RESUMEN

La política de vivienda en el Ecuador ha estado direccionada al desarrollo del nivel de vida de los ciudadanos, principalmente al acceso de una vivienda digna y saludable. Sin embargo, los problemas habitacionales referente a calidad de construcciones, la inadecuada distribución de las viviendas, desconocimiento de tramitación y escases de recursos apuntan a la calidad de vida de las familias; para esto se requiere la participación de las empresas públicas y privadas que den una solución óptima, brindando facilidades en cuanto a calidad de construcción y acceso financiero a los ciudadanos a la hora de adquirir una vivienda.

La vivienda es un bien de primera necesidad para el desarrollo de las familias, pues es donde se cobijan y desarrollan los hogares, por lo cual la empresa constructora ofrecerá construcciones al gusto del cliente, terminadas totalmente y listas para habitar, además de servicios complementarios a la construcción que ayudan a la legalidad de la vivienda.

El presente proyecto está compuesto por seis capítulos los cuales representan el proceso para la creación e implementación de una empresa constructora en el Distrito Metropolitano de Quito, que ayudará a disminuir la demanda insatisfecha conforme los demandantes requieran.

El estudio de Mercado comprende una investigación sobre la estructura del mercado de la construcción residencial, identificando las principales características del segmento objetivo al que se dirige este proyecto, de las cuáles se obtienen los resultados de tamaño de vivienda igual a 150m2, así como la demanda del servicio que desean obtener de la empresa constructora, de acuerdo a la investigación se obtuvo una demanda insatisfecha de 65.905 unidades habitacionales construidas para el 2013.

El estudio técnico determina que el proyecto captará el 0,79% de la demanda insatisfecha, es decir un tamaño de proyecto igual a 187 casas durante 5 años, periodo de análisis del proyecto, es decir que para el primer año se construirá 36 casa anuales, 3 mensuales; y cuyos factores determinantes son la disponibilidad de recurso financiero y las economías de escala.

Así también se analiza la localización óptima del proyecto tanto para las construcciones como para la oficina o centro de operaciones, que se concluyó que las construcciones más ventajosas para la empresa son las ubicadas en el Valle de Los Chillos y al Norte de Quito; la oficina estará ubicada el sector de la Mariscal Sucre, en la Calles Niña y Pinzón. Finalmente se estableció el requerimiento de mano de obra por vivienda igual a 19 personas que forman una escuadrilla, y 10 personas de Mano de Obra indirecta, administrativos y ventas, que utilizarán maquinaria y equipo, herramientas de construcción, equipos de oficina, de computación, y muebles y enseres, de los cuales se invertirá en equipos de computación y capital de trabajo, puesto que lo demás ha sido otorgado por los accionistas, con un total de inversión inicial igual a $471.005,58.

En el Estudio de la Empresa y su Organización se establece que la empresa será constituida como Sociedad Anónima, con 2 accionistas y cuyo nombre legal es ARH MEGACONSTRUCCIÓN S.A., se constituye la misión, visión, valores y estrategias enfocados a las estrategias de liderazgo y diferenciación, para lo cual se utiliza la mezcla promocional dirigida a los principales medios de comunicación usados por los demandantes que son el internet, y el email. Se establece que la estructura orgánica es el organigrama por proyectos ya que toda la organización colaborara en el desarrollo unánime de todas las obras.

El Estudio Financiero es la parte final del proyecto en donde se condensan todos los estudios anteriores y se establece los presupuestos de ingresos, egresos, inversiones, se determina que la estructura financiera estará formada por 40% recursos propios y 60% recursos financiados en una institución bancaria, cuya tasa de interés es de 10,5%.

El punto de equilibrio para el primer año es igual a 6 viviendas y ventas igual a $626.354,29 anual, en donde no habrá pérdida ni ganancia. Los estados financieros pro forman ayudaron a establecer las utilidades proyectadas, y sus flujos para los cinco años como de vida del proyecto, en los cuáles se pudo analizar los criterios de evaluación de rentabilidad VAN, TIR, PR, RCB, cuyos resultados son positivos tanto para el proyecto sin financiamiento como con financiamiento, es decir el proyecto es totalmente viable y rentable; y es sensible principalmente a la variación del precio y del costos de los materiales de construcción.