



ESPE

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO
CAMINO A LA EXCELENCIA

DIRECCION DE POSTGRADOS

**TRABAJO DE TITULACION PREVIO A LA OBTENCION
DEL TÍTULO MÁSTER EN PLANIFICACIÓN Y
DIRECCIÓN ESTRATÉGICA**

**TEMA: ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA
CREACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE
VIVIENDA EN EL CANTÓN SANTA CRUZ**

**ELABORADO POR:
ARQ. ALEXANDRA CEDEÑO M.
ARQ. MAULME ITALO SANMARTÍN B.**

CONTENIDO DE LA INVESTIGACIÓN





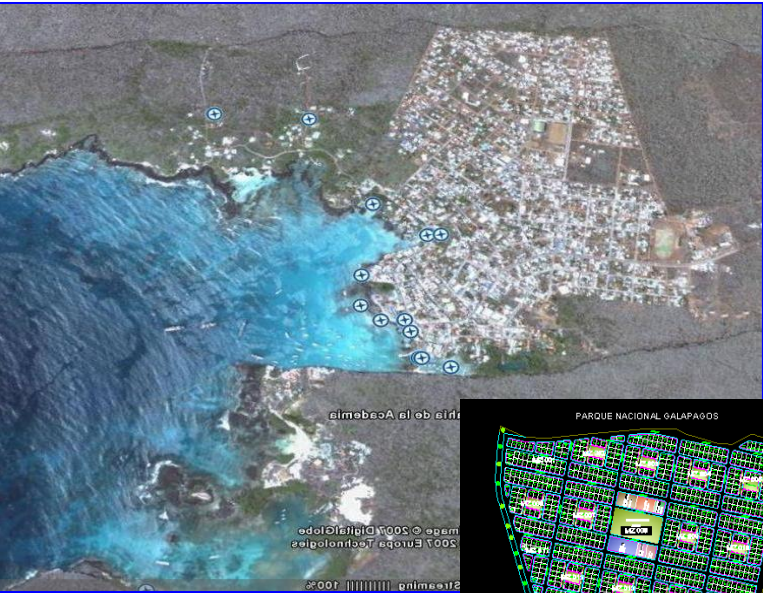
GENERALIDADES

GENERALIDADES



Cantón	DIVISIÓN POLÍTICA DEL CANTÓN		
	Urbana	Rural	Islas
Santa Cruz	Puerto Ayora	Bellavista Santa Rosa	Santa Cruz, Baltra, Marchena, Pinta, Pinzón y Seymour con sus islotes

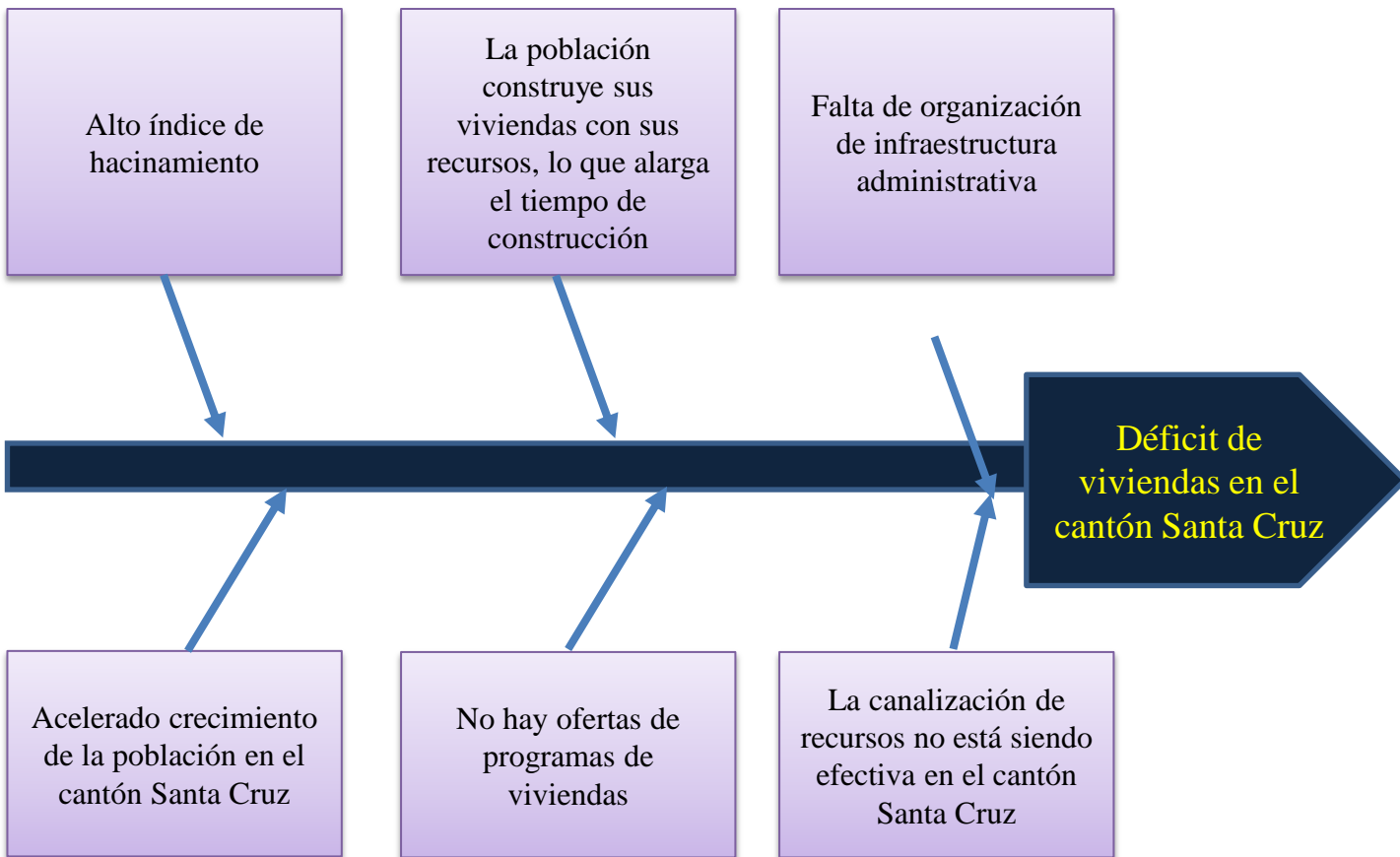
CIUDAD DE PUERTO AYORA



Área total urbana de Puerto Ayora al año 2010



EL PROBLEMA



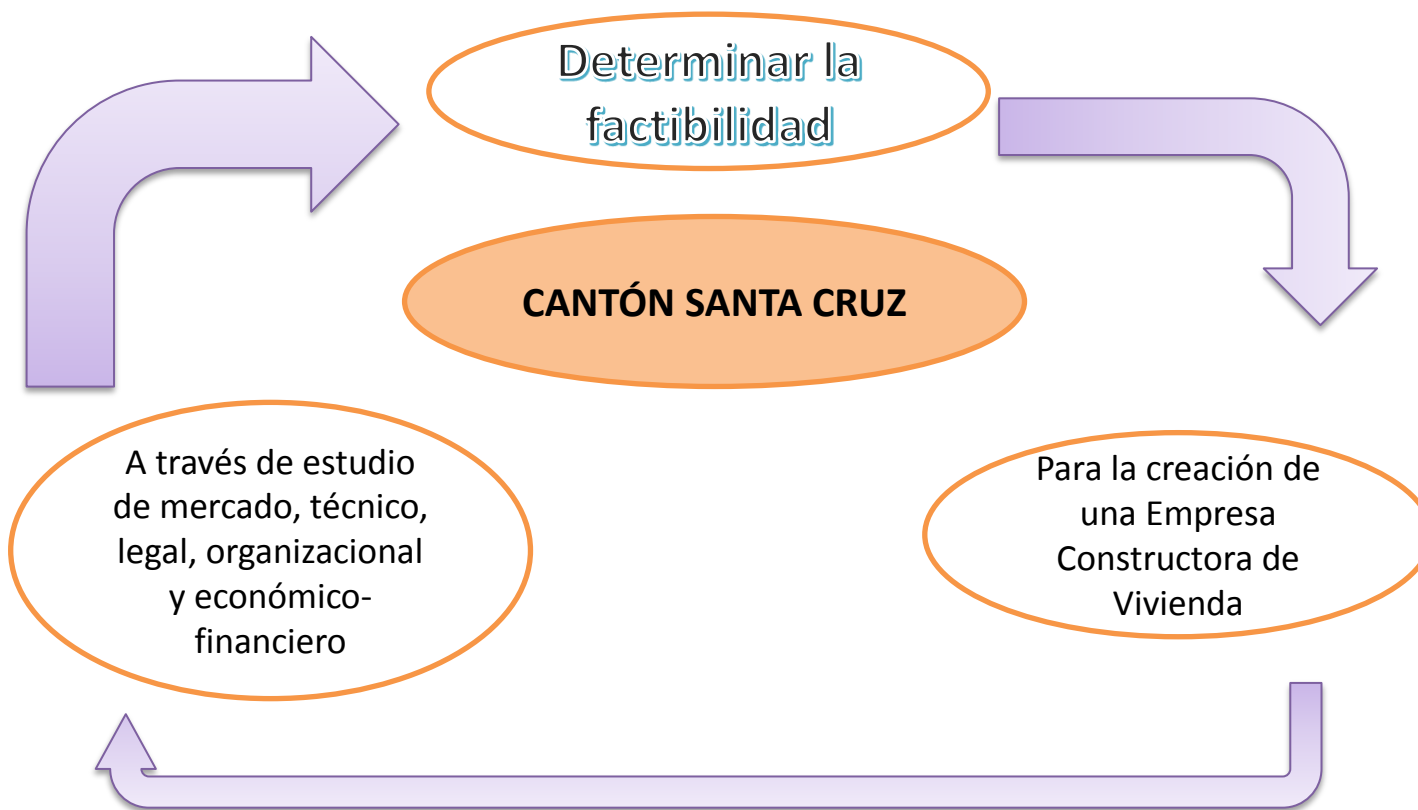
IMPORTANCIA

- La creación de la Empresa Municipal de Vivienda, emprenderá en la solución del déficit de vivienda en Puerto Ayora fundamentalmente, con lo que se estaría resolviendo en forma progresiva uno de los mayores problemas actuales, que es la adquisición de una vivienda propia.

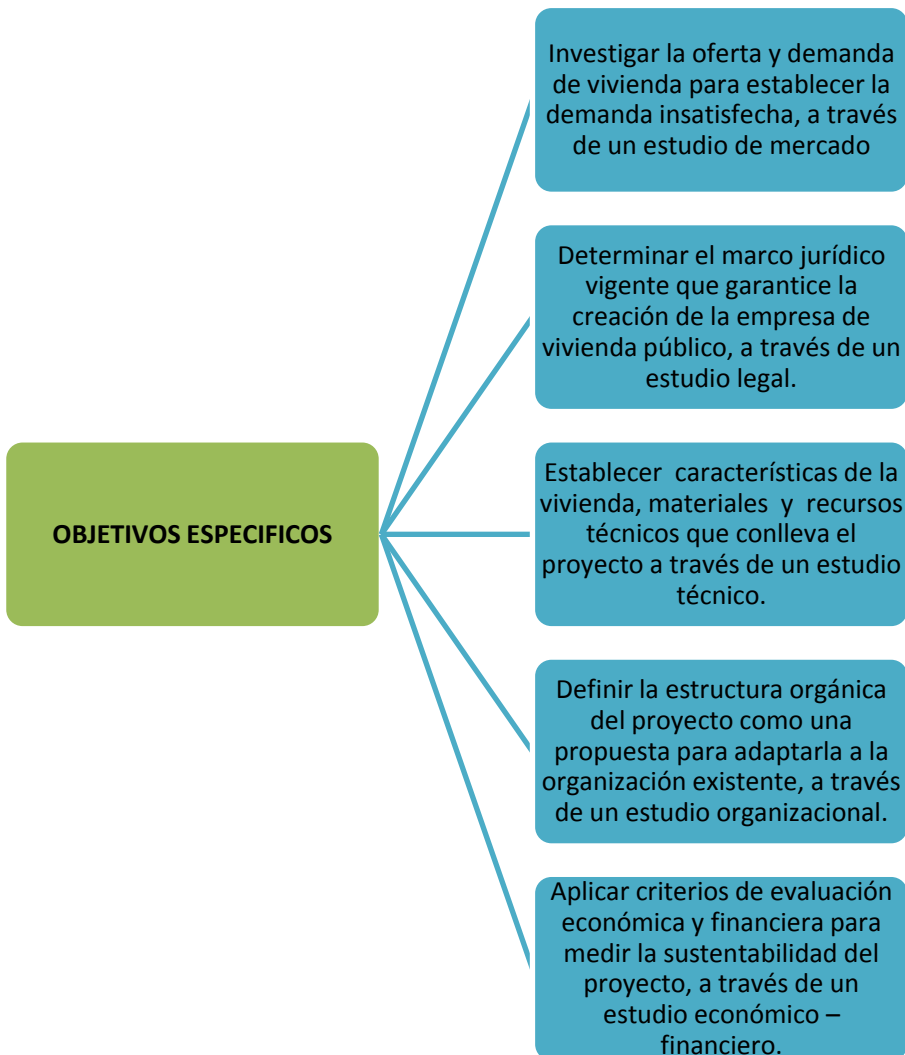
JUSTIFICACIÓN

- La vivienda es el punto de partida para la construcción de una sociedad sustentable, la manera en que construimos y vivimos nuestra casa refleja en igual medida nuestro compromiso con la ciudad que construimos.
- Existe un déficit de vivienda del 47%, lo que nos demuestra que hay una creciente y potencial demanda de viviendas.
- Con este proyecto se propiciará la generación de esta célula (casa) como parte de un todo, reduciendo el déficit de vivienda lo que traduciría en mejorar el estándar de vida de la población.

OBJETIVO GENERAL



OBJETIVOS ESPECÍFICOS



MARCO TEÓRICO Y MÉTODO



PLAN INTEGRAL DE VIVIENDA



PLAN DE MEJORAMIENTO DE LA IMAGEN URBANA



PLAN DE MANEJO DE LAS ÁREAS URBANAS,

Métodos

Analítico-sintético.

Modalidad de la Investigación

Cuantitativa



ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

OBJETIVO: Identificar el volumen de oferta y demanda de viviendas, analizar precios, canales de comercialización para determinar la factibilidad del proyecto en cuanto a la existencia de un mercado el cual es necesario satisfacer.

POBLACIÓN

POBLACIÓN	Santa Cruz Puerto Ayora
POBLACIÓN URBANA	11974
NÚMERO DE HOGARES	3590

MUESTRA

()

()

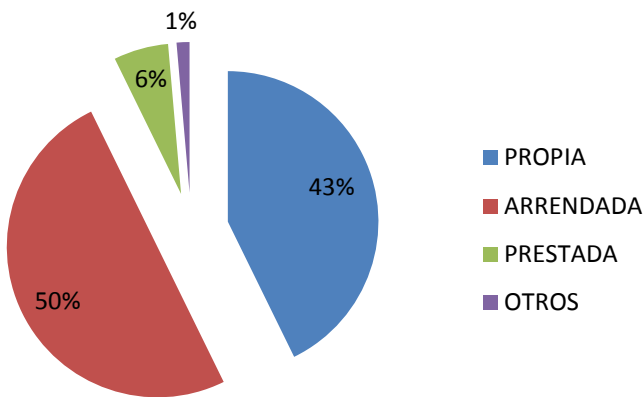
() () ()

Pregunta filtro: **¿Le gustaría adquirir una vivienda propia?**

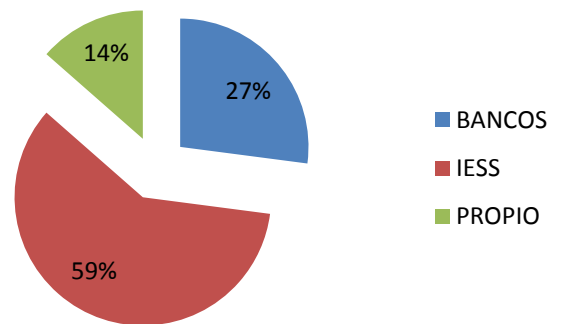
ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

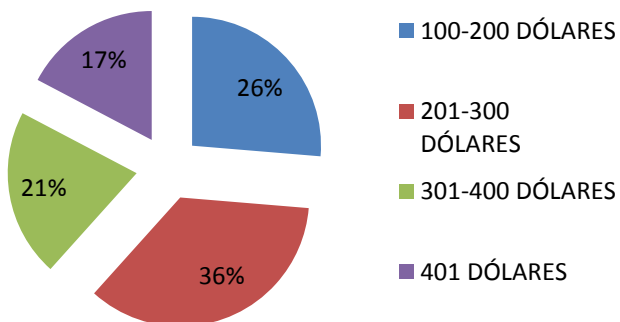
TIPO DE VIVIENDA



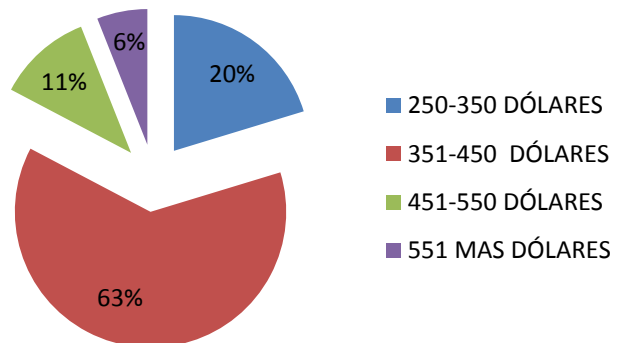
TIPO DE FINANCIAMIENTO



PAGO MENSUAL ARRIENDO



CAPACIDAD DE PAGO



ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

Frecuencias observadas

OPCION	ACCESO A UNA VIVIENDA		SUMATORIA
	SI	NO	
POSEE TERRENO	86	47	133
TIENE CAPACIDAD DE PAGO	106	27	133
SUMATORIA	192	74	266

Frecuencias esperadas

OPCION	ACCESO A UNA VIVIENDA	
	SI	NO
POSEE TERRENO	96	37
TIENE CAPACIDAD DE PAGO	96	37

TABLA DE VALORES DE CHI – CUADRADO CRÍTICO

Grados de libertad	$\alpha=.995$	$\alpha=.99$	$\alpha=.975$	$\alpha=.95$	$\alpha=.90$	$\alpha=.10$	$\alpha=.05$	$\alpha=.025$	$\alpha=.01$	$\alpha=.005$
1	0.0000	0.0002	0.0010	0.0039	0.0158	2.7055	3.8415	5.0239	6.6349	7.8794
2	0.0100	0.0201	0.0506	0.1026	0.2107	4.6052	5.9915	7.3778	9.2103	10.597
3	0.0717	0.1148	0.2158	0.3518	0.5844	6.2514	7.8147	9.3484	11.345	12.838
4	0.2070	0.2971	0.4844	0.7107	1.0636	7.7794	9.4877	11.143	13.277	14.860
5	0.4117	0.5543	0.8312	1.1455	1.6103	9.2364	11.070	12.833	15.086	16.750

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Demanda potencial

POBLACION	VIVIENDA POR HOGAR	DEMANDA POTENCIAL 57%
3.590	1	2.046
3.680	1	2.098
3.756	1	2.141
3.834	1	2.185
3.914	1	2.231
3.996	1	2.278

Demanda real

AÑO	DEMANDA POTENCIAL	DEMANDA REAL 65%
0	2.046	1.330

Demanda proyectada

AÑO	DEMANDA PROYECTADA
1	1.091
2	1.113
3	1.136
4	1.160
5	1.184

ANÁLISIS DE LA OFERTA

Al momento no existe en Santa Cruz, empresas privadas que ofrezcan la construcción de viviendas con financiamiento.

La falta de ofertas y posibilidades de créditos en el medio, determina que no se pueda satisfacer la demanda existente en el cantón y por el contrario ésta se incrementa año a año en función de los nuevos hogares que se van formando.

OFERTA=

0

ANÁLISIS DE LA DEMANDA INSATISFECHA

DEMANDA INSATISFECHA = DEMANDA – OFERTA

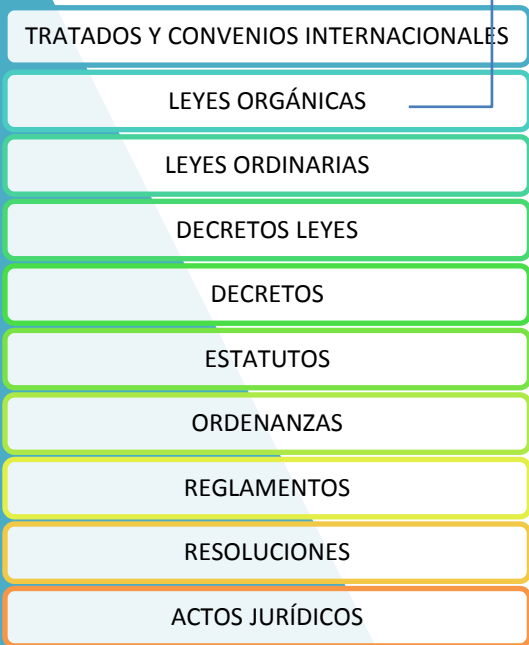
AÑO	DEMANDA PROYECTADA	OFERTA PROYECTADA	DEMANDA INSATISFECHA
0	1.064	0	1.064
1	1.091	0	1.091
2	1.113	0	1.113
3	1.136	0	1.136
4	1.160	0	1.160
5	1.184	0	1.184



**FACTIBILIDAD
LEGAL**

FACTIBILIDAD LEGAL

CONSTITUCIÓN NACIONAL DEL
ECUADOR



Ley Orgánica de Régimen Especial para Galápagos
Ley Orgánica de Empresas Públicas

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- COOTAD

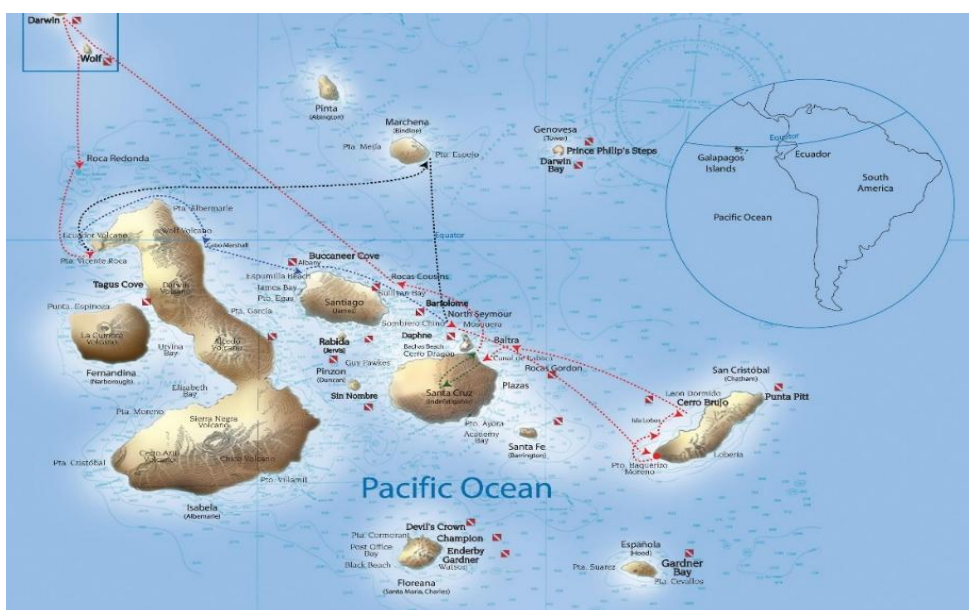
Plan estratégico del cantón Santa Cruz



ESTUDIO TÉCNICO

ESTUDIO TÉCNICO

LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO



MACRO LOCALIZACIÓN

País: Ecuador

Provincia: Galápagos

Cantón: Santa Cruz

MICRO LOCALIZACIÓN

Cercanía a la demanda

Cercanía a los proveedores

Servicios básicos

Costo de infraestructura

Vías de comunicación y acceso

MATRIZ DE LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

PONDERACIÓN DE FACTORES

FACTORES IMPORTANTES PARA LA LOCALIZACIÓN.	VALOR PESO	Municipio, Calle Duncan y Karl Angermeyer		Sector Terminal Terrestre, Urbanización El Mirador, Av. Batra	
		Calificación	Valor Ponderado	Calificación	Valor Ponderado
1. Cercanía a la Demanda	10%	4	0.4	4	0.4
2. Cercanía a Proveedores	10%	5	0.5	5	0.5
3. Servicios Básicos	25%	5	1.25	5	1.25
4. Costo Infraestructura	25%	5	1.25	5	1.25
5. Vías de Comunicación	30%	5	1.5	4	1.2
TOTAL	100%		4,45		4,10
Técnicamente la empresa se ubicará en:	Municipio, Calle Duncan y Karl Angermeyer				

REQUERIMIENTO DE RECURSOS

EQUIPO DE OFICINA

CONCEPTO	CANTIDAD
GESTION ADMINISTRATIVA	
Teléfonos	3
Sumadora	3
ATENCION AL CLIENTE	
Teléfonos	3
Sumadora	3

EQUIPO DE COMPUTACIÓN,

CONCEPTO	CANTIDAD
GESTION ADMINISTRATIVA	
Computadora i5 PC	3
Impresora EPSON	1
ATENCION AL CLIENTE	
Computadora i5 PC	3

REQUERIMIENTO DE RECURSOS

EQUIPO DE MUEBLES Y ENSERES

CONCEPTO	CANTIDAD
GESTION ADMINISTRATIVA	
Escritorio en L	1
Escritorios Individuales	2
Silla Fijas Normales	6
Silla Ergonómica con Ruedas	3
Juego de Sala	1
Archivero 4 Gavetas	2
ATENCION AL CLIENTE	
Escritorios Individuales	3
Silla Fijas Normales	6
Silla Ergonómica con Ruedas	3
Archivero 4 Gavetas	1

REQUERIMIENTO DE RECURSOS

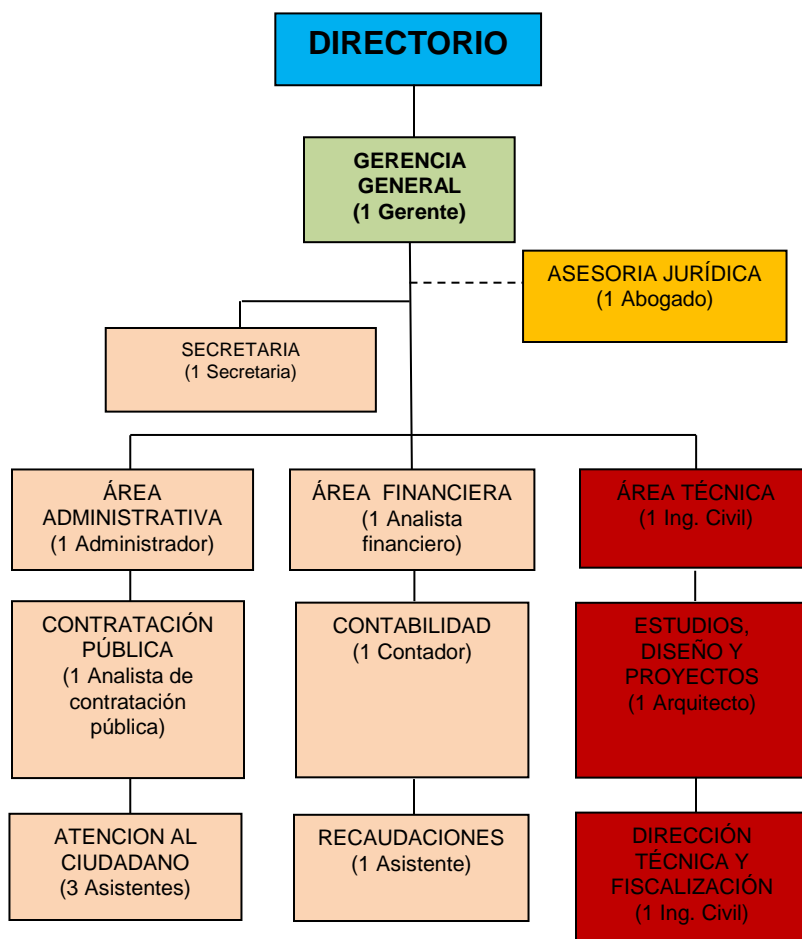
PERSONAL

CONCEPTO	CANTIDAD
GESTION OPERATIVA	
Maestro de obra	12
Albañiles	120
Ingeniero civil	1
Arquitecto	1
Residente de obra	1
GESTION ADMINISTRATIVA	
Gerente	1
Abogado	1
Asistente administrativa	1
Analista de compras publicas	1
Administrador	1
Analista financiero	1
Contador	1
Recaudador	1
Atención al cliente	3



ESTUDIO ORGANIZACIONAL

ESTUDIO ORGANIZACIONAL



ESTUDIO ORGANIZACIONAL

Cargos requeridos para los niveles administrativos

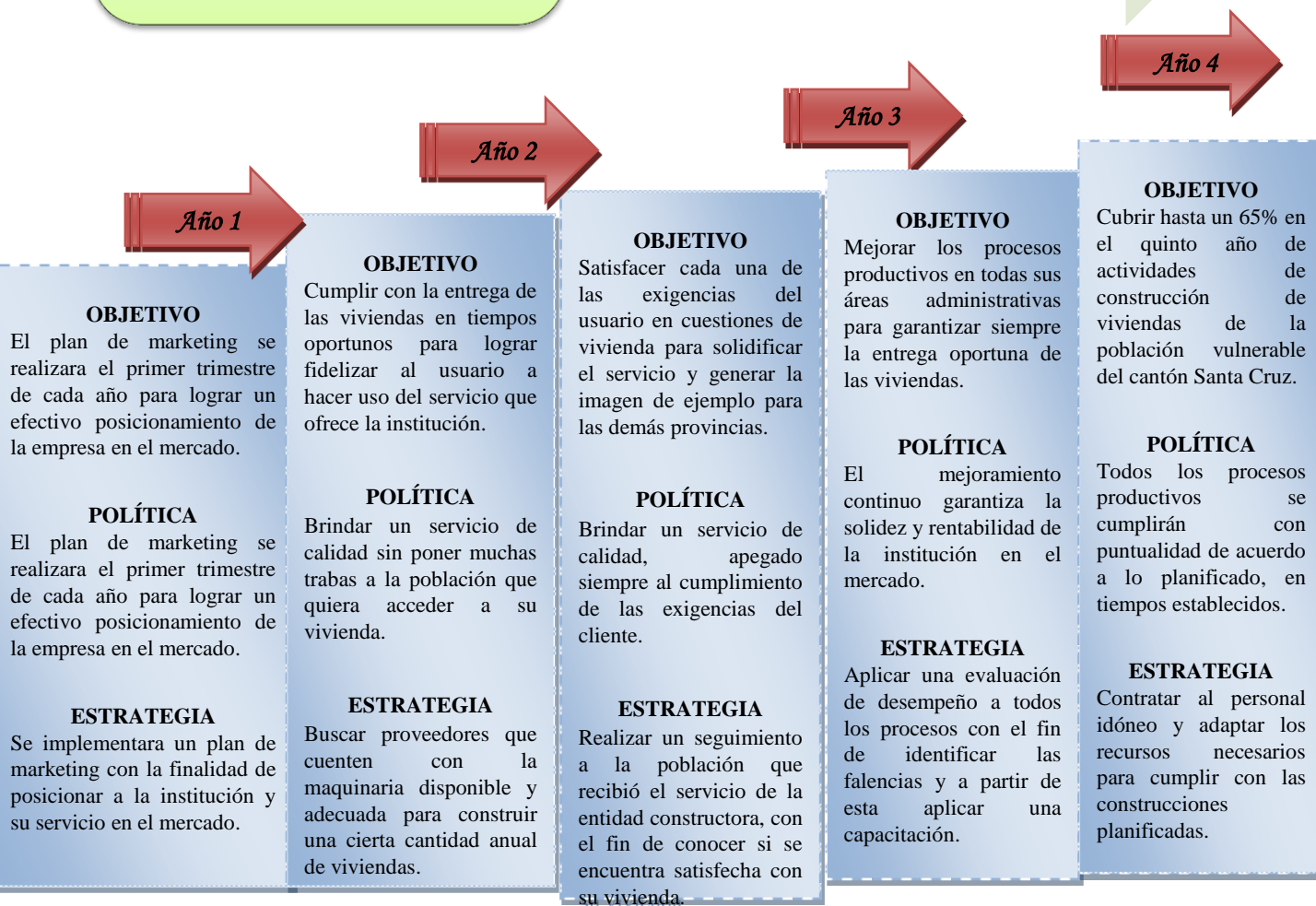
DEPENDENCIA	CARGO
Gerencia	Gerente/a General
Secretaría General	Secretario/a
Asesoría Jurídica	Abogado/a
Jefatura Administrativa	Jefe/a Administrativo/a
Contratación y Compras Pública	Asistente
	Administrativo/a
	Atención al ciudadano
Jefatura Financiera	Jefe /a Financiero/a
Contabilidad	Contador/a
Recaudaciones	Recaudador/a
Jefatura Técnica	Jefe/a Técnico/a
Diseño y Proyectos	Arquitecto/a
Dirección Técnica y Fiscalización	Ingeniero/a

MISION

- Ejecutar los proyectos de viviendas con calidad y oportunidad, que aseguren el desarrollo socio – económico de la población, con la participación directa y efectiva de los diferentes actores sociales, y alineada a un marco de conservación ambiental, transparencia y ética institucional, manteniendo un personal altamente comprometido, capacitado y motivado.

VISION

- En cinco años de actividades, la empresa de vivienda se constituirá en un ejemplo de desarrollo de la región insular y contará con una organización interna altamente eficiente, que garantice productos y servicios compatibles con la calidad de vida de la sociedad, además será capaz de asumir los nuevos papeles vinculados con el desarrollo sustentable, con identidad cultural, de género, descentralizando y optimizando los recursos, para asegurar la protección como patrimonio natural.



Mapa estratégico



ESTUDIO ECONÓMICO- FINANCIERO

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

INVERSIÓN TOTAL

INVERSION	VALOR
Activos Fijos	14,262.00
Activos Diferidos	4,200.00
Capital de Trabajo	512,137.48
TOTAL	530,599.48

ACTIVOS FIJOS

ACTIVO	INVERSIÓN
MUEBLES Y ENSERES	4,693.00
EQUIPO DE OFICINA	385.00
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	9,184.00
TOTAL	14,262.00

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Presupuesto de ingresos

DETALLE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
CANTIDAD VIVIENDAS	48	48	48	48	48
CANTIDAD M2	3,840	3,840	3,840	3,840	3,840
COSTO UNITARIO C / M2	500.00	517.00	534.58	552.75	571.55
MARGEN GANANCIA	15.50%	15.50%	15.50%	15.50%	15.50%
PRECIO	577.50	597.14	617.44	638.43	660.14
TOTAL INGRESO	2,217,600.00	2,292,998.40	2,370,960.35	2,451,573.00	2,534,926.48

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Proyección de costos y gastos

COSTOS Y GASTOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
COSTOS DE CONSTRUCCION	1,920,000.00	1,985,280.00	2,052,779.52	2,122,574.02	2,194,741.54
Costos de construcción	1,920,000.00	1,985,280.00	2,052,779.52	2,122,574.02	2,194,741.54
GASTOS DE GESTION ADMINISTRATIVA	152,002.02	165,510.39	180,228.61	196,265.35	213,739.08
Suministros de oficina	484.70	501.18	518.22	535.84	554.06
Sueldos administrativos	148,911.81	162,313.87	176,922.12	192,845.11	210,201.17
Costo servicios básicos	2,040.00	2,109.36	2,181.08	2,255.23	2,331.91
Utiles de aseo y limpieza	106.31	109.92	113.66	117.53	121.52
Reparación y mantenimiento vehículo	459.20	476.05	493.52	511.64	530.41
Publicidad	5,000.00	5,170.00	5,345.78	5,527.54	5,715.47
DEPRECIACIONES	3,569.13	3,569.13	3,569.13	507.80	507.80
AMORTIZACIONES	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
TOTAL COSTOS Y GASTOS	2,081,291.15	2,160,249.52	2,242,643.04	2,325,594.71	2,415,423.89

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Estado de Resultados

	DETALLE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
(=)	Ventas	2,217,600.00	2,292,998.40	2,370,960.35	2,451,573.00	2,534,926.48
(+)	Venta de las viviendas	2,217,600.00	2,292,998.40	2,370,960.35	2,451,573.00	2,534,926.48
(-)	Costo de Construcción	1,920,000.00	1,985,280.00	2,052,779.52	2,122,574.02	2,194,741.54
	Construcción de viviendas	1,920,000.00	1,985,280.00	2,052,779.52	2,122,574.02	2,194,741.54
(=)	Utilidad Bruta En Ventas	297,600.00	307,718.40	318,180.83	328,998.97	340,184.94
(-)	GASTOS OPERACIONALES	161,291.15	174,969.52	189,863.52	203,020.69	220,682.35
	Gastos Administrativos	152,002.02	165,510.39	180,228.61	196,265.35	213,739.08
	Gastos de Ventas	5,000.00	5,170.00	5,345.78	5,527.54	5,715.47
	Depreciaciones	3,569.13	3,569.13	3,569.13	507.80	507.80
	Amortizaciones	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
(=)	Utilidad Operacional	136,308.85	132,748.88	128,317.31	125,978.29	119,502.59
(-)	Gastos Financieros	-	-	-	-	-
(=)	Utilidad Antes de Part. Trab.	136,308.85	132,748.88	128,317.31	125,978.29	119,502.59
(-)	Part. Trabajadores 15%					
(=)	Utilidad Antes de Imp. Renta	136,308.85	132,748.88	128,317.31	125,978.29	119,502.59
(-)	Imp. Renta 22%					
(=)	UTILIDAD NETA	136,308.85	132,748.88	128,317.31	125,978.29	119,502.59

FLUJO DE FONDOS

	DETALLE	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
(=)	Ventas		2,217,600.00	2,292,998.40	2,370,960.35	2,451,573.00	2,534,926.48
	Venta de las viviendas		2,217,600.00	2,292,998.40	2,370,960.35	2,451,573.00	2,534,926.48
(-)	Costo de Construcción		1,920,000.00	1,985,280.00	2,052,779.52	2,122,574.02	2,194,741.54
	Costo de construir la vivienda		1,920,000.00	1,985,280.00	2,052,779.52	2,122,574.02	2,194,741.54
(=)	Utilidad Bruta En Ventas		297,600.00	307,718.40	318,180.83	328,998.97	340,184.94
(-)	GASTOS OPERACIONALES		161,291.15	174,969.52	189,863.52	203,020.69	220,682.35
	Gastos Administrativos		152,002.02	165,510.39	180,228.61	196,265.35	213,739.08
	Gastos de Ventas		5,000.00	5,170.00	5,345.78	5,527.54	5,715.47
	Depreciaciones		3,569.13	3,569.13	3,569.13	507.80	507.80
	Amortizaciones		720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
(=)	Utilidad Operacional		136,308.85	132,748.88	128,317.31	125,978.29	119,502.59
(-)	Gastos Financieros		-	-	-	-	-
(=)	Utilidad Antes de Part. Trab.		136,308.85	132,748.88	128,317.31	125,978.29	119,502.59
(-)	Part. Trabajadores 15%						
(=)	Utilidad Antes de Imp. Renta		136,308.85	132,748.88	128,317.31	125,978.29	119,502.59
(-)	Imp. Renta 22%						
(=)	UTILIDAD NETA		136,308.85	132,748.88	128,317.31	125,978.29	119,502.59
(+)	Depreciaciones		3,569.13	3,569.13	3,569.13	507.80	507.80
(+)	Amortizaciones		720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
(-)	INVERSIONES	529,999.48					
(-)	Inversión Fija	14,262.00					
(-)	Inversion Diferida	3,600.00					
(-)	Capital de Trabajo	512,137.48					
(+)	PRÉSTAMO	-					
(-)	Amortización Prestamo		-	-	-	-	-
(+)	Valor Residual Activos						2,539.00
(+)	Recuperación de Capital de Trabajo						512,137.48
(=)	FLUJO NETO DE EFECTIVO	(529,999.48)	140,597.98	137,038.01	132,606.44	127,206.09	635,406.87

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL PROYECTO

Valor actual neto

()

AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR ACTUALIZACIÓN	FLUJOS ACTUALIZADOS
0	(529,999.48)		(529,999.48)
1	140,597.98	0.8064	113,376.32
2	137,038.01	0.6503	89,110.24
3	132,606.44	0.5244	69,533.56
4	127,206.09	0.4228	53,787.46
5	635,406.87	0.3410	216,654.83
VAN =			12,462.94

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Tasa Interna de Retorno

() [_____]

AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR ACTUALIZACIÓN	FLUJOS ACTUALIZADOS
0	(529,999.48)		(529,999.48)
1	140,597.98	0.8007	112,582.15
2	137,038.01	0.6412	87,866.23
3	132,606.44	0.5134	68,082.59
4	127,206.09	0.4111	52,296.16
5	635,406.87	0.3292	209,172.35
VAN =			0.00

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

OTROS INDICADORES DE EVALUACIÓN

Relación beneficio costo

AÑO	BENEFICIOS	COSTOS
0		529,999.48
1	113,376.32	
2	89,110.24	
3	69,533.56	
4	53,787.46	
5	216,654.83	
SUMA=	542,462.42	529,999.48
R B / C =		1.02

Periodo de recuperación de la inversión

AÑO	FLUJOS	FLUJOS ACUMULADOS
0	(529,999.48)	
1	113,376.32	113,376.32
2	89,110.24	202,486.57
3	69,533.56	272,020.13
4	53,787.46	325,807.60
5	216,654.83	542,462.42



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

1

•En el estudio de mercado se identificó una gran cantidad de pobladores que no tienen una vivienda propia en el cantón Santa Cruz, tal cantidad asciende a 1.064 al año actual y se incrementa hasta 1.184 viviendas al quinto año proyectado, lo que significa que el proyecto es factible en términos de mercado ya que existe una necesidad la cual debe ser cubierta por el proyecto propuesto. Por otro lado en el cantón no existe una institución que se preocupe por brindar y facilitar el acceso de los hogares a un derecho que es la vivienda digna.

2

•En el estudio legal se identificó las normas y reglamentos que permiten y hacen posible el acceso de la población a una vivienda; se consideró que aun cuando es un patrimonio el cantón Santa Cruz, es derecho de la ciudadanía el de tener un hábitat y vivienda digna. En otro sentido, no se construirá sobre terrenos no permitidos por el municipio, pero si se lo hará en terrenos propios de la ciudadanía.

3

•En el estudio técnico se determinó la ubicación ideal del proyecto de factibilidad, se determinó el tamaño óptimo del mismo y el proceso de la prestación del servicio desde el trámite de aprobaciones de plan de vivienda hasta la entrega de la misma a la familia. Con el proyecto se podrá cubrir hasta un 20% de la demanda insatisfecha, es decir se construirán y entregaran 48 viviendas por año y en 5 años se entregaran hasta 240 viviendas.

4

•En el estudio organizacional se concluyó que la empresa se constituye como una empresa pública la cual está exenta de pago de impuestos, y el financiamiento se lo realiza a través de recursos del Estado en el 100%; en este tipo de empresas no se pagara un interés, pero si se considera el costo de capital que es la tasa activa. Como institución se estableció un direccionamiento estratégico con la misión, visión, objetivos, políticas y estrategias.

5

•En el estudio económico financiero se determinó la viabilidad del proyecto en términos monetarios, donde como institución no busca enriquecerse de la gestión realizada de las viviendas entregadas a la población, sino facilitar el acceso a una vivienda. Como se determinó en la evaluación el VAN del proyecto no es tan elevado que es de 12.462,94 dólares y una TIR de 24,88% resultados de indicadores muy atractivos entre los más relevantes.

RECOMENDACIONES

1

- Es importante que se capte una población con menores posibilidades de acceder a una vivienda, misma que se encuentran arrendando viviendas en malas condiciones aun cuando tienen sus propios terrenos pero el municipio no les presta atención ni facilidades para poder iniciar con un plan de vivienda.

2

- Es importante que el proyecto brinde un servicio oportuno en la aprobación de los trámites con el municipio para poder gestionar de manera rápida el acceso y aprobación del plan de viviendas para la población, siempre alineada cada acción a las disposiciones de las normativas y leyes señaladas en el estudio legal y jurídico.

3

- Es necesario y recomendable cumplir con los tiempos establecidos de 3 meses para entregar las viviendas para de esta manera poder captar un mercado más amplio ya que si las construcciones se retrasan, se puede construir menos casas en el año.

4

- Es recomendable apegarse a los lineamientos del direccionamiento estratégico establecido para poder gestionar de manera efectiva todas las actividades en cuanto a la construcción y gestión administrativa, y de esta manera cumplir con la misión y visión de la empresa.

5

- Es recomendable cumplir con las construcciones de viviendas programadas para no caer en pérdidas como entidad. Es importante que la institución cumpla con la función de vender las viviendas o servicio pero generando una ganancia acorde, sin excederse, para recuperar únicamente la inversión realizada y no caer en la falta de pagos al personal, a proveedores de construcción, etc.

**GRACIAS POR SU
ATENCIÓN**



4x3