

ÍNDICE TEMÁTICO

AGRADECIMIENTO	i
DEDICATORIA	ii
DECLARACION DE RESPONSABILIDAD	iii
CERTIFICACIÓN DE DIRECTOR Y CODIRECTOR	iv
AUTORIZACIÓN DE PUBLIACIÓN	v
INTRODUCCIÓN	vi

CAPITULO 1

	PAGINA No.
1. GENERALIDADES	1
1.1 ANTECEDENTES	1
1.2 LA EMPRESA	2
1.2.1 UBICACIÓN	3
1.2.2 PRODUCTOS INMOBILIARIOS	4
1.2.3 CLIENTES	8
1.2.4 PROVEEDORES	10
1.3 CULTURA ORGANIZACIONAL	11
1.3.1 ESTRUCTURA ORGANICA	11
1.3.2 FILOSOFIA CORPORATIVA.	11
1.4 PROBLEMATICA	12
1.4.1 PLANTEAMINETO DEL PROBLEMA	13
1.5 OBJETIVOS DEL ESTUDIO	14
1.5.1 OBJETIVO GENERAL	15
1.5.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS	15
1.6 MARCO REFERENCIAL	15
1.6.1 MARCO TEORICO	15
1.6.2 MARCO CONCEPTUAL	28

CAPITULO 2

2. ANÁLISIS SITUACIONAL	33
2.1 ANÁLISIS EXTERNO	33
2.1.1 MACROAMBIENTE	34
2.1.1.1 FACTOR ECONOMICO	34
2.1.1.2 FACTOR POLITICO - LEGAL	53
2.1.1.3 FACTOR SOCIAL	60
2.1.1.4 FACTOR TECNOLOGICO	64
2.1.1.5 FACTOR AMBIENTAL	72
2.1.1.6 FACTOR DEMOGRÁFICO	73

2.1.2 MICROAMBIENTE	77
2.1.2.1 PROVEEDORES	78
2.1.2.2 CLIENTES	87
2.1.2.3 COMPETENCIA	104
2.2 ANÁLISIS INTERNO	108
2.2.1 CAPACIDAD ADMINISTRATIVA	108
2.2.2 CAPACIDAD FINANCIERA	109
2.2.3 CAPACIDAD PRODUCTIVA	110
2.2.4 CAPACIDAD COMERCIALIZACIÓN	111
2.2.5 CAPACIDAD DEL TALENTO HUMANO	113
2.2.6 CAPACIDAD TECNOLÓGICA	114
2.3 ANÁLISIS FODA	114
2.3.1 MATRICES	115
2.3.1.1 MATRICES RESUMEN	115
2.3.1.2 MATRICES DE EVALUACIÓN	119
2.3.1.3 MATRICES DE GENERAL ELECTRIC	124
2.3.1.4 MATRICES BCG	125
2.3.1.5 MATRICES DE ACCIÓN	128
2.3.1.6 MATRICES DE SÍNTESIS ESTRATÉGICA	134

CAPITULO 3

3. DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	137
3.1 DEFINICIÓN DEL NEGOCIO	137
3.2 FILOSOFÍA CORPORATIVA	138
3.2.1 PRINCIPIOS	138
3.2.1.1 MATRIZ AXIOLÓGICA DE PINCIPIOS	140
3.2.2 VALORES	141
3.2.1.2 MATRIZ AXIOLÓGICA DE VALORES	142
3.3 MISION	143
3.4 VISION	145
3.5 OBJETIVOS	146
3.5.1 OBJETIVO CORPORATIVO	146
3.5.2 OBJETIVOS ESTRATEGICOS	147
3.6 ESTRATEGIAS	152
3.6.1 ESTRATEGIAS CORPORATIVAS	154
3.6.2 ESTRATEGIAS OPERATIVAS	154
3.7 MAPA ESTRATÉGICO POR PERSPECTIVAS	156
3.8 MAPA ESTRATÉGICO POR PERSPECTIVAS RUTA DE VALOR	157
3.9 MAPA CORPORATIVO	158

CAPITULO 4

4. DETERMINACIÓN Y DESARROLLO DE PROYECTOS	159
4.1 DEFINICIÓN DEL TABLERO DE MANDO INTEGRAL	159
4.1.1 TABLERO DE MANDO INTEGRAL	162
4.2 DETERMINACIÓN DE PROYECTOS	168
4.2.1. PRIORIZACIÓN DE PROYECTOS	
4.3 PERFILES DE PROYECTOS	171
4.4 PROGRAMACION DE PROYECTOS	198
4.5 DESARROLLO DE PROYECTO	211
PROYECTO 1: IMPLANTACIÓN Y DIFUSION DEL MODELO DE GESTIÓN	211
PROYECTO 2: PLAN DE CAPACITACIÓN	219
PROYECTO 3: PLAN DE MARKETING	224

CAPITULO 5

5. PRESUPUESTOS.	236
5.1 PRESUPUESTO DE LOS PROYECTOS	236
5.2 PRESUPUESTO DE LOS PROYECTOS SEGÚN EL PLAZO	239
5.3 PRESUPUESTO GENERAL DE LOS PROYECTOS	240
5.4 EVALUACIÓN FINANCIERA	240
5.4.1 FLUJO DE CAJA SIN PROYECTOS	241
5.4.2 FLUJO DE CAJA CON PROYECTOS	244
5.4.2.1 ANÁLISIS DEL FLUJO DE CAJA PROYECTADO CON PROYECTOS	246

CAPITULO 6

6.1 CONCLUSIONES	250
6.2 RECOMENDACIONES	251

ÍNDICE DE GRAFICOS

1) LOGO INMOBILIARIA MADEIRA	1
2) MAPA DE UBICACION	3
3) PRODUCTOS INMOBILIARIOS	4
4) ORGANIGRAMA	11
5) DIAGRAMA DE ISHIKAWA	12
6) PROCESO DE PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	16
7) PREGUNTAS DE LA PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	18
8) ANÁLISIS FODA	19
9) FUERZAS QUE GUIAN A LA COMPETENCIA	20
10) ENTRNO DE LA EMPRESA	33
11) PRODUCTO INTERNO BRUTO	35
12) TASA DE INFLACION	39
13) TASAS DE INTERES	41
14) BONOS DE VIVIENDA	43
15) SALARIO BÁSICO	46
16) BALANZA COMERCIAL	47
17) RIESGO PAIS	52
18) DESEMPLEO Y SUBEMPLEO	63
19) SISTEMA DE INFORMACIÓN (ODEON)	65
20) MAQUINARIAS DE CONSTRUCCIÓN	68
21) EQUIPOS DE CONSTRUCCIÓN	70

22) POBLACIÓN Y PEA	74
23) INGRESOS TOTALES	76
24) GASTOS TOTALES	77
25) FUERZAS DE PORTER	78
26) ENCUESTA PROVEEDORES	80
27) ENCUESTA DE CLIENTES	95
28) DEMANDA POTENCIAL	100
29) CADENA DE VALOR	112
30) MATRIZ DE FACTIBILIDAD E IMPACTO	151
31) MAPA ESTRATEGICO POR PERSPECTIVAS	156
32) MAPA ESTARTEGICO POR PERSPECTIVA RUTA DE VALOR	157
33) MAPA CORPORTAIVO	158
34) INDICADORES CLAVES DE DESEMPEÑO	160
35) PROCESO DE CONTRO (PLAN DE MARKETING)	235
36) INGRESOS VS. COSTOS	243
37) FLUJO DE CAJA SIN PROYECTOS	243
38) FLUJO DE CAJA CON PROYECTOS	245
39) COMPARACIÓN DE FLUJOS DE CAJA	247

ÍNDICE DE TABLAS

1) ACCIONISTAS	1
2) CLIENTES	8
3) PROVEEDORES	10
4) PRODUCTO INTERNO BRUTO	35
5) INFLACIÓN	39
6) TASAS DE INTERES	41
7) CREDITOS HIPOTECARIOS	43
8) INGRESOS (SALARIOS BASICOS)	45
9) BALANZA COMERCIAL	47
10) RIESGO PAIS	51
11) GOBIERNOS ECUATORIANOS	53
12) DESEMPLEO Y SUBEMPLEO	62
13) CRECIMIENTO DE LA POBLACION	74
14) INGRESOS TOTALES DE LOS HOGARES	76
15) GASTOS TOTALES DE LOS HOGARES	76
16) ENCUESTA PROVEEDORES	79
17) SEGMENTOS DE CLIENTES	87
18) NIVELES DE VENTAS 2008	92
19) DEMANADA Y OFERTA DE INMUEBLES EN QUITO	103
20) COMPETENCIA ACTUAL	105
21) ANÁLISIS DE LOS ATRIBUTOS DE LA COMPETENCIA	106

22) COMPARACIÓN CON LA COMPETENCIA	106
23) CADENA DE APOYO	112
24) MATRIZ RESUMEN	115
25) EQUIVALENCIAS MARTIZ DE EVALUACIÓN	119
26) MATRIZ DE EVALUACIÓN	120
27) TABLA DE EQUIVALENCIAS FACTOR EXTERNO	124
28) TABLA DE EQUIVALENCIAS FACTOR INTERNO	124
29) MATRIZ GENERAL ELECTRIC	125
30) MATRIZ BCG	126
31) MATRIZ DE ACCIÓN	128
32) MATRIZ DE SINTESIS ESTRÁTEGICA	136
33) DEINICIÓN DEL NEGOCIO	137
34) MATRIZ AXIOLOGICA DE PRINCIPIOS	140
35) MATRIZ AXIOLOGICA DE VALORES	140
36) HOJA DE DECLARACIÓN DE LA MISIÓN	144
37) ELEMENTOS CLAVES DE LA VISIÓN	146
38) RESULTADO DE LA MATRIZ SINTESIS	147
39) IDENTIFICACIÓN DE OBJETIVOS ESTRATEGICOS	148
40) TABLA DE PESOS PRIORIZACION PROYECTOS	150
41) MATRIZ FACTIBILIDAD – IMPACTO	151
42) ESTRATEGIAS OPERATIVAS	154
43) PRESPECTIVAS “BSC”	159
44) TABLERO DE MANDO INTEGRAL	162

45) DETERMINACION DE PROYECTOS	167
46) PRIORIZACIÓN DE PROYECTOS	169
47) DETERMINACIÓN PLAZOS DE PROYECTOS	170
48) PROGRAMACIÓN DE PROYECTOS	198
49) PRESUPUESTO DE PROYECTOS	236
50) PRESUPUESTO DE PROYECTOS SEGÚN PLAZOS	239
51) PRESUPUESTO GENERAL DE PROYECTOS	240
52) TASA DE CRECIMIENTO (INGRESOS POR VENTAS)	240
53) INGRESOS PROYECTADOS	241
54) GASTOS Y COSTOS PROYECTADOS	241
55) FLUJO DE EFECTIVO SIN PROYECTOS	242
56) FLUJO DE EFECTIVO CON PROYECTOS	242
57) CALCULO TMAR	246
58) FLUJO INCREMENTAL	246
59) COMPARACIÓN FLUJOS DE CAJA	247
60) VALORACIÓN DEL FLUJO	247
61) COSTO – BENEFICIO	248

ANEXOS

- ✓ **ANEXO 1: PERMISOS Y AUTORIZACIONES DE CONSTRUCCIÓN.**
- ✓ **ANEXO 2: ENCUESTA A PROVEEDORES.**
- ✓ **ANEXO 3: ENCUESTA A CLIENTES**
- ✓ **ANEXO 4: ENCUESTAS AL PERSONAL.**
- ✓ **ANEXO 5: FOLLETO – FILOSOFIA CORPORTAIVA.**
- ✓ **ANEXO 6: TALLER “CONOCIMIENTO Y APLICACIÓN DEL MODELO DE GESTIÓN”**