



UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA EQUINOCCIAL

DIRECCIÓN GENERAL DE POSGRADOS

MAESTRÍA EN AUDITORÍA Y FINANZAS

**EVALUACIÓN FINANCIERA DE LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA
INMOBILIARIA PARA IMPLEMENTAR PROGRAMAS DE VIVIENDA DE
INTERÉS SOCIAL, MEDIANTE NUEVAS ESTRATEGIAS DE
INTERVENCIÓN CON EL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN LA
CONCORDIA Y EL MIDUVI**

**Trabajo de Grado presentado como requisito parcial para optar al Grado de
Magíster en Auditoría y Finanzas**

AUTORA:

María Elena Castro Loor

DIRECTOR:

Dr. Francisco Javier Quisigüiña Calle, MBA.

Quito - Mayo - 2015

CERTIFICACIÓN

Yo María Elena Castro Loor, declaro bajo juramento que el trabajo aquí descrito por mi autoría no ha sido presentado para ningún grado o trabajo profesional.

Además, de acuerdo a la Ley de Propiedad Intelectual todos los derechos del presente trabajo de grado, por su reglamento y normatividad institucional vigente, pertenecen a la Universidad Tecnológica Equinoccial.

María Elena Castro Loor

C.I. 080250002-5

APROBACIÓN DEL DIRECTOR DEL TRABAJO DE GRADO

En mi calidad de Director del trabajo de grado presentado por la Ing. María Elena Castro Loor, previo a la obtención del Grado de Magíster en Auditoría y Finanzas, considero que dicho trabajo reúne los requisitos y disposiciones emitidas por la Universidad Tecnológica Equinoccial, por medio de la Dirección General de Posgrados para ser cometido a la evaluación por parte del Tribunal que se designe.

En Quito a los 19 días del mes de mayo de 2015.

Dr. Francisco Javier Quisigüiña Calle, MBA.

DIRECTOR

DEDICATORIA

Con amor a mis queridos hijos por ser mi inspiración diaria para seguir adelante y la razón de mi existir.

A mis padres que me han inculcado el camino del éxito con amor, respeto y perseverancia.

A mi querido esposo por toda su comprensión y apoyo en mi carrera estudiantil y profesional.

AGRADECIMIENTOS

A Dios por darme la oportunidad de aprender cada día y permitirme alcanzar mis sueños,

A mi familia por ser mi apoyo incondicional en todas las acciones de mi vida,

A mis profesores que han compartido sabiamente sus conocimientos y en especial al Dr. Francisco Quisigüiña por su valiosa ayuda y guía para alcanzar esta meta tan anhelada,

y a todas las personas que me motivaron a crecer profesionalmente.

ÍNDICE DE TRABAJO DE GRADO

CAPÍTULO I.....	15
1. INTRODUCCIÓN.....	15
1.1. Antecedentes de la Investigación.....	15
1.1.1. Contextualización del Problema.....	16
1.1.2. Planteamiento del Problema	17
1.2. Marco Teórico.....	18
1.2.1. Análisis de la Situación Actual del Sector Inmobiliario	18
1.3. Análisis del Producto	19
1.4. Análisis del Mercado	20
1.5. Análisis Técnico – Administrativo - Legal.....	21
2. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	24
3. HIPÓTESIS.....	26
4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	26
4.1. Objetivo General.....	26
4.2. Objetivos Específicos	27
5. MÉTODOS Y TÉCNICAS EMPLEADAS	27
5.1. Métodos	27
5.2. Instrumentos.....	28
5.3. Técnicas	28
CAPÍTULO II.....	29
2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR INMOBILIARIO	29
2.1. Historia de la Construcción en el Mundo	29
2.2. Importancia de la Construcción en el Desarrollo de la Humanidad	30
2.3. Sector de la Construcción en el Ecuador	31
2.4. Sector de la Construcción en la Provincia Santo Domingo de los Tsáchilas.....	34
CAPÍTULO III	35
3. ANÁLISIS DEL PRODUCTO Y MERCADO.....	35
3.1. Análisis del Producto	35
3.1.1. Definición del Producto	35
3.1.2. El Consumidor del Producto	36

3.1.3. Tipos de Vivienda	37
3.2. Análisis del Mercado	37
3.2.1. Estudio de Mercado.....	37
3.2.2. Objetivos del Estudio del Mercado	37
3.3. Análisis de la Oferta	38
3.4. Análisis de la Demanda	38
3.4.1. Cálculo de la Muestra.....	39
3.4.2. Determinación de la Demanda: (Análisis de la Encuesta)	39
3.5. Marketing de la Empresa	50
CAPÍTULO IV	52
4. ANÁLISIS TÉCNICO – ADMINISTRATIVO – LEGAL.....	52
4.1. Análisis Técnico	52
4.1.1. Tamaño del Proyecto	52
4.1.2. Factores Determinantes del Tamaño	53
4.1.3. Localización del Proyecto	55
4.1.4. Ingeniería del Proyecto	59
4.2. Análisis Administrativo	69
4.2.1. La Empresa	69
4.2.1.1. Tipo de Empresa	69
4.3. La Organización.....	78
4.3.1. Organigrama Estructural.....	78
4.3.2. Organigrama Funcional	80
4.4. Análisis Legal	83
4.4.1. Código Civil	84
4.4.2. Ley de Regulación Urbana	86
CAPÍTULO V	89
5. EVALUACIÓN FINANCIERA	89
5.1. Presupuestos.....	89
5.2. Inversión Total	89
5.3. Financiamiento.....	96
5.4. Presupuesto de Costos	98
5.5. Costos de Construcción	102
5.6. Proyección de Ingresos	103

5.7.	Estado de Resultado	103
5.8.	Flujo de Caja	105
5.9.	Determinación del Valor Actual Neto (VAN)	107
5.10.	Tasa Interna de Retorno (TIR)	109
5.11.	Período de Recuperación de la Inversión (PRI)	109
5.12.	Punto de Equilibrio.....	110
CAPÍTULO VI		112
6.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	112
6.1.	Conclusiones	112
6.2.	Recomendaciones	113
BIBLIOGRAFÍA		114

ÍNDICE DE GRÁFICOS Y TABLAS

GRÁFICOS

Gráfico 1: Contribuciones a la variación del PIB por industrias.....	13
Gráfico 2: Volumen de crédito hipotecario.....	27
Gráfico 3: Encuesta, Pregunta 1.....	34
Gráfico 4: Encuesta, Pregunta 2.....	35
Gráfico 5: Encuesta, Pregunta 3.....	36
Gráfico 6: Encuesta, Pregunta 4.....	37
Gráfico 7: Encuesta, Pregunta 5.....	38
Gráfico 8: Encuesta, Pregunta 6.....	39
Gráfico 9: Encuesta, Pregunta 7.....	40
Gráfico 10: Encuesta, Pregunta 8.....	41
Gráfico 11: Encuesta, Pregunta 9.....	42
Gráfico 12: Encuesta, Pregunta 10.....	43
Gráfico 13: Mapa del Cantón La Concordia.....	50
Gráfico 14: Ubicación a Nivel Sectorial.....	51
Gráfico 15: Planificación Urbana “Ciudad Esperanza”.....	57
Gráfico 16: Manzana Tipo.....	58
Gráfico 17: Viviendas Unifamiliares de Dos Plantas.....	58
Gráfico 18: Diseño de Fachadas.....	59
Gráfico 19: Diseño de Planta Baja.....	60
Gráfico 20: Diseño de Planta Alta y Terraza.....	61
Gráfico 21: Diseño de Logotipo.....	67
Gráfico 22: Organigrama Estructural.....	73
Gráfico 23: Organigrama Funcional.....	74

TABLAS

Tabla 1: Encuesta, Pregunta 1.....	34
Tabla 2: Encuesta, Pregunta 2.....	35
Tabla 3: Encuesta, Pregunta 3.....	36
Tabla 4: Encuesta, Pregunta 4.....	37
Tabla 5: Encuesta, Pregunta 5.....	38
Tabla 6: Encuesta, Pregunta 6.....	39
Tabla 7: Encuesta, Pregunta 7.....	40
Tabla 8: Encuesta, Pregunta 8.....	41
Tabla 9: Encuesta, Pregunta 9.....	42
Tabla 10: Encuesta, Pregunta 10.....	43
Tabla 11: Matriz Locacional.....	44
Tabla 12: Símbolos de la Norma ANSI.....	54
Tabla 13: Diagrama de Flujo.....	55
Tabla 14: Cuadro de Acabados.....	61
Tabla 15: Análisis FODA.....	71
Tabla 16: Base Legal.....	77
Tabla 17: Cuadro de Aporte de Socios.....	80
Tabla 18: Cuadro de Inversión Total.....	84
Tabla 19: Cuadro de Inversión de Activos Fijos.....	85
Tabla 20: Cuadro de Maquinaria y Equipo.....	85
Tabla 21: Cuadro de Equipo de Computación.....	86
Tabla 22: Cuadro de Utensillos y Accesorios.....	86
Tabla 23: Cuadro de Equipos de Oficina.....	86
Tabla 24: Cuadro de Muebles y Enseres.....	87
Tabla 25: Cuadro de Terreno.....	87

Tabla 26: Cuadro de Construcciones.....	87
Tabla 27: Cuadro de Vehículos.....	87
Tabla 28: Cuadro de Inversión de Activos Fijos.....	88
Tabla 29: Cuadro de Organización.....	88
Tabla 30: Cuadro de Patentes.....	89
Tabla 31: Cuadro de Puesta en Marcha.....	89
Tabla 32: Cuadro de Capital de Trabajo.....	90
Tabla 33: Cuadro de Estado de Fuentes y Usos.....	91
Tabla 34: Cuadro de Tabla de Amortización.....	92
Tabla 35: Cuadro de Obra de Infraestructura.....	93
Tabla 36: Cuadro de Obra Civil.....	93
Tabla 37: Cuadro de Mantenimiento de Obra.....	93
Tabla 38: Cuadro de Estudios.....	94
Tabla 39: Cuadro de Impuestos y Tasas.....	94
Tabla 40: Cuadro de Mercadeo y Ventas.....	94
Tabla 41: Cuadro de Administración de Obra.....	95
Tabla 42: Cuadro de Seguro.....	95
Tabla 43: Cuadro de Gastos Financieros.....	95
Tabla 44: Cuadro de Costos de Producción Proyectado.....	96
Tabla 45: Cuadro de Presupuesto de Ingresos Proyectados.....	97
Tabla 46: Cuadro de Estado de Resultados Proyectado.....	98
Tabla 47: Cuadro de Estado de Situación Inicial.....	99
Tabla 48: Cuadro de Flujo de Caja Proyectado.....	100
Tabla 49: Cuadro de Rendimiento de Accionistas.....	101
Tabla 50: Cuadro de Tasa Real.....	101
Tabla 51: Cuadro de Evaluación Financiera.....	102
Tabla 52: Cuadro de Datos Punto de Equilibrio.....	104

Tabla 53: Cuadro de Cálculos Punto de Equilibrio.....105

RESUMEN

La Concordia es el segundo cantón de la provincia Santo Domingo de los Tsáchilas, cuenta con 42.924 habitantes y el 64.57% del total de las viviendas corresponden a viviendas arrendadas o cedidas; por ello, se presenta un déficit habitacional.

Con el objetivo de mejorar la calidad de vida y satisfacer una necesidad básica como la vivienda para los concordenses, presento un proyecto para la creación de una empresa inmobiliaria para implementar programas de vivienda de interés social, mediante nuevas estrategias de intervención con el GAD Municipal del cantón La Concordia y el MIDUVI.

La presente investigación consta de 6 capítulos, donde se analizará a detalle los componentes principales para evaluar financieramente la propuesta de la creación de la empresa inmobiliaria.

El primer capítulo consta de la introducción, que dará a conocer el plan de tesis previamente aprobado por la Dirección de Posgrados de la UTE.

El segundo capítulo trata del análisis del sector inmobiliario desde una perspectiva mundial, nacional hasta darle un enfoque local.

El tercer capítulo analiza el producto y el mercado, que determina la demanda insatisfecha habitacional, para ofrecer viviendas dignas y dotadas de todos los servicios básicos.

El cuarto capítulo se refiere al análisis administrativo, técnico y legal; donde se planteará a detalle la organización de la empresa desde su creación.

El quinto capítulo evaluará la situación financiera mediante la utilización de estados financieros y contables que medirán la viabilidad del proyecto.

Finalmente, se emitirán las respectivas conclusiones y recomendaciones, una vez obteniendo los resultados de la investigación.

CAPÍTULO I

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes de la Investigación

El derecho a la vivienda es un derecho universal, está reconocido a nivel internacional y en más de 100 constituciones nacionales de todo el mundo. Es un derecho reconocido para todas las personas. A pesar de este derecho, los sin techo, los que viven en alojamientos precarios y los desalojados son cada vez más numerosos en todas las ciudades y en el campo. Más de 4 millones de personas a nivel mundial han sido desalojadas por la fuerza de sus viviendas entre 2003 y 2006. (Cohre, 2006)

En el Ecuador, existe un gran déficit de vivienda, provocado por la falta de oportunidades laborales que han ocasionado problemas de estabilidad financiera en los hogares de situación económica media y baja.

Además, debido a que el crecimiento acelerado de la población urbana ha causado grandes desequilibrios entre la oferta y la demanda de la vivienda así como de los servicios básicos, especialmente en las grandes y medianas ciudades, se evidencia un déficit habitacional estimado de 1.2 millones de viviendas; 500.000 en el sector urbano y 700.000 en el rural. (Ambiente, 2002)

En la Provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas, al igual que el resto del país se registra un crecimiento progresivo y continuo de urbanización. Hay un mayor número de personas que de forma desordenada se asientan en terrenos inadecuados e irregulares, muchas veces en zonas de riesgo como: ribera de los ríos, terrenos contaminados por la cercanía de basureros, quebradas o en antiguos rellenos sanitarios.

La Concordia es el segundo cantón de la Provincia de los Tsáchilas, se fundó el 26 de noviembre de 2007, actualmente se encuentra en su segunda administración 2014 -

2019, por ello mantiene escasos programas sociales, que ayuden a mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

La adquisición de una vivienda digna, es una necesidad primordial para todo hogar, debe estar dotada de todos los servicios básicos, ser confortable y que se pueda obtener a precios módicos; por lo que constituye uno de los actos trascendentales más importante para toda familia, permitiendo consolidar su patrimonio, proporcionando mejores condiciones de vida y seguridad a todos sus integrantes.

La implementación de un programa de vivienda de interés social, mediante nuevas estrategias de intervención con el GAD Municipal del Cantón La Concordia y el MIDUVI; impulsará el crecimiento urbano de manera organizada en donde se planificarán los nuevos fraccionamientos y se dotará de todos los servicios básicos, para garantizar el derecho a un hábitat seguro y saludable, con una vivienda adecuada y digna para la ciudadanía.

1.1.1. Contextualización del Problema

La demanda de las viviendas está determinada por el crecimiento poblacional y la formación de nuevos hogares, la falta de viviendas es uno de los problemas más grandes y tradicionales, puesto que las ciudades han crecido desmesuradamente y sin planificación territorial.

Santo Domingo no es la excepción, puesto que en el último censo poblacional tiene 368.013 habitantes (INEC, 2010); en relación al censo anterior que tenía 287.018 habitantes (INEC, 2001); es decir, la población ha crecido en un 22%; todo esto motiva a que la producción de viviendas sean inadecuadas, se invadan terrenos o a su vez sean terrenos irregulares.

La industria inmobiliaria se ha convertido en generadora de bienestar y riqueza, ha tenido gran importancia en el sistema financiero de todos los países del mundo, puesto que ha provocado “un crecimiento del 8.6% en el 2013” (Revista Líderes, 2014), por

ello la construcción volvió a ubicarse como uno de los sectores de mayor impacto en la economía ecuatoriana.

Obtener una casa propia es el sueño de muchas personas, pero los índices de pobreza a “junio de 2014 se ubica en 24.53% a nivel nacional”, (INEC, 2014) que se reflejan en la mala calidad de vivienda y la falta de servicios básicos, lo que no permiten alcanzar aquello y se ven condicionados a construir una morada en lugares no apropiados, o a su vez a vivir eternamente arrendando una vivienda.

Los programas de vivienda de interés social suelen ser proyectos con mala localización, particulares problemas de riesgo para sus ocupantes, al ubicarse en terrenos de altas pendientes, áreas topográficas difíciles, problemas mecánicos de suelo, altos costos de incorporación de redes de servicios públicos y una reducción extrema del tamaño de lotes, ofreciendo áreas construidas mínimas, promoviendo el cofinanciamiento que atenta contra la dignidad familiar.

En la mayoría de los casos de proyectos de vivienda de interés social se ha notado que las políticas que permiten la gestión de tierras se ven involucradas en asignación de tierras de forma espontánea, con intereses particulares que impactan la asequibilidad y la calidad de la vivienda que se produce.

El diseño de una política de vivienda depende, entre otros factores, de estimaciones confiables de la magnitud de la discrepancia entre la cantidad de viviendas existentes y la totalidad de la población de un país y de la medida en que las viviendas existentes cumplen ciertos estándares mínimos que permitan ofrecer una calidad de vida adecuada a sus habitantes.

1.1.2. Planteamiento del Problema

El déficit de vivienda, la falta de accesos y recursos económicos para adquirir una vivienda propia, ocasiona que las personas vivan arrendando eternamente, por ello según el último censo poblacional, de las 95.521 viviendas existentes en la Provincia Tsáchila, el 29.07% corresponden a viviendas arrendadas. (INEC, 2010).

Con esto se debería implementar un programa de vivienda de interés social, mediante nuevas estrategias de intervención con el GAD Municipal del Cantón La Concordia y el MIDUVI.

1.2. Marco Teórico

1.2.1. Análisis de la Situación Actual del Sector Inmobiliario

El proceso en el sector inmobiliario y de la construcción en las principales ciudades del Ecuador presenta situaciones y cambios, que han permitido ajustar el desarrollo de la industria en los últimos 15 años. El sector afrontó dos etapas críticas: una a finales de la década de los 90 y otra a partir del año 2008, períodos en los cuales para solventar estos eventos se produjeron ajustes que lograron apalancar y retomar nuevamente el crecimiento. (Gamboa).

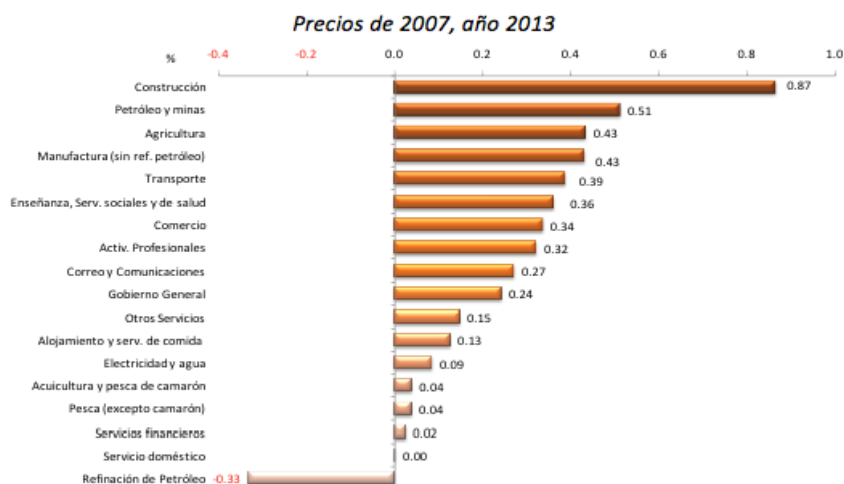
Actualmente el sector de la construcción en el país ha evolucionado, debido a la incidencia de factores económicos, políticos y sociales determinantes en los últimos años, en el presente análisis se mostrará un panorama general de las variables que intervienen directamente en el desarrollo del sector inmobiliario en la actualidad, por medio de bases e indicadores macroeconómicos se conseguirá llegar a determinar el estado actual de un sector muy importante de la economía del Ecuador.

El sector inmobiliario es un activo que tiene particularidades con respecto a otros, la más importante es que a diferencia de invertir en acciones, renta fija o cualquier otro tipo de activo, la participación en el sector inmobiliario es masiva, es decir, todos los ciudadanos, sobre todo en el momento en que la clase media se incrementa y participan en este mercado.

Las actividades económicas que presentaron una mayor contribución del PIB, 4.5%, en el 2013 fueron: Construcción, 0.87 puntos; Petróleo y Minas, 0.51 puntos; Agricultura, 0.43 puntos; Manufactura (excepto refinación de petróleo), 0.43 puntos;

Transporte, 0.39 puntos; Enseñanza, Servicios Sociales y de Salud, 0.36 puntos. (BCE, 2013)

GRÁFICO 1
Contribuciones a la variación anual del PIB por industrias



Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaborado por: Banco Central del Ecuador

El gráfico muestra que el sector de la construcción ocupa el primer lugar con 0.87 puntos dentro de la variación anual del PIB por industrias en el año 2013.

1.3. Análisis del Producto

El programa ofrecerá tipos de vivienda de interés social y estará ubicado en el sector del By-Pass La Concordia – Puerto Quito, enfocado a un segmento socio económico medio y bajo del cantón. Se construirá una nueva y diferente alternativa de vivienda, comprendiendo las necesidades habitacionales de las familias concordenses, por lo que se ofrecerá un concepto nuevo de vivienda que conjuga espacios, ambiente, entorno, naturaleza, en un lugar privilegiado y de fácil acceso a múltiples servicios.

El sector donde se ubicará el proyecto, cumple las expectativas a las que enfoca el nicho del mercado al cual se inclina el proyecto. Además es uno de los sectores en auge de crecimiento y desarrollo de La Concordia. A pocos minutos se puede encontrar

modernos centros educativos como: Unidad Educativa del Milenio “Jorge Chiriboga Guerrero”, Unidad Educativa “Luz y Libertad”, entre otros.

El proyecto será concebido bajo las ordenanzas, registros de propiedad y patentes que rigen en la actualidad el Municipio del Cantón La Concordia y a su vez contarán con la intervención del MIDUVI en lo que se refiere a la emisión del bono de la vivienda. Estará conformado en una sola etapa de construcción y los tipos de viviendas serán unifamiliares de dos plantas, área de parqueaderos individuales, parqueaderos de visitas y área comunal (área verde, recreacional).

El programa de vivienda contará con todos los servicios básicos para el buen vivir de los copropietarios: agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, líneas telefónicas, TV Cable, seguridad 24 horas, cerramientos.

La descripción general del área de las viviendas será:

PLANTA BAJA:

- Sala, comedor, cocina, baño social, patio, parqueadero.

PLANTA ALTA:

- Dormitorios, baño completo.

CIRCULACIÓN:

- Gradas y circulación

1.4. Análisis del Mercado

“Un mercado es la conformación por clientes y vendedores potenciales los cuales comparten necesidades o deseos específicos y tienen la capacidad para obligarse a realizar o no realizar un intercambio satisfaciendo así sus necesidades o deseos, es decir, donde confluye la fuerza de la oferta y la demanda para realizar las transacciones de bienes o servicios a precios determinados dependiendo si el mercado es formal e informal” (Kotler)

La importancia de un estudio de mercado, no solamente radica en conocer la existencia de una demanda insatisfecha y de la estructura de la competencia a la que se

va a enfrentar el proyecto, sino que facilita el planteamiento de la hipótesis relativa al tipo de producto y sus volúmenes de ventas, estimando el nivel de penetración en el mercado, así como también, proporciona las bases para establecer las estrategias de permanencia en el medio competitivo durante la etapa de operación y es un elemento clave en el dimensionamiento del proyecto.

El mercado de viviendas sociales atiende necesidades de movilidad habitacional, determina el precio de las viviendas, e incentiva la preservación de su valor mediante una adecuada mantención. Las nuevas políticas habitacionales deberían incentivar el desarrollo de este mercado.

La demanda de las viviendas está determinada por el crecimiento poblacional y la formación de nuevos hogares. Para La Concordia, existen tres formas de ocupación de una vivienda: propia, arrendada, o cedida (con padres o familiares).

Dado el importante crecimiento en la demografía de la ciudad, la tendencia a arrendar una vivienda es la más común y va en aumento. Paralelamente, el número de familias que habitan en viviendas prestadas o de familiares se ha incrementado sustancialmente, por el hecho de que salen del campo a estudiar a la ciudad.

A penas 12.964 viviendas de un total de 36.595 viviendas son propias, es decir, que el 64.57% corresponden a las viviendas que son arrendadas o cedidas. (INEC, 2010)

En este punto se podrá considerar varios objetivos con respecto al análisis del estudio de mercado en torno al proyecto, como es el caso de establecer el perfil del cliente al que se quiere llegar, conocer las características, ventajas y desventajas de la competencia y ajustar las características del producto que se va a comercializar.

1.5. Análisis Técnico – Administrativo - Legal

El presente punto constará de los principales elementos, sobre la base legal, la filosofía de la empresa, la razón de ser del proyecto, el sueño que se pretende alcanzar y las proyecciones para su ejecución.

También se determinarán las diferentes líneas de acción que se ejecutarán para permitir mantener a la empresa en el tiempo.

Se establecerán los principios y valores que fundamenten la marcha hacia la moral y la ética de la organización y se analizará la estructura organizacional.

Una vez realizado el estudio de mercado, se contará con la información relativa al producto en cuanto a la cantidad factible de ser demandada, así como las características necesarias para ser aceptado en el mercado.

Por lo que el siguiente paso a seguir en la formulación de un proyecto es el aspecto técnico, relacionado con el tamaño del proyecto, procesos, tipos de procesos, factores de producción, localización y distribución en planta, adecuados para el eficiente funcionamiento de la empresa.

En el estudio técnico se planteará el proceso para la puesta en marcha del programa, incluyendo distintas variables importantes como: el tamaño de proyecto, la localización con relación a las distintas ventajas que este nos pueda generar y la determinación del producto o servicio que se pretende crear.

1.6. Evaluación Financiera

Es la técnica de evaluación del comportamiento operativo de una empresa, diagnóstico de la situación actual y predicción de eventos futuros y que, en consecuencia, se orienta a la obtención de objetivos previamente definidos. (Hernández, 2005)

Inversión Inicial.- La inversión inicial indica la cuantía y la forma en que se estructura el capital para la puesta en marcha de la empresa y el desarrollo de la actividad empresarial hasta alcanzar el umbral de la rentabilidad. (CEEIM)

Presupuestos.- Es un plan detallado en el que figuran explícitas tanto las previsiones de ingresos como las necesidades de adquisición y consumo de recursos materiales y financieros para un determinado período de tiempo. (Peré, 2000)

Flujo de Caja Proyectado.- El flujo de caja proyectado es una herramienta básica para la administración financiera.

Con ello se planifica el uso eficiente del efectivo, manteniendo los saldos razonablemente cercanos a las permanentes necesidades del efectivo. (Administración Financiera)

Estado de Resultado Proyectado.- Es el informe contable que demuestra todos los ingresos que la empresa ha obtenido, dentro de un período contable. (Patiño)

Balance General Proyectado.- El balance general proyectado tiene su origen en los flujos de operación: estado de resultados y flujo de caja.

Éstos determinan el valor de cada una de sus cuentas del balance para cada período que se haya previsto. (Contabilidad y Finanzas, 2012)

Análisis Financiero.- Es el estudio que se hace sobre la información contable, mediante la utilización de indicadores y razones financiera”. (Gerence.com)

Evaluación Financiera.- Es una investigación profunda de los fondos y los riesgos, con el objetivo de determinar un eventual rendimiento de la inversión realizada en el proyecto. (O’neil)

Análisis de Sensibilidad.- Permite viabilizar de forma inmediata las ventajas y desventajas económicas del proyecto. (Finanzas Prácticas)

Punto de Equilibrio.- El punto de equilibrio es aquel punto de actividad (volumen de ventas) en donde los ingresos son iguales a los costos, es decir, es el punto de actividad en donde no existe utilidad ni pérdida. (Kume, 2012)

Finalmente se presentarán las conclusiones como interpretaciones globales de los resultados de la investigación y las recomendaciones que propondrán el logro de un escenario favorable; las mismas que servirán de referencia para futuras investigación en el campo de la construcción de viviendas de interés social.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

La Constitución de la República del Ecuador en su Art. 30, establece “las personas tiene derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”. (Asamblea Nacional, 2008)

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Art. 54.- Funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, literal i) “Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal”. (Ministerio de Coordinación de la Política y Gobiernos Autónomos Descentralizados, 2011)

El Plan Nacional Del Buen Vivir, en el Objetivo 3, dice: “Mejorar la calidad de vida de la población”. Política 3.6 Garantizar vivienda y habitad dignos, seguros y saludables, con equidad, sustentabilidad y eficiencia”. (Plan Nacional del Buen Vivir, 2013)

En la sección cuarta relacionada a habitad y vivienda, con la finalidad de cumplir con los objetivos del buen vivir, menciona: Art. 375.- El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al habitad y a la vivienda digna, para lo cual:

1.- Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.

2.- Mantendrá un catastro nacional integrado geo-referenciado, de habitad y vivienda.

3.- Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de habitad y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

4.- Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos.

El cumplimiento de condiciones previas en cuanto a capacidades para el buen vivir, se consigue a través de inversión encaminada a satisfacer la dotación de bienes y servicios esenciales para hacerlo realidad, dotación que permite mejorar y salvaguardar las capacidades de la sociedad en su conjunto y de los individuos que la conforman.

Ejemplos de ello son las inversiones en nutrición, salud preventiva y atención primaria en salud, educación básica y técnica, protección y seguridad social, vivienda, infraestructura de provisión de servicios básicos, entre otros.

Establecer mecanismos financieros y no financieros para la adquisición de viviendas, con énfasis en población de quintiles de ingresos más bajos, mujeres jefas de hogar, pueblos y nacionalidades, jóvenes.

Dentro de los mecanismos financieros el Estado Ecuatoriano a través del MIDUVI (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda) y el IESS (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social), pretenden generar nuevas oportunidades de financiamiento, para que las clases sociales media y baja del país puedan adquirir su vivienda propia.

El crecimiento poblacional es otro de los justificativos para la ejecución de este proyecto que según información del INEN, aplicando en promedio de variación histórica entre el año 2000 y 2010 es de 2.07%, permitiendo que este sea un factor para proyectar la demanda insatisfecha y por lo tanto se considera el proyecto como factible.

El **impacto** es contribuir con el cumplimiento de los objetivos nacionales actuales y permanentes, principalmente con la filosofía del buen vivir, aprovechando la existencia de fuentes de financiamiento, apoyo al pequeño constructor por parte del Estado Ecuatoriano y la generación de oportunidades laborales es un aspecto muy importante por los cuales contribuirá este proyecto mediante la creación de fuentes de empleo, permitiendo de esta manera retener el talento humano que existe en el cantón La Concordia.

El **aporte** que puede ofrecer esta investigación, es a través de la aplicabilidad de una metodología con avances tecnológicos, conservación del medio ambiente e infraestructura de alto nivel, que mitiguen los impactos negativos que afectan gravemente procesos de sustentabilidad en los proyectos de vivienda de interés social en la ciudad.

El **beneficio** de este proyecto radica en el derecho de la población a una vivienda digna, directriz de la que se desprenden un número de oportunidades, que van desde la protección a la intemperie, hasta la mejorar las condiciones de una vivienda. Con la intención de ofrecer calidad de vida para los sectores más pobres y dinamizar la economía local.

Permitir que las personas cancelen como cuota mensual, similar al arriendo, para la adquisición de su propia vivienda, no tiene precio; por ello cumplir con este sueño es la aspiración del proyecto.

3. HIPÓTESIS

La elaboración de un estudio de factibilidad para la implementación de un programa de vivienda de interés social, es técnicamente factible y económicamente rentable, el mismo que generará un incremento del 15% de la Tasa Interna de Retorno en la inversión.

4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

4.1. Objetivo General

Analizar la evaluación financiera de la creación de una empresa inmobiliaria para la implementación de un programa de vivienda de interés social, mediante nuevas

estrategias de intervención con el GAD Municipal del Cantón La Concordia y el MIDUVI.

4.2. Objetivos Específicos

- Evaluar la situación actual del sector inmobiliario en el cantón La Concordia.
- Establecer los tipos de vivienda se pueden desarrollar en los programas de vivienda social.
- Elaborar un estudio de mercado para identificar los usuarios que podrán tener acceso al programa de vivienda de interés social.
- Realizar un análisis técnico, administrativo y legal que permita identificar la estructura organizacional y operativa para la implementación de un programa de vivienda de interés social.
- Determinar un estudio financiero para verificar la factibilidad económica y financiera que permitirá implementar un programa de vivienda de interés social en el Cantón La Concordia.

5. MÉTODOS Y TÉCNICAS EMPLEADAS

En este punto se particularizará en la distinción que hay entre método, técnica e instrumento de la investigación, que son los procedimientos y medios que hacen operativos los sistemas de investigación. (Ander-egg, 1995)

5.1. Métodos

Método Deductivo.- Inicia con la observación de fenómenos generales con el propósito de señalar las verdaderas particulares contenidas explícitamente en la situación general de la investigación. (Zorrilla Santiago, 2000).

En la presente investigación se analizará la situación del sector inmobiliario de forma general a nivel mundial, luego se analizará desde un punto de vista nacional,

hasta llegar a lo particular con el análisis y estudio de dicho sector específicamente de la provincia Santo Domingo de los Tsáchilas y el cantón La Concordia; para así poder identificar las necesidades básicas de vivienda en la población e identificar los factores que permitirán subsanar este déficit habitacional.

5.2. Instrumentos

Es el recurso del que puede valerse el investigador para acercarse a los fenómenos y extraer de ellos información. (Bernal, 2006).

Los instrumentos que se utilizarán son cuestionarios de entrevistas y cuestionarios de encuestas, que servirán de guía al momento de efectuar dichas técnicas de investigación.

5.3. Técnicas

La técnica propone las normas para ordenar las etapas del proceso de investigación, de igual modo, proporciona instrumentos de recolección, clasificación, medición, correlación, y análisis de datos, y aporta a la ciencia los medios para aplicar el método. (Álvarez-Gayou J.).

Las técnicas que se aplicarán en esta investigación son: la observación, la entrevista y el cuestionario; que se utilizarán en la recolección de información que permita obtener datos estadísticos fundamentales para el desarrollo de la investigación.

CAPÍTULO II

2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR INMOBILIARIO

2.1. Historia de la Construcción en el Mundo

“La construcción es la acción y efecto de construir, fabricar, erigir, edificar y hacer de nuevo una cosa”. (Enciclopédico, 2002)

“En la historia han sido muchos los aportes de las civilizaciones antiguas, desde los habitantes de Mesopotamia, pasando por los egipcios, griegos y romanos. Después de la caída del Imperio Romano, en la Edad Media, fueron pocos los avances en ingeniería, situación que cambió en el renacimiento, donde se puede decir que surgió una "nueva ciencia". A partir de 1800 se puede hablar del nacimiento de la ingeniería moderna, y en los últimos cien años se han presentado avances muy importantes.” (Acevedo, 2010)

“La Mesopotamia es la región del oeste de Asia que comprende la parte centro oriental de Irak y el sur oeste de Irán, situado entre los ríos Tigris Éufrates”. (Enciclopédico, 2002)

Los humanos buscaron refugio de la naturaleza y se las ingeniaron para sobrevivir, utilizando materiales como piedra, tierra, madera y para fabricar viviendas; pieles de animales que les proporcionaba abrigo y un cierto grado de protección para sus familias.

“En la arquitectura de la edad media se desarrollan principalmente tres estilos: el bizantino, destacado por su solidez estructural, utiliza espléndidos mosaicos interiores, una característica cubierta abovedada y una buena ornamentación; el romántico, entre los siglos XI y XII, sus características son productos de la combinación de elementos constructivos de oriente y occidente; y, el gótico, desde el siglo XII hasta el XV, se

caracteriza por sus líneas alargadas con arcos de apariencia innovadora y ornamentación exterior recargada”. (Arquitectura Medieval)

“Finalizada la Edad Media, da comienzo a la nueva Era en la cual se recopilan los conocimientos, avances producidos y dispersos en diferentes civilizaciones. Se inicia la época de la mecanización y la revolución científica, se extiende entre el descubrimiento de América (1492) y la Revolución Francesa (1789)”. (Alonso)

En la actualidad la construcción es un sector de constante crecimiento muy importante en la economía de los países, debido a que ha permitido el avance de proyectos tales como: infraestructura de vivienda, salud, educación, vial, tecnología, entre otros.

“En tiempos más recientes, obras como el Puente de Brooklyn (Nueva York, EE.UU.) y el Canal de Panamá sobresalen como grandes logros de la construcción. Pero también son testimonios del hecho de que la realización de un proyecto de construcción involucra el resolver un sin número de problemas, muchos de los cuales no son de tipo técnico.

En ambos proyectos, problemas de “gente” que requirieron grandes dosis de innovación y liderazgo fueron tan formidables como los problemas técnicos afrontados”. (Arcila, 2010)

En definitiva, el esfuerzo realizado al construir esos enormes proyectos son testigos de la capacidad humana para realizar obras de construcción creativas y que además han implicado un gran reto. El impacto de tan grandes estructuras en el desarrollo de la humanidad ha sido favorable en todos los aspectos, incluyendo el social, el económico y el cultural.

2.2. Importancia de la Construcción en el Desarrollo de la Humanidad

La importancia de la construcción dentro de la sociedad juega un papel muy importante desde la época prehistórica para cubrir la necesidad de protegerse de los

cambios climáticos, por lo que desde esa época fue evolucionando la construcción pasando por varias etapas durante su evolución.

Con el pasar del tiempo la construcción se desarrolló como una actividad necesaria para la supervivencia y el bien vivir de sus habitantes, la utilizaron para construir además de las viviendas, las avenidas, canales de riego, construcciones para hacer deporte y obras hidráulicas para trasladar el agua de lugares alejados al centro de la población, así mismo templos para adoración de sus creencias entre muchas otras construcciones.

La tecnología y el perfeccionamiento de la construcción se ha desarrollado a tal punto que la sociedad ha evidenciado actualmente obras de relevancia que ayudan muchísimo para las comodidades de la humanidad, tal es el caso de las represas hidroeléctricas encargadas de llevar la energía eléctrica a la ciudad, la perforación de pozos de agua potable extrayendo el agua del subsuelo, la construcción de carreteras para comunicar a los diferentes centros poblacionales.

La construcción es una actividad desempeñada por arquitectos, ingenieros civiles, que ayudados por maestros de obra, albañiles, oficiales en instalaciones, ayudan a la sociedad a mejorar su nivel de vida y a expresar sus valores culturales, avanzando y perfeccionándose día a día con única finalidad de servir al ser humano.

2.3. Sector de la Construcción en el Ecuador

“El desarrollo económico del país se halla estrechamente vinculado al desarrollo de la construcción, pues éste abarca distintos tipos de edificaciones (estructuras, viviendas, comercios e inclusive las que realizan grupos informales en zonas periféricas de las ciudades), y se caracteriza por sus fuertes encadenamientos”. (Torres, 2011)

“No hay duda que la construcción es una de las actividades que mayor dinamismo ha tenido en los últimos años, como resultado de las importantes inversiones del sector público en materia de infraestructura, así como de las mayores facilidades para el acceso

al crédito de la vivienda y el mayor poder adquisitivo de la población”. (Maldonado Fausto, 2011)

Para reconocer lo que el país produce y el estado de salud económica, se debe tomar en cuenta al Producto Interno Bruto (PIB) nacional como la primera medida de bienestar o crisis de nuestro país. “El PIB trata de una noción que engloba a la producción total de servicios y bienes de una nación durante un determinado período de tiempo, expresada en un monto o precio monetario”. (Definición.DE)

“Los 10.142 millones de aporte del sector de la Construcción al PIB muestran la robustez de una actividad que resulta clave para la generación de empleos y modernización de la infraestructura. Con la importante inversión pública dada en los últimos años, para la edificación de megaobras, el proceso de cambio de matriz productiva se encaminará a poner en marcha proyectos industriales que sirvan de insumos para este sector y, además, con avances en la industria se podrá ofrecer viviendas de calidad a la población. Esto se engrana con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los ecuatorianos. Por el momento, se ha procedido a realizar un ordenamiento en la legislación y en las normas que han regulado durante las últimas décadas al sector constructor”. (Ekos, 2014)

Entre estas normas el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), mediante Acuerdo Ministerial N° 0028 del 19 de agosto del 2014 dispuso la oficialización de los siguientes seis capítulos de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC):

1. Cargas (no sísmicas)
2. Diseño sismo resistente
3. Estructuras de hormigón armado
4. Geotecnia y cimentaciones
5. Mampostería estructural
6. Rehabilitación sísmica de estructuras

Según las estadísticas macroeconómicas del Banco Central del Ecuador (BCE) a Octubre 2014, reflejan en el primer trimestre de 2014, que el PIB se incrementó en 0.5%, con relación al trimestre anterior que se ubicó en 5.2% y las actividades

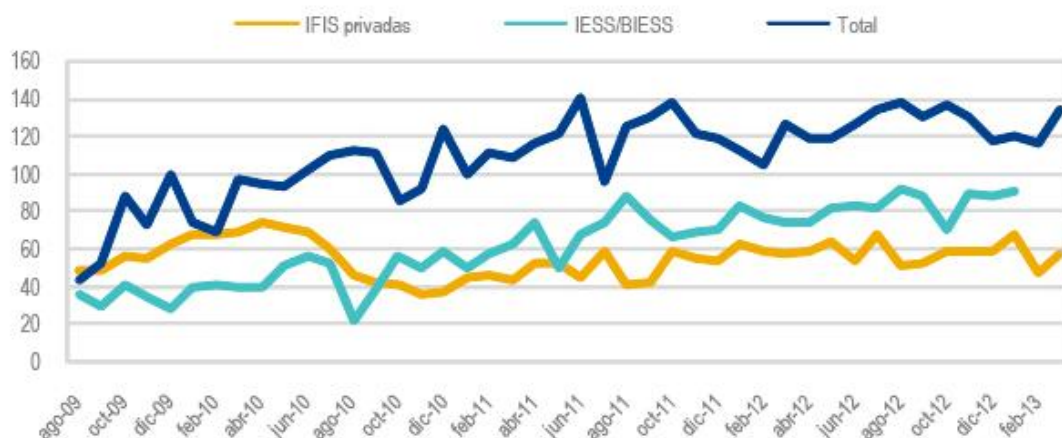
económicas que presentaron una mayor contribución a la variación fueron: construcción 0.25, petróleo y minas 0.25 y manufactura 0.12.

Un aspecto que debe ser tomado en cuenta es el papel que desempeñan “los migrantes ecuatorianos que enviaron remesas por USD. 2450 millones en el 2013” (República, 2014), ya que de este rubro destinan particularmente para la compra y adquisición de una vivienda.

“Desde 2009, mediante Decreto Ejecutivo 1626, se incrementaron los incentivos al sector inmobiliario en el Ecuador. El rol creciente del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) ha disminuido la participación del sector privado en el otorgamiento de créditos, y es así como en el año 2012 – 2013 el 65% del volumen de créditos fue otorgado por el BIESS y solo el 35% por instituciones financieras (IFIS) privadas”. . (Naveda, 2013)

GRÁFICO 2

Ecuador: Volumen de crédito hipotecario (millones de USD)



Fuente: Revista Clave

Elaboración: Revista Clave

Las tasas de interés es otro beneficio al momento de decidir la financiación de los préstamos hipotecarios, el BIESS ofrece tasas de interés que fluctúan entre el “7.90% hasta 8.69%” (BIESS), en relación a las que brindan las instituciones financieras privadas, que van entre “10.78% hasta 11.33%” (Pacífico).

2.4. Sector de la Construcción en la Provincia Santo Domingo de los Tsáchilas

Santo Domingo tiene un total de 368.013 habitantes, de los cuales existe 95.221 hogares y apenas el 37.4% que corresponde a 35.608 poseen vivienda propia y totalmente pagada, según el último censo poblacional realizado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) en el año 2010.

“El Ministro de Vivienda, Diego Aulestia, y el Gerente de la Empresa Pública de Construcciones del Gobierno Provincial de Santo Domingo de los Tsáchilas, Antonio Gil, firmaron un convenio marco de cooperación interinstitucional; se comprometen a realizar todos los estudios, diseño y proyecto definitivo necesarios para la ejecución de infraestructura urbana y la construcción de viviendas de interés social en el sector Bellavista (sureste de Santo Domingo); por su parte el MIDUVI aportará con el terreno de 16.47 has. de su propiedad, se construirán 1000 unidades habitacionales que representan una inversión de más de 30 millones de dólares, con el fin de ayudar a solucionar el déficit de viviendas, a generar mano de obra y a mejorar la economía” (Tsáchilas, 2014)

Para La Concordia, existen tres formas de ocupación de una vivienda: propia, arrendada, o cedida (con padres o familiares). Dado el importante crecimiento en la demografía de la ciudad, la tendencia a arrendar una vivienda es la más común y va en aumento. Paralelamente, el número de familias que habitan en viviendas prestadas o de familiares se ha incrementado sustancialmente, por el hecho de que salen del campo a estudiar a la ciudad. A penas “12.964 viviendas de un total de 36.595 viviendas son propias, es decir, que el 64.57% corresponden a las viviendas que son arrendadas o cedidas”. (INEC, 2010)

CAPÍTULO III

3. ANÁLISIS DEL PRODUCTO Y MERCADO

3.1. Análisis del Producto

“La vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.

Una vivienda digna de interés social, debe tener:

- ✚ Título de propiedad
- ✚ Servicios públicos (agua, electricidad, alcantarillado)
- ✚ Materiales de construcción estables (no lata, madera reciclada, tela asfáltica, etc.)
- ✚ Gastos ajustados a su presupuesto
- ✚ Debe ser fresca, cómoda y habitable
- ✚ Vías de acceso
- ✚ Espacio público” (Microvivienda Cúcuta)

3.1.1. Definición del Producto

El programa de viviendas de interés social “*Ciudad Esperanza*”, se financia con:

- ✳ El ahorro de los beneficiarios: 30%
- ✳ Bono de la vivienda: 5,000.00 USD
- ✳ Línea de crédito otorgada por el Corporación Financiera Nacional

El programa de viviendas de interés social “*Ciudad Esperanza*”, ofrece:

- ✓ N° de unidades habitacionales: 76
- ✓ Plantas: 2
- ✓ Lote de terreno: 72,00m²
- ✓ Área de construcción: 48,00m² en dos plantas
- ✓ Precio de vivienda: 20,000.00 USD

- ✓ Entrada 30%: 6,000.00 USD
- ✓ Bono de la vivienda 25%: 5,000.000 USD
- ✓ Crédito Hipotecario: 9,000.00 USD
- ✓ Tiempo: 36 meses plazo
- ✓ Cuota mensual aproximada: 269.74 USD

3.1.2. El Consumidor del Producto

Los beneficiarios de este programa habitacional en general son ciudadanos ecuatorianos pertenecientes a la clase media – baja, que cumpla con los siguientes requisitos:

1. Para aspirar a la adquisición de una vivienda, el aspirante cumplirá con tres requisitos básicos: a) que el núcleo familiar no posea bienes inmuebles dentro del cantón La Concordia, b) Poseer un núcleo familiar, y c) residir en el cantón La Concordia por el lapso no menor de cuatro años, salvo el caso de los migrantes.
2. Las viviendas adquiridas dentro del proyecto “*Ciudad Esperanza*” se construirán en patrimonio familiar.
3. El proyecto “*Ciudad Esperanza*”, adjudicará una vivienda por núcleo familiar.
4. Los trámites para acceder al proyecto, deberán hacerse de forma personal, y para que sea por delegación deberá entregar el postulante el poder respectivo legalmente notariado.
5. Una vez aceptada y calificada la documentación y adjudicada la vivienda, éste bien será intransferible.
6. Los migrantes, cuyo núcleo familiar se encuentre residiendo en el cantón La Concordia, entendiéndose por su núcleo familiar, sus esposos (as) con

sus hijos e hijas, cuya forma de justificar la residencia en esta ciudad, será únicamente con el certificado de estudios y asistencia a clases.

7. El núcleo familiar que supere un ingreso mínimo de 1,000.00 no podrá acceder a las viviendas de interés social.

3.1.3. Tipos de Vivienda

Las viviendas deben contar con los acabados, ser de calidad y que vayan de acuerdo a las posibilidades o limitaciones que los compradores pueden tener para acceder a éstas.

Las viviendas de interés social dentro del proyecto “*Ciudad Esperanza*”, serán de dos plantas y tendrán los siguientes compartimientos: sala, cocina, comedor, patio posterior, jardín, 2 baños, y 2 dormitorios.

3.2. Análisis del Mercado

“Un mercado es la fuerza de la oferta y la demanda para realizar transacciones de bienes o servicios a precios determinados dependiendo si es mercado formal o informal” (Philip, 2004)

3.2.1. Estudio de Mercado

“El estudio de mercado es la recopilación, el análisis y la presentación de la información para ayudar a tomar decisiones y a controlar las acciones del marketing”. (Kother Philip, 2004)

3.2.2. Objetivos del Estudio del Mercado

En el análisis del estudio de mercado del proyecto, se deberán considerar los siguientes objetivos:

- ✓ Analizar las necesidades de vivienda en el Cantón La Concordia.
- ✓ Definir el perfil del cliente.
- ✓ Establecer las características, ventajas y desventajas de la competencia.
- ✓ Parametrizar las características de la vivienda que se va a comercializar.

3.3. Análisis de la Oferta

“Es la cantidad de bienes o servicios que un cierto número de oferentes (productores) están dispuestos a poner a disposición del mercado a un determinado precio”. (Gabriel, 2008)

En el cantón La Concordia no existe programas de vivienda de interés social, apenas cuenta con dos proyectos inmobiliarios denominados: La Concordia Tennis Club y Vista Hermosa, por ello el análisis de la oferta se basará en la ciudad de Santo Domingo.

“Los conjuntos habitacionales se construyen en terrenos municipales y del Ministerio de Desarrollo y Vivienda (MIDUVI). En los siguientes sectores: Regalo de Dios, Lorena 1, Lorena 2, La Pradera, Bellavista y Las Bromelias”. (El Comercio.com, 2011)

“El MIDUVI y la Prefectura de Santo Domingo de los Tsáchilas, a través de su Empresa Pública de Construcciones (EPCO Tsáchila), firmaron un convenio marco en el cual el Gobierno Nacional junto al Gobierno Provincial trabajarán en los estudios y construcción de un proyecto de vivienda de interés social que incorpora 76 soluciones habitacionales para la provincia Tsáchila”. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2014)

3.4. Análisis de la Demanda

“Es la cantidad de bienes y servicios que el mercado requiere o solicita para buscar la satisfacción de una necesidad específica a un precio determinado”. (Zorrilla Santiago, Metodología de la Investigación, 2000)

3.4.1. Cálculo de la Muestra

Para la determinación del tamaño de la muestra se toma el dato de la población de La Concordia, que son 42.924 habitantes, según el último censo de población y vivienda en el año 2010.

Se desarrolla la siguiente fórmula:

$$n = \frac{N * Z_{\alpha}^2 * p * q}{d^2 * (N-1) + Z_{\alpha}^2 * p * q}$$

Donde:

N = total de la población

Z = 1,96 al cuadrado (95%)

p = proporción esperada (5% = 0.05)

q = 1 – p (1-0.05 = 0.95)

d = precisión (5%)

$$n = \frac{42.924 * 1.96^2 * 0.05 * 0.95}{0.05^2 (42.924 - 1) + 1.96^2 * 0.05 * 0.95}$$

$$n = 72.87 \Rightarrow 73 \text{ encuestas}$$

3.4.2. Determinación de la Demanda: (Análisis de la Encuesta)

Los datos de la encuesta permiten conocer la aceptación de la implementación de un programa de vivienda de interés social en el cantón de La Concordia, provincia Santo Domingo de los Tsáchilas.

1. ¿La vivienda en la que usted actualmente habita es?

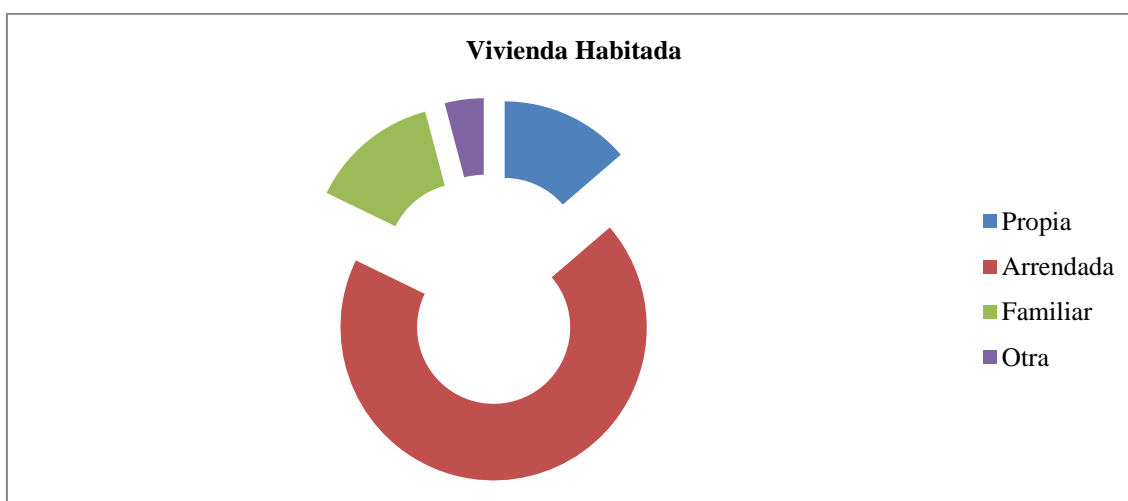
TABLA 1
Encuesta: Pregunta N° 1

Detalle	N°	Porcentaje
Propia	10	13.70
Arrendada	50	68.49
Familiar	10	13.70
Otra	3	4.11
Total	73	100

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

GRÁFICO 3
Encuesta: Gráfico Pregunta N° 1



Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

Interpretación:

El 13.70% de los encuestados declara que tiene vivienda propia, mientras que el 68.49% manifiesta que vive arrendando, el 13.70% asegura vivir en casa de algún familiar y el 4.11% se refiere a otra condición de vivienda.

2. ¿De cuántos integrantes es su familia?

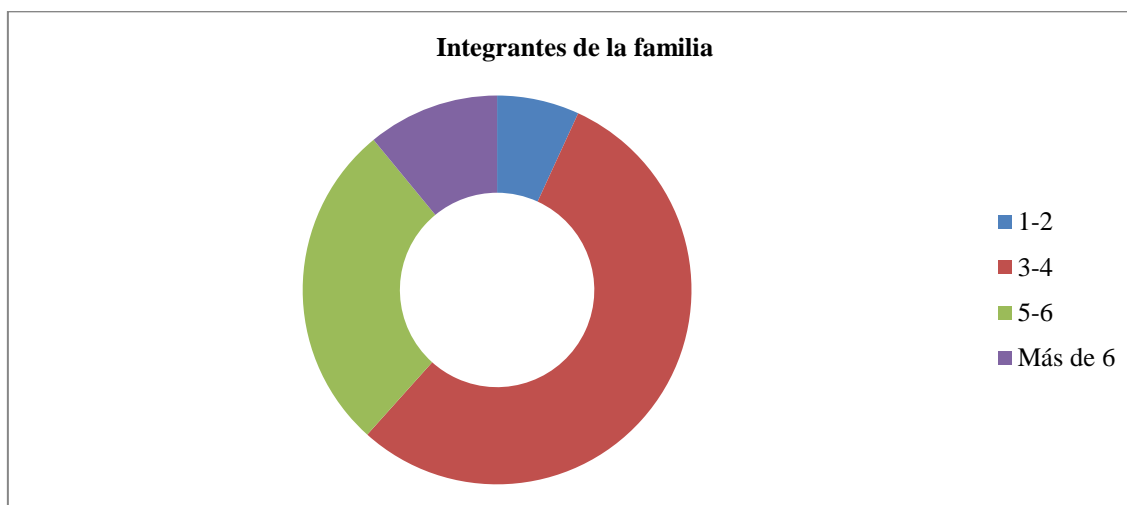
TABLA 2
Encuesta: Pregunta N° 2

Detalle	N°	Porcentaje
1 – 2	5	6.85
3 – 4	40	54.79
5 – 6	20	27.40
Más de 6	8	10.96
Total	73	100

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

GRÁFICO 4
Encuesta: Gráfico Pregunta N° 2



Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

Interpretación:

El 6.85% de los encuestados declara que en su núcleo familiar existen de 1 a dos integrantes, mientras que el 54.79% manifiesta que su familia está conformada de tres a cuatro integrantes, el 27.40% asegura que son de 5 a 6 integrantes en el hogar y el 10.96% se refiere a que son más de seis integrantes.

3. ¿Conoce de algún conjunto habitacional en el cantón La Concordia?

TABLA 3

Encuesta: Pregunta N° 3

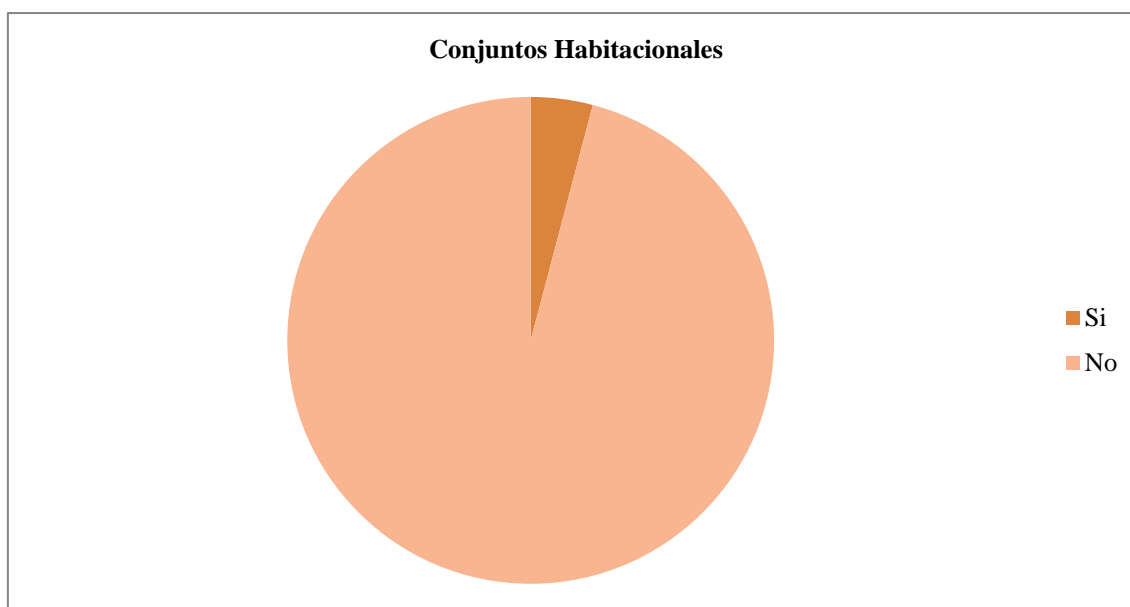
Detalle	N°	Porcentaje
Si	3	4.11
No	70	95.89
Total	73	100

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

GRÁFICO 5

Encuesta: Gráfico Pregunta N° 3



Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

Interpretación:

El 4.11% de los encuestados manifiesta que si tiene conocimiento de algún conjunto habitacional en el cantón, mientras que el 95.89% declara no conocer de conjuntos habitacionales.

4. ¿Estaría usted interesado en adquirir una vivienda en un programa de interés social?

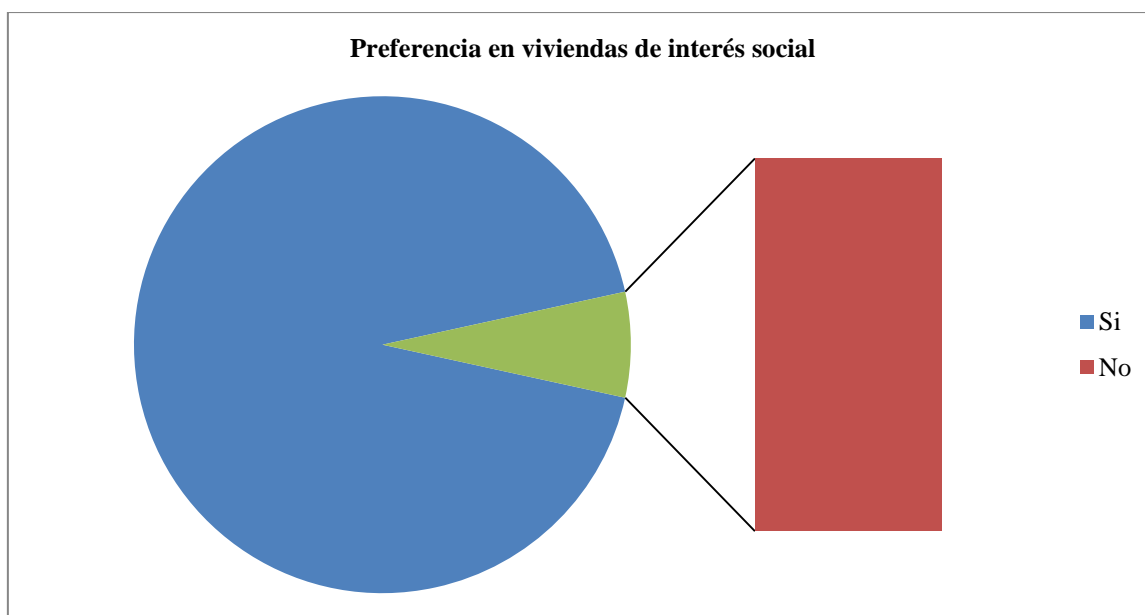
TABLA 4
Encuesta: Pregunta N° 4

Detalle	N°	Porcentaje
Si	68	93.15
No	5	6.85
Total	73	100

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

GRÁFICO 6
Encuesta: Gráfico Pregunta N° 4



Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

Interpretación:

El 93.15% de los encuestados manifiesta que estaría interesado en adquirir una vivienda de interés social, en relación al 6.85% que no desea tener este tipo de vivienda.

5. ¿Cuál es su ingreso familiar mensual mínimo?

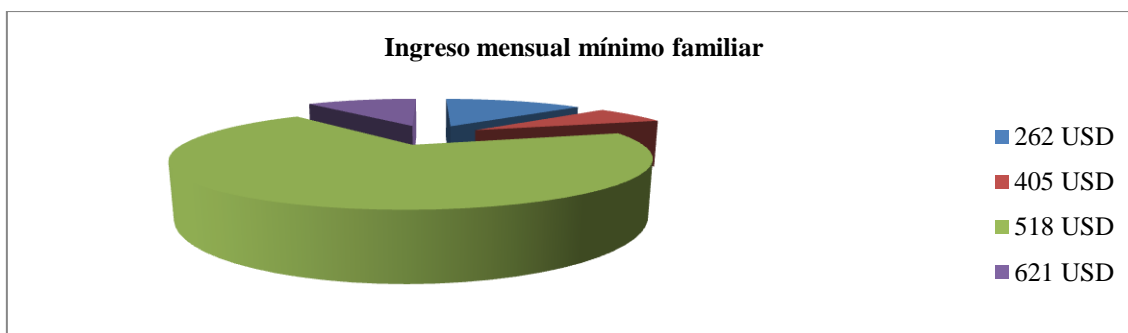
TABLA 5
Encuesta: Pregunta N° 5

Detalle	N°	Porcentaje
262.00 USD	10	13.70
405.00 USD	5	6.85
518.00 USD	50	68.49
621.00 USD	8	10.96
Total	73	100

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

GRÁFICO 7
Encuesta: Gráfico Pregunta N° 5



Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

Interpretación:

El 13.70% de los encuestados declara que el ingreso mensual familiar mínimo es de 262.00 USD, por lo que no supera ni el sueldo básico unificado de 354,00 USD debido a que son comerciantes uniformales, el 6.85% manifiesta que este ingreso familiar es de 405.00 USD, el 68.49% acepta que su familia genera un ingreso mínimo de 518.00 USD y el 10.96% asegura que posee un ingreso familiar mínimo de 621.00 USD.

6. ¿Cuánto estaría dispuesto a invertir para adquirir una vivienda de interés social?

TABLA 6

Encuesta: Pregunta N° 6

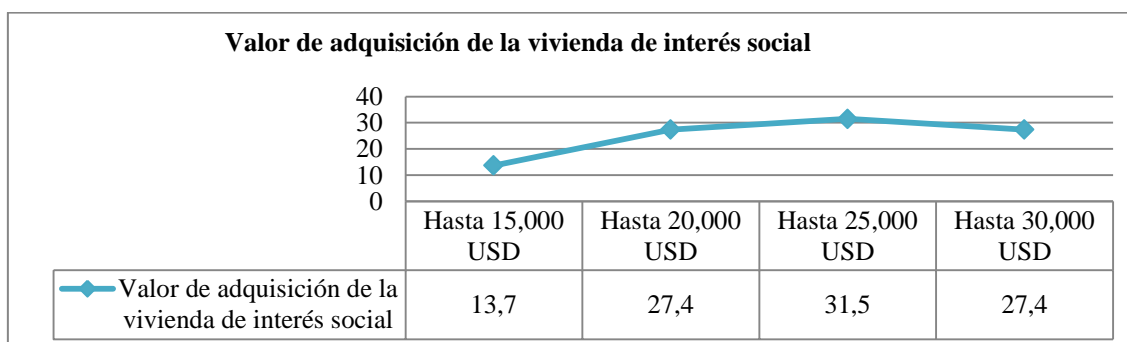
Detalle	N°	Porcentaje
Hasta 15.000,00 USD	10	13.70
Hasta 20.000,00 USD	20	27.40
Hasta 25.000,00 USD	23	31.50
Hasta 30.000,00 USD	20	27.40
Total	73	100

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

GRÁFICO 8

Encuesta: Gráfico Pregunta N° 6



Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

Interpretación:

El 13.70% de los encuestados declara que estaría dispuesto a invertir en una vivienda de interés social de hasta 15.000,00 USD, el 27.40% manifiesta que invertiría hasta 20.000,00 USD, el 31.50% estaría dispuesto en invertir hasta 25.000,00 USD y el 27.40% asegura que le interesaría invertir hasta 30.000,00 USD en una vivienda de interés social.

7. ¿En qué lugar de La Concordia le gustaría adquirir su vivienda de interés social?

TABLA 7

Encuesta: Pregunta N° 7

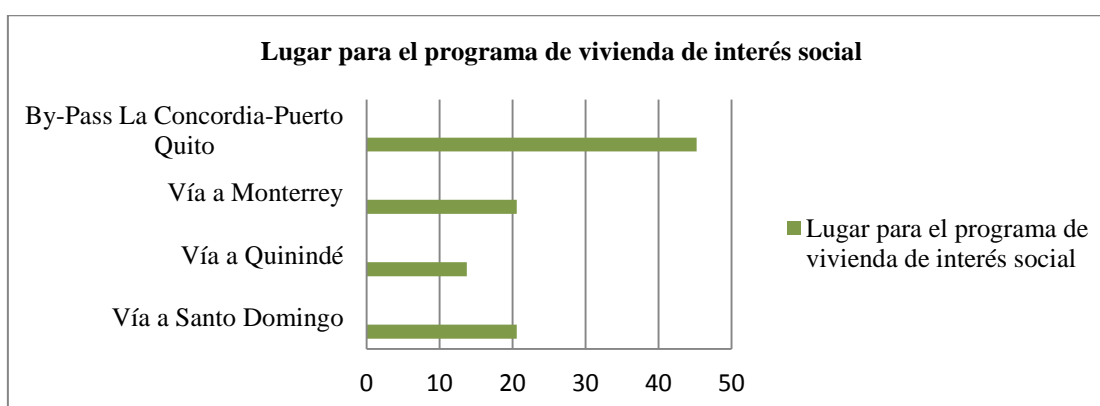
Detalle	N°	Porcentaje
Vía a Santo Domingo	15	20.55
Vía a Quinindé	10	13.70
Vía a Monterrey	15	20.55
By-Pass La Concordia Puerto Quito	33	45.21
Total	73	100

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

GRÁFICO 9

Encuesta: Gráfico Pregunta N° 7



Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

Interpretación:

El 20.55% de los encuestados manifiesta que le gustaría adquirir la vivienda de interés social en la vía a Santo Domingo, el 13.70% manifiesta que estaría interesado en que fuera en la vía a Quinindé, el 20.55% prefiere la vía a Monterrey y el 45.21% asegura que le interesaría habitar por el sector del By-Pass La Concordia – Puerto Quito.

8. ¿Qué tipo de vivienda de interés social le gustaría adquirir?

TABLA 8

Encuesta: Pregunta N° 8

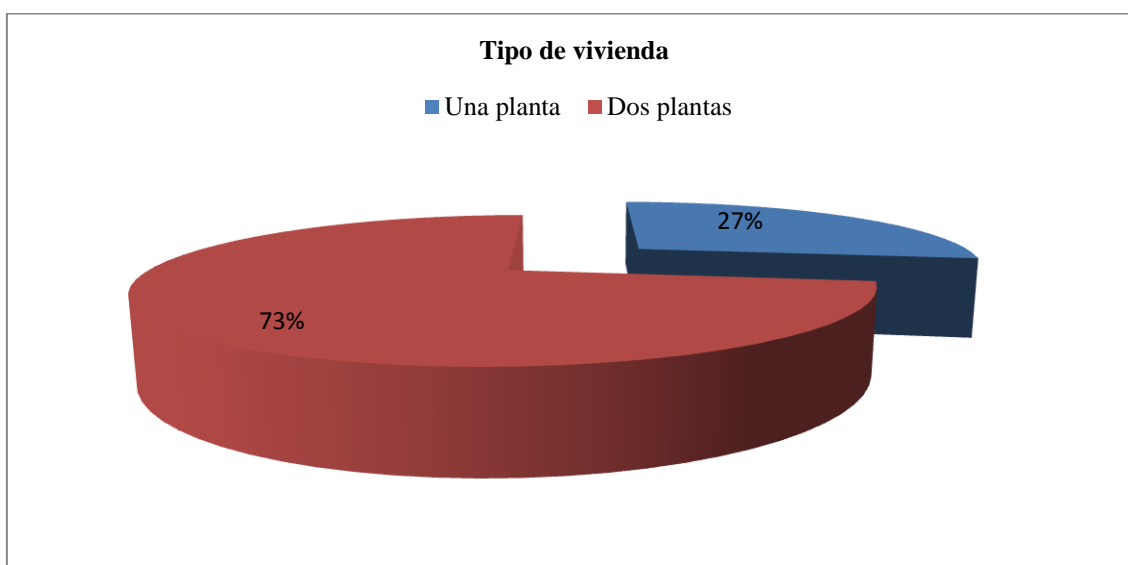
Detalle	N°	Porcentaje
Una planta	20	27.40
Dos plantas	53	72.60
Total	73	100

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

GRÁFICO 10

Encuesta: Gráfico Pregunta N° 8



Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

Interpretación:

El 27.40% de los encuestados manifiesta que le gustaría adquirir una vivienda de interés social de una planta, mientras que el 72.60% prefiere una vivienda de dos plantas.

9. ¿Cuántos dormitorios debería tener su vivienda de interés social?

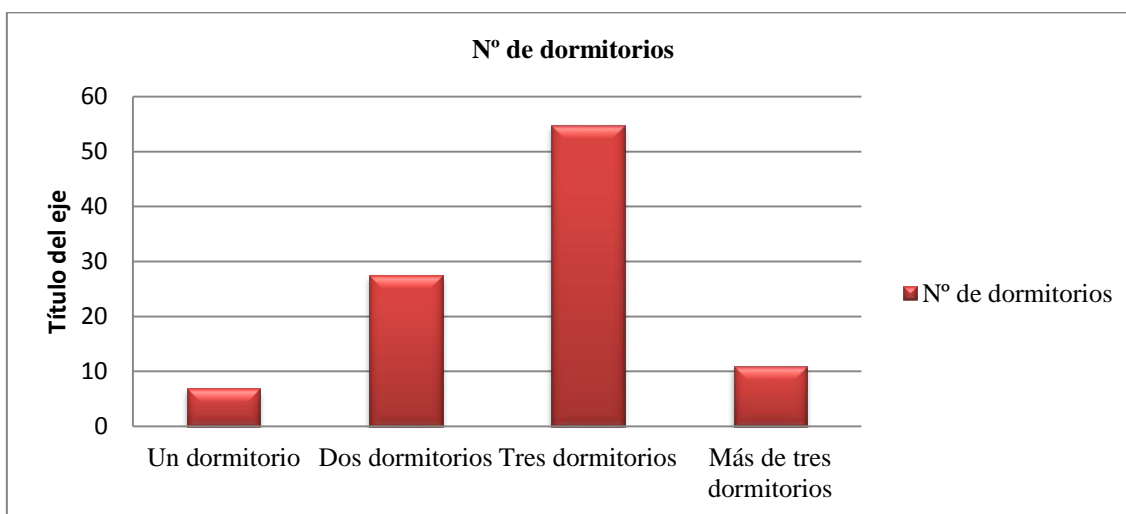
TABLA 9
Encuesta: Pregunta N° 9

Detalle	N°	Porcentaje
Un dormitorio	5	6.85
Dos dormitorios	20	27.40
Tres dormitorios	40	54.79
Más de tres dormitorios	8	10.96
Total	73	100

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

GRÁFICO 11
Encuesta: Gráfico Pregunta N° 9



Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

Interpretación:

El 6.85% de los encuestados manifiesta que le gustaría que la vivienda de interés social tenga un solo dormitorio, el 27.40% prefiere dos dormitorios, en su mayoría el 54.79% le interesa una vivienda con tres dormitorios y el 10.96% restante le convendría más de tres habitaciones.

10. ¿De qué forma usted adquiriría su vivienda de interés social?

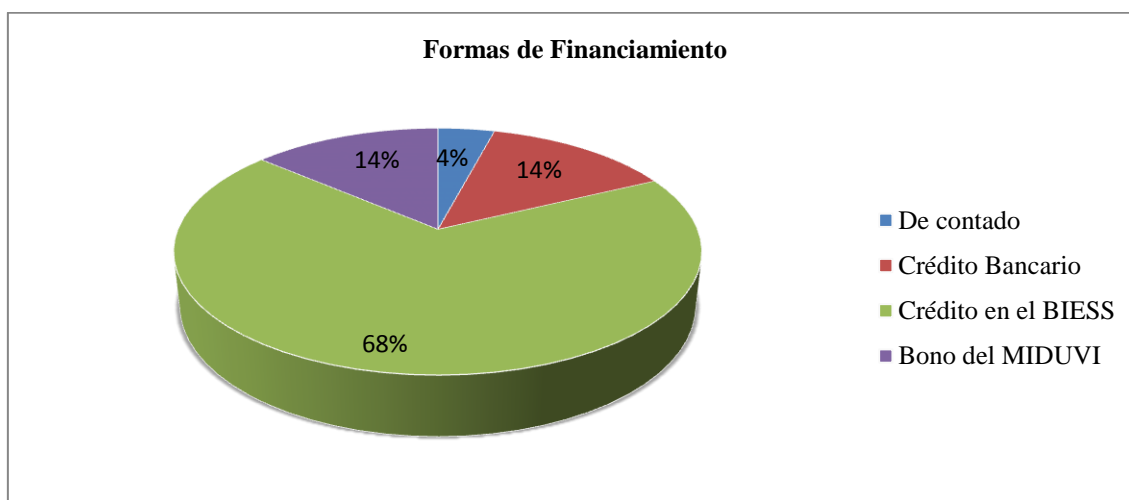
TABLA 10
Encuesta: Pregunta N° 10

Detalle	N°	Porcentaje
De Contado	3	4.11
Crédito Bancario	10	13.70
Crédito en el BIESS	50	68.49
Bono del MIDUVI	10	13.70
Total	73	100

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

GRÁFICO 12
Encuesta: Gráfico Pregunta N° 10



Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

Interpretación:

El 4.11% de los encuestados manifiesta que le gustaría pagar la vivienda de interés social de contado, el 13.70% prefiere hacer un crédito bancario, el 68.49% le interesaría hacer un crédito hipotecario con el BIESS y el 13.70% prefiere solo adquirir el bono con el MIDUVI.

3.5. Marketing de la Empresa

Philip Kotler, nos regala 7 estrategias que considera ganadoras, las 7 estrategias triunfadoras que pueden garantizarnos más posibilidades de éxito en estos mercados súper competitivos y cambiantes del siglo XXI, y que han sido probadas en diferentes sectores son:

- Estrategia de bajos costos.
- Crear una experiencia única para el consumidor.
- Reinventar nuestro modelo de negocio.
- Ofrecer calidad máxima en el producto.
- Centrarse en nichos de mercado.
- Ser innovador.
- Ser el mejor en diseño.

Los aspectos más relevantes para el marketing en la constructora son:

- Obtener la cobertura total de clientes para mantener la continuidad de la empresa.
- Lograr la satisfacción total de los clientes con la entrega a tiempo establecido.
- Establecer fijamente la competencia directa.
- Mantener una buena relación con los proveedores y con los clientes internos y externos.
- Innovar la tecnología de la construcción de una manera amigable con el medio ambiente.

Las estrategias de ventas que se utilizarán a través de diversos medios, son:

- Rótulos
- TV
- Prensa
- Radio
- Internet

- Atención personalizada
- Trípticos

Rótulos.- Se iniciará con un cerramiento provisional y se colocará una valla publicitaria contorno al terreno del proyecto, con el fin de establecer un punto de información para personas del sector.

Televisión.- Se negociará una pauta comercial de dos minutos en el horario de mayor rating televisivo en OV Televisión, para dar a conocer la ubicación, tipo de vivienda, y formas de financiamiento del proyecto.

Prensa.- En el diario La Hora, se contratará un cuarto de la página principal por tres días, para brindar toda la información posible y las personas que pueden ser beneficiadas en la adquisición de una vivienda de interés social.

Radio.- Se contratará una cuña radial de 3 minutos en Radio W, donde se comente todos los beneficios y facilidades al adquirir una vivienda de este tipo.

Internet.- Se publicará en la página web del proyecto y en redes sociales, por ser un medio de mucha afluencia diaria.

Atención personalizada.- A través de visitas personalizadas por parte de los promotores en eventos donde se concentre un gran número de personas, con el objetivo de promocionar y cotizar las viviendas.

Trípticos.- Serán hojas volantes que contengan información necesaria para incentivar a los interesados en visitar el proyecto.

CAPÍTULO IV

4. ANÁLISIS TÉCNICO – ADMINISTRATIVO – LEGAL

4.1. Análisis Técnico

Una vez realizado el estudio de mercado, se cuenta con la información relativa al producto en referencia a la cantidad factible a ser demandada, así como las características necesarias para ser aceptado en el mercado, por lo que el siguiente paso es el análisis técnico del proyecto; relacionado con el tamaño, procesos, tipo de procesos, factores de producción, localización y distribución en planta.

4.1.1. Tamaño del Proyecto

Para la implementación del proyecto “Ciudad Esperanza” se aporta con un terreno ubicado en la ciudad de La Concordia entre el By-Pass La Concordia-Puerto Quito, el mismo que posee una dimensión total de 16 hectáreas en el cual se procederá a la construcción de viviendas unifamiliares, (tal como lo indica la encuesta existe preferencia por los distintos tipos de edificación a construirse).

Por ser un proyecto inmobiliario el tamaño está en función de los niveles de inversión, condiciones de mercado y la disponibilidad de recursos con los que se cuenta para ejecutar el proyecto, por lo tanto se detallan los factores determinantes del tamaño de la empresa.

4.1.1.1. Tamaño de la Planta

Se entiende como tamaño de una planta industrial la capacidad instalada de producción de la misma. Esta capacidad se expresa en cantidad producida por unidad de tiempo, es decir, volumen, peso, valor o número de unidades de productos elaborados por un año, o ciclo de operaciones; en algunos casos la capacidad de una planta se

expresa, no en términos de la cantidad de producto que se obtiene, sino en función del volumen de materia prima que entra en el proceso.

El concepto de capacidad instalada de producción se lo puede definir desde dos puntos de vista:

- ✓ Concepto técnico: que identifica la capacidad como el máximo de producción que puede obtenerse con determinados equipos.
- ✓ Concepto económico: en que la capacidad se la define como el nivel de producción que reduce al mínimo los costos unitarios o eleva al máximo las utilidades.

En estas condiciones el tamaño óptimo de un proyecto es obtenido a través de una serie de aproximaciones sucesivas que determinan las más altas tasas de rentabilidad, desde el punto de vista económico, y el más bajo costo unitario, desde el punto de vista social. (Sosa, 2007)

4.1.2. Factores Determinantes del Tamaño

Determinar el tamaño de una unidad de producción en este caso es limitada por las relaciones recíprocas que existe entre:

- **El mercado.-** El elemento de juicio más importante para determinar el tamaño de las empresas generalmente es la cuantía de la demanda que ha de atenderse. El parámetro fundamental para aceptar el proyecto a nivel de mercado es determinar que la demanda sea mayor a la oferta, es decir que exista una amplia demanda insatisfecha la cual se pueda satisfacer a través de los productos o servicios, en el caso del programa de vivienda existe un amplio mercado de potenciales consumidores que se debe cubrir.

Para este proyecto los futuros clientes, son hombres y mujeres del cantón La Concordia que pertenecen a la PEA (Población Económicamente

Activa), que representa el 70,35% de la provincia Tsáchila, así como también, el 68.49% de aquella población que cuenta con vivienda arrendada.

- **Disponibilidad de recursos financieros.-** Indudablemente uno de los factores limitantes de la dimensión de un proyecto es la disponibilidad de recursos financieros. Se requieren estos recursos para hacer frente tanto a las necesidades de inversión en activos fijos como para satisfacerlos requerimientos de capital de trabajo.

El financiamiento para el presente programa de vivienda estará generado, por el aporte de cinco socios, y por otra parte se contará con financiamiento externo a través del Banco del Estado.

- **Disponibilidades de mano de obra.-** Se puede apreciar como en la actualidad, se están construyendo algunos conjuntos habitacionales, esto conlleva a confirmar que existe un amplio mercado laboral para la ejecución de esta obra, misma que deberá contar con personal altamente capacitado, profesional y con experiencia, para el presente proyecto se requiere de:

- un superintendente
- un residente
- un ingeniero especialista estructural
- un ingeniero eléctrico
- un ingeniero hidrosanitario
- albañiles
- ayudantes de albañilería en general.

- **Disponibilidad de materiales.-** Se cuenta con una amplia gama de proveedores para materiales de construcción los mismos que deberán cumplir con los estándares necesarios para que las casas cuenten con una infraestructura de calidad fuerte, duradera, que fidelice la marca de la empresa constructora.

- **Disponibilidad Tecnológica.-** Otro factor muy importante para este proyecto es el tema tecnológico, puesto que en la actualidad las empresas inmobiliarias que cuenten con estándares tecnológicos podrán cumplir sus expectativas y podrán ser competitivas y eficientes en el mercado de la construcción.

Para el caso de este programa de vivienda se construirá con tecnología de punta, con la mejor maquinaria que permita ahorrar tiempo y dinero, optimizando el proceso de producción, así como también se emplearán diferentes software tanto para el tema arquitectónico como para la futura puesta en marcha del proyecto.

El conjunto de todos estos factores cooperan a simplificar el proceso de aproximaciones sucesivas y las distintas alternativas sobre todo en tamaño se van reduciendo de acuerdo como se presenten y examinen las distintas variables mencionadas antes.

4.1.3. Localización del Proyecto

El estudio de la localización comprende una serie de factores que si se combinando manera adecuada traerán como consecuencia un buen funcionamiento en general de la misma, así como el óptimo aprovechamiento de los recursos económicos con los que inicialmente se cuentan.

Entre los factores que se deben considerar en el estudio de la ubicación de planta se tiene que mencionar, la situación legislativa de la entidad, la zona geográfica, condiciones socioeconómicas, servicios tipo, de mano de obra, ubicación de clientes, fuentes de abastecimiento, etc. (Sosa, 2007)

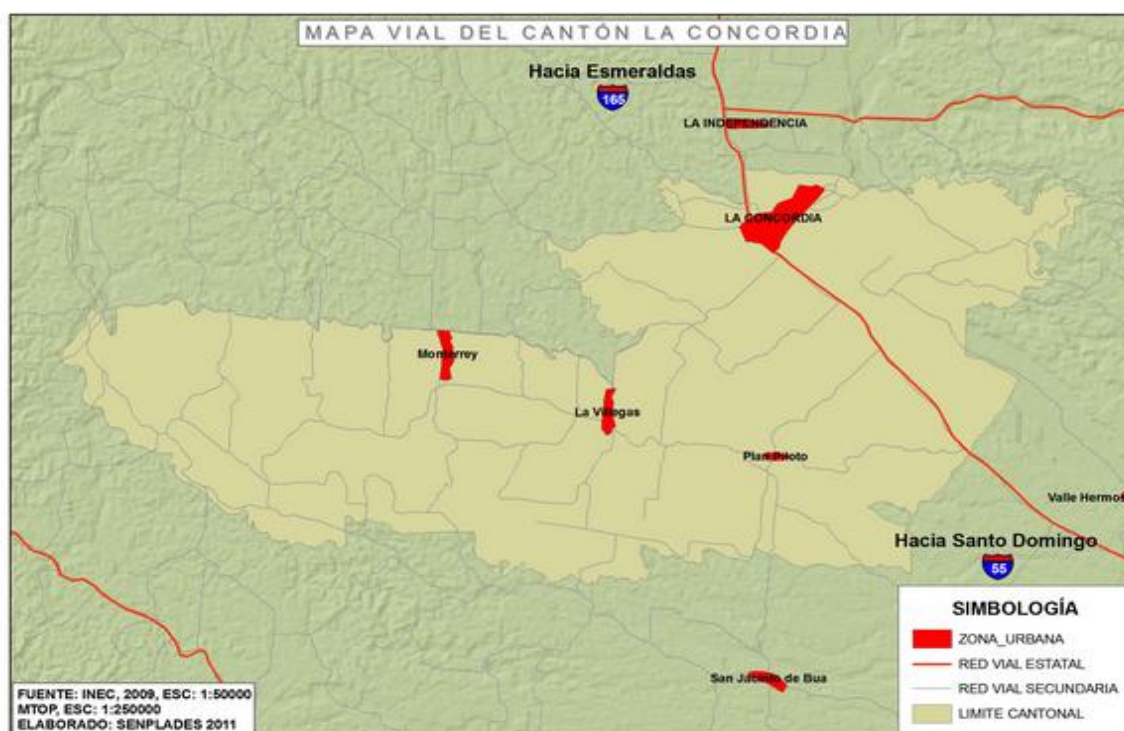
Es el lugar donde se implantará la construcción del proyecto, y se lo determinará de acuerdo a las bondades o beneficios que este pueda presentar, además se debe fijar en la tendencia de los resultados obtenidos de la encuesta para lo cual se definirá su macro localización y micro localización.

4.1.3.1.Macro Localización

El proyecto “Ciudad Esperanza” estará ubicado en el cantón La Concordia, provincia Santo Domingo de los Tsáchilas, en una zona que está en proceso de modernización.

GRÁFICO 13

Mapa del Cantón La Concordia



Fuente: Google Maps

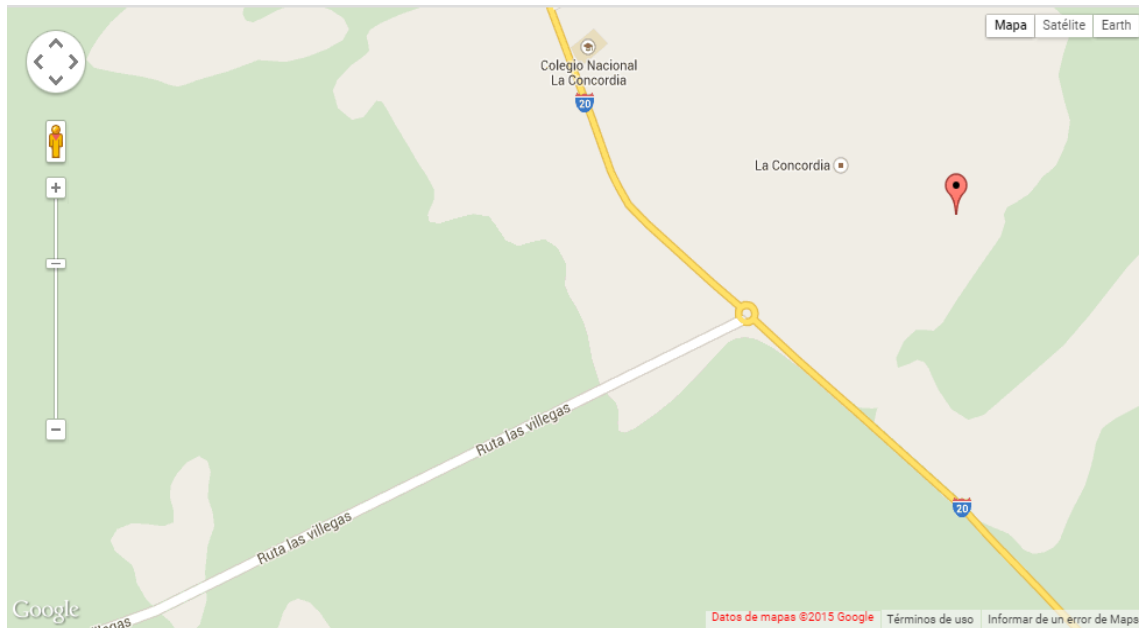
Elaboración: Google Maps

4.1.3.2.Micro Localización

El proyecto “Ciudad Esperanza” estará ubicado en la provincia Santo Domingo de los Tsáchilas, cantón La Concordia, By-Pass La Concordia-Puerto Quito, Km. 3, margen izquierdo. Cabe recalcar que según los datos obtenidos en la encuesta se puede determinar que dicha zona, se está convirtiendo un en sector preferencial porque se encuentra la Escuela del Milenio Jorge Chiriboga Guerrero, centros turísticos y se está en planificación la construcción de un hospital del IESS.

GRÁFICO 14

Ubicación a Nivel Sectorial



Fuente: Google Maps

Elaboración: Google Maps

4.1.3.3. Matriz Locacional

La selección de la localización óptima establece el sitio donde se hará el proyecto de la construcción de viviendas de interés social, “con el fin de que todos los análisis económicos financieros se refieran a dicha localización” (Cervantes, 1998), se debe considerar los siguientes aspectos:

- Espacios de estacionamiento
- Provisión de todos los servicios básicos
- Adecuadas vías de acceso
- Amplias instalaciones
- Cercanía de instituciones públicas y empresariales importantes.

El método cualitativo por puntos “consiste en identificar los factores que se consideran determinantes, para la ubicación. Luego se asigna un peso específico a cada uno de ellos dependiendo de la importancia que tenga el proyecto”. (Barreno, 2005)

Esta calificación va de 1 a 10 según la importancia que se le asigne por el sector en el cual van a estar ubicadas las viviendas de dicho proyecto. Una vez realizada la calificación correspondiente se realiza la multiplicación del peso (ponderación), por la calificación dada a cada indicador para sí obtener el puntaje total de cada uno de ellos. Se suman estas puntuaciones y se elige la de mayor puntuación.

En el siguiente cuadro se indican los factores de evaluación tenidos en cuenta para este proyecto y los pesos asignados para evaluar las diferentes alternativas planteadas de localización.

La calificación se hará de la siguiente forma:

5 = Alto

3 = Medio

1 = Bajo

TABLA N° 11
Matriz Locacional

MATRIZ LOCACIONAL									
FACTOR	PESO	VÍA A STO. DGO.		VÍA A QUININDÉ		VÍA A MONTERREY		BY PASS LA CONCORDIA-PUERTO QUITO	
		Calif	Pond	Calif	Pond	Calif	Pond	Calif	Pond
Espacios de estacionamiento	0,20	5,00	1,00	5,00	1,00	4,00	0,80	4,00	0,80
Provisión de todos los servicios básicos	0,20	4,00	0,80	4,00	0,80	4,00	0,80	4,00	0,80
Adecuadas vías de acceso	0,20	5,00	1,00	5,00	1,00	5,00	1,00	4,00	0,80
Amplias instalaciones	0,20	3,00	0,60	3,00	0,60	3,00	0,60	5,00	1,00
Cercanía a instituciones públicas y privadas	0,20	2,00	0,40	3,00	0,60	2,00	0,40	5,00	1,00
SUMATORIA	1,00		3,80		4,00		3,60		4,40
Técnicamente el proyecto debería ubicarse en:	BY PASS LA CONCORDIA-PUERTO QUITO								

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

De acuerdo al análisis de localización y encuestas realizadas a los posibles beneficiarios del proyecto, se determinó que el By Pass La Concordia-Puerto Quito es el sitio más idóneo para la implantación del proyecto de viviendas de interés social.

4.1.4. Ingeniería del Proyecto

Incluye todas aquellas investigaciones técnicas que se refieren a la selección y determinación del proceso, determinación del equipo y maquinaria, mano de obra y distribución de la planta. (Escalona, 2009)

Para el caso del programa de vivienda de interés social “Ciudad Esperanza” se dará a conocer los procesos que se requieren para la ejecución y puesta en marcha del proyecto, tanto los equipos, maquinaria, mano de obra, costos y demás insumos necesarios para la producción y construcción de casas.

4.1.4.1. Diagrama de Flujo








Es importante, ya que ayuda a designar cualquier representación gráfica de un procedimiento o parte de este, el flujograma de conocimiento o diagrama de flujo, como su nombre lo indica, representa el flujo de información de un procedimiento.

En la actualidad los flujogramas son considerados en la mayoría de las empresas o departamentos de sistemas como uno de los principales instrumentos en la aplicación de cualquier método y sistema.

Los flujogramas permiten la visualización de las actividades de trabajo, es decir, bien distribuidas en las personas, sin sobrecargo para algunas áreas mientras otras trabajan con mucha holgura o tiempos muertos.

A continuación se detallará los símbolos de la norma ANSI para elaborar diagrama de flujos (diagramación administrativa), que ayudará a planificar la ejecución del proyecto de vivienda de interés social denominado “Ciudad Esperanza”, desde los estudios preliminares hasta los acabados de la construcción.

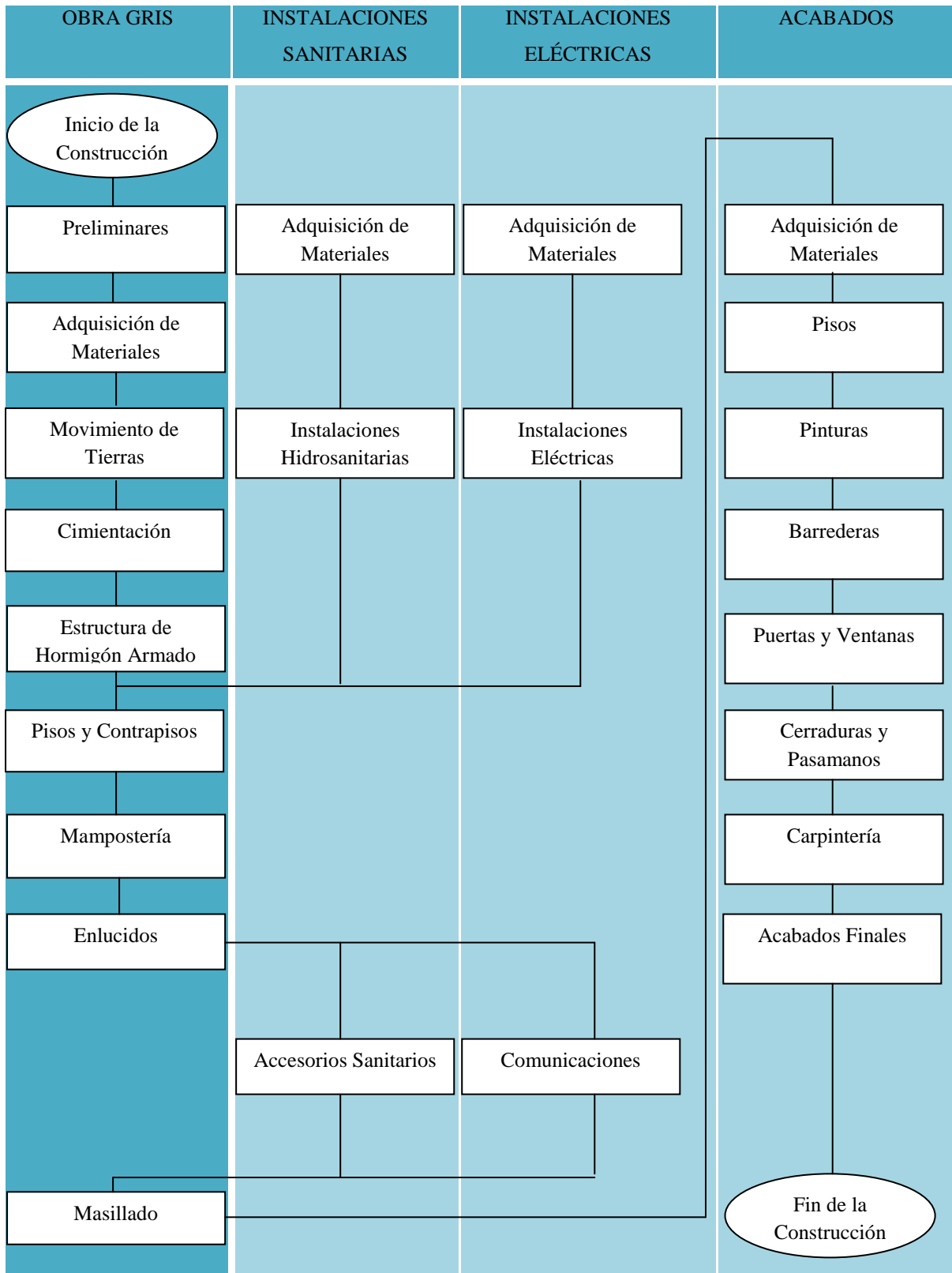
TABLA N° 12
Símbolos de la Norma ANSI

SÍMBOLO	REPRESENTA
	Inicio o término, indica el principio o fin del flujo, puede ser acción o lugar, además se usa para indicar una unidad administrativa o persona que recibe o proporciona información.
	Actividad, describe las funciones que desempeñan las personas involucradas en el procedimiento.
	Documento, representa un documento en general que entre, se utilice, se genere o salga el procedimiento.
	Decisión o alternativa, indica un punto dentro del flujo en donde se debe tomar una decisión entre dos o más alternativas.
	Archivo, indica que se guarda un documento en forma temporal o permanente.
	Conector de página, representa una conexión o enlace con otra hoja diferente, en la que continúa el diagrama de flujo.
	Conector, representa una conexión o enlace de una parte del diagrama de flujo con otra parte lejana del mismo.

Fuente: American National Estandar Institute

Elaboración: Normas ANSI

TABLA N° 13
Diagrama de Flujo



Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

4.1.4.2.Descripción del Proyecto

El proyecto, ha sido concebido bajo las ordenanzas y patentes que rigen en la actualidad, emitidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón La Concordia, tales como:

- ❖ Impuesto Predial Urbano Actualizado
- ❖ Anteproyecto aprobado por la Dirección de Planificación.
- ❖ Proyecto definitivo aprobado por el GAD Municipal de La Concordia.
- ❖ Certificado de no adeudar al GAD Municipal de La Concordia

El proyecto está conformado en una sola etapa de construcción, Zona Residencial, conformada por casas unifamiliares de dos plantas adosadas, área de parqueaderos individuales, parqueaderos de visitas y área comunal (área verde, recreacional). El proyecto cuenta con todos los servicios básicos para el buen vivir de los copropietarios: agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, líneas telefónicas, TV, seguridad 24 horas, cerramientos.

4.1.4.3.Descripción del Componente Arquitectónico

4.1.4.3.1. Implantación

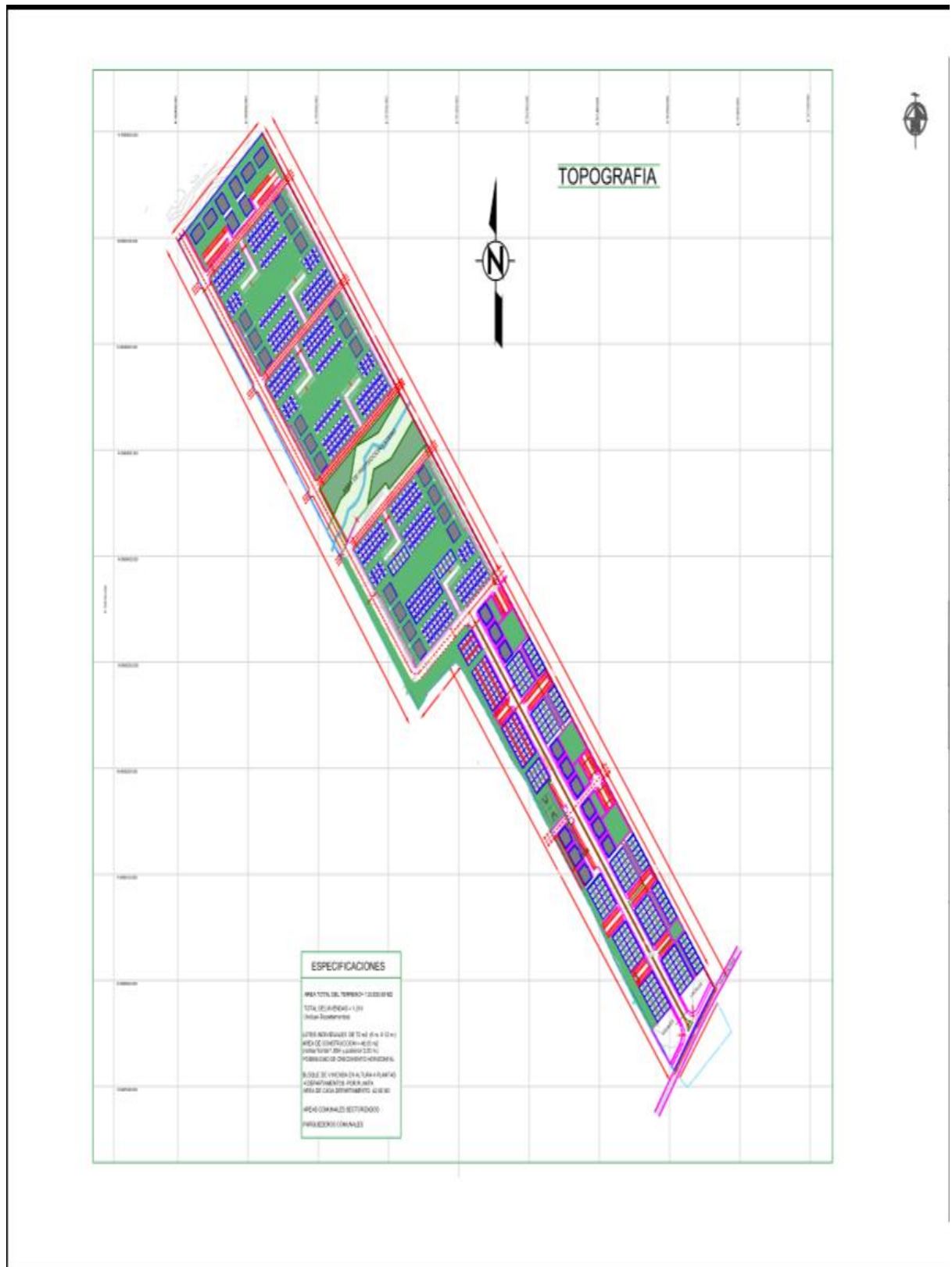
El proyecto consta de 76 viviendas unifamiliares distribuidas en 10 manzanas de 92 a 100 unidades habitacionales, dependiendo del sector, las unidades habitacionales se encuentran distribuidas en dos plantas y cada unidad de vivienda tiene un lote 72m².

El lote sobre el cual se desarrollara el proyecto tiene un área bruta de 16 hectáreas y el área total de construcción de las 76 unidades de vivienda es de 6.619,75 m².

Para la ubicación de cada vivienda se ha considerado la incidencia de la luz solar en la parte frontal y hacia los dormitorios, obteniendo de esta forma ambientes interiores con un clima temperado, que garantiza una buena salud a la familia. En la implantación se puede visualizar como se desarrollará el proyecto.

GRÁFICO 15

Planificación Urbana “Ciudad Esperanza”



Fuente: EPCO Tsáchila

Elaboración: Arq. Jorge Atencia

GRÁFICO 16

Manzana Tipo



Fuente: EPCO Tsáchila

Elaboración: Arq. Jorge Atencia

4.1.4.3.2. Descripción de Fachadas

La fachada muestra un diseño moderno, con amplios ventanales que garantizarán una adecuada iluminación natural a todos los ambientes.

GRÁFICO 17

Viviendas unifamiliares de dos plantas



Fuente: EPCO Tsáchila

Elaboración: Arq. Jorge Atencia

4.1.4.3.3. Descripción por Plantas

Cada unidad de vivienda resalta por su diseño interior, con acabados propios para un nivel medio típico, que garantizan calidad y durabilidad.

Debido a que no se tiene un rango muy restringido en la variación del precio, se ha elegido acabados estándares que no encarezcan el proyecto.

GRÁFICO 18

Diseño de Fachadas



Fuente: EPCO Tsáchila

Elaboración: Arq. Jorge Atencia

4.1.4.3.4. Distribución por Plantas

Existe únicamente una tipología de casas, cuyos ambientes están ubicados en dos plantas, distribuidos de la siguiente forma:

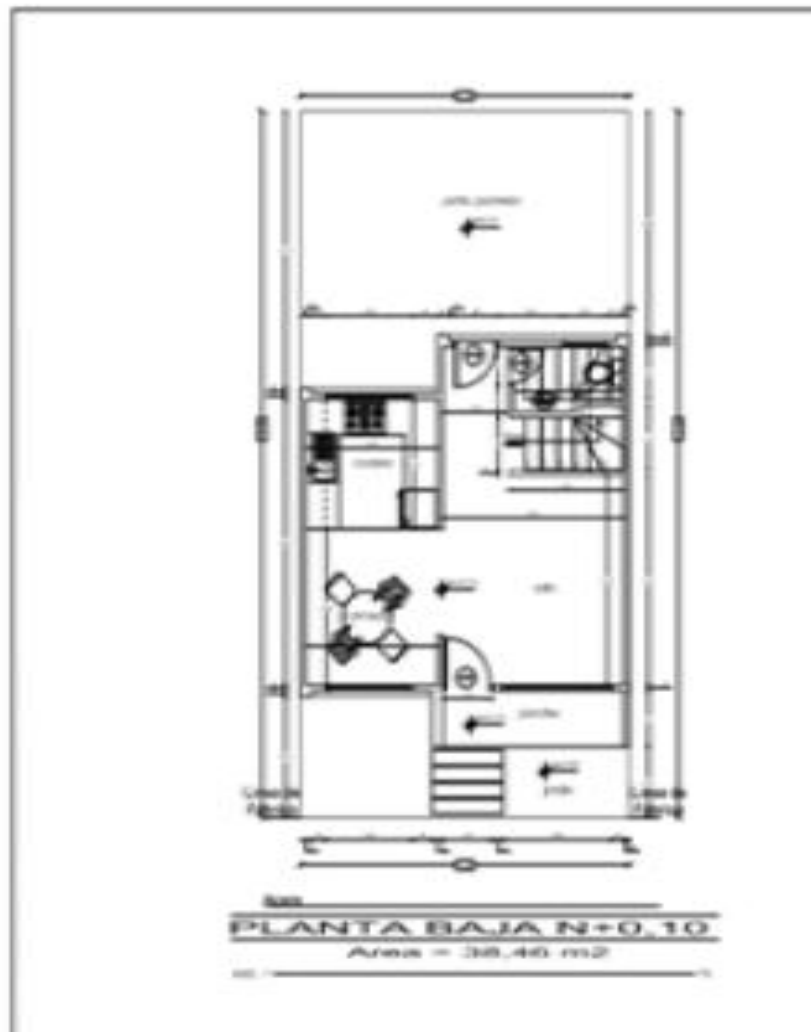
Planta Baja:

Sala - Comedor

Baño Social

Cocina
Patio Posterior
Jardín

GRÁFICO 19
Diseño de Planta Baja



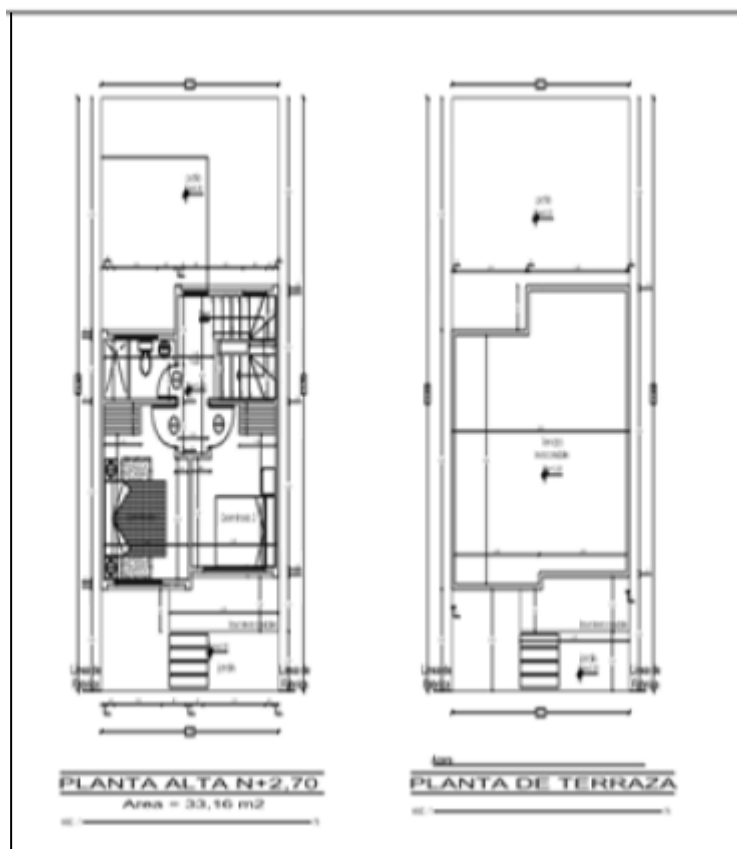
Fuente: EPCO Tsáchila

Elaboración: Arq. Jorge Atencia

Planta Alta:
Dormitorio 1
Dormitorio 2
Baño Completo
Terraza

GRÁFICO 20

Diseño de Planta Alta y Terraza



Fuente: EPCO Tsáchila

Elaboración: Arq. Jorge Atencia

TABLA 14

Cuadro de Acabados

ITEM	DESCRIPCION
PISOS DE MADERA:	Piso Flotante
PAREDES:	Estuco y pintura
PISOS Y PAREDES:	Cerámica nacional
PUERTAS:	Puertas PDF
VENTANERIA:	Aluminio claro y vid rio de 4 mm
MUEBLES:	Closets y muebles de cocina – MDF y melamínico
GRIFERIA:	Línea FV económica
APARATOS SANITARIOS:	Línea FV
PATIOS:	Césped

Fuente: La Investigación

Elaborado por: Ma. Elena Castro

El cuadro muestra una lista de acabados de excelente calidad y a los mejores precios del mercado, para cumplir con los requerimientos y especificaciones técnicas de la construcción.

4.1.4.4. Diseños del Proyecto

4.1.4.4.1. Estructural

El diseño estructural debe cumplir los requerimientos del Código Ecuatoriano de la Construcción, por lo tanto la edificación debe cumplir con las especificaciones técnicas detalladas:

- ✚ Resistencia del Hormigón $f_y = 210 \text{ kg/c.}$, para cimientos, columnas, vigas y losas.
- ✚ Resistencia del Acero de refuerzo $f'_c = 4200 \text{ kg/c.}$

4.1.4.4.2. Hidrosanitaria

El diseño hidrosanitario debe garantizar la correcta distribución y evacuación del agua, a fin de responder a las necesidades de los habitantes se utilizarán materiales adecuados para su funcionamiento y tubería PVC para agua fría, por ser clima trópico – húmedo.

4.1.4.4.3. Eléctrica

El proyecto contará con alumbrado exterior con cableado subterráneo e interiormente con la iluminación artificial necesaria para generar confort a todos los ambientes.

Todos los diseños serán realizados por profesionales especializados que garanticen el correcto funcionamiento, seguridad y comodidad a los habitantes.

4.2. Análisis Administrativo

Dentro de esta sección se establecerá la filosofía de la empresa, la razón de ser del proyecto, el sueño que se pretende alcanzar y las proyecciones para su ejecución, también se determinarán las diferentes líneas de acción que se ejecutarán para permitir mantener a la empresa en el tiempo; se determinarán los principios y valores que fundamenten la marcha hacia la moral y la ética de la organización y se analizará la estructura organizacional.

4.2.1. La Empresa

La empresa es una entidad conformada básicamente por personas, aspiraciones, realizaciones, bienes materiales y capacidades técnicas y financieras; todo lo cual, le permite dedicarse a la producción y transformación de productos y/o la prestación de servicios para satisfacer necesidades y deseos existentes en la sociedad, con la finalidad de obtener una utilidad o beneficio. (Iván, 2006)

La empresa se puede considerar como un sistema, dentro del cual una persona o grupo de personas desarrollan un conjunto de actividades encaminadas a la producción y/o distribución de bienes y/o servicios, enmarcados en un objeto social determinado. (Pallares, 2005)

4.2.1.1. Tipo de Empresa

“Según qué aspecto se tome en cuenta entre la clasificación de las empresas, las más importantes son:

4.2.1.1.1. Según la actividad económica que desarrolla

Del sector primario: son las que crean la utilidad de los bienes al obtener los recursos de la naturaleza (agrícolas, ganaderas, pesqueras, mineras, etc.).

Del sector secundario: son las que centran su actividad productiva al transformar físicamente bienes en otros más útiles para su uso. En este grupo se encuentran las empresas industriales y de construcción.

Del sector terciario o de servicios: realizan actividades de diversa naturaleza, como comerciales, transporte, turismo, asesoría, etc.

4.2.1.1.2. Según la actividad empresarial

Comerciales: se dedican al intercambio comercial de productos terminados.

Industriales: transforman un producto en otro diferente mediante diferentes procesos de fabricación.

Servicios: generan productos intangibles los mismos que satisfacen las necesidades de los clientes.

Tomando en cuenta esta clasificación, se puede confirmar que el programa de vivienda pertenece al segundo grupo de la economía ya que el tipo de actividad que genera es la productiva, a través de la construcción”. (Elio, 2003)

Además el Servicio de Rentas Internas SRI, a través de su portal web (www.sri.gob.ec), define y clasifica a las sociedades de las siguientes formas y categorías:

Las sociedades se dividen en privadas y públicas, y éstas a su vez se dividen en:

a. Privadas

Son personas jurídicas de derecho privado. A continuación se detallan las principales:

- ❖ Aquellas que se encuentran bajo el control de la Intendencia de Compañías como por ejemplo las Compañías Anónimas, de Responsabilidad Limitada,

de Economía Mixta, Administradoras de Fondos y Fideicomisos, entre otras.

- ❖ Aquellas que se encuentran bajo el control de la Superintendencia de Bancos como por ejemplo los Bancos Privados Nacionales, Bancos Extranjeros, Bancos del Estado, Cooperativas de Ahorro y Crédito, Mutualistas, entre otras.
- ❖ Otras sociedades con fines de lucro o Patrimonios independientes, como por ejemplo las Sociedades de Hecho, Contratos de Cuentas de Participación, entre otras.
- ❖ Sociedades y Organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro, como por ejemplo las dedicadas a la educación, entidades deportivas, entidades de culto religioso, entidades culturales, organizaciones de beneficencia, entre otras.
- ❖ Misiones y Organismos Internacionales, como embajadas, representaciones de organismos internacionales, agencias gubernamentales de cooperación internacional, organizaciones no gubernamentales internacionales y oficinas consulares.

b. Públicas

Son personas jurídicas de derecho público. A continuación se detallan las principales:

- ❖ Del Gobierno Nacional, es decir las funciones: Ejecutiva, Legislativa y Judicial.
- ❖ Organismos Electorales
- ❖ Organismos de Control y Regulación

- ❖ Organismos de Régimen Seccional Autónomo, es decir Consejos Provinciales y Municipalidades
- ❖ Organismos y Entidades creados por la Constitución o Ley Personas Jurídicas creadas por el Acto Legislativo Seccional (Ordenanzas) para la Prestación de Servicios Públicos.

c. Contribuyentes Especiales

Los contribuyentes especiales son asignados por la Administración Tributaria en función de su importancia económica, conforme al análisis realizado por parte de la Dirección Nacional de Gestión Tributaria. Todos los contribuyentes que tengan esta característica tendrán obligaciones tributarias distintas a las demás sociedades.

4.2.1.2.Nombre o Razón Social

El nombre del presente proyecto de implementación de un programa de vivienda de interés social es “*Ciudad Esperanza*”, el cual se ejecutará en la ciudad de La Concordia.

La denominación del nombre “*Ciudad Esperanza*”, se eligió por el significado de ser un proyecto que cumple con el sueño de una familia al obtener una vivienda digna y dotada de todos los servicios básicos.

El nombre legal de la empresa, que será constituida mediante escritura pública, será “*MAELCA CONTRUCTORA S.A.*”.

Hace referencia a los nombres de la propietaria del proyecto: María Elena Castro; y el primero proyecto inmobiliario es “Ciudad Esperanza” que es un programa de viviendas de interés social, para personas de escasos recursos económicos y que no posean vivienda propia y así poder contribuir al desarrollo habitacional, urbano y financiero de los concordenses; por tratarse del primer proyecto de este tipo con el aval del MIDUVI y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia.

4.2.1.3. Logotipo

El logotipo es un diseño gráfico conformado generalmente por letras, símbolos y/o signos, que tiene como finalidad representar e identificar una empresa o marca, así como distinguirla de las demás empresas o marcas competidoras. (K. Archive, 2012)

GRÁFICO 21

Diseño de Logotipo



Fuente: La Investigación

Elaborado por: Ma. Elena Castro

Para dar a conocer la simbología del logotipo se conceptualizarán los colores empleados.

Color verde: tiene sensación calmante, simboliza la esperanza y se relaciona con la naturaleza. Es muy propio encontrarlo en hospitales o lugares de alta tensión emocional.

Para el presente proyecto se ha utilizado el color verde puesto que se quiere generar un espacio diferente que conjugue lo urbano con la natural, dando énfasis de esta manera, al entorno natural que rodea el programa de vivienda. Es un color que permitirá posicionar la marca de la empresa estimulando la mente del consumidor.

Color amarillo: Significa nobleza y dignidad. Para temas publicitarios principalmente genera una imagen de elegancia, permitiendo dar a conocer que los

proyectos manejados por *MAELCA CONSTRUCTORA S.A.*, generarán seriedad, nobleza y sobre todo elegancia.

Color blanco: Denota pureza y transparencia, puesto que la constructora siempre actuará a lo que determine la ley y las normas vigentes en el país para actuar de forma justa y ordenada en todos sus procedimientos y actividades para el buen funcionamiento de la empresa.

4.2.1.4.Misión

Misión es el motivo, propósito, fin o razón de ser de la existencia de una empresa u organización porque define lo que pretende cumplir en su entorno o sistema social en el que actúa. (Thompson, 2006)

Por lo tanto la misión de “*MAELCA CONSTRUCTORA S.A.*”, es: Construir viviendas de interés social de calidad con diseños sísmos resistentes para solucionar déficits habitacionales y mejorar las condiciones de vida de los concordenses.

4.2.1.5.Visión

La visión es la capacidad de ver más allá, en tiempo y espacio, y por encima de los demás, significa visualizar, ver con ojos de imaginación, en términos de resultado final que se pretender alcanzar. (Cuevas, 2003)

La visión de “*MAELCA CONSTRUCTORA S.A.*”, es: Ser la mejor empresa constructora de la provincia Tsáchila, en base a la utilización de materiales de calidad, tecnología de punta, personal capacitado, protección del medio ambiente y respetando las normas de construcción.

Es una visión que se la podrá medir y evaluar a partir del quinto año por la duración propia del proyecto; para así, poder determinar nuevos proyectos de construcciones.

4.2.1.6.Objetivos

Los objetivos son los valores y propósitos o finalidades de una organización expresado en las expectativas futuras. (Significados)

Los principales objetivos de “*MAELCA CONSTRUCTORA S.A.*”, son:

- Garantizar el derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica, consagrado en el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador.
- Apoyar al crecimiento poblacional de La Concordia, de forma planificada y ordenada con énfasis en grupos de atención prioritaria y el acceso universal a una vivienda digna, dotada de todos los servicios básicos.
- Satisfacer las necesidades de los clientes, ofreciendo viviendas que brinden calidad de vida en un entorno amigable y ambientalmente sustentable.

4.2.1.7.Eslogan

El eslogan es una palabra o frase fácil de recordar, un lema original e impactante, a menudo se utiliza en la publicidad, la propaganda política, religiosa, etc. como frase identificativa y para formar confianza. (Significados)

Se eligió un eslogan que sea de fácil comprensión y se identifique con la razón de ser del proyecto: *Construir con corazón.*

4.2.1.8.Valores Corporativos

Los valores corporativos son elementos de la cultura empresarial, propios de cada compañía, dada sus características competitivas, las condiciones de su entorno, su competencia y la expectativa de los clientes y propietarios. (Mejía, 2004)

Los valores corporativos de “**MAELCA CONSTRUCTORA S.A.**”, son:

Trabajo en equipo: se fomentará la participación integral de todos los miembros del equipo alineado sus funciones hacia el cumplimiento de los objetivos.

Comunicación y Confianza: la comunicación y la confianza serán valores indispensables para lograr un alto respeto entre los diferentes miembros de la organización, esto permitirá solucionar conflictos con mayor eficiencia.

Lealtad: hacer fiel al equipo con el compromiso de defender lo que creemos y en quienes creemos como empresa, en los buenos y en los malos momentos. Corresponder una obligación que se tiene con los demás.

Respeto: se velará por el reconocimiento del valor inherente y los derechos innatos de los individuos y de la sociedad. Estos deben ser reconocidos como el foco central para lograr que las personas se comprometan con un propósito más elevado en la vida. Es aceptar y comprender tal y como son los demás, aceptar y comprender su forma de pensar aunque no sea igual a la nuestra.

Transparencia: el grupo entenderá que los procesos deben ser conocidos y claros, si el trabajo depende de un elemento que no está claro inmediatamente, despierta sospechas y posiblemente sea catalogado como ineficiente y esto afecta directamente a todos los valores.

4.2.1.9. Análisis FODA

La matriz FODA es una herramienta de análisis que puede ser aplicada a cualquier situación, individuo, producto, empresa, etc. que esté actuando como objeto de estudio en un momento determinado del tiempo. (Matriz FODA, 2011)

La empresa debe aprovechar las fortalezas que posee para tener un lugar primordial en la demanda creciente de la construcción, debe evaluar sus debilidades

para cambiarlas por fortalezas, analizar las amenazas para que no afecten el desempeño de la empresa, evaluando la competencia.

TABLA 15
Análisis FODA

<p style="text-align: center;">Fortalezas</p> <ul style="list-style-type: none">• Personal técnico y operativo especializado.• Participación conjunta con el Municipio en el desarrollo del cantón.• Disponibilidad de materiales, equipos y materiales de alta tecnología.	<p style="text-align: center;">Debilidades</p> <ul style="list-style-type: none">• Falta de manuales de procedimientos.• Estructura organizacional informal.• No cuenta al momento con una casa modelo.
<p style="text-align: center;">Oportunidades</p> <ul style="list-style-type: none">• Utilización de mano de obra, materia prima y maquinaria local y de calidad.• Acceso a todos los servicios básicos y transporte.• Apoyo del gobierno central al sector de la construcción de viviendas de interés social.	<p style="text-align: center;">Amenazas</p> <ul style="list-style-type: none">• Inestabilidad en los precios de la materia prima.• Falta de políticas de inversión.• Falta de oportunidades laborales y fuentes de ingresos.

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

Las estrategias de actuación del análisis FODA serían:

- ✚ Estrategia Ofensiva (fortaleza + oportunidades): Disponer de personal, materiales y equipos de calidad con el apoyo del gobierno central y seccional.
- ✚ Estrategia Defensiva (fortaleza + amenazas): Optimizar los recursos materiales; y, tecnológicos y valorar el personal de la empresa.
- ✚ Estrategia de Reorientación (debilidades + oportunidades): Desarrollar manuales de procedimientos para las funciones y actividades a ejecutarse en el proyecto.

- ✚ Estrategia de Supervivencia (debilidades + amenazas): Establecer una estructura formal organizada que permita desarrollar carrera administrativa dentro de la empresa.

4.3. La Organización

Es un sistema de actividades coordinadas formado por dos o más personas. La cooperación entre ellas es esencial para la existencia de la organización. Una organización solo existe cuando hay personas capaces de comunicarse y que están dispuestas a actuar conjuntamente para obtener un objetivo común. Es un conjunto de cargos con reglas y normas de comportamiento que han de respetar todos sus miembros y así generar el medio que permite la acción de una empresa. La organización es el acto de disponer y coordinar los recursos disponibles (materiales, humanos y financieros), funciona mediante normas y bases de datos que han sido dispuestas para estos propósitos.

“En la estructura de la empresa conviven, en armonía o conflictivamente, la organización formal y la organización informal.

La **organización formal** es la configuración intencional que se hace de las diferentes tareas y responsabilidades, fijando su estructura de manera que se logren los fines establecidos por la empresa.

La **organización informal** se conforma mediante una red de relaciones informales que se producen en el ámbito empresarial y que no han sido planificadas por la dirección ni establecidas con anterioridad”. (McGraw-Hill)

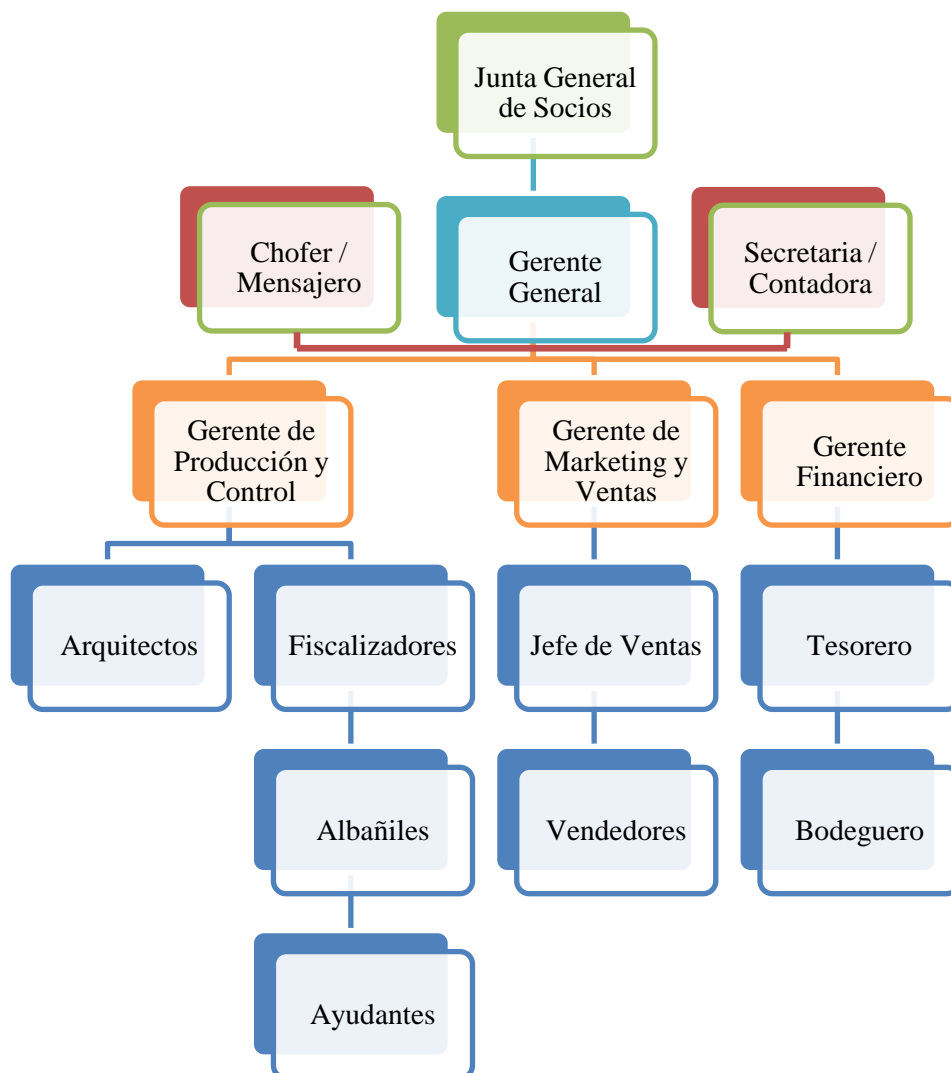
4.3.1. Organigrama Estructural

Se define como una representación gráfica que incluye las principales funciones que tienen asignadas cada jerarquía, además de las unidades y sus interrelaciones. (Enriquez, 2004)

En la presente investigación se ha elaborado un organigrama estructural, de acuerdo a las necesidades de las áreas administrativas que realmente requiere la empresa por lo que está en proceso de formación.

A continuación se presenta el organigrama estructural de la empresa:

GRÁFICO 22
Organigrama Estructural



Fuente: La Investigación

Elaboración: Ing. Ma. Elena Castro

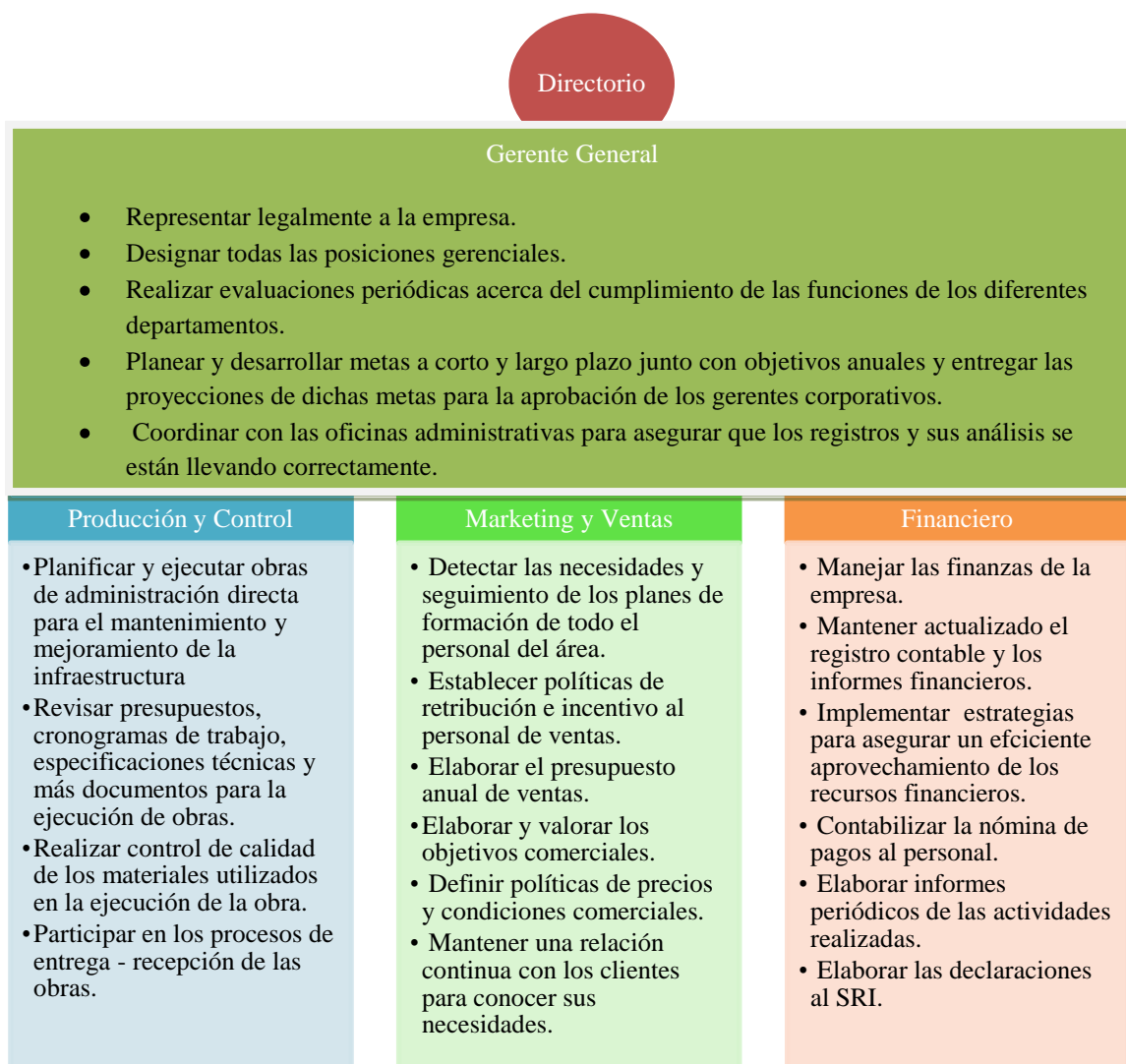
4.3.2. Organigrama Funcional

Se denomina aquel donde las funciones, competencias y atribuciones de cada unidad departamental se encuentran especificadas. Tiene una gran utilidad informativa para cursos de capacitación o para realizar una presentación formal sobre la estructura y funcionamiento de la empresa. (Significados)

A continuación se presenta el organigrama funcional que permite visualizar los niveles jerárquicos del personal que conforma la empresa:

GRÁFICO 23

Organigrama Funcional



Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

Funciones del Personal:

Secretaria / Contadora

- ✓ Llevar la contabilidad y registro de transacciones pertinentes.
- ✓ Realizar formularios de declaración al SRI.
- ✓ Tramitar correspondencia, su entrada y salida.
- ✓ Recepción de documentos.
- ✓ Atender llamadas telefónicas.
- ✓ Atender visitas.
- ✓ Archivo de documentos.
- ✓ Cálculos elementales.
- ✓ Informar sobre todo lo referente al departamento del que depende.
- ✓ Estar al día de la tramitación de expedientes.
- ✓ Tener actualizada la agenda, tanto telefónica como de direcciones, y de reuniones.
- ✓ Amplios conocimientos en protocolo institucional y empresarial.

Chofer /Mensajero

- ✓ Estar a disposición de los ejecutivos de la empresa para su respectiva movilización.
- ✓ Entregar documentación a los distintos proveedores e instituciones financieras.
- ✓ Movilización de visitas y empresarios.
- ✓ Retirar materia prima, insumos, equipos cuando se estime conveniente.
- ✓ Traslado desde la bodega hasta la construcción de personal y materia prima.

Arquitectos

- ✓ Determinar lo relacionado a estilos nuevos y estilos en proceso de: maquinaria y equipo, plantilla, aditamentos, flujo de trabajo, estándares temporales y permanentes.
- ✓ Métodos de trabajo en optimización a aprovechamiento de recursos.
- ✓ Diseño y elaboración de planos.
- ✓ Dirigir a los fiscalizadores de la obra.

Ingenieros

- ✓ Desarrollar e implementar el mejor método de trabajo.
- ✓ Informar a los arquitectos los cambios en métodos.
- ✓ Dirigir las actividades de los albañiles.
- ✓ Monitorear los reportes de pago, para asegurar que el tiempo muerto esta correcto.
- ✓ Controlar que la construcción que viviendas sea en base a las normas internacionales de construcción.

Albañiles

- ✓ Construir las viviendas de acuerdo a las indicaciones de los arquitectos e ingenieros de la obra.
- ✓ Utilizar los materiales asignados en la construcción.
- ✓ Aplicar el cronograma de trabajo establecido, para una adecuada planificación y ejecución de la construcción.

Ayudantes de Albañilería

- ✓ Colaborar con todas las actividades referentes a la construcción de las viviendas.
- ✓ Apoyar en las actividades que desarrollan los albañiles.

Jefe de Ventas

- ✓ Detectar necesidades y seguimiento de los planes de formación de todo el personal del departamento.
- ✓ Establecer la política de retribución e incentivos del personal de ventas.
- ✓ Motivación del personal del departamento.
- ✓ Elaborar el presupuesto de ventas anual.
- ✓ Elaborar y valorar los objetivos comerciales.
- ✓ Elaborar los presupuestos de gastos del departamento.
- ✓ Definir la política de precios y condiciones comerciales.

Vendedores

- ✓ Gestión de venta de las viviendas.

- ✓ Mantener una relación continuada con los clientes para conocer sus necesidades o problemas.
- ✓ Mantener una cartera por cobrar sana y de fácil comprensión.

Tesorero

- ✓ Realizar trámites de pagos a proveedores y personal de la constructora.
- ✓ Realizar el pago correspondiente de nómina del personal.
- ✓ Tramitar y mantener vigentes las pólizas de seguros.
- ✓ Consignar los valores recaudados en las cuentas financieras de la empresa.
- ✓ Guardar y precautelar los recursos financieros.

Bodeguero

- ✓ Solicitar los bienes y materiales requirentes para el funcionamiento de las actividades de la construcción.
- ✓ Mantener actualizado el inventario de los bienes en bodega.
- ✓ Precautelar el buen estado de los bienes de la constructora.
- ✓ Entregar los bienes solicitados, previa autorización de los supervisores de la obra.

4.4. Análisis Legal

Para este proyecto se ha constituido una Sociedad Anónima, legalmente establecida según los requerimientos del Código Civil.

TABLA 16

Base Legal

LEY	ENTIDAD
Código Civil	Código Civil – Contrato Privado en Notaria y Registro Mercantil
Inscripción del nombre de la empresa dentro de los 30 días de suscrito el contrato	Superintendencia de Compañías
Registro Único de Contribuyentes	Servicio de Rentas Internas

**Ley de Regulación Urbana Santo Domingo
basada en la (RUQ) Quito y establecidas en las
normas INEN**

Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón
La Concordia

Reglamentos Municipales

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

4.4.1. Código Civil

4.4.1.1. Sociedad Anónima

Esta Compañía tiene como característica principal, que es una sociedad cuyo capital, dividido en acciones negociables, y sus accionistas responden únicamente por el monto de sus aportaciones. Esta especie de compañías se administra por mandatarios amovibles accionistas o no. Se constituye con un mínimo de dos accionistas sin tener un máximo.

Requisitos

La compañía deberá constituirse con dos o más accionistas, según lo dispuesto en el Artículo 147 de la Ley de Compañías, sustituido por el Artículo 68 de la Ley de Empresas Unipersonales de Responsabilidad Limitada. La compañía anónima no podrá subsistir con menos de dos accionistas, salvo las compañías cuyo capital total o mayoritario pertenezcan a una entidad del sector público.

El Nombre

En esta especie de compañías puede consistir en una razón social, una denominación objetiva o de fantasía. Deberá ser aprobado por la Secretaría General de la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías.

Solicitud de Aprobación

La presentación al Superintendente de Compañías, se la hará con tres copias certificadas de la escritura de constitución de la compañía, adjuntando la solicitud

correspondiente, la misma que tiene que ser elaborada por un abogado, pidiendo la aprobación del contrato constitutivo.

Socios y Capital

Números Mínimo y Máximo de Accionistas

La compañía se constituirá con un mínimo de dos accionistas, sin tener un máximo de accionistas.

Capital

El capital mínimo con que ha de constituirse la Compañía de Anónima, es de ochocientos dólares. El capital deberá suscribirse íntegramente y pagarse al menos en el 25% del capital total.

Las aportaciones pueden consistir en dinero o en bienes muebles o inmuebles e intangibles, o incluso, en dinero y especies a la vez.

En cualquier caso las especies deben corresponder al género de comercio de la compañía, la actividad o actividades que integren el objeto de la compañía.

El socio que ingrese con bienes, se hará constar en la escritura de constitución, los bienes serán evaluados por los socios.

La compañía podrá establecerse con el capital autorizado, el mismo que no podrá ser mayor al doble del capital suscrito.

Ventajas

Se pueden transmitir las acciones mediante su venta.

Por lo tanto la compañía estará formada por cinco socios los cuales realizarán aportes diferentes de capitales, ya sea en aportes monetarios o en especies que representen capital, para de esta manera cubrir el monto fijado por la Superintendencia de Compañías; el cuadro de aportaciones de los socios, se distribuye de la siguiente manera:

TABLA 17

Cuadro de Aportaciones de los Socios

RECURSOS PROPIOS	
ACCIONISTAS	USD.
Hnos. Castro	289.608,60
Helen Segura	69.562,85
Diego Falcones	69.562,85
Fernando Veas	69.562,85
Elizabeth Loor	69.562,85
Total	567.860,00

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

El nombre de la Compañía bajo estos parámetros sería **“MAELCA CONSTRUCTORA S.A.”**

4.4.2. Ley de Regulación Urbana

“Toda persona natural o jurídica, pública o privada se sujetará a lo dispuesto en esta normativa, a las establecidas por el INEN y en el Código de Arquitectura y Urbanismo (CAU). Corresponde a la Municipalidad de La Concordia a través de su Direcciones, Departamentos, Empresas, Dependencias, hacer cumplir lo dispuesto en estas Normas INEN y en el (CAU)”. (Ecuador)

La Dirección Planificación se encargará de absolver las consultas aclaratorias sobre las normas definidas en el INEN y en el (CAU), tales normas deben ajustarse a las mínimas de diseño y construcción que garanticen niveles normales de funcionalidad, seguridad, estabilidad e higiene en los espacios urbanos, edificaciones, reparaciones, modificaciones o aumentos que se realicen en el área definida, para mantener una equidad de definición e interpretación de este código se adopta una terminología.

Lo antes mencionado lo realiza el (CAU) de acuerdo a:

- ✓ Normas de Urbanización
- ✓ Normas de Arquitectura

- ✓ Normas por tipo de Edificación

4.4.2.1. Normas de Urbanización

Son normas de urbanización sujetas a reglamentación particular y se rigen por ordenanzas especiales por medio de las cuales se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas generales, para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular, esto es, su aprobación y aceptación de acuerdo con las normas vigentes.

Las que resultan de la aplicación de los procedimientos de excepción para el reconocimiento legal y la regularización de los asentamientos populares existentes y futuros en áreas urbanas.

Entre las principales, se encuentran:

- Clasificación del suelo
- Calificación del suelo
- Calificación pormenorizada
- Condiciones de desarrollo del plan
- Condiciones de ejecución del plan
- Condiciones de uso y edificación
- Instrumentos de desarrollo y ejecución; las ordenanzas municipales
- Entre otras.

4.4.2.2. Normas de Arquitectura

Son normas de arquitectura sujetas a reglamentación particular y se rigen al igual que las normas de urbanización, es decir, a través de ordenanzas especiales, están permiten una adecuada utilización y funcionamiento de las áreas:

- a) Dimensiones de locales
- b) Iluminación y ventilación de locales
- c) Circulaciones interiores
- d) Accesos y salidas

- e) Elevadores
- f) Visibilidad en espectáculos
- g) Prevención contra incendios
- h) Construcciones sismo-resistentes
- i) Supresión de barreras arquitectónicas

4.4.2.3. Normas por Tipo de Edificación

- a) Edificios para habitación
- b) Edificios para educación
- c) Edificios de salud
- d) Edificios de comercio y oficinas
- e) Edificaciones de alojamiento
- f) Salas de espectáculos
- g) Edificios para espectáculos deportivos
- h) Piscina
- i) Implantación Industrial
- j) Estaciones de servicio y gasolinera
- k) Estacionamientos
- l) Edificios destinados al culto
- m) Ferias con aparatos mecánicos

CAPÍTULO V

5. EVALUACIÓN FINANCIERA

5.1. Presupuestos

Según Peré Nicolás (2000), “un presupuesto es un plan detallado en el que figuran explícitas tanto las previsiones de ingresos como las necesidades de adquisición y consumo de recursos materiales y financieros para un determinado período de tiempo” (Peré, 2000)

En otras palabras es una previsión del futuro expresada cuantitativamente en términos monetarios. El presupuesto es el elemento central de un sistema de control presupuestario.

5.1.1. Presupuesto de inversión

La inversión está definida como el monto de los recursos necesarios para la ejecución del proyecto, los cuales comprenden: activos fijos, activos diferidos y capital de trabajo.

Para que el rendimiento de los recursos se considere óptimo debe ser igual o mayor al rendimiento que esa misma inversión obtendrá si se destina a una actividad alternativa de similar riesgo.

5.2. Inversión Total

La inversión consiste en el desembolso de una cantidad de dinero para conseguir, a través del tiempo de vida del proyecto, una cantidad total de dinero que exceda a la desembolsada inicialmente. También se podría definirla como la esperanza de obtener en el futuro una ganancia gracias a la inversión inicial.

TABLA 18
Cuadro de Inversión Total

Inversión	Total USD.
Activos Fijos	670.153
Activos Diferidos	1.760
Capital de Trabajo	125.964
Inversión Total	797.877

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

La inversión que realizará la empresa *MAELCA CONSTRUCTORA S.A.*, está dada por los activos fijos, activos diferidos y capital de trabajo, para el inicio de las operaciones la empresa constructora dispone, en activos fijos: 670.153 USD, en activos diferidos 1.760 USD, y en capital de trabajo 125,964 USD, por lo tanto la inversión total del proyecto es de 797.877 USD, la misma que se encuentra financiada por recursos propios y ajenos.

5.2.1. Inversión en activos fijos o tangibles

Las inversiones fijas “son las compras en activos realizadas con el fin de garantizar su funcionamiento inicial” (Murcia, 2009)

Esta inversión se realizará una sola vez durante la etapa de instalación y se utilizará a lo largo de su vida útil del proyecto.

Los componentes del capital fijo tangible comprenden:

- ❖ las construcciones
- ❖ los terrenos
- ❖ vehículos
- ❖ la maquinaria
- ❖ los equipos
- ❖ utensilios y accesorios
- ❖ equipos de computación
- ❖ equipos de oficina

- ❖ los muebles y enseres.

TABLA 19
Cuadro de Inversión Activos Fijos

Concepto	Valor USD.	Depreciación Anual
Construcciones	130.000	6.500
Vehículo	110.000	22.000
Maquinaria y Equipo	60.500	6.050
Utensillos y Accesorios	108	36
Equipos de Computación	3.000	1.000
Equipos de Oficina	1.060	212
Muebles y Enseres	15.000	1.500
Terreno	350.485	-
Total Activos Fijos	670.153	37.298

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

A continuación se detallan cada uno de los componentes de activos de la empresa **MAELCA CONSTRUCTORA S.A.:**

TABLA 20
Cuadro de Maquinaria y Equipo

Concepto	Medida	Cantidad	V/U	V/T
Lote de Herramientas	Unidad	1	15.000,00	15.000
Gallineta (Tractor Pequeño)	Unidad	1	45.000,00	45.000
Carretillas de Trabajo	Unidad	2	250,00	500
Total				60.500

Fuente: Proforma Casas Comerciales

Elaboración: Ma. Elena Castro

TABLA 21**Cuadro de Equipo de Computación**

Concepto	Medida	Cantidad	V/U	V/T
Computadoras	Unidad	3	750,00	2.250
Impresoras	Unidad	2	215,00	430
Copiadora	Unidad	1	320,00	320
Total				3.000

Fuente: Proforma Casas Comerciales**Elaboración:** Ma. Elena Castro**TABLA 22****Cuadro de Utensillos y Accesorios**

Concepto	Medida	Cantidad	V/U	V/T
Basurero Industrial	Unidad	4	15,00	60
Escobas	Unidad	4	4,00	16
Trapeador	Unidad	4	4,00	16
Recogedor de Basura	Unidad	4	4,00	16
Total				108

Fuente: Proforma Casas Comerciales**Elaboración:** Ma. Elena Castro**TABLA 23****Cuadro de Equipos de Oficina**

Concepto	Medida	Cantidad	V/U	V/T
Central Telefónica	Unidad	1	700,00	700
Fax - Teléfono	Unidad	1	160,00	160
Sumadora	Unidad	2	75,00	150
Calculadora	Unidad	2	25,00	50
Total				1.060

Fuente: Proforma Casas Comerciales**Elaboración:** Ma. Elena Castro

TABLA 24**Cuadro de Muebles y Enseres**

Concepto	Medida	Cantidad	V/U	V/T
Lote de Muebles y Menaje Variado	Unidad	1	15.000,00	15.000
Total				15.000

Fuente: Proforma Casas Comerciales**Elaboración:** Ma. Elena Castro**TABLA 25****Cuadro de Terreno**

Concepto	Medida	Cantidad	V/U	V/T
Terreno	has	16	21.905,29	350.485
Total				350.485

Fuente: La Investigación**Elaboración:** Ma. Elena Castro**TABLA 26****Cuadro de Construcciones**

Concepto	Medida	Cantidad	V/U	V/T
Bodegas y Oficinas	m ²	1	85.000,00	85.000
Galpón		1	45.000,00	45.000
Total				130.000

Fuente: La Investigación**Elaboración:** Ma. Elena Castro**TABLA 27****Cuadro de Vehículos**

Concepto	Medida	Cantidad	V/U	V/T
Camionetas Toyota Hilux 4x4	Unidad	2	55.000,00	110.000
Total				110.000

Fuente: Proforma Casas Comerciales**Elaboración:** Ma. Elena Castro

5.2.2. Inversión en activos diferidos o intangibles

“Son los activos intangibles representados por bienes o derechos que permiten reducir costos de operación o mejorar la calidad o aceptación del producto, usar, disfrutar o explotar un bien, por un período limitado, inferior a la duración de la actividad de la persona moral” (Martín, 2006)

Este rubro tiene las características de que incluye valores intangibles, es decir está integrado por valores cuya recuperabilidad está condicionada generalmente por el transcurso del tiempo, es el caso de inversiones realizadas por la empresa **MAELCA CONSTRUCTORA S.A.** y que en lapso de tiempo se convertirán en gastos.

TABLA 28

Cuadro de Inversión Activos Diferidos

Concepto	Valor USD.	Amortización
Gasto Puesta en Marcha	450	90
Gasto de Organización	885	177
Gasto de Patentes	425	85
Total Activos Diferidos	1.760	352

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

A continuación se exponen los diferentes rubros que se encuentran dentro de los activos diferidos:

TABLA 29

Cuadro de Organización

Concepto	Costo USD.
Honorarios de Abogado	600
Notario	200
Inscripción en Registro Oficial	60
Publicación en Registro Oficial	25
Total	885

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

TABLA 30
Cuadro de Patentes

Concepto	Costo USD.
Permiso Municipal	225
Derecho de Patentes	200
Total	425

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

TABLA 31
Cuadro de Puesta en Marcha

Concepto	Costo USD.
Capacitación al Personal	450
Total	450

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

5.2.3. Capital de Trabajo

“El capital de trabajo es el recurso financiero requerido para las operaciones del proyecto, de acuerdo con el programa de acción” (Murcia, 2009)

El capital de trabajo también se puede calcular teniendo en cuenta el ciclo de:

- ✧ Producción
- ✧ Venta
- ✧ Cobro
- ✧ Pago

La determinación del capital de trabajo se describe a continuación:

TABLA 32**Cuadro de Capital de Trabajo**

Concepto	Valor USD.
Costos Directos	
Obras de Infraestructura	8.904
Obra Civil (Construcción)	61.424
Mano de Obra Directa	-
Total	70.329
Costos Indirectos	
Estudios	4.273
Impuestos y Tasas	2.152
Mantenimiento de Obra	4.220
Administración de Obra	43.840
Mercado y Ventas	352
Seguro	799
Total	55.635
Total Capital de Trabajo	125.964

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

5.3. Financiamiento

Una vez que se ha establecido el plan de inversión a realizarse en la empresa **MAELCA CONSTRUCTORA S.A.** con su proyecto **“Ciudad Esperanza”**, este se compara contra los recursos disponibles y de esta comparación resulta el plan de financiamiento.

5.3.1. Fuentes de Financiamiento

La mejor alternativa como fuente de financiamiento para esta inversión y teniendo en cuenta el monto de endeudamiento, es necesario que se escoja a una entidad bancaria de prestigio y calidad comprobada, como la Corporación Financiera Nacional (CFN).

5.3.2. Estructura del Financiamiento

El proyecto se encuentra financiado con el 75,0% con recursos propios y el 25,0% restante por un préstamo a la CFN:

TABLA 33
Cuadro de Estado de Fuentes y Usos

Inversión	Valor USD.	% Inv. Total	Recursos Propios		Recursos Terceros	
			%	Valores	%	Valores
Activos Fijos	670.1523	84,0	66,0	500.000	18,5	170.153
Activos Diferidos	1.760	0,2	0,2	1.760	-	-
Capital de Trabajo	125.964	15,8	8,7	66.100	6,5	59.864
Inversión Total	797.877	100,0	75,0	567.860	25,0	230.017

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

5.3.3. Condiciones del Préstamo

Monto:	230.017 USD
Interés Semestral:	4,6%
Plazo:	5 años
Período de Pago:	10 períodos
Forma de Amortización:	Dividendo constante

5.3.4. Tabla de Amortización

La tabla de amortización del préstamo a la Corporación Financiera Nacional CFN es la siguiente:

TABLA 34**Cuadro de Tabla de Amortización**

Período	Amortización	Interés	Dividendo	Saldo
0				230.017
1	\$ 18.675	\$ 10.466	\$ 29.141	\$ 211.342
2	\$ 19.525	\$ 9.616	\$ 29.141	\$ 191.817
3	\$ 20.413	\$ 8.728	\$ 29.141	\$ 171.404
4	\$ 21.342	\$ 7.799	\$ 29.141	\$ 150.062
5	\$ 22.313	\$ 6.828	\$ 29.141	\$ 127.749
6	\$ 23.328	\$ 5.813	\$ 29.141	\$ 104.421
7	\$ 24.390	\$ 4.751	\$ 29.141	\$ 80.031
8	\$ 25.499	\$ 3.641	\$ 29.141	\$ 54.532
9	\$ 26.660	\$ 2.481	\$ 29.141	\$ 27.873
10	\$ 27.873	\$ 1.268	\$ 29.141	\$ 0,00

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

5.4. Presupuesto de Costos

Es la sumatoria de todos los elementos que se utilizan en la construcción del proyecto “*Ciudad Esperanza*”, en otras palabras todos los gastos invertidos por la empresa **MAELCA CONSTRUCTORA S.A.** para iniciar el proceso de construcción.

Debido a la naturaleza del costo existen dos tipos de costos: fijos y variables.

5.4.1. Costos Variables

Es aquel costo que tiene relación directa con el volumen de construcción, es decir si se incrementa la construcción, el costo aumenta.

De acuerdo a la naturaleza de los costos variables se tiene los siguientes:

a. Costos directos

Son aquellos que intervienen en el proceso de construcción y terminan formando parte de la venta final; constituye la base para la construcción, en el presente caso está

constituido por las obras de infraestructura y la obra civil (construcción de 76 casas). La inversión de estos rubros se encuentra en el siguiente cuadro:

TABLA 35
Cuadro de Obra de Infraestructura

Descripción	Costo Anual	Costo Mensual
Vías	65.800	5.483
Red de Agua Potable y Contra Incendios	6.442	537
Red de Alcantarillado	15.809	1.317
Red Eléctrica y Telefónica	18.803	1.567
Total	106.854	8.904

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

TABLA 36
Cuadro de Obra Civil (Construcción)

Descripción	Costo Anual	Costo Mensual
Obra Civil (Construcción)	737.094	61.424
Total	737.094	61.424

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

b. Costos Indirectos

Son aquellos costos que forman parte del proceso de construcción, así se tiene el siguiente rubro que a continuación se detalla:

TABLA 37
Cuadro de Mantenimiento de Obra

Descripción	Costo Anual	Costo Mensual
Mantenimiento de Obra	50.637	4.220
Total	50.637	4.220

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

TABLA 38
Cuadro de Estudios

Descripción	Valor Mensual	Valor Semestral	Valor Anual
Topografía	35	211	422
Estudio Ambiental	352	2.110	4.220
Diseño Arquitectónico	1.547	9.283	18.567
Diseño Estructural	352	2.110	4.220
Diseño Eléctrico	211	1.266	2.532
Diseño Hidrosanitario	211	1.266	2.532
Presupuesto	1.407	8.439	16.879
Alícuota 25 USD por vivienda (76 unidades)	158	950	1.900
Total	4.273	25.635	51.271

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

TABLA 39
Cuadro de Impuestos y Tasas

Descripción	Costo Anual	Costo Mensual
Impuestos y Aprobación	16.879	1.407
Declaración de Propiedad Horizontal	4.220	352
Telefonía	844	70
Acometida Eléctrica	1.266	105
Acometida de Agua Potable	2.110	176
Acometida de Alcantarillado	253	21
Gastos Legales	253	21
Total	25.825	2.152

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

TABLA 40
Cuadro de Mercadeo y Ventas

Descripción	Valor Mensual	Valor Semestral	Valor Anual
Promoción y Difusión	352	2.110	4.220
Total	352	2.110	4.220

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

TABLA 41**Cuadro de Administración de Obra**

Descripción	Valor Mensual	Valor Semestral	Valor Anual
Dirección Arquitectónica	6.018	36.109	72.219
Gerencia de Proyectos	12.914	77.482	154.964
Fiscalización	24.908	149.449	298.898
Total	43.840	263.040	526.080

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

TABLA 42**Cuadro de Seguro**

Descripción	Valor Mensual	Valor Semestral	Valor Anual
Seguro	799	4.795	9.589
Total	799	4.795	9.589

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

5.4.2. Gastos Financieros

Son los gastos que se deben incurrir por el préstamo adquirido a través de la Corporación Financiera Nacional (CFN), es decir, los intereses que se han generado.

TABLA 43**Cuadro de Gastos Financieros**

Período	Interés
0	
1	\$ 10.466
2	\$ 9.616
3	\$ 8.728
4	\$ 7.799
5	\$ 6.828
6	\$ 5.813
7	\$ 4.751
8	\$ 3.641
9	\$ 2.481
10	\$ 1.268
Total	61.391

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

5.5. Costos de Construcción

La determinación de los costos está dada por los costos directos y los costos indirectos de construcción, durante la construcción proyecto de vivienda de interés social “*Ciudad Esperanza*”. Los costos totales establecidos para el año se detallan a continuación:

TABLA 44
Cuadro de Costos de Construcción Proyectado

MAELCA CONSTRUCTORA S.A.
Del 2016 al 2020

Rubros	Años				
	2016	2017	2018	2019	2020
Obras de Infraestructura	106.854	116.471	126.953	138.379	150.833
Obra Civil (Construcción)	737.094	803.432	875.741	954.558	1.040.468
Mano de Obra Directa	-	-	-	-	-
Impuestos y Tasas	25.825	28.149	30.682	33.444	36.454
Variables	869.772	948.052	1.033.377	1.126.381	1.227.755
Estudios	51.271	55.885	60.915	66.397	72.373
Mantenimiento de Obra	50.637	55.194	60.162	65.576	71.478
Seguros	9.589	10.452	11.393	12.419	13.536
Depreciación Costo	-	-	-	-	-
Fijos	111.497	121.532	132.470	144.392	157.387
Total Costo de Producción	981.270	1.069.584	1.165.846	1.270.773	1.385.142
Administración de Obra	526.080	573.428	625.036	681.289	742.605
Mercadeo y Ventas	4.220	4.600	5.013	5.465	5.957
Gasto Financiero	20.082	16.527	12.640	8.393	3.749
Depreciación Gasto	37.298	37.298	37.298	37.298	37.298
Amortización	352	352	352	352	352
Total Gasto	588.032	632.204	680.340	732.797	789.961
Costo Total	1.569.302	1.701.788	1.846.187	2.003.569	2.175.104
Unidades Producidas	76	77	78	79	80
Costo Unitario	20.649	22.101	23.669	25.362	27.189

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

5.6. Proyección de Ingresos

5.6.1. Presupuesto de Ingresos

El presupuesto tomará como base la demanda total a satisfacer, teniendo muy en cuenta como limitante, la máxima capacidad de construcción, de esta manera los datos se encuentran planificados en base a la construcción y el volumen de ventas.

- ✓ **Ingresos por Ventas:** Los ingresos están dados por las operaciones que realiza la empresa en la venta y comercialización de las casas en la ciudad de La Concordia, esto es cuantificable en un determinado período de tiempo, y se relaciona directamente con el volumen de ventas.

El costo de construcción de una casa es de 20.649 USD más una utilidad del 30%, da como resultado un precio de venta de 26.843 USD.

TABLA 45
Cuadro de Presupuesto de Ingresos Proyectados

MAELCA CONSTRUCTORA S.A.
Del 2016 al 2020

Ventas	Años				
	2016	2017	2018	2019	2020
Unidades Producidas	76	77	78	79	80
Precio Unitario	26.843	28.731	30.770	32.970	35.345
Total Ingresos	2.040.092	2.212.324	2.400.043	2.604.640	2.827.635

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

5.7. Estado de Resultado

Una vez que se dispone de la información necesaria se procede a estructurar el estado de resultados, el cual es importante porque representa un detalle ordenado de los ingresos y egresos, con el fin de establecer la utilidad resultante en un período

determinado. Lo que demuestra el grado de eficiencia en la administración de los recursos disponibles por parte de la empresa **MAELCA CONSTRUCTORA S.A.**

TABLA 46
Cuadro de Estado de Resultados proyectado

MAELCA CONSTRUCTORA S.A.
Del 2016 al 2020

Rubros	Años				
	2016	2017	2018	2019	2020
Ventas	2.040.092	2.212.324	2.400.043	2.604.640	2.827.635
Costo de Producción	981.270	1.069.584	1.165.846	1.270.773	1.385.142
Utilidad Bruta	1.058.822	1.142.740	1.234.196	1.333.868	1.442.492
Administración de Obra	526.080	573.428	625.036	681.289	742.605
Mercadeo y Ventas	4.220	4.600	5.013	5.465	5.957
Depreciación	37.298	37.298	37.298	37.298	37.298
Amortización	352	352	352	352	352
Utilidad Operacional	490.872	527.063	566.496	609.463	656.280
Gastos Financieros	20.082	16.527	12.640	8.393	3.749
Utilidad Antes de Part. Trab.	470.790	510.536	553.856	601.071	652.531
15% Participación Trabajadores	70.619	76.580	83.078	90.161	97.880
Utilidad Antes de Impuestos	400.172	433.956	470.778	510.910	554.651
22% Impuesto a la Renta	88.038	95.470	103.571	112.400	122.023
Utilidad Neta	312.134	338.486	367.207	398.510	432.628

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

TABLA 47

Cuadro de Estado de Situación Inicial

MAELCA CONSTRUCTORA S.A.			
Estado de Situación Inicial			
Año 2016			
Activos		Pasivos	
Activo Disponible	125.964	Préstamo por Pagar	230.017
Caja Bancos	125.964	Total Pasivo	230.017
Activo Fijo	670.153	Patrimonio	567.860
Construcciones	130.000	Capital Social	567.860
Vehículo	110.000		
Maquinaria y Equipos	60.500		
Utensillos y Accesorios	108		
Equipos de Computación	3.000		
Equipos de Oficina	1.060		
Muebles y Enseres	15.000		
Terreno	350.485		
Activo Diferido	1.760		
Gasto de Puesta en Marcha	450		
Gasto de Organización	885		
Gasto de Patentes	425		
Total Activos	797.877	Total Pasivo y Patrimonio	797.877

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

5.8. Flujo de Caja

“El flujo de caja es la expresión de una magnitud económica realizada de una cantidad por unidad de tiempo, es decir entrada o salida de fondos de caja”. (Sapag, 2013)

El análisis financiero de este instrumento contable es importante por cuanto permite determinar el comportamiento de ingresos y egresos de la empresa **MAELCA CONSTRUCTORA S.A.**, es decir el movimiento de efectivo. Para su cálculo se proyecta una serie de cinco años, con el objetivo de realizar los cálculos posteriores del VAN y TIR.

TABLA 48**Cuadro de Flujo de Caja Proyectado****MAELCA CONSTRUCTORA S.A.****Flujo de Caja Proyectado****Año 2016**

Años	Utilidad Neta	Depreciación y Amortización (+)	Capital de Trabajo (+)	Valor Residual (+)	Inversión (-)	Préstamo (+)	Amortización (-)	Participación e Impuestos (-)	Repartición de Utilidades (-)	Flujo de Efectivo (=)
0					797.877	230.017				(567.860)
1	312.134	37.650					38.200			311.584
2	338.486	37.650					41.755			334.381
3	367.207	37.650					45.641			359.215
4	398.510	37.650					49.889			386.271
5	432.628	37.650					54.532			415.746

Fuente: La Investigación**Elaboración:** Ma. Elena Castro

5.9. Determinación del Valor Actual Neto (VAN)

“Los flujos de caja de cada período no pueden compararse de igual manera debido a que se encuentran en diferentes momentos del tiempo, lo cual hace que el costo de oportunidad sea diferente para cada período. Además, la inflación hace que el monto de hoy no tenga el mismo poder adquisitivo que uno del pasado o del futuro”. (Murcia, 2009)

Estas son las razones, para realizar una evaluación financiera a este proyecto de viviendas de interés social “*Ciudad Esperanza*”, porque es necesario llevar a un mismo punto del tiempo todos los flujos de caja descontando el costo de oportunidad.

Según Murcia Jairo (2009), la definición del Valor Actual Neto “de un proyecto de inversión no es otra cosa que su valor medido en dinero de hoy, y el equivalente en valores actuales de todos los ingresos y egresos, presentes y futuros que constituyen el proyecto” (Murcia, 2009)

La siguiente es su fórmula:

$$VAN = \frac{FNF\ 1}{(1+i)^1} + \frac{FNF\ 2}{(1+i)^2} + \frac{FNF\ 3}{(1+i)^3} + \dots + \frac{FNF\ n}{(1+i)^n} - INV$$

De donde:

$$VAN = \text{Flujo Neto de Fondos (Ingresos – Egresos)}$$

TABLA 49
Cuadro de Rendimiento de Accionistas
MAELCA CONSTRUCTORA S.A.
Rendimiento de Accionistas
2016

Tasa Pasiva (1)	5,3%
Inflación	3,5%
Riesgo País	5,7%
TASA ACTIVA	14,5%
Riesgo del Negocio	0,7%
RENDIMIENTO ESPERADO	15,2%

Fuente: La Investigación
Elaboración: Ma. Elena

TABLA 50
Cuadro de Tasa Real
MAELCA CONSTRUCTORA S.A.
Tasa Real
2016

(-) Rendimiento Esperado	15,2%
Escudo Legal (15%+22%)	33,7%
	5,1%
Tasa Real	10,1%

Fuente: La Investigación
Elaboración: Ma. Elena

TABLA 51
Cuadro de Evaluación Financiera del Proyecto

MAELCA CONSTRUCTORA S.A.
Evaluación Financiera del Proyecto
Del 2016 al 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
UDI&PT	312.134	338.486	367.207	398.510	432.628
Otros Ingresos (Venta de Activos Fijos)					
(+) Gastos no desembolsables	37.298	37.298	37.298	37.298	37.298
FLUJO EFECTIVO OPERACIONAL (FEO)	349.432	375.784	404.505	435.808	469.926
Inversión	(797.877)				
Financiamiento	230.017	38.200	41.755	45.641	54.532
FLUJO OPERACIONAL	(567.860)	387.632	417.539	485.697	524.458
Costo Promedio Ponderado Capital					
CPPC	10,1%				
VA	2.265.471	387.632	417.539	485.697	524.458
VA (Acumulado)	\$ 1.689.220				
VAN	1.121.360				
TIR	68,8%				
Costo Beneficio C/B	3				
PRI	1 año, 8 meses y 7 días				

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

El VAN es de 1,121.360 USD. Por lo tanto la inversión se considera rentable, tomando como referencia la tasa de oportunidad calculada para el efecto.

5.10. Tasa Interna de Retorno (TIR)

“Es la tasa de descuento, actualización o equilibrio que aplicada al flujo de caja del proyecto produce un valor presente neto igual a cero. La TIR como indicador que muestra la rentabilidad del proyecto bajo el supuesto de que todos los ingresos son reinvertidos directa y automáticamente a la misma tasa”. (Murcia, 2009)

La fórmula de interpolación para el cálculo de la TIR es:

$$TIR = tm + (TM - tm) \left[\frac{VAN_{tm}}{VAN_{tm} - VAN_{TM}} \right]$$

Donde:

tm = Tasa menor

TM = Tasa mayor

VAN m = Valor Neto de la Tasa menor

VAN M = Valor Neto de la Tasa mayor

$$TIR = 68.8\%$$

La TIR es de 68.8%; valor que es superior a la tasa de oportunidad lo que indica que el proyecto es factible.

5.11. Período de Recuperación de la Inversión (PRI)

Este período está determinado por el tiempo que debe transcurrir para recuperar la inversión, es decir, en donde el flujo acumulado se convierte en positivo a partir de ese momento la empresa **MAELCA CONSTRUCTORA S.A.**, contaría con los recursos para cubrir los egresos necesarios durante la vida útil del proyecto.

Esto indica que el plazo para recuperación de la inversión es al 2do año aproximadamente.

5.12. Punto de Equilibrio

Para el cálculo de este indicador económico-financiero se debe considerar la siguiente igualdad:

$$\text{Punto de Equilibrio} = 1 - \frac{\text{Costos Fijos Totales}}{\text{Ventas} - \text{Costos Variables Totales}}$$

Los costos fijos son aquellos que permanecen constantes, mientras que los variables pueden sufrir variaciones dependiendo del nivel de la actividad de la empresa **MAELCA CONSTRUCTORA S.A.**

TABLA 52
Cuadro de Datos Punto de Equilibrio

MAELCA CONSTRUCTORA S.A.

Punto de Equilibrio

Años	Ventas Totales	Gastos Fijos	Costos Fijos	Costos Variables	Unidades Producidas	P.V.U.
1	2.040.092	588.032	111.497	869.772	76	26.843
2	2.212.324	632.204	121.532	948.052	77	28.731
3	2.400.043	680.340	132.470	1.033.377	78	30.770
4	2.604.640	732.797	144.392	1.126.381	79	32.970
5	2.827.635	789.961	157.387	1.227.755	80	35.345
	12.084.734	3.423.334	667.279	5.205.336		154.660

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

TABLA 53

Cuadro de Cálculo Punto de Equilibrio

PUNTO EQUILIBRIO		Costo Variable Unitario	<u>5.205.336</u>
PE (\$) =	$\frac{\text{CFT}}{1 - (\text{CVunit} / \text{Pvta unit})}$		12.084.734
		Costo Variable Unitario	0,43
PE (\$) =	$\frac{667.279}{1 - (0,43/154.660)}$		
PE (\$) =	667.281 dólares		
PE` (x) =	$\frac{\text{PE}}{\text{Pvta Unit}}$		
PE` (x) =	$\frac{667.281}{154.660}$		
PE` (x) =	4 unidades		

Fuente: La Investigación

Elaboración: Ma. Elena Castro

El punto de equilibrio, donde los ingresos cubrirían los costos, será vendiendo 4 unidades habitacionales, lo que significa 667.281 USD.

CAPÍTULO VI

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1. Conclusiones

- ✓ El cantón La Concordia cuenta con 42.924 habitantes, según el último censo de población y vivienda de INEC en el 2010; de los cuales el 64.57% de los habitantes posee una vivienda arrendada.
- ✓ La Concordia presenta déficit habitacional, por la escases de programas habitacionales; y en vista de esta situación se realiza el proyecto del programa de vivienda de interés social *“Ciudad Esperanza”*, que se localiza en el By-Pass La Concordia - Puerto Quito, Km. 3 margen izquierdo.
- ✓ El estudio de mercado con el 93.15% de los encuestados indican que existe una amplia aceptación sobre los gustos y preferencias de las casas que se construirán en el programa de vivienda de interés social.
- ✓ El estudio técnico indica que se cuenta con los recursos necesarios tanto materiales, humano como económicos para llevar a cabo la creación del proyecto.
- ✓ La ubicación es idónea y cuenta con las principales características técnicas y económicas que satisfacen las necesidades y preferencias de los posibles clientes de *“Ciudad Esperanza”*.
- ✓ Los criterios de evaluación financiera indican que con una inversión total de 797.877 USD y la construcción de 76 unidades habitacionales con un costo unitario de 20.649 USD y un precio de venta de 26.843 USD en el primer año de vida; se presenta un VAN de 1,121.360 USD y una TIR de 68.8%, lo que indica que es factible y rentable el proyecto.

- ✓ Por todo lo anterior mencionado, se concluye que el proyecto del programa de viviendas de interés social en el cantón La Concordia cuenta con un amplio mercado, dispone de recursos Humanos y Económicos, la ubicación es idónea, existe un horizonte filosófico que permite cumplir el sueño corporativo, es un proyecto viable.

6.2. Recomendaciones

- ✓ Posicionar la creación del programa de vivienda de manera agresiva y estratégica, a través del Plan de Marketing, haciendo conocer la necesidad básica de una vivienda propia y digna con una alternativa de crecimiento que permita cumplir el sueño familiar.
- ✓ Aprovechar las actuales políticas gubernamentales encaminadas al Buen Vivir, mediante las cuales, el estado ecuatoriano ofrece créditos financieros para que las personas puedan adquirir su vivienda propia.
- ✓ Mantenerse al día con las obligaciones legales y tributarias con la finalidad de que la empresa se mantenga en el tiempo y no tenga problemas de clausura y siempre constar con el estado tributario al día.
- ✓ En consideración de los resultados obtenidos por el estudio de mercado, el estudio técnico, la filosofía organizacional, los resultados del proyecto, se recomienda crear una empresa inmobiliaria de programas de vivienda de interés social ubicada en la Ciudad de La Concordia.

BIBLIOGRAFÍA

- (s.f.). Recuperado el 13 de 01 de 2015, de http://repositorio.utn.edu.ec/bitstream/123456789/1207/3/PG%20175_Capitulo%20II.pdf
- Acevedo, A. B. (08 de 10 de 2010). *El Colombiano*. Obtenido de http://www.elcolombiano.com/historico/conozca_la_historia_de_la_construccion-LEEC_107396
- Administración Financiera*. (s.f.). Obtenido de <http://www.solocontabilidad.com/2012/10/flujo-de-efectivo-proyectado.html>
- Alonso, E. P. (s.f.). *IES*. Obtenido de http://iespoetaclaudio.centros.educa.jcyl.es/sitio/upload/mat_construccion_b11.pdf
- Álvarez-Gayou J., J. L. *Cómo hacer investigación cualitativa*. México: Colecc. Paidós Educador.
- Ambiente, C. P. (2002). *Particularidades y problemáticas de la vivienda en la Región Americana. Los nexos socioeconómicos*.
- Ander-egg, E. (1995). *Técnicas de Investigación Social*. Buenos Aires: LUMEN.
- Arcila, J. (2010). *Universidad Autónoma de Yucatán*. Obtenido de <http://www.ingenieria.uady.mx/weblioteca/IntroCons/PDFs/ConstruccionMundo.pdf>
- Arquitectura Medieval*. (s.f.). Obtenido de <http://www.arquitectura-antigua.es/medieval.htm>
- Asamblea Nacional*. (2008). Obtenido de http://www.asambleanacional.gob.ec/documentos/constitucion_de_bolsillo.pdf
- Barbeta, G. (2002). *Mejora de la tierra estabiliza en el desarrollo de la arquitectura sostenible hacia el siglo XXI*. Recuperado el 12 de 11 de 2014, de <http://www.conslab.cat/Arxiu/Noticies/4955.25.3%20Historia%20Const.amb%20terra.pdf>
- Barreno, E. L. (2005). *Manuel de Formulación y Evaluación de Proyectos*. Quito.
- BCE. (2013). *Banco Central del Ecuador*. Obtenido de <http://www.bce.fin.ec/index.php/estadisticas-economicas>
- Bernal, C. (2006). *Metodología de la investigación para la administración, economía, humanidades y ciencias sociales*. México: 2do. Editorial.
- BIESS. (s.f.). Obtenido de http://www.biess.fin.ec/files/documentos/varios/tasa_de_interes_biess.pdf

- CEEIM. (s.f.). *Plan económico - financiero*. Obtenido de http://www.ceeim.es/plan_9_1.asp?area=&ta=&pub=
- Cervantes, J. G. (1998). *Formulación y Evaluación de Proyectos - Un Enfoque de Sistemas*. México: Mc Graw Hill.
- Ciudad Colorada*. (s.f.). Obtenido de <http://www.ciudadcolorada.com/sd/historia2.php>
- Código Civil, a. y. Título XXVI, De la Sociedad.
- Cohre, O. (2006). *Center on Housing Rights and Evictions*. Obtenido de <http://www.cohre.org/store/attachments/GLOBAL%20SURVEY%202003-2006.pdf>
- Contabilidad y Finanzas*. (2012). Obtenido de <http://www.contabilidadyfinanzas.com/balance-general-proyectado.html>
- Cuevas, W. (2003). *Gestiopolis*. Recuperado el 2015, de <http://www.gestiopolis.com/canales/emprededora/articulos/54/conceptovisio.htm>
- Definición.DE*. (s.f.). Obtenido de <http://definicion.de/pib/>
- Ecuador, C. d. (s.f.). *Provincial de Pichincha*. Recuperado el 2015, de www.cae.org.ec
- Ekos, R. (2014). *Industrias: Radiografía a 14 sectores*. *Ekos*, 58.
- El Comercio.com*. (5 de 11 de 2011). Obtenido de <http://www.elcomercio.com.ec/tendencias/construir/santo-domingo-apunta-a-vivienda.html>
- Elio, D. Z. (2003). *Introducción a la Administración de Organizaciones*. Maktub.
- Enciclopédico, D. (2002). *Océano Uno Color*.
- Enriquez, F. (2004). *Organización de Empresas*. McGrawHill.
- Escalona, I. (2009).
- Finanzas Prácticas*. (s.f.). Obtenido de <http://www.finanzaspracticas.com.co/finanzaspersonales/presupuestar/personales/analisis.php>
- Flacso-Mipro. (2010). *Centro de Investigaciones Económicas y de la Micro, Pequeña y Mediana Empresa*. Obtenido de <http://www.flacsoandes.edu.ec/ciepymes/media/boletines/10.pdf>
- Gabriel, B. (2008). *Evaluación de Proyectos*. Mc Graw Hill.
- Gamboa, E. (s.f.). *Ekos Negocios*. Recuperado el 21 de Octubre de 2014, de <http://www.ekosnegocios.com/Inmobiliario/Articulos/11.pdf>

Gerence.com. (s.f.). Obtenido de <http://www.gerencie.com/que-es-el-analisis-financiero.html>

Hernández, J. (Noviembre de 2005). *Gestiopolis*. Obtenido de <http://www.gestiopolis.com/canales5/fin/anfinancier.htm>

INEC. (2001). Obtenido de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/censo-de-poblacion-y-vivienda/>

INEC. (2010). Obtenido de http://www.ecuadorencifras.gob.ec/wp-content/descargas/Manu-lateral/Resultados-provinciales/santo_domingo.pdf

INEC. (Junio de 2014). Obtenido de http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/POBREZA/2014/Junio_2014/Informe%20Pobreza%20-%20jun14.pdf

INEC. (2010). *Instituto Nacional de Estadísticas y Censos*. Obtenido de http://www.ecuadorencifras.gob.ec/wp-content/descargas/Manu-lateral/Resultados-provinciales/santo_domingo.pdf

Iván, T. (2006). *Promonegocios.net*. Obtenido de <http://www.promonegocios.net/mercadotecnia/empresa-definicion-concepto.html>

K. Archive, A. (2012). *Crece Negocios*. Recuperado el 2015, de <http://www.crecenegocios.com/el-logotipo-de-una-empresa-o-marca/>

Kother Philip, B. P. (2004). *El Marketing de Servicios Profesionales*. Ediciones Paidós Ibérica S.A.

Kotler, P. Dirección de la Mercadotecnia.

Kume, A. (2012). *Crece Negocios*. Obtenido de <http://www.crecenegocios.com/el-punto-de-equilibrio/>

Maldonado Fausto, Z. V. (2011). *Revista Ekos*. Obtenido de <http://www.ekosnegocios.com/revista/pdfTemas/728.pdf>

Martín. (2006).

Matriz FODA. (2011). Recuperado el 2015, de <http://www.matrizfoda.com/>

McGraw-Hill. (s.f.). *La organización en la empresa*. Obtenido de <http://www.mcgraw-hill.es/bcv/guide/capitulo/8448146859.pdf>

Mejía, C. A. (2004). *Documentos Planning*. Obtenido de <http://www.planning.com.co/bd/archivos/Abril2004.pdf>

Microvivienda Cúcuta. (s.f.). Obtenido de http://www.metroviviendacucuta.gov.co/?page_id=923

Ministerio de Coordinación de la Política y Gobiernos Autónomos Descentralizados. (2011). Obtenido de http://www.ame.gob.ec/ame/pdf/cootad_2012.pdf

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (02 de 10 de 2014). Obtenido de <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/1-000-viviendas-se-construiran-mediante-apoyo-interinstitucional/>

Murcia, J. (2009).

Naito, R. (s.f.). *COFIDE*. Obtenido de http://www.cofide.com.pe/tabla_negocios/17/finanzas/pdf/manejo_de_flujo_de_caja-roberto_naito.pdf

Naveda, G. (Junio de 2013). *Revista Clave*. Obtenido de http://www.clave.com.ec/956-El_sector_de_la_construcci%C3%B3n_Ecuador_Colombia_y_Per%C3%BA.html

O'neil, A. (s.f.). *Finanzas*. Obtenido de http://www.ehowenespanol.com/evaluacion-financiera-proyectos-hechos_80815/

Pacífico, B. d. (s.f.). Obtenido de https://www.bancodelpacifico.com/files/PDF/TransparenciaInformacion/Operaciones_Credito2011.pdf

Pallares, Z. (2005).

Patiño, J. *Contabilidad - Manual de Teoría y Aplicación Didáctica*.

Peré, N. (2000).

Philip, K. (2004). Dirección de la Mercadotecnia.

Plan Nacional del Buen Vivir. (2013). Obtenido de <http://www.buenvivir.gob.ec/33>

República, L. (10 de 06 de 2014). Obtenido de <http://www.larepublica.ec/blog/economia/2014/06/10/migrantes-ecuatorianos-enviaron-remesas-2450-millones-2013/>

Revista Líderes. (28 de 04 de 2014). Obtenido de http://www.revistalideres.ec/informe-semanal/Ecuador-BCE-_informe-economia_ecuatoriana-industria-competitividad_0_1128487153.html

Sapag. (2013).

Significados. (s.f.). Recuperado el 2015, de <http://www.significados.com/organigrama/>

Significados. (s.f.). Recuperado el 2015, de <http://www.significados.com/objetivo/>

Significados. (s.f.). Recuperado el 2015, de <http://www.significados.com/eslogan/>

Solano, A. I. (2003). Toma de decisiones gerenciales. *Tecnología en Marcha* , 1, 47-48.

Sosa, F. M. (2007).

Thompson, I. (2006). *PromonegocioS.net*. Recuperado el 2015, de <http://www.promonegocios.net/empresa/mision-vision-empresa.html>

Torres, T. (2011). *El sector de la construcción: motor de la economía*. Obtenido de <http://www.utpl.edu.ec/comunicacion/wp-content/uploads/2012/12/utpl-Informe-de-coyuntura-economica-N-6-ano-2011.pdf>

Tsáchilas, G. P. (2014). Obtenido de <http://www.gptsachila.gob.ec/index.php/210-mas-de-1-000-soluciones-habitacionales-se-construiran-en-la-provincia>

Vargas, A. (2012). *Perspectiva Económica 2012*. En *Un enfoque gerencial*.

Zorrilla Santiago, T. M. (2000). *Metodología de la Investigación*. Mc Graw Hill.