

CAPITULO II

2. ANÁLISIS SITUACIONAL

2.1 Problemática.

El presente capítulo conlleva un análisis global del entorno externo e interno en el que se desenvuelve el sector de la construcción y el impacto que tiene en la economía ecuatoriana; se iniciará con el Macroambiente, en el que se analizarán factores políticos, económicos y sociales que tienen alguna incidencia en él, recopilando información de los aspectos fundamentales de la vida política del país en los últimos años, indicadores económicos del sector de la construcción, variables socio económicas de la localidad en donde se desenvuelve la constructora, entre otras; y, en segunda instancia se revisará el Microambiente, en cuanto a la competencia, clientes y proyectos ofertados por la constructora. A partir de este estudio se establecerán las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas que tiene la empresa.

2.2 Determinación del Problema.

Actualmente, ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA. LTDA. construye distintos proyectos inmobiliarios en la ciudad de Quito, los mismos que se ejecutan con flujos de los aportes que provienen principalmente de los clientes que adquirieron sus viviendas en planos, y que son entregadas conforme se termine su construcción, según el cronograma del proyecto; por lo tanto, el problema surge al realizar la entrega de casas o departamentos en un plazo mucho mayor al ofrecido a causa de inconvenientes en especial de carácter financiero durante la ejecución de la obra, lo que ocasiona incomodidad para el cliente y falta de credibilidad de la constructora ante el mercado, y esto generaría que poco a poco los clientes prefieran proyectos administrados bajo la modalidad de fideicomiso.

Por tal razón, la empresa está perdiendo competitividad al no optar por la conformación de una figura jurídica de administración inmobiliaria, ante una competencia cada vez más creciente, que trata de encontrar mejores herramientas enfocadas al financiamiento inmobiliario y a la garantía de construcción; y ante una demanda cada vez más exigente, que hace que las empresas constructoras se esfuercen por ofrecer más y mejores alternativas de vivienda.

2.3 Diagrama Causa – Efecto

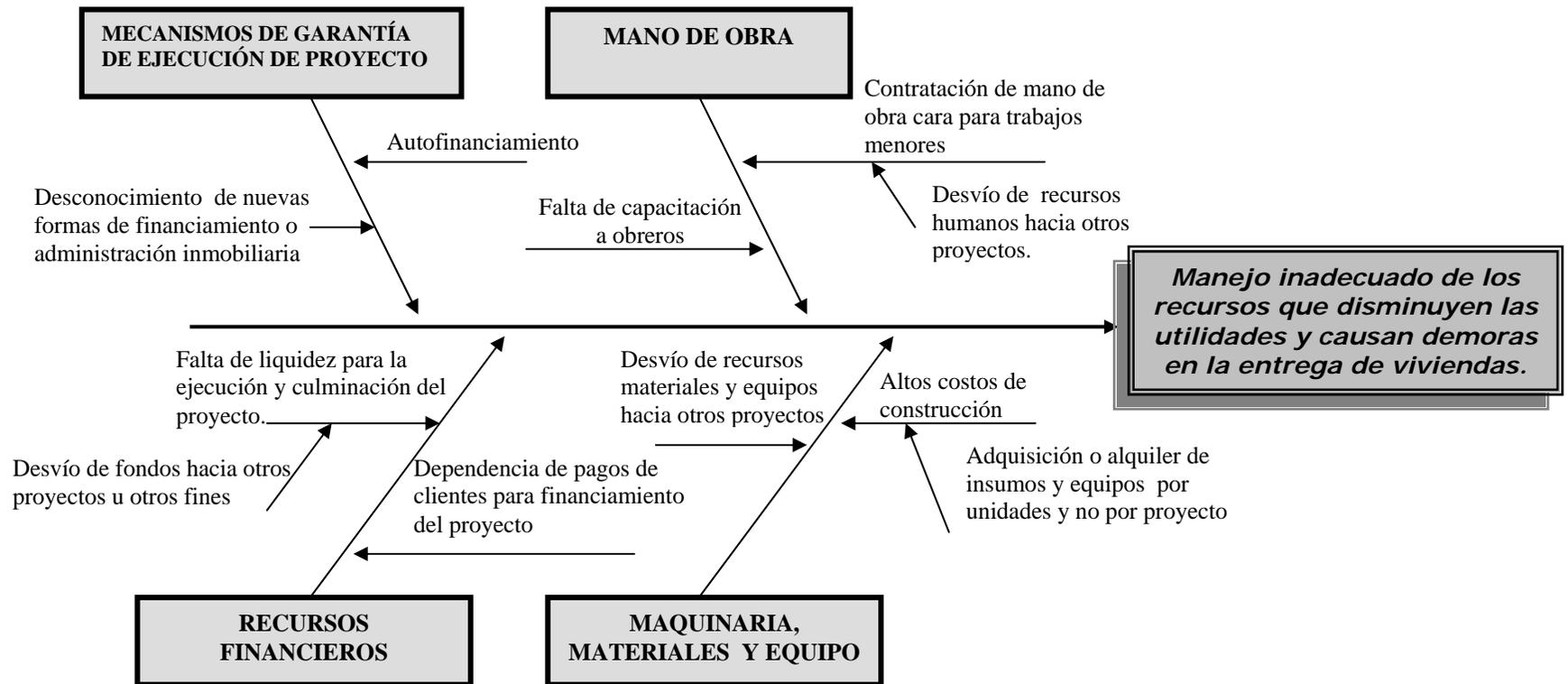
“El Diagrama de causa y Efecto (o Espina de Pescado) es una técnica gráfica ampliamente utilizada, que permite apreciar con claridad las relaciones entre un tema o problema y las posibles causas que pueden estar contribuyendo para que él ocurra.

Se usa para:

1. Visualizar en equipo, las causas principales y secundarias de un problema.
2. Ampliar la visión de las posibles causas de un problema, enriqueciendo su análisis y la identificación de soluciones.
3. Analizar procesos en búsqueda de mejoras.
4. Conduce a modificar procedimientos, métodos, costumbres, actitudes o hábitos, con soluciones - muchas veces - sencillas y baratas.
5. Educa sobre la comprensión de un problema.
6. Sirve de guía objetiva para la discusión y la motiva.
7. Muestra el nivel de conocimientos técnicos que existe en la empresa sobre un determinado problema.
8. Prevé los problemas y ayuda a controlarlos, no sólo al final, sino durante cada etapa del proceso.”¹

¹ www.infomipyme.com

Diagrama I-1. Diagrama de Causa – Efecto



2.4 Análisis del Entorno

Se analizará el macro y micro ambiente que rodea la actividad inmobiliaria con el fin de poder determinar el FODA, que permita lograr una optimización tanto para el inversionista como para el beneficiario.

2.5 Análisis Situacional

El comportamiento de las variables que tiene la empresa inciden en las decisiones del buen manejo de la economía, por tal razón, se realizará un estudio de aquellas para conocer la realidad de la organización respecto a su entorno.

2.5.1 Análisis Externo.

El desenvolvimiento de las variables macroeconómicas no depende del buen o mal desempeño de las organizaciones, sino del manejo de la economía a nivel nacional e internacional, de las decisiones de los organismos y de las políticas que se apliquen en cada Estado; es por esto que las empresas de todos los sectores de la economía, deben tomar medidas para crecer en el mundo competitivo y ser rentables.

2.5.1.1 Macroambiente

A partir del año 2000, se elimina la incertidumbre cambiaria y el mal manejo de la política monetaria, por lo que la economía tiende a estabilizarse, siendo el sector de la construcción uno de los más favorecidos.

Todo proyecto inmobiliario dentro de un país esta influenciado por su economía, en ese aspecto, el conocimiento de las variables que miden su desarrollo es de suma importancia para el éxito de un proyecto inmobiliario; de modo que se analizan las principales variables macroeconómicas, como son:

2.5.1.1.1 Factores Políticos

En los últimos años, el Ecuador se ha visto ante el mundo con una imagen de incertidumbre política, debido principalmente a la inestabilidad de los mandatarios en su período

presidencial, pues a partir del año 1996 hasta la actualidad, ningún Presidente electo democráticamente ha culminado el período para el cual fue elegido.

A continuación se narran los hechos más relevantes respecto a los aspectos positivos y negativos en relación a los períodos presidenciales de los últimos quince años.

2.5.1.1.1 PRESIDENCIA DE SIXTO DURÁN BALLÉN (10 de agosto de 1992 al 10 de agosto de 1996)

Puntos Positivos:

- La Presidencia de Sixto Durán Ballén estuvo marcada por distintas directrices, la primera de ellas relacionada con el ajuste económico mediante reformas a la legislación del país en el ámbito judicial, tributario, administrativo y financiero; dicha reforma se vio empañada por manifestaciones, reclamos, paros y por la sequía producida por La Josefina.
- En el aspecto económico, la inflación descendió al 30 por ciento en 1993 y al 27.3 en 1994, la reserva internacional y las exportaciones crecieron con el ingreso de capital extranjero a la economía. La tasa de desempleo bajó de 8,9 para 1992 a 7, 1 para 1994 y la de subempleo en esos años de 47.9 a 45.2.
- En lo que respecta a las variables macroeconómicas, el déficit fiscal se redujo a 2.5 por ciento a fines de 1992, el país se separó de la OPEP a fin de poder exportar petróleo a un precio más razonable, se buscaron mejores alternativas de comercio con los países vecinos a través de la liberación de aranceles de aproximadamente 400 productos.
- El 28 de agosto de 1994, el Gobierno convocó al pueblo para que éste decida acerca de la reforma a la Constitución del país, iniciativa que se vio truncada por el conflicto bélico con el Perú y por la caída del Vicepresidente de la República (Alberto Dahik) debido a los casos de corrupción descubiertos durante su permanencia en aquella función.

- Hasta ahora, es el último presidente elegido que terminó su mandato completo de cuatro años.

Puntos Negativos:

- El vicepresidente elegido, Alberto Dahik, fue implicado en uso arbitrario de los fondos reservados asignados a la Vicepresidencia de la República.
- La guerra del Cenepa empezó el 26 de enero de 1995 con el desalojo de una base peruana instalada en territorio del Ecuador. Después de pérdidas en ambos lados, se logró llegar a discusiones con el apoyo de los garantes del Protocolo de Río de Janeiro (Argentina, Brasil, Chile, y Estados Unidos).

2.5.1.1.1.2 PRESIDENCIA DE ABDALÁ BUCARAM ORTIZ (10 de agosto de 1996 al 6 de febrero de 1997)

Puntos Positivos:

- Abdalá Bucaram tenía tres metas claras al iniciar su presidencia: un ajuste económico tajante y coherente, la paz con el Perú, y la vivienda para los pobres.

Puntos Negativos:

- A su llegada a la presidencia no tenía un plan de gobierno. Luego de unos meses de mandato, fue acusado de varios peculados millonarios que eran producto de supuestos contratos para obras sociales, cuyos fondos eran desviados para beneficios personales.
- Durante el período presidencial de Bucaram, surgió mucha controversia en lo referente a corrupción dentro del Gabinete Ministerial del Gobierno, pues se decía que el equipo de trabajo del presidente era mediocre y que no era apto para direccionar el manejo de la administración del Estado.
- En un inicio, las Fuerzas Armadas apoyaron los planes de ajuste que el Presidente proponía, pero el escándalo y la corrupción llegaron a tal punto que éstas se separaron

del Gobierno, y el país se levantó terminando su mandato el 6 de febrero de 1997, solo seis meses después de iniciado su período presidencial.

- ☒ Entre otras propuestas no tan coherentes, intentó fomentar la moralización en el país mediante el ataque a los roqueros de pelo largo y su música, así como también prohibió las bebidas alcohólicas en los domingos y cerró los bares a la madrugada.
- ☒ Fomentó el regionalismo y gastó los fondos públicos en comprar el afecto del pueblo y la cooperación del Congreso.
- ☒ Utilizó a la aduana como un medio de ingreso de personal que le ayudó en campaña y se permitió la corrupción en esta institución a toda escala.
- ☒ Su gobierno se caracterizó por un alto nivel de corrupción, una política económica neoliberal con un amplio programa de privatizaciones de empresas estatales y por la poca seriedad con que manejaba al país.
- ☒ Todos estos hechos lo llevaron finalmente a su destitución de la presidencia, por las presiones del país mediante protestas para que abandonara sus funciones, mismas que consecuente llevaron a que el Congreso Nacional decidiera destituirlo por "incapacidad mental" para gobernar.

2.5.1.1.1.3 PRESIDENCIA DE JAMIL MAHUAD (10 de agosto de 1998 al 21 de enero del año 2000)

Puntos Positivos:

- ☑ El único acierto que su presidencia tuvo fue la firma del Acuerdo de Paz con el Perú, el 26 de octubre de 1998, que cerró definitivamente la frontera, aunque lamentablemente el país terminara cediendo gran parte de su territorio al Perú.

Puntos Negativos:

- ☒ A finales del año 1999, la inflación llegó a su punto más alto en la historia del país, pues la cotización de la moneda subió de 4.500 a más de 25.000 sucres por dólar, por lo cual Mahuad asumió como única salida la adopción de un nuevo sistema monetario en sustitución de la moneda nacional, así, el 9 de enero de 2000, el país despertó con una nueva moneda oficial, el dólar.
- ☒ La crisis económica y financiera vivida a finales de la década de los 90, se debió principalmente al salvataje bancario impulsado por el gobierno de Mahuad; pues a pesar de que el Estado apoyó a bancos que tenían serios problemas de liquidez mediante la entrega de sus recursos monetarios y la impresión excesiva de billetes, no se pudo evitar la quiebra de una docena de bancos ecuatorianos y similar número de instituciones del sistema financiero.
- ☒ Otra consecuencia de los desaciertos de este gobierno fue el incremento de la migración, ya que la clase media y baja fue la más afectada con el congelamiento de sus fondos en bancos privados en quiebra.
- ☒ Con todos estos antecedentes, en el país surgió un resentimiento generalizado hacia este mandatario, acompañado de protestas contra las leyes modernizadoras, la corrupción y el malestar social, mismas que desencadenaron en la caída de Mahuad, con un golpe de estado dirigido por un militar, un líder indígena y un político, quienes conformaron una Junta de Salvación Nacional.

2.5.1.1.4 PRESIDENCIA DE GUSTAVO NOBOA (22 de enero de 2000 al 15 de enero de 2003)

Puntos Positivos:

- ☒ Uno de los principales puntos a favor de este gobierno es el inicio de la construcción del Oleoducto de Crudos Pesados (OCP) para el país.

- De igual manera, participó en la renegociación de la deuda externa luego de la declaración de moratoria de los Bonos Brady durante el gobierno anterior.

Puntos Negativos:

- Mantuvo el sistema de dolarización y se reafirmó en las políticas monetarias y económicas iniciadas por su predecesor.
- Cerca de tres meses después de terminado su mandato fue acusado de malversación de fondos en la renegociación de la deuda externa.

2.5.1.1.1.5 PRESIDENCIA DE LUCIO GUTIÉRREZ (15 de enero de 2003 al 20 de abril de 2005)

Puntos Positivos:

- Durante su presidencia, el país sintió una estabilidad moderada en cuanto a variables macroeconómicas, producto de la adopción del nuevo modelo monetario, muchas de las empresas que cerraron sus puertas por la crisis económica en el gobierno de Mahuad, volvieron a abrir sus puertas apostándole a un futuro promisorio.

Puntos Negativos:

- Dentro de su mandato, Lucio Gutiérrez tomó varias decisiones que no fueron del agrado del pueblo ecuatoriano y que se convirtieron en los móviles para que fuera despojado de la Presidencia de la República, en primera instancia, la anulación de los juicios contra los ex presidentes Abdala Bucaram y Gustavo Noboa, así como del ex vicepresidente Alberto Dahik, provocó que a su regreso del exilio, se inicien protestas y movilizaciones en especial en la ciudad capital, que terminarían con su mandato el 20 de abril del año 2005.
- En segunda instancia, violó la Constitución Política del país al actuar en contra de sus principios jurídicos, destituyendo a la Corte Suprema de Justicia mediante decreto presidencial.

- ☒ A partir de estos hechos, Gutiérrez enfrenta actualmente tres procesos judiciales en su contra: por cesar a la Corte Suprema en diciembre del 2004; por la muerte del fotógrafo chileno Julio García durante los disturbios en Quito de abril 2005 previo a su destitución, y por presunto peculado en la compra de equipos para la radioemisora del estado.

2.5.1.1.1.6 PRESIDENCIA DE ALFREDO PALACIO (20 de abril de 2005 al 14 de enero de 2007)

Puntos Positivos:

- ☒ Entre los puntos de su plan de gobierno se incluía una reforma constitucional profunda mediante el lema “refundar el país”, el rechazo a la negociación del Tratado de Libre Comercio (TLC) con EE.UU., y un plan para la salida de la Base Aérea de Estados Unidos en Manta.
- ☒ Palacio intentó llevar a cabo una reforma política mediante una nueva Constitución del Ecuador, para lo cual probó varias alternativas de participación ciudadana en dicho proceso tales como: la recopilación de sugerencias de ciudadanos a través de una línea 1-800, cartas, Internet, llamadas a radios comunitarias, entre otras, de las cuales envió un documento con la síntesis de las preguntas y sugerencias relevantes al Congreso Nacional para buscar que se autorice una consulta popular, y posteriormente instalar una Asamblea Constituyente, pero lamentablemente su esfuerzo fue nulo ya que al final dicha asamblea no se llevó a cabo debido a la oposición política y social.
- ☒ Intentó implementar un sistema de aseguramiento universal de salud (AUS)
- ☒ Llevó adelante negociaciones con EE.UU. para la firma de un Tratado de Libre Comercio, bajo estándares de soberanía.
- ☒ Envío una reforma legal al Congreso para integrar la Corte Suprema de Justicia, que fue denominada "La Corte Ideal".

- ☑ Otra decisión importante durante este gobierno, fue la relacionada con la política hidrocarburífera del país, pues eliminó el fondo petrolero FEIREP y lo sustituyó por una cuenta especial en el presupuesto, denominada CEREPS. Además, creó un fondo petrolero denominado FEISEH, para priorizar inversiones en electrificación e inversión en explotación hidrocarburífera, así como la formulación de una política que distribuya de mejor manera los excedentes de utilidad sobre el precio de barril de petróleo.

Puntos Negativos:

- ☒ Luego de culminado su período presidencial, se destaparon controversias debido a malos manejos de fondos en empresas públicas, en especial en Andinatel y Pacifictel.
- ☒ Dentro del Palacio Presidencial, los secretarios privados del presidente falsificaron su firma en documentos relacionados con nombramientos y recomendaciones para el ingreso de personal a instituciones públicas, esta situación disminuyó la imagen del gobierno.

2.5.1.1.1.7 PRESIDENCIA DE RAFAEL CORREA (a partir del 21 de enero del 2007)

El gobierno de Rafael Correa está basado en el modelo del Socialismo del siglo XXI, cuyos ejes fundamentales son un Estado participativo y radicalmente democrático mediante la equidad de género, regional o étnica, además de la armonía con la naturaleza.

Este nuevo modelo busca acortar la brecha entre riqueza y pobreza en América Latina, y principalmente en el Ecuador, pues se basa en la democratización de los medios de producción, con una principal característica que es la de permitir que en toda política pública se tenga integrado el efecto de distribución y de equidad social.

Dentro de los puntos que cabe mencionar dentro de su mandato es la elaboración de la nueva Constitución para el Ecuador, misma que busca reformar ciertos aspectos de la economía y administración del Estado en base a la equidad social y económica, uno de los primeros puntos aprobados es la Reforma a la Ley de Régimen Tributario Interno, que incrementa impuestos como el de la salida de divisas, cuyo fin es detener la fuga de capitales e incrementar la inversión en el país; de igual manera, con el impuesto a las tierras improductivas se pretende

fomentar la producción agrícola y ganadera y disminuir las grandes extensiones de terrenos que se encuentran abandonadas. Por otra parte, se hicieron reformas respecto al impuesto a la renta tanto para sociedades como para ingresos provenientes de herencias, legados y donaciones, pues busca que “el que más tiene o hereda, más pague”, y así disminuir la gran brecha existente entre ricos y pobres en el país.

Además, dicha reforma tiene como objetivo hacer que todas las personas tomen conciencia de la importancia de tener una disciplina fiscal, haciendo que los pequeños comerciantes tributen una cuota mensual fija en relación a sus ingresos promedio de una forma más sencilla mediante la aplicación del RISE (Régimen Impositivo Simplificado).

Por otra parte, otros temas que hay que resaltar durante el actual mandato es el del alza del sueldo básico unificado en USD30, y del Bono de Desarrollo Humano a igual valor, así como la aprobación de la eliminación de la intermediación y tercerización laboral.

Asimismo, el tema de soberanía nacional es aún controversial luego del ingreso de tropas colombianas a territorio ecuatoriano en busca de guerrilleros y paramilitares, que hizo quebrantar las relaciones diplomáticas entre ambos países, así como el del asentamiento de bases militares estadounidenses en la costa ecuatoriana.

Aún no se podría saber si las actuales políticas y reformas harán que el Ecuador mejore su situación económica y social, solo el tiempo podrá definir a futuro si el país se beneficiará o perjudicará a causa de estos cambios.

2.5.1.1.2 Factores Económicos

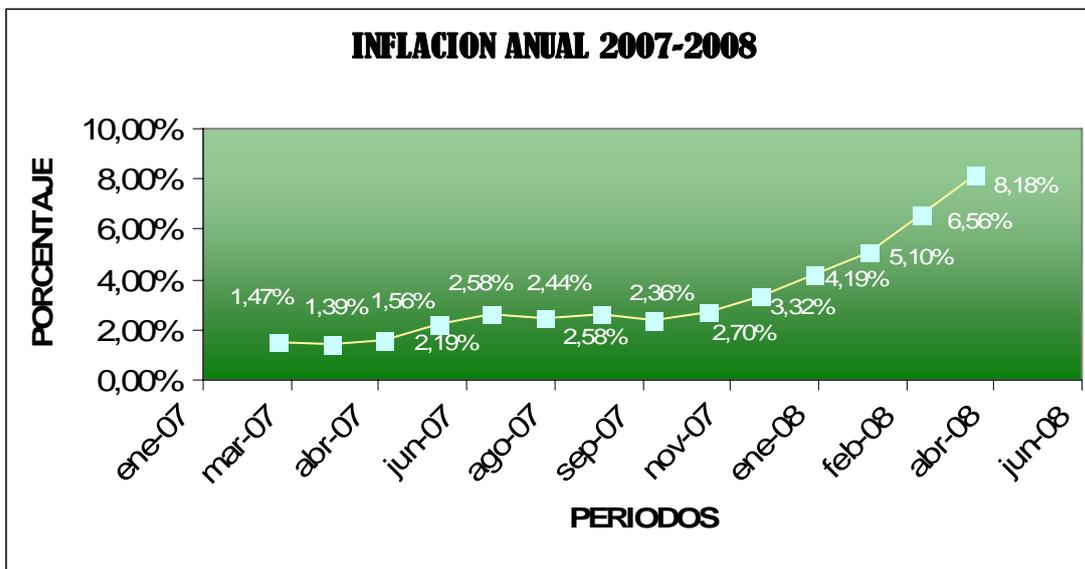
2.5.1.1.2.1 Inflación

La inflación es una tasa que mide el incremento que experimentan los precios en la economía, en un momento determinado. Es una de las variables básicas de la macroeconomía, objeto de control por parte de las autoridades monetarias, ya que una elevada tasa supone pérdida de competitividad e inestabilidad.

En lo que respecta al año 2007, los meses más inflacionarios fueron julio, septiembre, noviembre y diciembre, debido principalmente al alza en costos de la educación por el retorno

a clases en la región Sierra y Oriente, así como a la especulación de harina de trigo y a la escasez de ésta y otros productos básicos en el mercado local.

Gráfico II.G1. Inflación Anual



Fuente: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Elaboración: Elena Dávila

El Ministerio de Economía, en su análisis sobre la inflación, indica que incidieron los precios del trigo, del arroz y del aceite vegetal. En el caso del trigo, las causas del incremento según dicho Ministerio, fueron los precios internacionales, los problemas de producción en Europa, Canadá y Estados Unidos, y el aumento del consumo de China y de India. En el caso del arroz, el incremento de precios se debe a la escasez local y a un posible contrabando del grano a Colombia y Perú.

“Otro factor que incidió en el aumento de los precios al consumidor de diciembre 2007 es el incremento de las exportaciones, en especial de productos como pescado y enlatados (43.8%) y aceites vegetales (104.8%), lo que habría provocado escasez de éstos productos en el país. Adicionalmente, los altos precios internacionales han provocado la fuga de productos, como el arroz, en especial hacia Colombia, incentivando el incremento de precios internos. En este sentido, el Gobierno Nacional ha reaccionado con la prohibición a las exportaciones del producto, por tres meses adicionales, con el propósito de controlar los precios.

De igual manera, debido a un posible desabastecimiento de productos, el Gobierno decidió fijar precios oficiales para la leche (desde USD. 0,55 hasta USD. 0,95), así como de otros

productos: aceite, pan y arroz; y no se descarta la aplicación de esta política a otros productos. En cuanto a los subsidios, se mantiene el de la harina.

A nivel anual, el crecimiento estuvo liderado por la ciudad de Cuenca (4.21%), seguida de Esmeraldas (4.11%), Machala (3.90%), Loja (3.89%), Manta (3.40%), Quito (3.25%), Ambato (3.03%) y Guayaquil (2.74%).”²

En el mes de enero del presente año, el cual históricamente es inflacionario, la inflación mensual registró una variación de 1,14%, como consecuencia del incremento en las categorías de alimentos y bebidas no alcohólicas, bebidas alcohólicas, tabacos y estupefacientes, y en la categoría de restaurantes y hoteles. La inflación anual alcanzó una variación de 4,19% y continúa con tendencia al alza llegando en el mes de abril del 2008 a 8,18%.

2.5.1.12.1.1 Inflación en Materiales de Construcción.-

En los últimos meses, los materiales de construcción han experimentado un incremento de precio continuo, lo que ha incidido profundamente en el costo final de la obra tanto pública como privada.

En enero del 2005, el cemento llegó a costar 5.47 dólares el quintal, la arena 14.50 dólares el metro cúbico, junto con otros materiales de precio alto; por lo tanto, el metro cuadrado de construcción se ubicó en 238 dólares. El incremento registrado entre el 6 y 10 por ciento en el precio del quintal de cemento también afectó al de otros materiales de construcción, especialmente, a los derivados como bloques y tejas.

Durante el mes de enero de 2006, el cemento, materia prima para la edificación de obras en hormigón, costaba 5.25 dólares, el precio fue incrementando progresivamente a 5.40, hasta llegar a 6 dólares a finales de ese año; a partir del año siguiente se fijó en 6.25 dólares; actualmente, el saco de cemento se ubica aproximadamente en 6,15 dólares, mientras que el hierro, siendo otro material básico en la construcción, se lo adquiere entre aproximadamente entre 65 a 80 dólares el quintal, siendo este último el que mayor variabilidad a presentado en los últimos años.

² Informe mensual de Inflación para el mes de Diciembre del 2007, Banco Central del Ecuador.

Al existir inestabilidad en los precios de los materiales de construcción, se origina un fenómeno que afecta a las fuentes de trabajo, toda vez que éstas se reducen e impiden el debido flujo de dinero a la economía de quienes se dedican a esta actividad productiva.

A continuación se presenta un detalle de la variación porcentual de los principales materiales, equipos y maquinaria necesarios para la construcción, durante el mes de febrero del 2008:

Cuadro II.1 Índice de variación de precios de Maquinaria, Equipo y Materiales de Construcción

ÍNDICE DE MATERIALES, EQUIPO Y MAQUINARIA DE LA CONSTRUCCIÓN

(BASE ABRIL/12 2000 = 100)

Nivel Nacional

| DENOMINACIÓN | ÍNDICES | | | VARIACIONES PORCENTUALES | |
|--|----------|------------|----------|--------------------------|-------|
| | MARZO/07 | FEBRERO/08 | MARZO/08 | MENSUAL | ANUAL |
| Aceites, lubricantes, hidrául. y afines | 205.84 | 221.88 | 222.72 | 0.38 | 8.20 |
| Acero en barras | 216.14 | 254.71 | 272.00 | 6.79 | 25.84 |
| Acero estructural para puentes | 241.89 | 278.85 | 296.60 | 6.37 | 22.62 |
| Acetileno | 329.38 | 384.99 | 384.99 | 0.00 | 16.88 |
| Aditivos para hormigones asfálticos 3/ | 181.39 | 191.90 | 194.40 | 1.30 | 7.17 |
| Alambres y cables para Inst. eléctricas | 177.42 | 183.42 | 187.98 | 2.49 | 5.95 |
| Alambres y cables para Inst. telefónicas | | | | | |
| Exteriores (I) 2/ | 153.16 | 172.94 | 176.84 | 2.26 | 15.46 |
| Interiores | 229.74 | 279.36 | 290.39 | 3.95 | 26.40 |
| Alambres de metal | 186.98 | 255.47 | 296.74 | 16.15 | 58.70 |
| Alcantarillas de láminas de metal y Acc. | 191.59 | 199.25 | 199.25 | 0.00 | 4.00 |
| Artículos de soldadura | 115.58 | 150.23 | 150.23 | 0.00 | 29.98 |
| Ascensores | 106.14 | 108.64 | 108.64 | 0.00 | 2.36 |
| Azulejos y cerámicos vitrificados | 145.66 | 144.53 | 144.53 | 0.00 | -0.78 |
| Baldosas de vinil (fibra mineral) | 131.02 | 131.02 | 131.02 | 0.00 | 0.00 |
| Baldosas de vinil (I) 5/ | 0.00 | 102.06 | 104.01 | 1.91 | - |
| Betún petróleo (Asfalto) (O) | 746.20 | 746.20 | 746.20 | 0.00 | 0.00 |
| Bombas de agua | 122.43 | 127.58 | 126.93 | -0.51 | 3.68 |
| Cables de metal fu = 16500 Kg/cm2 sección variable (alambre D7 mm) | 212.93 | 228.90 | 228.90 | 0.00 | 7.50 |
| Calderas | 128.99 | 139.53 | 139.53 | 0.00 | 8.17 |
| Cal química | 167.32 | 183.55 | 206.53 | 12.52 | 23.43 |
| Carpint. de hierro (puertas enrollables) | 181.00 | 184.75 | 186.20 | 0.78 | 2.87 |
| Cementina | 135.49 | 139.99 | 146.14 | 4.39 | 7.86 |
| Cemento Portland | | | | | |
| Tipo I | 135.60 | 134.27 | 134.29 | 0.01 | -0.97 |
| Sacos | 134.53 | 133.11 | 133.11 | 0.00 | -1.06 |
| Granel | 140.93 | 140.14 | 140.29 | 0.11 | -0.45 |
| Tipo II | | | | | |
| Granel | 119.88 | 119.88 | 119.88 | 0.00 | 0.00 |
| Centrales Telefónicas | 72.30 | 72.47 | 72.47 | 0.00 | 0.24 |
| Cerraduras y similares | 238.02 | 269.78 | 274.43 | 1.72 | 15.30 |
| Combustibles (O) | 533.03 | * | * | * | * |
| Combustibles (Mezcla 5% gasolina extra ; 95% diesel) (O) | 677.91 | * | * | * | * |
| Ductos de planchas galvanizadas | 176.45 | 176.45 | 176.45 | 0.00 | 0.00 |
| Emulsiones Asfálticas | 178.72 | 170.39 | 170.39 | 0.00 | -4.66 |
| Equipo de aire acondicionado | 109.64 | 110.64 | 110.64 | 0.00 | 0.91 |
| Equipo de circuito cerrado de televisión | 108.89 | 110.19 | 110.75 | 0.51 | 1.71 |
| Equipo para detección de incendios | 103.61 | 104.56 | 106.61 | 1.96 | 2.90 |
| Equipo para lavado y secado de ropa | 89.66 | 89.39 | 89.30 | -0.10 | -0.40 |
| Equipo para Tratamiento de aguas residuales | 109.98 | 123.37 | 123.67 | 0.24 | 12.45 |
| Equipo y maquinaria de Construc. vial | 115.71 | 118.01 | 118.53 | 0.44 | 2.44 |
| Equipo y maquinaria para aseo de áreas y vías públicas | 125.95 | 127.19 | 127.19 | 0.00 | 0.98 |
| Explosivos y Aditamentos | 140.23 | 154.26 | 154.26 | 0.00 | 10.00 |
| Grifería y similares | 175.35 | 213.24 | 213.24 | 0.00 | 21.61 |
| Grupos electrógenos | 114.04 | 118.68 | 119.35 | 0.56 | 4.66 |

ÍNDICE DE MATERIALES, EQUIPO Y MAQUINARIA DE LA CONSTRUCCIÓN

(BASE ABRIL/12 2000 = 100)

| | | | | | |
|--|--------|--------|--------|-------|-------|
| Hidrantes | 126.20 | 136.20 | 136.20 | 0.00 | 7.92 |
| Hormigón premezclado | 167.15 | 170.84 | 171.05 | 0.12 | 2.33 |
| Instalaciones eléctricas (vivienda) | 173.04 | 184.56 | 186.43 | 1.01 | 7.74 |
| Instalaciones sanitarias (vivienda) | 174.02 | 184.65 | 190.80 | 3.33 | 9.64 |
| Interruptores y tomacorrientes (tacos) | 91.91 | 92.17 | 92.03 | -0.15 | 0.13 |
| Ladrillos arcilla (prensados huecos) | 220.94 | 223.91 | 232.07 | 3.64 | 5.04 |
| Láminas de acero de espesor mayor a 10 mm | 111.97 | 119.09 | 118.50 | -0.50 | 5.83 |
| Láminas y placas asfálticas | 192.52 | 204.21 | 208.09 | 1.90 | 8.09 |
| Láminas y planchas Galv. Prepintadas moldeadas (cubiertas y recubrimientos) | 166.31 | 178.42 | 179.31 | 0.50 | 7.82 |
| Lámparas, aparatos y Acc. eléctricos | | | | | |
| Para alumbrado público | 99.94 | 99.94 | 99.94 | 0.00 | 0.00 |
| Para interiores | 128.99 | 128.99 | 128.99 | 0.00 | 0.00 |
| Madera aserrada, cepillada y/o escuadrada (preparada) | 287.64 | 309.76 | 311.64 | 0.61 | 8.34 |
| Madera tratada químicamente (postes) | 173.28 | 173.28 | 174.86 | 0.91 | 0.91 |
| Mallas diversas (tumbados) | 186.40 | 224.30 | 224.81 | 0.23 | 20.61 |
| Mallas metálicas (gaviones) | 162.51 | 203.01 | 221.16 | 8.94 | 36.09 |
| Mallas metálicas para cerramiento | 162.37 | 201.42 | 219.91 | 9.18 | 35.44 |
| Medidores y contadores de agua (I) | 110.38 | 112.90 | 112.74 | -0.14 | 2.14 |
| Oxígeno | 160.89 | 186.47 | 186.47 | 0.00 | 15.90 |
| Parquet | 277.69 | 286.82 | 286.82 | 0.00 | 3.29 |
| Perfiles de aluminio | 157.17 | 159.90 | 160.36 | 0.29 | 2.03 |
| Perfiles estructurales de acero | 222.02 | 272.50 | 279.11 | 2.43 | 25.71 |
| Piezas de hierro fundido | 158.02 | 158.89 | 158.89 | 0.00 | 0.55 |
| Piezas sanitarias de metal | 102.34 | 102.34 | 102.34 | 0.00 | 0.00 |
| Piezas sanitarias porcelana vitrificada | 191.41 | 193.54 | 213.84 | 10.49 | 11.72 |
| Inodoros | 190.74 | 191.43 | 210.57 | 10.00 | 10.40 |
| Lavamanos | 195.16 | 200.36 | 223.93 | 11.76 | 14.74 |
| Urinaros | 159.06 | 174.97 | 192.49 | 10.01 | 21.02 |
| Pinturas al látex | 147.33 | 155.89 | 158.18 | 1.47 | 7.36 |
| Pinturas anticorrosivas | 153.98 | 161.93 | 163.52 | 0.98 | 6.20 |
| Placas de piedra (cortada a máquina) | 123.98 | 123.98 | 123.98 | 0.00 | 0.00 |
| Placas y adoquines de piedra (cortada manualmente) | 346.02 | 461.37 | 461.37 | 0.00 | 33.34 |
| Placas y piezas complementarias de fibro cemento | 129.04 | 171.58 | 172.76 | 0.69 | 33.88 |
| Postes de hormigón armado | 206.55 | 226.21 | 232.03 | 2.57 | 12.34 |
| Productos aislantes acústicos y térmicos de fibra (vidrio, mineral, etc.) y Acc. | 127.24 | 127.40 | 127.40 | 0.00 | 0.13 |
| Productos diversos de arcilla, gres (para recubrimiento y acabados) | 227.07 | 227.07 | 236.44 | 4.13 | 4.13 |
| Productos de vidrio (mosaicos) | 240.74 | 240.74 | 240.74 | 0.00 | 0.00 |
| Productos geosintéticos | 103.03 | 120.93 | 120.93 | 0.00 | 17.37 |
| Productos metálicos estructurales electrosoldados | 180.68 | 247.85 | 267.81 | 8.05 | 48.22 |
| Productos para juntas y tapajuntas | 229.46 | 246.38 | 249.53 | 1.28 | 8.75 |
| Productos químicos para hormigón y morteros | 167.37 | 184.34 | 184.34 | 0.00 | 10.14 |
| Repuestos para maquinaria de construcción | 115.39 | 120.11 | 120.31 | 0.17 | 4.26 |
| Revestimiento plástico | 150.70 | 150.70 | 150.70 | 0.00 | 0.00 |
| Tableros contrachapados | 180.23 | 216.42 | 216.42 | 0.00 | 20.08 |
| Clase A | 216.94 | 261.25 | 261.25 | 0.00 | 20.43 |
| Clase B | 181.76 | 218.37 | 218.37 | 0.00 | 20.14 |
| Clase C | 175.46 | 210.45 | 210.45 | 0.00 | 19.94 |
| Tableros de control, distribución y Acc. | 111.63 | 114.35 | 114.73 | 0.33 | 2.78 |

ÍNDICE DE MATERIALES, EQUIPO Y MAQUINARIA DE LA CONSTRUCCIÓN

(BASE ABRIL/12 2000 = 100)

| | | | | | |
|--|--------|--------|--------|------|-------|
| Tambores metálicos cerrados | 130.00 | 130.00 | 134.26 | 3.28 | 3.28 |
| Transformadores de distribución | 117.06 | 146.04 | 146.04 | 0.00 | 24.76 |
| Tubos y Acc.de acero negro y galvanizado sin costura para Cond. Gases y líquidos | 265.75 | 256.77 | 264.70 | 3.09 | -0.40 |
| Tubos y Acc.de hierro o acero galvanizado para instalaciones eléctricas | 205.80 | 186.25 | 195.98 | 5.22 | -4.77 |
| Tubos y Acc. de hierro o acero (I) | 152.31 | 170.56 | 171.48 | 0.54 | 12.59 |
| Tubos y Acc. de cobre para Cond. de gases y líquidos | 286.38 | 265.98 | 265.98 | 0.00 | -7.12 |
| Tubos y postes de hierro o acero negro y galvanizado para cerramiento | 237.45 | 226.12 | 237.31 | 4.95 | -0.06 |
| Tubos y accesorios de PVC | | | | | |
| Para alcantarillado | 146.38 | 146.38 | 146.38 | 0.00 | 0.00 |
| Para presión | 120.62 | 118.14 | 118.14 | 0.00 | -2.06 |
| Para desague | 115.03 | 116.18 | 116.18 | 0.00 | 1.00 |
| Para instalaciones eléctricas | 129.17 | 138.14 | 138.14 | 0.00 | 6.94 |
| Válvulas de bronce (I) | 108.97 | 129.16 | 129.16 | 0.00 | 18.53 |
| Válvulas de hierro fundido | 134.94 | 145.73 | 145.73 | 0.00 | 8.00 |
| Vehículos para transporte liviano | 117.78 | 118.73 | 119.17 | 0.37 | 1.18 |
| Vidrio plano | 179.64 | 171.36 | 171.36 | 0.00 | -4.61 |
| Vidrio plano (I) | 98.37 | 101.97 | 103.21 | 1.22 | 4.92 |

Boletín INEC-IPCO No 096

* Serie suspendida. Por disposición de la Contraloría General del Estado, con oficio No. 057351-DIAPA del 16 de Nov/07.

Los índices calculados constan en boletín No. 096, ANEXO 5 pág. # 40.

Fuente: INEC

Cuadro II.2 Materiales de construcción y equipo que subieron su precio en mayor proporción durante el mes de febrero del 2008

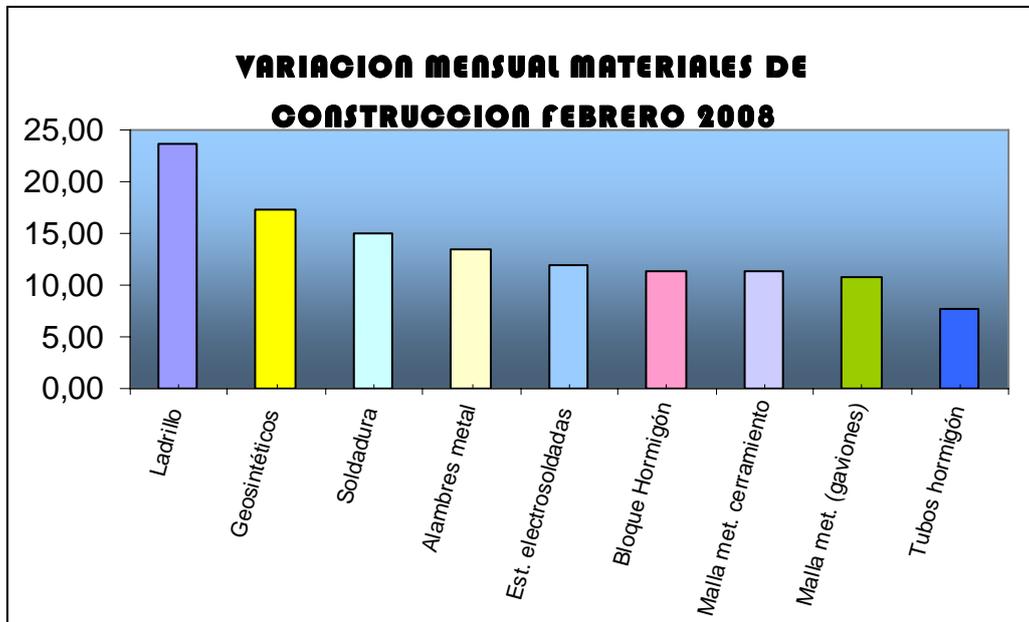
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN QUE SUBIERON SU PRECIO EN MAYOR PROPORCIÓN DURANTE EL MES DE FEBRERO DEL 2008

| MATERIALES | VAR. MENSUAL |
|---------------------------------------|--------------|
| Ladrillos comunes de arcilla | 23,59 |
| Productos geosintéticos | 17,37 |
| Artículos de soldadura | 15,00 |
| Alambres de metal | 13,47 |
| Estructuras electrosoldadas | 11,98 |
| Bloque de Hormigón | 11,38 |
| Mallas metálicas para cerramiento | 11,37 |
| Mallas metálicas (gaviones) | 10,85 |
| Tubos de hormigón simple y accesorios | 7,76 |

Los materiales de construcción que más incrementaron su precio durante el mes de febrero del 2008, son básicamente los que se utilizan para la estructura de la edificación mas no en la terminación o acabado de la obra, por lo tanto, es una situación un tanto preocupante para los

constructores ya que la mayoría de desembolsos se realizan para la cimentación y levantamiento de construcciones.

Gráfico II.G2. Variación mensual materiales de construcción febrero del 2008



Fuente: INEC

Elaboración: Elena Dávila

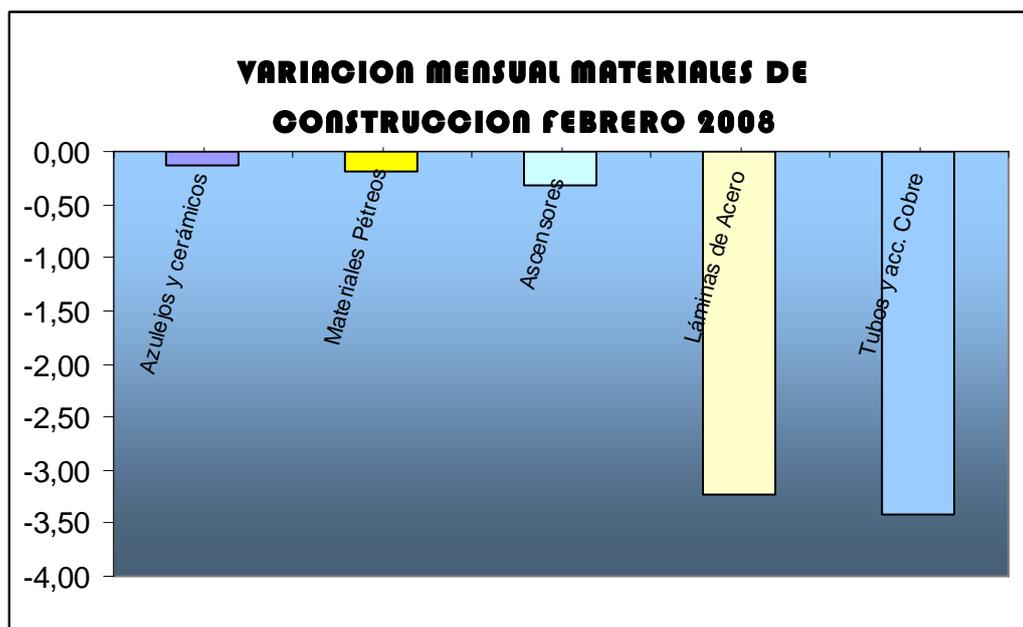
Como se puede observar, el índice de Ladrillos comunes de arcilla (Guayas), es el que experimentó la mayor variación porcentual en febrero 2008, siendo el 23.59%, debido a la época invernal, mientras que el índice de Tubos de hormigón simple (Manabí), registró una variación de 7,76%, con respecto a enero de 2008, esto entre los 10 materiales que más variaron en el febrero del 2008.

Cuadro II.3 Materiales de construcción y equipo que bajaron su precio en mayor proporción durante el mes de febrero del 2008

**MATERIALES Y EQUIPOS DE CONSTRUCCIÓN QUE
BAJARON SU PRECIO EN MAYOR PROPORCIÓN
DURANTE FEBRERO 2008**

| MATERIALES | VAR. MENSUAL |
|------------------------------------|--------------|
| Azulejos y cerámicos vitrificados | -0,13 |
| Materiales Pétreos | -0,19 |
| Ascensores | -0,31 |
| Láminas de Acero de espesor > 10mm | -3,23 |
| Tubos y accesorios de Cobre | -3,41 |

Gráfico II.G3. Variación mensual materiales de construcción febrero del 2008



Fuente: INEC

Elaboración: Elena Dávila

En la gráfica se puede observar claramente cuales fueron los cinco materiales y equipos de construcción que tuvieron menor variación en sus precios en febrero del 2008 en relación a enero del mismo año, en primer lugar fueron los azulejos y cerámicos, seguidos de los materiales pétreos, ascensores, láminas de acero, y por último, los tubos y accesorios de cobre.

Por la estabilidad que se empieza a notar en los precios de los principales materiales de construcción de obras de infraestructura, se crea una ventaja hacia los constructores ya que tienen la posibilidad de planificar a mediano y hasta en el largo plazo, debido a que la dolarización fue positiva para el sector, ya que generó una estabilidad de precios a nivel de productor, fabricante y/o importador. Antes de ella, la volatilidad en los mismos impedía planificar aún a mediano plazo y produjo la necesidad de calcular precios finales en dólares para proteger las inversiones del elevado costo financiero, especialmente.

2.5.1.1.2.2 PIB (PRODUCTO INTERNO BRUTO)

El Producto Interno Bruto (PIB) es el valor de los bienes y servicios de uso final generados por los agentes económicos durante un período.

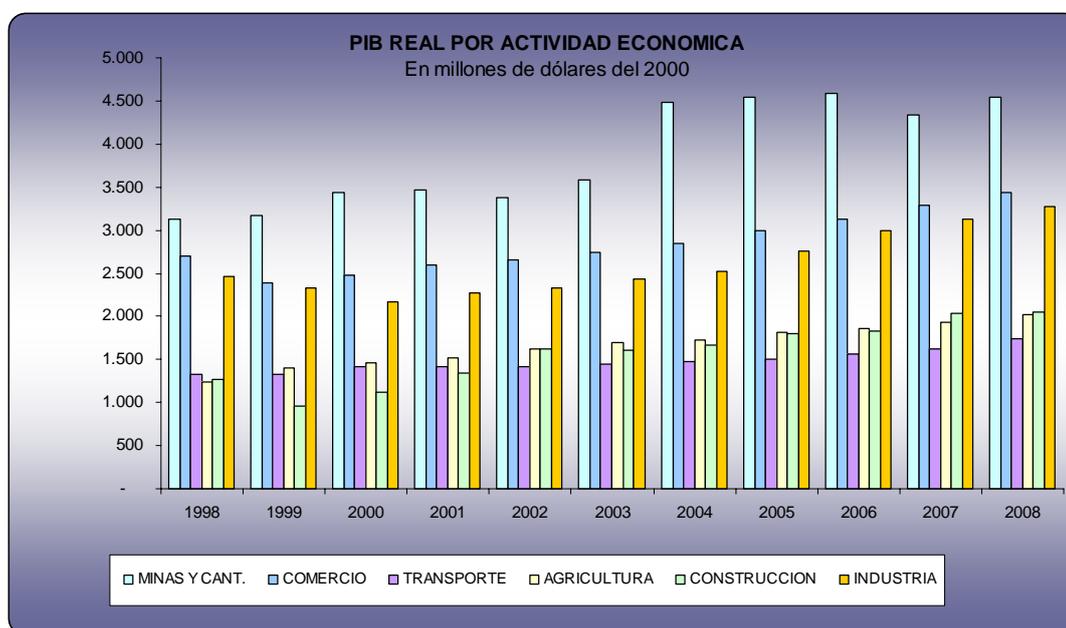
El PIB ha evolucionado de manera positiva a partir de la crisis financiera de finales de los noventa, período a partir del cual ha tenido un crecimiento sostenido, debido en gran parte, al modelo de dolarización adoptado en enero del año 2.000.

El Banco Central del Ecuador prevé que el PIB para el 2008 crecerá 4.2%, esto es 1.6 puntos más que en el 2007. Este crecimiento se sustentaría en el impulso de la producción y exportación petrolera, así como en la recuperación de la inversión privada y pública.

El pobre ritmo de crecimiento el PIB en el 2007 del 2.6%, se atribuye a la falta de eficiencia en la inversión estatal y un deteriorado clima de inversión para las empresas.

En relación al PIB no petrolero, se prevé que el sector de la agricultura y pesca crecerá 3.8%, siendo inferior 1 punto al alcanzado en el 2007; El sector manufacturero crecerá 4.5% esto es casi igual que en el 2007 y el sector del la construcción crecerá 7%, una significativa recuperación en comparación con el 2007, que creció 4.5%.

Gráfico II.G4. PIB real por actividad económica



Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: Elena Dávila

El aporte del sector de la construcción siempre es importante, pues ninguna actividad económica se puede desenvolver adecuadamente sin contar con él. De acuerdo a la FLACSO, a diciembre del 2005, este sector se constituyó en la tercera actividad generadora de empleos

en el mercado nacional con una participación del 7.33% de la población empleada, es decir, generó un poco más de 300 mil puestos de trabajo.

Además, según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos –INEC- se ha generado un déficit de, aproximadamente, 200.000 unidades en los últimos cinco años. El déficit total de vivienda, según el Banco Mundial, era de 1'200.000 unidades en 1997. De acuerdo al último censo de Población y Vivienda en el 2001, se contabilizaron 3'456.103 unidades habitacionales, de las cuales 2'048.000 son casas o villas y 282.000 son departamentos, el resto son construcciones precarias que muy posiblemente, no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad.

En este sentido, dentro del estudio del PIB, se analiza su crecimiento con respecto a vivienda y al sector de la construcción que van estrechamente ligados, su crecimiento es proporcional ya que ambos sectores evolucionan de manera idéntica. Hay que tomar en cuenta que el sector de la construcción y en particular el de vivienda, tienen un aporte importante, y que para el año 2.008, se espera llegar a cifras de USD \$ 1.900 millones.

Gráfico II.G5. Aporte de los sectores de vivienda y construcción respecto al PIB



Fuente: Banco Central del Ecuador
Elaboración: Elena Dávila

A partir del año 2000, se observa un crecimiento sostenido de la construcción en el país que va a la par con el sector de la vivienda, en el primer año existió un aporte del 3,18% y 7,07% en relación al PIB total, en cuanto a vivienda y construcción, respectivamente, para años siguientes, se presenta un paulatino crecimiento ubicado entre el 8,15 y 8,50% para construcción, y entre el 3 y 3,8% para vivienda; mientras que se prevé que para el año 2008, este crecimiento continúe hasta situarse en el 8,71% de aportación al PIB para construcción, y llegue al 3,92% para vivienda.

2.5.1.1.2.3 Canasta Básica y Canasta Vital

La canasta familiar básica es un método que se utiliza para medir el poder adquisitivo del ingreso familiar para adquirir productos de primera necesidad, se encuentra vigente desde el año 1982; inicialmente, dicha canasta tomaba como referente al ingreso y consumo de una familia de cinco miembros, pero a partir de la adopción del modelo de dolarización en el año 2000, esta apreciación se redujo a cuatro miembros.

La canasta familiar básica está compuesta por 75 artículos considerados los más importantes entre bienes y servicios según las encuestas periódicas realizadas por el INEC

La canasta familiar vital fue creada en 1992 con el ingreso de una familia de cinco miembros, posteriormente, al igual que la canasta familiar básica, fue cambiada a cuatro miembros, con 1,6 perceptores que reciben el salario mínimo vital, se encuentra conformada también por 75 artículos y su costo se mide al inicio de cada Gobierno.

“La diferencia entre estas dos canastas es que la vital sirve como punto de referencia para realizar un análisis de la evolución de los precios a lo largo de un período presidencial, así como para conocer cuál es el ingreso de la población ecuatoriana durante ese tiempo y cuántos bienes puede consumir con esos recursos, al mismo tiempo, sirve para estudiar cómo la evolución inflacionaria impacta en el poder adquisitivo de las personas durante los cuatro años de Gobierno.

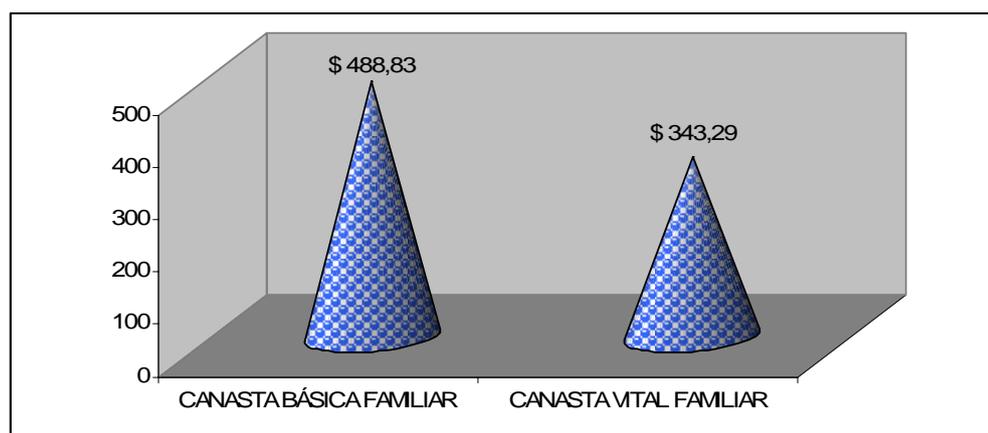
Ambas canastas tienen los mismos productos, pero en la vital se fija de antemano la cantidad de los artículos y el peso, se llama de pobreza porque la gente compra menos productos.

Los artículos que conforman estas canastas analíticas, se considera que son imprescindibles para satisfacer las necesidades básicas del hogar considerado, en alimentación, vivienda, indumentaria y misceláneos.”³

En los tres primeros meses del 2008 la canasta básica de alimentos y servicios se incrementó en \$ 10, la mitad del aumento que en el 2007 sintieron los productos y servicios que la componen.

En marzo del presente año, el valor de la canasta familiar básica compuesta por 75 artículos de los 299 establecidos en el Índice de Precios al Consumidor (IPC), se ubicó en \$ 488,83, mientras que la canasta familiar vital compuesta por los mismos 75 artículos, pero en cantidades más pequeñas, se ubicó en \$ 343,29, aunque el salario se elevó en USD \$30, éste no compensa los aumentos por sobre el 100% y el 200% de los productos básicos.

Gráfico II.G6. Canasta Básica y Vital



Fuente: INEC

Elaboración: Elena Dávila

En agroindustria, las alzas acumuladas se dieron en cigarrillos (más del 300%), aceite, cubos, sazónadores y pollo entero (sobre el 100%). En los bienes industriales, en focos y jabones de ropa (sobre el 100%). En los servicios: la suscripción a la televisión pagada (más del 100%); alquiler de película y discoteca (50%), detalla el BCE en su análisis.

Según el INEC, en marzo pasado, los hogares urbanos de ingresos bajos no pudieron acceder a la canasta básica, pues les faltaron \$ 115,49 para lograrlo. Eso bajo la consideración de que el

³ <http://www.hoy.com.ec>

ingreso familiar que reciben fue de \$ 373,34. El INEC señala, sin embargo, que se produjo una recuperación de \$ 30,05 en la capacidad adquisitiva de la canasta vital.

La ciudad más cara en marzo fue Cuenca, en donde la canasta básica se adquirió por \$ 518,96. Le siguieron Quito (\$ 493,67), Loja (\$ 492,54) y Guayaquil (\$ 487,46). En cuanto a la canasta vital, las ciudades más caras fueron Machala (\$ 350,50), Manta (\$ 348,01) y Guayaquil (\$ 347,15).

2.5.1.1.2.4 Tasas de Interés

La construcción es una actividad que demanda altos niveles de apalancamiento. Son varios los mecanismos a través de los cuales el sector obtiene financiamiento de acuerdo a la obra a realizarse: financiamiento de organismos internacionales para obras de infraestructura pública; crédito bancario para vivienda o edificaciones; operaciones de fideicomiso; o crédito directo otorgado por los constructores. La estabilidad económica, producto del esquema de dolarización, ha permitido que el sistema bancario vea atractivo entrar con fuerza a financiar la actividad.

Esta variable presenta gran importancia al relacionarla con el financiamiento que buscan las familias para adquirir su vivienda propia; entre las instituciones financieras, los bancos privados y mutualistas cubren más del 90% de todo el crédito hipotecario otorgado, y entre estas dos, la Banca privada cubre alrededor del 70%, por lo tanto, este sector del sistema financiero es el más importante a tomar en cuenta en el análisis de la tasa de interés a la cual se conceden los créditos.

La tasa de interés activa es el precio que una persona natural o jurídica, paga por un crédito o por el uso del dinero, y que es motivo de análisis ya que afecta directamente tanto al inversionista como al prominente comprador de vivienda en un proyecto inmobiliario.

En cuanto a la tasa activa de interés para créditos de vivienda, se puede observar en el gráfico, que la tendencia en los últimos meses es estable, ya que fluctúa entre 12,43% y 13,28%, lo que hace que los demandantes de vivienda busquen financiamiento con los bancos, mutualistas, cooperativas y sociedades financieras.

Por otra parte, al hablar de créditos para edificaciones concedidos a los constructores, la tasa de interés activa para crédito corporativo se ha mantenido entre el 10 y 11% durante los primeros meses del año; a junio del 2008, la tasa de interés activa para vivienda se sitúa en el 11,71%, mientras que la corporativa está en 9,59%, lo que denota que dichas tasas pueden continuar a la baja por los nuevos mecanismos de regulación del costo del crédito.

“Uno de los principales indicadores del comportamiento en relación a la cartera de crédito bancario dirigido a la construcción es su nivel de morosidad. En los últimos cinco años este indicador presenta una clara tendencia a disminuir, incluso, en la mayor parte del período de tiempo mencionado, el índice de morosidad de cartera dirigida a este sector es menor al registrado por el total del sistema.

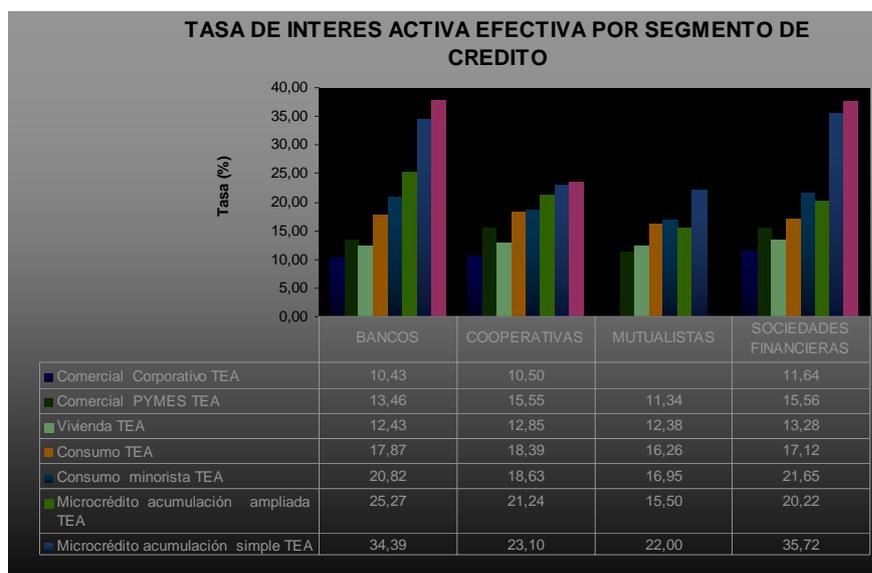
Otro mecanismo de financiamiento que ha tenido gran auge en los últimos años, especialmente para llevar a cabo proyectos de construcción de edificaciones, es a través de la constitución de fideicomisos. Por lo general, los dueños de los terrenos ceden al fideicomiso su propiedad, lo que garantiza que no se perderá el capital de riesgo inicial.

Por último, existe una notable tendencia a que los promotores de proyectos financien la venta directa de los mismos. Este mecanismo brinda al comprador una mayor facilidad de acceso; sin embargo, el plazo del crédito es menor en comparación a los otorgados por instituciones financieras.”⁴

Si la constructora como tal, emplea la figura de un fideicomiso para la construcción de sus proyectos, no solamente asegura la inversión y la rentabilidad, sino que el costo de oportunidad entre invertir en edificaciones o poner su dinero en una institución financiera es sumamente más amplio, ya que elimina el riesgo de pérdida ante posibles desfases en el proceso constructivo, y hasta puede optar por otorgar crédito a sus clientes mediante la venta directa de viviendas, y así autofinanciar la construcción con el respaldo de la administración de los flujos de ingresos y egresos por parte del fideicomiso inmobiliario, sin necesidad de solicitar crédito para cubrir los desembolsos de la obra.

⁴ PICAVAL, Análisis del Sector de la Construcción, Junio 2006

Gráfico II.G7. Tasa de interés activa por segmento de crédito

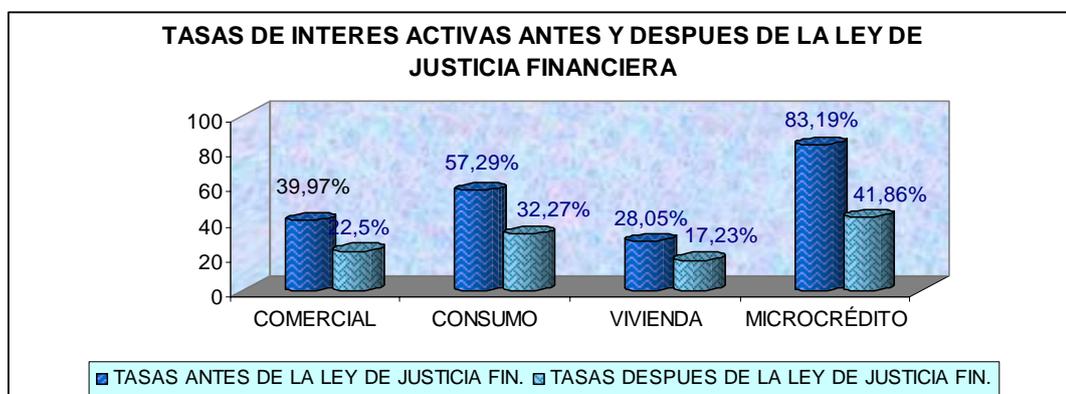


Fuente: INSTITUCIONES FINANCIERAS – Tasas de Interés a marzo 2008.

Elaboración: Elena Dávila

Factores como la inestabilidad política, incertidumbre por las nuevas leyes a modificarse o implantarse, el entorno político y económico a nivel internacional, han hecho que el Gobierno busque una nueva alternativa para beneficiar a quienes con mucho esfuerzo, desean aplicar para un crédito bancario, como es la creación de la Ley de Justicia Financiera, que pretende frenar los abusos y equilibrar los costos bancarios inmersos al obtener un crédito. Además, permite a los clientes del sistema financiero discernir con mayores conocimientos sobre sus conveniencias, para demandar productos y servicios financieros.

Gráfico II.G8. Tasas de interés activas antes y después de la Ley de Justicia Financiera



Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

Elaboración: Elena Dávila

Dicha ley hace que las tasas de interés activas consideren los costos del crédito, es decir, que en éstas se incluyan las tasas de interés nominales como las comisiones cobradas antes de su implantación.

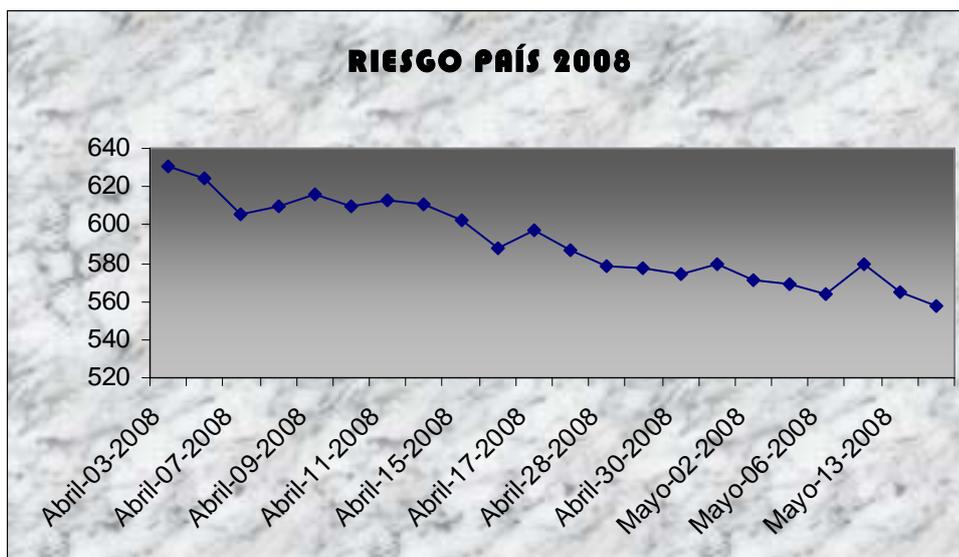
2.5.1.1.2.5 RIESGO PAIS (EMBI ECUADOR)

El riesgo país es un concepto económico que aplica el índice EMBI (Emerging Markets Bonus Index) de países emergentes elaborado por empresas internacionales como Bloomberg, JP Morgan y Reuters, que calcula el nivel de riesgo de la deuda soberana de un país frente a la Reserva Federal de Estados Unidos.

El EMBI se define como un índice de bono de mercados emergentes, el cual refleja el movimiento en los precios de sus títulos negociados en moneda extranjera. Se expresa como un índice o como un margen de rentabilidad sobre aquella implícita en bonos del tesoro de los Estados Unidos. El resultado del riesgo país está dado por letras que van desde la A hasta la E o por puntos, en donde 100 puntos representan el 1% de riesgo por encima de la tasa referencial, que es la tasa que pagan los Bonos del Tesoro de los Estados Unidos, ya que se asume que son los de menor riesgo en el mercado, entonces, el EMBI se entiende como la diferencia en puntos básicos (centésimas de un punto porcentual) que hay entre la rentabilidad de una inversión sin riesgo, y la tasa que debe exigirse al país al que corresponde el indicador.

Este indicador es de vital importancia para el país, pues cada inversión que se realice conlleva un riesgo de acuerdo a la estabilidad social, política y económica del país, es así que este índice permite a los inversores extranjeros medir el riesgo de las economías nacionales y calcular los niveles de seguridad financiera de sus posibles operaciones en cada país. Además, el EMBI proporciona una imagen sobre la solidez económica de los países y el nivel de seguridad nacional para el pago de obligaciones internacionales, especialmente la deuda exterior.

Gráfico II.G9. Riesgo País 2008



Fuente: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Elaboración: Elena Dávila

Con las actuales condiciones económicas y macroeconómicas del país, las empresas constructoras de proyectos de vivienda pueden proyectar razonablemente los costos en sus programas habitacionales; de la misma manera, el flujo de dinero proveniente de los inmigrantes, ha seguido creciendo y no se prevé una reducción de las remesas en el corto plazo, lo cual asegura un mercado potencial que puede seguir siendo explotado.

Por otra parte, los depósitos bancarios han aumentado, lo que implica que las personas están recuperando su confianza en el sistema financiero, y las alternativas para obtener un crédito hipotecario son cada vez más diversas, ya que inclusive las instituciones públicas como el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social dan posibilidades a sus afiliados para acceder a créditos destinados a vivienda popular con plazos de hasta 25 años.

Según un informe del Banco Central, el valor histórico mas elevado de este índice se registró el 5 de junio del 2000, cuando ascendió a 4.712 puntos, esto debido a la adopción del dólar estadounidense como patrón de intercambio y la eliminación del sucre como moneda nacional.

El 15 de enero de 2007, cuando el actual presidente Rafael Correa asumió el Gobierno, el riesgo país era de 827 puntos. Actualmente, el índice de riesgo de insolvencia de la deuda soberana de Ecuador continúa a la baja y se situó en 558 puntos el pasado 14 de mayo, el índice estaba en 565 puntos el 13 de mayo, a los que cayó desde los 580 del 12 de mayo.

Cuando el riesgo país sube hay dos efectos, el primero implica que habrá menos inversionistas dispuestos a asumirlo, y quienes estén dispuestos a invertir, buscarán una alta rentabilidad; y el segundo, en el que el inversionista querrá recuperar su dinero invertido, en el menor tiempo posible.

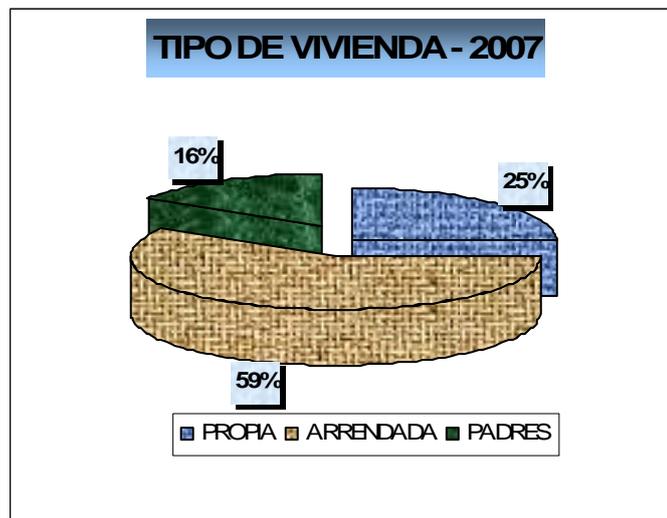
2.5.1.1.3 Situación Económica del País

2.5.1.1.3.1 Preferencias de la Demanda y Composición actual de la Vivienda

A partir de las variables que se han estudiado anteriormente, es de vital importancia conocer el entorno en el que se encuentra la demanda de vivienda, en cuanto a los gustos y preferencias de las familias del sector al que desea llegar la empresa constructora para edificar proyectos habitacionales.

En Quito, la tendencia de los hogares al alquiler de bienes inmuebles, se ha incrementado en los últimos años, lo cual significa que aún existen muchos clientes potenciales en busca de vivienda propia. Según el último estudio realizado por Gridcon, importante empresa de investigación de mercados en el país, se desprenden los siguientes resultados:

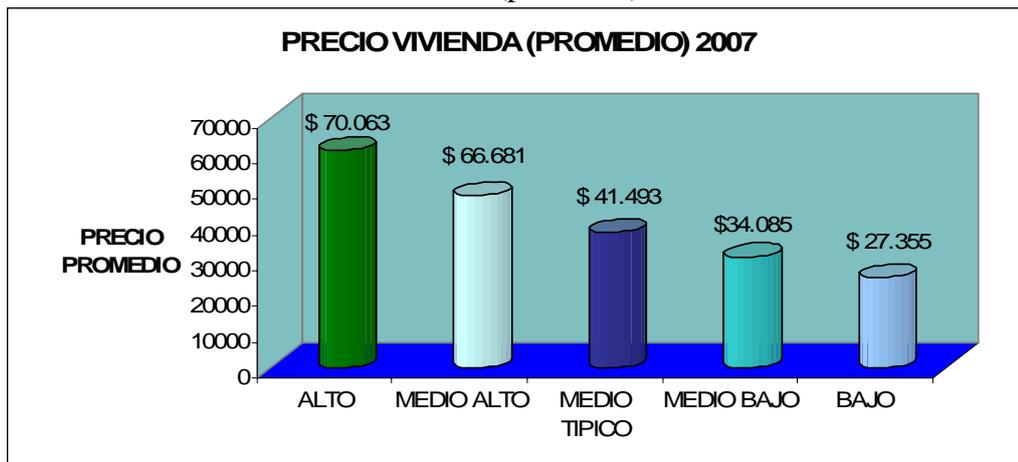
Gráfico II.G10. Tipo de Vivienda 2007



Fuente: Gridcon, Análisis de la demanda 2.007

Elaboración: Elena Dávila

Gráfico II.G11. Precio de la vivienda (promedio) 2007



Fuente: Gridcon, Análisis de la demanda 2.007

Elaboración: Elena Dávila

En cuanto a la preferencia respecto al precio de la vivienda que estarían dispuesta a pagar las familias quiteñas se encuentra que en los estratos medio alto y alto, el valor que pagarían estaría en promedio de \$ 66.681 y \$ 70.063, respectivamente, y en cambio en los estratos bajo y medio bajo pagarían desde \$ 27.355 a \$ 34.085 dólares.

2.5.1.1.3.2 Ingresos Familiares

El TGI (Target Group Index 2008) provee una descripción acerca del nivel socioeconómico de varios países, entre los cuales se encuentra el Ecuador, esta información es desarrollada básicamente para publicidad, es decir, para determinar preferencias de los consumidores, y de esta manera identificar los grupos objetivos y sus hábitos de consumo.

En el siguiente cuadro, se muestran los datos del estudio en mención, del cual es particularmente importante la información de ingresos mensuales por hogar:

Gráfico II.G12. Grupos Socioeconómicos

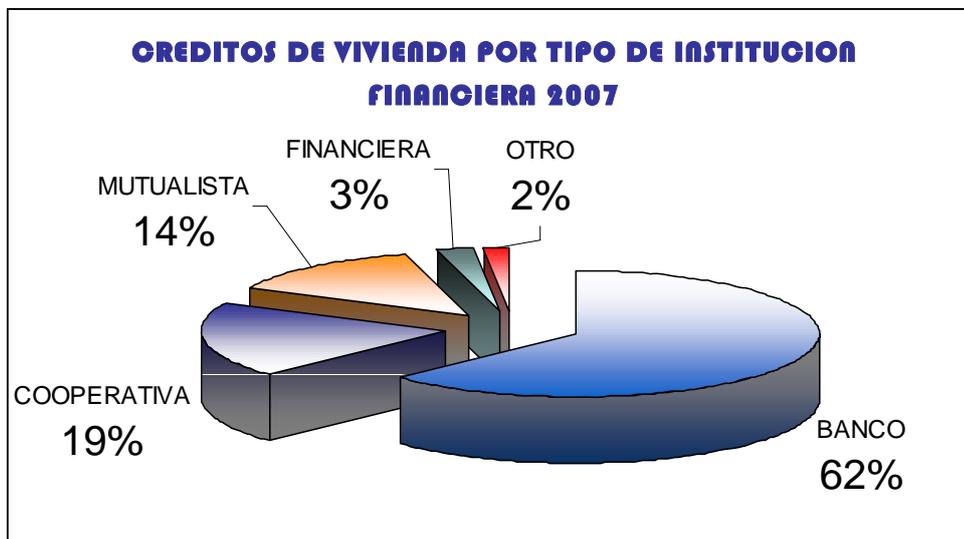
| GRUPO SOCIOECONOMICO | No. HOGARES | | % POBLACION HOGARES | | EDUCACION JEFE HOGAR | RANGO DE INGRESO MENSUAL | BIENES DIFERENCIADOS |
|----------------------|-------------|-----------|---------------------|-----------|-------------------------------|--------------------------|--|
| | QUITO | GUAYAQUIL | QUITO | GUAYAQUIL | | | |
| MEDIO ALTO Y ALTO | 48,014 | 38,754 | 10% | 8% | Superior Completa | > \$ 1.500 | Posesión de computadores Camara de video, autos Servicio doméstico Electrodomésticos de lujo |
| MEDIO | 240,071 | 145,327 | 50% | 30% | Técnicos/ Secundaria Completa | 600 a 1.500 | Electrodomésticos básicos ducha eléctrica, baja presencia de servicio doméstico |
| BAJO | 192,057 | 300,342 | 40% | 62% | Primaria Completa | < 600 | Baja penetración de servicios básicos, déficit de electrodomésticos de lujo y presencia nula de servicio doméstico |

Fuente: TGI: Estudio Target Group Index

Elaboración: Elena Dávila

Es importante mencionar que de entre las instituciones financieras preferidas al momento de solicitar crédito, los Bancos tienen un 61.6% de preferencia, seguido de las cooperativas y mutualistas.

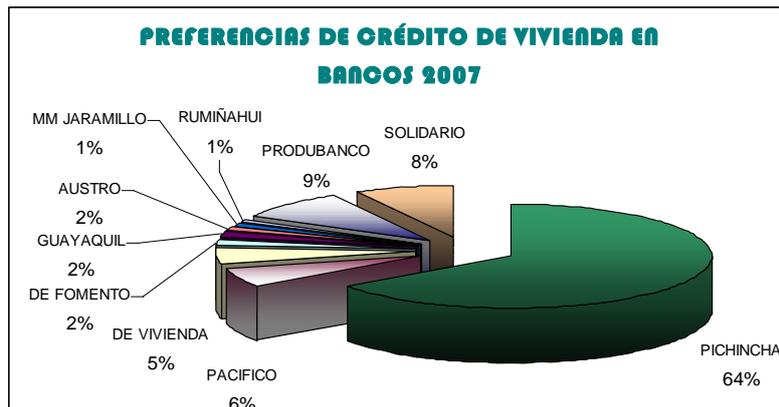
Gráfico II.G13. Créditos de vivienda por tipo de institución financiera 2007



Fuente: Gridcon, Análisis de la demanda 2.007

Elaboración: Elena Dávila

Gráfico II.G14. Preferencias de crédito de vivienda en bancos 2007



Fuente: Gridcon, Análisis de la demanda 2.007

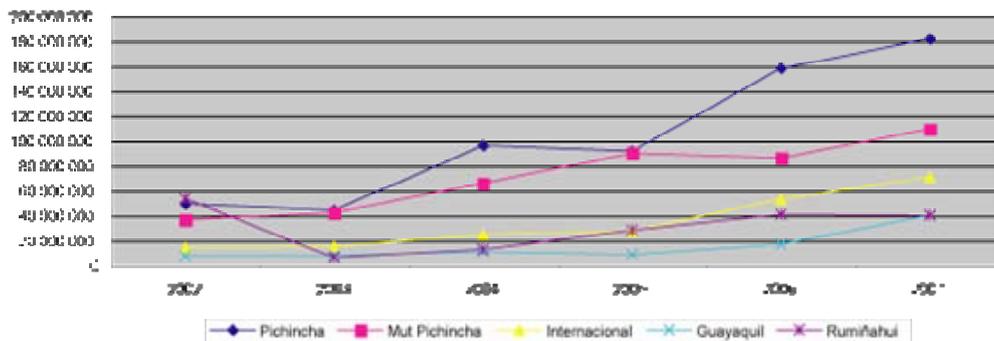
Elaboración: Elena Dávila

De entre los bancos, el Banco Pichincha es el de mayor preferencia al momento de solicitar un crédito para vivienda, con un porcentaje de captación del 65%. Al comparar su captación entre enero y febrero del 2007 y 2008 se observa un crecimiento del 33%.

| Entidad | 2007 * | 2008 * | % Var ene-feb 08/07 |
|----------------------|--------------------|-------------------|---------------------|
| Pichincha | 23.738.225 | 31.581.733 | 33,04% |
| Mut Pichincha | 12.293.877 | 18.524.865 | 50,68% |
| Internacional | 9.419.344 | 8.223.979 | -12,69% |
| Guayaquil | 5.508.963 | 7.133.955 | 29,50% |
| Rumiñahui | 5.887.624 | 5.377.081 | -8,67% |
| Bolivariano | 3.424.339 | 3.628.127 | 5,95% |
| Produbanco | 4.194.397 | 3.700.240 | -11,78% |
| Pacifico | 7.286.015 | 1.550.312 | -78,72% |
| Mm Jaramillo Arteaga | 4.075.081 | 2.435.680 | -40,23% |
| Total general | 100.303.870 | 99.562.954 | -0,74% |

* incluye enero y febrero

Gráfico II.G15. Variación en captaciones bancos



Fuente: Market Watch

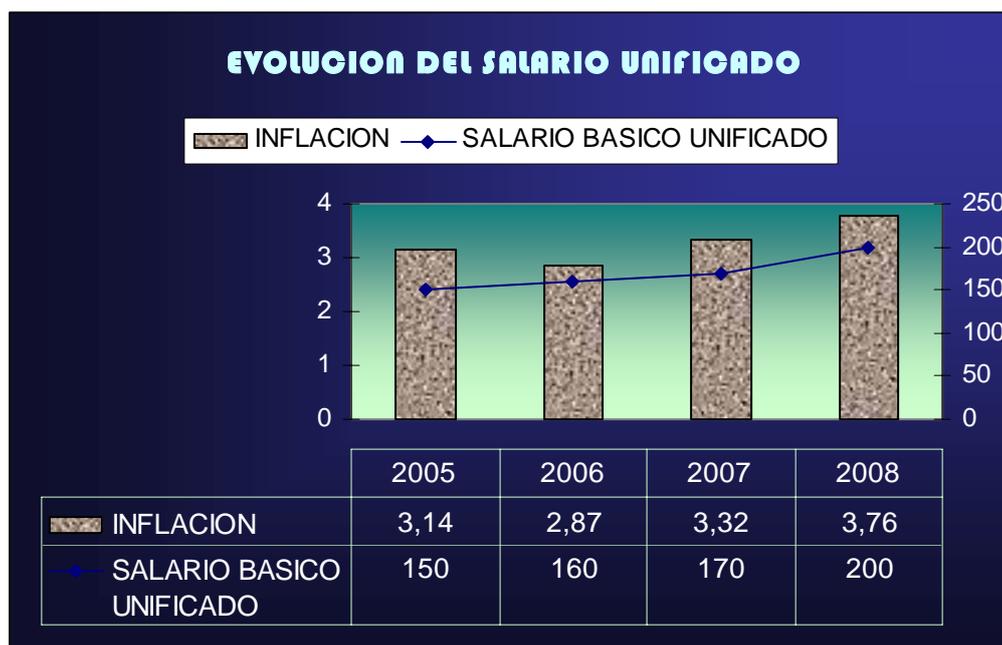
Elaboración: Elena Dávila

2.5.1.1.4 Situación Económica Familiar

2.5.1.1.4.1 Evolución del Salario Básico Unificado

El incremento del salario básico unificado para el sector privado para el 2008 es de \$30 representando un incremento del 18% en comparación al año 2007, cifra muy superior a la inflación proyectada para el 2008 que de 3.76%.

Gráfico II.G16. Evolución del salario unificado



Fuente: Banco Central del Ecuador e INEC

Elaboración: Elena Dávila

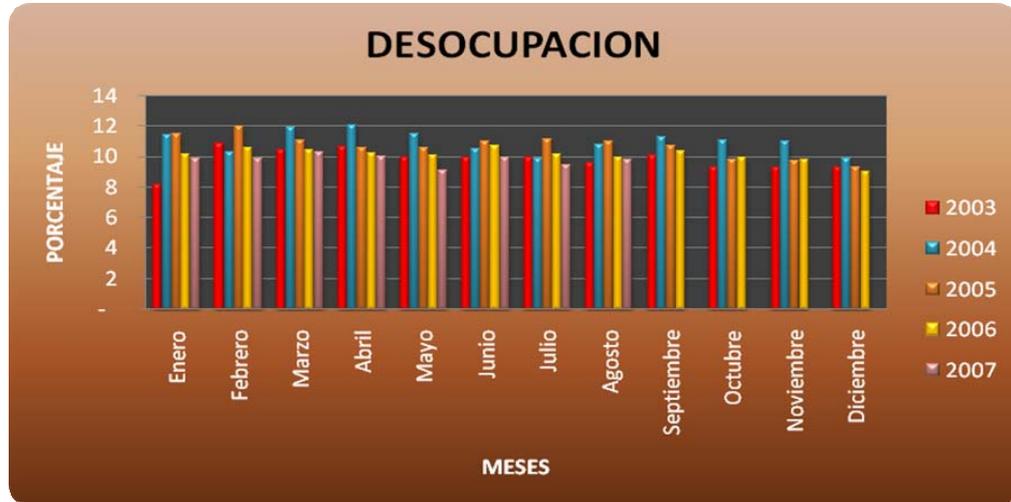
Aunque el Gobierno haya optado por un alza en el salario básico unificado, los precios de los alimentos no han dejado de subir, por lo cual esta situación se convierte en un factor limitante para el ingreso de los ecuatorianos, y por consiguiente, para el ahorro y la inversión. Sin embargo, este incremento ha servido para menguar la incertidumbre existente respecto a los cambios que se den por la nueva Constitución Política del Ecuador y equilibrar la renta de la población con relación a la inflación.

2.5.1.1.4.2 Desocupación y Subocupación en el Ecuador.

El desempleo se define como la parte proporcional de la población económicamente activa que se encuentra involuntariamente inactiva.

El desempeño de un país se lo puede determinar en gran parte por la cantidad de personas que se encuentran empleadas; dentro del aspecto ocupacional, hay que distinguir tres grupos, que son los empleados, desempleados y subempleados.

Gráfico II.G17. Desocupación



Fuente: INEC
Elaboración: Elena Dávila

Durante el año 2007, se vio un descenso en el desempleo a nivel nacional, a pesar de la incertidumbre por las decisiones de la Asamblea Constituyente. En cuanto al desempleo en la ciudad capital, se observa de igual manera una disminución desde los últimos meses del año 2007 hasta lo que va del año 2008, el año inició con el 6,06% de desempleo, mientras que en abril se registró un incremento al 6,75%, debido posiblemente a la eliminación de la intermediación y tercerización laboral, puesto que varias empresas optaron por despedir al personal tercerizado.

Gráfico II.G18. Desempleo en la ciudad de Quito 2007-2008



Fuente: Banco Central del Ecuador
Elaboración: Elena Dávila

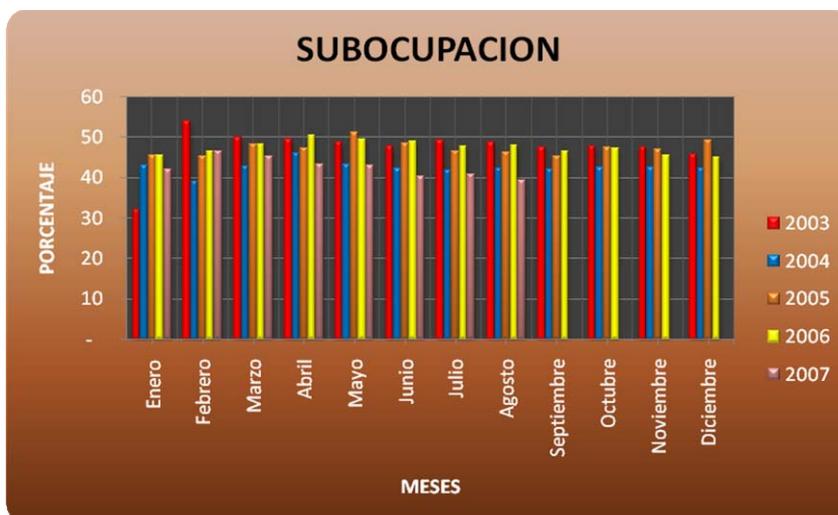
En la presentación de la “Agenda Social para el Desarrollo” del Gobierno actual, el Presidente de la República indicó que los ejes de acción se los realizará en los sectores vulnerables del país, como es la salud, la educación, los programas para el Bono de Desarrollo Humano y de Vivienda así como la reactivación económica y productiva.

En este último punto, se pretende generar en los próximos cuatro años, alrededor de 300 mil nuevos puestos de trabajo con programas de desarrollo social como son: de Fomento a Cadenas Agropecuarias en territorios, turismo, negocios inclusivos agroindustriales del que se beneficiarán 38 mil 400 personas, programa de vivienda popular en 240 mil unidades de vivienda, y el Programa de Cadenas de Compras Públicas con los programas: Hilando el Desarrollo con un millón 623 mil beneficiarios, y Desayuno Escolar con un millón 300 mil.

Así también, Correa dio a conocer que el Ministerio de Trabajo y Empleo promoverá el trabajo con remuneraciones justas y dignas. Además de capacitaciones laborales intensivas a través del Consejo Nacional de Capacitación, Servicio Ecuatoriano de Capacitación Profesional (SECAP), y el Sistema de Aseguramiento de la Calidad de la Capacitación y Formación Profesional.

La subocupación se refiere a la parte de la población económicamente activa que tiene empleos que no están en relación a su nivel académico o cognoscitivo. Como se puede observar en la gráfica de Desocupación como en la que sigue, el desempleo actualmente se encuentra en el orden del 7%, mientras que el subempleo esta en el orden del 40%, como se muestra a continuación:

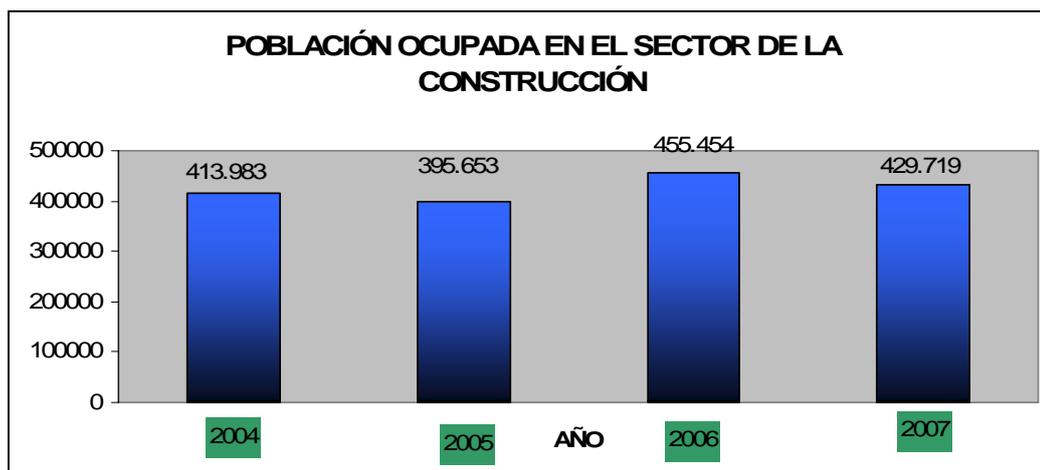
Gráfico II.G19. Subocupación



Fuente: INEC
Elaboración: Elena Dávila

Por otra parte, enfocándose al sector de la construcción, que es uno de los que ofrece mayores fuentes de empleo para mano de obra no calificada debido al sistema constructivo tradicional aún existente en el país, se observa que la población ocupada en este sector ha disminuido en un 6% entre los dos últimos años, situación que afecta al total de la población desocupada del país.

Gráfico II.G20. Población ocupada en el sector de la construcción



Fuente: INEC

Elaboración: Elena Dávila

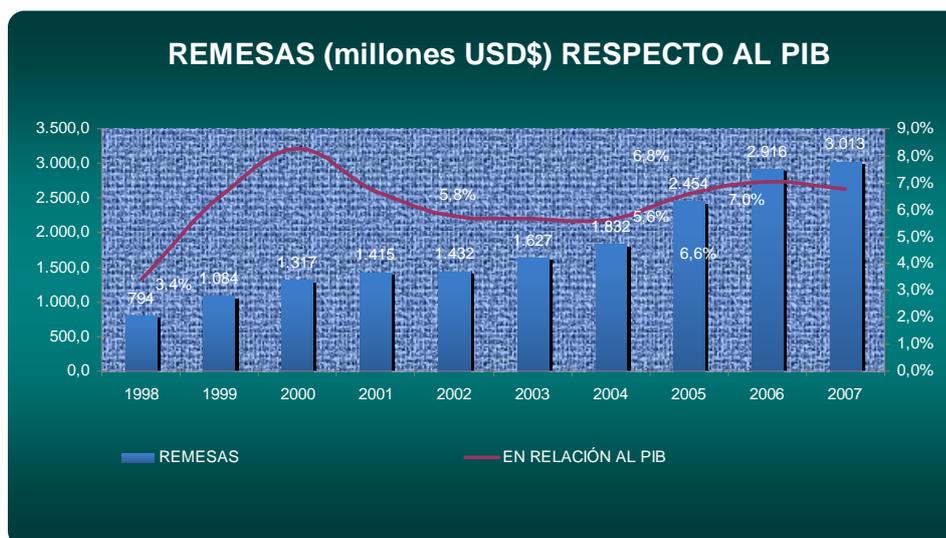
2.5.1.1.5 Factores Sociales – Culturales

2.5.1.1.5.1 Remesas de migrantes

Las remesas recibidas de migrantes ecuatorianos se ha convertido en la segunda fuente de ingresos más importante del país, los valores percibidos se destinan principalmente a la inversión en bienes inmuebles ya sea para su adquisición o construcción, y en segundo lugar al consumo en la compra de vehículos. Según el Banco Central del Ecuador reporta que en el año 2.007, las remesas alcanzaron un valor de aproximadamente 3.013 millones de dólares, y en el año anterior, éstas representaron un 7,1 % del Producto Interior Bruto (PIB).

A partir del año 2.001, las remesas han crecido sostenidamente y se han convertido en un factor muy importante en el desarrollo del país.

Gráfico II.G21. Remesas respecto al PIB



Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: Elena Dávila

El Azuay es la provincia del Ecuador que más remesas ha recibido de los trabajadores ecuatorianos en el exterior, durante el año 2007.

Según señala el Banco Central del Ecuador, las remesas que ingresaron en ese período sumaron 825.6 millones de dólares, que significa un incremento del 3.0 % con relación al mismo período del año 2006 (801.4 millones) y 1.4 % con relación al tercer trimestre de 2007 (814.5 millones). La provincia del Azuay se benefició con 141.1 millones del total de estas remesas, seguida del Guayas, Cañar, Loja, Pichincha, entre otras.

El fenómeno de la migración continúa siendo nacional, de tal manera que la participación de las remesas por regiones, es el siguiente: Austro 43.6%, Litoral 27.9%, Interandina 22.9%, Amazónica 5.5% e Insular 0.1%.

En cuanto a las remesas recibidas por país de procedencia en el cuatro trimestre de 2007, Estados Unidos, España e Italia cubren aproximadamente el 97.3% del mercado de remesas.

2.5.1.1.6 Sistema Financiero

La banca privada ecuatoriana en la actualidad ya no entrega créditos directos a constructores, sino que los financia a través de fideicomisos inmobiliarios, mismos que garantizan el uso de los flujos de dinero del proyecto y la recuperación de la inversión. En el caso del crédito para

la construcción, éste sirve para garantizar la continuidad y el óptimo desarrollo de los proyectos de construcción, para que todas las etapas de construcción se realicen de acuerdo al cronograma de la obra y se culmine el proyecto en el plazo proyectado.

Dentro de los Bancos que prestan fondos para construcción de proyectos inmobiliarios en nuestro país están entre otros, el Banco Pichincha con el “Crédito Construir”, MM Jaramillo Arteaga, Banco Ecuatoriano de la Vivienda y Mutualista Pichincha, a continuación se presentan las principales características y requerimientos de estas instituciones financieras:

-  Este producto financia hasta el 33% del total del presupuesto proyectado para la construcción, incluyen el valor del lote y los costos indirectos.
-  Los desembolsos se efectúan de acuerdo con el avance de la obra, previa la visita de un perito que certifique la inversión realizada.
-  La tasa es la vigente en el banco para operaciones de este tipo, y se fija en la fecha en que se produce cada uno de los desembolsos. La tasa se reajusta trimestralmente de acuerdo con las condiciones del contrato.
-  El plazo para la cancelación del capital prestado es de hasta 6 meses después de terminado el proyecto, periodo estimado para culminar el proceso de legalización de las ventas. Los intereses se pagarán mes vencido y serán liquidados sobre los valores efectivamente desembolsados.
-  Como garantía, deberá constituirse hipoteca abierta sin límite de cuantía, sobre el lote en que se desarrolla el proyecto. Adicionalmente, se solicitará una garantía personal a los socios de la sociedad solicitante.

Entre las principales ventajas que este tipo de crédito tiene para el constructor, es que éste es flexible ante las necesidades del solicitante de acuerdo a las condiciones del mercado; además, las instituciones financieras facilitan la comercialización de los proyectos a financiarse, a través de promoción realizada desde sus oficinas.

Entre los requisitos que solicitan las entidades financieras para el primer desembolso se encuentran las siguientes:

1. Hipoteca del lote
2. Permiso de construcción otorgado por la Municipalidad respectiva
3. Póliza de seguro contra todo riesgo

4. Inversión en obra de al menos el 10% de los costos directos

De igual manera, el banco realiza una calificación preliminar del crédito y otra definitiva, para las cuales solicita documentación referente al proyecto a construirse, entre otros documentos, se requieren los siguientes:

1. “Declaración patrimonial socios del proyecto
2. Copias de cédulas y papeletas de votación del (los) administrador(es) o representante(s) legal(es).
3. Solicitud de crédito para construcción.
4. Declaración patrimonial socios del proyecto.
5. Copia del RUC.
6. Copias de las escrituras públicas que contengan constitución y posteriores reformas con razón de inscripción y los estatutos de la compañía.
7. Para las sociedades anónimas, certificación del Comisario donde conste su composición accionaria, relacionando cada uno de los socios y su porcentaje de participación.
8. Copia de la carta de pago de la Patente Municipal y del pago del 1.5 por 1.000, en el caso de que el domicilio de la persona jurídica sea el cantón Quito.
9. Copia simple de nombramiento(s) inscrito(s) y actualizados del(os) representante(s) legal(es).
10. Acta de la Junta en la que se autoriza la venta del inmueble, en caso de ser necesario.
11. Acta de la Junta de Accionistas en la que autorice al (los) representantes legales a contraer obligaciones (de acuerdo a estatutos)
12. Certificado de la Superintendencia de Compañías (tiene validez de 30 días desde su emisión).
13. Certificado del IESS (tiene validez de 180 días desde su emisión).
14. Ultimo balance auditado.
15. Balances Internos de los 2 últimos meses.
16. Fotocopia de las dos últimas declaraciones de renta, con anexos.
17. Relación de experiencias anteriores y vigentes, en la construcción de proyectos y de crédito para construir.
18. Carta explicativa de la cuantía y fuente de recursos propios.

19. Cuadro en el que se indique el porcentaje de participación de cada socio en el proyecto con montos.

Dentro de la documentación técnica del proyecto, el constructor debe presentar los siguientes requisitos:

1. Memoria descriptiva del proyecto
2. Información sobre la competencia del proyecto
3. Especificaciones de construcción
4. Estudio de suelos
5. Planos de localización del proyecto en la ciudad.
6. Juego de planos arquitectónicos del proyecto en el que se incluya cuadro de áreas.
7. Copia del informe aprobatorio del proyecto, expedido por el Municipio.
8. Presupuesto de construcción con análisis de precios unitarios en medio magnético.
9. Cronograma valorado de obra en medio magnético.
10. Flujo de caja en medio magnético.
11. Relación detallada de los inmuebles en los que se especifique áreas y precios de venta. Unidades vendidas y por vender.
12. Copias de las promesas de compra venta
13. Flujo de recuperación de ventas en medio magnético.
14. Cuadro de clientes con números de cédula y teléfonos para precalificación
15. Copia de la escritura del lote.
16. Solicitud de avalúo con la autorización de débito por honorarios o comprobante de ingreso de caja.”⁵

2.5.1.2 Microambiente

2.5.1.2.1 Proyectos Ofertados por A.V. Arquitectos Cía. Ltda.

ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA. LTDA. ha edificado a lo largo de cuatro años de actividad en la rama de la construcción, diversos proyectos inmobiliarios en la ciudad de Quito, actualmente, oferta programas habitacionales, el primero ubicado en el Sur de la capital del país, y el segundo, tema del presente trabajo, se espera encontrar por medio de un

⁵ www.bancopichincha.com.ec

estudio de mercado, el lugar óptimo de ubicación dentro de la ciudad. A continuación se mencionan las características de ambos:



UBICACIÓN: Catarama E2-76 y Palenque

CARACTERÍSTICAS:

-  5270 m² de áreas verdes y recreativas
-  Juegos infantiles
-  Canchas multideportivas
-  Sala comunal
-  Estacionamientos para visitas
-  Apartamentos de 3 dormitorios desde 69 m²
-  Acabados de primera
-  Guardianía 24 horas

Gráfico II.G22. Ubicación Casales Metrópoli



DISTRIBUCIÓN DE APARTAMENTOS:

Gráfico II.G23. Distribución Casales Metrópoli



CARACTERÍSTICAS:

- ☒ Apartamentos de 1, 2 y 3 dormitorios.
- ☒ Apartamentos exclusivos desde 48m² hasta 132m²
- ☒ Edificio inteligente
- ☒ Vista privilegiada a los cuatro puntos cardinales
- ☒ Áreas comunales
- ☒ 2 ascensores y un montacargas
- ☒ Aparcamientos cubiertos para propietarios y visitas.
- ☒ Seguridad 24 horas
- ☒ Gas centralizado
- ☒ Acabados de primera

DISTRIBUCIÓN DE APARTAMENTOS:

Gráfico II.G24. Distribución Apartamentos Tirrena 3 dormitorios



Gráfico II.G25. Distribución Apartamentos Tirrena 1 dormitorio

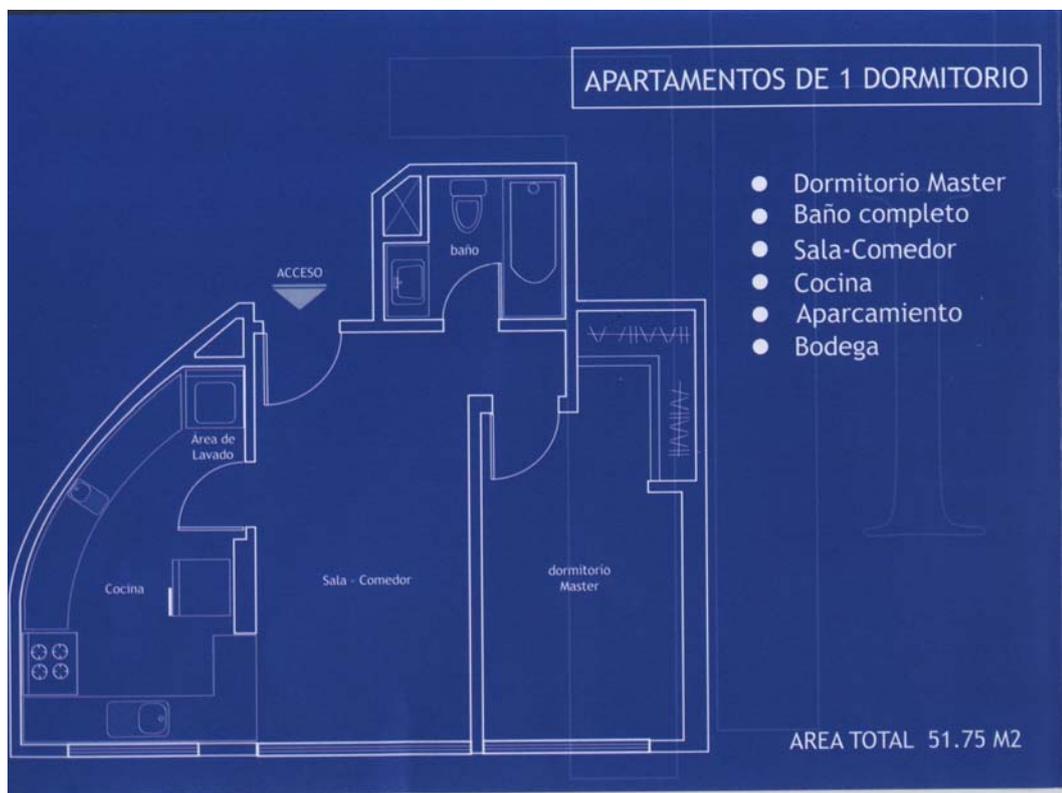


Gráfico II.G26. Distribución Apartamentos Tirrena 2 dormitorios



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE ESTRUCTURA E INSTALACIONES DE TIRRENA APARTAMENTOS

Estructura:

- 🏠 Cimentación con vigas corridas
- 🏠 Estructura con pórticos de hormigón (columnas y diafragmas).
- 🏠 Vigas descolgadas y losas alivianadas de hormigón.
- 🏠 Muros de contención (Sistema de muros anclados).

Mamposterías:

- 🏠 **Paredes divisorias e interiores:** Sistema de paneles de alta resistencia de 10 y 15 cm. con aislante termo acústico (marca STYRO PANEL).
- 🏠 **Paredes de ductos y divisorias de muebles y gradas:** Sistema de paneles de alta resistencia de 10 y 15 cm. con aislante termo acústico (marca STYRO PANEL).
- 🏠 **Paredes en Fachadas:** en mampostería de 15 cm.

Instalaciones Hidrosanitarias:

-  **Tubería:** Desagües de PVC.
-  **Ventilación:** Por medio de ductos.
-  **Tubería de agua fría y caliente:** Tubería española marca Barbi.
-  **Desagües de piso:** con rejillas metálicas en: cocinas, baños, duchas y áreas de lavado y secado.

Instalaciones Eléctricas:

-  **Tubería:** de PVC o similar
-  **Cajetines:** metálicos
-  **Tomas e interruptores:** tipo VETO PREMIUM o similar.

Equipos y dotación especial.-

Ascensores:

-  1 ascensor montacargas, 600 kg. de carga nominal; velocidad de 1m/seg.
-  2 ascensores, con capacidad para 8 personas cada uno; velocidad de 1m/seg.

Cisterna.

-  Capacidad: 150m³
-  Capacidad para consumo domestico: 127.50 m³
-  Reserva para incendios: 22.50 m³
-  Sistema hidroneumático para uso doméstico compuesto por dos bombas de 10HP para trabajo alterno.
-  Una bomba de 10HP para presurizar el sistema contra incendios.
-  2 tanques hidroneumáticos de 300 galones.

Agua caliente:

-  Tanques eléctricos de 30 galones para departamentos de 2 y 3 dormitorios.

 Tanques eléctricos de 20 galones para departamentos de 1 dormitorio.

Intercomunicadores:

 Departamentos con una salida.

 Suites, una salida.

 Salida por las dos garitas de guardia.

Gas:

 Sistema de gas centralizado (gas licuado de petróleo) con tubería de cobre.

ESPECIFICACIONES DE ACABADOS EN ÁREAS COMUNALES Y EXTERIORES

1. Mamposterías. (Bloque vibropresado)

Fachadas:

 Paredes de mampostería 15 cm. de espesor, enlucidas con revestimiento termoplástico para exteriores.

 Antepechos enlucidos, revestimiento termoplástico para exteriores.

En circulaciones comunales:

Paredes con sistema M2 enlucidas con acabado liso y pintura.

2. Pisos

 **Vestíbulo:** Porcelanato y/o similar.

 **En circulaciones comunales y hall de acceso:** Porcelanato y alfombra.

 **Gradas de evacuación:** masilladas y pintadas.

 **Terrazas comunales:** tipo GRES o similar.

 **Terrazas inaccesibles:** Mortero impermeable.

 **Subsuelos:** Hormigón liso con endurecedor.

 **En rampas:** Hormigón escobillado con endurecedor.

 **En parqueos:** Hormigón liso con endurecedor.

3. Ventanas y puertas:

Ventanas

 Perfilería, en aluminio natural anodizado.

 Vidrio: flotado gris.

Puertas

 Ingreso peatonal principal: vidrio templado con jacksons.

 Ingreso vehicular: metálica con pintura anticorrosiva y acabado con pintura esmalte.

4. Cielos rasos

En subsuelos: Hormigón visto revocado.

En Pasillos: Gypsum con acabado alisado color blanco.

ESPECIFICACIONES DE ACABADOS EN ÁREAS PRIVADAS

1. Paredes

 **En salas, comedores, pasillos, dormitorios y salas de estar:** paredes acabado liso, pintura de caucho lavable.

 **En Baño master y baño 2:** paredes revestidas de piso a techo con cerámica.

 **En baños de áreas sociales:** paredes con acabado liso, pintura de caucho.

 **En Cocinas, áreas de lavado y secado:** paredes revestidas de piso a techo con cerámica y entre mueble alto y bajo; paredes lisas tras los muebles.

2. Pisos

 **En salas y comedores:** piso y barredera en madera (duela o tabloncillo).

 **En pasillos de departamentos:** piso y barredera en madera (duela o tabloncillo).

 **En baños:** pisos de cerámica.

 **En cocinas y áreas de lavado y secado:** cerámica.

 **En dormitorios y salas de estar:** alfombra y barredera de madera.

3. Cielos rasos

Gypsum con acabado liso y pintura.

4. Aparatos sanitarios y de cocina

 **Inodoros en baño master y social:** marca BRIGGS, color blanco, llave angular marca FV ó similar.

 **Inodoros en baños compartidos:** marca BRIGGS, color blanco, llave angular marca FV ó similar.

 **Lavabos para empotrar en mesón:** marca BRIGGS, color blanco, llaves angulares marca FV, o similar.

 **Tinas:** únicamente en baño master, marca BRIGGS o similar color blanco. A excepción de los apartamentos tipo 3, 14 A y 14 B.

 **Mezcladora en baño master y social:** marca BRIGGS, cromo, **Mezcladora en baños compartidos:** marca FV, cromo.

 **Accesorios de baño:** ½ Juego incluye toallero de aro, portarrollos y jabonera.

 **Fregadero:** en acero inoxidable tipo TEKA o similar. Mezcladora acabado

 cromo, llaves angulares marca FV o similar.

5. Carpintería de madera

 **Closet:** puertas en madera o DURAPLAC, cajones y tubos colgantes interiores (Tipo Hogar 2000 ó Madeval).

 **Muebles de cocina:** mueble alto y bajo con estructura en PACOPLAC, o similar, puertas en DURAPLAC ó similar, tiraderas, mesón de granito.

 **Muebles de baño:** con estructura en PACOPLAC, o similar, puertas en DURAPLAC ó similar, tiraderas, mesón post- formado.

TIRRENA APARTAMENTOS por ser el proyecto inmobiliario más grande que posee la constructora actualmente, se lo tomará como referencia para la realización del presente trabajo, sus planos estructurales, presupuestos y demás especificaciones, así como para la

estructuración del fideicomiso de administración inmobiliaria, temas que se estudiarán en el siguiente capítulo.

Gráfico II.G27. Vistas en 3D del Proyecto



2.5.1.2.2 Proveedores

A.V. ARQUITECTOS posee proveedores exclusivos para todos sus materiales de construcción, tanto para sus obras preliminares, como para la construcción y acabados de cada obra. La empresa realiza todas sus adquisiciones de materiales y de construcción por partes, de acuerdo a las necesidades de obra que se den durante la ejecución de la misma, en especial con relación a los principales materiales como son el cemento y hierro, a diferencia de los equipos y materiales para acabados de construcción que los adquiere en volúmenes totales para todo el proyecto. Sus principales proveedores son:

 HIDROMATEK S. A.

 TRANSPORTADORA GENERAL DE CEMENTO Y AGREGADOS, TRANSGECA CIA. LTDA.

-  COMERCIAL KYWI S.A.
-  ACERO COMERCIAL ECUATORIANO S.A.
-  PREFABRICADOS DEL ECUADOR SA PRECUADOR
-  NOVACERO S.A.
-  ELECTROLEG S.A.
-  DIACELEC S.A. (hierro, cemento, clavos, mallas)
-  HORMIGONERA QUITO HORQUITO CIA. LTDA.
-  AMBIENTES HOGAR 2.000 CIA. LTDA. (muebles de cocina)
-  BALDOSINES ALFA S.A.
-  EMPRESA DURINI INDUSTRIA DE MADERA C.A. EDIMCA
-  GRAIMAN CIA. LTDA.
-  D'GRES PISOS Y TECHOS S.A.
-  ALVAREZ BARBA S.A. (triplex)
-  ESTRUCTURAS DE ALUMINIO S.A. ESTRUSA
-  ACSUIN S.A. ACABADOS Y SUMINISTROS INDUSTRIALES
-  DEMACO, DISTRIBUIDORA DE EQUIPOS Y MATERIALES DE CONSTRUCCION GOMEZ C LTDA. (herramienta menor)

2.5.1.2.3 Clientes Externos

Sus principales contratos con terceros en cuanto a proyectos construidos en la ciudad de Quito son:

-  INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.
-  GEOANDES S.A.
-  NOVASIERRA
-  VALDIVIESO & SOLINES

La empresa además de la construcción de programas de vivienda, tiene también por objeto la asesoría en planificación, revisión o elaboración de presupuestos y remodelación y diseño de oficinas, sus clientes más importantes en cuanto a esta línea de negocio son:

-  VALDIVIESO & SOLINES
-  GEOANDES

 BRADY COMPANY

 INMOCASALES

En cuanto a otro tipo de clientes de los cuales Alfredo Valdivieso Arquitectos Cía. Ltda. es un proveedor de información tanto financiera, técnica y administrativa, se encuentran:

Superintendencia de Compañías: ya que la empresa entrega anualmente sus Estados Financieros auditados para demostrar la veracidad de su información contable y financiera y la razonabilidad de los rubros presentados. La firma auditora que elabora el estudio cada año y emite su opinión es Audi Assurance Cía. Ltda. A continuación se presenta el extracto de la opinión de los auditores independientes respecto a la información contable de la empresa en el año 2007:

“En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía Alfredo Valdivieso Arquitectos Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2007, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.”⁶

Servicio de Rentas Internas.- la empresa presenta a este organismo información tributaria de manera mensual y anual, cumpliendo así con sus obligaciones tributarias oportunamente.

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.- la constructora entrega y cancela sus obligaciones patronales de manera mensual y cumple a cabalidad con las disposiciones de esta entidad.

2.5.1.2.4 Clientes Internos

Los clientes internos de la empresa son sus empleados y trabajadores, pues la empresa posee obligaciones laborales con los mismos según el amparo del Código de Trabajo, actualmente la empresa cuenta con personal fijo en sus oficinas, del cual el 50% se encuentran en relación de dependencia con la compañía, el personal técnico como arquitectos e ingenieros trabajan bajo la modalidad de honorarios profesionales. El 90% del empleados que labora en A.V. Arquitectos

⁶ Informe de los Auditores Independientes a los miembros del Directorio de ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA. LTDA. al 21 de abril del 2008; Audi Assurance Cía. Ltda.

Cía. Ltda. se ha mantenido en la organización desde sus inicios, cada uno es profesional en su ámbito y experto en sus funciones, además, para que el nivel de conocimiento y adaptación se incremente, la empresa capacita a sus empleados durante dos veces al año como mínimo, asimismo, realiza actividades de integración para lograr un ambiente de trabajo óptimo para todos y de esta manera la empresa continúe creciendo en el tiempo.

2.5.1.2.5 Competencia

Entre las empresas constructoras locales que representan la mayor competencia para A.V.A. Cía. Ltda. se encuentran aquellas que por su experiencia en el mercado, se encuentran bien posicionadas en la ciudad de Quito. Se enumeran las siguientes:



NARANJO & ORDOÑEZ.- es una empresa con 25 años de experiencia en el desarrollo, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios destinados a vivienda, oficinas y locales comerciales, dentro del mercado se la ubica como líder en el segmento de estrato económico medio alto y alto.

PROYECTOS:

-  Alisal de Orellana – Av. Orellana y Bosmediano
-  Avadell – Sector Bellavista
-  Kohn - Sector Bellavista
-  Kirios – Sector Carcelén, Estadio de la Liga
-  Cumbres del Moral – Sector Monteserrín
-  Uziel – Sector Universidad Católica
-  Los Robles – Tumbaco
-  Kaymantá – Sector Universidad Internacional
-  Akári – Cumbayá
-  Rincón del Bosque- Sector C.C. El Bosque



URIBE & SCHWARZKOPF.- empresa con 33 años de experiencia en la promoción, planificación, construcción y venta de viviendas, departamentos, oficinas comerciales, así como construcciones de interés social en diferentes sectores de la capital de la República, en su mayoría sus ofertas inmobiliarias están dirigidas al estrato medio alto y alto.

PROYECTOS.-

-  Urban Plaza – Av. 12 de Octubre y Av. Coruña
-  Jardines de San Luis – Sector C.C. San Luis
-  Torres San José – Av. Maldonado y Av. Morán Valverde
-  Plaza Milano - calles Madrid y Valladolid
-  Alcalá del Valle - Vía a Amaguaña – Junto a la Casa de la Moneda
-  Torre Alta - La Coruña y González Suárez
-  Plaza Cordero – Luis Cordero y 9 de Octubre
-  Plaza Colón – Av. Colón y 9 de Octubre
-  Hotel Le Parc – Av. República del Salvador e Irlanda
-  Amazonas Plaza – Av. Amazonas y Arízaga
-  Parque Real – Av. 6 de Diciembre y Gaspar de Villarroel
-  Ritz Plaza – Gaspar de Villarroel y Av. 6 de Diciembre
-  Plaza 6 - Gaspar de Villarroel y Av. 6 de Diciembre
-  Portal El Capri – Av. Eloy Alfaro
-  Verona – Av. Eloy Alfaro
-  Portón Equinoccial – Vía a Calacalí (Mitad del Mundo)



MUTUALISTA PICHINCHA.- Durante los años de vida institucional de Mutualista Pichincha, ha desarrollado un sin número de proyectos de vivienda a nivel nacional, a la

presente ha desarrollado construcciones con 2.981 soluciones de vivienda, 218 locales profesionales, 675 lotes con servicio y 126 locales comerciales; con todos los servicios complementarios como son: vías, áreas comunales, áreas verdes, estacionamientos, etc. Se enfoca a los estratos socioeconómicos, bajos, medios y medios altos, su ventaja es la venta y el financiamiento mediante créditos hipotecarios al mismo tiempo.

PROYECTOS.-

-  Ciudad Alisos - Mitad del Mundo
-  La Hondonada – Sector la Primavera
-  Barú II – Autopista Valle de los Chillos – Puente 3
-  Palermo Ferrara – Av. Mariscal Sucre (Fundeporte)
-  Edificio Optimus – Julio Moreno y Av. 6 de Diciembre
-  Santa Ana – Conocoto, frente al parque La Moya
-  Pedregales – Calderón – vía las Marianitas
-  El Balcón de la Cuenca - Centro Histórico – Calles Cuenca y Manabí
-  Los Olivos – Mitad del Mundo
-  Irazú – Urb. Alberto Einstein
-  Torres Santa Lucía – Av. Occidental
-  Torres Santorini – Av. De los Granados y Av. Río Coca
-  Torre Castilla - Las Casas y Selva Alegre
-  Torre Lisboa – Av. El Inca



CONSTRUECUADOR.- Es una empresa con diez años de experiencia en el mercado inmobiliario, se dirige al estrato medio de la población quiteña.

PROYECTOS.-

-  Estancia de la Armenia – Valle de los Chillos

 Mirador del Bosque – Sector C.C. El Bosque

 La Campiña - Mitad del Mundo

 Rincón del Sol - Chillogallo

CONSTRUCTIVA.- es una empresa con 15 años de experiencia que se dedica a la construcción de locales comerciales, oficinas y viviendas en todo el país, su actividad está dirigida al estrato bajo, medio y alto.

PROYECTOS.-

 OFFICE CENTER - Cumbayá

 EL CENTRO PLAZA - Cumbayá

 CONJUNTO EL RECREO – Detrás del C.C. El Recreo



CONSTRUIR FUTURO S.A.- La Compañía se inició como consecuencia de la escisión de la Compañía Hormigonera Quito Cía. Ltda., lleva 9 años en el mercado, su finalidad es desarrollar, promover y construir planes masivos de vivienda, su mercado meta es el estrato medio de la ciudad.

PROYECTOS.-

 Casales Alegría

 Casales Córcega

 Casales Buenaventura – Calderón

 Casales Gabriela - La Vicentina

La ventaja competitiva que tiene A.V. Arquitectos, es que no tiene limitado el estrato social ni el nicho de mercado al que desea llegar en la ciudad de Quito, a diferencia de sus principales competidores que construyen proyectos inmobiliarios, la empresa busca la manera de que la inversión inmobiliaria de la gente tenga diversidad de opciones, y en especial, que las remesas de los inmigrantes sean utilizadas de manera adecuada.

2.5.1.2.6 Organismos de Control

Las entidades que controlan y supervisan la actividad constructora de la empresa en el ámbito local son las siguientes:

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.- esta institución se encarga de conceder los permisos necesarios para la construcción de proyectos inmobiliarios mediante su Departamento de Fiscalización, pues realiza un control previo de si los terrenos son aptos o no para realizar la construcción mediante un estudio de suelos, aprueba los planos del proyecto, y parte desde ahí para supervisar que la obra se esté ejecutando de acuerdo a lo aprobado hasta su culminación, así como también se sujete a leyes y reglamentos municipales.

Cámara de la Construcción de Quito.- todas las empresas que se dedican a la actividad constructora en la ciudad de Quito, deberán estar obligatoriamente inscritas en este organismo, aportando mensualmente una cuota para mantener la afiliación. Dentro de cada contrato suscrito tanto con ingenieros civiles, residente de obra o mano de obra en general, existe una cláusula que habla de que en caso de que exista alguna controversia entre las partes, la misma se solucionará mediante arbitraje con participación de la Cámara de la Construcción.

Colegio de Ingenieros Civiles de Pichincha.- este organismo se encarga de revisar que los planos de construcción se encuentren dentro de los parámetros técnicos de Ingeniería, el Colegio cobra un porcentaje por cada revisión dependiendo del proyecto, mismo que corresponde al 1 por mil del área de construcción del programa inmobiliario.

Colegio de Arquitectos de Pichincha.- este organismo, al igual que el mencionado anteriormente, revisa los planos de construcción del proyecto en cuanto a requerimientos de diseño y arquitectónicos, esta institución también cobra un porcentaje por la revisión, que corresponde al 1 por mil del cálculo estructural.

En cuanto a los organismos de control a nivel nacional se encuentran:

Superintendencia de Compañías.- es el organismo encargado de controlar el buen funcionamiento de las personas jurídicas de carácter privado en el país, y de verificar cada año que sus Estados Financieros sean veraces con el aval de Auditorías Externas.

Servicio de Rentas Internas.- este organismo se encarga de la recaudación de tributos a nivel nacional, así como de la administración tributaria haciendo uso de las facultades que le concede la Ley de Régimen Tributario Interno. Con respecto a la empresa en particular, el SRI verifica que sus obligaciones tributarias tales como: Impuesto a la Renta Sociedades, Declaración de Retenciones en la Fuente, Declaración de IVA, Anexo Transaccional Simplificado y Anexo de Retenciones en la Fuente de Empleados bajo Relación de Dependencia se encuentren al día, y que cumpla con las disposiciones de acuerdo a las resoluciones emitidas para Contribuyentes Especiales.

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.- el IESS se encarga de supervisar que las obligaciones patronales de la empresa se encuentren al día.

2.5.2 Análisis Interno

En el Análisis Interno se estudiará el manejo y la eficiencia administrativa - financiera de la empresa, y se evaluará si la empresa optimiza sus recursos para obtener mejor rentabilidad.

2.5.2.1 Área Administrativa

En sus inicios, A.V. Arquitectos nació como un negocio que buscaba obtener utilidades mediante la combinación de la actividad constructiva e inmobiliaria, es decir, mediante la construcción y venta de sus propios proyectos. Con el tiempo, decide cambiar su estrategia y especializarse solamente en la construcción, tanto de sus propios proyectos, como de contratos de terceros; es así que sus socios constituyen otra empresa dedicada exclusivamente a la venta de bienes inmuebles llamada INMOCASALES CÍA. LTDA.

Así, actualmente está consiguiendo poco a poco mayor mercado en la ciudad capital, y desde su inicio hasta la presente, su recurso humano se ha incrementado en un 50%, siendo el área de planificación y ejecución de obra la que cuenta con mayor personal, lo cual implica que sus decisiones administrativas y financieras pueden enfocarse hacia el mediano plazo.

La actividad de construcción demanda mucha experiencia y la aplicación de una tecnología medianamente especializada, que se apoya en una fuerte inversión para lograr proyectos de vivienda de calidad, es por ello que la empresa tiene como uno de sus principios a la mejora

continua, tanto en lo referente a la calidad en la construcción como para obtener mayor rentabilidad con el uso de nuevas formas de financiamiento para sus proyectos.

A.V. Arquitectos Cía. Ltda. desarrolla sus operaciones administrativas y financieras buscando siempre satisfacer la creciente necesidad de vivienda de la demanda local. Cada proyecto a construirse posee su propio personal tanto en el aspecto técnico como en la mano de obra para su ejecución, pero las directrices en cuanto a políticas de administración de los programas inmobiliarios y desembolsos de fondos para la obra, son ejecutadas directamente por los miembros de la Dirección de la empresa.

2.5.2.2 Área Financiera.

La administración de ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA. LTDA. ha sido manejada profesional e íntegramente, lo que le ha permitido consolidar su estructura de solvencia y alcanzar un posicionamiento sólido dentro del mercado de la construcción.

La compañía ha seguido desde sus inicios una línea conservadora y prudente en el manejo financiero de la institución, buscando mantener siempre niveles de desempeño y administración de riesgo que garanticen la seguridad de sus clientes e inversionistas.

A continuación se presenta el Balance General de Alfredo Valdivieso Arquitectos Cía. Ltda. con corte a Diciembre del 2007, con lo que se realizará un breve análisis de los activos, pasivos y patrimonio, mismo que constituye un referente para más adelante realizar el estudio de los desembolsos de fondos para el proyecto y estructurar el Fideicomiso de Administración Inmobiliaria.

A.V. Arquitectos es una empresa de 6 millones de dólares, el mayor porcentaje del Activo se encuentra concentrado en el rubro de activo corriente, que representa un 77% en relación al total, mientras que las obligaciones a largo plazo tienen el valor más relevante respecto al total del Pasivo, ya que las compras que realiza la empresa son a crédito y en grandes volúmenes, y se cancelan totalmente al final de la ejecución de cada proyecto.

ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CÍA. LTDA.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

| | | |
|---|-----------|-----------|
| CAJA BANCOS | 93.432 | |
| CTAS Y DOCS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADO | 227.777 | |
| CTAS Y DOCS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS | 39.702 | |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR | 36.540 | |
| CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA(IVA) | 173.345 | |
| CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.R.) AÑOS ANTERIORES | 41.422 | |
| CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (RENTA) | 36.430 | |
| INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO | 4.384.688 | |
| OTROS ACTIVOS CORRIENTES | 37.521 | |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | | 5.070.857 |

ACTIVO NO CORRIENTE

| | | |
|--|---------|-----------|
| MUEBLES Y ENSERES | 357.084 | |
| MAQUINARIA Y EQUIPO | 985.777 | |
| EQUIPO DE COMPUTACIÓN Y SOFTWARE | 146.960 | |
| (-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA ACTIVO FIJO | 77.006 | |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | | 1.412.815 |

ACTIVO DIFERIDO

| | | |
|---------------------------------------|--------|---------|
| GASTOS DE ORGANIZACIÓN Y CONSTITUCIÓN | 15.243 | |
| OTROS ACTIVOS DIFERIDOS | 85.000 | |
| TOTAL ACTIVO DIFERIDO | | 100.243 |

TOTAL DEL ACTIVO

\$ 6.583.915

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

| | | |
|---|---------|-----------|
| CUENTAS Y DOC. POR PAGAR PROVEEDORES LOCALES | 365.656 | |
| OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LOCALES | 243.210 | |
| PRESTAMOS DE ACCIONISTAS LOCALES | 38.080 | |
| OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA | 9.557 | |
| OBLIGACIONES IR POR PAGAR DEL EJERCICIO | 202.424 | |
| OBLIGACIONES CON EL IEES | 2.474 | |
| OBLIGACIONES CON EMPLEADOS | 3.392 | |
| OBLIGACIONES PARTICIPACIONES TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO | 142.888 | |
| TOTAL PASIVOS CORRIENTE | | 1.007.681 |

PASIVO A LARGO PLAZO

| | | |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| PRESTAMOS DE ACCIONISTAS LOCALES | 41.526 | |
| TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO | | 41.526 |
| CUENTAS Y DOC. POR PAGAR PROVEEDORES | 2.927.435 | |
| TOTAL PASIVO DIFERIDO | | 2.927.435 |
| TOTAL DEL PASIVO | | 3.976.642 |

PATRIMONIO

| | | |
|------------------------------|-----------|-----------|
| CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO | 2.000.000 | |
| RESERVAS LEGAL | 60.727 | |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | 546.545 | |
| TOTAL PATRIMONIO NETO | | 2.607.273 |

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

\$ 6.583.915

Fuente: Departamento Administrativo – Financiero A.V. Arquitectos Cía. Ltda.

El total de Activos de A.V. Arquitectos Cía. Ltda. asciende a 6.5 millones de dólares en el año 2007. La cuenta mas relevante dentro del grupo del Activo Corriente es la de Inventario de Productos en Proceso, que representa un 67% del Activo Total, pues por ser una empresa que transforma la materia prima (cemento, hierro, arena, entre otros materiales de construcción) en un producto terminado como es la vivienda ya construida, es un rubro que siempre va a tener un valor alto, en especial si se trata de construcciones de programas habitacionales masivos.

En lo que respecta al Activo Fijo, el mayor rubro se presenta en Maquinaria y Equipo con un 15% en relación al Activo Total, pues la constructora necesita tener siempre dentro de su Activo, recursos que le ayuden a obtener construcciones de calidad, además, la empresa cuenta con maquinaria especializada en edificación de obra ya que emplea técnicas internacionales de construcción, que le exigen poseer los equipos necesarios para implementarla.

El patrimonio de la empresa es sólido ya que posee un gran respaldo de fondos como es el capital social, pues los USD 2 millones de aportación de los socios representan un 77% del Patrimonio Total, además, la empresa cuenta con reserva legal que hace que la empresa pueda hacer frente ante posibles riesgos del mercado y problemas de liquidez a futuro debido a contingencias internas o del entorno.

La utilidad en el ejercicio 2007 representa un 6% en relación a las ventas netas de la empresa, en tanto que la utilidad operacional tiene una participación del 10% respecto a ventas, lo cual significa que solamente un 3% es destinado al pago de impuesto a la renta y a utilidades para los trabajadores.

En cuanto a los resultados de la empresa en el año 2007, ésta presenta en ventas totales un valor de USD 9 millones. En ese año, la constructora tiene altos costos y gastos respecto a materia prima e inventario de productos en proceso, debido a la ejecución y culminación de la construcción de grandes proyectos habitacionales en la capital como es el caso de Casales San Pedro en el Sur de la Capital cuyo costo ascendió aproximadamente a USD 13 millones, y Ferrara apartamentos a USD 7 millones.

El gasto cuyo valor es el más alto dentro del Estado de Resultados de la empresa es el de honorarios y comisiones, ya que su fuerza laboral especializada (arquitectos, técnicos,

ingenieros) es fundamental en la construcción de sus proyectos y en la venta de vivienda ya terminada.

ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA. LTDA.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANACIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

| | | |
|--|------------------|-------------------------|
| VENTAS NETAS | | 9.000.828 |
| Ventas Brutas | 9.560.828 | |
| - Descuentos y Devoluciones en Ventas | <u>560.000</u> | |
| COSTO DE VENTAS | | <u>7.467.361</u> |
| Inventario inicial de materia prima. | 3.086.000 | |
| + Compras de Materia prima. | 506.000 | |
| = Total de Materia prima disponible | 3.592.000 | |
| - Inventario final de Materia prima. | 602.407 | |
| = Costo de materia prima utilizada | 2.989.593 | |
| + Mano de obra directa. | 56.000 | |
| = Costo primo | 3.045.593 | |
| + Gastos de Fabricación | 37.080 | |
| = Total de Costo de Fabricación | 3.082.673 | |
| Inventario Inicial de Prod. En Proceso | 9.009.375 | |
| Inventario Final de Prod. En Proceso | <u>4.624.688</u> | |
| = MARGEN de CONTRIBUCIÓN | | 1.533.467 |
| GASTOS | | <u>-580.883</u> |
| GASTOS ADMINISTRATIVOS | | -315.516 |
| SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES | 25.925 | |
| APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL | 5.310 | |
| BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES | 4.409 | |
| HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES | 173.959 | |
| MANTENIMIENTO Y REPARACIONES | 500 | |
| ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES | 14.614 | |
| SEGUROS Y REASEGUROS | 762 | |
| SUMINISTROS Y MATERIALES | 1.647 | |
| TRANSPORTE | 8.363 | |
| GASTOS DE GESTIÓN | 2.954 | |
| AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES | 6.511 | |
| IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS | 6.534 | |
| DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS DE ADMINISTRACION | 56.156 | |
| AMORTIZACIONES | 433 | |
| OTROS GASTOS LOCALES | <u>7.438</u> | |
| GASTOS DE VENTAS | | -263.700 |
| COMISIONES PAGADAS | 185.000 | |
| SUMINISTROS Y MATERIALES | 3.850 | |
| AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES | 4.000 | |
| DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS DE VENTAS | 20.850 | |
| PUBLICIDAD | <u>50.000</u> | |
| GASTOS FINANCIEROS | | -1.667 |
| INTERESES Y COMISIONES BANCARIAS | <u>1.667</u> | |
| UTILIDAD OPERACIONAL | | 952.584 |
| (-) 15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES | | <u>142887,6</u> |
| UTILIDAD GRAVABLE | | 809.697 |
| 25% IMPUESTO A LA RENTA | | <u>202.424</u> |
| UTILIDAD NETA | | 607.273 |

Cuadro II.4 Índices Financieros

| INDICE | 2007 |
|--|-------------|
| Capital de trabajo neto | 4.063.176 |
| Razón corriente (Índice de solvencia) | 5 |
| Razón de prueba ácida (Índice de liquidez) | 0,7 |
| Rotación de activos totales | 1,37 |

Elaboración: Elena Dávila

El capital de trabajo neto de la empresa en el 2007 es USD 4 millones, este valor representa la capacidad que posee la compañía para cancelar sus deudas a corto plazo, por lo tanto, se observa que en el último año ésta ha incrementado su liquidez notablemente ya que posee mayor disponibilidad financiera corriente para hacer frente a sus pasivos más exigibles, sin embargo, este excedente de liquidez puede ser peligroso ya que la empresa necesita utilizar esos recursos monetarios para generar activos productivos para la compañía, de lo contrario se crean recursos ociosos que van a disminuir su rentabilidad.

2.6 Análisis FODA

“El análisis FODA es una de las herramientas esenciales que provee de los insumos necesarios al proceso de planeación estratégica, proporcionando la información necesaria para la implantación de acciones y medidas correctivas y la generación de nuevos o mejores proyectos de mejora continua.

En el proceso de análisis de las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas, (FODA), se consideran los factores económicos, políticos, sociales y culturales que representan las influencias del ámbito externo, que inciden sobre el quehacer interno de la organización, ya que potencialmente pueden favorecer o poner en riesgo el cumplimiento de la Misión. La previsión de esas oportunidades y amenazas posibilita la construcción de escenarios anticipados que permitan reorientar el rumbo de una organización.”⁷

⁷ www.investigacionygestion.com

| | | |
|----------|---------------|-------------|
| | POSITIVAS | NEGATIVAS |
| EXTERIOR | Oportunidades | Amenazas |
| INTERIOR | Fortalezas | Debilidades |

| Análisis FODA | Fortalezas | Debilidades |
|------------------|---|---|
| Análisis Interno | Capacidades distintas Ventajas naturales Recursos superiores | Recursos y capacidades escasas Resistencia al cambio Problemas de motivación del personal |
| | Oportunidades | Amenazas |
| Análisis Externo | Nuevas tecnologías Debilitamiento de competidores Posicionamiento estratégico | Altos riesgos - Cambios en el entorno |

“Durante la etapa de planificación estratégica y a partir del análisis FODA se debe poder contestar cada una de las siguientes preguntas:

- ¿Cómo se puede detener cada debilidad?
- ¿Cómo se puede aprovechar cada fortaleza?
- ¿Cómo se puede explotar cada oportunidad?
- ¿Cómo se puede defender de cada amenaza?

Esta herramienta fue creada a principios de la década de los setenta y produjo una revolución en el campo de la estrategia empresarial. El objetivo final del análisis FODA es poder determinar las ventajas competitivas que tiene la empresa bajo análisis y la estrategia genérica a emplear por la misma que más le convenga en función de sus características propias y de las del mercado en que se mueve.

-  Las fortalezas deben utilizarse
-  Las oportunidades deben aprovecharse
-  Las debilidades deben eliminarse y

 Las amenazas deben sortearse”⁸

2.6.1 Matrices

FORTALEZAS.-

“Son las capacidades especiales con que cuenta la empresa, y por las que cuenta con una posición privilegiada frente a la competencia. Recursos que se controlan, capacidades y habilidades que se poseen, actividades que se desarrollan positivamente”⁹

Las cuestiones que se debe hacer para determinar las fortalezas son:

- ¿Qué ventajas tiene la empresa?
- ¿Qué hace la empresa mejor que cualquier otra?
- ¿A que recursos de bajo costo o de manera única se tiene acceso?
- ¿Qué percibe la gente del mercado como una fortaleza?
- ¿Qué elementos facilitan obtener una venta?

⁸ www.wikipedia.org

⁹ www.monografias.com

Cuadro II.5 Matriz 1

| FORTALEZAS |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Personal técnico especializado en el área de la construcción.2. Proveedores exclusivos de materiales, equipos y maquinarias de construcción, lo que garantiza la calidad en la estructura y acabados del proyecto.3. La empresa realiza proyectos de vivienda masiva por lo cual ha ganado reconocimiento.4. Ofrece construcciones de calidad y con diversidad de características en todos los sectores de la ciudad.5. La constructora es la única que utiliza la técnica internacional de construcción de muros portantes, con la cual optimiza costos de construcción y obtiene una importante ventaja competitiva.6. Fidelidad de sus clientes a partir de su experiencia en el mercado local.7. La empresa es parte de una alianza estratégica con un grupo de empresas especializadas en distintos aspectos de la construcción, venta y diseño de viviendas.8. Posee experiencia en todo tipo de construcciones y para todos los estratos sociales.9. Cuenta con equipo y maquinaria especializada de construcción y única en su ámbito.10. Mediante la aplicación de técnicas especializadas de construcción, la empresa optimiza el uso de materiales con la reutilización de los mismos, lo cual evita desperdicios.11. La empresa posee activos líquidos suficientes para cubrir sus deudas en el corto plazo.12. Existe el capital de trabajo apropiado para que la organización lleve a cabo sus actividades habituales.13. Construcción de viviendas funcionales en espacios pequeños. |

DEBILIDADES.-

“Son aquellos factores que provocan una posición desfavorable frente a la competencia. Recursos de los que se carece, habilidades que no se poseen, actividades que no se desarrollan positivamente”¹⁰

Para determinar las debilidades, se deberán responder las siguientes cuestiones:

- ¿Qué se puede mejorar?
- ¿Que se debería evitar?
- ¿Qué percibe la gente del mercado como una debilidad?
- ¿Qué factores reducen las ventas o el éxito del proyecto?

Cuadro II.6 Matriz 2

| DEBILIDADES |
|---|
| 1. Promoción de servicios incipiente, falta de uso de tecnología para darse a conocer al mercado. |
| 2. Al construir para terceros, si estos no cubren puntualmente los pagos a la constructora la ejecución de proyectos se detiene y el prestigio de la empresa disminuye. |
| 3. Falta de tecnología en sistemas de información internos. |
| 4. Entrega de proyectos inmobiliarios en plazos superiores a los pactados. |
| 5. Iliquidez o falta de recursos monetarios para desembolsos en la ejecución proyectos. |
| 6. Desvío de recursos humanos, materiales y técnicos hacia otros fines. |
| 7. Dependencia de pagos de cuotas de clientes para el financiamiento de la obra ejecución. |
| 8. Dificultad para llegar a clientes potenciales. |

OPORTUNIDADES.-

“Son aquellos factores que resultan positivos, favorables, explotables, que se deben descubrir en el entorno en el que actúa la empresa, y que permiten obtener ventajas competitivas.”¹¹

¹⁰ www.monografias.com

¹¹ www.wikipedia.org

Para analizar las oportunidades de una organización, se deben contestar básicamente las siguientes preguntas:

- ¿A que buenas oportunidades se enfrenta la empresa?
- ¿De que tendencias del mercado se tiene información?
- ¿Existe una coyuntura en la economía del país?
- ¿Qué cambios de tecnología se están presentando en el mercado?
- ¿Qué cambios en la normatividad legal y/o política se están presentando?
- ¿Que cambios en los patrones sociales y de estilos de vida se están presentando?

Cuadro II.7 Matriz 3

| OPORTUNIDADES |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Recuperación del país en el ámbito económico, lo que determina que la empresa puede construir más.2. De las remesas receiptadas, el 22% corresponde a inversiones; de éste, el 15% se destina a adquisición o construcción de vivienda, por lo que representa alta demanda potencial para la empresa.3. Interés del gobierno en impulsar la construcción y el empleo en el país, por lo que la empresa puede formular directrices y tomar decisiones a mediano plazo.4. Oferta de nuevos mecanismos de financiamiento por parte de instituciones financieras. |

AMENAZAS.-

“Son aquellas situaciones que provienen del entorno y que pueden llegar a atentar incluso contra la permanencia de la organización.”¹²

Para analizar las amenazas en una organización, se deben contestar básicamente las siguientes preguntas:

- ¿A qué obstáculos se enfrenta la empresa?
- ¿Qué están haciendo los competidores?
- ¿Los requerimientos de productos están cambiando?

¹² www.monografias.com

¿Se tienen problemas de recursos de capital?

¿Puede alguna de las amenazas impedir totalmente la actividad de la empresa?

Cuadro II.8 Matriz 4

| AMENAZAS |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Crecimiento de la competencia en el ámbito local con nuevos mecanismos de financiamiento de la construcción: fideicomisos, leasing, etc.2. Subida de precios en materiales de construcción, lo que hace que el costo total del proyecto suba.3. La competencia tiene financiamiento directo para la adquisición de vivienda o posee alianzas estratégicas con instituciones financieras, mientras que la constructora busca su propio financiamiento.4. Acceso limitado y burocrático a financiamiento para construcción a largo plazo. |

MATRICES DE PONDERACION

Cuadro II.9 Matriz 5

| FORTALEZAS | | IMPACTO | | |
|------------|--|---------|-------|------|
| N. | FACTOR | ALTO | MEDIO | BAJO |
| 1 | Personal técnico especializado en el área de la construcción. | X | | |
| 2 | Proveedores exclusivos de materiales, equipos y maquinarias de construcción, lo que garantiza la calidad en la edificación y acabados del proyecto. | | X | |
| 3 | La empresa realiza proyectos de vivienda masiva por lo cual ha ganado reconocimiento. | X | | |
| 4 | Ofrece construcciones de calidad y con diversidad de características en todos los sectores de la ciudad. | | X | |
| 5 | La constructora es la única que utiliza la técnica internacional de construcción de muros portantes, con la cual optimiza costos de construcción y obtiene una importante ventaja competitiva. | X | | |
| 6 | Fidelidad de sus clientes a partir de su experiencia en el mercado local. | | X | |
| 7 | La empresa es parte de una alianza estratégica con un grupo de empresas especializadas en distintos aspectos de la construcción, venta y diseño de viviendas. | | X | |
| 8 | Posee experiencia en todo tipo de construcciones y para todos los estratos sociales. | X | | |
| 9 | Cuenta con equipo y maquinaria especializada de construcción y única en su ámbito. | X | | |
| 10 | Mediante la aplicación de técnicas especializadas de construcción, la empresa optimiza el uso de materiales con la reutilización de los mismos, lo cual evita desperdicios. | X | | |
| 11 | La empresa posee activos líquidos suficientes para cubrir sus deudas en el corto plazo. | | X | |
| 12 | Existe el capital de trabajo apropiado para que la organización lleve a cabo sus actividades habituales. | | X | |
| 13 | Construcción de viviendas funcionales en espacios pequeños. | X | | |

Cuadro II.10 Matriz 6

| OPORTUNIDADES | | IMPACTO | | |
|---------------|--|---------|-------|------|
| N | FACTOR | ALTO | MEDIO | BAJO |
| 1 | Recuperación del país en el ámbito económico, lo que determina que la empresa puede construir más. | x | | |
| 2 | De las remesas receiptadas, el 22% corresponde a inversiones; de éste, el 15% se destina a adquisición o construcción de vivienda, por lo que representa alta demanda potencial para la empresa. | x | | |
| 3 | Interés del gobierno en impulsar la construcción y el empleo en el país, por lo que la empresa puede formular directrices y tomar decisiones a mediano y largo plazo. | | x | |
| 4 | Oferta de nuevos mecanismos de financiamiento por parte de instituciones financieras. | x | | |
| 5 | Déficit de vivienda existente, por lo tanto mayor potencial de crecimiento en el sector de la construcción. | x | | |

Cuadro II.11 Matriz 7

| DEBILIDADES | | IMPACTO | | |
|-------------|---|---------|-------|------|
| No. | FACTOR | ALTO | MEDIO | BAJO |
| 1 | No existe una planificación de adquisiciones de materiales y equipos de construcción por volumen total del proyecto. | x | | |
| 2 | Las directrices de la empresa son tomadas por el directorio. | | x | |
| 3 | No posee un Sistema de Información adecuado para investigación de mercados. | | x | |
| 4 | Promoción de servicios incipiente, falta de uso de tecnología para darse a conocer ante el mercado. | | x | |
| 5 | Al construir para terceros, si estos no cubren puntualmente los pagos a la constructora, la ejecución de proyectos se detiene y el prestigio de la empresa disminuye. | | x | |
| 6 | Falta de tecnología en sistemas administrativos, financieros y de información internos. | | x | |
| 7 | Entrega de proyectos inmobiliarios en plazos superiores a los pactados. | x | | |
| 8 | Iliquidez o falta de recursos monetarios para desembolsos en la ejecución de proyectos. | x | | |
| 9 | Desvío de recursos humanos, materiales y técnicos hacia otros fines. | x | | |
| 10 | Dependencia de pagos de cuotas de clientes para el financiamiento de la obra en ejecución. | x | | |
| 11 | Dificultad para llegar a clientes potenciales. | | x | |

Cuadro II.12 Matriz 8

| AMENAZAS | | IMPACTO | | |
|----------|---|---------|-------|------|
| No . | FACTOR | ALTO | MEDIO | BAJO |
| 1 | Los salarios aún están bajos en relación a la inflación, lo que puede afectar a la demanda del negocio debido al todavía bajo poder adquisitivo de los ecuatorianos. | | x | |
| 2 | En el país existe inseguridad jurídica, lo que consecuentemente provoca un ambiente de incertidumbre. | | x | |
| 3 | Crecimiento de la competencia en el ámbito local con nuevos mecanismos de financiamiento de la construcción: fideicomisos, leasing, etc. | x | | |
| 4 | Subida de precios en materiales de construcción, que hace que el costo total del proyecto suba. | x | | |
| 5 | La competencia tiene financiamiento directo para la adquisición de vivienda o posee alianzas estratégicas con instituciones financieras, mientras que la constructora busca su propio financiamiento. | x | | |
| 6 | Acceso limitado y burocrático a financiamiento para construcción a largo plazo. | | x | |

Cuadro II.13 Matriz de áreas ofensivas de iniciativa estratégica “FO”

| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-bottom: 10px;"> PONDERACIÓN: ALTA = 5 MEDIA = 3 BAJA = 1 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-bottom: 10px; margin-left: 100px;"> FORTALEZAS </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-left: 150px; text-align: center;"> O P O R T U N I D A D E S </div> | Recuperación del país en el ámbito económico, lo que determina que la empresa puede construir más. | De las remesas receptoras, el 22% corresponde a inversiones; de éste, el 15% se destina a adquisición o construcción de vivienda, por lo que representa alta demanda potencial para la empresa. | Oferta de nuevos mecanismos de financiamiento por parte de instituciones financieras. | Déficit de vivienda existente, por lo tanto mayor potencial de crecimiento en el sector de la construcción. | TOTAL |
|--|--|---|---|---|--------------|
| Personal técnico especializado en el área de la construcción. | 5 | 1 | 1 | 3 | 10 |
| La empresa realiza proyectos de vivienda masiva por lo cual ha ganado reconocimiento. | 5 | 3 | 1 | 5 | 14 |
| La constructora es la única que utiliza la técnica internacional de construcción de muros portantes, con la cual optimiza costos de construcción y obtiene una importante ventaja competitiva. | 3 | 5 | 1 | 5 | 14 |
| Posee experiencia en todo tipo de construcciones y para todos los estratos sociales. | 1 | 3 | 1 | 3 | 8 |
| Cuenta con equipo y maquinaria especializada de construcción y única en su ámbito. | 3 | 1 | 1 | 5 | 10 |
| Mediante la aplicación de técnicas especializadas de construcción, la empresa optimiza el uso de materiales con la reutilización de los mismos, lo cual evita desperdicios. | 3 | 5 | 3 | 3 | 14 |
| Construcción de viviendas funcionales en espacios pequeños. | 5 | 3 | 1 | 5 | 14 |
| TOTAL | 25 | 21 | 9 | 29 | |

Cuadro II.14 Matriz de áreas defensivas de iniciativa estratégica “DA”

| <p style="text-align: center;"> PONDERACIÓN: ALTA = 5 MEDIA = 3 BAJA = 1 </p> <p style="text-align: center;">DEBILIDADES</p> <p style="text-align: center;">A M E N A Z A S</p> | Crecimiento de la competencia en el ámbito local con nuevos mecanismos de financiamiento de la construcción: fideicomisos, leasing, etc. | Subida de precios en materiales de construcción, que hace que el costo total del proyecto suba. | La competencia tiene financiamiento directo para la adquisición de vivienda o posee alianzas estratégicas con instituciones financieras, mientras que la constructora busca su propio financiamiento. | TOTAL |
|---|--|---|---|--------------|
| No existe una planificación de adquisiciones de materiales y equipos de construcción por volumen total del proyecto. | 3 | 3 | 3 | 9 |
| Entrega de proyectos inmobiliarios en plazos superiores a los pactados. | 5 | 5 | 1 | 11 |
| Iliquidez o falta de recursos monetarios para desembolsos en la ejecución de proyectos. | 5 | 5 | 5 | 15 |
| Desvío de recursos humanos, materiales y técnicos hacia otros fines. | 3 | 3 | 5 | 11 |
| Dependencia de pagos de cuotas de clientes para el financiamiento de la obra en ejecución. | 1 | 3 | 5 | 9 |
| TOTAL | 13 | 19 | 19 | |

Cuadro II.15 Matriz de áreas de respuesta estratégica “FA”

| <p style="text-align: center;"> PONDERACIÓN: ALTA = 5 MEDIA = 3 BAJA = 1 </p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;"> FORTALEZAS </p> | A M E N A Z A S | Crecimiento de la competencia en el ámbito local con nuevos mecanismos de financiamiento de la construcción: fideicomisos, leasing, etc. | Subida de precios en materiales de construcción, que hace que el costo total del proyecto suba. | La competencia tiene financiamiento directo para la adquisición de vivienda o posee alianzas estratégicas con instituciones financieras, mientras que la constructora busca su propio financiamiento. | TOTAL |
|--|--|--|---|---|--------------|
| Personal técnico especializado en el área de la construcción. | 1 | 3 | 1 | 5 | 5 |
| La empresa realiza proyectos de vivienda masiva por lo cual ha ganado reconocimiento. | 3 | 1 | 3 | 7 | 7 |
| La constructora es la única que utiliza la técnica internacional de construcción de muros portantes, con la cual optimiza costos de construcción y obtiene una importante ventaja competitiva. | 3 | 5 | 3 | 11 | 11 |
| Posee experiencia en todo tipo de construcciones y para todos los estratos sociales. | 1 | 1 | 3 | 5 | 5 |
| Cuenta con equipo y maquinaria especializada de construcción y única en su ámbito. | 3 | 1 | 3 | 7 | 7 |
| Mediante la aplicación de técnicas especializadas de construcción, la empresa optimiza el uso de materiales con la reutilización de los mismos, lo cual evita desperdicios. | 3 | 5 | 5 | 13 | 13 |
| Construcción de viviendas funcionales en espacios pequeños. | 5 | 3 | 3 | 11 | 11 |
| TOTAL | 19 | 19 | 21 | 21 | |

Cuadro II.16 Matriz de áreas de mejoramiento estratégico “DO”

| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-bottom: 10px;"> PONDERACIÓN: ALTA = 5 MEDIA = 3 BAJA = 1 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-left: auto; margin-right: auto;"> DEBILIDADES </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-left: auto; margin-right: auto; margin-top: 10px;"> O P O R T U N I D A D E S </div> | Recuperación del país en el ámbito económico, lo que determina que la empresa puede construir más. | De las remesas receiptadas, el 22% corresponde a inversiones; de éste, el 15% se destina a adquisición o construcción de vivienda, por lo que representa alta demanda potencial para la empresa. | Oferta de nuevos mecanismos de financiamiento por parte de instituciones financieras. | Déficit de vivienda existente, por lo tanto mayor potencial de crecimiento en el sector de la construcción. | TOTAL |
|--|--|--|---|---|--------------|
| No existe una planificación de adquisiciones de materiales y equipos de construcción por volumen total del proyecto. | 3 | 1 | 1 | 1 | 6 |
| Entrega de proyectos inmobiliarios en plazos superiores a los pactados. | 1 | 1 | 5 | 3 | 10 |
| Iliquidez o falta de recursos monetarios para desembolsos en la ejecución de proyectos. | 3 | 1 | 5 | 1 | 10 |
| Desvío de recursos humanos, materiales y técnicos hacia otros fines. | 1 | 3 | 5 | 1 | 10 |
| Dependencia de pagos de cuotas de clientes para el financiamiento de la obra en ejecución. | 3 | 5 | 5 | 1 | 14 |
| TOTAL | 11 | 11 | 19 | 7 | |

Cuadro II.17 Matriz de síntesis estratégica

| MATRIZ DE SÍNTESIS ESTRATÉGICA | | |
|---------------------------------------|--|--|
| | OPORTUNIDADES | AMENAZAS |
| FORTALEZAS | <ul style="list-style-type: none"> ■ La empresa realiza proyectos de vivienda masiva por lo cual ha ganado reconocimiento. ■ La constructora es la única que utiliza la técnica internacional de construcción de muros portantes, con la cual optimiza costos de construcción y obtiene una importante ventaja competitiva. ■ Mediante la aplicación de técnicas especializadas de construcción, la empresa optimiza el uso de materiales con la reutilización de los mismos, lo cual evita desperdicios. ■ Construcción de viviendas funcionales en espacios pequeños. ■ Recuperación del país en el ámbito económico, lo que determina que la empresa puede construir más. ■ De las remesas receiptadas, el 22% corresponde a inversiones; de éste, el 15% se destina a adquisición o construcción de vivienda, por lo que representa alta demanda potencial para la empresa. ■ Déficit de vivienda existente, por lo tanto mayor potencial de crecimiento en el sector de la construcción. | <ul style="list-style-type: none"> ■ La constructora es la única que utiliza la técnica internacional de construcción de muros portantes, con la cual optimiza costos de construcción y obtiene una importante ventaja competitiva. ■ Mediante la aplicación de técnicas especializadas de construcción, la empresa optimiza el uso de materiales con la reutilización de los mismos, lo cual evita desperdicios. ■ Construcción de viviendas funcionales en espacios pequeños. ■ Crecimiento de la competencia en el ámbito local con nuevos mecanismos de financiamiento de la construcción: fideicomisos, leasing, etc. ■ Subida de precios en materiales de construcción, que hace que el costo total del proyecto suba. ■ La competencia tiene financiamiento directo para la adquisición de vivienda o posee alianzas estratégicas con instituciones financieras, mientras que la constructora busca su propio financiamiento. |
| DEBILIDADES | <ul style="list-style-type: none"> ■ Entrega de proyectos inmobiliarios en plazos superiores a los pactados. ■ Iliquidez o falta de recursos monetarios para desembolsos en la ejecución de proyectos. ■ Dependencia de pagos de cuotas de clientes para el financiamiento de la obra en ejecución. ■ Recuperación del país en el ámbito económico, lo que determina que la empresa puede construir más. ■ De las remesas receiptadas, el 22% corresponde a inversiones; de éste, el 15% se destina a adquisición o construcción de vivienda, por lo que representa alta demanda potencial para la empresa. ■ Oferta de nuevos mecanismos de financiamiento por parte de instituciones financieras. ■ Desvío de recursos humanos, materiales y técnicos hacia otros fines. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Iliquidez o falta de recursos monetarios para desembolsos en la ejecución de proyectos. ■ Desvío de recursos humanos, materiales y técnicos hacia otros fines. ■ Subida de precios en materiales de construcción, que hace que el costo total del proyecto suba. ■ La competencia tiene financiamiento directo para la adquisición de vivienda o posee alianzas estratégicas con instituciones financieras, mientras que la constructora busca su propio financiamiento. ■ Entrega de proyectos inmobiliarios en plazos superiores a los pactados. |

2.6.2 FODA A.V. ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Cuadro II.18. FODA A.V. ARQUITECTOS CIA. LTDA

| FORTALEZAS | OPORTUNIDADES |
|---|---|
| <p> La constructora es la única que utiliza la técnica internacional de construcción de muros portantes, con la cual optimiza costos de construcción y obtiene una importante ventaja competitiva.</p> <p> Mediante la aplicación de técnicas especializadas de construcción, la empresa optimiza el uso de materiales con la reutilización de los mismos, lo cual evita desperdicios.</p> <p> Construcción de viviendas funcionales en espacios pequeños.</p> | <p> Recuperación del país en el ámbito económico, lo que determina que la empresa puede construir más.</p> <p> De las remesas receiptadas, el 22% corresponde a inversiones; de éste, el 15% se destina a adquisición o construcción de vivienda, por lo que representa alta demanda potencial para la empresa.</p> |
| DEBILIDADES | AMENAZAS |
| <p> Entrega de proyectos inmobiliarios en plazos superiores a los pactados.</p> <p> Iliquidez o falta de recursos monetarios para desembolsos en la ejecución de proyectos.</p> <p> Desvío de recursos humanos, materiales y técnicos hacia otros fines.</p> <p> Dependencia de pagos de cuotas de clientes para el financiamiento de la obra en ejecución.</p> | <p> Subida de precios en materiales de construcción, que hace que el costo total del proyecto suba.</p> <p> La competencia tiene financiamiento directo para la adquisición de vivienda o posee alianzas estratégicas con instituciones financieras, mientras que la constructora busca su propio financiamiento.</p> |