

# INDICE TEMÁTICO

## CAPITULO I

<b>1.</b>	<b>ASPECTOS GENERALES</b>	
1.1	Antecedentes	1
1.2	La empresa	1
1.2.1	Base legal de la Empresa	2
1.2.2	Reseña Histórica	6
1.2.3	Organigramas	7
1.2.3.1	Organigrama Estructural	8
1.2.3.2	Organigrama Funcional	8
1.2.3.3	Organigrama de Personal	9

## CAPITULO II

<b>2.</b>	<b>ANALISIS SITUACIONAL</b>	
2.1	Problemática	11
2.2	Determinación del Problema	11
2.3	Diagrama Causa – Efecto	12
2.4	Análisis del Entorno	14
2.5	Análisis Situacional	14
2.5.1	Análisis Externo	14
2.5.1.1	MACROAMBIENTE	14
2.5.1.1.1	FACTORES POLÍTICOS	14
2.5.1.1.1.1	Presidencia de Sixto Durán Ballén	15
2.5.1.1.1.2	Presidencia de Abdalá Bucaram	16
2.5.1.1.1.3	Presidencia de Jamil Mahuad	17
2.5.1.1.1.4	Presidencia de Gustavo Noboa	18
2.5.1.1.1.5	Presidencia de Lucio Gutiérrez	19
2.5.1.1.1.6	Presidencia de Alfredo Palacio	20

2.5.1.1.1.7	Presidencia de Rafael Correa	21
2.5.1.1.2	FACTORES ECONÓMICOS	22
2.5.1.1.2.1	Inflación	22
2.5.1.1.2.1.1	Inflación en Materiales de Construcción	24
2.5.1.1.2.2	PIB (PRODUCTO INTERNO BRUTO)	30
2.5.1.1.2.3	Canasta Básica y Canasta Vital	33
2.5.1.1.2.4	Tasas de Interés	35
2.5.1.1.2.5	Riesgo País (EMBI ECUADOR)	38
2.5.1.1.3	SITUACIÓN ECONÓMICA DEL PAÍS	40
2.5.1.1.3.1	Preferencias de la Demanda y Composición actual de la Vivienda	40
2.5.1.1.3.2	Ingresos Familiares	41
2.5.1.1.4	SITUACIÓN ECONÓMICA FAMILIAR	44
2.5.1.1.4.1	Evolución del Salario Básico Unificado	44
2.5.1.1.4.2	Desocupación y Subocupación en el Ecuador	44
2.5.1.1.5	FACTORES SOCIALES – CULTURALES	47
2.5.1.1.5.1	Remesas de migrantes	47
2.5.1.1.6	Sistema Financiero	48
2.5.1.2	MICROAMBIENTE	51
2.5.1.2.1	Proyectos Ofertados por A.V. Arquitectos Cía. Ltda	51
2.5.1.2.2	Proveedores	60
2.5.1.2.3	Clientes Externos	61
2.5.1.2.4	Clientes Internos	62
2.5.1.2.5	Competencia	63
2.5.1.2.6	Organismos de Control	67
2.5.2	ANÁLISIS INTERNO	68
2.5.2.1	Área Administrativa	68
2.5.2.2	Área Financiera	69
2.6	Análisis FODA	73
2.6.1	Matrices	74
2.6.2	FODA A.V. ARQUITECTOS CIA. LTDA.	89

## **CAPITULO III**

<b>3.</b>	<b>DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO</b>	
3.1	Fin Social	90
3.2	Misión	90
3.3	Visión	91
3.4	Objetivos	92
3.5	Políticas	92
3.6	Principios	93
3.7	Valores	93
3.8	Estrategias	95
3.9	Mapa Estratégico	97

## **CAPITULO IV**

<b>4.</b>	<b>CUANTIFICACIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE QUITO</b>	
4.1.	DISEÑO DE LA ENCUESTA QUE DETERMINE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO	98
4.1.1	DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA	99
4.1.1.1	Determinación del Mercado Meta	99
4.1.1.2	Tamaño de la Muestra	99
4.1.1.3	Cálculo del tamaño de la Muestra	100
4.1.1.4	Costo para la realización de la encuesta	103
4.1.1.5	Distribución geográfica para la realización de la encuesta	105
4.1.1.6	Diseño de la encuesta	123
4.1.2	ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA EN QUITO	128
4.1.2.1	Principales Características de la demanda de vivienda de Quito	128
4.1.2.1.1	Intención de compra de vivienda	128
4.1.2.1.2	Plazo para adquirir la vivienda	129
4.1.2.1.3	Finalidad de la nueva vivienda	130
4.1.2.1.4	Condición de la vivienda actual	131
4.1.2.1.5	Tipo de vivienda preferido	131

4.1.2.1.6	Tipo de emplazamiento preferido	132
4.1.2.1.7	Sector preferido	133
4.1.2.1.8	Tamaño de la vivienda	135
4.1.2.1.9	Tamaño del terreno	136
4.1.2.1.10	Número de dormitorios	137
4.1.2.1.11	Número de Baños	139
4.1.2.1.12	Número de estacionamientos	140
4.1.2.1.13	Requerimiento de cuarto de servicio	141
4.1.2.1.14	Requerimiento de cuarto de estudio	141
4.1.2.1.15	Preferencia por el área de lavar	142
4.1.2.1.16	Principales atributos de la vivienda	143
4.1.2.1.17	Estado de la vivienda	144
4.1.2.1.18	Posibilidad de ser ampliada	144
4.1.2.1.19	Precio máximo de la vivienda	145
4.1.2.1.20	Forma de pago de la vivienda	146
4.1.2.1.21	Entidad financiera para el crédito	147
4.1.2.1.22	Plazo para pagar el crédito	148
4.1.2.1.23	Mayor preocupación por pago de cuotas	149
4.1.2.1.24	Disposición para el pago de la cuota de entrada	149
4.1.2.1.25	Disposición para el pago de la cuota mensual	150
4.1.2.1.26	Epoca actual adecuada para comprar vivienda	151
4.1.2.2	Resumen de los resultados obtenidos	153
4.1.3	<b>OBJETIVOS COMERCIALES DEL PROYECTO</b>	155
4.1.3.1	Estrategia de Precios	155
4.1.3.1.1	Políticas de Descuentos	155
4.1.3.1.2	Precalificación de Crédito	157
4.1.3.1.3	Financiamiento	157
4.1.4	<b>ESQUEMA DEL PRESUPUESTO DE PUBLICIDAD</b>	158
4.1.4.1	Canales de Distribución	159
4.1.5	<b>HERRAMIENTAS PARA LA VENTA</b>	160
4.1.5.1	Valla	161
4.1.5.2	Folletos	161
4.1.5.3	Revistas	163
4.1.5.4	Diarios	164

4.1.5.5	Radio	164
---------	-------	-----

## **CAPITULO V**

<b>5.</b>	<b>COSTEO DEL PROYECTO INMOBILIARIO</b>	
5.1	COSTEO DE LA OBRA	165
5.1.1	COSTOS DIRECTOS	165
5.1.1.1	Mano de Obra	166
5.1.1.2	Equipo	166
5.1.1.3	Materiales	166
5.1.1.4	Transporte	166
5.1.1.5	ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS	167
5.1.1.6	RESUMEN POR ITEMS DEL COSTO TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA	181
5.1.2	CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DE LA OBRA	182
5.1.3	FLUJO DE EGRESOS POR CONSTRUCCIÓN	184
5.2	ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS	186
5.3	COSTO DEL TERRENO	187
5.4	CURVA DE INVERSIÓN DEL PROYECTO	188
5.6	PRECIOS DE VENTA DE TIRRENA APARTAMENTOS	189
5.6.1	FLUJO DE RECAUDACIÓN POR VENTAS	192
5.7	DETERMINACIÓN DE LA TMAR (TASA MINIMA ACEPTABLE DE RENDIMIENTO)	194
5.7.1	Método del Capm (Capital Asset Pricing Model)	194
5.8	Determinación del VAN (Valor Actual Neto) y La TIR (Tasa Interna De Retorno)	196
5.8.1	Valor Actual Neto	197
5.8.2	Tasa Interna de Retorno	198
5.9	FLUJO DE INGRESOS Y EGRESOS DEL PROYECTO	199
5.10	CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA	201
5.10.1	Comparecientes	201
5.10.2	Antecedentes	202
5.10.3	Glosario de Términos	202

5.10.4	Naturaleza del Contrato e Irrevocabilidad	204
5.10.5	Declaraciones Juramentadas	204
5.10.6	Transferencia de Dominio	204
5.10.7	Representación Legal	205
5.10.8	Comodato Precario	205
5.10.9	Objeto y Finalidad	205
5.10.10	Instrucciones Especiales	206
5.10.11	Punto de Equilibrio	206
5.10.12	Derechos y Obligaciones Del Constituyente	207
5.10.13	Derechos y Obligaciones De La Fiduciaria	208
5.10.14	Ejecutores del Proyecto	209
5.10.15	Costos y Gastos	209
5.10.16	Rendición de Cuentas	210
5.10.17	Responsabilidad de La Fiduciaria	210
5.10.18	Régimen de Beneficios	210
5.10.19	Cesión de Derechos	210
5.10.20	Junta del Fideicomiso	211
5.10.21	Honorarios de La Fiduciaria	211
5.10.22	Vigencia	212
5.10.23	Causales de Terminación	212
5.10.24	Liquidación del Fideicomiso	212
5.10.25	Renuncia y Remoción de la Fiduciaria	212
5.10.26	Tributos	213
5.10.27	Aceptación y Ratificación	213
5.10.28	Comunicaciones y Dirección Para Notificaciones	213
5.10.29	Inscripción en el Registro de Mercado de Valores	213
5.10.30	Jurisdicción	213
5.10.31	Suscripción del Contrato	213

## **CAPÍTULO VI**

<b>6.</b>	<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	
6.1	CONCLUSIONES	214
6.2	RECOMENDACIONES	215

## BIBLIOGRAFIA

216

## INDICE DE CUADROS

II.1 Índice de variación de precios de Maquinaria, Equipo y Materiales de Construcción	26
II.2 Materiales de construcción y equipo que subieron su precio en mayor proporción durante el mes de febrero del 2008	28
II.3 Materiales de construcción y equipo que bajaron su precio en mayor proporción durante el mes de febrero del 2008	29
II.4 Índices Financieros	73
II.5 Matriz 1	77
II.6 Matriz 2	78
II.7 Matriz 3	79
II.8 Matriz 4	80
II.9 Matriz 5	81
II.10 Matriz 6	82
II.11 Matriz 7	83
II.12 Matriz 8	84
II.13 Matriz de áreas ofensivas de iniciativa estratégica “FO”	85
II.14 Matriz de áreas defensivas de iniciativa estratégica “DA”	86
II.15 Matriz de áreas de respuesta estratégica “FA”	87
II.16 Matriz de áreas de mejoramiento estratégico “DO”	88
II.17 Matriz de síntesis estratégica	89
II.18 FODA A.V. ARQUITECTOS CIA. LTDA.	90
IV.1 Población y Tasa de crecimiento	100
IV.2 Proyección de la población en la ciudad de Quito	101
IV.3 Sector o barrio-Nivel socioeconómico y plusvalía	103
IV.4 Presupuesto para la realización de la encuesta de demanda de vivienda	104
IV.5 Distribución Geográfica para la realización de la encuesta	105
IV.6 Preferencia por sector y NSE	135
IV.7 Resumen de los resultados obtenidos	152
IV.8 Presupuesto de publicidad-Tirrena Apartamentos	157

V.1 Preliminares y Generales	166
V.2 Movimiento de Tierras	167
V.3 Estructura	169
V.4 Albañilería	170
V.5 Instalaciones Eléctricas	172
V.6 Instalaciones Hidrosanitarias	173
V.7 Limpieza y Varios	174
V.8 Ventanas de Aluminio y Vidrio	174
V.9 Puertas	175
V.10 Piezas Sanitarias	176
V.11 Muebles	177
V.12 Pintura	177
V.13 Recubrimientos	178
V.14 Equipamiento	179
V.15 Resumen por ítems del costo total de construcción de la obra	180
V.16 Costos Indirectos	185
V.17 Costo del Terreno	186
V.18 Costo Total del proyecto	186
V.19 Incidencia de costos por m <sup>2</sup>	187
V.20 Precios de Venta de Tirrena Apartamentos	188
V.21 Precio final a la Venta	191
V.22 Resultados indicadores de rentabilidad	193

## **INDICE DE DIAGRAMAS**

Diagrama I-1 Diagrama de Causa – Efecto	13
---	----

## **INDICE DE GRÁFICOS**

II.G1 Inflación Anual	23
II.G2 Variación mensual materiales de construcción febrero del 2008	29



II.G3	Variación mensual materiales de construcción febrero del 2008	30
II.G4	PIB real por actividad económica	31
II.G5	Aporte de los sectores de vivienda y construcción respecto al PIB	32
II.G6	Canasta Básica y Vital	34
II.G7	Tasa de interés activa por segmento de crédito	37
II.G8	Tasas de interés activas antes y después de la Ley de Justicia Financiera	37
II.G9	Riesgo País 2008	39
II.G10	Tipo de Vivienda 2007	40
II.G11	Precio de la vivienda (promedio) 2007	41
II.G12	Grupos Socioeconómicos	42
II.G13	Créditos de vivienda por tipo de institución financiera 2007	42
II.G14	Preferencias de crédito de vivienda en bancos 2007	43
II.G15	Variación en captaciones bancos 2007-2008	43
II.G16	Evolución del salario unificado	44
II.G17	Desocupación	45
II.G18	Desempleo en la ciudad de Quito 2007-2008	45
II.G19	Subocupación	46
II.G20	Población ocupada en el sector de la construcción	47
II.G21	Remesas respecto al PIB	48
II.G22	Ubicación Casales Metrópoli	53
II.G23	Distribución Casales Metrópoli	53
II.G24	Distribución Apartamentos Tirrena 3 dormitorios	54
II.G25	Distribución Apartamentos Tirrena 1 dormitorio	55
II.G26	Distribución Apartamentos Tirrena 2 dormitorios	55
II.G27	Vistas en 3D del Proyecto	61
III.G1	Mapa Estratégico A.V. Arquitectos Cía. Ltda.	97
IV.G1	Zona norte de la ciudad de Quito- Distrito Metropolitano de Quito	106
IV.G2	Límites	107
IV.G3	Intención de compra de la vivienda	128
IV.G4	Plazo de adquisición de vivienda	129
IV.G5	Finalidad de la nueva vivienda	130
IV.G6	Condición de la vivienda actual	130
IV.G7	Tipo de vivienda preferido	131
IV.G8	Tipo de emplazamiento preferido	132

IV.G9	Sector preferido	133
IV.G10	Preferencia por el valle de Cumbayá	134
IV.G11	Preferencia por el Sur por NSE	134
IV.G12	Tamaño de la vivienda	135
IV.G13	Tamaño del terreno	136
IV.G14	Número de dormitorios	137
IV.G14a	Número de dormitorios por NSE	137
IV.G15	Número de baños	138
IV.G16	Número de parqueaderos	139
IV.G17	Preferencia por cuarto de servicio	140
IV.G18	Preferencia por cuarto de estudio	141
IV.G19	Preferencias área de lavar	141
IV.G20	Principales atributos de la vivienda	142
IV.G21	Posibilidad de ser ampliada	143
IV.G22	Precio máximo de la vivienda	144
IV.G23	Forma de pago de la vivienda	145
IV.G24	Preferencia por el crédito para la adquisición de vivienda	145
IV.G25	Entidad financiera para el crédito	146
IV.G26	Preferencias por instituciones bancarias	147
IV.G27	Plazo para pagar el crédito	147
IV.G28	Preocupación por el pago de cuotas	148
IV.G29	Disposición para el pago de la cuota de entrada	149
IV.G30	Disposición para el pago de cuota mensual	150
IV.G31	Época actual adecuada para comprar vivienda	151
IV.G32	Condiciones actuales para adquirir vivienda	151
IV.G33	Gastos de Publicidad	158
IV.G34	Banner publicitario	159
IV.G35	Maqueta del proyecto	159
IV.G36	Valla	160
IV.G37	Folletos	161
IV.G38	Revistas	162
V.G1	Preliminares y Generales	167
V.G2	Movimiento de Tierras	168
V.G3	Costos directos del proyecto	181

V.G4	Cronograma de Ejecución de la Obra	182
V.G5	Flujos de desembolso	183
V.G6	Flujos de egresos por Construcción	184
V.G7	Costos Indirectos	185
V.G8	Estructura de Costos	187
V.G9	Curva de Inversión del proyecto	187
V.G10	Flujo de recaudación por Ventas	192
V.G11	Flujo de ingresos y egresos del proyecto	199

## **INDICE DE ORGANIGRAMAS**

Organigrama I-1 Organigrama Estructural	8
Organigrama I-2 Organigrama Funcional	9
Organigrama I-2 Organigrama de Personal	10