto en su presupuesto mensual:
  - ◊ Los que viven en zonas mas alejadas de la universidad consideran como principal fuente de movilización el transporte publico,
  - ◊ Los que utilizan el automóvil como medio de movilización, lo que es una desventaja en cuanto al costo económico.

Sin embargo existe un gran porcentaje de alumnos que se desplaza hacia la universidad caminando. Esto no tiene costos económicos para los estudiantes, lo que a su vez les permite pagar un espacio de alojamiento con mejores condiciones, como la cercanía a la universidad.

#### RESULTADOS RESPECTO AL PROYECTO:

- Respecto a las preferencias que tuvieron para definir el tipo de habitación que debe considerarse en el proyecto:

TIPOLOGÍA DE HABITACIÓN	% DE VOTACIÓN
Habitación individual con baño privado	76%
Habitación individual con baño compartido	12%
Habitación compartida con baño privado	12%

Se considera que la primera opción es la mas solicitada, por lo que deberá ser la principal tipología dentro del proyecto de Residencial de Estudiantes. Sin embargo también, aunque en mejor cantidad, se deberá considerar las dos opciones restantes.

- Respecto a los servicios y áreas que lo encuestados, desearían tuviese como prioridad la Residencial de estudiantes, ellos indicaron los siguientes. (fuera de los servicios básicos):

Servicios internet, lavandería, sala estudio, áreas exteriores, comedor común, sala multiuso y biblioteca.

Respecto a lo que esta dispuesto a pagar cada uno de los estudiantes por el alojamiento en la residencial de estudiantes, se determina que :

Existen un 18 % de los estudiantes que estarían dispuesto a pagar un valor no superior a los \$80.000, quienes no cumplirían rangos monetarios para estar dentro de los posibles usuarios de un proyecto de Residencial Estudiantil.

Sin embargo, existe un 82% de estudiantes que estarían dispuestos pagar cifras que varían entre los \$100.000 y los \$160.000, valores que están dentro de los rangos a cobrar en un proyecto de residencial estudiantil, y cuyos costos irían en directa proporción al tipo de alojamiento arrendado.

PRECIOS	% ELECCIÓN	
\$ 60.000	6%	18%
\$ 80.000	12 %	
\$ 100.000	35 %	82%
\$ 120.000	12%	
\$ 150.000	29 %	
\$ 160.000	6 %	

Fuente: Resultados gráficos encuestas /  
Elaboración Propia

### EN CONCLUSIÓN:

El proyecto de Residencial Estudiantil deberá considerar de acuerdo a la información obtenida en las encuestas, los siguientes requisitos:

#### TIPOS DE HABITACIÓN

- Habitación individual con baño privado
- Habitación compartida con baño privado



#### PRECIOS

Que varíen entre los **\$150.000 y \$200.000**  
( de acuerdo a cada tipología de habitación)

ÁREAS
Lavandería
Comedor
Sala de Estudio
Áreas exteriores
Sala Multiuso
Biblioteca
Cocina

SERVICIOS
Desayuno
Almuerzo
Internet

Fuente: Resultados gráficos encuestas /  
Elaboración Propia



8

PROPUESTA DE PROYECTO



# 8

## PROPUESTA DE PROYECTO

### 8.1 IDEA DE PROYECTO

La idea de proyecto de Edificio Residencial para estudiantes Universitarios en Concepción se basa tanto en análisis de la información recopilada, análisis de encuestas realizadas a estudiantes de la Universidad e Concepción e definición de la ubicación.

Este consideran dos tipologías de habitación: Habitación individual con baño privado, la cual será prioritaria dentro de el proyecto, ya que fue la mas votada por los estudiantes encuestados y habitaciones compartidas con baño privado. Las características y dimensiones del proyecto irán acorde con la capacidad de pago previamente definida.

Se contempla la incorporación de servicios, tales como alimentación e internet, además de comedor común, áreas exteriores, sala de estudio, sala multiuso, cocina y biblioteca.

Se garantizara además un ambiente universitario, acogedor donde se priorizara la idea de gran familia y además se comparta.

El compartir de los estudiantes se da en el ambiente interior de la Residencial, lo que a su vez se presenta como una solución al problema de seguridad de los estudiantes, compartiendo con sus semejantes en un ambiente netamente estudiantil y protegido.

A través de este proyecto se reforzara la visión de Concepción como una ciudad Universitaria, ya que es un nuevo elemento que apoya al resto de las actividades e instituciones relacionadas con la educación superior ya existentes en la ciudad de Concepción.

Se plantea además como un proyecto único dentro de la ciudad, ya que los que existe actualmente, se enfocan en albergar en cada uno de sus edificios a estudiantes de un mismo sexo. En cambio este proyecto plantea la opción para ambos sexo, promoviendo la integración social, el compartir y el desarrollo de una vida social mas amplia.

## 8.2 EL PROYECTO

El proyecto contempla la edificación de habitaciones, las cuales están distribuidas en la siguiente forma:

Habitación individual con baño privado (prioritaria)	42 unidades
Habitación compartida con baño privado	42 unidades

Contara con áreas que permitirán una mejor estadía del estudiante universitario, tales como:

- **Área de lavandería:** Se plantea un área de lavandería, donde cada uno de los estudiantes podrá lavar su ropa, con un máximo de dos cargas por semana. Al superar esta cantidad se plantea sistema de fichas para utilizar este servicio.
- **Área de Comedor:** En esta área podrán comer tanto al alimentación que les que proporciona la Residencial dentro de su plan, como aquella comida que sea llevado por los estudiantes.
- **Sala de estudio:** Área que estará abierta a los estudiantes para estudiar durante las 24 horas del día. También se plantean dos salas pequeñas, las cuales estarán para el estudio de un grupo mas amplio, pero que deberán ser reservadas con anticipación.
- **Áreas exteriores:** Áreas donde se podrán compartir y estudiar.
- **Sala Multiuso:** En la cual se podrán realizar actividades tanto de la Residencial como personales (cumpleaños, fiestas, etc.). Para la utilización de esta, deberá ser reservada previamente.
- **Biblioteca:** Área en la cual se encontraran ejemplares de lectura y estudio, donde además se plantea instalar computadores que apoyaran la tarea del estudio.
- **Área de Cocina:** donde los residentes podrán calentar comida, dejando el espacio utilizado limpio.

Esta funcionada con servicios complementarias, tales como:

- **Servicio de Desayuno:** se plantea como servicio incorporado en el plan contratado, el cual será ofrecido en horario definido por la administración, para el cual se exigirá un porcentaje mínimo de utilización del servicio.
- **Servicio de Almuerzo:** servicio incorporado en el plan contratado y que será ofrecido en horario definido por la administración, para el cual se exigirá un porcentaje mínimo de utilización del servicio.
- **Servicio de Internet:** se ofrece este servicio dentro del el plan, de forma ilimitada y con acceso tanto en espacio comunes como en habitaciones.

Todo lo relacionado a normar de convivencia y estadía, serán de exclusiva responsabilidad de la administración de la Residencial.

### 8.2.1 USUARIO

La Residencial de Estudiantes Universitarios se plantea como residencial mixta, es decir tanto para usuarios femeninos como masculinos, De este modo se obtiene un producto nuevo en la ciudad, ya que lo que existe actualmente esta enfocado en cada genero por separado. Así se permite la integración de ambos sexos, potenciando la vida universitaria dentro de la residencial.

Se plantea como residencial enfocada principalmente en estudiantes de la Universidad de Concepción, sin embargo, no esta cerrada al uso de otras Universidades que están en su entorno mas inmediato, Institutos y centro de formación técnica.

## 8.3 GESTION DEL PROYECTO

MODELO DE GESTION	TIPO DE INTERVENCION	ACCION A REALIZAR
INVERSIONISTA (BANCO)	Gestión	Financiar el proyecto en 100% del costo de construcción.
	Tipo de inversión	A largo plazo
	Financiamiento	Financiar el 80% del proyecto
INVERSIONISTA PROPIETARIO DEL PROYECTO (CONSTRUCTORA)	Gestión	Comprar terreno Diseño del proyecto Construcción del proyecto Arriendo del edificio
	Tipo de inversión	A largo plazo
	Financiamiento	Solicita a banco el financiamiento del 80% del valor de construcción
INVERSIONISTA EXPLOTADOR EL PROYECTO (COMPRADOR Y AD- MINISTRADOR)	Gestión	Arrendar el edificio al inversionista propietario del proyecto, para poder generar la explotación del servicio:
	Tipo de inversión	Explotación del servicio
	Financiamiento	Obtener crédito del 10% par poder implementar el edificio con los mobiliarios y materiales que sean necesarios para que este entre en funcionamiento.

### 8.3.1 MARKETING

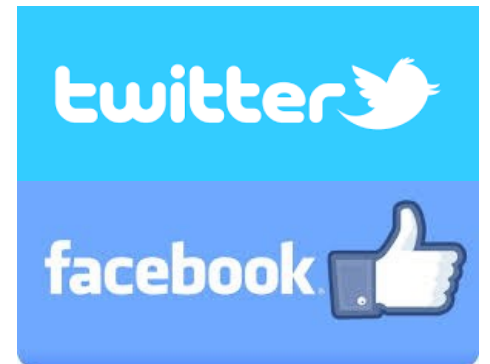
Para garantizar una buena acogida por parte de los estudiantes de un proyecto de estas características, se plantean diferentes estrategias de marketing, lo que permitirá dar a conocer el proyecto y lograr la captación de futuros usuarios. Esta estrategia de difusión estará enfocada principalmente en la Universidad de Concepción, y de forma secundaria en Universidades, institutos y Centro de formación técnica cercanos al la residencial, sin exclusión.

Para esto se plantean las siguientes formas de difusión:

**Página webs:** Se plantea la creación de una página web, en la cual se mostrarán tanto los costos, como servicios y áreas, además de actividades e infraestructura con la que cuenta el proyecto. También se plantea como medio de comunicación entre la administración y los futuros usuarios.

**Redes sociales:** Otra opción es la difusión a través de redes sociales, tales como Facebook y Twitter, donde los futuros usuarios podrán tener un acercamiento más directo con la residencial, ya que de una forma más inmediata se podrán responder dudas y tener conocimiento de la manera de vivir de los estudiantes en la residencial.

**Guía de pensiones:** La Universidad de Concepción cada año elabora un catálogo con guía de pensiones certificadas donde se da a conocer el costo, servicios y áreas que ofrece cada establecimiento, presentado a los estudiantes las diferentes opciones que existen dentro de la ciudad de Concepción. Es en esta guía donde se ofrecerá el producto mencionado, denominado Residencial estudiantil. Al ser esta guía con el respaldo de la Universidad de Concepción, se planteará como un elemento confiable y seguro para definir la residencial para los estudiantes.



Fuente: Sitios Web

### 8.3.2 NORMATIVA

El proyecto se rige en forma general por la siguiente normativa:

- Constitución política de la República
- Constitución de sociedades
- Adquisición de Inmueble
- Aspectos administrativos
  
- Ley general de Urbanismo y Construcción
- Ordenanza general de Urbanismo y Construcción
- Capítulo 9– Hoteles, Residenciales, hogares y hospederías
- Capítulo 5: locales escolares y Hogares estudiantiles.
  
- Plan Regulador Comunal de Concepción
- Reglamento Sanitario de los Alimentos—Seremi de Salud

### 8.3.3 CONSTRUCCION

La construcción deberá ser realizada por una empresa constructora, la cual será elegida a través de una licitación privada, donde los inversionistas elegirán la mejor opción.

Los mandantes, serán quienes entreguen todas la necesidades y tamaño del proyecto, ya que previo a la ejecución del proyecto, se deberán realizar la cantidad de revisiones que sean necesarias para definir la mejor opción de proyecto.

Los mandantes deberán estar al tanto de todos los detalles de la construcción del edificio, tanto en las etapas que se encuentra, la calidad y nivel de terminaciones.



#### 8.4 ANALISIS FODA

<b>FORTALEZA</b>	<p>El proyecto contiene dentro de su programa arquitectónico todos los espacio/ áreas que permiten un mejor habitar del estudiante universitario.</p> <p>El proyecto ofrece servicios/beneficios que no se encuentran en otros espacio de forma individual para el estudiante, seguridad, integración social, etc.,</p> <p>El proyecto será una necesidad que aumentara en el tiempo, debido a que la educación es un elemento que esta creciendo constantemente.</p>
<b>OPORTUNIDAD</b>	<p>La educación es un elemento que esta en constante desarrollo, ya sea por el aumento de matrículas como por la incorporación de nuevas carreras en el sistema. Es por esto que será un campo que ira en aumento cada día, siendo cada uno de los estudiantes un posible usuario de un proyecto de estas características.</p> <p>Concepción se caracteriza por ser una ciudad fuertemente universitaria, lo que se considera al momento de proyectar un edificio con este enfoque.</p>
<b>DEBILIDAD</b>	<p>Existe la posibilidad sea asequible económicamente a los universitarios, y por ende tener poca demanda, lo que debilitaría la recuperación de la inversión del proyecto.</p>
<b>AMENAZA</b>	<p>Existe un constante desarrollo inmobiliario que pueden ser competencia a un proyecto de residencial universitaria, ya sea por precio o por beneficios que estos puedan ofrecer.</p>

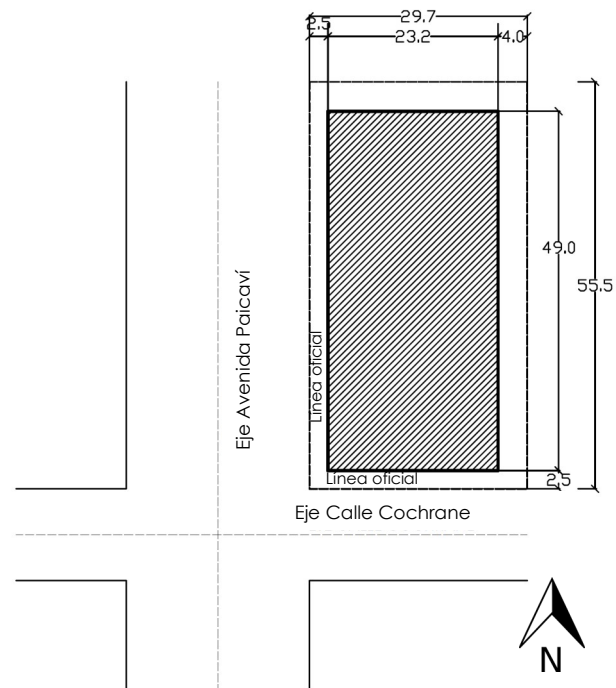
## 8.5 PROGRAMA ARQUITECTONICO

NIVEL	RECINTO	UNIDADES	M2	M2 TOTALES
Nivel -1	Sala maquinas / bodega	1	100	100
Nivel -1	Área estacionamiento	42	12,5	525
Nivel -1	Circulación vertical	1	145,7	145,7
Nivel -1	Circulación horizontal	1	670,9	670,9
	<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO COTA CERO</b>			<b>1441,6</b>
Nivel 1	Baño personal	2	11	22
Nivel 1	Comedor personal	1	41	41
Nivel 1	área basura	1	10	10
Nivel 1	Despensa	1	12,5	12,5
Nivel 1	Lavandería	1	24	24
Nivel 1	Cocina	1	45	45
Nivel 1	Comedor	1	200	200
Nivel 1	Hall acceso	1	62,4	62,4
Nivel 1	Oficina administración	1	27	27
Nivel 1	Baños públicos	2	13,5	27
Nivel 1	Bodega	1	27	27
Nivel 1	Sala multiuso	1	92	92
Nivel 1	Sala estudio / Biblioteca	1	96	96
Nivel 1	Circulación vertical	1/2	21,6	10,8
Nivel 1	Circulación horizontal	1	34,5	34,5

NIVEL	RECINTO	UNIDADES	M2	M2 TOTALES
Nivel 2	Habitación simple con baño privado	14	20	280
Nivel 2	Habitación doble con baño privado	14	20	280
Nivel 2	Circulación vertical	1/2	21,6	10,8
Nivel 2	Circulación horizontal	1	124,4	124,4
Nivel 3	Habitación simple con baño privado	14	20	280
Nivel 3	Habitación doble con baño privado	14	20	280
Nivel 3	Circulación vertical	1/2	21,6	10,8
Nivel 3	Circulación horizontal	1	124,4	124,4
Nivel 4	Habitación simple con baño privado	14	20	280
Nivel 4	Habitación doble con baño privado	14	20	280
Nivel 4	Circulación vertical	1/2	21,6	10,8
Nivel 4	Circulación horizontal	1	124,4	124,4
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE COTA CERO</b>				<b>2816,8</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÁREA EXTERIOR</b>		<b>1</b>	<b>597,92</b>	<b>597,92</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO COTA CERO</b>				<b>1441,6</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE COTA CERO</b>				<b>2816,8</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>				<b>4258,4</b>

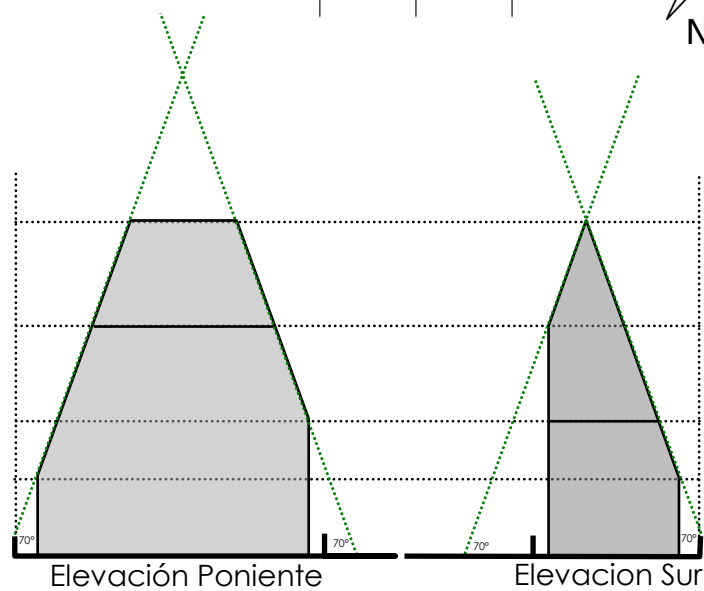
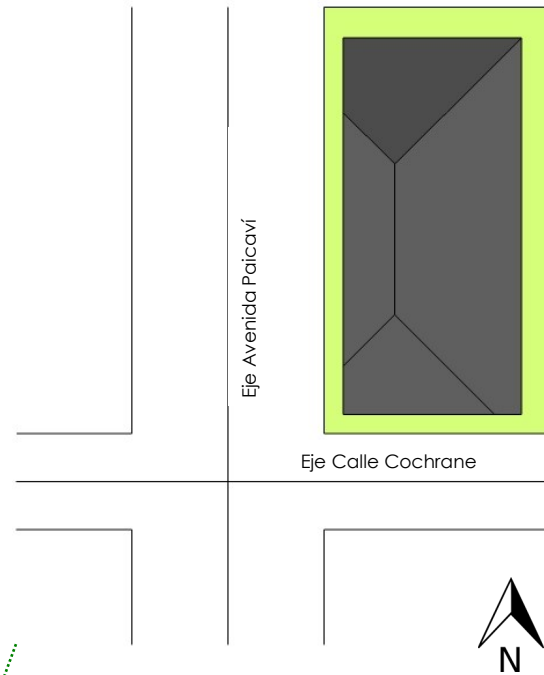
**Nota:** ambos modelos de habitación poseen las mismas características espaciales, solo varían en el mobiliario que se instalara en ellas, lo que permitirá la flexibilidad en su tipología.

## 8.6 ESTUDIO DE CABIDA



VOLUMEN TEORICO MÁXIMO

Tipo de Edificación	: Aislada
Rasante	: 70°
Distanciamiento	: 4 metros
Antejardín	: 2.5 metros
Coefficiente Ocupación de Suelo	: 1
Coefficiente de Constructibilidad	: 10



9

EVALUACIÓN ECONÓMICA



# 9

## EVALUACIÓN ECONÓMICA

### TERRENO 1

**Superficie** : 2280 m<sup>2</sup>  
**Ubicación**: Rodríguez/ Prieto  
**Precio/M2**: 18 UF/M<sup>2</sup>

### TERRENO 2

**Superficie** : 768m<sup>2</sup>  
**Ubicación**: San Martín/ Salas  
**Precio/M2**: 31 UF/M<sup>2</sup>

### TERRENO 3

**Superficie** : 720m<sup>2</sup>  
**Ubicación**: Víctor Lamas  
**Precio/M2**: 23 UF/M<sup>2</sup>

De la información antes presentada, se consideraran aquella que nos servirá para realizar el análisis económico del proyecto inmobiliario a desarrollar, y que a su vez nos permitirá realizar el flujo de caja.

### 9.1 INFORMACION GENERAL DEL PROYECTO

El financiamiento del proyecto se realizara a través de un prestamos realizado al inversionista, quien será el Propietario del Proyecto.

#### - Financiamiento del proyecto

La principal fuente de inversión del proyecto se da a través de un financiamiento bancario, solicitado en 100% del valor de construcción y el terreno por parte del inversionista., con una tasa del 4,15% Anual. ( Septiembre 2015)

#### - Tiempo y fecha de construcción

Se estima que el tiempo de construcción será de 20 meses, procurando que la entrega se realice en el mes de diciembre, con el fin de poder tener activa la Residencial al inicio de un nuevo año académico.

### 9.1.2 COSTOS DEL PROYECTO

#### - Costo terreno

Según análisis realizado a través de corredoras de propiedades en sitios webs, existe una variación de costos del terrenos en concepción, considerando los siguientes referentes:

De acuerdo a lo anterior, es que podemos definir entonces un Precio/ M<sup>2</sup> promedio del terreno elegido de **25 UF/M<sup>2</sup>**, para lo cual además se considero las características de la ubicación.

**- Costo proyecto**

Honorario profesionales	7,5% CDC
Certificación y permiso	2,0% CDC
Gastos legales	1,0% CDC
Gastos generales empresa	5,0% CDC

**- Costo de Construcción**

Se estima que el costo de construcción es el siguiente:

<b>Bajo cota cero</b>	: 12 UF/M2
<b>Sobre cota cero</b>	: 16 UF/M2
<b>Áreas exteriores</b>	: 3 UF/M2

**9.2 DETALLES ALOJAMIENTO**

Habitación individual con baño privado \$200.000	Habitación individual con baño privado \$150.000
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sin estacionamiento</li> <li>• Mobiliario habitación (cama, velador, lámpara, cómoda, closet)</li> <li>• Desayuno (te/café/leche/jugo- 2 sándwich- 1 fruta)</li> <li>• Almuerzo (entrada, plato fondo, postre, jugo, pan)</li> <li>• Servicio de limpieza una vez a la semana en la habitación</li> <li>• Uso servicios del edificio (conserjería, uso áreas comunes, uso biblioteca, uso sala multiuso, uso áreas exteriores, etc)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sin estacionamiento</li> <li>• Mobiliario habitación (cama, velador, lámpara, cómoda, closet)</li> <li>• Desayuno (te/café/leche/jugo- 2 sándwich - 1 fruta)</li> <li>• Almuerzo (entrada, plato fondo, postre, jugo, pan)</li> <li>• Servicio de limpieza una vez a la semana en la habitación</li> <li>• Uso servicios del edificio (conserjería, uso áreas comunes, uso biblioteca, uso sala multiuso, uso áreas exteriores, etc)</li> </ul>



### 9.3 INGRESOS

Tipología habitación	Cantidad habitaciones	N° Estudiantes	Precio
Habitación individuales con baño privado	42	42	200.000
Habitación compartida y baño privado	42	84	150.000
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>126</b>	

Se considera el siguiente porcentaje de ocupación :

% Huéspedes Marzo - Diciembre      80% de su capacidad total  
 % Huéspedes Enero - Febrero          20%

Se considera el arriendo de los estacionamientos con los siguientes valores:

Tipología arriendo estacionamiento	% arriendo	N° estacionamientos	Precio
Estacionamientos estudiantes	40%	17	\$30.000
Estacionamiento privados	60%	25	\$40.000
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>42</b>	

Fuente: Referentes de la ciudad de Concepción / Elaboración Propia

Se considera ingreso por servicio de lavandería :

Lavandería	Precio
Lavado	\$1.000
Secado	\$1.000

Fuente: Referentes de la ciudad de Concepción / Elaboración Propia

## 9.4 GASTOS Y COSTOS

### COSTOS FIJOS

Los siguientes son costos fijos que se establecen como base para el funcionamiento de la residencia estudiantil.

Personal	Cantidad	Valor mes (\$)	meses	Valor anual (\$)
Administración	1	\$600.000	12	\$7.200.000
Conserje	2	\$300.000	12	\$7.200.000
Personal (Aseo y alimentación)	3	\$300.000	12	\$10.800.000
Jardinero	1	\$120.000	12	\$1.440.000
			<b>Total</b>	<b>\$ 26.640.000</b>

Gastos edificio	Cantidad	Valor mes (\$)	meses	Valor anual (\$)
Electricidad	1	\$150.000	12	\$1.800.000
Gas	1	\$60.000	12	\$720.000
Agua	1	\$50.000	12	\$600.000
Internet	1	\$80.000	12	\$960.000
			<b>Total</b>	<b>\$4.080.000</b>

### COSTOS VARIABLES

Valor por persona	Valor mes (\$)	Valor anual (\$)
Electricidad	\$10.000	\$120.000
Gas	\$5.000	\$60.000
Agua	\$5.000	\$60.000
<b>Total</b>	<b>\$20.000</b>	<b>\$ 240.000</b>

Fuente: Análisis referentes de la ciudad de Concepción / Elaboración Propia

Se considera el costo de alimentación por persona, solo considerando una comida al desayuno y una comida al almuerzo.

Valor por persona	Valor unitario(\$)	Valor mensual (\$)
Desayuno	\$500	\$15.000
Almuerzo	\$800	\$24.000
<b>Total</b>	<b>\$1.300</b>	<b>\$ 39.000</b>

Fuente: Análisis referentes de la ciudad de Concepción / Elaboración Propia

## 9.5 INVERSION

### IMPLEMENTACION

Elementos Totales	Valor (\$)	Depreciación	Valor Residual (\$)
Elementos dormitorio	\$35.700.000	10	3.570.000
Elementos cocina	\$2.000.000	5	200.000
Elementos comedor	\$2.520.000	10	0
Elementos sala multiuso	\$1.650.000	10	165.000
Elementos comedor personal	\$590.000	10	0
Maquinarias	\$103.020.000	10	10.302.000
Elementos lavandería	\$650.000	10	65.000
Elementos hall acceso	\$800.000	10	0
Elementos oficina administración	\$730.000	10	146.000
Elementos sala/biblioteca	\$4.280.000	10	
<b>Total elementos</b>	<b>\$151.940.000</b>		<b>\$14.448.000</b>

\* Ver detalle de implementación en anexo

**CONSTRUCCION**

Partida	Valor mensual (\$)	Valor (UF)
Terreno	1.030.200.000	41.208
Const. Bajo cota 0	432.480.000	17.299,2
Const. Sobre cota 0	1.126.720.000	45.068,8
Const. Áreas Exteriores	44.844.000	1.793,8
<b>Total</b>	<b>\$2.634.244.000</b>	<b>105.370</b>

**TOTAL INVERSION**

Partida	Valor (\$)	Valor (UF)
Implementación *	\$151.940.000	6077,6
Construcción	\$2.634.244.000	105.370
<b>Total inversión</b>	<b>2.938.124.000</b>	<b>111.447,4</b>
<b>Reinversión</b>		
5 años	\$2.000.000	
10 años	\$149.940.000	

## 9.6 TABLA DE INVERSIONES

<b>Tasa Anual:</b>	4,15%	Tasa Banco Santander a créditos a de 16 a 20 años		
<b>N:</b>	20	Años		
<b>Año</b>	<b>Cuota</b>	<b>Interés</b>	<b>Amortización</b>	<b>Saldo</b>
<b>0</b>				2.938.124.000
<b>1</b>	219.073.584	121.932.146	97.141.438	2.840.982.562
<b>2</b>	219.073.584	117.900.776	101.172.807	2.739.809.755
<b>3</b>	219.073.584	113.702.105	105.371.479	2.634.438.276
<b>4</b>	219.073.584	109.329.188	109.744.395	2.524.693.880
<b>5</b>	219.073.584	104.774.796	114.298.788	2.410.395.093
<b>6</b>	219.073.584	100.031.396	119.042.187	2.291.352.905
<b>7</b>	219.073.584	95.091.146	123.982.438	2.167.370.467
<b>8</b>	219.073.584	89.945.874	129.127.709	2.038.242.758
<b>9</b>	219.073.584	84.587.074	134.486.509	1.903.756.248
<b>10</b>	219.073.584	79.005.884	140.067.699	1.763.688.549
<b>11</b>	219.073.584	73.193.075	145.880.509	1.617.808.040
<b>12</b>	219.073.584	67.139.034	151.934.550	1.465.873.490
<b>13</b>	219.073.584	60.833.750	158.239.834	1.307.633.656
<b>14</b>	219.073.584	54.266.797	164.806.787	1.142.826.868
<b>15</b>	219.073.584	47.427.315	171.646.269	971.180.600
<b>16</b>	219.073.584	40.303.995	178.769.589	792.411.011
<b>17</b>	219.073.584	32.885.057	186.188.527	606.222.484
<b>18</b>	219.073.584	25.158.233	193.915.351	412.307.133
<b>19</b>	219.073.584	17.110.746	201.962.838	210.344.296
<b>20</b>	219.073.584	8.729.288	210.344.296	0

## FLUJO DE CAJA

	Mes 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
<b>Ingresos</b>		<b>214.343.808</b>	<b>214.343.808</b>	<b>214.343.808</b>	<b>214.343.808</b>	<b>214.343.808</b>	<b>214.343.808</b>	<b>214.343.808</b>	<b>214.343.808</b>
<b>Habitaciones</b>		<b>191.520.000</b>	<b>191.520.000</b>	<b>191.520.000</b>	<b>191.520.000</b>	<b>191.520.000</b>	<b>191.520.000</b>	<b>191.520.000</b>	<b>191.520.000</b>
Tipo 1		80.640.000	80.640.000	80.640.000	80.640.000	80.640.000	80.640.000	80.640.000	80.640.000
Tipo 2		110.880.000	110.880.000	110.880.000	110.880.000	110.880.000	110.880.000	110.880.000	110.880.000
<b>Estacionamiento</b>		<b>21.168.000</b>	<b>21.168.000</b>	<b>21.168.000</b>	<b>21.168.000</b>	<b>21.168.000</b>	<b>21.168.000</b>	<b>21.168.000</b>	<b>21.168.000</b>
Estudiantes		6.048.000	6.048.000	6.048.000	6.048.000	6.048.000	6.048.000	6.048.000	6.048.000
Privado		15.120.000	15.120.000	15.120.000	15.120.000	15.120.000	15.120.000	15.120.000	15.120.000
<b>Lavandería</b>		<b>1.655.808</b>	<b>1.655.808</b>	<b>1.655.808</b>	<b>1.655.808</b>	<b>1.655.808</b>	<b>1.655.808</b>	<b>1.655.808</b>	<b>1.655.808</b>
<b>Costos Variables</b>		<b>-93.300.480</b>	<b>-93.300.480</b>	<b>-93.300.480</b>	<b>-93.300.480</b>	<b>-93.300.480</b>	<b>-93.300.480</b>	<b>-93.300.480</b>	<b>-93.300.480</b>
Desayuno		-15.724.800	-15.724.800	-15.724.800	-15.724.800	-15.724.800	-15.724.800	-15.724.800	-15.724.800
Almuerzo		-25.159.680	-25.159.680	-25.159.680	-25.159.680	-25.159.680	-25.159.680	-25.159.680	-25.159.680
Electricidad		-10.483.200	-10.483.200	-10.483.200	-10.483.200	-10.483.200	-10.483.200	-10.483.200	-10.483.200
Agua		-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600
Gas		-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600
Aseo		-31.449.600	-31.449.600	-31.449.600	-31.449.600	-31.449.600	-31.449.600	-31.449.600	-31.449.600
<b>Gastos Fijos</b>		<b>-30.720.000</b>	<b>-30.720.000</b>	<b>-30.720.000</b>	<b>-30.720.000</b>	<b>-30.720.000</b>	<b>-30.720.000</b>	<b>-30.720.000</b>	<b>-30.720.000</b>
Sueldos Adm.		-26.640.000	-26.640.000	-26.640.000	-26.640.000	-26.640.000	-26.640.000	-26.640.000	-26.640.000
Gastos Básicos		-4.080.000	-4.080.000	-4.080.000	-4.080.000	-4.080.000	-4.080.000	-4.080.000	-4.080.000
<b>Resultado Operacional</b>		<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>

Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
<b>214.343.808</b>	<b>214.343.808</b>	<b>214.343.808</b>	<b>214.343.808</b>	<b>214.343.808</b>	<b>214.343.808</b>	<b>214.343.808</b>	<b>214.343.808</b>	<b>214.343.808</b>	<b>214.343.808</b>	<b>214.343.808</b>	<b>214.343.808</b>
<b>191.520.000</b>	<b>191.520.000</b>	<b>191.520.000</b>	<b>191.520.000</b>	<b>191.520.000</b>	<b>191.520.000</b>	<b>191.520.000</b>	<b>191.520.000</b>	<b>191.520.000</b>	<b>191.520.000</b>	<b>191.520.000</b>	<b>191.520.000</b>
80.640.000	80.640.000	80.640.000	80.640.000	80.640.000	80.640.000	80.640.000	80.640.000	80.640.000	80.640.000	80.640.000	80.640.000
110.880.000	110.880.000	110.880.000	110.880.000	110.880.000	110.880.000	110.880.000	110.880.000	110.880.000	110.880.000	110.880.000	110.880.000
<b>21.168.000</b>	<b>21.168.000</b>	<b>21.168.000</b>	<b>21.168.000</b>	<b>21.168.000</b>	<b>21.168.000</b>	<b>21.168.000</b>	<b>21.168.000</b>	<b>21.168.000</b>	<b>21.168.000</b>	<b>21.168.000</b>	<b>21.168.000</b>
6.048.000	6.048.000	6.048.000	6.048.000	6.048.000	6.048.000	6.048.000	6.048.000	6.048.000	6.048.000	6.048.000	6.048.000
15.120.000	15.120.000	15.120.000	15.120.000	15.120.000	15.120.000	15.120.000	15.120.000	15.120.000	15.120.000	15.120.000	15.120.000
<b>1.655.808</b>	<b>1.655.808</b>	<b>1.655.808</b>	<b>1.655.808</b>	<b>1.655.808</b>	<b>1.655.808</b>	<b>1.655.808</b>	<b>1.655.808</b>	<b>1.655.808</b>	<b>1.655.808</b>	<b>1.655.808</b>	<b>1.655.808</b>
<b>-93.300.480</b>	<b>-93.300.480</b>	<b>-93.300.480</b>	<b>-93.300.480</b>	<b>-93.300.480</b>	<b>-93.300.480</b>	<b>-93.300.480</b>	<b>-93.300.480</b>	<b>-93.300.480</b>	<b>-93.300.480</b>	<b>-93.300.480</b>	<b>-93.300.480</b>
-15.724.800	-15.724.800	-15.724.800	-15.724.800	-15.724.800	-15.724.800	-15.724.800	-15.724.800	-15.724.800	-15.724.800	-15.724.800	-15.724.800
-25.159.680	-25.159.680	-25.159.680	-25.159.680	-25.159.680	-25.159.680	-25.159.680	-25.159.680	-25.159.680	-25.159.680	-25.159.680	-25.159.680
-10.483.200	-10.483.200	-10.483.200	-10.483.200	-10.483.200	-10.483.200	-10.483.200	-10.483.200	-10.483.200	-10.483.200	-10.483.200	-10.483.200
-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600
-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600	-5.241.600
-31.449.600	-31.449.600	-31.449.600	-31.449.600	-31.449.600	-31.449.600	-31.449.600	-31.449.600	-31.449.600	-31.449.600	-31.449.600	-31.449.600
<b>-30.720.000</b>	<b>-30.720.000</b>	<b>-30.720.000</b>	<b>-30.720.000</b>	<b>-30.720.000</b>	<b>-30.720.000</b>	<b>-30.720.000</b>	<b>-30.720.000</b>	<b>-30.720.000</b>	<b>-30.720.000</b>	<b>-30.720.000</b>	<b>-30.720.000</b>
-26.640.000	-26.640.000	-26.640.000	-26.640.000	-26.640.000	-26.640.000	-26.640.000	-26.640.000	-26.640.000	-26.640.000	-26.640.000	-26.640.000
-4.080.000	-4.080.000	-4.080.000	-4.080.000	-4.080.000	-4.080.000	-4.080.000	-4.080.000	-4.080.000	-4.080.000	-4.080.000	-4.080.000
<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>

**FLUJO DE CAJA****FINANCIAMIENTO BANCO**

	Mes 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
<b>Resultado Operacional</b>		<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>
Inversión Inicial	-2.938.304.000								
Recursos Propios	2.938.304.000								
Amort. + Interés		-219.087.005	-219.087.005	-219.087.005	-219.087.005	-219.087.005	-219.087.005	-219.087.005	-219.087.005
Reinversiones									
Cada 5 años						-2.000.000			
Cada 10 años									
Valor Residual									
<b>Flujo Operacional C/ Venta</b>	<b>0</b>	<b>-128.763.677</b>	<b>-128.763.677</b>	<b>-128.763.677</b>	<b>-128.763.677</b>	<b>-130.763.677</b>	<b>-128.763.677</b>	<b>-128.763.677</b>	<b>-128.763.677</b>

<b>VAN (10%)</b>	<b>-783.354.767</b>
<b>TIR</b>	<b>-0,89%</b>
<b>PRI</b>	<b>Nunca</b>



Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
90.323.328	90.323.328	90.323.328	90.323.328	90.323.328	90.323.328	90.323.328	90.323.328	90.323.328	90.323.328	90.323.328	90.323.328
-219.087.005	-219.087.005	-219.087.005	-219.087.005	-219.087.005	-219.087.005	-219.087.005	-219.087.005	-219.087.005	-219.087.005	-219.087.005	-219.087.005
	-2.000.000					-2.000.000					-2.000.000
	-150.120.000										-150.120.000
											2.663.176.000
-128.763.677	-280.883.677	-128.763.677	-128.763.677	-128.763.677	-128.763.677	-130.763.677	-128.763.677	-128.763.677	-128.763.677	-128.763.677	2.382.292.323

**FLUJO DE CAJA****FINANCIAMIENTO PROPIO**

	Mes 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
<b>Resultado Operacional</b>		<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>	<b>90.323.328</b>
Inversión Inicial	-2.938.304.000								
Recursos Propios	2.938.304.000								
Pago Recursos Propios		-146.915.200	-146.915.200	-146.915.200	-146.915.200	-146.915.200	-146.915.200	-146.915.200	-146.915.200
Reinversiones									
Cada 5 años						-2.000.000			
Cada 10 años									
Valor Residual									
<b>Flujo Operacional con Venta</b>	<b>0</b>	<b>-56.591.872</b>	<b>-56.591.872</b>	<b>-56.591.872</b>	<b>-56.591.872</b>	<b>-58.591.872</b>	<b>-56.591.872</b>	<b>-56.591.872</b>	<b>-56.591.872</b>

<b>VAN (10%)</b>	<b>-168.915.506</b>
<b>TIR</b>	<b>6,577%</b>
<b>PRI</b>	<b>Nunca</b>

Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
90.323.328	90.323.328	90.323.328	90.323.328	90.323.328	90.323.328	90.323.328	90.323.328	90.323.328	90.323.328	90.323.328	90.323.328
-146.915.200	-146.915.200	-146.915.200	-146.915.200	-146.915.200	-146.915.200	-146.915.200	-146.915.200	-146.915.200	-146.915.200	-146.915.200	-146.915.200
	-2.000.000					-2.000.000					-2.000.000
	-150.120.000										-150.120.000
											2.663.176.000
-56.591.872	-208.711.872	-56.591.872	-56.591.872	-56.591.872	-56.591.872	-58.591.872	-56.591.872	-56.591.872	-56.591.872	-56.591.872	2.454.464.128



10

CONCLUSIONES



# 10

## CONCLUSIONES

Se determina que la construcción del Proyecto Residencial Estudiantil para Estudiantes Universitarios en Concepción no es factible al funcionar solo con las instalaciones y servicios propuestos, evaluación que se visualiza a través de su evaluación económica, ya que existe a lo largo de los años un ingresos negativo, en el caso de ambos escenarios propuestos : financiamiento bancario donde se obtiene una TIR de  $-0,89\%$  y VAN negativo y financiamiento propio donde se obtiene una TIR del  $6,5577\%$  pero manteniendo el VAN negativo.

Se propone entonces como posible solución, rentabilizar el proyecto, manteniendo las mismas características arquitectónicas, pero incorporando nuevos servicios que permitan obtener mayores ingresos. Un ejemplo de lo anterior, puede ser una placa comercial aprovechando la ubicación estratégica en la que se emplaza el proyecto e Residencial, lo que permitirá ingresos a través de el arriendo de locales.

También se puede determinar que este no es el mejor proyecto a desarrollar en la ubicación propuesta, ya que no rentabiliza a la máximo. Debido a las características de este se puede obtener que un proyecto habitacional y/o comercial podrían obtener ingresos mas adecuados como un proyecto inmobiliario.

Se plantea también como opción para concretar este proyecto que el mandante pertenezca al rubro educacional, lo que le permitiría tener mayor conocimiento de como optimizar los recursos y/o a la vez poder obtener financiamiento de organizaciones interesadas en el ámbito de la educación, como lo son corporaciones sin fines de lucro, donde su principal objetivo es contribuir a la superación. De este modo el proyecto tendría la misma inversión, pero no sería su principal objetivo ser un proyecto de carácter inmobiliario, sino netamente social, donde el proyecto se realiza a través de aportes y los recursos obtenidos en el ingreso mensual de los estudiantes, se utilizaría principalmente para la mantención, gastos fijos y variables de la residencial.

Se determina además que este tipo de mercado inmobiliario aun no esta establecido en nuestro país como un potencial tipo de negocio inmobiliario, ya que no es un modelo a replicar en las diferencias ciudades universitarias del país. Mas bien es un mercado de adecuación de las edificaciones existentes y que se da con un carácter social. Lo anterior se ve reflejado en que en cada proyecto de residencial analizado como ejemplo de la ciudad de concepción, no se considera la inversión inicial de construcción como principal actor del proyecto, sino solo el valor a cobrar mensualmente que se ve reflejado como ingresos que permite el funcionamiento de la residencial, pero no la recuperación de la inversión total.



11

BIBLIOGRAFIA



**LIBROS, TEXTOS Y ARTICULOS**

- Carabias Torres, Ana María; "El Colegio Mayor de Cuenca en el siglo XVI: Estudio Institucional"; Ediciones Universidad de Salamanca; España 1983.
- Artículo DORMS Ivanna Then 09-0810 María Gabriella Castro 10-1093 Eliana Rivera 11-0420 Michelle Saint-Hilaire 11-0428; <http://es.slideshare.net/michelleshv/dorms-definicion-caracteristicas-reas-usuario>
- Viguer Pont, Jordi (Abogado) ; Artículo: Régimen Jurídico y Desarrollo Urbanístico de las Residencias Universitarias
- Instituto Nacional de Estadísticas, "Resultados XVIII Censo 2012"; Chile 2012.
- Vargar Mac-Carte, Gilda; " Informe ejecutivo proceso de admisión 2013 resultados prueba de selección universitaria VIII región, Universidad de del Bio Bio"; Chile 2013.
- Instituto Nacional de Estadísticas, Dirección regional del Bio Bio; "Migración inter e intra regional"; Chile 2004.
- Observatorio de la Educación Superior de la Región de Valparaíso 2011, Chile 2011: <http://www.estudiaenvalparaiso.cl/>
- Municipalidad de Concepción; "Ordenanza local del plan regulador comunal de Concepción"; Chile 2009
- Chile califica, sistema de formación permanente; "Caracterización del mercado laboral región del Bio Bio"; Chile
- Abaroa Cecilia; Kurth, Monserrat ; Rivera Rodrigo; "Diagnostico Pladetur comuna de Concepción "; Duoc UC; Concepción 2012

## SITIOS WEBS

- <http://www.welcomechile.com>
- <http://www.memoriachilena.cl>
- <http://www.udec.cl>
- <http://www.xn--residencialacaada-sxb.cl>
- <http://www.concepcion.cl>
- <http://www.camplus.it>
- <http://www.unihabit.cat/es/santcugat/>
- <http://www.mifuturo.cl/>
- <http://www.resa.es/>

## ENTREVISTAS

- Sra. Cecilia Poblete Arredondo, Decana Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño Universidad del Bio Bio.
- Asistente Social, Oficina Dirección Servicio Estudiantiles Universidad de Concepción.
- Administrador Residencial Valentín Letelier, Concepción.
- Carolina Monsalva y Paula Ávila, Arquitecta Unidad de Proyectos, Universidad de Chile.
- Encuestas aplicadas a Estudiantes Universidad de Concepción.

## MEMORIAS

- Alvial Hoppe, Natalia; "Viviendas tuteladas para estudiantes de la Universidad de Concepción"; Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Geografía Universidad de Concepción; 2013.
- Salinas Vejar, Cristian; "Residencial Universitaria en Viña del Mar; Departamento de postgrados, Facultad de arquitectura y Urbanismo universidad de Chile; 2008

12

ANEXOS



## 11

## ANEXOS

## 11.1 DETALLE MATRICULA UNIVERSIDADES, INSTITUTOS PROFESIONALES Y CENTROS DE FORMACIÓN TÉCNICA

UNIVERSIDAD	SEDE	TOTAL PRIMER AÑO	TOTAL MATRICULADOS
U. DE CONCEPCIÓN	Concepción	4.604	<b>20667</b>
U. DE ARTE Y CIENCIAS SOCIALES ARCIS	Concepción		<b>1578</b>
U. ANDRÉS BELLO	Concepción	1.016	<b>1578</b>
U. CATÓLICA DE LA SANTÍSIMA CONCEPCIÓN	Concepción	1.734	<b>7023</b>
U. CATÓLICA DE LA SANTÍSIMA CONCEPCIÓN	Talcahuano	310	<b>768</b>
U. DE LAS AMÉRICAS	Concepción	969	<b>3112</b>
U. DEL BÍO-BÍO	Concepción	1.170	<b>5726</b>
U. DEL DESARROLLO	Concepción	1.262	<b>4813</b>
U. PEDRO DE VALDIVIA	Concepción	223	<b>312</b>
U. SAN SEBASTIÁN	Concepción	2.374	<b>8720</b>
U. SANTO TOMÁS	Concepción	603	<b>1967</b>
U. TÉCNICA FEDERICO SANTA MARÍA	Concepción	692	<b>2256</b>
U. TECNOLÓGICA DE CHILE INACAP	Concepción - Talcahuano	370	<b>1347</b>
		<b>TOTAL</b>	<b>59867</b>

INSTITUTO PROFESIONAL	SEDE	TOTAL PRIMER AÑO	TOTAL MATRICULADOS
I.P. DEL VALLE CENTRAL	Concepción	506	944
I.P. DE LOS LAGOS	Concepción	132	132
I.P. IPEGE	Concepción	362	462
I.P. GUILLERMO SUBERCASEAUX	Concepción	50	181
I.P. AIEP	Concepción	1.251	2500
I.P. DIEGO PORTALES	Concepción	247	445
I.P. DUOC UC	Concepción	1.005	3362
I.P. INACAP	Concepción - Talcahuano	247	1082
I.P. LA ARAUCANA	Concepción	594	1123
I.P. PROVIDENCIA	Concepción	920	2104
I.P. SANTO TOMÁS	Concepción	277	553
I.P. VIRGINIO GÓMEZ	Concepción	1.757	4736
<b>TOTAL</b>			<b>17624</b>

CENTRO DE FORMACION TECNICA	SEDE	TOTAL PRIMER AÑO	TOTAL MATRICULADOS
C.F.T. INACAP	Concepción - Talcahuano	1.117	2434
C.F.T. BARROS ARANA	Concepción	61	184
C.F.T. CRECIC	Concepción	44	95
C.F.T. DIEGO PORTALES	Concepción	101	218
C.F.T. SANTO TOMÁS	Concepción	731	1671
<b>TOTAL</b>			<b>4602</b>



## 11.2 DETALLE IMPLEMENTACIÓN DE EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO

ELEMENTOS DORMITORIOS (AMBAS TIPOLOGÍAS)	CANTIDAD	PRECIO UNIDAD	PRECIO TOTAL
Cama con velador	126	200.000	25.200.000
Lámpara	126	10.000	1.260.000
Escritorio con silla	126	60.000	7.560.000
Cortinas	84	20.000	1.680.000
<b>Total</b>			<b>35.700.000</b>

ELEMENTOS COCINA	CANTIDAD	PRECIO UNIDAD	PRECIO TOTAL
Equipamiento cocina	1	1.000.000	1.000.000
Mobiliario cocina	1	1.000.000	1.000.000
<b>Total</b>			<b>2.000.000</b>

ELEMENTOS COMEDOR	CANTIDAD	PRECIO UNIDAD	PRECIO TOTAL
Mesas	21	60.000	1.260.000
Sillas comedor	84	15.000	1.260.000
<b>Total</b>			<b>2.520.000</b>

ELEMENTOS SALA MULTIUSO	CANTIDAD	PRECIO UNIDAD	PRECIO TOTAL
Mesa pool	1	800.000	800.000
Sillones	2	200.000	400.000
Poof	5	30.000	150.000
Televisor	1	300.000	300.000
<b>Total</b>			<b>1.650.000</b>

ELEMENTOS COMEDOR PERSONAL	CANTIDAD	PRECIO UNIDAD	PRECIO TOTAL
Mesa	1	100.000	100.000
Sillas	6	15.000	90.000
Sillón	1	200.000	200.000
Televisor	1	200.000	200.000
<b>Total</b>			<b>590.000</b>

MAQUINARIAS	% PRECIO TERRENO	VALOR TERRENO 25 UF/M2	PRECIO TOTAL
Caldera mas implementos	10%	41.208	4120,8
<b>Total</b>			<b>4120,8</b>

ELEMENTOS LAVANDERÍA	CANTIDAD	PRECIO UNIDAD	PRECIO TOTAL
Lavadora	1	350.000	350.000
Secadora	1	300.000	300.000
<b>Total</b>			<b>650.000</b>

ELEMENTOS HALL ACCESO	CANTIDAD	PRECIO UNIDAD	PRECIO TOTAL
Mesón	1	400.000	600.000
Sillón	1	200.000	200.000
<b>Total</b>			<b>800.000</b>

ELEMENTOS OFICINA ADMINISTRACIÓN	CANTIDAD	PRECIO UNIDAD	PRECIO TOTAL
Escritorio	1	140.000	140.000
Sillas	3	30.000	90.000
Estante	1	200.000	200.000
Computador	1	300.000	300.000
<b>Total</b>			<b>730.000</b>

ELEMENTOS SALA ESTUDIO/ BIBLIOTECA	CANTIDAD	PRECIO UNIDAD	PRECIO TOTAL
Mesas	8	100.000	800.000
Sillas	32	15.000	480.000
Estantes	3	200.000	600.000
Computadores	8	300.000	2.400.000
<b>Total</b>			<b>4.280.000</b>

