

ÍNDICE

CAPITULO 1

	Páginas
RESUMEN EJECUTIVO (español)	1-3
EXECUTIVE SUMMARY (inglés)	4-6
1 GENERALIDADES	7
1.1. INTRODUCCION	7
1.1.1. El Gobierno Nacional - "MIDUVI"	8
1.1.2. El IESS – Municipios – Consejo Provincial	9
1.1.2.1 Montos Máximos y Mínimos	10
1.1.2.2 Reglamento G. de Prést. Hipot.	11
1.1.2.3 Consejo Provincial de Pichincha	12
1.1.3. Instituciones Financieras	13
1.1.4. Inversionistas Extranjeros	14
1.1.5. Corporación Financiera Nacional	14
1.1.5.1 Línea de Crédito Multisectorial	15
1.1.5.2 Línea de Crédito para Vivienda	16
1.1.5.3 Crédito para la Construcción	17
1.1.5.4 Gran Empresa	18
1.2. IMPORTANCIA	19
1.2.1. Bienes Raíces	19
1.2.2. Finalidad del Bien Inmueble	19
1.2.2.1 Finalidad de la Nueva Vivienda	20
1.2.3. Beneficios	21
1.3. JUSTIFICACION DEL TEMA	22
1.3.1. Contenido	23
1.3.2. Herramienta	23
1.3.3. Vivienda y Construcción en el Ecuador	24

	Páginas
1.3.4. Rentabilidad	25
1.3.4.1 Cifras Cuantitativa y Cualitativa	26-27
1.3.4.2 Sectores Socio-Económicos	28
1.4. ANTECEDENTES	28
1.4.1. La Empresa “N.D.P”. Corp.	29
1.5. MARCO TEORICO Y CONCEPTUAL	30
1.5.1. MARCO TEORICO	30
1.5.1.1 Administración	30
1.5.1.2 Definición	31
1.5.1.3 Diferentes Administración	31
1.5.1.4 Tipos de Administración	32
❖ Administración Científica	32
❖ Estrategia General de la Calidad	33
❖ Administración de la Calidad Total	33
❖ Planificación Estratégica	33
❖ Estrategia General de la Cultura Calidad	34
❖ Gestión de Calidad	35
❖ Normas ISO	35
❖ ISO 9004	35
❖ ISO 9004-2	35
❖ ISO 9001	36
❖ ISO 9001:2000	36
❖ Eficiencia	36
❖ Eficacia	36
❖ Bienes Raíces	36
❖ Mercado Inmobiliario	37
❖ Características del Servicio	37
1.5.2. MARCO CONCEPTUAL	38
1.5.2.1 Procesos	38
1.5.2.2 Sistema	38

	Páginas	
1.5.2.3	Procedimientos	38
1.5.2.4	Flujo-diagramación	38
➤	Finalidad de la Nueva Vivienda	39
➤	Demanda	39
➤	Demanda Total	39
➤	Demanda Potencial	39
➤	Demanda Potencial Calificada	39
➤	Sector Preferido de la Ciudad	40
➤	Tamaño de la Vivienda	40
➤	Precio de la Vivienda	40
➤	Oferta Disponible por Sectores	40
➤	Absorción	40
➤	Absorción de Ventas	41
➤	Composición de Absorción por Zonas	41
➤	Estructura Legal Correduría de Bienes	41
➤	Corredores de Bienes Raíces	41
➤	Contrato de Corretaje de Bienes Raíces	42
➤	Análisis Marco Legal Inmobiliario Actual	42
➤	Aspectos Legales	42
➤	Para Legalizar la Compra del Inmueble	43
➤	Contenido de la Minuta	44

CAPITULO 2

2.	ANALISIS SITUACIONAL	45
2.1.	ANALISIS EXTERNO	45
2.1.1.	FACTOR ECONÓMICO	45
	Corporación Andina de Fomento	46

	Páginas	
2.1.1.1	Balanza Comercial	47
	Fondo Monetario Internacional	48
2.1.1.2	Producto Interno Bruto	49
2.1.1.3	Inflación	50
	Inflación Acumulada y Mensual	51
2.1.1.4	Mercado Laboral	52
2.1.1.5	Remesas procedentes Exterior	53
➤	Principales Provincias Remesas	54
➤	Remesas y otras Transferencias	55
➤	Sector Monetario Financiero	56
➤	Cartera Sector Monetario Financiero	57
➤	Tasas de Interés Activas y Pasivas	58
➤	Reserva Internacional de Libre Disp.	59
➤	Cartera Bruta Total del Sistema F.	60
2.1.2.	FACTOR POLÍTICO	61
2.1.2.1	Política Exterior	61
	Reunión Bilateral Ecuador EEUU	62
2.1.2.2	Política Nacional	63
2.1.3	FACTOR SOCIO-DEMOGRÁFICO	64
	Países que se benefician EEUU, España, Italia	65
2.1.4	FACTOR TECNOLÓGICO	66
2.1.4.1	Tecnología de la Información	67
2.1.4.2	Tecnología Heavy to Light (HTL)	68
2.1.4.3	El Sistema de Comunicación	69
2.1.4.4	Bienal Panamericana Arquitectura	70
2.2	ANÁLISIS INTERNO	71
2.2.1	LOS USUARIOS	71
2.2.1.1	Los insumos de la Construcción	72
2.2.1.2	Empresa: El Arrendatario Empresa	72
2.2.2	LOS PROVEEDORES	73

	Páginas
2.2.2.1 El Alquiler de Vivienda	73
2.2.3 LA COMPETENCIA	74
2.2.3.1 Mercado Inmobiliario	75
2.2.3.2 Personas Naturales o Jurídicas	76
2.2.3.3 Naranjo Ordóñez	76
2.2.3.4 Mutualista Pichincha	76
➤ Corretaje Electrónico vía Internet	76
2.2.4 La Estructura Organizacional y Funcional	77
➤ Índice de Confianza Empresarial	78
➤ Variación Volumen de Construcción	79
➤ Situación de Negocios	80
➤ Captación de Empresas y Familias	81
➤ Aspecto Legal	82
➤ Servicios	83
➤ Responsabilidad de cada Empresa	83
➤ Cultura Organizacional	84
➤ Quito Moderno	85
➤ Análisis de Michael Porter	86

CAPITULO 3

3. DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	87
3.1. ANÁLISIS F.O.D.A.	88
Análisis FODA ó DAFO (SWOT)	89
Matriz FODA (DAFO) – Generación de Estrategias	90
3.1.1. ANÁLISIS EXTERNO	91
3.1.1.1. Oportunidades	91
Factor Empresa	91
Factor Económico, Factor Político	92

	Páginas
Factor Social	93
Factor Tecnológico y Factor Legal	94
3.1.1.2. Amenazas	95
Factor Económico	95
Factor Político y Factor Legal	96
Análisis de Porter	97
Análisis FODA Hoja No. 1 Oportunidades	98
Análisis FODA Hoja No.2 Oportunidades	99
Análisis FODA Hoja No. 3 Oportunidades	100
Análisis FODA Hoja No.1 Amenazas	101
3.1.2. ANÁLISIS INTERNO	102
3.1.2.1. Fortalezas	102
Capacidad Directiva	102
Capacidad Financiera, Tecnológica	104
Capacidad del Recurso Humano	104
3.1.2.2. Debilidades	104
Entorno, Recursos	104
Análisis FODA: Fortalezas	105
Análisis FODA: Debilidades	106
3.2. MATRIZ DE APROVECHABILIDAD CONCEPTO	107
3.3. EJEMPLO: MATRIZ DE APROVECHABILIDAD	109
Matriz de Aprovechabilidad	109
3.4. MATRIZ DE VULNERABILIDAD CONCEPTO	110
Matriz de Vulnerabilidad	111
3.5. FILOSOFÍA DE LA EMPRESA: MISIÓN	112
3.6. VISIÓN	113
3.7. POLÍTICAS	113
3.7.1. Política General	114
3.7.2. Políticas Específicas	114
Políticas Específicas	115

	Páginas
3.8. PRINCIPIOS Y VALORES	116
3.8.1. Principios	116
3.8.2. Valores	117
3.8.2.1 Valores Corporativos	118
3.8.3. Matriz Axiológica	119
Aplicación Matriz Axiológica	120
3.9. OBJETIVOS	121
3.9.1. Objetivo General	121
3.9.2. Objetivos Específicos	122
3.10. ESTRATEGIAS CORPORATIVAS O INSTITUCIONAL	122
3.10.1. Comercial	123
3.10.2. Operativo o Administrativo	125
3.9.3. Jurídico	126
3.10. MAPA ESTRATÉGICO	126
Aplicación Mapa Estratégico	127

CAPITULO 4

4. PROPUESTA DE PROCEDIMIENTOS	128
Objetivo General y Objetivos Específicos	129
La Organización de la Empresa	130
Plan Corporativo de la Empresa	131
Niveles de Jerarquización de la Empresa	132
Gestión Administrativa	133
4.1. PROPUESTA DE PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS	134
4.1.1. Identificación de los Procedimientos Técnicos	134
Estructura	135
Localización de la Empresa	136
Área Oficina de la Empresa	137

	Páginas
Resumen de Objetivos y Estrategias	138
Estructuración Organizacional de la Empresa	139-141
4.1.2. Selección de los Principales Proced. Técnicos	142
Asignación de Actividades	142
Cuadro Resumen de Objetivos y Estrategias	142
4.1.3. Flujo Diagramación de Procedimientos Técnicos	143
Simbología de Flujo Diagramación	144
4.1.4. Elaboración de formatos	145
4.2. PROPUESTA DE PROC. ADMINISTRATIVOS	146
Procesos Habilitantes de Control y de Apoyo	147
4.2.1. Identificación de los Proced. Administrativos	148
4.2.2. Selección de los Principales Procedimientos	149
Documentación Administrativos	150
4.2.3. Flujo Diagramación de Proced. Administrativos	151
Flujo Diagrama del Proceso de Arrendamiento	152
Organigrama Estructural	153
Organigrama de Posición	154
Organigrama Funcional	155
4.2.4. Elaboración de formatos	156-162
4.3. PROPUESTA DE PROCEDIMIENTOS JURÍDICOS	163
4.3.1 Identificación de los Procedimientos Jurídicos	164
Constitución de la Cía. Ltda.	164-173
4.3.2. Selección de los Principales Proc. Jurídicos	174
4.3.3. Flujo Diagramación de Procedimientos Jurídicos	175
Diagrama de Flujo del Proceso de Arriendo	176
4.3.4. Elaboración de formatos	177-182
4.4. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS Y JURÍDICOS A IMPLANTARSE PARA LA EMPRESA	183-203

ÍNDICE GRÁFICOS:

	Páginas
Gráfico: No. 1 Finalidad de la Nueva Vivienda	20
Gráfico: No. 2 Cifras e Información Cuantitativa y Cualitativa	27
Gráfico: No. 3 Estrategia General de la Cultura de Calidad	34
Gráfico: No. 4 Balanza Comercial	47
Gráfico: No. 5 Inflación	51
Gráfico: No. 6 Mercado Laboral	52
Gráfico: No. 7 Remesas de Trabajadores	53
Gráfico: No. 8 Principales Provincias Beneficiarias de Remesas	54
Gráfico: No. 9 Remesas y Otras Transferencias	55
Gráfico: No. 10 Sector Monetario y Financiero	57
Gráfico: No. 11 Reserva Internacional de Libre Disponibilidad	59
Gráfico: No. 12 Índice de Confianza Empresarial	78
Gráfico: No. 13 Variación Volumen de Construcción	79
Gráfico: No. 14 Situación de Negocios	80
Gráfico: No. 15 Captación de Empresas y Familias	81
Gráfico: No. 16 Análisis Michael Porter Aplicado al Sector	86
Gráfico: No. 17 Análisis FODA ó DAFO (SWOT)	89
Gráfico: No. 18 Matriz FODA (DAFO) Generación de Estrategias	90
Gráfico: No. 19 Mapa Estratégico	127
Gráfico: No. 20 La Organización de la Empresa	130
Gráfico: No. 21 Niveles de Jerarquización	132
Gráfico: No. 22 Localización de la Empresa	136
Gráfico: No. 23 Área Oficina de la Empresa	137
Gráfico: No. 24 Los Principales Componentes de los Procesos	142
Gráfico: No. 25 Simbología de Flujo diagramación	143-144
Gráfico: No. 26 Cadena de Valor de la Empresa	145
Gráfico: No. 27 Flujo Diagrama del Proceso de Locales	152
Gráfico: No. 28 Organigrama Estructural de la Empresa	153

	Páginas
Gráfico: No. 29 Organigrama de Posición de la Empresa	154
Gráfico: No. 30 Organigrama Funcional de la Empresa	155
Gráfico: No. 31 Diagrama de Flujo del Proceso de Arriendo	176
Gráfico: No. 32 Los Principales Componentes de los Procesos	186
Gráfico: No. 33 Cadena de Valor de la Empresa	187

ÍNDICE DE CUADROS:

	Páginas
Cuadro: No. 1 Para Vivienda de USD. 40.000,00	12
Cuadro: No. 2 Línea de Crédito Multisectorial	15
Cuadro: No. 3 Línea para Crédito Vivienda	16
Cuadro: No. 4 Crédito para el Sector de la Construcción	17
Cuadro: No. 5 Niveles y Finalidad Socio-Económicos	21
Cuadro: No. 6 Niveles Socio Económicos	28
Cuadro: No. 7 Producto Interno Bruto	49
Cuadro: No. 8 Inflación	50
Cuadro: No. 9 Mercado Laboral	52
Cuadro: No. 10 Sector Monetario Financiero	56
Cuadro: No. 11 Tasas de Interés Activas y Pasivas Vigentes	58
Cuadro: No. 12 Cartera Bruta Total del Sistema Bancario	60
Cuadro: No. 13 Análisis FODA Hoja No. 1 Oportunidades	98
Cuadro: No. 13 Análisis FODA Hoja No. 2 Oportunidades	99
Cuadro: No. 13 Análisis FODA Hoja No. 3 Oportunidades	100
Cuadro: No. 14 Análisis FODA Hoja No. 4 Amenazas	101
Cuadro: No. 15 Análisis FODA Fortalezas	105
Cuadro: No. 16 Análisis FODA Debilidades	106
Cuadro: No. 17 Matriz de Aprovechabilidad	109
Cuadro: No. 18 Matriz de Vulnerabilidad	111
Cuadro: No. 19 Matriz Axiológica	120

	Páginas
Cuadro: No. 20 Resumen de Objetivos y Estrategias	138
Cuadro: No. 21 Estructuración Organizacional de la Empresa	139-141
Cuadro: No. 22 - 26 Procesos	146-148
Cuadro: No. 27 Formato de Flujo Diagrama de Proceso	151
Cuadro: No. 28 - 34 Manual de Funciones	156-162
Cuadro: No. 35 Demostrativos de la Suscripción del Capital	171
Cuadro: No. 36 Proceso de Arrendamiento	175
Cuadro: No. 37 Demostrativos de la Suscripción del Capital	193

ANEXOS

ANEXO: A Fotografía No. 1. Sistema Único de Compensación

ANEXO: B Fotografía No. 2. Quito Moderno