

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Ciencias e Ingenierías

Análisis de prefactibilidad inicial para el proyecto: Edificio “Vista Carolina”

NARVÁEZ ROSERO VANESSA JACQUELINE

Ingeniería Civil

Trabajo de fin de carrera presentado como requisito para la obtención del título de

Ingeniero civil

Quito, 19 de septiembre del 2024

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Ciencias e Ingenierías

**HOJA DE CALIFICACIÓN DE TRABAJO DE FIN DE
CARRERA**

**Análisis de prefactibilidad inicial para el proyecto: “Edificio Vista
Carolina”**

VANESSA JACQUELINE NARVAEZ ROSERO

Nombre del Profesor, Título Académico

Miguel Andrés Guerra, PhD

Quito, 19 de septiembre del 2024

© DERECHOS DE AUTOR

Por medio del presente documento certifico que he leído todas las Políticas y Manuales de la Universidad San Francisco de Quito USFQ, incluyendo la Política de Propiedad Intelectual USFQ, y estoy de acuerdo con su contenido, por lo que los derechos de propiedad intelectual del presente trabajo quedan sujetos a lo dispuesto en esas Políticas.

Asimismo, autorizo a la USFQ para que realice la digitalización y publicación de este trabajo en el repositorio virtual, de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Educación Superior del Ecuador.

Nombres y apellidos: Vanessa Jacqueline Narváez Rosero

Código: 00201879

Cédula de identidad: 1726054800

Lugar y fecha: Quito, 19 de septiembre de 2024

ACLARACIÓN PARA PUBLICACIÓN

Nota: El presente trabajo, en su totalidad o cualquiera de sus partes, no debe ser considerado como una publicación, incluso a pesar de estar disponible sin restricciones a través de un repositorio institucional. Esta declaración se alinea con las prácticas y recomendaciones presentadas por el Committee on Publication Ethics COPE descritas por Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing, disponible en <http://bit.ly/COPETheses>.

UNPUBLISHED DOCUMENT

Note: The following capstone project is available through Universidad San Francisco de Quito USFQ institutional repository. Nonetheless, this project – in whole or in part – should not be considered a publication. This statement follows the recommendations presented by the Committee on Publication Ethics COPE described by Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing available on <http://bit.ly/COPETheses>.

DEDICATORIA

A toda mi familia que he estado conmigo desde pequeña apoyándome en cada paso que doy, a mi Mari que está en el cielo muy orgullosa de mí, por la culminación de mi carrera.

AGRADECIMIENTO

Quiero agradecer a Dios por poner en mi camino a una familia tan linda que siempre ha visto por mí, especialmente quiero agradecer a mis abuelitos porque siempre me han ayudado y han estado para mí en los momentos más difíciles y de igual manera quiero agradecerles a mis papás por el apoyo y no se queda atrás mi Hayley que ha estado conmigo en cada traspasada.

RESUMEN

En Ecuador, la construcción es una base fundamental para la economía, ya que contribuye al crecimiento económico y social del país. La construcción es esencial en un país con un alto índice de desempleo, como Ecuador, ya que ayuda a crear múltiples plazas de trabajo.

En el presente documento se analiza la prefactibilidad de realizar el proyecto inmobiliario "Vista Carolina" que estará ubicado en la parroquia Iñaquito en la ciudad de Quito. Este proyecto contará con un terreno de 522 m² en el cual se construirá un edificio de vivienda familiar de 16 pisos. En el documento se realizará un análisis de localización, estudio de mercado, componente arquitectónico, estudio económico, estrategia comercial y análisis financiero para determinar la factibilidad y viabilidad de la construcción de este proyecto inmobiliario.

ABSTRACT

In Ecuador, construction is a fundamental pillar for the economy, as it contributes to the country's economic and social growth. Construction is essential in a country with a high unemployment rate, such as Ecuador, because it helps create numerous job opportunities.

This document analyzes the pre-feasibility of the "Vista Carolina" real estate project, which will be located in the Iñaquito parish in the city of Quito. This project will feature a plot of 522 m2 on which a 16-story family residential building will be constructed. The document will conduct a location analysis, market study, architectural component, economic study, commercial strategy, and financial analysis to determine the feasibility and viability of constructing this real estate project.

TABLA DE CONTENIDO

1.	INTRODUCCIÓN	14
2.	LOCALIZACIÓN	19
2.1.	Ubicación	19
2.3.1	Ciudad	19
2.3.2	Sector	20
2.3.3	Emplazamiento del proyecto.....	21
2.3.4	Equipamiento	22
2.4	Ambiente.....	24
2.4.1	Tráfico	24
2.4.2	Ruido.....	26
2.4.3	Contaminación	27
2.5	Terreno	28
2.5.1	Morfología	28
2.5.2	Vistas del terreno.....	29
2.6	Conclusiones	30
3.	ESTUDIO DE MERCADO	31
3.1.	Análisis de la competencia.....	31
3.2.	Perfil del cliente	33
3.3.	Conclusiones	37
4.	COMPONENTE ARQUITECTÓNICO.....	37
4.1.	Análisis de informe de regulación metropolitana	37
4.2.	Imagen del diseño arquitectónico	38
4.3.	Conclusiones	39
5.	COSTOS.....	40
5.1.	Resumen de costos.....	40
5.2.	Costos directos	40
5.3.	Costos indirectos	41
5.4.	Costo por m2 de área	42
5.5.	Cronograma valorado.....	42
5.6.	Cronograma valorado costos directos	44
5.7	Cronograma valorado costos indirectos	47
5.8	Conclusiones	50
6	ESTRATEGIA COMERCIAL.....	50

6.7	Forma de pago.....	50
6.8	Producto	56
6.8.1	Imagen de la promotora	56
6.8.2	Nombre del proyecto.....	57
6.8.3	Logotipo.....	57
6.9	Plaza.....	58
6.10	Promoción.....	58
6.11	Conclusiones	59
7	ESTRATEGIA FINANCIERA	61
7.7	Análisis Estático.....	61
7.8	Análisis Dinámico.....	61
7.9	Ingresos, Egresos y saldos acumulados	63
7.10	Análisis con apalancamiento	65
7.11	Conclusiones	67
8	REFERENCIAS	68

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

<i>Ilustración 1: Ubicación de San Francisco de Quito</i>	<i>20</i>
<i>Ilustración 2: Mapa de Parroquias</i>	<i>20</i>
<i>Ilustración 3: Ubicación del terreno</i>	<i>21</i>
<i>Ilustración 4: Áreas verdes</i>	<i>22</i>
<i>Ilustración 5: Contaminación auditiva</i>	<i>26</i>
<i>Ilustración 6: Nivel de contaminación.....</i>	<i>27</i>
<i>Ilustración 7: Morfología del terreno.....</i>	<i>28</i>
<i>Ilustración 8: Especificaciones técnicas IRM.....</i>	<i>28</i>
<i>Ilustración 9: Vista frontal del terreno.</i>	<i>29</i>
<i>Ilustración 10: Vista calle Alpallana.</i>	<i>29</i>
<i>Ilustración 11: Vista calle Diego de Almagro.....</i>	<i>30</i>
<i>Ilustración 12: Ubicación de la competencia.....</i>	<i>31</i>
<i>Ilustración 13: Edificio Andagio.</i>	<i>32</i>
<i>Ilustración 14: Edificio Engadi.</i>	<i>32</i>
<i>Ilustración 15: Resultados pregunta 1.....</i>	<i>34</i>
<i>Ilustración 16: Resultados pregunta 2.....</i>	<i>34</i>
<i>Ilustración 17: Resultados pregunta 3.....</i>	<i>35</i>
<i>Ilustración 18: Resultados pregunta 4.....</i>	<i>36</i>
<i>Ilustración 19: Resultados pregunta 5.....</i>	<i>36</i>
<i>Ilustración 20: Especificaciones del terreno.</i>	<i>38</i>
<i>Ilustración 21: Diseño de fachada.....</i>	<i>39</i>
<i>Ilustración 22: Simulación del edificio en ubicación real.</i>	<i>39</i>
<i>Ilustración 23: Logo de la empresa.</i>	<i>57</i>
<i>Ilustración 24: Logo del edificio.....</i>	<i>58</i>
<i>Ilustración 25: Análisis dinámico.....</i>	<i>62</i>

ÍNDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1: Zonas de interés cercanas al proyecto inmobiliarios "Vista Carolina"</i>	16
<i>Tabla 2: Área total de construcción.</i>	16
<i>Tabla 3: Servicios básicos.</i>	22
<i>Tabla 4: Áreas verdes.</i>	22
<i>Tabla 5: Unidades educativas.</i>	23
<i>Tabla 6: Centros de idiomas.</i>	23
<i>Tabla 7: Centros comerciales.</i>	23
<i>Tabla 8: Precio promedio suite.</i>	33
<i>Tabla 9: Precio promedio departamento 2 habitaciones.</i>	33
<i>Tabla 10: Precio promedio departamento 3 habitaciones.</i>	33
<i>Tabla 11: Resumen de costos.</i>	40
<i>Tabla 12: Costos indirectos</i>	41
<i>Tabla 13: Costos indirectos.</i>	41
<i>Tabla 14: Costos área bruta.</i>	42
<i>Tabla 15: Cronograma valorado costos directos 19 febrero-19 junio.</i>	44
<i>Tabla 16: Cronograma valorado costos directos 19 julio-19 noviembre.</i>	44
<i>Tabla 17: Cronograma valorado costos directos 19 diciembre-19 abril.</i>	45
<i>Tabla 18: Cronograma valorado costos directos 19 mayo-19 septiembre.</i>	45
<i>Tabla 19: Cronograma valorado costos directos 19 octubre-19 febrero.</i>	46
<i>Tabla 20: Cronograma valorado costos directos 19 marzo-19 julio.</i>	46
<i>Tabla 21: Cronograma valorado costos indirectos 19 septiembre-19 febrero.</i>	47
<i>Tabla 22: Cronograma valorado costos indirectos 19 marzo-19 agosto.</i>	47
<i>Tabla 23: Cronograma valorado costos indirectos 19 septiembre-19 febrero.</i>	48
<i>Tabla 24: Cronograma valorado costos indirectos 19 marzo-19 agosto.</i>	48
<i>Tabla 25: Cronograma valorado costos indirectos 19 septiembre-19 febrero.</i>	48
<i>Tabla 26: Cronograma valorado costos indirectos 19 marzo-19 agosto.</i>	49
<i>Tabla 27: Financiamiento por ventas 19 septiembre - 19 enero.</i>	51
<i>Tabla 28: Financiamiento por ventas 19 febrero -19 julio.</i>	52
<i>Tabla 29: Financiamiento por ventas 19 agosto -19 enero.</i>	53
<i>Tabla 30: Financiamiento por ventas 19 febrero -19 julio.</i>	54
<i>Tabla 31: Financiamiento por ventas 19 agosto - 19 enero.</i>	55
<i>Tabla 32: Financiamiento por ventas 19 febrero - 19 agosto.</i>	56
<i>Tabla 33: Análisis estático.</i>	61
<i>Tabla 34: Referencia de la tasa de descuento.</i>	62
<i>Tabla 35: Indicadores financieros análisis dinámico.</i>	62
<i>Tabla 36: Análisis financiero 19 septiembre- 19 de mayo.</i>	63
<i>Tabla 37: Análisis financiero 19 junio- 19 de febrero.</i>	63
<i>Tabla 38: Análisis financiero 19 marzo- 19 noviembre.</i>	64
<i>Tabla 39: Análisis financiero 19 diciembre- 19 agosto.</i>	64

<i>Tabla 40: Análisis con apalancamiento 19 septiembre- 19 noviembre.</i>	65
<i>Tabla 41: Análisis financiero 19 diciembre- 19 febrero.</i>	65
<i>Tabla 42: Análisis financiero 19 marzo- 19 agosto.</i>	65
<i>Tabla 43: Determinación monto crédito</i>	66
<i>Tabla 44: Referencia de la tasa de descuento</i>	66
<i>Tabla 45: Indicadores financieros</i>	66
<i>Tabla 46: Comparación indicadores financieros</i>	67

1. INTRODUCCIÓN

El proyecto inmobiliario "Vista Carolina" está asociado con varios ODS. Entre estos está el ODS número 9, que hace referencia a la construcción de infraestructuras resilientes, promueve la industrialización sostenible y fomenta la innovación. Por ello, en el proyecto inmobiliario se trabajará con tecnología avanzada y especializada para la ejecución de un edificio de 16 pisos, minimizando el impacto ambiental y maximizando el beneficio social y económico. Se emplearán materiales amigables con el medio ambiente, que a su vez reduzcan la huella de contaminación, y métodos constructivos más eficientes.

Otro ODS ligado al proyecto inmobiliario "Vista Carolina" es el número 11, cuyo objetivo es crear ciudades sostenibles, seguras e inclusivas. El proyecto inmobiliario cumple con una ubicación estratégica para que las personas que vivan en el edificio tengan acceso a todos los servicios básicos y, de igual manera, a servicios esenciales como transporte, educación y salud. Para la sostenibilidad, se contará con varios espacios verdes que facilitarán la interacción social.

El ODS número 7 es muy relevante para el proyecto, ya que busca garantizar el acceso a energía sostenible. Por ello, el edificio "Vista Carolina" contará con un sistema de energía eficiente y renovable, reduciendo la dependencia de combustibles fósiles. El ODS número 3 también está ligado al proyecto, ya que busca promover la salud y el bienestar. Por esto, el proyecto incluye espacios con ventilación natural, buena iluminación y acceso a instalaciones deportivas y recreativas.

El edificio "Vista Carolina" es un proyecto inmobiliario residencial que constará de 16 pisos y ofrecerá estudios, suites, y departamentos de 2 y 3 dormitorios. Ubicado estratégicamente en el sector Batan Bajo, en la parroquia de Iñaquito, "Vista Carolina" estará

en el centro de Quito, proporcionando a sus residentes acceso tanto al centro financiero de la ciudad como a importantes zonas recreativas.

Con respecto al análisis de localización El edificio “Vista Carolina” se encuentra ubicado, entre la Av. Diego de Almagro y Alpallana. El proyecto está ubicado en una zona de gran privilegio que cuenta con acceso todos los servicios básicos, además se caracteriza por ser residencial y de alta plusvalía, se encuentra cerca de varios centros de interés como los que se muestran en la siguiente tabla.

Inclusión social
60 y piquito -Av. Atahualpa, Quito 170102
Fundación Mundo Juvenil -Rumipamba, Quito 170102
Salud
Hospital Metropolitano - Av Mariana de Jesús s/n y Nicolás Arteta
Clínica Internacional -Av. América N32-82 y Atahualpa
Axxis-Av. 10 de Agosto 39-155 y Diguja, Sector la Y
Vozandes -Av. Juan José de Villalengua Oe2-37
Clínica Pasteur-Av. Eloy Alfaro, N29-248
Educación
La Condamine-Japón, Quito 170135
La Inmaculada-Av. Gonzales Suárez N28 -39 y San Ignacio
Alianza Internacional -Juan José de Villalengua 789
Universidad Andina Simón Bolívar -Toledo N22-80 (Plaza Brasilia)
Pontificia Universidad Católica del Ecuador-Avenida 12 de Octubre 1076 y Vicente Ramón Roca
UDLA Granados-De Los Colimes esq, Quito 170513
UDLA Colón-Av. Cristóbal Colón, Quito 170517
Universidad Central del Ecuador-Av. Universitaria, Quito 170129
Universidad Politécnica Salesiana -Av. Isabel La Católica N23-52 y Madrid
Idiomas
Academia Humboldt -Vancouver E5-54
Alianza Francesa-N32- y, Av. Eloy Alfaro
Deporte
Parque La Carolina- Av. Río Amazonas, Quito 170135
Parque Metropolitano -Diego Noboa y Guanguiltagua
Estadio Olímpico Atahualpa - Av. Naciones Unidas, Quito 170135
Canchas Parque de la Mujer y el Niño-Av. Mariana de Jesús, Quito 170147
Centro Deportivo Metropolitano Iñaquito -Iñaquito 275, Quito 170135
Dirección Metropolitana de Deporte y Recreación -Av. Atahualpa 280, Quito 170135
Centros de interés
Centro Comercial Iñaquito

Quicentro Shopping
Mall el Jardín
Registro civil
Plataforma Financiera

Tabla 1: Zonas de interés cercanas al proyecto inmobiliarios "Vista Carolina"

Elaborado por Vanessa Narváez

Respecto al análisis arquitectónico del proyecto inmobiliario "Vista Carolina", este se desarrollará en un terreno de 522 m² debido a la regulación del municipio de Quito el edificio a construir contará de 16 pisos, cada piso tendrá un área útil de construcción de 220 m² y un área total de 5960 m². El edificio contará con 4 subsuelos, zona canina, área infantil, gimnasio y jacuzzi. El edificio tendrá 64 departamentos los cuales tienen diferentes áreas dependiendo del modelo, los estudios tendrán de 35 m², las suites tendrán de 60 m², y los departamentos de 2 y 3 dormitorios desde los 90 m² a los 125 m².

AREAS DEL PROYECTO (proyecto arquitectónico)		
ÁREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN POR PLANTA	220	m ²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN POR PLANTA (10% circulación, etc)	242	m ²
ÁREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN TOTAL (16 PISOS)	3872	m ²
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DE CADA SUBSUELO	522	m ²
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL SUBSUELOS (#4)	2088	m ²

Tabla 2: Área total de construcción.

Elaborado por Vanessa Narváez

Para el análisis de costos del proyecto "Vista Carolina" se tiene un total de costos directos de \$5,677,200 USD con una incidencia del proyecto de 76%, los costos indirectos tienen un total de \$1,135,200 USD con una incidencia del proyecto del 15% y el valor del terreno es de \$700,000 USD con una incidencia del proyecto del 9%, teniendo un costo total del proyecto de \$7,512,640 USD.

Rubro	Valor \$	% incidencia del proyecto
Costos directos	\$ 5,677,200.00	76%
Costos indirectos (20% D.C.)	\$ 1,135,440.00	15%
Terreno (tomado de referencias)	\$ 700,000.00	9%
Total	\$ 7,512,640.00	100%

Tabla 3: Costos proyecto inmobiliario "Vista Carolina"

Elaborado por Vanessa Narváez

Para la estrategia comercial del proyecto inmobiliario "Vista Carolina" se realizó una marca de una empresa constructora desde cero ya que la constructora que desea realizar este proyecto es nueva en el mercado de la ciudad de Quito, para esto se realizó un logo con los distintivos de la empresa, de igual manera se escogió el logo y el nombre para el proyecto inmobiliario basándose en distintivos del sector y se escogió una gama de colores que van a hacer distintivos del proyecto inmobiliario.

En esta sección se va a hacer referencia a los potenciales clientes del proyecto inmobiliario y a la competencia que se tiene dentro del sector, para la verificación del mercado se realizaron varias encuestas en el sector y de igual manera se realizó una investigación de la competencia para obtener información sobre costos y amenidades que ofrecen a los clientes.

Para el componente arquitectónico, se analizaron varios factores del informe de regulación metropolitana y, mediante la aplicación de inteligencia artificial, se logró crear una simulación de la fachada del edificio y de cómo se verá el edificio. Con esta imagen obtenida en hyper, se tiene una idea del modelo a construir.

En la sección de costos, se lograron determinar los costos directos e indirectos, incluyendo el costo del terreno. En esta sección, se analiza el porcentaje de incidencia que tiene cada rubro dentro de los costos directos e indirectos. Posteriormente, se realizó un cronograma valorado que permite llevar un seguimiento detallado de costos, tiempo y rendimiento del proyecto.

Para la estrategia comercial del proyecto inmobiliario, se creó una imagen para la empresa constructora, ya que es nueva en el mercado de la construcción de la ciudad de Quito. De igual manera, se realizó un logo y un nombre para el edificio. Para el proyecto inmobiliario, se trabajará con un financiamiento de 10%, 30% y 70% para atraer a los clientes a adquirir un inmueble.

2. LOCALIZACIÓN

El proyecto inmobiliario "Vista Carolina" es un proyecto destinado para el uso de vivienda familiar, se encuentra ubicado en el sector del Batán Bajo en la parroquia Iñaquito en la ciudad de Quito.

El proyecto inmobiliario "Vista Carolina" va a estar conformado por 64 departamentos, estos pueden ser estudios que cuentan con 35 m² hasta departamento de 3 dormitorios que cuentan hasta con 125 m².

El terreno en donde se va a realizar el proyecto tiene 522 m² de área en la cual se construirá 5960 m² de área total ya que va a contar con 16 pisos. Se asume que la construcción del proyecto inmobiliario "Vista Carolina" dure 36 meses.

2.1. Ubicación

En esta sección se va a realizar un análisis del equipamiento que tiene el sector en donde se va a ubicar el proyecto inmobiliario y de igual manera se va a analizar los factores positivos y negativos de este.

2.3.1 Ciudad

El proyecto inmobiliario "Vista Carolina" va a estar ubicado en la ciudad San Francisco de Quito en la capital del Ecuador, en la provincia de Pichincha. San Francisco de Quito consta aproximadamente de 2 679 722 millones de habitantes y se encuentra dividida en 32 parroquias urbanas y 33 parroquias rurales.



Ilustración 1: Ubicación de San Francisco de Quito

Fuente: Google Maps

2.3.2 Sector

El proyecto inmobiliario “Vista Carolin” va a estar ubicado en la parroquia Ñaquito la cual está ubicada al norte de la ciudad de Quito. La parroquia Ñaquito está limitada al norte con la parroquia Jipijapa y al sur con la parroquia Mariscal Sucre.

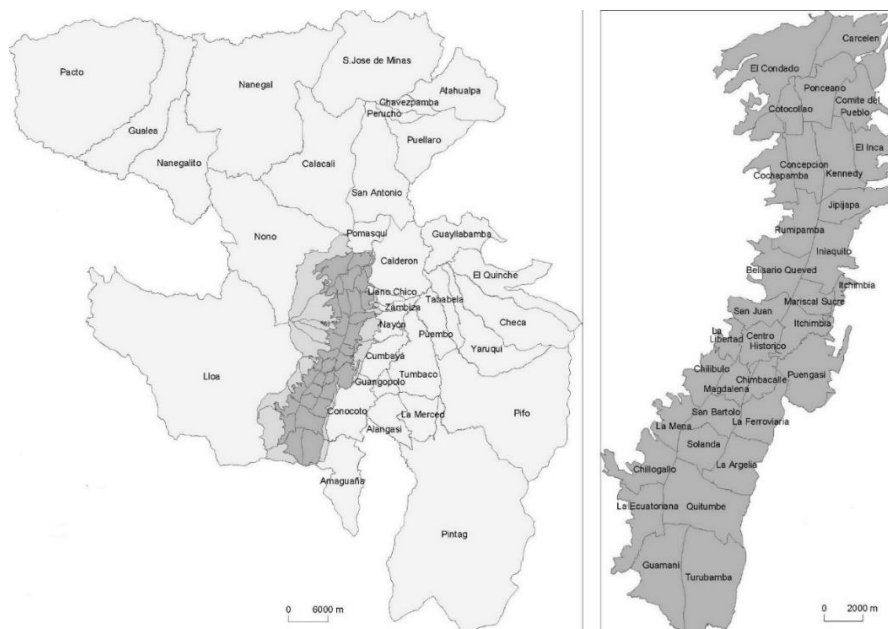


Ilustración 2: Mapa de Parroquias

Fuente: DMPT

2.3.3 Emplazamiento del proyecto

Como ya se mencionó anteriormente, el proyecto Vista Carolina está ubicado en el norte de la ciudad de Quito, en el sector Batán Bajo, en la parroquia Ñaquito. El terreno se encuentra ubicado en la calle Alpallana y Diego de Almagro.

En la siguiente ilustración se puede observar que las calles principales cercanas al proyecto inmobiliario son, la Av. República y la Diego de Almagro. El terreno está ubicado en una zona céntrica, cerca del centro financiero de la ciudad, accesible a zonas comerciales y parques.

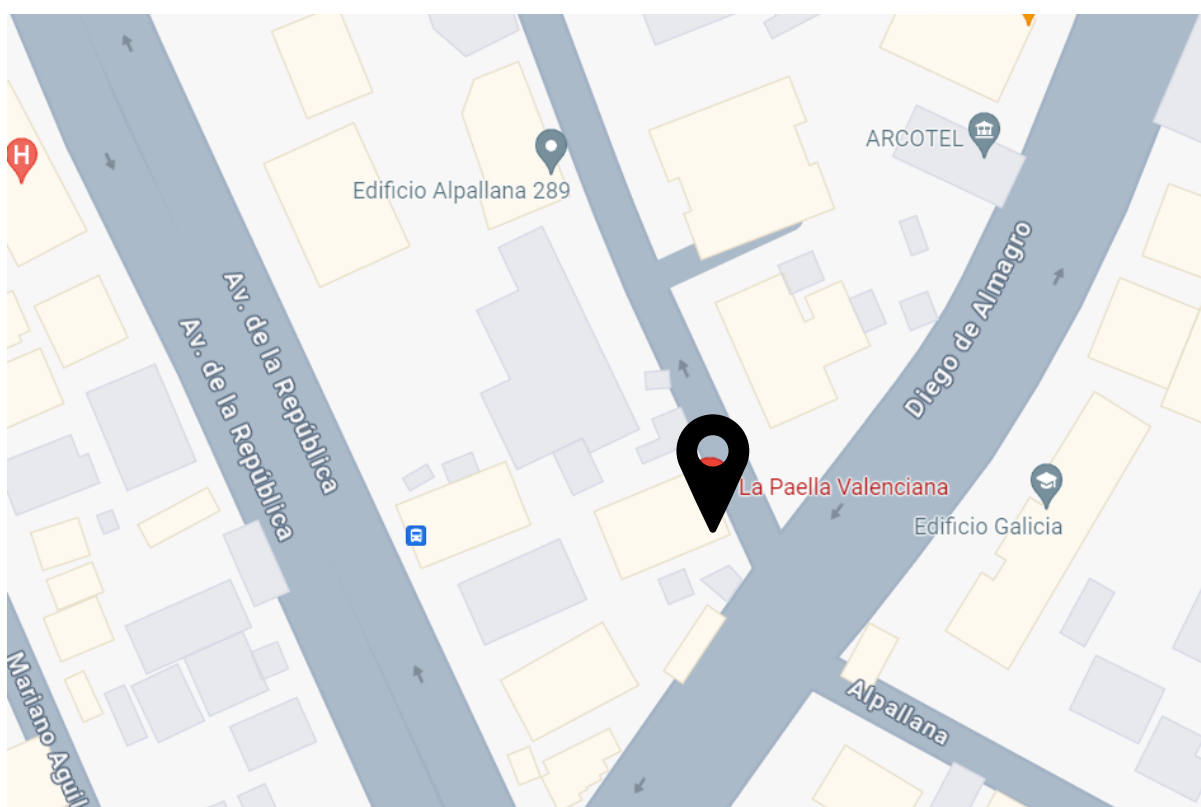


Ilustración 3: Ubicación del terreno

Fuente: Google Maps

2.3.4 Equipamiento

En esta sección se realizó un análisis de equipamiento para el sector en donde está ubicado el terreno, de esta manera se puede conocer las zonas de interés cercanas al proyecto como, centros educativos, institutos de idiomas, universidades, zonas verdes, servicios básicos, centros comerciales, salud, inclusión social, las mismas que se detallan a continuación.

- Servicios básicos

El proyecto inmobiliario se encuentra ubicado en una zona de alta plusvalía, el sector cuenta con todos los servicios básicos mencionado en la tabla inferior.

Servicios básicos	Empresa
Electricidad	EEQ
Alumbrado público	EEQ
Transformador eléctrico	EEQ
Red telefónica	TODAS
Red de fibra óptica internet	TODAS
Agua potable	EPMAPS
Alcantarillado	EPMAPS
Recolección de basura	EMASEA

Tabla 3: Servicios básicos

Elaborado por: Vanessa Narváez

- Áreas Verdes

El proyecto inmobiliario se encuentra cerca de varias zonas verdes de la ciudad, el proyecto se encuentra muy bien ubicado, por ende, tiene acceso a diferentes parques principales de la ciudad de Quito.

Parques	Distancia (m)
Parque La Carolina	1300
Parque Metropolitano	3800
Parque de Guápulo	3000
Parque de la Mujer y el Niño	2200

Tabla 4: Áreas verdes

Elaborado por: Vanessa Narváez

- Unidades educativas y centros de idiomas

Hay varios centros educativos cercanos a la ubicación del proyecto, entre estos están escuelas, colegios y universidades reconocidas que ofrecen una educación de alto nivel, de igual manera el proyecto está ubicado cerca de varios institutos de idiomas reconocidos del país, como la Alianza Francesa en la que se imparte el idioma francés, asociación Humboldt que imparte el idioma alemán y Fulbright que imparte el idioma inglés.

Educación	Distancia (m)
Udla Colón	2000
Udla Granados	3400
Alianza Internacional	3000
La Inmaculada	2000
La Condamine	2900
Universidad Politécnica Salesiana	2600
Universidad Andina Simón Bolívar	2300
Universidades San Francisco de Quito	9000

Tabla 5: Unidades educativas.

Elaborado por: Vanessa Narváez

Idiomas	Distancia (m)
Alianza Francesa	9000
Asociación Humboldt	1100
Fulbright	600

Tabla 6: Centros de idiomas.

Elaborado por: Vanessa Narváez

- Centros comerciales

Cerca del proyecto inmobiliario, hay varios centros comerciales principales. Estos centros comerciales están bien equipados con una gran variedad de tiendas y supermercados, como la cadena de supermercados de la corporación Favorita. Además, la zona alberga el centro financiero y bancario de la ciudad de Quito, lo que añade un valor adicional al proyecto.

Centros comerciales	distancia (m)
Centro comercial Iñaquito	2200
Quicentro shopping	2200
Mall el Jardín	850

Tabla 7: Centros comerciales.

Elaborado por: Vanessa Narváez

2.4 Ambiente

2.4.1 Tráfico

El proyecto inmobiliario “Vista Carolina” está ubicado al norte de la ciudad de Quito donde se encuentran vías principales que presentan un alto nivel de tráfico en las horas pico, desde las 7:00 am hasta los 9:30 am y desde las 4:00 pm hasta las 7:30 pm.

En el gráfico inferior se puede observar que las vías que contienen un alto índice de tráfico son, la Av. República del Salvador, la Av. Eloy Alfaro, la Av. 6 de diciembre y la Av. de los Shyris. Las calles que tienen un tráfico medio son la Diego de Almagro, y Whymper, finalmente las calles que tienen un bajo índice de tráfico son, la calle Bulgaria, Andrade Marin, Antonio Navarro, Juan Severino, y Alpallana.

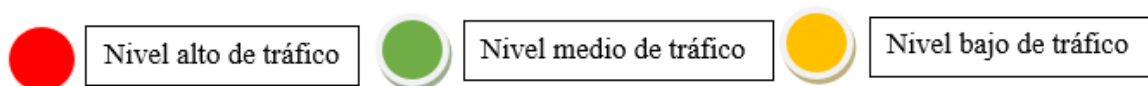
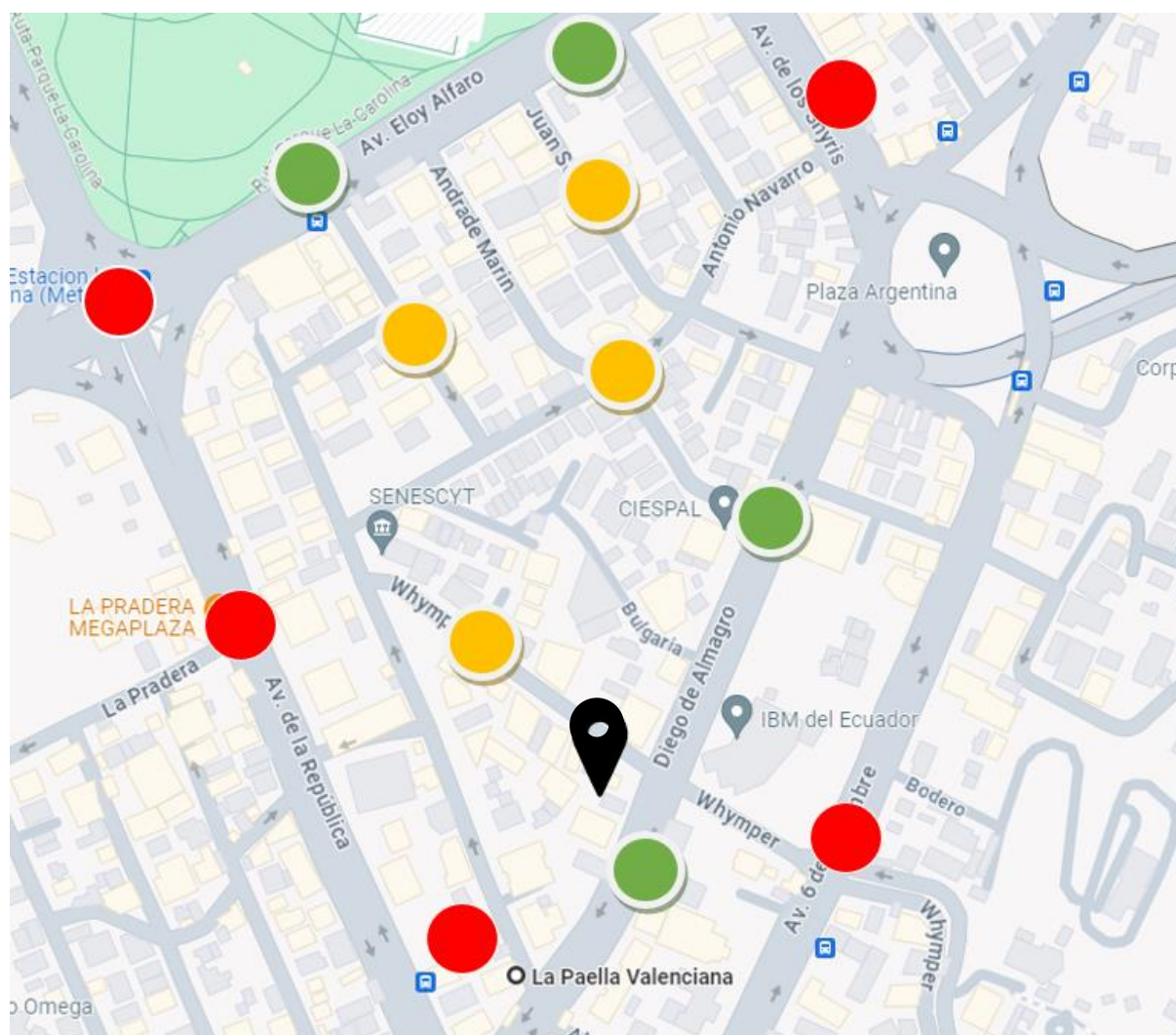


Ilustración 4: Índice de tráfico

Elaborado por: Vanessa Narváez.

2.4.2 Ruido

Se puede evidenciar en la siguiente imagen que las calles que tienen un alto nivel de tráfico son las que generan más ruido, de igual manera las calles que tienen un alto flujo vehicular son las mismas en las que hay más comercio e incluso lugares de entretenimiento nocturno como bares y discotecas que contribuyen al nivel de ruido, sin embargo, el proyecto inmobiliario está ubicado en una zona residencial, entre calles con bajo flujo vehicular, por lo que existe un bajo nivel de ruido.

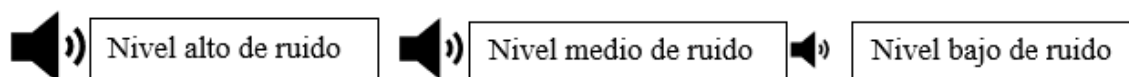
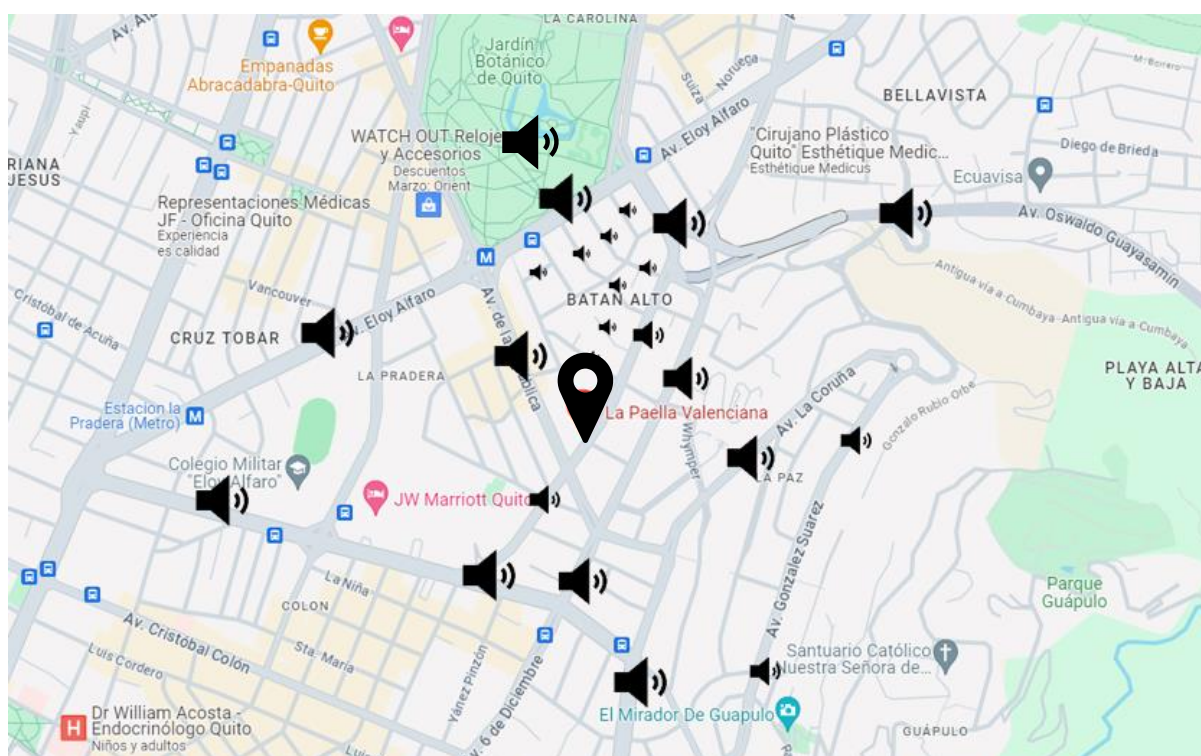


Ilustración 5: Contaminación auditiva

Elaborado por: Vanessa Narváez

2.4.3 Contaminación

Como se mencionó anteriormente, en donde hay mayor contaminación de dióxido de carbono es en las vías que tienen un alto índice de tráfico, la vía de alto tráfico más cercana al proyecto inmobiliario es la Av. República del Salvador, sin embargo, la contaminación de esta avenida no representa un gran porcentaje de contaminación para el proyecto inmobiliario ya que este, está rodeado de calles que poseen bajo flujo vehicular por ende tiene un nivel de contaminación bajo.

Por otro lado, la contaminación generada por basura y desechos no es un problema para el proyecto inmobiliario ya que se encuentra en una zona que posee el servicio de recolección de basura que impide que este sea un problema.

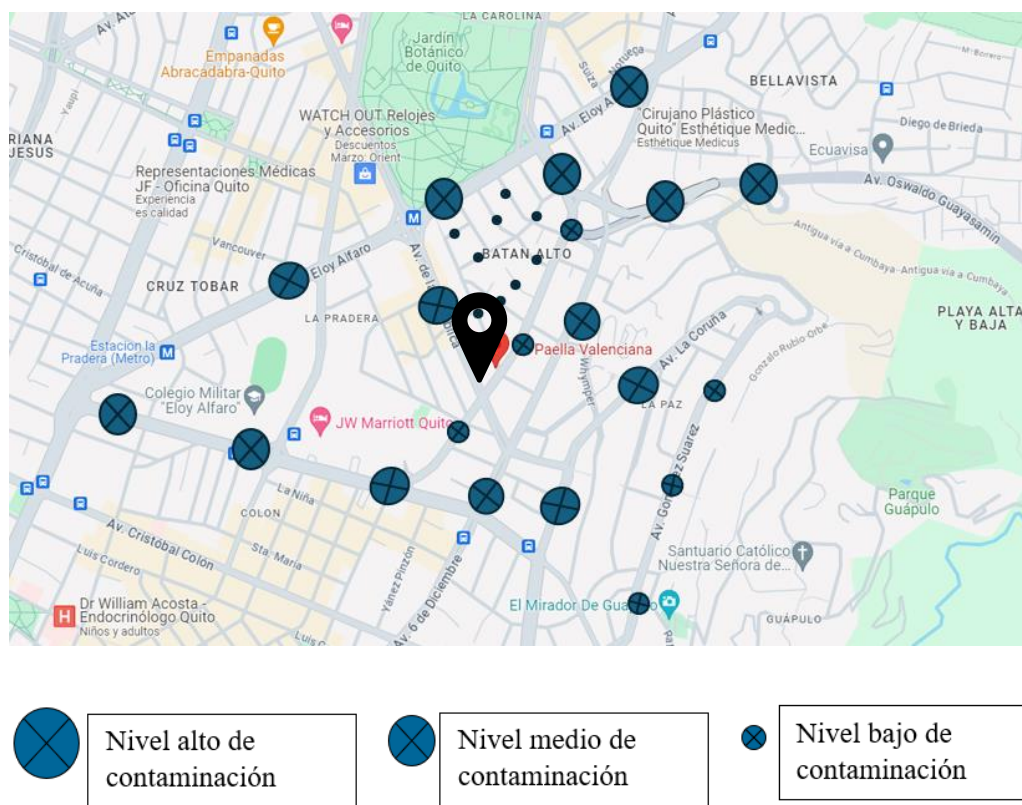


Ilustración 6: Nivel de contaminación.

Elaborado por: Vanessa Narváez

2.5 Terreno

2.5.1 Morfología

El terreno tiene forma rectangular, esta cuenta de 29 metros de largo y 18 metros de ancho, debido a las normas que se especifica en el IRM, se debe dejar retiros en la parte frontal de 5 metros, lateral 3 metros y posterior 3 metros, por ende, el terreno queda con un área total de 252 m².

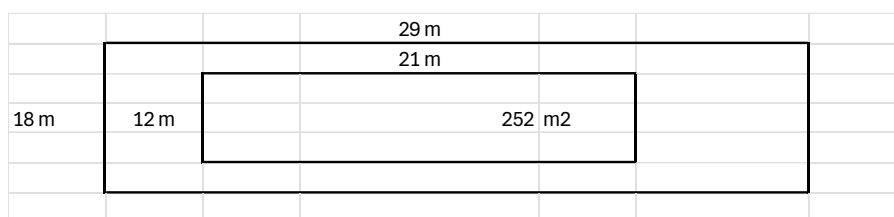


Ilustración 7: Morfología del terreno.

Elaborado por: Vanessa Narváez

Retiro frontal:	5 m
Retiro lateral:	3 m
Retiro posterior:	3 m

Ilustración 8: Especificaciones técnicas IRM.

Elaborado por: Vanessa Narváez

2.5.2 Vistas del terreno



Ilustración 9: Vista frontal del terreno.

Fuente: Google Maps



Ilustración 10: Vista calle Alpallana.

Fuente: Google Maps.



Ilustración 11: Vista calle Diego de Almagro.

Fuente: Google Maps.

2.6 Conclusiones

En conclusión, el proyecto inmobiliario "Vista Carolina" representa una propuesta integral y bien estructurada para el desarrollo de viviendas familiares, ubicado estratégicamente en una zona céntrica, "Vista Carolina" proporciona a sus futuros residentes un acceso privilegiado a servicios esenciales y zonas de interés, tales como centros educativos, áreas verdes, centros comerciales y el centro financiero de Quito. Este contexto urbano garantiza que los habitantes disfruten de una alta calidad de vida, con todas las comodidades necesarias al alcance.

El análisis detallado del entorno, que incluye aspectos de tráfico, ruido y contaminación, demuestra que el proyecto asegurar un entorno habitable y saludable.

3. ESTUDIO DE MERCADO

En esta sección, se realizó una encuesta a 12 personas que laboran en las oficinas cercanas a la ubicación del proyecto inmobiliario "Vista Carolina", al realizar la encuesta se determinó que la mayoría de las personas quiere adquirir un departamento en este sector debido a la ubicación del proyecto y se logró determinar el perfil del cliente.

3.1. Análisis de la competencia

Para el análisis de competencia se visitó 2 proyectos inmobiliarios cercanos al proyecto "Vista Carolina". El primer proyecto que se visitó fue el edificio Engadi el cual está ubicado a 850 metros de "Vista Carolina", el otro proyecto que se visitó es el edificio Norelo que está ubicado a 450 metros.

Al momento de realizar el análisis del precio por m² de los dos proyectos, obtuvimos que el precio por m² promedio de una suite es \$2151.58, para un departamento de 2 dormitorios es \$1732.44 y para un departamento de 3 dormitorios es \$1730.77.

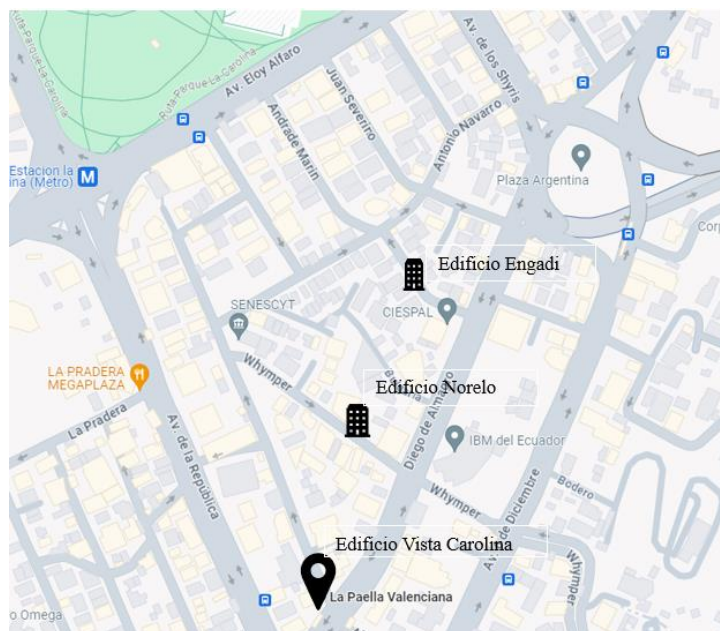


Ilustración 12: Ubicación de la competencia.

Elaborado por: Vanessa Narváez

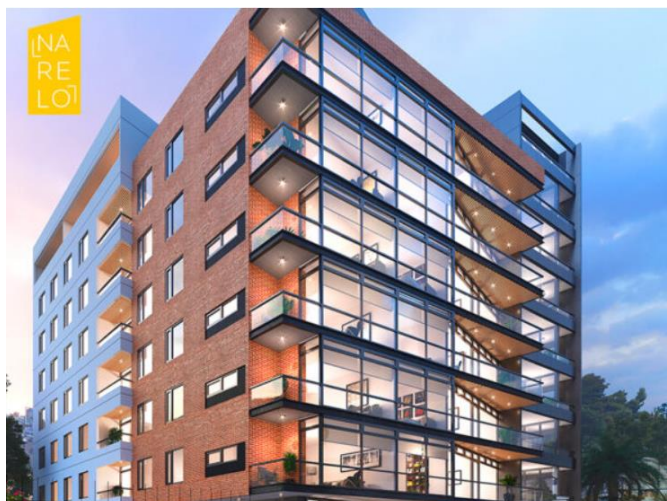


Ilustración 13: Edificio Andagio.

Elaborado por: Vanessa Narváez



Ilustración 14: Edificio Engadi.

Elaborado por: Vanessa Narváez

SUITE										
item	proyecto	áreas		total m2	parqueaderos	bodegas	precio	precio/m2	piscina	unidades disponibles
		interior	balcón							
1	ENGADI	50.07	1.99	52.06	1	1	\$ 103,240.00	\$ 1,983.10	NO	1
2	NARELO	44.19	0	44.19	1	1	\$ 102,524.00	\$ 2,320.07	NO	0
promedio							\$ 2,151.58			

Tabla 8: Precio promedio suite.

Elaborado por: Vanessa Narváez

DEPARTAMENTO 2 DORMITORIOS										
item	proyecto	áreas		total m2	parqueaderos	bodegas	precio	precio/m2	piscina	unidades disponibles
		interior	balcón							
1	ENGADI	71.88	11.14	83.02	1	1	\$ 125,766.00	\$ 1,514.89	NO	1
2	NARELO	80	0	80	1	1	\$ 156,000.00	\$ 1,950.00	NO	1
promedio							\$ 1,732.44			

Tabla 9: Precio promedio departamento 2 habitaciones.

Elaborado por: Vanessa Narváez

DEPARTAMENTO 3 DORMITORIOS										
item	proyecto	áreas		total m2	parqueaderos	bodegas	precio	precio/m2	piscina	unidades disponibles
		interior	balcón							
1	ENGADI	119	4.02	123.02	1	1	\$ 275,567.00	\$ 2,240.02	NO	1
1	NARELO	130	0	130	1	1	\$ 225,000.00	\$ 1,730.77	NO	1
Promedio							\$ 1,730.77			

Tabla 10: Precio promedio departamento 3 habitaciones.

Elaborado por: Vanessa Narváez

3.2. Perfil del cliente

Para el estudio de mercado, se realizó una encuesta a 12 personas que laboran cerca de la zona en donde va a estar ubicado el proyecto inmobiliario, en esta sección se analiza las respuestas de las 12 personas y se verifica si es factible realizar el proyecto inmobiliario y de igual manera se obtiene información relevante sobre los clientes potenciales.

Los resultados obtenidos en la primera pregunta dieron a conocer que la mayoría de las personas desea adquirir un departamento en ese sector, siendo 11 personas las que están interesadas en adquirir un departamento en el sector y 1 que no está interesada. Las razones de adquirir un departamento en el sector son varias y entre esas están, cercanía a lugares de trabajo,

sector tranquilo y residencial, zona céntrica y accesible a varios lugares principales de la ciudad de Quito.

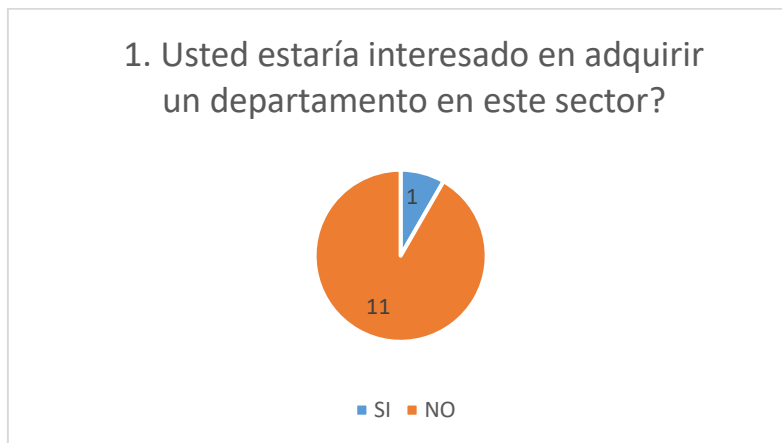


Ilustración 15: Resultados pregunta 1.

Elaborado por: Vanessa Narváez

Se puede observar que la mayoría de las personas están interesadas en adquirir un departamento de 1 y 2 dormitorios, sin embargo, hay un porcentaje que también tienen interés en adquirir un departamento de 3 dormitorios, por ende, se logró determinar que el cliente potencial para este proyecto inmobiliario este compuesto por familias de hasta 3 integrantes.

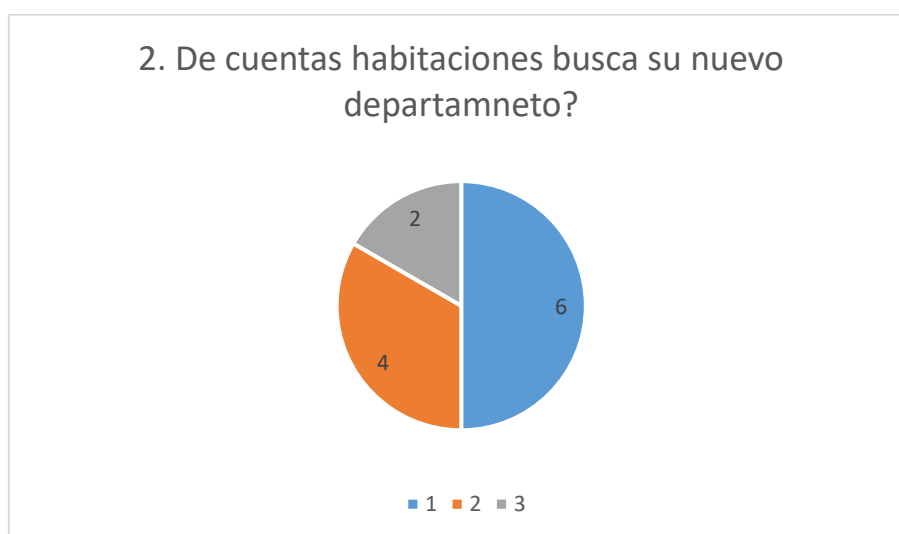


Ilustración 16: Resultados pregunta 2.

Elaborado por: Vanessa Narváez

Para la siguiente pregunta, se colocó una lista de amenidades que se observó al realizar una visita en los proyectos competencia para poder verificar si estas son de interés para el cliente. En este caso, se obtuvo como resultado que la mayoría de las personas tiene interés en contar con un gimnasio, una zona para mascotas (pet zone) y una zona para niños (kids zone) como algo indispensable. Sin embargo, tener un jacuzzi en casa también es importante para las personas, dejando como última opción tener un turco como amenidad.

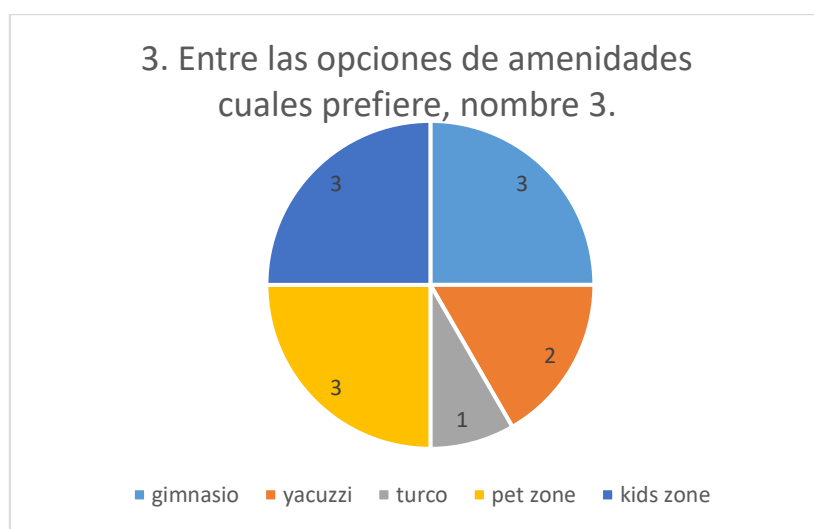


Ilustración 17: Resultados pregunta 3.

Elaborado por: Vanessa Narváez

Para el diseño del proyecto inmobiliario se quiere realizar un edificio que no cuente con balcones para generar espacios más grandes en los departamentos, al momento de realizar la encuesta los resultados demostraron que la mayoría de las personas prefieren vivir en un lugar más amplio y no tener balcón.



Ilustración 18: Resultados pregunta 4.

Elaborado por: Vanessa Narváez

Se realiza esta pregunta para obtener más información sobre el nicho de mercado, en este caso se evidencia que el nicho de mercado para este proyecto inmobiliario es medio alto-alto ya que los precios de los departamentos van desde los \$63,000.00 USD hasta los \$216,000.00 USD y las respuestas que se obtuvieron fue que la mayoría de las personas entrevistadas están al alcance de poder pagar desde \$180,000.00 USD por departamento.

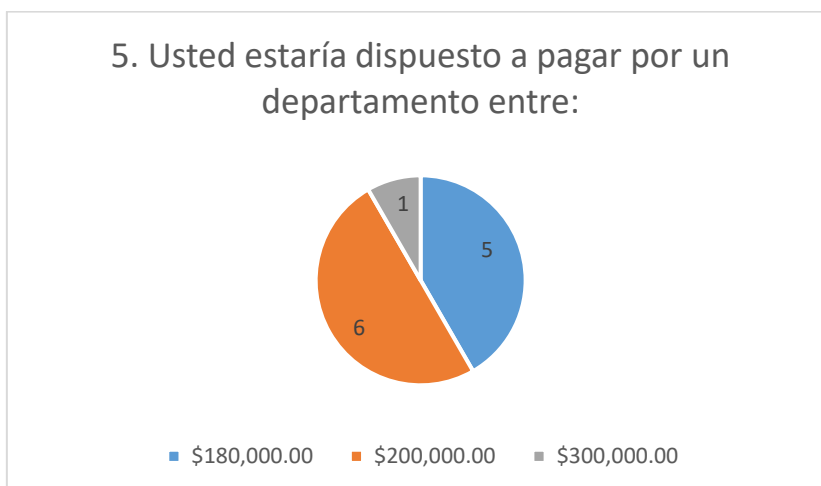


Ilustración 19: Resultados pregunta 5.

Elaborado por: Vanessa Narváez

3.3. Conclusiones

El análisis de mercado para el proyecto "Vista Carolina" muestra un alto interés debido a su ubicación estratégica. Las encuestas realizadas indican que la mayoría de las personas que trabajan cerca desean adquirir un departamento en el sector, valorando la cercanía, tranquilidad y accesibilidad.

El estudio de la competencia revela precios competitivos por metro cuadrado, favoreciendo la posición de "Vista Carolina". El perfil del cliente potencial incluye familias de más de dos personas, y valoran amenidades como gimnasio, zona de perros, zona para niños y jacuzzi.

La mayoría de los encuestados prefieren espacios amplios sin balcones y están dispuestos a invertir desde \$180,000 USD por departamento, confirmando que el nicho de mercado es de nivel medio-alto a alto. Estos hallazgos respaldan la viabilidad y el atractivo del proyecto en Quito.

4. COMPONENTE ARQUITECTÓNICO

4.1. Análisis de informe de regulación metropolitana

En el informe de regularización metropolitana se especifica que la cantidad máxima de pisos que se pueden construir son 16 pisos, de igual manera en la siguiente imagen se puede apreciar la forma del terreno rectangular y los retiros que debe tener cada espacio del terreno debido a los códigos de edificabilidad.

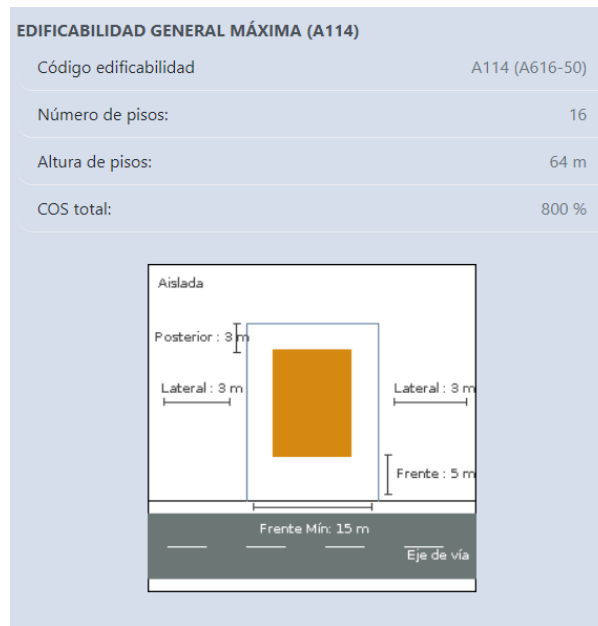


Ilustración 20: Especificaciones del terreno.

Fuente: Municipio de Quito.

4.2. Imagen del diseño arquitectónico

Para el componente arquitectónico, se realizó una simulación con inteligencia artificial para crear una imagen de cómo se vería el edificio "Vista Carolina". Este tendrá 16 pisos y se busca lograr un acabado en la fachada similar al de la foto. Sin embargo, el bosquejo generado por la aplicación de inteligencia artificial no representa el diseño final para la construcción.



Ilustración 21: Diseño de fachada.

Elaborado por: Aplicación Design

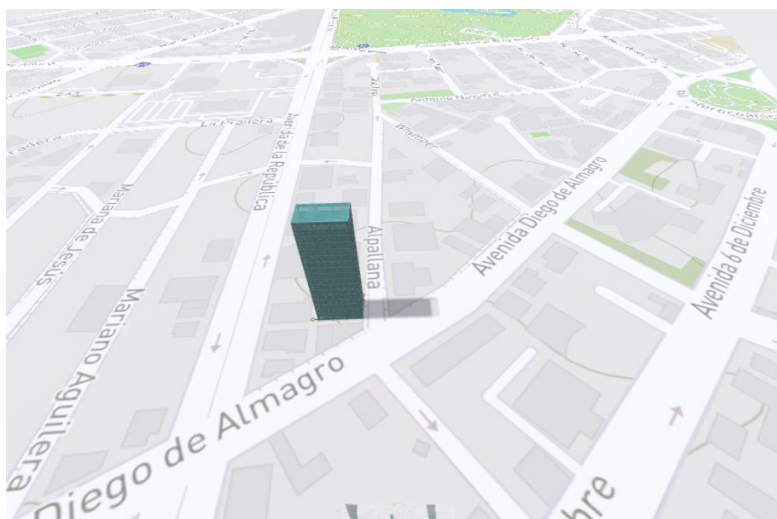


Ilustración 22: Simulación del edificio en ubicación real.

Elaborado por: Aplicación Design

4.3. Conclusiones

Gracias a la información presentada en el Informe de Regularización Metropolitana (IRM), se pudo determinar que el terreno cumple con las especificaciones establecidas para la construcción de un edificio de 16 pisos. Asimismo, la imagen del diseño arquitectónico

generada por la inteligencia artificial proporcionó una idea clara de cómo será el edificio "Vista Carolina". Se puede apreciar que contará con grandes ventanales para crear espacios amplios, y al no incluir balcones, se permitirá una mejor distribución y aprovechamiento del espacio en cada departamento.

5. COSTOS

5.1. Resumen de costos

Se hace un análisis de costos en el cual se determina el valor total del proyecto inmobiliario "Vista Carolina", para realizar este análisis se toman en cuenta los costos directos, costos indirectos y el valor del terreno, para este se asumió un valor del terreno ya que no se contaba con la información necesaria y no hay propiedades en venta cerca de la ubicación del proyecto inmobiliario.

Al obtener los costos, se conoce la incidencia que presenta cada rubro en el proyecto, en este caso se tiene el 76% de incidencia para costos directos, 15% de incidencia para costos indirectos y el 9% de incidencia para el valor del terreno.

Rubro	Valor \$	% incidencia del proyecto
Costos directos	\$ 5,677,200.00	76%
Costos indirectos (20% D.C.)	\$ 1,135,440.00	15%
Terreno (tomado de referencias)	\$ 700,000.00	9%
Total	\$ 7,512,640.00	100%

Tabla 11: Resumen de costos.

Fuente: Proyecto "Los Pinos"

Elaborado por: Vanessa Narváez

5.2. Costos directos

Los costos directos son una parte fundamental del proyecto ya que estos gastos tienen relación directa con la construcción y desarrollo del proyecto, dentro de los costos directos están rubros que abarcan, mano de obra, maquinaria, materiales y equipos.

Para el proyecto inmobiliario “Vista Carolina” se tiene un total de \$5,677,200.00 USD de costos directos, en la tabla inferior se puede observar el porcentaje de incidencia de cada rubro y los valores que representan en el proyecto. Como se observa en la tabla se determina que el porcentaje de incidencia de la estructura es uno de los valores más altos en el proyecto con un 33.04% y un valor de \$1,875,746.88 USD.

#	rubros	% de incidencia	valores
1	obras preliminares	1.68%	\$ 95,376.96
2	estructura	33.04%	\$ 1,875,746.88
3	albañilería	6.47%	\$ 367,314.84
4	recubrimientos	9.99%	\$ 567,152.28
5	carpinterías	9.66%	\$ 548,417.52
6	áreas comunales	9.61%	\$ 545,578.92
7	sistema hidro sanitario	10.33%	\$ 586,454.76
8	sistema eléctrico-telefono y calentamiento	11.07%	\$ 628,466.04
9	varios	8.15%	\$ 462,691.80
	Total	100.00%	\$ 5,677,200.00

Tabla 12: Costos indirectos

Fuente: Proyecto “Los Pinos”

Elaborado por: Vanessa Narváez

5.3. Costos indirectos

Los costos indirectos son aquellos gastos que no están directamente relacionados con la construcción del proyecto; sin embargo, estos costos son esenciales para que sea posible la ejecución y la gestión del proyecto. En la siguiente tabla se presentan los costos indirectos y el porcentaje de incidencia que tienen estos dentro del proyecto. En este caso, la ejecución tiene el porcentaje más alto de incidencia, siendo del 45.76% con un costo de \$519,577.34 USD, seguido de la planificación con un porcentaje de incidencia del 20.35% con un costo de \$231,062.04 USD.

#	rubros	% de incidencia	valores
1	planificación	20.35%	\$ 231,062.04
2	ejecución	45.76%	\$ 519,577.34
3	entregables	15.25%	\$ 173,154.60
4	promoción y ventas	18.64%	\$ 211,646.02
	Total	100.00%	\$ 1,135,440.00

Tabla 13: Costos indirectos.

Fuente: Proyecto “Los Pinos”

Elaborado por: Vanessa Narváez

5.4. Costo por m2 de área

Para el análisis del costo por m2 de área, se realizó la siguiente tabla, donde se asumió un valor de \$900 USD por m2 para departamento y para subsuelo \$1,050 USD. En esta tabla se puede observar que solo se realiza el análisis para el área bruta, ya que se van a construir departamentos sin terrazas.

Como se puede ver en la tabla, cada piso cuenta con 242 metros cuadrados y cada subsuelo cuenta con 522 metros cuadrados teniendo un área total de 5960 metros cuadrados con un costo total de \$5,677,200 USD.

Piso	niveles	áreas m2	costo \$
Subsuelo 1	-11.52	522	\$ 548,100.00
Subsuelo 2	-8.64	522	\$ 548,100.00
Subsuelo 3	-5.76	522	\$ 548,100.00
Subsuelo 4	-2.88	522	\$ 548,100.00
PB	0.00	242	\$ 217,800.00
2	2.88	242	\$ 217,800.00
3	5.76	242	\$ 217,800.00
4	8.64	242	\$ 217,800.00
5	11.52	242	\$ 217,800.00
6	14.40	242	\$ 217,800.00
7	17.28	242	\$ 217,800.00
8	20.16	242	\$ 217,800.00
9	23.04	242	\$ 217,800.00
10	25.92	242	\$ 217,800.00
11	28.80	242	\$ 217,800.00
12	31.68	242	\$ 217,800.00
13	34.56	242	\$ 217,800.00
14	37.44	242	\$ 217,800.00
15	40.32	242	\$ 217,800.00
16	43.20	242	\$ 217,800.00
	Total	5960	\$ 5,677,200.00

Tabla 14: Costos área bruta.

Fuente: Proyecto “Los Pinos”

Elaborado por: Vanessa Narváez

5.5. Cronograma valorado

En la siguiente tabla se puede observar el cronograma valorado del proyecto inmobiliario “Vista Carolina” el cual va a tener una duración de 36 meses, la ejecución del proyecto empieza el 19 de septiembre del 2025 y culmina el 19 de septiembre del 2028.

En la siguiente tabla se puede observar las duraciones que van a tener las distintas etapas como planificación, ejecución, entregables y promoción y ventas.

Para la etapa de planificación se puede observar que tiene una duración de 5 meses, la etapa de ejecución tiene una duración de 29 meses, la etapa de entregables tiene una duración de 9 meses y la etapa de promoción y ventas tiene una duración de 32 meses.

5.6. Cronograma valorado costos directos

VALORES EN \$								
#	rubros	% de incidencia	valores	19-Feb	19-Mar	19-Apr	19-May	19-Jun
				6	7	8	9	10
1	obras preliminares	1.68%	\$ 95,376.96	\$ 47,688.48	\$ 47,688.48			
2	estructura	33.04%	\$ 1,875,746.88				\$ 187,574.69	\$ 187,574.69
3	albañilería	6.47%	\$ 367,314.84					
4	recubrimientos	9.99%	\$ 567,152.28					
5	carpinterías	9.66%	\$ 548,417.52					
6	areas comunales	9.61%	\$ 545,578.92					
7	sistema hidro sanitario	10.33%	\$ 586,454.76		\$ 58,645.48		\$ 87,968.21	
8	sistema electrico-telefono y calentamiento	11.07%	\$ 628,466.04		\$ 62,846.60		\$ 94,269.91	
9	varios	8.15%	\$ 462,691.80					
	Total	100.00%	\$ 5,677,200.00	\$ 47,688.48	\$ 169,180.56	\$ -	\$ 369,812.81	\$ 187,574.69
			Total acumulado	\$ 47,688.48	\$ 216,869.04	\$ 216,869.04	\$ 586,681.85	\$ 774,256.54

Tabla 15: Cronograma valorado costos directos 19 febrero-19 junio.

Fuente: Proyecto “Los Pinos”

Elaborado por: Vanessa Narváez

#	rubros	% de incidencia	valores	19-Jul	19-Aug	19-Sep	19-Oct	19-Nov
				11	12	13	14	15
1	obras preliminares	1.68%	\$ 95,376.96					
2	estructura	33.04%	\$ 1,875,746.88	\$ 187,574.69	\$ 187,574.69	\$ 93,787.34	\$ 93,787.34	\$ 93,787.34
3	albañilería	6.47%	\$ 367,314.84	\$ 36,731.48	\$ 36,731.48	\$ 36,731.48	\$ 36,731.48	\$ 18,365.74
4	recubrimientos	9.99%	\$ 567,152.28					
5	carpinterías	9.66%	\$ 548,417.52					
6	areas comunales	9.61%	\$ 545,578.92					
7	sistema hidro sanitario	10.33%	\$ 586,454.76	\$ 87,968.21		\$ 87,968.21		\$ 58,645.48
8	sistema electrico-telefono y calentamiento	11.07%	\$ 628,466.04	\$ 62,846.60		\$ 12,569.32		\$ 12,569.32
9	varios	8.15%	\$ 462,691.80					
	Total	100.00%	\$ 5,677,200.00	\$ 375,120.99	\$ 224,306.17	\$ 231,056.36	\$ 130,518.83	\$ 183,367.88
			Total acumulado	\$ 1,149,377.53	\$ 1,373,683.70	\$ 1,604,740.06	\$ 1,735,258.89	\$ 1,918,626.77

Tabla 16: Cronograma valorado costos directos 19 julio-19 noviembre.

Fuente: Proyecto “Los Pinos”

Elaborado por: Vanessa Narváez

#	rubros	% de incidencia	valores	19-Dec	19-Jan	19-Feb	19-Mar	19-Apr
				16	17	18	19	20
1	obras preliminares	1.68%	\$ 95,376.96					
2	estructura	33.04%	\$ 1,875,746.88	\$ 93,787.34	\$ 93,787.34	\$ 93,787.34	\$ 93,787.34	\$ 56,272.41
3	albañilería	6.47%	\$ 367,314.84	\$ 18,365.74	\$ 18,365.74	\$ 18,365.74	\$ 18,365.74	\$ 18,365.74
4	recubrimientos	9.99%	\$ 567,152.28					\$ 56,715.23
5	carpinterías	9.66%	\$ 548,417.52			\$ 54,841.75	\$ 27,420.88	\$ 54,841.75
6	areas comunales	9.61%	\$ 545,578.92					
7	sistema hidro sanitario	10.33%	\$ 586,454.76		\$ 58,645.48		\$ 29,322.74	
8	sistema electrico-telefono y calentamiento	11.07%	\$ 628,466.04		\$ 12,569.32		\$ 12,569.32	
9	varios	8.15%	\$ 462,691.80		\$ 23,134.59	\$ 23,134.59	\$ 23,134.59	\$ 23,134.59
	Total	100.00%	\$ 5,677,200.00	\$ 112,153.09	\$ 206,502.47	\$ 190,129.43	\$ 204,600.61	\$ 209,329.72
	Total acumulado			\$ 2,030,779.86	\$ 2,237,282.33	\$ 2,427,411.76	\$ 2,632,012.37	\$ 2,841,342.09

Tabla 17: Cronograma valorado costos directos 19 diciembre-19 abril.

Fuente: Proyecto “Los Pinos”

Elaborado por: Vanessa Narváez

#	rubros	% de incidencia	valores	19-May	19-Jun	19-Jul	19-Aug	19-Sep
				21	22	23	24	25
1	obras preliminares	1.68%	\$ 95,376.96					
2	estructura	33.04%	\$ 1,875,746.88	\$ 37,514.94	\$ 37,514.94	\$ 37,514.94	\$ 37,514.94	\$ 37,514.94
3	albañilería	6.47%	\$ 367,314.84		\$ 18,365.74			
4	recubrimientos	9.99%	\$ 567,152.28	\$ 11,343.05	\$ 11,343.05	\$ 56,715.23	\$ 28,357.61	\$ 28,357.61
5	carpinterías	9.66%	\$ 548,417.52	\$ 27,420.88	\$ 27,420.88	\$ 27,420.88	\$ 27,420.88	\$ 27,420.88
6	areas comunales	9.61%	\$ 545,578.92	\$ 54,557.89	\$ 10,911.58	\$ 10,911.58	\$ 10,911.58	
7	sistema hidro sanitario	10.33%	\$ 586,454.76	\$ 29,322.74			\$ 29,322.74	\$ 11,729.10
8	sistema electrico-telefono y calentamiento	11.07%	\$ 628,466.04			\$ 25,138.64	\$ 62,846.60	\$ 94,269.91
9	varios	8.15%	\$ 462,691.80	\$ 23,134.59	\$ 23,134.59	\$ 23,134.59	\$ 23,134.59	\$ 23,134.59
	Total	100.00%	\$ 5,677,200.00	\$ 183,294.08	\$ 128,690.77	\$ 180,835.85	\$ 219,508.94	\$ 222,427.02
	Total acumulado			\$ 3,024,636.17	\$ 3,153,326.94	\$ 3,334,162.79	\$ 3,553,671.73	\$ 3,776,098.74

Tabla 18: Cronograma valorado costos directos 19 mayo-19 septiembre.

Fuente: Proyecto “Los Pinos”

Elaborado por: Vanessa Narváez

#	rubros	% de incidencia	valores	19-Oct	19-Nov	19-Dec	19-Jan	19-Feb
				26	27	28	29	30
1	obras preliminares	1.68%	\$ 95,376.96					
2	estructura	33.04%	\$ 1,875,746.88	\$ 37,514.94	\$ 37,514.94	\$ 37,514.94	\$ 37,514.94	\$ 37,514.94
3	albañilería	6.47%	\$ 367,314.84		\$ 7,346.30	\$ 7,346.30	\$ 7,346.30	\$ 7,346.30
4	recubrimientos	9.99%	\$ 567,152.28	\$ 28,357.61	\$ 28,357.61	\$ 28,357.61	\$ 28,357.61	\$ 28,357.61
5	carpinterías	9.66%	\$ 548,417.52	\$ 27,420.88	\$ 27,420.88	\$ 32,905.05	\$ 27,420.88	\$ 27,420.88
6	áreas comunales	9.61%	\$ 545,578.92	\$ 27,278.95	\$ 10,911.58	\$ 10,911.58	\$ 10,911.58	\$ 54,557.89
7	sistema hidro sanitario	10.33%	\$ 586,454.76	\$ 11,729.10	\$ 11,729.10	\$ 11,729.10	\$ 11,729.10	
8	sistema eléctrico-telefono y calentamiento	11.07%	\$ 628,466.04	\$ 50,277.28	\$ 62,846.60			\$ 12,569.32
9	varios	8.15%	\$ 462,691.80	\$ 23,134.59	\$ 23,134.59	\$ 23,134.59	\$ 23,134.59	\$ 23,134.59
	Total	100.00%	\$ 5,677,200.00	\$ 205,713.34	\$ 209,261.59	\$ 151,899.16	\$ 146,414.99	\$ 190,901.53
	Total acumulado			\$ 3,981,812.09	\$ 4,191,073.68	\$ 4,342,972.84	\$ 4,489,387.83	\$ 4,680,289.36

Tabla 19: Cronograma valorado costos directos 19 octubre-19 febrero.

Fuente: Proyecto “Los Pinos”

Elaborado por: Vanessa Narváez

#	rubros	% de incidencia	valores	19-Mar	19-Apr	19-May	19-Jun	19-Jul	19-Aug
				31	32	33	34	35	36
1	obras preliminares	1.68%	\$ 95,376.96						
2	estructura	33.04%	\$ 1,875,746.88	\$ 37,514.94					
3	albañilería	6.47%	\$ 367,314.84	\$ 7,346.30	\$ 7,346.30		\$ 11,019.45	\$ 18,365.74	\$ 18,365.74
4	recubrimientos	9.99%	\$ 567,152.28	\$ 56,715.23	\$ 56,715.23	\$ 62,386.75	\$ 28,357.61	\$ 28,357.61	
5	carpinterías	9.66%	\$ 548,417.52	\$ 27,420.88	\$ 54,841.75		\$ 27,420.88	\$ 10,968.35	\$ 10,968.35
6	áreas comunales	9.61%	\$ 545,578.92	\$ 10,911.58	\$ 54,557.89	\$ 60,013.68	\$ 54,557.89	\$ 54,557.89	\$ 109,115.78
7	sistema hidro sanitario	10.33%	\$ 586,454.76						
8	sistema eléctrico-telefono y calentamiento	11.07%	\$ 628,466.04	\$ 12,569.32		\$ 12,569.32	\$ 12,569.32	\$ 12,569.32	
9	varios	8.15%	\$ 462,691.80	\$ 23,134.59	\$ 23,134.59	\$ 23,134.59	\$ 23,134.59	\$ 23,134.59	\$ 23,134.59
	Total	100.00%	\$ 5,677,200.00	\$ 175,612.83	\$ 196,595.76	\$ 158,104.34	\$ 157,059.74	\$ 147,953.51	\$ 161,584.47
	Total acumulado			\$ 4,855,902.18	\$ 5,052,497.94	\$ 5,210,602.29	\$ 5,367,662.02	\$ 5,515,615.53	\$ 5,677,200.00

Tabla 20: Cronograma valorado costos directos 19 marzo-19 julio.

Fuente: Proyecto “Los Pinos”

Elaborado por: Vanessa Narváez

5.7 Cronograma valorado costos indirectos

#	rubros	% de incidencia	valores	19-Sep	19-Oct	19-Nov	19-Dec	19-Jan	19-Feb
				1	2	3	4	5	6
1	planificación	20.35%	\$ 231,062.04	\$ 46,212.41	\$ 46,212.41	\$ 46,212.41	\$ 46,212.41	\$ 46,212.41	
2	ejecución	45.76%	\$ 519,577.34						\$ 51,957.73
3	entregables	15.25%	\$ 173,154.60		\$ 17,315.46	\$ 17,315.46	\$ 25,973.19		
4	promoción y ventas	18.64%	\$ 211,646.02			\$ 21,164.60	\$ 21,164.60	\$ 10,582.30	\$ 4,232.92
	Total	100.00%	\$ 1,135,440.00	\$ 46,212.41	\$ 63,527.87	\$ 84,692.47	\$ 93,350.20	\$ 56,794.71	\$ 56,190.65
			Total acumulado	\$ 46,212.41	\$ 109,740.28	\$ 194,432.75	\$ 287,782.95	\$ 344,577.65	\$ 400,768.31

Tabla 21: Cronograma valorado costos indirectos 19 septiembre-19 febrero.

Fuente: Proyecto “Los Pinos”

Elaborado por: Vanessa Narváez

#	rubros	% de incidencia	valores	19-Mar	19-Apr	19-May	19-Jun	19-Jul	19-Aug
				7	8	9	10	11	12
1	planificación	20.35%	\$ 231,062.04						
2	ejecución	45.76%	\$ 519,577.34	\$ 41,566.19	\$ 25,978.87	\$ 25,978.87	\$ 25,978.87	\$ 25,978.87	\$ 25,978.87
3	entregables	15.25%	\$ 173,154.60						
4	promoción y ventas	18.64%	\$ 211,646.02	\$ 10,582.30	\$ 10,582.30	\$ 10,582.30	\$ 10,582.30	\$ 4,232.92	\$ 4,232.92
	Total	100.00%	\$ 1,135,440.00	\$ 52,148.49	\$ 36,561.17	\$ 36,561.17	\$ 36,561.17	\$ 30,211.79	\$ 30,211.79
			Total acumulado	\$ 452,916.80	\$ 489,477.97	\$ 526,039.13	\$ 562,600.30	\$ 592,812.09	\$ 623,023.88

Tabla 22: Cronograma valorado costos indirectos 19 marzo-19 agosto.

Fuente: Proyecto “Los Pinos”

Elaborado por: Vanessa Narváez

#	rubros	% de incidencia	valores	19-Sep	19-Oct	19-Nov	19-Dec	19-Jan	19-Feb
				13	14	15	16	17	18
1	planificación	20.35%	\$ 231,062.04						
2	ejecución	45.76%	\$ 519,577.34	\$ 25,978.87	\$ 25,978.87	\$ 25,978.87	\$ 10,391.55	\$ 10,391.55	\$ 25,978.87
3	entregables	15.25%	\$ 173,154.60					\$ 34,630.92	\$ 17,315.46
4	promoción y ventas	18.64%	\$ 211,646.02	\$ 4,232.92	\$ 4,232.92	\$ 4,232.92	\$ 10,582.30	\$ 10,582.30	\$ 10,582.30
	Total	100.00%	\$ 1,135,440.00	\$ 30,211.79	\$ 30,211.79	\$ 30,211.79	\$ 20,973.85	\$ 55,604.77	\$ 53,876.63
			Total acumulado	\$ 653,235.66	\$ 683,447.45	\$ 713,659.24	\$ 734,633.09	\$ 790,237.85	\$ 844,114.48

Tabla 23: Cronograma valorado costos indirectos 19 septiembre-19 febrero.

Fuente: Proyecto “Los Pinos”

Elaborado por: Vanessa Narváez

#	rubros	% de incidencia	valores	19-Mar	19-Apr	19-May	19-Jun	19-Jul	19-Aug
				19	20	21	22	23	24
1	planificación	20.35%	\$ 231,062.04						
2	ejecución	45.76%	\$ 519,577.34	\$ 25,978.87	\$ 10,391.55	\$ 10,391.55	\$ 10,391.55	\$ 10,391.55	\$ 10,391.55
3	entregables	15.25%	\$ 173,154.60	\$ 17,315.46	\$ 17,315.46				
4	promoción y ventas	18.64%	\$ 211,646.02	\$ 10,582.30	\$ 10,582.30	\$ 4,232.92	\$ 4,232.92	\$ 4,232.92	\$ 4,232.92
	Total	100.00%	\$ 1,135,440.00	\$ 53,876.63	\$ 38,289.31	\$ 14,624.47	\$ 14,624.47	\$ 14,624.47	\$ 14,624.47
			Total acumulado	\$ 897,991.11	\$ 936,280.42	\$ 950,904.88	\$ 965,529.35	\$ 980,153.82	\$ 994,778.29

Tabla 24: Cronograma valorado costos indirectos 19 marzo-19 agosto.

Fuente: Proyecto “Los Pinos”

Elaborado por: Vanessa Narváez

#	rubros	% de incidencia	valores	19-Sep	19-Oct	19-Nov	19-Dec	19-Jan	19-Feb
				25	26	27	28	29	30
1	planificación	20.35%	\$ 231,062.04						
2	ejecución	45.76%	\$ 519,577.34	\$ 10,391.55	\$ 10,391.55	\$ 10,391.55	\$ 10,391.55	\$ 10,391.55	\$ 10,391.55
3	entregables	15.25%	\$ 173,154.60						
4	promoción y ventas	18.64%	\$ 211,646.02	\$ 2,116.46	\$ 2,116.46	\$ 2,116.46	\$ 2,116.46	\$ 2,116.46	\$ 2,116.46
	Total	100.00%	\$ 1,135,440.00	\$ 12,508.01	\$ 12,508.01	\$ 12,508.01	\$ 12,508.01	\$ 12,508.01	\$ 12,508.01
			Total acumulado	\$ 1,007,286.29	\$ 1,019,794.30	\$ 1,032,302.31	\$ 1,044,810.31	\$ 1,057,318.32	\$ 1,069,826.33

Tabla 25: Cronograma valorado costos indirectos 19 septiembre-19 febrero.

Fuente: Proyecto “Los Pinos”

Elaborado por: Vanessa Narváez

#	rubros	% de incidencia	valores	19-Mar	19-Apr	19-May	19-Jun	19-Jul	19-Aug
				31	32	33	34	35	36
1	planificación	20.35%	\$ 231,062.04						
2	ejecución	45.76%	\$ 519,577.34	\$ 10,391.55	\$ 10,391.55	\$ 5,195.77	\$ 5,195.77		
3	entregables	15.25%	\$ 173,154.60					\$ 17,315.46	\$ 8,657.73
4	promoción y ventas	18.64%	\$ 211,646.02	\$ 2,116.46	\$ 2,116.46	\$ 2,116.46	\$ 2,116.46		
	Total	100.00%	\$ 1,135,440.00	\$ 12,508.01	\$ 12,508.01	\$ 7,312.23	\$ 7,312.23	\$ 17,315.46	\$ 8,657.73
			Total acumulado	\$ 1,082,334.34	\$ 1,094,842.34	\$ 1,102,154.58	\$ 1,109,466.81	\$ 1,126,782.27	\$ 1,135,440.00

Tabla 26: Cronograma valorado costos indirectos 19 marzo-19 agosto.

Fuente: Proyecto “Los Pinos”

Elaborado por: Vanessa Narváez

5.8 Conclusiones

El análisis detallado de costos y planificación para el proyecto inmobiliario "Vista Carolina" revela un enfoque meticuloso en la gestión financiera y cronológica. Los costos directos, que abarcan mano de obra, materiales y equipos, representan un componente significativo, subrayando la importancia de la estructura como el rubro principal en términos de gastos.

Por otro lado, los costos indirectos, esenciales para la gestión y ejecución eficiente del proyecto, se destacan por su contribución a la planificación y ejecución efectiva. La asignación de recursos para la ejecución y la planificación refleja un compromiso con la calidad y el cumplimiento de los plazos.

Finalmente, el cronograma valorado detalla una planificación de 36 meses, iniciando en septiembre de 2025 y concluyendo en septiembre de 2028, con etapas claramente definidas como planificación, ejecución, entregables, y promoción y ventas. Este cronograma proporciona un marco temporal coherente que facilitará la supervisión y el éxito del proyecto "Vista Carolina" en el competitivo mercado inmobiliario de Quito.

6 ESTRATEGIA COMERCIAL

6.7 Forma de pago

La forma de pago que se ha escogido para el proyecto inmobiliario "Vista Carolina" es la siguiente: para la adquisición de un departamento se va a necesitar que el cliente cuente con el 30% de entrada como primer pago, y el 70% restante es el pago que se realiza a contra entrega. Como este valor es más alto, los clientes tienen la facilidad y el beneficio de contar con créditos hipotecarios.

La cuota de entrada, que es del 30%, está dividida en: el 10% que se debe cancelar cuando se firma el contrato de compraventa y el 20% restante se debe pagar durante la construcción

del proyecto inmobiliario. Una vez finalizado el proyecto, el cliente debe cancelar el 70% restante para proceder a la entrega del inmueble.

		Ingresos	m2	Precio unitario	Precio	Total	1	2	3	4	5
				\$/m2	\$/m2	\$	19-Sep	19-Oct	19-Nov	19-Dec	19-Jan
PB	ESTUDIO	35	0	\$ 2,200.00	\$	77,000.00	\$ 7,700.00	\$ 452.94	\$ 452.94	\$ 452.94	\$ 452.94
	ESTUDIO	35	0	\$ 2,200.00	\$	77,000.00	\$	\$ 7,700.00	\$ 452.94	\$ 452.94	\$ 452.94
	SUITE	60	0	\$ 2,200.00	\$	132,000.00			\$ 13,200.00	\$ 825.00	\$ 825.00
	DEPARTAMENTO 2	90	0	\$ 2,200.00	\$	198,000.00				\$ 19,800.00	\$ 1,277.42
piso 2	ESTUDIO	35	0	\$ 2,200.00	\$	77,000.00					\$ 7,700.00
	ESTUDIO	35	0	\$ 2,200.00	\$	77,000.00					
	SUITE	60	0	\$ 2,200.00	\$	132,000.00					
	DEPARTAMENTO 2	90	0	\$ 2,200.00	\$	198,000.00					
piso 3	ESTUDIO	35	0	\$ 2,200.00	\$	77,000.00					
	ESTUDIO	35	0	\$ 2,200.00	\$	77,000.00					
	SUITE	60	0	\$ 2,200.00	\$	132,000.00					
	DEPARTAMENTO 2	90	0	\$ 2,200.00	\$	198,000.00					
piso 4	ESTUDIO	35	0	\$ 2,200.00	\$	77,000.00					
	ESTUDIO	35	0	\$ 2,200.00	\$	77,000.00					
	SUITE	60	0	\$ 2,200.00	\$	132,000.00					
	DEPARTAMENTO 2	90	0	\$ 2,200.00	\$	198,000.00					
piso 5	ESTUDIO	35	10	\$ 2,210.00	\$	77,350.00					
	ESTUDIO	35	10	\$ 2,210.00	\$	77,350.00					
	SUITE	60	10	\$ 2,210.00	\$	132,600.00					
	DEPARTAMENTO 2	90	10	\$ 2,210.00	\$	198,900.00					
piso 6	ESTUDIO	35	10	\$ 2,210.00	\$	77,350.00					
	ESTUDIO	35	10	\$ 2,210.00	\$	77,350.00					
	SUITE	60	10	\$ 2,210.00	\$	132,600.00					
	DEPARTAMENTO 2	90	10	\$ 2,210.00	\$	198,900.00					
piso 7	ESTUDIO	35	10	\$ 2,210.00	\$	77,350.00					
	ESTUDIO	35	10	\$ 2,210.00	\$	77,350.00					
	SUITE	60	10	\$ 2,210.00	\$	132,600.00					
	DEPARTAMENTO 2	90	10	\$ 2,210.00	\$	198,900.00					
piso 8	ESTUDIO	35	10	\$ 2,210.00	\$	77,350.00					
	ESTUDIO	35	10	\$ 2,210.00	\$	77,350.00					
	SUITE	60	10	\$ 2,210.00	\$	132,600.00					
	DEPARTAMENTO 2	90	10	\$ 2,210.00	\$	198,900.00					
piso 9	ESTUDIO	35	20	\$ 2,220.00	\$	77,700.00					
	ESTUDIO	35	20	\$ 2,220.00	\$	77,700.00					
	SUITE	60	20	\$ 2,220.00	\$	133,200.00					
	DEPARTAMENTO 2	90	20	\$ 2,220.00	\$	199,800.00					
piso 10	ESTUDIO	35	20	\$ 2,220.00	\$	77,700.00	\$ 7,770.00	\$ 457.06	\$ 457.06	\$ 457.06	\$ 457.06
	ESTUDIO	35	20	\$ 2,220.00	\$	77,700.00	\$ 7,770.00	\$ 470.91	\$ 470.91	\$ 470.91	\$ 470.91
	SUITE	60	20	\$ 2,220.00	\$	133,200.00		\$ 13,320.00	\$ 832.50	\$ 832.50	\$ 832.50
	DEPARTAMENTO 2	90	20	\$ 2,220.00	\$	199,800.00			\$ 19,980.00	\$ 1,289.03	\$ 1,289.03
piso 11	ESTUDIO	35	20	\$ 2,220.00	\$	77,700.00					\$ 7,770.00
	ESTUDIO	35	20	\$ 2,220.00	\$	77,700.00					
	SUITE	60	20	\$ 2,220.00	\$	133,200.00					
	DEPARTAMENTO 2	90	20	\$ 2,220.00	\$	199,800.00					
piso 12	ESTUDIO	35	20	\$ 2,230.00	\$	77,700.00					
	ESTUDIO	35	20	\$ 2,230.00	\$	77,700.00					
	SUITE	60	20	\$ 2,230.00	\$	133,800.00					
	DEPARTAMENTO 2	90	20	\$ 2,230.00	\$	199,800.00					
piso 13	ESTUDIO	0	30	\$ 2,230.00	\$	-					
	ESTUDIO	35	30	\$ 2,230.00	\$	78,050.00					
	SUITE	60	30	\$ 2,230.00	\$	133,800.00					
	DEPARTAMENTO 3	125	30	\$ 2,230.00	\$	278,750.00					
piso 14	ESTUDIO	0	30	\$ 2,230.00	\$	-					
	ESTUDIO	35	30	\$ 2,230.00	\$	78,050.00					
	SUITE	60	30	\$ 2,230.00	\$	133,800.00					
	DEPARTAMENTO 3	125	30	\$ 2,230.00	\$	278,750.00					
piso 15	ESTUDIO	0	30	\$ 2,230.00	\$	-					
	ESTUDIO	35	30	\$ 2,230.00	\$	78,050.00					
	SUITE	60	30	\$ 2,230.00	\$	133,800.00					
	DEPARTAMENTO 3	125	30	\$ 2,230.00	\$	278,750.00					
piso 16	ESTUDIO	0	30	\$ 2,230.00	\$	-					
	ESTUDIO	35	30	\$ 2,230.00	\$	78,050.00					
	SUITE	60	30	\$ 2,230.00	\$	133,800.00					
	DEPARTAMENTO 3	125	30	\$ 2,230.00	\$	278,750.00					
		3520				\$ 7,796,800.00					
						Total	\$ 15,470.00	\$ 16,380.00	\$ 28,367.06	\$ 43,285.08	\$ 21,541.53
						Total Acumulado	\$ 15,470.00	\$ 31,850.00	\$ 60,217.06	\$ 103,502.65	\$ 125,044.18

Tabla 27: Financiamiento por ventas 19 septiembre - 19 enero.

Elaborado por: Vanessa Narváez

Elaborado por: Vanessa Narváez

		m2	Precio unitario \$/m2	Precio \$/m2	Total \$	12	13	14	15	16	17
						19 Ago	19 Sep	19 Oct	19 Nov	19 Dic	19 Jan
PB	Ingresos										
	ESTUDIO	35	0	\$ 2,200.00	\$ 77,000.00	\$ 452.94	\$ 452.94	\$ 452.94	\$ 452.94	\$ 452.94	\$ 452.94
	ESTUDIO	35	0	\$ 2,200.00	\$ 77,000.00	\$ 466.67	\$ 466.67	\$ 466.67	\$ 466.67	\$ 466.67	\$ 466.67
	SUITE	60	0	\$ 2,200.00	\$ 132,000.00	\$ 825.00	\$ 825.00	\$ 825.00	\$ 825.00	\$ 825.00	\$ 825.00
DEPARTAMENTO 2		90	0	\$ 2,200.00	\$ 198,000.00	\$ 1,277.42	\$ 1,277.42	\$ 1,277.42	\$ 1,277.42	\$ 1,277.42	\$ 1,277.42
piso 2	ESTUDIO	35	0	\$ 2,200.00	\$ 77,000.00	\$ 513.33	\$ 513.33	\$ 513.33	\$ 513.33	\$ 513.33	\$ 513.33
	ESTUDIO	35	0	\$ 2,200.00	\$ 77,000.00	\$ 531.03	\$ 531.03	\$ 531.03	\$ 531.03	\$ 531.03	\$ 531.03
	SUITE	60	0	\$ 2,200.00	\$ 132,000.00	\$ 942.86	\$ 942.86	\$ 942.86	\$ 942.86	\$ 942.86	\$ 942.86
	DEPARTAMENTO 2	90	0	\$ 2,200.00	\$ 198,000.00	\$ 1,466.67	\$ 1,466.67	\$ 1,466.67	\$ 1,466.67	\$ 1,466.67	\$ 1,466.67
piso 3	ESTUDIO	35	0	\$ 2,200.00	\$ 77,000.00	\$ 592.31	\$ 592.31	\$ 592.31	\$ 592.31	\$ 592.31	\$ 592.31
	ESTUDIO	35	0	\$ 2,200.00	\$ 77,000.00	\$ 616.00	\$ 616.00	\$ 616.00	\$ 616.00	\$ 616.00	\$ 616.00
	SUITE	60	0	\$ 2,200.00	\$ 132,000.00	\$ 1,100.00	\$ 1,100.00	\$ 1,100.00	\$ 1,100.00	\$ 1,100.00	\$ 1,100.00
	DEPARTAMENTO 2	90	0	\$ 2,200.00	\$ 198,000.00	\$ 1,721.74	\$ 1,721.74	\$ 1,721.74	\$ 1,721.74	\$ 1,721.74	\$ 1,721.74
piso 4	ESTUDIO	35	0	\$ 2,200.00	\$ 77,000.00		\$ 7,700.00		\$ 700.00	\$ 700.00	\$ 700.00
	ESTUDIO	35	0	\$ 2,200.00	\$ 77,000.00			\$ 7,700.00		\$ 733.33	\$ 733.33
	SUITE	60	0	\$ 2,200.00	\$ 132,000.00				\$ 13,200.00	\$ 1,200.00	\$ 1,200.00
	DEPARTAMENTO 2	90	0	\$ 2,200.00	\$ 198,000.00					\$ 19,800.00	\$ 2,084.21
piso 5	ESTUDIO	35	10	\$ 2,210.00	\$ 77,350.00						\$ 7,735.00
	ESTUDIO	35	10	\$ 2,210.00	\$ 77,350.00						
	SUITE	60	10	\$ 2,210.00	\$ 132,600.00						
	DEPARTAMENTO 2	90	10	\$ 2,210.00	\$ 198,900.00						
piso 6	ESTUDIO	35	10	\$ 2,210.00	\$ 77,350.00						
	ESTUDIO	35	10	\$ 2,210.00	\$ 77,350.00						
	SUITE	60	10	\$ 2,210.00	\$ 132,600.00						
	DEPARTAMENTO 2	90	10	\$ 2,210.00	\$ 198,900.00						
piso 7	ESTUDIO	35	10	\$ 2,210.00	\$ 77,350.00						
	ESTUDIO	35	10	\$ 2,210.00	\$ 77,350.00						
	SUITE	60	10	\$ 2,210.00	\$ 132,600.00						
	DEPARTAMENTO 2	90	10	\$ 2,210.00	\$ 198,900.00						
piso 8	ESTUDIO	35	10	\$ 2,210.00	\$ 77,350.00						
	ESTUDIO	35	10	\$ 2,210.00	\$ 77,350.00						
	SUITE	60	10	\$ 2,210.00	\$ 132,600.00						
	DEPARTAMENTO 2	90	10	\$ 2,210.00	\$ 198,900.00						
piso 9	ESTUDIO	35	20	\$ 2,220.00	\$ 77,700.00						
	ESTUDIO	35	20	\$ 2,220.00	\$ 77,700.00						
	SUITE	60	20	\$ 2,220.00	\$ 133,200.00						
	DEPARTAMENTO 2	90	20	\$ 2,220.00	\$ 199,800.00						
piso 10	ESTUDIO	35	20	\$ 2,220.00	\$ 77,700.00	\$ 457.06	\$ 457.06	\$ 457.06	\$ 457.06	\$ 457.06	\$ 457.06
	ESTUDIO	35	20	\$ 2,220.00	\$ 77,700.00	\$ 470.91	\$ 470.91	\$ 470.91	\$ 470.91	\$ 470.91	\$ 470.91
	SUITE	60	20	\$ 2,220.00	\$ 133,200.00	\$ 832.50	\$ 832.50	\$ 832.50	\$ 832.50	\$ 832.50	\$ 832.50
	DEPARTAMENTO 2	90	20	\$ 2,220.00	\$ 199,800.00	\$ 1,289.03	\$ 1,289.03	\$ 1,289.03	\$ 1,289.03	\$ 1,289.03	\$ 1,289.03
piso 11	ESTUDIO	35	20	\$ 2,220.00	\$ 77,700.00	\$ 518.00	\$ 518.00	\$ 518.00	\$ 518.00	\$ 518.00	\$ 518.00
	ESTUDIO	35	20	\$ 2,220.00	\$ 77,700.00	\$ 535.86	\$ 535.86	\$ 535.86	\$ 535.86	\$ 535.86	\$ 535.86
	SUITE	60	20	\$ 2,220.00	\$ 133,200.00	\$ 951.43	\$ 951.43	\$ 951.43	\$ 951.43	\$ 951.43	\$ 951.43
	DEPARTAMENTO 2	90	20	\$ 2,220.00	\$ 199,800.00	\$ 1,480.00	\$ 1,480.00	\$ 1,480.00	\$ 1,480.00	\$ 1,480.00	\$ 1,480.00
piso 12	ESTUDIO	35	20	\$ 2,220.00	\$ 77,700.00	\$ 597.69	\$ 597.69	\$ 597.69	\$ 597.69	\$ 597.69	\$ 597.69
	ESTUDIO	35	20	\$ 2,220.00	\$ 77,700.00	\$ 621.60	\$ 621.60	\$ 621.60	\$ 621.60	\$ 621.60	\$ 621.60
	SUITE	60	20	\$ 2,220.00	\$ 133,200.00	\$ 1,110.00	\$ 1,110.00	\$ 1,110.00	\$ 1,110.00	\$ 1,110.00	\$ 1,110.00
	DEPARTAMENTO 2	90	20	\$ 2,220.00	\$ 199,800.00	\$ 1,737.39	\$ 1,737.39	\$ 1,737.39	\$ 1,737.39	\$ 1,737.39	\$ 1,737.39
piso 13	ESTUDIO	0	30	\$ 2,230.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	ESTUDIO	35	30	\$ 2,230.00	\$ 78,050.00		\$ 7,805.00		\$ 743.33	\$ 743.33	\$ 743.33
	SUITE	60	30	\$ 2,230.00	\$ 133,800.00				\$ 13,380.00	\$ 1,338.00	\$ 1,338.00
	DEPARTAMENTO 3	125	30	\$ 2,230.00	\$ 278,750.00					\$ 27,875.00	\$ 2,934.21
piso 14	ESTUDIO	0	30	\$ 2,230.00	\$ -						\$ -
	ESTUDIO	35	30	\$ 2,230.00	\$ 78,050.00						
	SUITE	60	30	\$ 2,230.00	\$ 133,800.00						
	DEPARTAMENTO 3	125	30	\$ 2,230.00	\$ 278,750.00						
piso 15	ESTUDIO	0	30	\$ 2,230.00	\$ -						
	ESTUDIO	35	30	\$ 2,230.00	\$ 78,050.00						
	SUITE	60	30	\$ 2,230.00	\$ 133,800.00						
	DEPARTAMENTO 3	125	30	\$ 2,230.00	\$ 278,750.00						
piso 16	ESTUDIO	0	30	\$ 2,230.00	\$ -						
	ESTUDIO	35	30	\$ 2,230.00	\$ 78,050.00						
	SUITE	60	30	\$ 2,230.00	\$ 133,800.00						
	DEPARTAMENTO 3	125	30	\$ 2,230.00	\$ 278,750.00						
		3520		\$ 7,796,800.00							
Total						\$ 57,428.31	\$ 28,807.44	\$ 37,312.44	\$ 49,864.11	\$ 73,617.11	\$ 38,695.53
Total Acumulado						\$ 393,638.58	\$ 418,436.32	\$ 465,806.76	\$ 605,672.87	\$ 575,269.91	\$ 617,985.50

Tabla 29: Financiamiento por ventas 19 agosto -19 enero.

Elaborado por: Vanessa Narváez

			Precio unitario		Precio	Total	18		19	19	20	21	22	23
			m2	\$/m2	\$/m2	\$	18 Feb	19 Mar	19 Mar	19 Apr	19 May	19 May	19 Jun	19 Jul
PB	Ingresos													
	ESTUDIO	35	0		\$ 2,200.00	\$ 77,000.00	\$ 452.94	\$ 452.94	\$ 452.94	\$ 452.94	\$ 452.94	\$ 452.94	\$ 452.94	\$ 452.94
	ESTUDIO	35	0		\$ 2,200.00	\$ 77,000.00	\$ 466.67	\$ 466.67	\$ 466.67	\$ 466.67	\$ 466.67	\$ 466.67	\$ 466.67	\$ 466.67
	SUITE	60	0		\$ 2,200.00	\$ 132,000.00	\$ 825.00	\$ 825.00	\$ 825.00	\$ 825.00	\$ 825.00	\$ 825.00	\$ 825.00	\$ 825.00
DEPARTAMENTO 2			90	0		\$ 2,200.00	\$ 198,000.00	\$ 1,277.42	\$ 1,277.42	\$ 1,277.42	\$ 1,277.42	\$ 1,277.42	\$ 1,277.42	\$ 1,277.42
piso 2	ESTUDIO	35	0		\$ 2,200.00	\$ 77,000.00	\$ 513.33	\$ 513.33	\$ 513.33	\$ 513.33	\$ 513.33	\$ 513.33	\$ 513.33	\$ 513.33
	ESTUDIO	35	0		\$ 2,200.00	\$ 77,000.00	\$ 531.03	\$ 531.03	\$ 531.03	\$ 531.03	\$ 531.03	\$ 531.03	\$ 531.03	\$ 531.03
	SUITE	60	0		\$ 2,200.00	\$ 132,000.00	\$ 942.86	\$ 942.86	\$ 942.86	\$ 942.86	\$ 942.86	\$ 942.86	\$ 942.86	\$ 942.86
	DEPARTAMENTO 2	90	0		\$ 2,200.00	\$ 198,000.00	\$ 1,466.67	\$ 1,466.67	\$ 1,466.67	\$ 1,466.67	\$ 1,466.67	\$ 1,466.67	\$ 1,466.67	\$ 1,466.67
piso 3	ESTUDIO	35	0		\$ 2,200.00	\$ 77,000.00	\$ 592.31	\$ 592.31	\$ 592.31	\$ 592.31	\$ 592.31	\$ 592.31	\$ 592.31	\$ 592.31
	ESTUDIO	35	0		\$ 2,200.00	\$ 77,000.00	\$ 616.00	\$ 616.00	\$ 616.00	\$ 616.00	\$ 616.00	\$ 616.00	\$ 616.00	\$ 616.00
	SUITE	60	0		\$ 2,200.00	\$ 132,000.00	\$ 1,100.00	\$ 1,100.00	\$ 1,100.00	\$ 1,100.00	\$ 1,100.00	\$ 1,100.00	\$ 1,100.00	\$ 1,100.00
	DEPARTAMENTO 2	90	0		\$ 2,200.00	\$ 198,000.00	\$ 1,721.74	\$ 1,721.74	\$ 1,721.74	\$ 1,721.74	\$ 1,721.74	\$ 1,721.74	\$ 1,721.74	\$ 1,721.74
piso 4	ESTUDIO	35	0		\$ 2,200.00	\$ 77,000.00	\$ 700.00	\$ 700.00	\$ 700.00	\$ 700.00	\$ 700.00	\$ 700.00	\$ 700.00	\$ 700.00
	ESTUDIO	35	0		\$ 2,200.00	\$ 77,000.00	\$ 733.33	\$ 733.33	\$ 733.33	\$ 733.33	\$ 733.33	\$ 733.33	\$ 733.33	\$ 733.33
	SUITE	60	0		\$ 2,200.00	\$ 132,000.00	\$ 1,200.00	\$ 1,200.00	\$ 1,200.00	\$ 1,200.00	\$ 1,200.00	\$ 1,200.00	\$ 1,200.00	\$ 1,200.00
	DEPARTAMENTO 2	90	0		\$ 2,200.00	\$ 198,000.00	\$ 2,084.21	\$ 2,084.21	\$ 2,084.21	\$ 2,084.21	\$ 2,084.21	\$ 2,084.21	\$ 2,084.21	\$ 2,084.21
piso 5	ESTUDIO	35	10		\$ 2,210.00	\$ 77,350.00	\$ 859.44	\$ 859.44	\$ 859.44	\$ 859.44	\$ 859.44	\$ 859.44	\$ 859.44	\$ 859.44
	ESTUDIO	35	10		\$ 2,210.00	\$ 77,350.00	\$ 7,735.00							
	SUITE	60	10		\$ 2,210.00	\$ 132,600.00		\$ 13,360.00	\$ 1,657.50	\$ 1,657.50	\$ 1,657.50	\$ 1,657.50	\$ 1,657.50	\$ 1,657.50
	DEPARTAMENTO 2	90	10		\$ 2,210.00	\$ 198,900.00			\$ 19,890.00	\$ 2,652.00	\$ 2,652.00	\$ 2,652.00	\$ 2,652.00	\$ 2,652.00
piso 6	ESTUDIO	35	10		\$ 2,210.00	\$ 77,350.00				\$ 7,735.00	\$ 1,105.00	\$ 1,105.00	\$ 1,105.00	\$ 1,105.00
	ESTUDIO	35	10		\$ 2,210.00	\$ 77,350.00					\$ 7,735.00		\$ 1,190.00	\$ 1,190.00
	SUITE	60	10		\$ 2,210.00	\$ 132,600.00								\$ 13,360.00
	DEPARTAMENTO 2	90	10		\$ 2,210.00	\$ 198,900.00								
piso 7	ESTUDIO	35	10		\$ 2,210.00	\$ 77,350.00								
	ESTUDIO	35	10		\$ 2,210.00	\$ 77,350.00								
	SUITE	60	10		\$ 2,210.00	\$ 132,600.00								
	DEPARTAMENTO 2	90	10		\$ 2,210.00	\$ 198,900.00								
piso 8	ESTUDIO	35	10		\$ 2,210.00	\$ 77,350.00								
	ESTUDIO	35	10		\$ 2,210.00	\$ 77,350.00								
	SUITE	60	10		\$ 2,210.00	\$ 132,600.00								
	DEPARTAMENTO 2	90	10		\$ 2,210.00	\$ 198,900.00								
piso 9	ESTUDIO	35	20		\$ 2,220.00	\$ 77,700.00								
	ESTUDIO	35	20		\$ 2,220.00	\$ 77,700.00								
	SUITE	60	20		\$ 2,220.00	\$ 133,200.00								
	DEPARTAMENTO 2	90	20		\$ 2,220.00	\$ 199,800.00								
piso 10	ESTUDIO	35	20		\$ 2,220.00	\$ 77,700.00	\$ 457.06	\$ 457.06	\$ 457.06	\$ 457.06	\$ 457.06	\$ 457.06	\$ 457.06	\$ 457.06
	ESTUDIO	35	20		\$ 2,220.00	\$ 77,700.00	\$ 470.91	\$ 470.91	\$ 470.91	\$ 470.91	\$ 470.91	\$ 470.91	\$ 470.91	\$ 470.91
	SUITE	60	20		\$ 2,220.00	\$ 133,200.00	\$ 832.50	\$ 832.50	\$ 832.50	\$ 832.50	\$ 832.50	\$ 832.50	\$ 832.50	\$ 832.50
	DEPARTAMENTO 2	90	20		\$ 2,220.00	\$ 199,800.00	\$ 1,269.03	\$ 1,269.03	\$ 1,269.03	\$ 1,269.03	\$ 1,269.03	\$ 1,269.03	\$ 1,269.03	\$ 1,269.03
piso 11	ESTUDIO	35	20		\$ 2,220.00	\$ 77,700.00	\$ 518.00	\$ 518.00	\$ 518.00	\$ 518.00	\$ 518.00	\$ 518.00	\$ 518.00	\$ 518.00
	ESTUDIO	35	20		\$ 2,220.00	\$ 77,700.00	\$ 535.86	\$ 535.86	\$ 535.86	\$ 535.86	\$ 535.86	\$ 535.86	\$ 535.86	\$ 535.86
	SUITE	60	20		\$ 2,220.00	\$ 133,200.00	\$ 951.43	\$ 951.43	\$ 951.43	\$ 951.43	\$ 951.43	\$ 951.43	\$ 951.43	\$ 951.43
	DEPARTAMENTO 2	90	20		\$ 2,220.00	\$ 199,800.00	\$ 1,480.00	\$ 1,480.00	\$ 1,480.00	\$ 1,480.00	\$ 1,480.00	\$ 1,480.00	\$ 1,480.00	\$ 1,480.00
piso 12	ESTUDIO	35	20		\$ 2,220.00	\$ 77,700.00	\$ 597.69	\$ 597.69	\$ 597.69	\$ 597.69	\$ 597.69	\$ 597.69	\$ 597.69	\$ 597.69
	ESTUDIO	35	20		\$ 2,220.00	\$ 77,700.00	\$ 621.60	\$ 621.60	\$ 621.60	\$ 621.60	\$ 621.60	\$ 621.60	\$ 621.60	\$ 621.60
	SUITE	60	20		\$ 2,220.00	\$ 133,200.00	\$ 1,110.00	\$ 1,110.00	\$ 1,110.00	\$ 1,110.00	\$ 1,110.00	\$ 1,110.00	\$ 1,110.00	\$ 1,110.00
	DEPARTAMENTO 2	90	20		\$ 2,220.00	\$ 199,800.00	\$ 1,737.39	\$ 1,737.39	\$ 1,737.39	\$ 1,737.39	\$ 1,737.39	\$ 1,737.39	\$ 1,737.39	\$ 1,737.39
piso 13	ESTUDIO	0	30		\$ 2,230.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	ESTUDIO	35	30		\$ 2,230.00	\$ 78,050.00	\$ 743.33	\$ 743.33	\$ 743.33	\$ 743.33	\$ 743.33	\$ 743.33	\$ 743.33	\$ 743.33
	SUITE	60	30		\$ 2,230.00	\$ 133,800.00	\$ 1,338.00	\$ 1,338.00	\$ 1,338.00	\$ 1,338.00	\$ 1,338.00	\$ 1,338.00	\$ 1,338.00	\$ 1,338.00
	DEPARTAMENTO 3	125	30		\$ 2,230.00	\$ 278,750.00	\$ 2,934.21	\$ 2,934.21	\$ 2,934.21	\$ 2,934.21	\$ 2,934.21	\$ 2,934.21	\$ 2,934.21	\$ 2,934.21
piso 14	ESTUDIO	0	30		\$ 2,230.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	ESTUDIO	35	30		\$ 2,230.00	\$ 78,050.00	\$ 7,805.00		\$ 918.24	\$ 918.24	\$ 918.24	\$ 918.24	\$ 918.24	\$ 918.24
	SUITE	60	30		\$ 2,230.00	\$ 133,800.00		\$ 13,380.00	\$ 1,672.50	\$ 1,672.50	\$ 1,672.50	\$ 1,672.50	\$ 1,672.50	\$ 1,672.50
	DEPARTAMENTO 3	125	30		\$ 2,230.00	\$ 278,750.00			\$ 27,875.00	\$ 3,716.67	\$ 3,716.67	\$ 3,716.67	\$ 3,716.67	\$ 3,716.67
piso 15	ESTUDIO	0	30		\$ 2,230.00	\$ -				\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	ESTUDIO	35	30		\$ 2,230.00	\$ 78,050.00					\$ 7,805.00	\$ 1,200.77	\$ 1,200.77	\$ 1,200.77
	SUITE	60	30		\$ 2,230.00	\$ 133,800.00								\$ 13,380.00
	DEPARTAMENTO 3	125	30		\$ 2,230.00	\$ 278,750.00								
piso 16	ESTUDIO	0	30		\$ 2,230.00	\$ -								
	ESTUDIO	35	30		\$ 2,230.00	\$ 78,050.00								
	SUITE	60	30		\$ 2,230.00	\$ 133,800.00								
	DEPARTAMENTO 3	125	30		\$ 2,230.00	\$ 278,750.00								
			3520			\$ 7,796,800.00								
							Total	\$ 47,359.97	\$ 60,288.23	\$ 84,743.21	\$ 51,081.87	\$ 59,991.87	\$ 73,482.64	
							Total Acumulado	\$ 695,346.47	\$ 725,632.08	\$ 810,376.05	\$ 891,436.76	\$ 921,430.04	\$ 984,932.35	

Tabla 30: Financiamiento por ventas 19 febrero -19 julio.

Elaborado por: Vanessa Narváez

			Precio unitario		Precio	Total	24	25	26	27	28	29
			m2	9/m2	9/m2	\$	19 Ago	19 Sep	19 Oct	19 Nov	19 Dic	19 Jan
PB	Ingresos											
	ESTUDIO	35	0		\$ 2,200.00	\$ 77,000.00	\$ 452.94	\$ 452.94	\$ 452.94	\$ 452.94	\$ 452.94	\$ 452.94
	ESTUDIO	35	0		\$ 2,200.00	\$ 77,000.00	\$ 466.67	\$ 466.67	\$ 466.67	\$ 466.67	\$ 466.67	\$ 466.67
	SUITE	60	0		\$ 2,200.00	\$ 132,000.00	\$ 825.00	\$ 825.00	\$ 825.00	\$ 825.00	\$ 825.00	\$ 825.00
piso 2	DEPARTAMENTO 2	90	0		\$ 2,200.00	\$ 198,000.00	\$ 1,277.42	\$ 1,277.42	\$ 1,277.42	\$ 1,277.42	\$ 1,277.42	\$ 1,277.42
	ESTUDIO	35	0		\$ 2,200.00	\$ 77,000.00	\$ 513.33	\$ 513.33	\$ 513.33	\$ 513.33	\$ 513.33	\$ 513.33
	ESTUDIO	35	0		\$ 2,200.00	\$ 77,000.00	\$ 531.03	\$ 531.03	\$ 531.03	\$ 531.03	\$ 531.03	\$ 531.03
	SUITE	60	0		\$ 2,200.00	\$ 132,000.00	\$ 942.86	\$ 942.86	\$ 942.86	\$ 942.86	\$ 942.86	\$ 942.86
piso 3	DEPARTAMENTO 2	90	0		\$ 2,200.00	\$ 198,000.00	\$ 1,466.67	\$ 1,466.67	\$ 1,466.67	\$ 1,466.67	\$ 1,466.67	\$ 1,466.67
	ESTUDIO	35	0		\$ 2,200.00	\$ 77,000.00	\$ 592.31	\$ 592.31	\$ 592.31	\$ 592.31	\$ 592.31	\$ 592.31
	ESTUDIO	35	0		\$ 2,200.00	\$ 77,000.00	\$ 616.00	\$ 616.00	\$ 616.00	\$ 616.00	\$ 616.00	\$ 616.00
	SUITE	60	0		\$ 2,200.00	\$ 132,000.00	\$ 1,100.00	\$ 1,100.00	\$ 1,100.00	\$ 1,100.00	\$ 1,100.00	\$ 1,100.00
piso 4	DEPARTAMENTO 2	90	0		\$ 2,200.00	\$ 198,000.00	\$ 1,721.74	\$ 1,721.74	\$ 1,721.74	\$ 1,721.74	\$ 1,721.74	\$ 1,721.74
	ESTUDIO	35	0		\$ 2,200.00	\$ 77,000.00	\$ 700.00	\$ 700.00	\$ 700.00	\$ 700.00	\$ 700.00	\$ 700.00
	ESTUDIO	35	0		\$ 2,200.00	\$ 77,000.00	\$ 733.33	\$ 733.33	\$ 733.33	\$ 733.33	\$ 733.33	\$ 733.33
	SUITE	60	0		\$ 2,200.00	\$ 132,000.00	\$ 1,200.00	\$ 1,200.00	\$ 1,200.00	\$ 1,200.00	\$ 1,200.00	\$ 1,200.00
piso 5	DEPARTAMENTO 2	90	0		\$ 2,200.00	\$ 198,000.00	\$ 2,084.21	\$ 2,084.21	\$ 2,084.21	\$ 2,084.21	\$ 2,084.21	\$ 2,084.21
	ESTUDIO	35	10		\$ 2,210.00	\$ 77,350.00	\$ 859.44	\$ 859.44	\$ 859.44	\$ 859.44	\$ 859.44	\$ 859.44
	ESTUDIO	35	10		\$ 2,210.00	\$ 77,350.00	\$ 910.00	\$ 910.00	\$ 910.00	\$ 910.00	\$ 910.00	\$ 910.00
	SUITE	60	10		\$ 2,210.00	\$ 132,600.00	\$ 1,657.50	\$ 1,657.50	\$ 1,657.50	\$ 1,657.50	\$ 1,657.50	\$ 1,657.50
piso 6	DEPARTAMENTO 2	90	10		\$ 2,210.00	\$ 198,900.00	\$ 2,652.00	\$ 2,652.00	\$ 2,652.00	\$ 2,652.00	\$ 2,652.00	\$ 2,652.00
	ESTUDIO	35	10		\$ 2,210.00	\$ 77,350.00	\$ 1,105.00	\$ 1,105.00	\$ 1,105.00	\$ 1,105.00	\$ 1,105.00	\$ 1,105.00
	ESTUDIO	35	10		\$ 2,210.00	\$ 77,350.00	\$ 1,190.00	\$ 1,190.00	\$ 1,190.00	\$ 1,190.00	\$ 1,190.00	\$ 1,190.00
	SUITE	60	10		\$ 2,210.00	\$ 132,600.00	\$ 2,210.00	\$ 2,210.00	\$ 2,210.00	\$ 2,210.00	\$ 2,210.00	\$ 2,210.00
piso 7	DEPARTAMENTO 2	90	10		\$ 2,210.00	\$ 198,900.00	\$ 19,890.00	\$ 3,616.36	\$ 3,616.36	\$ 3,616.36	\$ 3,616.36	\$ 3,616.36
	ESTUDIO	35	10		\$ 2,210.00	\$ 77,350.00	\$ 7,735.00	\$ 1,547.00	\$ 1,547.00	\$ 1,547.00	\$ 1,547.00	\$ 1,547.00
	ESTUDIO	35	10		\$ 2,210.00	\$ 77,350.00		\$ 7,735.00	\$ 1,718.89	\$ 1,718.89	\$ 1,718.89	\$ 1,718.89
	SUITE	60	10		\$ 2,210.00	\$ 132,600.00			\$ 13,260.00	\$ 3,315.00	\$ 3,315.00	\$ 3,315.00
piso 8	DEPARTAMENTO 2	90	10		\$ 2,210.00	\$ 198,900.00				\$ 19,890.00	\$ 5,062.86	\$ 5,062.86
	ESTUDIO	35	10		\$ 2,210.00	\$ 77,350.00						\$ 7,735.00
	ESTUDIO	35	10		\$ 2,210.00	\$ 77,350.00						
	SUITE	60	10		\$ 2,210.00	\$ 132,600.00						
piso 9	DEPARTAMENTO 2	90	20		\$ 2,220.00	\$ 199,800.00						
	ESTUDIO	35	20		\$ 2,220.00	\$ 77,700.00						
	ESTUDIO	35	20		\$ 2,220.00	\$ 77,700.00						
	SUITE	60	20		\$ 2,220.00	\$ 133,200.00						
piso 10	DEPARTAMENTO 2	90	20		\$ 2,220.00	\$ 199,800.00	\$ 457.06	\$ 457.06	\$ 457.06	\$ 457.06	\$ 457.06	\$ 457.06
	ESTUDIO	35	20		\$ 2,220.00	\$ 77,700.00	\$ 470.91	\$ 470.91	\$ 470.91	\$ 470.91	\$ 470.91	\$ 470.91
	ESTUDIO	35	20		\$ 2,220.00	\$ 77,700.00	\$ 470.91	\$ 470.91	\$ 470.91	\$ 470.91	\$ 470.91	\$ 470.91
	SUITE	60	20		\$ 2,220.00	\$ 133,200.00	\$ 832.50	\$ 832.50	\$ 832.50	\$ 832.50	\$ 832.50	\$ 832.50
piso 11	DEPARTAMENTO 2	90	20		\$ 2,220.00	\$ 199,800.00	\$ 1,269.03	\$ 1,269.03	\$ 1,269.03	\$ 1,269.03	\$ 1,269.03	\$ 1,269.03
	ESTUDIO	35	20		\$ 2,220.00	\$ 77,700.00	\$ 518.00	\$ 518.00	\$ 518.00	\$ 518.00	\$ 518.00	\$ 518.00
	ESTUDIO	35	20		\$ 2,220.00	\$ 77,700.00	\$ 535.86	\$ 535.86	\$ 535.86	\$ 535.86	\$ 535.86	\$ 535.86
	SUITE	60	20		\$ 2,220.00	\$ 133,200.00	\$ 951.43	\$ 951.43	\$ 951.43	\$ 951.43	\$ 951.43	\$ 951.43
piso 12	DEPARTAMENTO 2	90	20		\$ 2,220.00	\$ 199,800.00	\$ 1,480.00	\$ 1,480.00	\$ 1,480.00	\$ 1,480.00	\$ 1,480.00	\$ 1,480.00
	ESTUDIO	35	20		\$ 2,220.00	\$ 77,700.00	\$ 597.69	\$ 597.69	\$ 597.69	\$ 597.69	\$ 597.69	\$ 597.69
	ESTUDIO	35	20		\$ 2,220.00	\$ 77,700.00	\$ 621.60	\$ 621.60	\$ 621.60	\$ 621.60	\$ 621.60	\$ 621.60
	SUITE	60	20		\$ 2,220.00	\$ 133,200.00	\$ 1,110.00	\$ 1,110.00	\$ 1,110.00	\$ 1,110.00	\$ 1,110.00	\$ 1,110.00
piso 13	DEPARTAMENTO 2	90	20		\$ 2,220.00	\$ 199,800.00	\$ 1,737.39	\$ 1,737.39	\$ 1,737.39	\$ 1,737.39	\$ 1,737.39	\$ 1,737.39
	ESTUDIO	0	30		\$ 2,230.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	ESTUDIO	35	30		\$ 2,230.00	\$ 78,050.00	\$ 743.33	\$ 743.33	\$ 743.33	\$ 743.33	\$ 743.33	\$ 743.33
	SUITE	60	30		\$ 2,230.00	\$ 133,800.00	\$ 1,338.00	\$ 1,338.00	\$ 1,338.00	\$ 1,338.00	\$ 1,338.00	\$ 1,338.00
piso 14	DEPARTAMENTO 3	120	30		\$ 2,230.00	\$ 276,750.00	\$ 2,934.21	\$ 2,934.21	\$ 2,934.21	\$ 2,934.21	\$ 2,934.21	\$ 2,934.21
	ESTUDIO	0	30		\$ 2,230.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	ESTUDIO	35	30		\$ 2,230.00	\$ 78,050.00	\$ 918.24	\$ 918.24	\$ 918.24	\$ 918.24	\$ 918.24	\$ 918.24
	SUITE	60	30		\$ 2,230.00	\$ 133,800.00	\$ 1,672.50	\$ 1,672.50	\$ 1,672.50	\$ 1,672.50	\$ 1,672.50	\$ 1,672.50
piso 15	DEPARTAMENTO 3	120	30		\$ 2,230.00	\$ 276,750.00	\$ 3,716.67	\$ 3,716.67	\$ 3,716.67	\$ 3,716.67	\$ 3,716.67	\$ 3,716.67
	ESTUDIO	0	30		\$ 2,230.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	ESTUDIO	35	30		\$ 2,230.00	\$ 78,050.00	\$ 1,200.77	\$ 1,200.77	\$ 1,200.77	\$ 1,200.77	\$ 1,200.77	\$ 1,200.77
	SUITE	60	30		\$ 2,230.00	\$ 133,800.00	\$ 2,230.00	\$ 2,230.00	\$ 2,230.00	\$ 2,230.00	\$ 2,230.00	\$ 2,230.00
piso 16	DEPARTAMENTO 3	120	30		\$ 2,230.00	\$ 276,750.00	\$ 27,875.00	\$ 5,068.18	\$ 5,068.18	\$ 5,068.18	\$ 5,068.18	\$ 5,068.18
	ESTUDIO	0	30		\$ 2,230.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	ESTUDIO	35	30		\$ 2,230.00	\$ 78,050.00		\$ 7,805.00	\$ 1,734.44	\$ 1,734.44	\$ 1,734.44	\$ 1,734.44
	SUITE	60	30		\$ 2,230.00	\$ 133,800.00			\$ 13,380.00	\$ 3,345.00	\$ 3,345.00	\$ 3,345.00
Total	DEPARTAMENTO 3	120	30		\$ 2,230.00	\$ 276,750.00				\$ 27,875.00	\$ 7,064.29	\$ 7,064.29
		3520				\$ 7,795,800.00						
Total							\$ 99,047.64	\$ 67,702.18	\$ 77,054.19	\$ 91,607.52	\$ 119,992.52	\$ 85,009.67
Total Acumulado							\$ 1,050,580.52	\$ 1,351,065.11	\$ 1,236,737.30	\$ 1,320,344.82	\$ 1,448,737.24	\$ 1,542,747.91

Tabla 31: Financiamiento por ventas 19 agosto - 19 enero.

Elaborado por: Vanessa Narváez

Elaborado por: Vanessa Narváez

6.8.1 Imagen de la promotora

Se ha creado una idea de logotipo, ya que la empresa actualmente no cuenta con ningún. Este logo provisional fue diseñado utilizando la aplicación Canva. Incluye un distintivo o junto con los apellidos de los dueños de la empresa, utilizando el color gris que los

representa. Es importante destacar que este no es el logo final, ya que se tiene previsto contratar a expertos en diseño gráfico para mejorarlo utilizando las herramientas correspondientes.



Ilustración 23: Logo de la empresa.

Elaborado por: Vanessa Narváez

6.8.2 Nombre del proyecto

El nombre que se escogió para el proyecto inmobiliario es “Vista Carolina”. Este nombre fue seleccionado ya que el proyecto inmobiliario está muy cerca del parque La Carolina y se tiene como objetivo que, en el último piso del edificio, en el que van a estar las amenidades se tenga un área tipo glamping en el cual se pueda apreciar la vista al parque La Carolina. Esta es la razón principal detrás de la elección del nombre.

6.8.3 Logotipo

Se realizó un logotipo para el edificio, en el que se puede apreciar un árbol de color gris. Se escogió este diseño de árbol porque en el sector del proyecto hay muchos árboles de la especie denominada Fresno. Para el logotipo del proyecto se escogió una gama de colores verde, plomo y blanco. Estos colores fueron seleccionados por su significado que representa a

la empresa: el verde transmite un ambiente fresco y natural, el plateado representa modernidad y el blanco representa suavidad, pureza y sencillez.



Ilustración 24: Logo del edificio.

Elaborado por: Vanessa Narváez

6.9 Plaza

Como se mencionó anteriormente, la empresa Narváez y Narváez no ha estado operando en el mercado de Quito y desea ingresar a través del proyecto inmobiliario "Vista Carolina". Por lo tanto, se está considerando asignar un presupuesto para poder contratar empresas inmobiliarias que puedan ayudar con la venta del producto.

6.10 Promoción

Se va a promocionar el proyecto mediante una campaña de marketing enfocada al segmento del proyecto inmobiliario "Vista Carolina". Según los resultados del estudio de mercado, este segmento se encuentra en el rango medio-alto a alto y tiene preferencia por adquirir viviendas familiares en el norte de la ciudad de Quito.

El proyecto inmobiliario "Vista Carolina" está estratégicamente ubicado cerca de varias plazas de trabajo y del centro financiero de la ciudad. Por lo tanto, uno de los enfoques principales de la campaña de marketing será dirigirse a familias que trabajen en esta zona.

La campaña de marketing de "Vista Carolina" se centrará en la excelencia de sus acabados y en un diseño moderno y orientado al lujo. El objetivo es posicionar este proyecto inmobiliario como la elección ideal para familias que buscan invertir en comodidad y conveniencia.

Se enfatizará la idea de que "Vista Carolina" no solo ofrece un hogar de lujo, sino también un estilo de vida que permite disfrutar en familia con todas las comodidades modernas. La ubicación estratégica en la ciudad de Quito garantiza un acceso rápido a los principales centros de trabajo, así como a instituciones educativas, centros comerciales y parques.

Con esta propuesta, buscamos que las familias no solo consideren "Vista Carolina" como un lugar para vivir, sino como una inversión segura que les proporcionará confort y accesibilidad en todos los aspectos de su vida diaria.

Se espera que la campaña de marketing sea principalmente visual, y se tiene la intención de contratar a una empresa especializada para desarrollar la imagen del proyecto.

6.11 Conclusiones

El proyecto inmobiliario "Vista Carolina" de la empresa Narváez y Narváez representa un paso significativo para ingresar al competitivo mercado de construcción en la ciudad de Quito. A través de una estrategia bien definida de determinación de precio base, forma de pago accesible mediante créditos hipotecarios, y un producto cuidadosamente conceptualizado, la empresa busca posicionarse como un actor destacado en el segmento de viviendas familiares de lujo en el norte de la ciudad.

La imagen de la promotora, representada por el logo provisional diseñado, refleja la herencia familiar y la visión moderna de la empresa. Además, el nombre "Vista Carolina" y su

logotipo, inspirados en la proximidad al parque La Carolina y la naturaleza circundante, enfatizan el compromiso con la calidad de vida y el entorno.

La estrategia de plaza se enfoca en la contratación de empresas inmobiliarias especializadas para optimizar la comercialización del proyecto, mientras que la campaña de promoción está diseñada para captar la atención de familias que valoran la comodidad, el acceso a servicios y la inversión segura.

7 ESTRATEGIA FINANCIERA

7.7 Análisis Estático

Se realiza el análisis estático puro para poder determinar la utilidad, rentabilidad y margen de ganancia que tiene el proyecto una vez que se conoce los ingresos y egresos totales.

Para el proyecto inmobiliario "Vista Carolina" se tiene como resultado de ingresos \$7,796,800.00 USD, de egresos se tiene \$7,512,640.00 USD, y de utilidad se tiene \$284,160.00 USD, dando un margen de ganancia del 3.64% y una rentabilidad del 3.78%

ANÁLISIS ESTÁTICO PURO		
Indicadores	proyecto 36 meses	proyecto anual
Ingresos	\$ 7,796,800.00	
Egresos	\$ 7,512,640.00	
Utilidad	\$ 284,160.00	
Margen Total	3.64%	0.32%
Rentabilidad Total	3.78%	1.26%

Tabla 33: Análisis estático.

Elaborado por: Vanessa Narváez

7.8 Análisis Dinámico

En el análisis dinámico puro se toma en cuenta el valor del dinero en el tiempo. En este análisis se analizan otros indicadores financieros como la tasa de descuento y el VAN, el VAN quiere decir que se taren los valores futuros del flujo de caja a valores presentes con una tasa de descuento.

Para el cálculo de la tasa de descuento se investigó en varias tesis el valor de la tasa de descuento y se realizó un promedio. En el caso del proyecto inmobiliario "Vista Carolina" se utilizó una tasa de descuento del 23.83% como se muestra en la tabla 35.

En las tablas 36,37,38 y 39 se observa el flujo de caja que se ha construido a partir del cronograma valorado de egresos y del ingreso por ventas.

REFERENCIA DE LA TASA DE DESCUENTO		
Nombre del proyecto	Tasa de descuento efectiva	Año
Proyecto "Las Olas"	20.38%	2022
Proyecto "Natura"	23%	2021
Proyecto "Villa Loma"	23.80%	2023
Proyecto "Villa Nila"	24.14%	2023

Tabla 34: Referencia de la tasa de descuento.

Fuente: Proyecto "Las Olas", "Natura", "Villa Loma", "Villa Nila"

Elaborado por: Vanessa Narváez

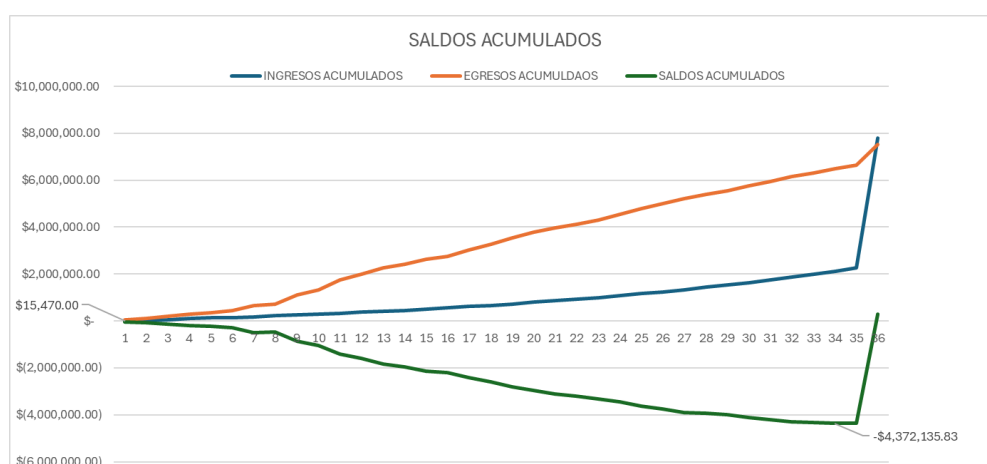


Ilustración 25: Saldos acumulados del análisis dinámico.

Elaborado por: Vanessa Narváez

INDICADORES FINANCIEROS	
TASA DE DESCUENTO EFECTIVA	22.83%
PERIODO	36
VAN	-\$870,954.99
INVERSIÓN MÁXIMA	(\$4,372,135.83)

Tabla 35: Indicadores financieros análisis dinámico.

Elaborado por: Vanessa Narváez

7.9 Ingresos, Egresos y saldos acumulados

		19-Sep	19-Oct	19-Nov	19-Dec	19-Jan	19-Feb	19-Mar	19-Apr	19-May
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
INGRESOS	\$ 7,796,800.00	\$ 15,470.00	\$ 16,380.00	\$ 28,367.58	\$ 43,285.08	\$ 21,541.53	\$ 22,572.86	\$ 34,689.76	\$ 49,844.04	\$ 28,480.71
EGRESOS	\$ 7,512,640.00	\$ 46,212.41	\$ 63,527.87	\$ 84,692.47	\$ 93,350.20	\$ 56,794.71	\$ 103,879.13	\$ 221,329.05	\$ 36,561.17	\$ 406,373.98
FLUJO DE CAJA (MENSUAL)		-\$30,742.41	-\$47,147.87	-\$56,324.89	-\$50,065.12	-\$35,253.18	-\$81,306.27	-\$186,639.29	\$13,282.87	-\$377,893.27
INGRESOS	\$ 7,796,800.00	\$ 15,470.00	\$ 31,850.00	\$ 60,217.58	\$ 103,502.65	\$ 125,044.18	\$ 147,617.04	\$ 182,306.80	\$ 232,150.84	\$ 260,631.55
EGRESOS	\$ 7,512,640.00	\$ 46,212.41	\$ 109,740.28	\$ 194,432.75	\$ 287,782.95	\$ 344,577.65	\$ 448,456.79	\$ 669,785.84	\$ 706,347.01	\$ 1,112,720.98
FLUJO DE CAJA (ACUMULADO)		-\$30,742.41	-\$77,890.28	-\$134,215.17	-\$184,280.29	-\$219,533.48	-\$300,839.75	-\$487,479.04	-\$474,196.17	-\$852,089.43

Tabla 36: Análisis financiero 19 septiembre- 19 de mayo.

Elaborado por: Vanessa Narváez

		19-Jun	19-Jul	19-Aug	19-Sep	19-Oct	19-Nov	19-Dec	19-Jan	19-Feb
		10	11	12	13	14	15	16	17	18
INGRESOS	\$ 7,796,800.00	\$ 29,670.71	\$ 41,958.31	\$ 57,428.31	\$ 28,807.44	\$ 37,312.44	\$ 49,864.11	\$ 73,617.11	\$ 38,695.53	\$ 47,359.97
EGRESOS	\$ 7,512,640.00	\$ 224,135.86	\$ 405,332.78	\$ 254,517.96	\$ 261,268.15	\$ 160,730.62	\$ 213,579.67	\$ 133,126.93	\$ 262,107.24	\$ 244,006.06
FLUJO DE CAJA (MENSUAL)		-\$194,465.15	-\$363,374.47	-\$197,089.65	-\$232,460.71	-\$123,418.18	-\$163,715.56	-\$59,509.83	-\$223,411.71	-\$196,646.08
INGRESOS	\$ 7,796,800.00	\$ 290,302.26	\$ 332,260.57	\$ 389,688.88	\$ 418,496.32	\$ 455,808.76	\$ 505,672.87	\$ 579,289.97	\$ 617,985.50	\$ 665,345.47
EGRESOS	\$ 7,512,640.00	\$ 1,336,856.84	\$ 1,742,189.61	\$ 1,996,707.57	\$ 2,257,975.72	\$ 2,418,706.34	\$ 2,632,286.01	\$ 2,765,412.94	\$ 3,027,520.18	\$ 3,271,526.24
FLUJO DE CAJA (ACUMULADO)		-\$1,046,554.58	-\$1,409,929.05	-\$1,607,018.70	-\$1,839,479.41	-\$1,962,897.58	-\$2,126,613.14	-\$2,186,122.97	-\$2,409,534.68	-\$2,606,180.77

Tabla 37: Análisis financiero 19 junio- 19 de febrero.

Elaborado por: Vanessa Narváez

		19-Mar	19-Apr	19-May	19-Jun	19-Jul	19-Aug	19-Sep	19-Oct	19-Nov
		19	20	21	22	23	24	25	26	27
INGRESOS	\$ 7,796,800.00	\$ 60,288.21	\$ 84,743.21	\$ 51,081.87	\$ 59,991.87	\$ 73,482.64	\$ 99,047.64	\$ 67,702.19	\$ 77,054.19	\$ 91,607.52
EGRESOS	\$ 7,512,640.00	\$ 258,477.24	\$ 247,619.03	\$ 197,918.55	\$ 143,315.24	\$ 195,460.32	\$ 234,133.41	\$ 234,935.03	\$ 218,221.35	\$ 221,769.60
FLUJO DE CAJA (MENSUAL)		-\$198,189.03	-\$162,875.82	-\$146,836.67	-\$83,323.36	-\$121,977.68	-\$135,085.76	-\$167,232.84	-\$141,167.16	-\$130,162.08
INGRESOS	\$ 7,796,800.00	\$ 725,633.68	\$ 810,376.89	\$ 861,458.76	\$ 921,450.64	\$ 994,933.28	\$ 1,093,980.92	\$ 1,161,683.11	\$ 1,238,737.30	\$ 1,330,344.82
EGRESOS	\$ 7,512,640.00	\$ 3,530,003.48	\$ 3,777,622.51	\$ 3,975,541.05	\$ 4,118,856.29	\$ 4,314,316.61	\$ 4,548,450.01	\$ 4,783,385.04	\$ 5,001,606.39	\$ 5,223,375.99
FLUJO DE CAJA (ACUMULADO)		-\$2,804,369.80	-\$2,967,245.62	-\$3,114,082.29	-\$3,197,405.65	-\$3,319,383.33	-\$3,454,469.09	-\$3,621,701.93	-\$3,762,869.09	-\$3,893,031.16

Tabla 38: Análisis financiero 19 marzo- 19 noviembre.

Elaborado por: Vanessa Narváez

		19-Dec	19-Jan	19-Feb	19-Mar	19-Apr	19-May	19-Jun	19-Jul	19-Aug
		28	29	30	31	32	33	34	35	36
INGRESOS	\$ 7,796,800.00	\$ 119,392.52	\$ 93,009.67	\$ 95,588.00	\$ 104,207.00	\$ 117,467.00	\$ 118,607.00	\$ 126,377.00	\$ 174,107.00	\$ 5,517,700.00
EGRESOS	\$ 7,512,640.00	\$ 164,407.17	\$ 158,923.00	\$ 203,409.53	\$ 188,120.83	\$ 209,103.77	\$ 165,416.58	\$ 164,371.97	\$ 165,268.97	\$ 870,242.20
FLUJO DE CAJA (MENSUAL)		-\$45,014.65	-\$65,913.33	-\$107,821.54	-\$83,913.84	-\$91,636.77	-\$46,809.58	-\$37,994.97	\$8,838.03	\$4,647,457.80
INGRESOS	\$ 7,796,800.00	\$ 1,449,737.34	\$ 1,542,747.01	\$ 1,638,335.01	\$ 1,742,542.01	\$ 1,860,009.00	\$ 1,978,616.00	\$ 2,104,993.00	\$ 2,279,100.00	\$ 7,796,800.00
EGRESOS	\$ 7,512,640.00	\$ 5,387,783.16	\$ 5,546,706.15	\$ 5,750,115.69	\$ 5,938,236.52	\$ 6,147,340.29	\$ 6,312,756.86	\$ 6,477,128.83	\$ 6,642,397.80	\$ 7,512,640.00
FLUJO DE CAJA (ACUMULADO)		-\$3,938,045.81	-\$4,003,959.14	-\$4,111,780.68	-\$4,195,694.51	-\$4,287,331.28	-\$4,334,140.86	-\$4,372,135.83	-\$4,363,297.80	\$284,160.00

Tabla 39: Análisis financiero 19 diciembre- 19 agosto.

Elaborado por: Vanessa Narváez

7.10 Análisis con apalancamiento

En el análisis con apalancamiento se toma en cuenta un crédito bancario para el financiamiento del proyecto inmobiliario, para este análisis lo único que cambia son los egresos del proyecto ya que al momento de pedir un crédito se tiene que pagar un interés y dentro de los egresos se toma en cuenta este interés para el análisis de los indicadores financieros, sin embargo, los ingresos se mantienen de la misma manera que el proyecto puro.

A continuación, se puede evidenciar como queda la distribución de estos para obtener el flujo de caja y de igual manera los indicadores financieros que se obtuvieron.

DESCRIPCION	TOTAL	19-Sep	19-Oct	19-Nov	19-Dic	19-Jan	19-Feb	19-Mar	19-Apr	19-May	19-Jun	19-Jul	19-Ago	19-Sep	19-Oct	19-Nov
EGRESOS		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
COSTOS DIRECTOS	6,677,200.00	46,212.41	63,527.87	84,692.47	93,360.20	56,794.71	103,879.13	223,923.41	36,155.53	408,968.34	226,730.22	407,927.14	267,112.33	266,454.00	165,916.46	218,765.52
COSTOS INDIRECTOS	1,135,440.00	46,212.41	63,527.87	84,692.47	93,360.20	56,794.71	103,879.13	223,923.41	36,155.53	408,968.34	226,730.22	407,927.14	267,112.33	266,454.00	165,916.46	218,765.52
TERRENO	700,000.00															
COSTO FINANCIERO	218,676.71															
PAGO POR CAPITAL	2,000,000.00															
INGRESOS	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00
INGRESOS POR VENTAS	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00
DESEMBOLSO DEL CRÉDITO	7,996,800.00															
EGRESOS PARCIALES	46,212.41	46,212.41	63,527.87	84,692.47	93,360.20	56,794.71	103,879.13	223,923.41	36,155.53	408,968.34	226,730.22	407,927.14	267,112.33	266,454.00	165,916.46	218,765.52
INGRESOS PARCIALES	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00	15,470.00
SALDOS PARCIALES	30,742.41	30,742.41	48,114.87	69,282.04	77,890.12	41,325.35	88,408.73	208,031.61	20,685.55	393,807.87	211,260.22	392,857.14	251,642.33	250,983.46	150,000.00	203,285.52
EGRESOS ACUMULADOS	46,212.41	109,740.28	173,268.15	257,960.62	351,320.82	347,557.66	448,466.79	672,390.20	711,535.74	1,120,504.08	1,347,234.30	1,755,161.45	2,012,273.77	2,278,727.77	2,444,644.23	2,663,409.75
INGRESOS ACUMULADOS	15,470.00	31,940.00	47,410.00	62,880.00	78,350.00	93,820.00	109,290.00	124,760.00	140,230.00	155,700.00	171,170.00	186,640.00	202,110.00	217,580.00	233,050.00	248,520.00
SALDOS ACUMULADOS	15,470.00	47,390.00	62,880.00	78,350.00	93,820.00	109,290.00	124,760.00	140,230.00	155,700.00	171,170.00	186,640.00	202,110.00	217,580.00	233,050.00	248,520.00	263,990.00

Tabla 40: Análisis con apalancamiento 19 septiembre- 19 noviembre.

Elaborado por: Vanessa Narváez

DESCRIPCION	TOTAL	19-Dec	19-Jan	19-Feb	19-Mar	19-Apr	19-May	19-Jun	19-Jul	19-Ago	19-Sep	19-Oct	19-Nov	19-Dic	19-Jan	19-Feb
EGRESOS																
COSTOS DIRECTOS	\$ 6,677,200.00	\$ 10,873.96	\$ 68,854.27	\$ 20,753.09	\$ 28,826.15	\$ 26,967.93	\$ 20,267.45	\$ 152,664.15	\$ 204,809.23	\$ 243,482.31	\$ 246,929.47	\$ 236,215.79	\$ 233,764.04	\$ 176,481.61	\$ 176,917.44	\$ 215,403.97
COSTOS INDIRECTOS	\$ 1,135,440.00	\$ 12,115.00	\$ 68,564.27	\$ 19,124.41	\$ 26,644.00	\$ 20,327.92	\$ 13,124.41	\$ 183,244.77	\$ 183,831.92	\$ 118,584.77	\$ 222,477.77	\$ 250,753.09	\$ 118,584.77	\$ 121,150.00	\$ 144,414.14	\$ 144,414.14
TERRENO	\$ 700,000.00	\$ 20,735.85	\$ 55,647.87	\$ 33,673.63	\$ 53,673.63	\$ 38,289.31	\$ 14,824.47	\$ 14,624.47	\$ 14,624.47	\$ 14,624.47	\$ 14,624.47	\$ 14,624.01	\$ 12,508.11	\$ 12,508.11	\$ 12,508.11	\$ 12,508.11
COSTO FINANCIERO	\$ 2,000,000.00															
PAGO POR CAPITAL	\$ 2,300,000.00															
INGRESOS	\$ 73,617.11	\$ 38,695.53	\$ 54,359.97	\$ 60,288.21	\$ 84,743.21	\$ 51,081.87	\$ 59,991.87	\$ 73,482.64	\$ 99,047.64	\$ 87,702.19	\$ 77,054.19	\$ 91,607.52	\$ 119,392.52	\$ 93,009.67	\$ 95,588.00	\$ 95,588.00
INGRESOS POR VENTAS	\$ 73,617.11	\$ 38,695.53	\$ 54,359.97	\$ 60,288.21	\$ 84,743.21	\$ 51,081.87	\$ 59,991.87	\$ 73,482.64	\$ 99,047.64	\$ 87,702.19	\$ 77,054.19	\$ 91,607.52	\$ 119,392.52	\$ 93,009.67	\$ 95,588.00	\$ 95,588.00
DESEMBOLSO DEL CRÉDITO	\$ 2,300,000.00			\$ 500,000.00						\$ 500,000.00						
EGRESOS PARCIALES	\$ 139,873.96	\$ 268,854.27	\$ 250,753.09	\$ 267,826.15	\$ 256,967.93	\$ 207,267.45	\$ 152,664.15	\$ 204,809.23	\$ 243,482.31	\$ 246,929.47	\$ 236,215.79	\$ 233,764.04	\$ 176,481.61	\$ 176,917.44	\$ 215,403.97	\$ 215,403.97
INGRESOS PARCIALES	\$ 73,617.11	\$ 38,695.53	\$ 54,359.97	\$ 60,288.21	\$ 84,743.21	\$ 51,081.87	\$ 59,991.87	\$ 73,482.64	\$ 99,047.64	\$ 87,702.19	\$ 77,054.19	\$ 91,607.52	\$ 119,392.52	\$ 93,009.67	\$ 95,588.00	\$ 95,588.00
SALDOS PARCIALES	\$ 66,236.85	\$ 130,158.74	\$ 103,393.12	\$ 107,538.94	\$ 172,224.33	\$ 155,885.98	\$ 192,873.72	\$ 131,326.58	\$ 144,434.67	\$ 159,237.28	\$ 159,160.60	\$ 142,156.02	\$ 157,000.00	\$ 173,987.77	\$ 177,807.77	\$ 119,819.00
EGRESOS ACUMULADOS	\$ 2,625,140.29	\$ 3,093,994.56	\$ 3,344,747.64	\$ 3,612,573.79	\$ 3,869,541.73	\$ 4,076,809.18	\$ 4,229,473.33	\$ 4,434,282.55	\$ 4,677,764.87	\$ 4,924,694.33	\$ 5,154,910.12	\$ 5,388,674.16	\$ 5,665,075.77	\$ 5,935,993.21	\$ 6,191,397.18	\$ 6,391,397.18
INGRESOS ACUMULADOS	\$ 1,879,229.37	\$ 1,917,924.90	\$ 2,065,284.87	\$ 2,125,633.08	\$ 2,210,374.89	\$ 2,301,456.76	\$ 2,371,448.64	\$ 2,434,933.28	\$ 2,502,980.92	\$ 2,570,683.11	\$ 2,638,437.30	\$ 2,706,144.82	\$ 2,773,802.34	\$ 2,841,411.91	\$ 2,908,999.91	\$ 2,984,399.91
SALDOS ACUMULADOS	\$ 745,910.92	\$ 1,176,069.66	\$ 1,279,462.77	\$ 1,486,940.71	\$ 1,659,166.94	\$ 1,775,352.42	\$ 1,907,432.59	\$ 2,000,350.27	\$ 2,174,783.96	\$ 2,354,011.22	\$ 2,516,472.82	\$ 2,682,532.34	\$ 2,911,272.43	\$ 3,094,581.30	\$ 3,282,397.27	\$ 3,405,397.27

Tabla 41: Análisis financiero 19 diciembre- 19 febrero.

Elaborado por: Vanessa Narváez

DESCRIPCION	TOTAL	19-Mar 31	19-Apr 30	19-May 31	19-Jun 30	19-Jul 31	19-Ago 30
EGRESOS		\$ 200,115.27	\$ 221,098.21	\$ 177,411.02	\$ 176,366.41	\$ 177,263.41	\$ 3,182,236.64
COSTOS DIRECTOS	\$ 5,677,200.00	\$ 175,612.83	\$ 196,595.76	\$ 158,104.34	\$ 157,059.74	\$ 147,953.51	\$ 161,584.47
COSTOS INDIRECTOS	\$ 1,135,440.00	\$ 12,508.01	\$ 12,508.01	\$ 7,312.23	\$ 7,312.23	\$ 17,315.46	\$ 8,657.73
TERRENO	\$ 700,000.00						\$ 700,000.00
COSTO FINANCIERO	\$ 273,248.14	\$ 11,994.44	\$ 11,994.44	\$ 11,994.44	\$ 11,994.44	\$ 11,994.44	\$ 11,994.44
PAGO POR CAPITAL	\$ 2,300,000.00						\$ 2,300,000.00
INGRESOS		\$ 104,207.00	\$ 117,467.00	\$ 118,607.00	\$ 126,377.00	\$ 174,107.00	\$ 5,517,700.00
INGRESOS POR VENTAS	\$ 7,796,800.00	\$ 104,207.00	\$ 117,467.00	\$ 118,607.00	\$ 126,377.00	\$ 174,107.00	\$ 5,517,700.00
DESEMBOLSO DEL CRÉDITO	\$ 2,300,000.00						
EGRESOS PARCIALES		\$ 200,115.27	\$ 221,098.21	\$ 177,411.02	\$ 176,366.41	\$ 177,263.41	\$ 3,182,236.64
INGRESOS PARCIALES		\$ 104,207.00	\$ 117,467.00	\$ 118,607.00	\$ 126,377.00	\$ 174,107.00	\$ 5,517,700.00
SALDOS PARCIALES		\$ (95,908.28)	\$ (103,631.21)	\$ (58,804.02)	\$ (49,989.41)	\$ (3,156.41)	\$ 2,335,463.36
EGRESOS ACUMULADOS		\$ 6,151,512.46	\$ 6,372,610.66	\$ 6,550,021.68	\$ 6,726,388.09	\$ 6,903,651.50	\$ 10,085,888.14
INGRESOS ACUMULADOS		\$ 4,042,542.01	\$ 4,160,009.00	\$ 4,278,616.00	\$ 4,404,993.00	\$ 4,579,100.00	\$ 10,096,800.00
SALDOS ACUMULADOS		\$ 2,108,970.45	\$ 2,211,601.66	\$ 2,271,405.68	\$ 2,321,385.09	\$ 2,324,551.50	\$ 10,011.66

Tabla 42: Análisis financiero 19 marzo- 19 agosto.

Elaborado por: Vanessa Narváez

DTERMINACIÓN MONTO CRÉDITO	
DESCRIPCIÓN	VALOR
COSTO TOTAL	\$ 7,512,640.00
% MAXIMO DEL PRÉSTAMO	33.33%
TASA NOMINAL ANUAL	11%
TASA EFECTIVA ANUAL	11.57%
TASA EFECTIVA MENSUAL	0.96%
MONTO DE FINANCIEMINTO MÁXIMO	\$ 2,479,171.20
MONTO DE FINANCIAMIENTO PEDIDO	\$ 2,000,000.00

Tabla 43: Determinación monto crédito

Elaborado por: Vanessa Narváez

REFERENCIA DE LA TASA DE DESCUENTO		
Nombre del proyecto	Tasa de descuento efectiva	Año
Proyecto " Las Olas "	18%	2022
Proyecto "Natura"	18%	2021
Proyecto "Villa Loma"	16%	2023
Proyecto "Villa Nila"	18%	2023
Proyecto " Vista Carolina "	18%	2024

Tabla 44: Referencia de la tasa de descuento

Fuente: Proyecto “Las Olas ”, ” Natura ”, ” Villa Loma ”, ” Villa Nila ”

Elaborado por: Vanessa Narváez

INDICADORES FINANCIEROS	PROYECTO 36 MESES	ANUAL
INGRESOS	\$ 7,796,800.00	
EGRESOS	\$ 7,731,246.71	
UTILIDAD	\$ 65,553.29	
MÁXIMA INVERSIÓN	\$ (2,571,471.26)	
TASA DE DESCUENTO	18%	
VAN	\$ (413,275.35)	
MARGEN TOTAL	0.84%	0.280%
RENTABILIDAD TOTAL	0.85%	0.283%

Tabla 45: Indicadores financieros

Elaborado por: Vanessa Narváez

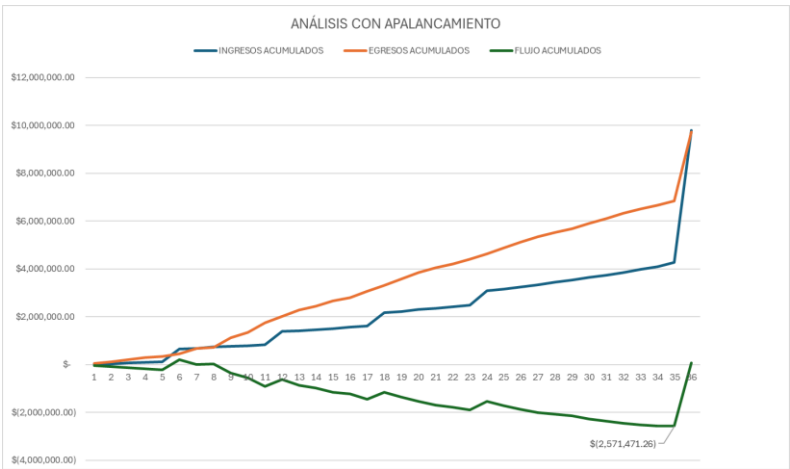


Ilustración 26: Saldos acumulados del análisis con apalancamiento.

Elaborado por: Vanessa Narváez

7.11 Conclusiones

En conclusión, tanto el proyecto puro como el proyecto apalancado no son viables ya que tienen un VAN negativo, de igual manera la inversión que se debe hacer para este proyecto es muy alta para la utilidad que se va a recibir de este, y por último la rentabilidad que tiene el proyecto en los dos escenarios es de porcentaje muy bajo.

COMPARACIÓN INDICADORES FINANCIEROS PROYECTO PURO VS APALANCADO		
DESCRIPCION	PROYECTO PURO	PROYECTO APALANCADO
INGRESOS	\$ 7,796,800.00	\$ 7,796,800.00
EGRESOS	\$ 7,512,640.00	\$ 7,731,246.71
UTILIDAD	\$ 284,160.00	\$ 65,553.29
MARGEN	3.64%	0.84%
RENTABILIDAD	3.78%	0.85%
VAN	\$ (870,954.99)	\$ (413,275.35)
INVERSIÓN MÁXIMA	(\$4,372,135.83)	\$ (2,571,471.26)

Tabla 46: Comparación indicadores financieros

Elaborado por: Vanessa Narváez

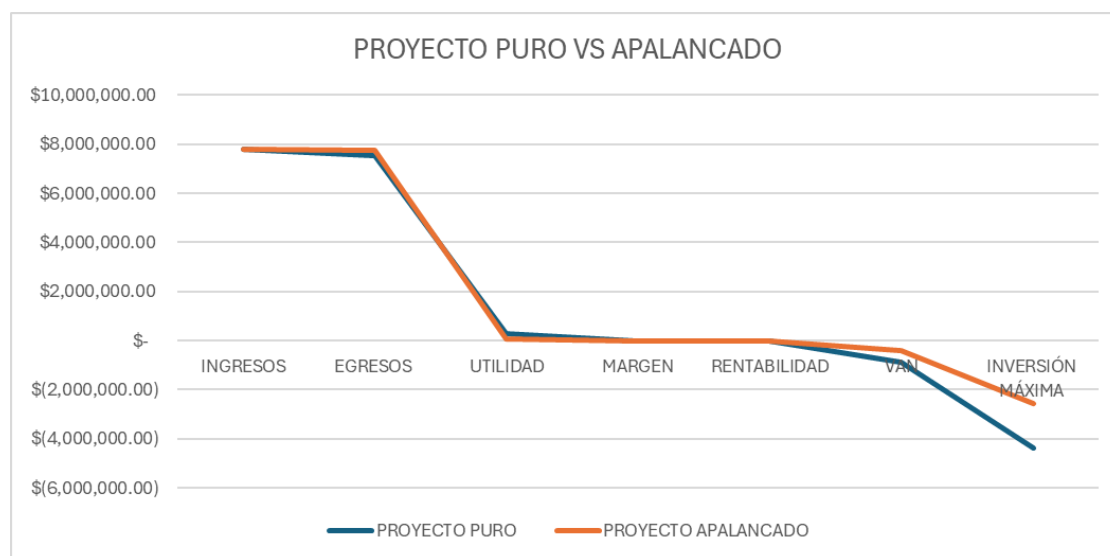


Ilustración 27: Proyecto puro vs Proyecto apalancado

Elaborado por: Vanessa Narváez

8 REFERENCIAS

Gamboa, E. (2012). *Presentación USFQ 2012. Asociados Consultores Asociados*. Universidad San Francisco de Quito, 2012. Quito, Ecuador.

Municipio de Quito (2016). *Informe de Regulación de suelo*.

Rivas, M. (2014). *Proyecto inmobiliario Los Pinos. Plan de negocios. Maestría en Dirección de empresas constructoras e Inmobiliarias*. Universidad San Francisco de Quito.

Cobo Pinzón, A. M. (2015). *Plan de negocios del proyecto inmobiliario Edificio "Aura"* (Master's thesis, Quito: USFQ, 2015.).

Pabarja, S. (2022). *Proyecto inmobiliario The W. Plan de negocios. Maestría en Dirección de empresas constructoras e Inmobiliarias*. Universidad San Francisco de Quito

Fernández, P. (2023). *Proyecto inmobiliario Villa Loma. Plan de negocios. Maestría en Dirección de empresas constructoras e Inmobiliarias*. Universidad San Francisco de Quito