



EVALUACIÓN ECONÓMICA DE UNA RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN EL CAMPUS LIRCAY DE LA UNIVERSIDAD DE TALCA

**ÁNGELA MARCELA SOTO YÁNEZ
EDITH ALEJANDRA VARGAS ESPINOZA**

INGENIERO COMERCIAL MENCIÓN ADMINISTRACIÓN

RESUMEN

Los alumnos del Campus Lircay de la Universidad de Talca tienen acceso a un mercado habitacional que cuenta con múltiples alternativas, pudiendo elegir de acuerdo a la situación socioeconómica que estos poseen. Los alumnos de escasos recursos ven restringidos los servicios a los que pueden acceder, satisfaciendo en la mayoría de las ocasiones, solamente la necesidad básica de vivienda.

La necesidad de otorgar a los alumnos matriculados en dicha casa de estudios una mejor calidad de vida, permitiéndoles administrar en forma óptima su tiempo y dinero justifica la evaluación económica de una Residencia Universitaria (RU) en el interior del Campus Lircay de la Universidad de Talca.

Con el objetivo de diseñar una residencia que satisfaga las necesidades de los alumnos, se realizó un estudio de mercado que permitió conocer los atributos considerados importantes para estos, siendo los más relevantes el precio que estarían dispuestos a pagar y si se cambiarían a dicha residencia, además de la capacidad y cantidad de servicios disponibles.

La Residencia Universitaria cuenta con aproximadamente 1.800 m² construidos, dividiéndose en tres pisos y dos módulos. La planta baja está destinada a ofrecer a los alumnos los servicios que generan valor agregado al arriendo de habitaciones, como son sala de estudio, sala de multimedia y comedores, entre otros. En los pisos superiores están ubicadas las habitaciones, que cuentan con todo lo necesario para que los alumnos vivan en forma cómoda.

La evaluación se realiz6 por medio del Valor Actual Neto (VAN), usando como complemento a la valoración, la Tasa Interna de Retorno (TIR) y el Periodo de Recuperación del Capital (PRC). Para esto se consideraron tres escenarios posibles con el fin de abarcar una mayor cantidad de posibilidades. El primero de ellos, denominado escenario optimista, considera la ocupación total de la RU, incluso en los meses de verano (Enero y Febrero). El segundo o escenario probable, considera una ocupación de la RU del 85% de su capacidad total. Y el tercero de ellos, denominado escenario pesimista, contempla la ocupación de la RU solo en un 60%.

Por lo tanto, se puede concluir que, de los tres escenarios evaluados solo dos de ellos resultan rentables, siendo el proyecto factible de realizar. En el primer escenario (optimista) la inversión se recupera en el séptimo año de operación y en el escenario probable, la recuperación se produce en el décimo año.