



**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO Y  
UNIVERSIDAD POLITECNICA DE MADRID**

**Colegio de Postgrados**

**Plan de Negocios  
“Condominio La Nueva Prensa”**

**Fabián Moscoso Paredes**

Tesis de postgrado presentada como requisito para la obtención del título de  
**MASTER EN DIRECCIÓN DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS**  
**MDI**

Quito, Septiembre de 2008



**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO Y  
UNIVERSIDAD POLITECNICA DE MADRID**

**Colegio de Postgrados**

**HOJA DE APROBACIÓN DE TESIS**

**Plan de Negocios**

**“Condominio La Nueva Prensa”**

**Fabián Moscoso Paredes**

Fernando Romo,  
Director MDI – USFQ  
Miembro del Comité de Tesis

.....

Javier de Cárdenas,  
Director MDI, Madrid, UPM  
Miembro del Comité de Tesis

.....

Jaime Rubio,  
Director MDI, Madrid, UPM  
Miembro del Comité de Tesis

.....

Xavier Castellanos,  
Director de la Tesis  
Miembro del Comité de Tesis

.....

Victor Viteri Breedy, Ph.D.  
Decano del Colegio de Postgrados

.....

Quito, Septiembre de 2008

© Derechos de Autor

FABIAN PATRICIO MOSCOSO PAREDES

2008

Master en Dirección de Empresas  
Constructoras e Inmobiliarias MDI

**DEDICATORIA**

*A mí Adorada Familia de Cuenca y Quito*

*Y a los Nuevos y Viejos Amigos, que están en la Capital y en mi Querida Q'en'kita*

**AGRADECIMIENTO**

*A mis padres Patito y Chelita,*

*A mis hermanos Tibi, Andy y Peter*

*Y a mis padrinos Eugenito y Alicita*

*Por su incondicional Apoyo*

## RESUMEN

El Plan de negocios del condominio “LA NUEVA PRENSA” es un proyecto inmobiliario a desarrollarse en la Ciudad de Cuenca, ubicado en el sector sur-este de la ciudad, donde la zona es residencial, con alta aceptación por clientes potenciales de nivel socio económico medio y aspiracional medio-bajo.

El estudio del proyecto, pretende analizar todas las variables y campos para poder realizar una gestión de validación sobre la viabilidad o no del proyecto. Todo basado en los estudios de la situación Macro-económica del País, un estudio de Mercado, componentes Técnicos y de Costos, Planificación de Egresos/Ingresos, Estrategias de Precios/Mercadeo, Análisis Financiero, Aspectos Legales y Gestión del Proyecto. Así como consideraciones paralelas, tales como gestión en la Formación de la Empresa Inmobiliaria y/o Constructora.

El proyecto es una edificación de 4 plantas altas y parqueadero subterráneo, con unidades habitacionales que van desde los 50 – 110 m<sup>2</sup> de área además de locales comerciales. Siendo el área de construcción de 2230 m<sup>2</sup> desarrollados en un terreno de 850 m<sup>2</sup>. Será el primer proyecto a llevarse a cabo por la empresa **CONSTRURBANA Solución Inmobiliaria**. Donde se busca desarrollar una solución habitacional innovadora en diseño para responder a un mercado insatisfecho y demandante en la ciudad de Cuenca que son jóvenes profesionales solteros – parejas recién casadas – divorciados.

## ABSTRACT

The Business Plan “La Nueva Prensa” Condominium, it’s a real estate project to been develop at Cuenca City, placed at south west area of the city, a residential area, whit high level of acceptance for the future costumers from the meddle economical social level.

The study of this Project, pretends analyze all the fields and variables to rich the handle of Management’s tools to validate the viability of a project. Based on specifics studies of Macro-economy of the Ecuador, a Market Search, Architectural and Budgets components, Cash Flow Planning, Marketing and Prices Strategies, Financial Analysis, Legal Facts, and Project Management, as well other considerations like Businesses (Real Estate and Construction) Managements.

The Project is 4 level building and sub parking, with floors from 50 to 110 m<sup>2</sup> of area and commercial places. Given an area of 2230 m<sup>2</sup> of construction placed on 850 m<sup>2</sup> of land. To **CONSTR/URBANA Solución Inmobiliaria** company, It will be the first project to been develop. Looking to catch and give satisfaction to a no attended market. Bringing innovation in design, answering the demand of young professionals, just married couples, and the new singles “the divorced people”.

## Tabla de Contenidos

<b>RESUMEN EJECUTIVO</b> .....	1
CAPITULO 1 .....	3
<b>ANÁLISIS DEL ENTORNO MACROECONÓMICO</b> .....	3
• ECONOMIA.....	4
PRODUCTO INTERNO BRUTO .....	4
INDICES DE PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEL CONSUMIDOR .....	6
TASA DE INFLACION GENERAL Y DE LA CONSTRUCCIÓN .....	6
• GOBIERNO Y POLITICA NACIONAL .....	8
• EMPLEO.....	10
• EMIGRANTES.....	11
• LA BANCA .....	14
• INGRESO DE EMPRESAS EXTRANJERAS.....	16
• CONCLUSIONES MACROECONÓMICAS.....	17
OPORTUNIDADES.....	17
AMENAZAS.....	17
CAPITULO 2 .....	19
<b>ANÁLISIS E INVESTIGACIÓN DE MERCADO</b> .....	19
a) DEMANDA DEL PROYECTO.....	20
b) ELECCIÓN DEL NEGOCIO Y UBICACIÓN DEL TERRENO .....	20
c) LOCALIZACIÓN .....	22
Vías de acceso.....	22
Infraestructura.....	22
SERVICIOS EN UN ENTORNO DIRECTO .....	23
SERVICIOS EN UN ENTORNO INDIRECTO.....	25
Ventajas .....	26



Desventajas.....	26
e) ANÁLISIS DE DEMANDA .....	26
FUENTE DE INFORMACIÓN .....	26
PERFIL DEL CLIENTE.....	27
CARACTERÍSTICAS DEL SEGMENTO: .....	27
CLASIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA DEL CLIENTE OBJETIVO .....	30
PREFERENCIAS DE CRÉDITO Y ENDEUDAMIENTO.....	35
JUSTIFICACIÓN DEL PERFIL DEL CLIENTE .....	35
f) ANÁLISIS DE OFERTA.....	36
FUENTE .....	36
CARACTERÍSTICAS DE LA COMPETENCIA .....	36
ANÁLISIS COMPARATIVO, PRECIOS.....	40
ANÁLISIS COMPARATIVO, ABSORCIÓN .....	40
POLÍTICAS DE PAGO Y FINANCIAMIENTO .....	41
CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DE DIFERENCIACIÓN .....	41
g) CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS E INVESTIGACIÓN DE MERCADO.....	44
CAPITULO 3 .....	45
<b>COMPONENTE TÉCNICO</b> .....	45
• DESCRIPCIÓN DE LA LOCALIZACIÓN .....	46
• REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL TERRENO .....	47
• INFORME DE LA REGULACIÓN MUNICIPAL Y CUMPLIMIENTO .....	48
• PROYECTO ARQUITECTONICO .....	49
Objetivos.....	49
Estilo .....	49
Densidades .....	49
Programa arquitectónico.....	49

Vivienda Tipo .....	49
Diseño .....	52
• RESUMEN GENERAL DE ÁREAS .....	58
• CONCLUSIONES DEL COMPONENTE TECNICO.....	59
CAPITULO 4 .....	60
<b>COMPONENTE DE COSTOS</b> .....	60
• COSTOS DEL PROYECTO .....	61
PESO DE CATEGORÍAS.....	61
RESUMEN DE COSTOS TOTALES DEL PROYECTO.....	61
AVALÚO Y ANÁLISIS DE PRECIO DEL TERRENO .....	62
COSTOS DIRECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN .....	64
RESUMEN DE PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO.....	64
COSTOS INDIRECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN .....	65
• CONCLUSIONES DEL COMPONENTE DE COSTOS.....	66
CAPITULO 5 .....	67
<b>PLANIFICACION DE FLUJOS Y ESTRATEGIA DE PRECIOS</b> .....	67
a) PLANIFICACION DEL PROYECTO.....	68
PLANIFICACIÓN DEL PROYECTO: DESCRIPCIÓN Y CRONOGRAMA.....	68
PLANIFICACIÓN DEL PROYECTO: CRONOGRAMA DEL NEGOCIO INMOBILIARIO:.....	68
b) PROMOCIÓN Y CANAL DE DISTRIBUCIÓN.....	73
c) DE ACUERDO CON LAS ETAPAS DEL PROYECTO, PRE-VENTA, EJECUCIÓN, TERMINADOS, ANÁLISIS POR ETAPAS .....	73
ESQUEMAS DE CRÉDITO (CONSTRUCTOR-CLIENTE) .....	73
CONSIDERACIONES SOBRE EL INCREMENTO DE PRECIOS (ASPECTOS CLAVE PARA LA ASIGNACIÓN DE PRECIOS) .....	73
GARANTÍAS AL CLIENTE (TIPO Y TERMINO - BENEFICIOS DEL NEGOCIO) .....	75

ESTRATEGIA Y ESQUEMAS DE PROMOCIÓN Y VENTAS (DISEÑO, LANZAMIENTO DEL PROYECTO, PRESUPUESTACIÓN, PLANIFICACIÓN. ENFOQUE LOCAL, REGIONAL, INTERNACIONAL) .....	75
ANÁLISIS DE METAS DE VENTAS .....	75
d) PRECIOS.....	75
PRECIOS DEFINIDOS PARA EL PROYECTO .....	76
e) CONCLUSIONES DE PLANIFICACION Y ESTRATEGIA DE PRECIOS.....	77
CAPITULO 6 .....	78
<b>ANALISIS FINANCIERO</b> .....	78
a) EGRESOS MENSUALES.....	79
CAUSALES Y DETERMINANTES PARA ESTE PROYECTO.....	79
b) INGRESOS MENSUALES .....	81
c) FLUJO DE FONDOS .....	81
d) EL VALOR ACTUAL NETO Y LA TASA DE DESCUENTO.....	86
e) DETERMINACIÓN DEL VALOR ACTUAL NETO (VAN) Y LA TASA DE RETORNO INTERNO (TIR) DEL PROYECTO.....	89
f) ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD .....	92
SENSIBILIDAD A LA VARIACIÓN DE LOS COSTOS TOTALES .....	92
SENSIBILIDAD A LA VARIACIÓN A LOS PRECIOS DE VENTA .....	93
SENSIBILIDAD A LA VARIACIÓN EN EL TIEMPO DE VENTA .....	94
g) CONCLUSIONES DE LOS ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD: .....	95
CAPITULO 7 .....	96
<b>ASPECTOS LEGALES</b> .....	96
CONSIDERACIONES LEGALES.....	97
a) Gestiones de Creación de la Empresa .....	97
b) Gestiones en la etapa Preliminar.....	97
c) Gestiones Municipales (aprobaciones y permisos) .....	97

d) Gestiones en la etapa de Ejecución .....	98
e) Gestiones en la etapa de Promoción y Ventas .....	98
f) Gestiones en la etapa de Entrega de Viviendas.....	99
CONSIDERACIONES TRIBUTARIAS .....	99
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS (SRI) .....	99
MUNICIPALIDAD.....	99
CAPITULO 8 .....	101
<b>GERENCIA DE PROYECTO.....</b>	<b>101</b>
GESTION DEL PROYECTO.....	102
ACTA DE CONSTITUCION .....	102
DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL PRODUCTO.....	102
▪ <b>NOMBRE DEL PRODUCTO:</b> .....	102
▪ <b>PROPÓSITO DEL PRODUCTO:</b> .....	102
▪ <b>RESULTADO ESPERADO:</b> .....	102
▪ <b>UBICACIÓN:</b> .....	102
▪ <b>DESCRIPCIÓN DETALLADA:</b> .....	103
▪ <b>COMPONENTES :</b> .....	103
GESTION DEL ALCANCE DEL PROYECTO .....	104
a) Alcance del Proyecto .....	104
FASE DE INICIACIÓN / DESARROLLO .....	104
<i>Conceptualización</i> .....	104
<i>Planificación</i> .....	104
<i>Administración</i> .....	104
FASE DE EJECUCIÓN .....	104
FASE DE CIERRE.....	104
b) Objetivos del Proyecto.....	105

RESULTADOS FINANCIEROS.....	105
CRONOGRAMA .....	105
c) Descripción del Alcance del Producto .....	105
d) Requisitos del Proyecto .....	106
e) Límites del Proyecto.....	106
f) Productos Entregables del Proyecto.....	107
DOCUMENTO.....	107
PRODUCTO.....	107
g) Criterios de Aceptación del Producto.....	107
h) Restricciones del Proyecto.....	107
i) Política de cambios .....	108
CAMBIOS AL PRODUCTO: .....	108
j) Asunciones del Proyecto.....	108
PLAN DE GESTION DEL CRONOGRAMA .....	110
<b>ENTREGABLES</b> .....	110
PLAN DE GESTIÓN DE COSTES .....	110
<b>SALIDAS</b> .....	110
PLAN DE GESTION DE CALIDAD .....	114
a) Parámetros de Calidad.....	114
b) Aseguramiento de Calidad.....	114
c) Control de Calidad.....	114
FISCALIZACION.....	114
UNIDAD DE CONTROL.....	114
PLAN DE MEJORAS DEL PROCESO .....	115
a) Límites del Proceso .....	115
CONCEPCIÓN .....	115

PLANIFICACIÓN .....	115
EJECUCIÓN DE OBRA .....	115
b) Configuraciones del Proceso.....	116
c) Métricas del Proceso.....	116
FASE DE CONCEPCIÓN .....	116
FASE DE PLANIFICACION.....	116
FASE DE EJECUCION.....	116
FASE DE ADMINISTRACION.....	117
d) Objetivos de Rendimiento Mejorado .....	117
PLAN DE GESTIÓN DE PERSONAL .....	117
a) Roles y Responsabilidades .....	117
b) Organigrama del Proyecto .....	118
c) Adquisición.....	118
d) Horarios.....	118
e) Criterios de Liberación .....	119
f) Reconocimiento y Recompensas .....	119
g) Cumplimiento .....	119
h) Seguridad .....	119
PLAN DE GESTION DE LAS COMUNICACIONES .....	119
MÉTODOS DE DISTRIBUCIÓN DE LA COMUNICACIÓN .....	120
PLAN DE GESTIÓN DE RIESGOS.....	121
METODOLOGÍA .....	121
ROLES Y RESPONSABILIDADES.....	121
PREPARACIÓN DEL PRESUPUESTO. ....	121
PERIODICIDAD.....	121
CATEGORÍAS DE RIESGO .....	121

FORMATOS .....	121
SEGUIMIENTO.....	122
PLAN DE GESTION DE LAS ADQUISIONES .....	122
a) Planificación de Compras y Adquisiciones:.....	122
b) FLUJOGRAMA DE COMPRAS .....	122
c) Planificación de Contratación .....	123
d) Selección de Proveedores.....	123
e) Administración del Contrato.....	123
f) Cierre de Contrato .....	123
CAPITULO 9 .....	124
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</b>	<b>124</b>
• CONCLUSIONES MACROECONÓMICAS.....	125
OPORTUNIDADES.....	125
AMENAZAS.....	125
• CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS E INVESTIGACIÓN DE MERCADO.....	126
• CONCLUSIONES DEL COMPONENTE TECNICO.....	126
• CONCLUSIONES DEL COMPONENTE DE COSTOS.....	127
• CONCLUSIONES DE PLANIFICACION Y ESTRATEGIA DE PRECIOS.....	127
• CONCLUSIONES DE LOS ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD: .....	127
CAPITULO 10 .....	129
<b>CONSULTAS Y REFERENCIAS.....</b>	<b>129</b>
FUENTES DE CONSULTAS/REFERENCIAS.....	130

## Tabla de Complementos

Cuadro 1 – INDICADORES PER CAPITA (PIB) .....	5
Cuadro 2 – COMPARATIVO DE INDICES DE MATERIALES REPRESENTATIVOS DE LA CONSTRUCCION CON EL IPCO e IPC (Base IPCO: Abril12/2000 = 100 – Base IPC: 2004 = 100)6	6
Cuadro 3 – VARIACIONES ANUALES DE INDICES .....	7
Cuadro 4 – USO DE REMESAS .....	11
Cuadro 5 – PORCENTAJE DE DISTRIBUCIÓN DE REMESAS POR CIUDAD (2007) .....	12
Cuadro 6 – REMESAS POR AÑO Y POR CIUDAD PRINCIPAL (millones de dólares).....	12
Cuadro 7 – POBLACIÓN PROYECTADA DE LA CIUDAD DE CUENCA.....	27
Cuadro 8 – INTERES E INTENCIÓN DE COMPRA EN LA CIUDAD DE CUENCA .....	29
Cuadro 9 – INDICADORES DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA PROVINCIA DEL AZUY Y LA CIUDAD DE CUENCA.....	30
Cuadro 10 – PORCENTAJES DE DISTRIBUCIÓN DE DEPARAMENTOS ARRENDADOS vs PROPIOS PROYECCION 2008 .....	33
Cuadro 11 – PREFERENCIAS DE PLAZO EN CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN LA CIUADA DE CUENCA .....	35
Cuadro 12 – EGRESOS MENSUALES (\$/mes) EGRESOS ACUMULADOS (\$) .....	82
Cuadro 13 – INGRESOS MENSUALES (\$/mes) INGRESOS ACUMULADOS (\$) .....	83
Cuadro 14 – INGRESOS EGRESOS Y SALDOS ACUMULADOS (\$).....	84
Gráfico 1 – ZONAS DE CRECIMIENTO ACTUAL.....	22
Gráfico 2 – UBICACIÓN DEL PROYECTO .....	23
Gráfico 3 – DISTRIBUCIÓN DE NIVELES SOCIO ECONOMICOS CIUDAD DE CUENCA (Grupo Objetivo) .....	32
Gráfico 4 – RANGOS DE DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS DE ACUERDO AL N.S.E. DEL GRUPO OBJETIVO.....	32
Gráfico 5 – UBICACIÓN PROYECTO EN LA CIUDAD DE CUENCA.....	46
Gráfico 6 – PLANO DE UBIACIÓN DE LA OBRA.....	46
Gráfico 7 – SUBSUELO (Parqueaderos).....	50
Gráfico 8 – PLANTA UNO .....	50
Gráfico 9 – PLANTA TRES .....	51



Gráfico 10 – PLANTA DOS .....	51
Gráfico 11 - ÁTICO.....	52
Gráfico 12 – VISTA INTERIOR COMEDOR / SALA .....	53
Gráfico 13 – VISTA INTERIOR COMEDOR / COCINA.....	53
Gráfico 14 – VISTA INTERIOR DORMITORIO PRINCIPAL .....	54
Gráfico 15 – VISTA INTERIOR BAÑO.....	54
Gráfico 16 – VISTA AEREA DEPARTAMENTO #14 .....	55
Gráfico 17 – VISTA AXONOMETRICA .....	55
Gráfico 16 – PERSPECTIVA ELEVADA .....	56
Gráfico 17 – AXONOMETRIA GENERAL DEL EDIFICIO.....	56
Gráfico 18 – ELEVACIÓN FRONTAL .....	57
Gráfico 19 – PERSPECTIVA LATERAL .....	57
Gráfico 20 – TRIPTICO PROMOCIONAL DEL PROYECTO .....	74
Gráfico 21 – SENSIBILIDAD A LOS COSTOS .....	92
Gráfico 22 – SENSIBILIDAD AL PRECIO DE VENTA .....	93
Gráfico 23 – SENSIBILIDAD A LA VELOCIDAD DE VENTA .....	94
Tabla 1 - CONTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN A LA CONSTRUCCIÓN .....	10
Tabla 2 – REMESAS DE EMIGRANTES (\$ millones).....	11
Tabla 3 – PARTICIPACIÓN DE LA CONSTRUCCION .....	14
Tabla 4 – SERVICIOS EN UN ENTORNO DIRECTO.....	24
Tabla 5 – SERVICIOS EN UN ENTORNO INDIRECTO .....	25
Tabla 6 – PROYECCION DE TENENCIA Y TIPO DE VIVIENDA EN CIUDAD DE CUENCA .....	28
Tabla 7 – CUADRO DE RESUMEN DEL ANALISIS DE LOS NIVELES SOCIO ECONOMICOS DE LA CIUDAD DE CUENCA EN FUNCIÓN DE SU GRUPO DE OCUPACIÓN Y SU NIVEL DE INSTRUCCIÓN (total de habitantes proyectados para 2008) .....	31
Tabla 8 – NUMERO DE HABITANTES DEL GRUPO OBJETIVO QUE VIVIEN EN UN DEPARTAMENTO .....	33
Tabla 9 – DEMANDA POTENCIAL 2008 DE DEPARTAMENTOS DEL GRUPO OBJETIVO PARA LA CIUDAD DE CUENCA.....	34
Tabla 10 – REQUERIMIENTOS DE HABITABILIDAD POR TIPO DE VIVIENDA .....	34

Tabla 11 – COMPARATIVOS PRINCIPALES .....	41
Tabla 12 – DATOS GENERALES DE LA OFERTA DIRECTA – INDIRECTA Y GENERAL.....	42
Tabla 13 – DISTRIBUCIÓN DE LAS AREAS POR UNIDAD / DEPENDENCIA .....	58
Tabla 14 – RESUMEN POR CATEGORIAS DEL COSTO PROYECTO .....	61
Tabla 15 – RESUMEN DEL ANÁLISIS DE LA OBTENCIÓN DEL PESO DEL TERRENO .....	62
Tabla 16 – COMPROBACION DE LOS SUPUESTOS DEL % PESO DEL TERRENO .....	63
Tabla 17 – RESUMEN COSTOS CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO.....	64
Tabla 18 – CUADRO DE RESUMEN DE RUBROS COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCIÓN .....	64
Tabla 19 – DESCRIPCION DE LOS COMPONENTES INDIRECTOS DEL PROYECTO.....	65
Tabla 20 – CRONOGRAMA DE OBRA POR RUBROS PRINCIPALES (duración: 12 meses).....	69
Tabla 21 – CRONOGRAMA DE GASTOS POR FASES Y PLANES (duración: 19 meses) .....	70
Tabla 22 – FACTORES DE DISTRIBUCION DE PRECIOS SEGÚN CRITERIOS .....	71
Tabla 23 – LISTA DE DISTRIBUCION DE PRECIOS POR CRITERIOS.....	71
Tabla 24 – CRONOGRAMA DE INGRESOS POR VENTAS.....	72
Tabla 25 – LISTAS DE PRECIOS DE UNIDADES POR ETAPA.....	76
Tabla 26 – EGRESOS MENSUALES TOTALES.....	82
Tabla 27 – INGRESOS MENSUALES ACUMULADOS .....	83
Tabla 28 – CRONOGRAMA DE INGRESOS Y EGRESOS MENSUALES (\$) .....	84
Tabla 29 – FLUJO DE FONDOS NOMINALES.....	85
Tabla 30 – RESULTADOS ESTATICOS .....	85
Tabla 31 – FLUJO DE FONDOS CORRIENTES .....	90
Tabla 32 – RESULTADOS DE LOS INDICADORES DINAMICOS DEL ANALISIS DE FACTIBILIDAD .....	90
Tabla 31 – CONSTITUCION DEL CREDITO.....	91
Tabla 32 – FLUJO DE FONDOS DEL PROYECTO APALANCADO.....	91
Tabla 33 – RESULTADO DE LOS INDICADORES DEL ANALISIS DE FACTIBILIDAD DEL PROYECTO “APALANCADO” .....	91
Tabla 34 – SENSIBILIDAD A LOS COSTOS .....	92
Tabla 35 – SENSIBILIDAD AL PRECIO DE VENTA.....	93
Tabla 36 – SENSIBILIDAD A LA VELOCIDAD DE VENTA .....	94
Tabla 37 – CUADRO DE GESTIONES LEGALES DEL PROYECTO .....	100

Imagen 1 – FARMACIA	Imagen 2 – INTERNET / CABINAS TELEFONICAS	24
Imagen 3 – CASA DE RETIRO DE PERSONAS 3ra EDAD	Imagen 4 – IGLESIA EVANGELISTA	24
Imagen 5 – PARQUE “CURIQUINGUE”	Imagen 6 – LAVANDERIA DE AUTOSERVICIO	24
Imagen 7 – VIP ARDICO (Distancia 120m)		37
Imagen 8 – CONJUNTO DE DEPARTAMENTOS SIN NOMBRE (Distancia 20m)		37
Imagen 9 – CONDOMINIO “LAS LILAS” (Distancia 950m)		38
Imagen 10 – CONJUNTO DE CASAS SIN NOMBRE (Distancia 130m)		39
Imagen 11 – CONJUNTO DE CASAS SIN NOMBRE (Distancia 500m)		39
Imagen 12 – CONJUNTO DE CASAS SIN NOMBRE (Distancia 1250m)		40
Imagen 13 – VISTA GENERAL DEL TERRENO		47
Imagen 14 – VISTA DE LAS VIAS DE ACCESO AL TERRENO		47
Figura 1 – ESTRUCTURA DE DESGLOCE DE TRABAJO (E.D.T.)		109
Figura 2 – CRONOGRAMA VALORADO DE COSTOS DIRECTOS (CONSTRUCCION-cuadro no incluye valor del I.V.A.)		111
Figura 3 – DIAGRAMA DE LAS FASES DE PROCESO PARA MEJORAS		116
Figura 4 – DISTRIBUCION DE RESPONSABILIDADES		117
Figura 5 – EQUIPO DEL PROYECTO		118
Figura 6 – DIAGRAMA DE COMUNICACIÓN INTERNA		119
Figura 7 – FLUJO DE FASES DE ADQUISICIONES		122

# *RESUMEN EJECUTIVO*

---

