



UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

COLEGIO DE POSTGRADOS

PLAN DE NEGOCIOS  
PROYECTO "EDIFICIO BAUSANT"

ING. WILLIAM DANIEL ELMIR GARCIA

TESIS DE GRADO PRESENTADA COMO REQUISITO  
PARA LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE:

MAESTRÍA EN DIRECCIÓN INMOBILIARIA

QUITO  
SEPTIEMBRE 2008

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO  
COLEGIO DE POSTGRADOS

HOJA DE APROBACIÓN DE TESIS

PLAN DE NEGOCIOS PROYECTO “EDIFICIO BAUSANT”

ING. WILLIAM DANIEL ELMIR GARCIA

Fernando Romo P.  
Director MDI - USFQ  
Miembro del Comité de Tesis

-----

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

-----

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

-----

Xavier Castellanos E.  
Director de Tesis  
Miembro del Comité de Tesis

-----

Victor Viteri Breedy, PhD, USFQ  
Decano del Colegio de Postgrados

-----

Quito, septiembre 2008

© Derechos de Autor

Ing. William Daniel Elmir García

2008

## **Dedicatoria**

Este trabajo está dedicado a mis padres y hermanas por el constante apoyo que me han dado para la culminación de esta nueva meta en mi vida.

# Índice General

CAPITULO 1.....	1
1. Resumen Ejecutivo.....	1
1.1. Datos Generales .....	1
1.2. Ubicación .....	2
1.3. Objetivos del Proyecto .....	3
1.3.1. Objetivo General.....	3
1.3.2. Objetivo Financiero .....	3
1.3.3. Objetivo de mercadeo .....	4
1.3.4. Objetivo de costos .....	4
1.3.5. Objetivo de tiempo.....	4
1.3.6. Objetivo de gerencia .....	5
1.3.7. Objetivo de calidad .....	5
1.4. Esquema de Financiamiento .....	5
CAPITULO 2.....	7
2. La Economía y la Política en el negocio inmobiliario .....	7
2.1. Producto Interno Bruto (PIB).....	7
2.2. Inflación .....	12
2.3. Tasas de Interés .....	13
2.4. Remesas de Migrantes.....	18
CAPITULO 3.....	22
3. Análisis de Mercado .....	22
3.1. Aspectos del Mercado .....	22
3.1.1. Segmento de Mercado .....	23
3.1.2. Perfil del Cliente .....	23
3.1.3. Lo que busca el cliente .....	24
3.1.4. Demanda.....	26
3.2. Oferta Cercana .....	26
3.3. Descripción de proyectos cercanos .....	30
3.3.1. Edificio Palkos .....	30
3.3.2. Edificio Lycaste.....	32

3.3.3.	Edificio Lemarie V .....	33
3.4.	Descripción del proyecto Bausant .....	34
3.4.1.	El Promotor .....	34
3.4.2.	El Proyecto .....	36
CAPITULO 4.....		39
4.	Análisis Técnico .....	39
4.1.	Ubicación .....	39
4.2.	Entorno .....	41
4.2.1.	Centros Comerciales.....	42
4.2.2.	Parques y centros de entretenimiento.....	44
4.2.3.	Restaurantes .....	45
4.2.4.	Bancos e Instituciones Financieras .....	46
4.2.5.	Servicios Complementarios .....	47
4.3.	Accesibilidad.....	47
4.3.1.	Acceso Peatonal.....	48
4.3.2.	Acceso Vehicular .....	48
4.3.3.	Transporte Público .....	48
4.3.4.	Transporte Privado.....	49
4.4.	Servicio Básicos .....	49
4.5.	Seguridad .....	50
4.6.	Diseño Arquitectónico .....	50
4.6.1.	Plan Arquitectónico .....	51
4.6.2.	Diseño Arquitectónico.....	53
4.6.2.1.	Departamento 1-A .....	55
4.6.2.2.	Departamento 2-A .....	55
4.6.2.3.	Departamento 2-B .....	55
4.6.2.4.	Departamento 3-A .....	56
4.6.2.5.	Departamento 3-B .....	57
4.6.2.6.	Departamento Tipo A .....	58
4.6.2.7.	Departamento Tipo B .....	59
CAPITULO 5.....		60
5.	Análisis de Costos .....	60
5.1.	Presupuesto .....	60
5.2.	Costos Directos.....	62
5.3.	Costos Indirectos .....	64
5.3.1.	Costos de Planificación .....	66
5.3.2.	Costos de Construcción y Administración .....	68

5.3.1.	Costos Legales y Tasas .....	69
5.3.2.	Costos de Ventas .....	71
5.4.	Análisis de costos por metro cuadrado .....	73
5.4.1.	Costo por metro cuadrado de terreno .....	73
5.4.2.	Costos directos e indirectos por metro cuadrado de construcción .....	74
5.4.3.	Costos totales por metro cuadrado de construcción .....	75
5.5.	Cronograma de obra.....	76
CAPITULO 6.....		81
6.	Plan de Mercadeo.....	81
6.1.	Misión del proyecto .....	81
6.2.	Objetivos .....	81
6.2.1.	Objetivo General.....	82
6.2.2.	Objetivo Financiero .....	82
6.2.3.	Objetivo de mercadeo .....	82
6.2.4.	Objetivo de costos .....	83
6.2.5.	Objetivo de tiempo.....	83
6.2.6.	Objetivo de gerencia .....	83
6.2.7.	Objetivo de calidad .....	84
6.3.	Análisis FODA .....	84
6.3.1.	Fortalezas (F) .....	84
6.3.2.	Oportunidades (O) .....	85
6.3.3.	Debilidades (D).....	85
6.3.4.	Amenazas (A).....	86
6.3.5.	Estrategias FD .....	86
6.3.6.	Estrategias OA.....	87
6.3.7.	Estrategias DO .....	87
6.4.	Marketing Mix.....	88
6.4.1.	Producto.....	88
6.4.2.	Precio.....	90
6.4.3.	Plaza .....	92
6.4.4.	Promoción.....	92
CAPITULO 7.....		94
7.	Análisis Financiero.....	94
7.1.	Análisis Estático .....	94
7.2.	Análisis de Ingresos .....	96
7.3.	Análisis de Egresos.....	100
7.4.	Análisis Dinámico .....	102

7.4.1.	Tasa de Descuento.....	102
7.5.	Proyecto Puro.....	103
7.5.1.	Flujo de Caja Proyecto Puro.....	103
7.5.2.	Valor Actual Neto Proyecto Puro.....	104
7.5.3.	Tasa Interna de Retorno Proyecto Puro.....	104
7.5.4.	Análisis de Ingresos Vs. Egresos Proyecto Puro.....	104
7.6.	Proyecto Apalancado.....	108
7.6.1.	Flujo de Caja Proyecto Apalancado.....	108
7.6.1.	Valor Actual Neto Proyecto Apalancado.....	109
7.7.	Proyecto Puro Vs. Proyecto Apalancado.....	111
7.8.	Proyecto Puro con CAPM.....	112
7.8.1.	Cálculo de la tasa de descuento CAPM.....	113
7.8.2.	Resultados Proyecto con CAPM.....	113
7.9.	Análisis de Sensibilidad Proyecto Puro.....	115
7.9.1.	Sensibilidad a Costos.....	115
7.9.2.	Sensibilidad a Precios.....	118
7.9.3.	Sensibilidad a Velocidad de Ventas.....	120
CAPITULO 8.....		123
8.	Gerencia de Proyecto.....	123
8.1.	Acta de Constitución.....	123
8.2.	Equipo de Trabajo.....	125
8.3.	Asunciones.....	126
8.3.1.	Planificación.....	127
8.3.2.	Construcción.....	127
8.3.3.	Ventas.....	127
8.4.	Hitos y Entregables.....	128
8.5.	Estructura de Desglose del Trabajo (EDT).....	129
8.6.	Criterios de Aceptación de Entregables.....	130
8.7.	Gestión de Cambios.....	130
8.8.	Gestión de Adquisiciones.....	131
8.9.	Gestión de Comunicaciones.....	132
CAPITULO 9.....		134
9.	Estrategia Legal.....	134
9.1.	Documentación Jurídica del Proyecto.....	134
9.2.	Documentación Legal con Clientes.....	135
9.3.	Controversias Legales.....	136
10.	Conclusiones y Recomendaciones.....	137



10.1.	Conclusiones .....	137
10.2.	Recomendaciones .....	141
11.	Bibliografía.....	142
11.1.	Fuentes de Internet.....	142
11.2.	Libros y Artículos .....	142
11.3.	Material de Clase .....	142

## Índice de Gráficos

Gráfico 2-1 : PIB Nominal Vs. PIB Real (Miles USD) .....	8
Gráfico 2-2: PIB Nominal Vs. PIB Real (%Crecimiento) .....	9
Gráfico 2-3: PIB Real de la Construcción (Miles USD).....	10
Gráfico 2-4: Integración de la Construcción .....	11
Gráfico 2-5: Inflación.....	12
Gráfico 2-6 : Tasa de Interés Pasiva .....	14
Gráfico 2-7 : Tasa de Interés Activa .....	15
Gráfico 2-8: Tasa de Interés Activa para Vivienda .....	17
Gráfico 2-9: Remesas .....	18
Gráfico 2-10: Remesas como Porcentaje del PIB .....	19
Gráfico 2-11: Provincias Beneficiarias de Remesas .....	20
Gráfico 3-1: Tamaño de Inmuebles .....	27
Gráfico 3-2: Tipo de Departamentos Por Proyecto .....	28
Gráfico 3-3: Precio de Departamentos .....	29
Gráfico 5-1 : Presupuesto General %.....	61
Gráfico 5-2: Costos Directos % .....	63
Gráfico 5-3: Costos Indirectos % .....	65
Gráfico 5-4: Costos de Planificación %.....	67
Gráfico 5-5: Costos de Construcción y Administración %.....	68
Gráfico 5-6: Costos Legales y Tasas % .....	70
Gráfico 5-7: Costos de Ventas %.....	72
Gráfico 7-1: Ingresos Mensuales .....	98
Gráfico 7-2: Ingresos Acumulados.....	99
Gráfico 7-3: Egresos Mensuales .....	100
Gráfico 7-4: Egresos Acumulados.....	101
Gráfico 7-5: Ingresos Vs. Egresos (Acumulados) .....	105
Gráfico 7-6: Diferencia Ingresos y Egresos .....	106
Gráfico 7-7: Proyecto Puro Vs. Proyecto Financiado .....	111
Gráfico 7-8: Proyecto Puro Vs. CAPM .....	114
Gráfico 7-9: Sensibilidad a Costos .....	117
Gráfico 7-10: Sensibilidad a Precios.....	118
Gráfico 7-11: Sensibilidad a Ventas .....	121
Gráfico 8-1 : Fases del Proyecto.....	124
Gráfico 8-2 : Organigrama del Proyecto .....	126
Gráfico 8-3 : EDT .....	129

## Índice de Tablas

Tabla 1-1: Datos Generales del Proyecto .....	1
Tabla 4-1: Áreas del Proyecto .....	52
Tabla 5-1: Resumen del Presupuesto General .....	60
Tabla 5-2: Costos Directos .....	62
Tabla 5-3: Costos Indirectos.....	65
Tabla 5-4: Costos de Planificación .....	66
Tabla 5-5: Costos de Construcción y Administración .....	68
Tabla 5-6: Costos Legales y Tasas.....	69
Tabla 5-7: Costos de Ventas.....	71
Tabla 5-8: Costo por metro Cuadrado Terreno .....	73
Tabla 5-9: Costos Directos e Indirectos por metro cuadrado .....	74
Tabla 5-10: Costos Totales por metro cuadrado .....	75
Tabla 5-11: Costos totales por metro cuadrado útil .....	76
Tabla 5-12: Cronograma Valorado de Costos Directos.....	77
Tabla 5-13: Cronograma General .....	79
Tabla 6-1: Productos Edificio Bausant .....	89
Tabla 6-2: Estrategia de Precios.....	90
Tabla 6-3: Precios de Viviendas .....	91
Tabla 7-1: Análisis Estático.....	95
Tabla 7-2: Datos Para Ventas .....	96
Tabla 7-3: Condiciones de Pago .....	96
Tabla 7-4: Flujo de Ventas .....	97
Tabla 7-5: Resultados Proyecto Puro .....	103
Tabla 7-6: Flujo de Caja Proyecto Puro .....	107
Tabla 7-7: Resultados Proyecto Apalancado.....	109
Tabla 7-8: Flujo de Caja Proyecto Apalancado.....	110
Tabla 7-9: Cálculo del CAPM.....	113
Tabla 7-10: Resultados CAPM .....	114
Tabla 7-11: Sensibilidad a Costos.....	116
Tabla 7-12: Sensibilidad a Precios .....	119
Tabla 7-13: Sensibilidad a Ventas .....	120
Tabla 8-1: Roles y Encargados.....	125
Tabla 8-2 : Hitos y Entregables.....	128

## Índice de Ilustraciones

Ilustración 1-1: Ubicación del Proyecto .....	2
Ilustración 4-1: Mapa de Ubicación.....	40
Ilustración 4-2: Ubicación Satelital del Proyecto .....	42
Ilustración 4-3 : Edificio Bausant.....	54
Ilustración 4-4 : Departamentos 2A y 2B .....	56
Ilustración 4-5 : Departamentos 3A y 3B .....	57
Ilustración 4-6 : Departamentos Tipo A y B.....	58

## Índice de Fotografías

Fotografía 3-1: Edificio Palkos.....	31
Fotografía 3-2: Edificio Lycaste .....	32
Fotografía 3-3: Edificio Lemarie .....	33
Fotografía 3-4: Edificio Astoria.....	35
Fotografía 3-5: Edificio Rianxó .....	36
Fotografía 4-1: Vista de la Ciudad .....	41
Fotografía 4-2: Centro Comercial Quicentro Shopping.....	43
Fotografía 4-3: Restaurante Tai Han .....	46
Fotografía 4-4: Vista Avenida Eloy Alfaro.....	47

## CAPITULO 1

### 1. Resumen Ejecutivo

#### 1.1. Datos Generales

El proyecto Bausant se encuentra ubicado en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, y está siendo desarrollado por William Elmir Constructora & Inmobiliaria que es un grupo promotor ya establecido en el segmento medio alto del mercado de la ciudad.

A continuación, se pueden observar los datos correspondientes a cantidad de metros cuadrados de construcción, metros cuadrados de ventas y unidades de vivienda que conforman el edificio Bausant.

**Tabla 1-1: Datos Generales del Proyecto**

DATOS DEL PROYECTO	
DENOMINACION	Edificio Bausant
AREA DE TERRENO	398 m <sup>2</sup>
AREA DE CONSTRUCCION	2548 m <sup>2</sup>
AREA DE VENTA	1514 m <sup>2</sup>
UNIDADES HABITACIONALES	18

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

# Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

## 1.2. Ubicación

Como se puede ver en la ilustración siguiente, el edificio Bausant se encuentra ubicado en la parte centro norte de la ciudad de Quito sobre una de las principales arterias viales, dando así muchas ventajas a sus habitantes pues cuenta con todos los servicios de primera necesidad y se encuentra cerca de centros comerciales, bancos, restaurantes, y demás comodidades que se necesitan para una vida placentera.

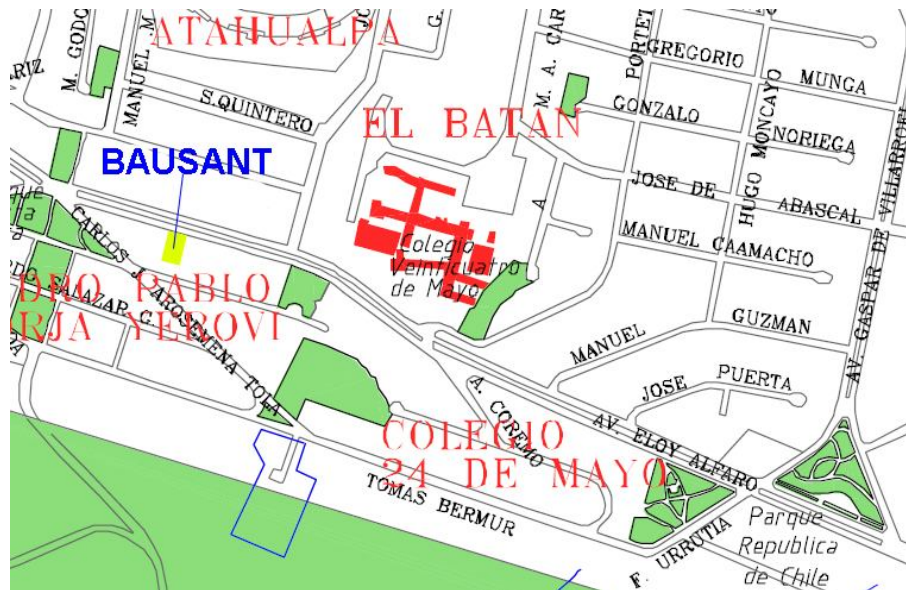


Ilustración 1-1: Ubicación del Proyecto

## 1.3. Objetivos del Proyecto

Es importante para un proyecto que los objetivos del promotor se encuentren claramente definidos para poder medir la efectividad y rendimiento que se tiene en el mismo.

### *1.3.1. Objetivo General*

Construir un edificio que cumpla con todas las expectativas de los clientes y sea una referencia de la calidad de la empresa constructora y promotora.

### *1.3.2. Objetivo Financiero*

Proyectos similares del mismo promotor y constructor, han podido obtener una rentabilidad un 25%, por tanto Bausant debe al menos llegar al mismo nivel y tratar de superarlo.



# Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

### ***1.3.3. Objetivo de mercadeo***

Vender la totalidad de departamentos del proyecto en ocho meses a partir del arranque de la preventa que será dos meses antes del inicio de obra.

### ***1.3.4. Objetivo de costos***

Cumplir con el cronograma de gastos con la menor cantidad de ajustes y lograr reducir los costos al mínimo sin sacrificar la calidad del proyecto.

### ***1.3.5. Objetivo de tiempo***

Completar el proyecto en un tiempo máximo de 18 meses a partir del inicio de obra.

# Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

## ***1.3.6. Objetivo de gerencia***

Lograr que los interesados principales del proyecto, se sientan satisfechos con el trabajo realizado y obtener por parte de los empleados un compromiso voluntario y extraordinario con la consecución de las metas trazadas por la gerencia.

## ***1.3.7. Objetivo de calidad***

Cumplir con todas las normas del código ecuatoriano de la construcción, ordenanzas municipales y principalmente con el ornato de la ciudad, brindando a los clientes un ambiente óptimo para su día a día.

## **1.4. Esquema de Financiamiento**

El promotor ha propuesto una forma de financiamiento que consta de tres partes, reserva, entrada y cuota final, el tiempo estipulado para el pago de la entrada es de 18 meses contados a partir de la firma del compromiso de compra venta.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

A continuación, se puede observar los porcentajes que corresponden a cada fase del financiamiento y la modalidad de pago que se ofrece.

**Reserva:** La reserva es un valor que se da al momento de cerrar el negocio como prueba de buena fe y corresponde al 10% del valor total de la venta, su pago puede ser 50% el día de cierre, y la diferencia contra la firma del compromiso de compra venta.

**Entrada:** Corresponde al 20% del valor del inmueble, y se debe cancelar en los meses que faltan para la terminación del proyecto, teniendo un plazo máximo de 18 meses.

**Cuota Final:** Esta cuota es igual al 70% de la venta, y está estipulado que se pague al momento de la entrega de la unidad habitacional por parte de promotor.

## CAPITULO 2

### 2. La Economía y la Política en el negocio inmobiliario

Antes de emprender un negocio de cualquier tipo, se debe tener una clara referencia sobre el entorno económico y político que existe en el país donde se piensa iniciar las operaciones, pues esto va a permitir que se tomen las mejores decisiones en base a las posibles oportunidades o amenazas que se presentan en un determinado momento.

Los temas que se debe conocer sobre el sector inmobiliario en el Ecuador van a ser analizados puntualmente a lo largo de éste capítulo con el fin de determinar las condiciones favorables o desfavorables que actualmente se presentan dentro del país para la construcción.

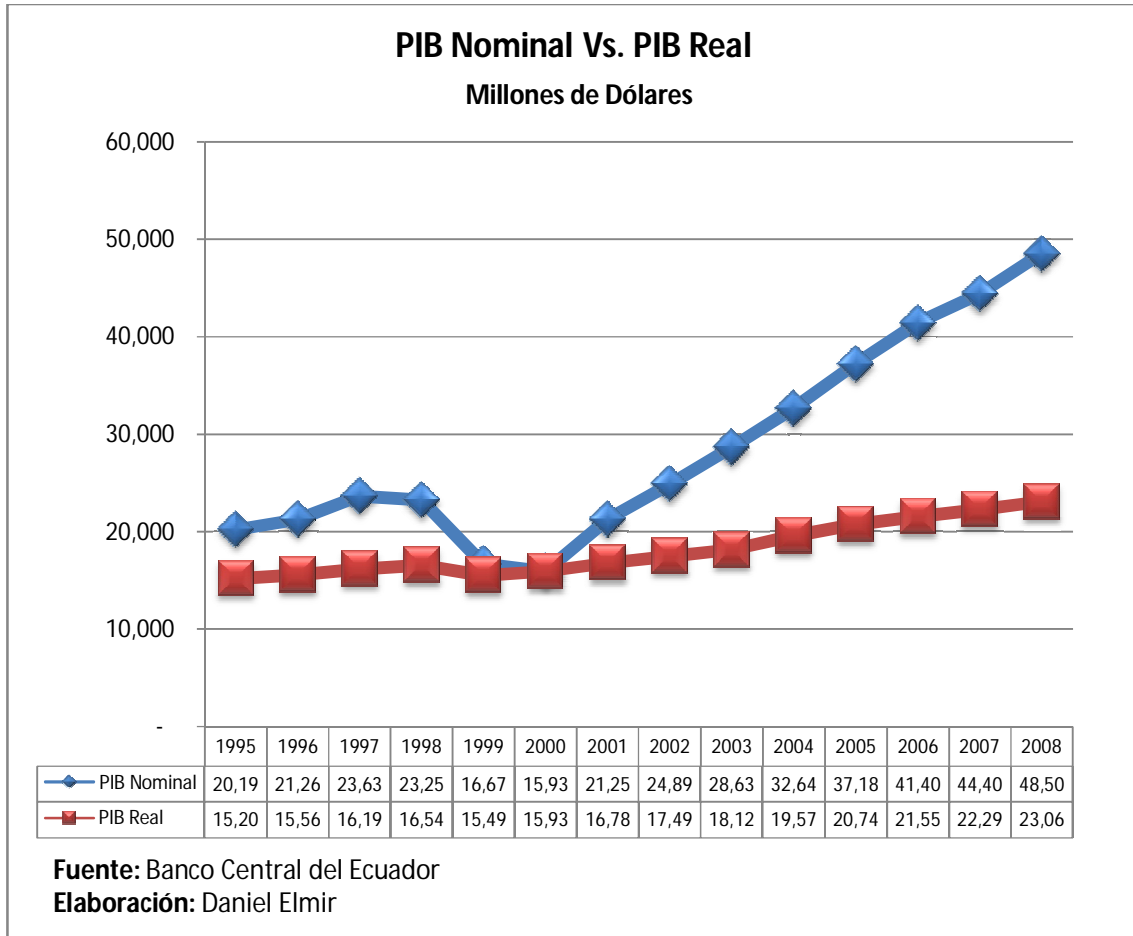
#### 2.1. Producto Interno Bruto (PIB)

La primera medida para determinar la salud de una economía es el producto interno bruto, que se define como “el valor monetario total de los bienes y servicios finales producidos para el mercado durante un año dado, dentro de las fronteras de un país” (Mochón, 2006). Dentro de los bienes y servicios finales que se incluyen en el cálculo de PIB, no se incluyen las compras de terrenos o activos financieros, las transacciones de bienes de segunda, y los valores generados por las amas de casa.

# Proyecto "Edificio Bausant": El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García



**Gráfico 2-1 : PIB Nominal Vs. PIB Real (Miles USD)**

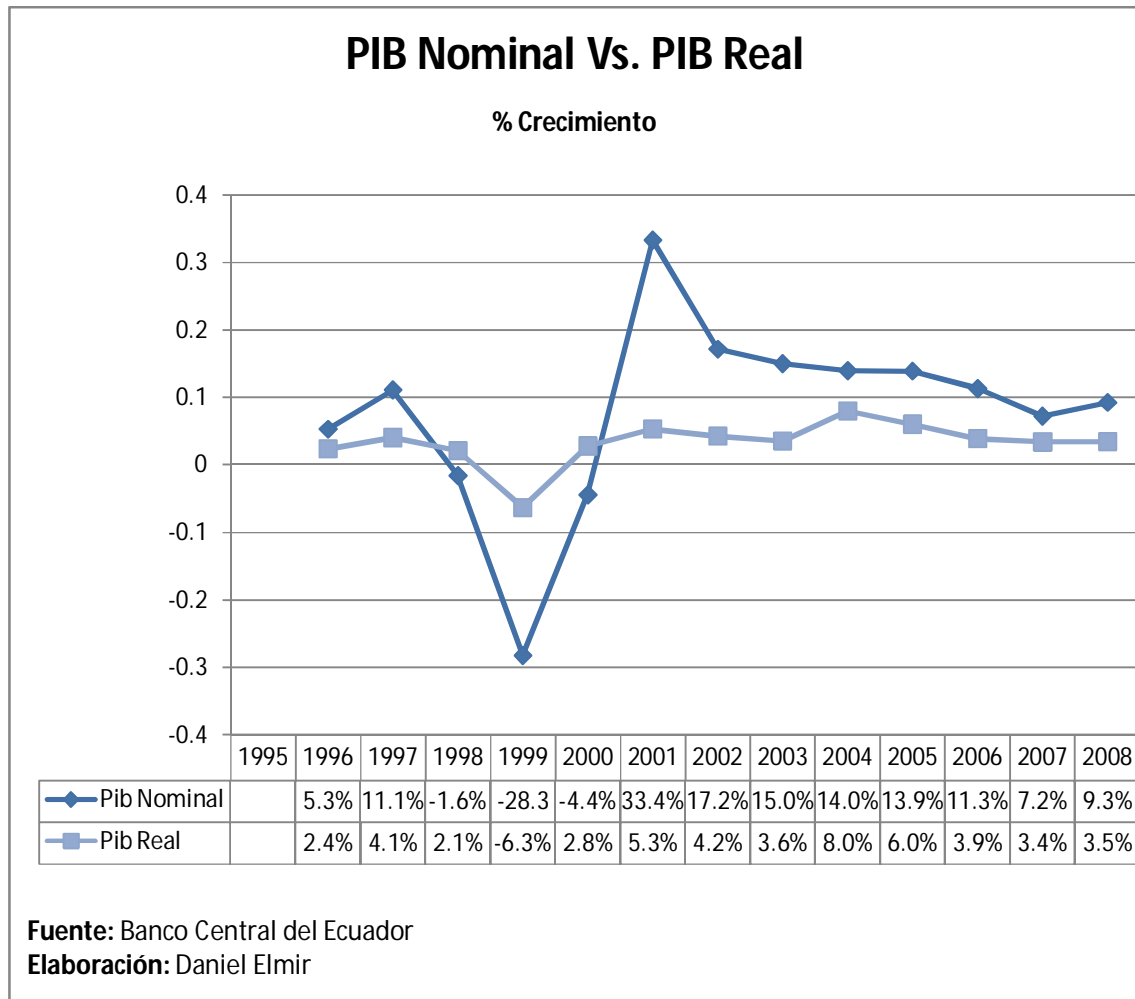
Como se puede ver en el gráfico 2-1, desde el año 2000, el PIB ecuatoriano en términos corrientes, ha tenido una variación desde 15.9 millones de dólares hasta llegar a un valor 48.5 millones en 2008, esto nos haría pensar que la economía ecuatoriana ha experimentado una mejoría substancial en los últimos 8 años, pero si nos fijamos en el PIB en valores constantes, tomando en cuenta como base el año 2000, podemos ver que si bien se ha tenido una mejoría, la misma no es tan grande

# Proyecto "Edificio Bausant": El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

como parece, el rango de valores ha cambiado desde 15.9 millones en el año 2000 hasta 23 millones en 2008.



**Gráfico 2-2: PIB Nominal Vs. PIB Real (%Crecimiento)**

En el gráfico 2-2, podemos ver de mejor manera la variación del PIB en los últimos años, y entre los puntos principales que podemos anotar, se encuentra el hecho de que en 2004 se dio el mejor crecimiento porcentual del PIB en términos constantes 8%, porcentaje que bajo gradualmente hasta alcanzar 3.4% en el año 2007, para

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

2008, se espera que el PIB se recupere ligeramente hasta llegar a un 3.5%, esto nos indica que la economía del Ecuador está creciendo aunque sea de manera mínima.

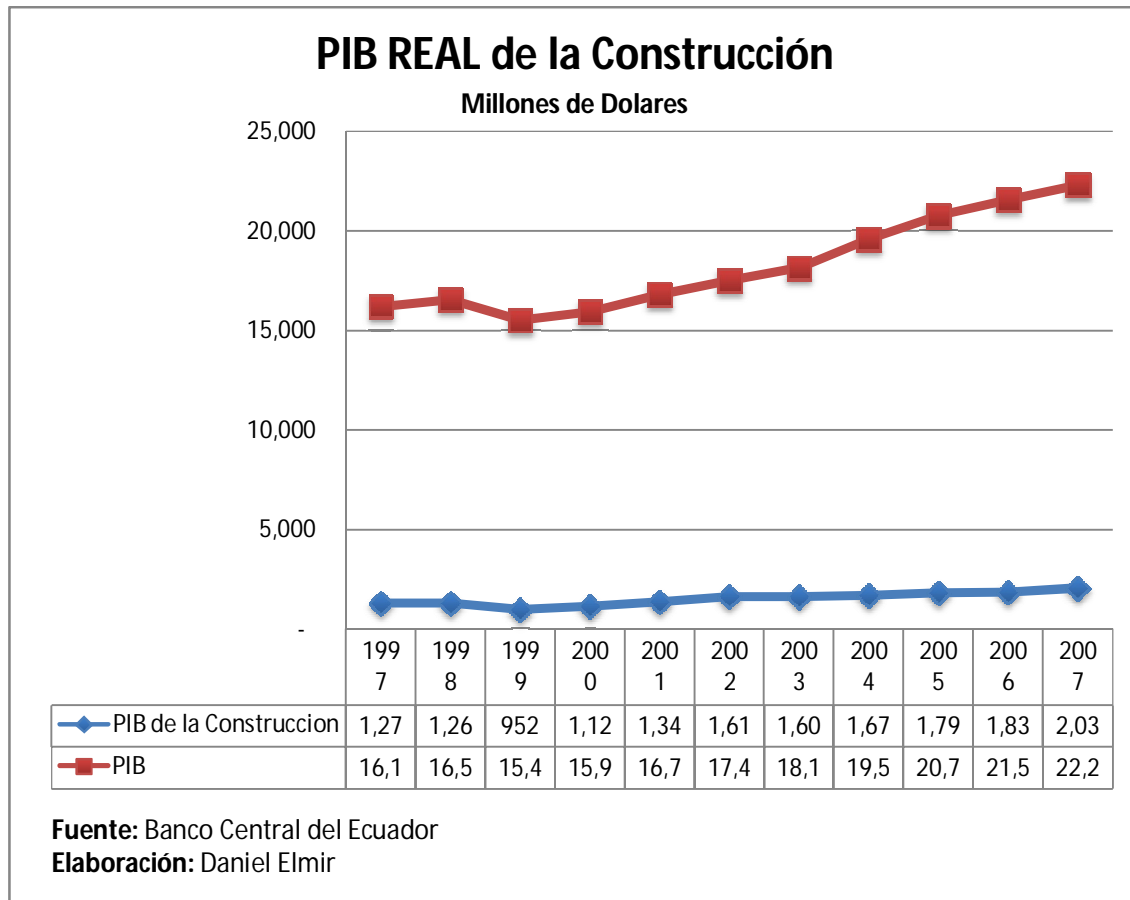


Gráfico 2-3: PIB Real de la Construcción (Miles USD)

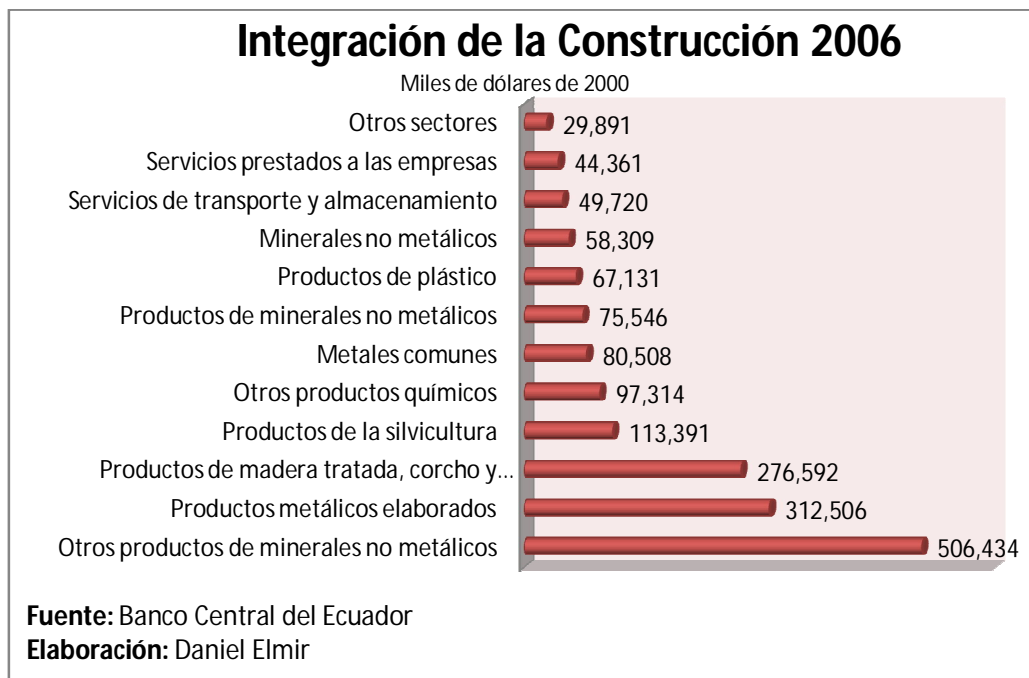
La participación del sector de la construcción en el PIB del Ecuador fue de 2.03 millones de dólares como se muestra en el gráfico 2-3, lo cual porcentualmente significa 9.1%, valor que es resulta bajo para un sector que genera muchas plazas de trabajo.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

El sector de la construcción es uno de los más sensibles dentro de muchas de las economías mundiales ya que se encuentra íntimamente ligado con el poder adquisitivo de las personas, las operaciones crediticias, y por sobre todo, de este sector dependen directa o indirectamente muchos otros negocios ya que como se puede ver en las tablas de utilización de recursos proporcionada por el Banco Central del Ecuador, la construcción tiene una integración con los sectores proveedores de materiales de construcción, y además de dicha integración, utiliza gran cantidad de mano de obra calificada y no calificada.



**Gráfico 2-4: Integración de la Construcción**

Como se muestra en el gráfico 2-4, la construcción tuvo una integración en el año 2006 con sectores como: otros productos de minerales no metálicos, productos metálicos elaborados, y productos de madera tratada principalmente. Además de la



# Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

integración mostrada en lo que se refiere a sectores a los que la construcción le compra bienes o servicios, se tiene una integración con casi todos los sectores de la economía en lo que a proveer bienes o servicios se refiere, esto debido a que para la mayoría de las actividades económicas se necesita de sitios físicos o edificaciones y es el sector de la construcción el que los provee.

## 2.2. Inflación

Otro factor que va a influir directamente sobre el sector inmobiliario es la inflación, que no es más que *“el aumento sostenido y generalizado del nivel de precios de bienes y servicios, medido frente a un poder adquisitivo estable”* (Wikipedia, 2008).

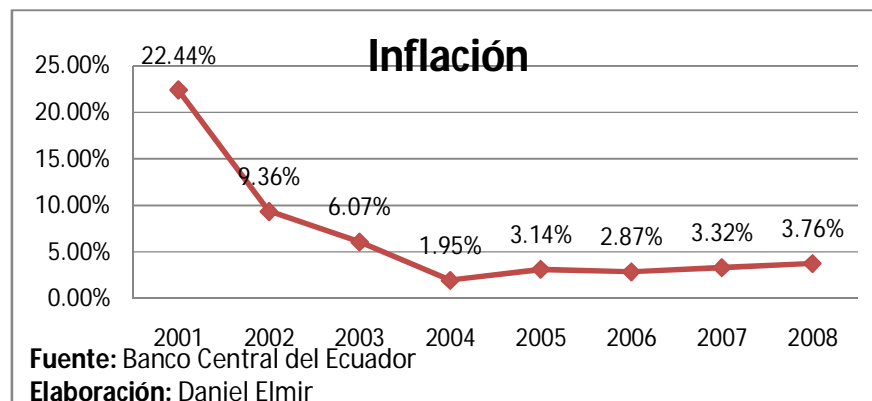


Gráfico 2-5: Inflación

Como podemos observar en el gráfico 2-5, la inflación desde 2001 ha tenido una tendencia a la baja, llegando a un valor mínimo anual de 1,95% en 2004, en el año

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

2005, la caída del gobierno de turno generó mucha inestabilidad política, y por este motivo, la inflación tuvo un alza hasta llegar al 3,14%, posteriormente se vivieron dos años de aparente estabilidad, hasta que a finales de 2007 la victoria del Sí en la consulta popular para una nueva constitución, hicieron que la inflación vuelva a tener un alza hasta el 3,32%.

Para 2008, se espera que la inflación cierre al alza nuevamente con un valor cercano al 3,76%, todo esto debido a la inestabilidad política existente en el país por la incertidumbre de cuál va a ser el nuevo rumbo que tome con la nueva carta magna.

Esta alza de los precios, va a afectar al sector inmobiliario de manera directa pues la cantidad de insumos utilizados en la construcción es bastante, y sumando las alzas de cada uno de los mismos, vamos a tener un aumento en el costo de construcción.

### 2.3. Tasas de Interés

El sector inmobiliario está influenciado por la tasa de interés activa que los bancos fijan para los créditos de vivienda principalmente y además la tasa que fijan para créditos a constructores.

Adicionalmente el sector inmobiliario está sujeto al comportamiento que tiene la tasa pasiva de los bancos, es decir la tasa de captación pues las personas que buscan

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

bienes como inversión generalmente buscan un rendimiento superior a lo que las entidades financieras les ofrecen.

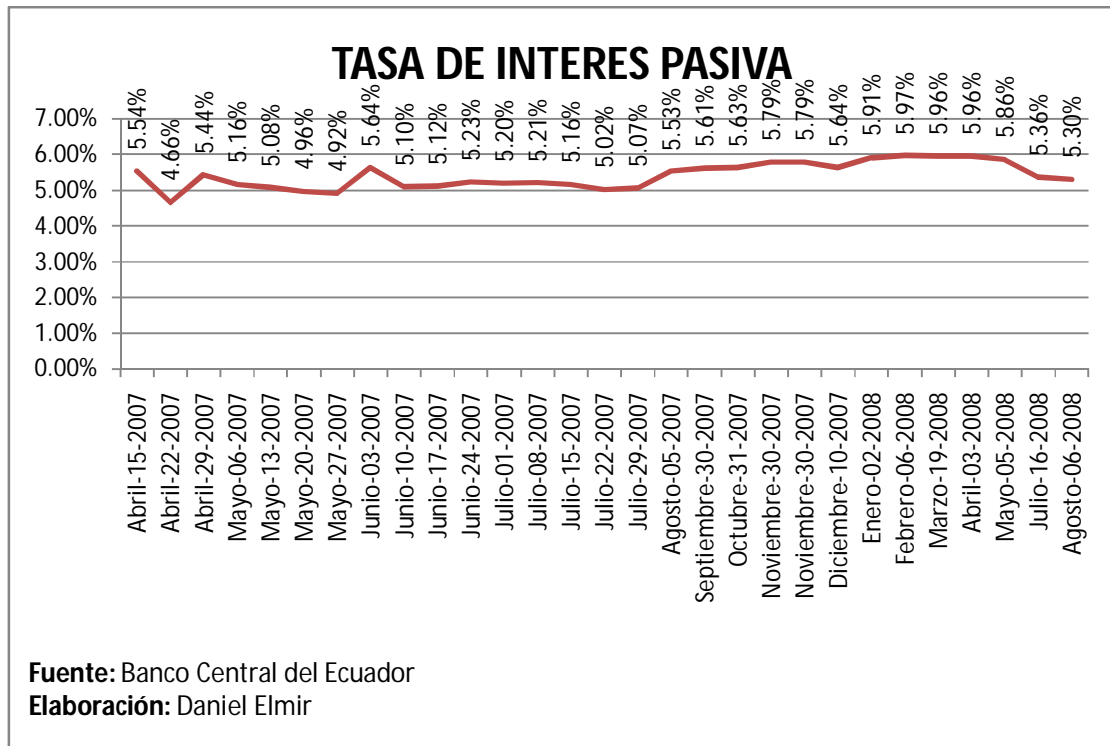


Gráfico 2-6 : Tasa de Interés Pasiva

Como se puede apreciar en el gráfico 2-6, la tasa de interés pasiva no ha tenido mayores variaciones en abril de 2007 su valor fue de 5,54%, la caída más sustancial que existió en el último año, se dio en julio, llegando a un valor de 5,07%, posteriormente la tasa tuvo un repunte hasta llegar al 5,97% en febrero de 2008. Luego de lo ocurrido en la asamblea, las tasas de interés que pagan los bancos, han bajado a 5,30%.

# Proyecto "Edificio Bausant": El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

Las variaciones principales en la tasa de interés pasiva han sido generadas por sucesos políticos como la consulta popular sobre la nueva constitución, los anuncios del ejecutivo de que se iba a normar los créditos en el país fijando las tasas de interés por decreto presidencial, y especialmente por la incertidumbre sobre cuál va a ser el modelo socioeconómico que se va a adoptar en el país en los próximos meses.

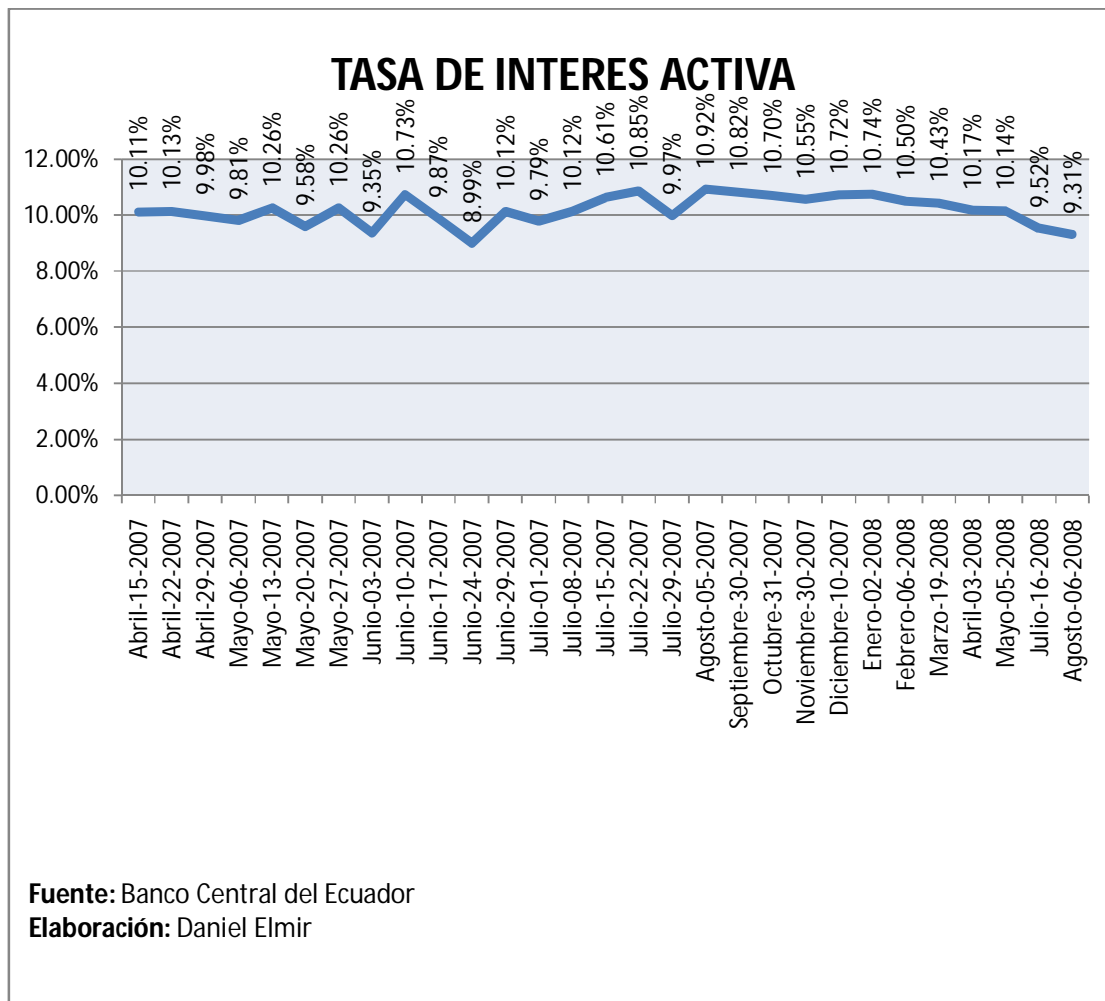


Gráfico 2-7 : Tasa de Interés Activa

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

En la evolución de la tasa de interés activa promedio, se puede ver que existe una tendencia a variaciones mínimas y que se han dado por hechos muy puntuales de la vida política del país. Por ejemplo, luego de que se aprobó la ley de justicia financiera en junio 13 de 2007, las tasas bajaron al 8,99% por la intervención gubernamental, pero con el pasar de los meses, fueron creciendo, hasta llegar al 10,92% en agosto de 2007, este valor está íntimamente relacionado con el hecho de que la elección de asambleístas estaba cercana y ya se tenía información de la mayoría que iba a lograr el gobierno, eso puso nervioso al sistema y se reflejó el nerviosismo en las tasas de interés.

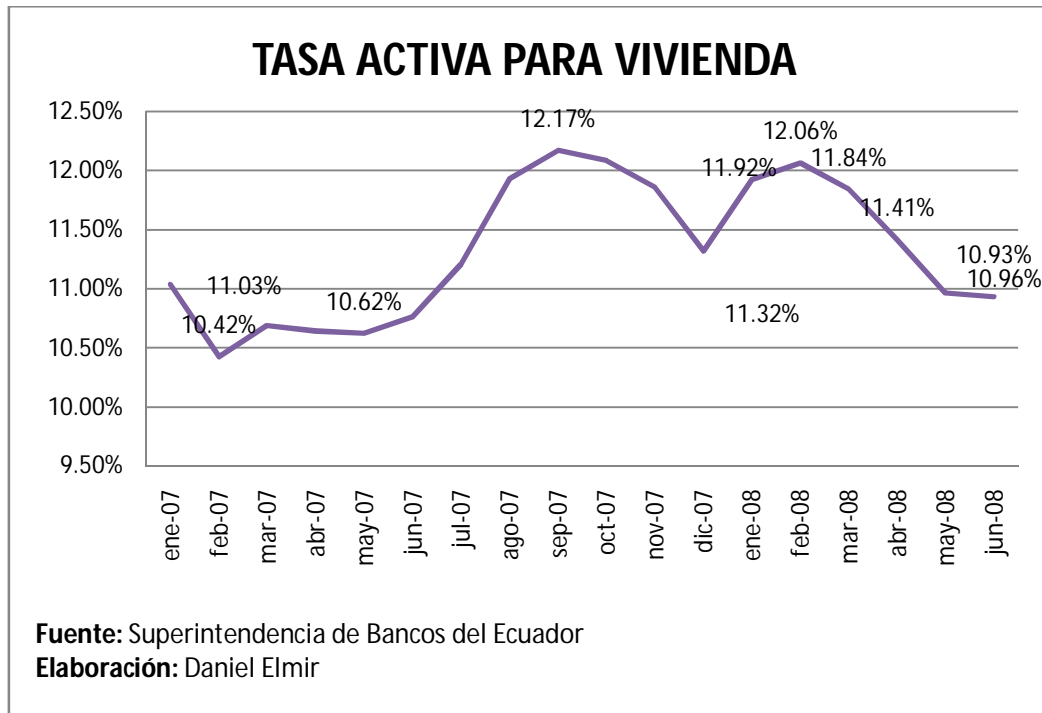
Actualmente las tasas de interés han bajado hasta un 9,31% debido a que los bancos tienen menos inseguridad por el escenario político que ya se va definiendo, además de que el gobierno ha intervenido mediante Banco del Pacífico para ofrecer crédito de la Corporación Financiera Nacional a tasas menores, lo que ha obligado a los demás a bajar sus tasas.

Cabe recalcar que éste valor de tasa activa es el promedio de varios tipos de crédito como crédito de consumo, de consumo, microcrédito, etc.

## Proyecto "Edificio Bausant": El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García



**Gráfico 2-8: Tasa de Interés Activa para Vivienda**

En lo que se refiere a la tasa activa para créditos que se otorgan para vivienda, el comportamiento ha sido bastante irregular en el último año como se puede observar en el gráfico 2-8, ya que se ha llegado a tener valores de 10,42% en enero de 2007, y valores de 12,17% en septiembre de 2007, éste último valor nos demuestra que el primer sector que se ve afectado por la política del país es la vivienda pues en septiembre se dio la elección de los miembros de la asamblea nacional constituyente, y automáticamente el valor del crédito se disparó.

A partir de diciembre en que la tasa fue de 11,32%, se ha tenido variaciones que llegaron a 10,96% en agosto, y se prevé sigan al menos hasta octubre de 2008,

# Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

fecha en la que ya se tendrá definido con claridad el panorama político ecuatoriano para los próximos años.

## 2.4. Remesas de Migrantes

El Ecuador tiene un rubro importante dentro de su economía que son las remesas que los migrantes envían desde países como España, Italia y Estados Unidos de Norteamérica principalmente, es por este motivo que se debe realizar un análisis del comportamiento de las remesas y cómo las mismas afectan al sector inmobiliario.

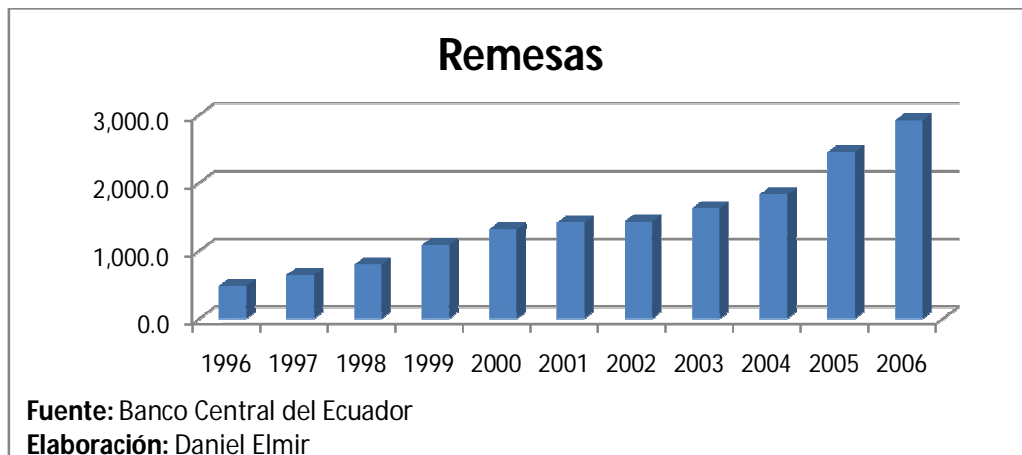


Gráfico 2-9: Remesas

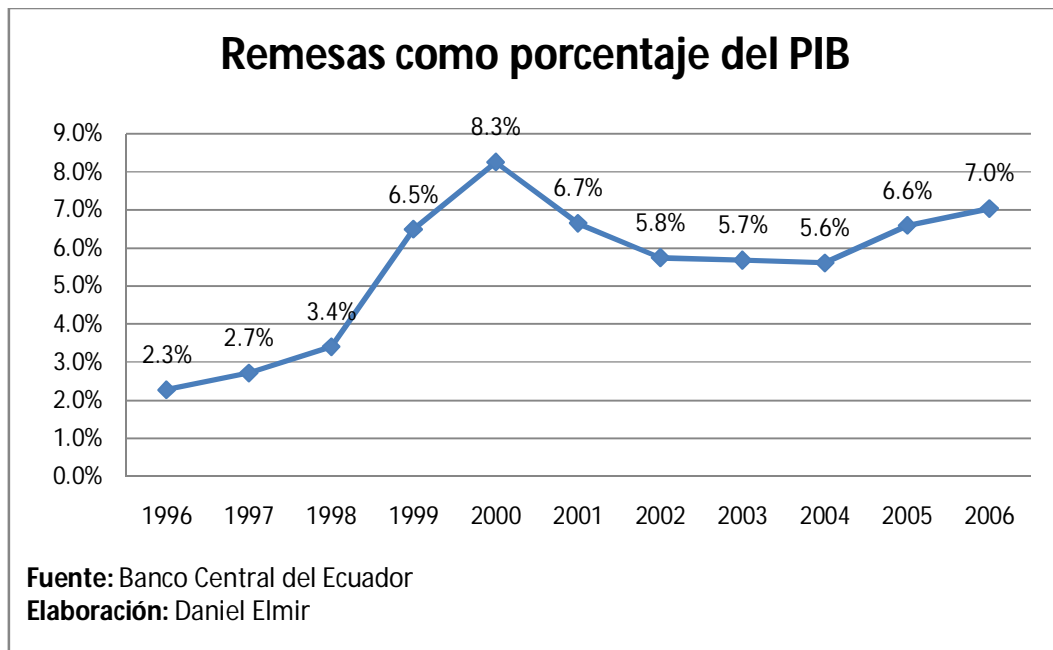
Las remesas desde 1996 han tenido una tendencia creciente en Ecuador, los factores que han influido en el incremento de las mismas son el aumento de la migración, y principalmente el tipo de cambio del dólar en relación al euro, al ser el euro una

## Proyecto "Edificio Bausant": El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

moneda más fuerte en la actualidad, la cantidad de dinero que los migrantes envían al Ecuador en dicha moneda, a pesar de que puede ser la misma cantidad que se mandaba antes, se convierte en una mayor cantidad de dólares cada vez.



**Gráfico 2-10: Remesas como Porcentaje del PIB**

Como se puede ver en el gráfico 2-10, las remesas han tenido básicamente tres períodos, de 1996 a 2000, donde variaron de 2,3% a 8,3%, siendo este el valor más alto de la historia. Luego, se dio un período de decrecimiento desde 2001 con 6,7% hasta 2004 en donde llegaron a un 5,6% del PIB. Y finalmente el período posterior a 2004 en donde se presenta una tendencia sostenida al alza. Esta tendencia va a generar una oportunidad para la construcción pues en un gran porcentaje las



## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

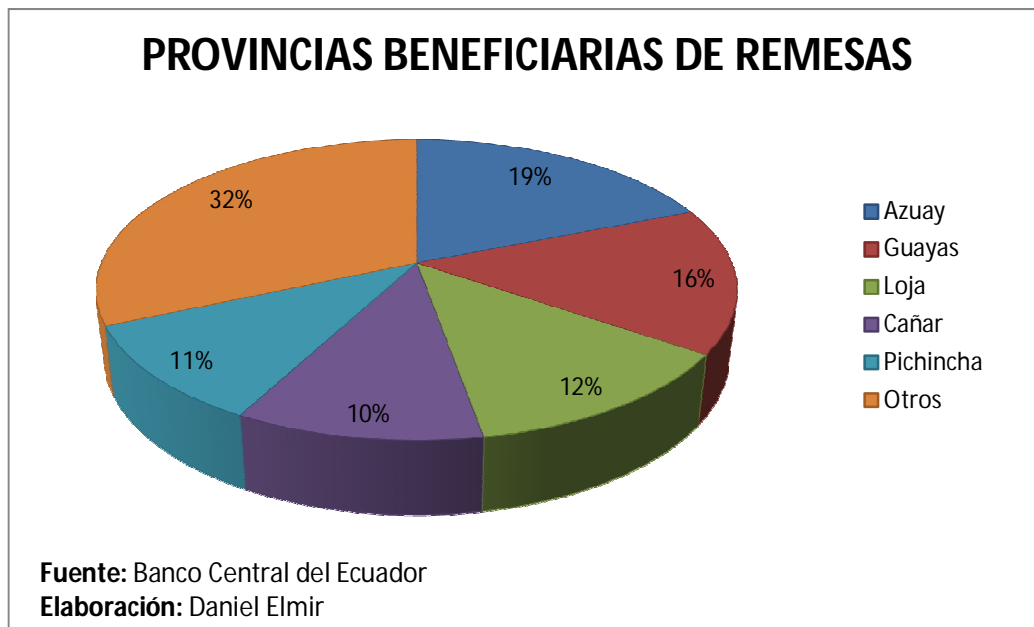
Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

remesas son utilizadas para la compra de viviendas e inversiones en bienes raíces en general.

Algo que es importante conocer es la distribución de las remesas por sectores del país, y en el gráfico 2-11 se puede ver que la provincia de Azuay es la principal beneficiaria del dinero de remesas con un 19%, luego se encuentra Guayas con un 16%, Loja con un 12% y Pichincha con un 11%, esto es una muestra de la cantidad de dinero que los migrantes están colocando en el mercado nacional y nos da una idea clara de las oportunidades que se pueden aprovechar para el sector inmobiliario en éstas provincias.



**Gráfico 2-11: Provincias Beneficiarias de Remesas**

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

La situación actual del país mantiene frenado al sector de la construcción debido a que existe mucha incertidumbre por parte de la gente que no sabe si endeudarse para comprar bienes raíces, más bien prefieren tener el dinero disponible por cualquier eventualidad.

Bausant puede verse menos afectado por la situación ya que va a comenzar a construirse en agosto, luego de que la Asamblea Nacional Constituyente emita la nueva constitución, con esto la gente va a estar un poco más tranquila porque ya vamos a tener claras las reglas de juego en materia económica y política.

En el capítulo siguiente, se va a realizar un análisis del mercado actual en el sector donde Bausant se va a desarrollar para conocer su aceptación y la posible absorción que puede tener al momento.

## CAPITULO 3

### 3. Análisis de Mercado

En la ciudad de Quito existen varias constructoras grandes que copan la gran mayoría de la oferta de bienes raíces. Entre las principales se puede citar a Uribe & Schwarzkopf, Naranjo Ordoñez, CR constructora, Ribadeneira FS. El negocio principal de estas empresas es la vivienda multifamiliar a gran escala.

En la zona donde se encuentra ubicado el edificio Bausant, los grandes constructores pueden ser considerados como competencia indirecta pues sus proyectos se encuentran ubicados a considerable distancia y poseen características diametralmente distintas, el único proyecto de una constructora grande que se encuentra cerca es Parque Real de Uribe & Schwarzkopf, pero el mismo ya se encuentra vendido y por tanto no va a afectar a las ventas de Bausant.

#### 3.1. Aspectos del Mercado

El estudio del segmento de mercado, perfil del cliente y la demanda, nos va a dar una idea más clara de las condiciones en las que nuestro producto se tiene que vender para ser líder dentro de las condiciones que existen actualmente en la zona.

# Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

## **3.1.1. Segmento de Mercado**

Bausant está orientado a llenar las necesidades de vivienda de un nivel socio económico medio – alto y alto de la ciudad de Quito. Se llegó a esta conclusión por la experiencia anterior de proyectos del mismo promotor que se vendieron sin inconvenientes dentro de la misma zona.

Dentro del segmento de mercado identificado, se ha podido dividir a los compradores potenciales demográficamente en dos grupos que son:

Familias jóvenes de entre 27 y 35 años que buscan su primera vivienda.

Familias ya consolidadas mayores a 35 años que están buscando un sitio más grande y con mayores prestaciones.

## **3.1.2. Perfil del Cliente**

Como ya se mostro en el apartado 3.1.1., el nivel socioeconómico de los clientes para Bausant, es medio – alto y alto de la ciudad de Quito que están buscando comodidad, cercanía a los principales centros comerciales, educativos, recreacionales y financieros del norte de la ciudad.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

Nuestros dos grupos de clientes están encasillados dentro de diferentes ciclos de vida familiar diferentes pues se encuentran en rangos de edades distintos.

En el caso del primer grupo de clientes, es decir familias jóvenes de entre 27 y 35 años, se puede decir que están en un ciclo de vida familiar medio, en unos casos con hijos y en otros no.

Por otro lado, las familias ya consolidadas mayores a 35 años, se encuentran en ciclos de vida familiar avanzados y poseen mayores necesidades de confort, seguridad y por sobre todo estilo de vida.

En lo que se refiere a los ingresos familiares, se puede decir que nuestros clientes deben estar en un nivel que supere los \$1500 mensuales pues por el tipo de departamentos y los servicios prestados en el edificio, la cantidad de dinero que van a tener que invertir primero en la compra y luego en el mantenimiento del departamento, va a ser elevada.

### ***3.1.3. Lo que busca el cliente***

Las características de los departamentos ofrecidos en Bausant, vienen dictadas por las apreciaciones y recomendaciones que los clientes del proyecto que se está entregando han realizado, principalmente se pueden citar las siguientes:

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

Ubicación: Los clientes buscan estar cerca de sus actividades diarias y poder contar con la mayor cantidad de servicios lo más próximo posible, para esto Bausant está ubicado en una privilegiada zona de la ciudad en la cual se tiene acceso a todo lo que una persona necesita para su vida diaria en pocos minutos.

Vista e Iluminación Natural: Las personas quieren poder apreciar los hermosos paisajes andinos que se presentan en la ciudad de Quito, y Bausant les ofrece la mejor vista de la ciudad y los nevados circundantes de la ciudad por estar ubicado en la parte más alta de la zona oriental de Quito.

Pocos Condóminos: La alta densidad que presentan los proyectos habitacionales cercanos a Bausant, hacen que la gente nos prefiera pues tenemos menor cantidad de familias, lo cual es bastante apetecido porque existe una más fácil comunicación y la administración es menos complicada.

Seguridad: La actual ola delictiva que se presenta en la ciudad de Quito, nos ha llevado a tener que implementar guardianías permanentes, sistemas de seguridad electrónica como accesos con tarjetas magnéticas tanto por vía peatonal como vehicular, adicionalmente se ha implementado un circuito cerrado de televisión para ofrecer a nuestros clientes la seguridad necesaria para que sus vidas puedan transcurrir en paz.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

### **3.1.4. Demanda**

El promotor del edificio Bausant está terminando y entregando un edificio de similares características ubicado a cuatrocientos metros sobre la misma avenida donde se ubica Bausant, y por tanto ya tiene definida la velocidad de absorción que se va a tener para el proyecto, esto es la cantidad de departamentos que se pueden colocar mensualmente en el mercado y las condiciones de venta de los mismos.

Se estima que Bausant se va a poder vender a razón de 1 departamento por mes, esto quiere decir que se va a terminar de vender el proyecto en dieciocho meses a partir del inicio del proyecto.

### **3.2. Oferta Cercana**

La competencia directa del Edificio Bausant son los proyectos que se encuentran en la zona circundante y que poseen características bastante similares, esto es departamentos de entre 50 y 180 metros cuadrados de construcción, con acabados de primera y orientados a un segmento de compradores de nivel socioeconómico medio – alto.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

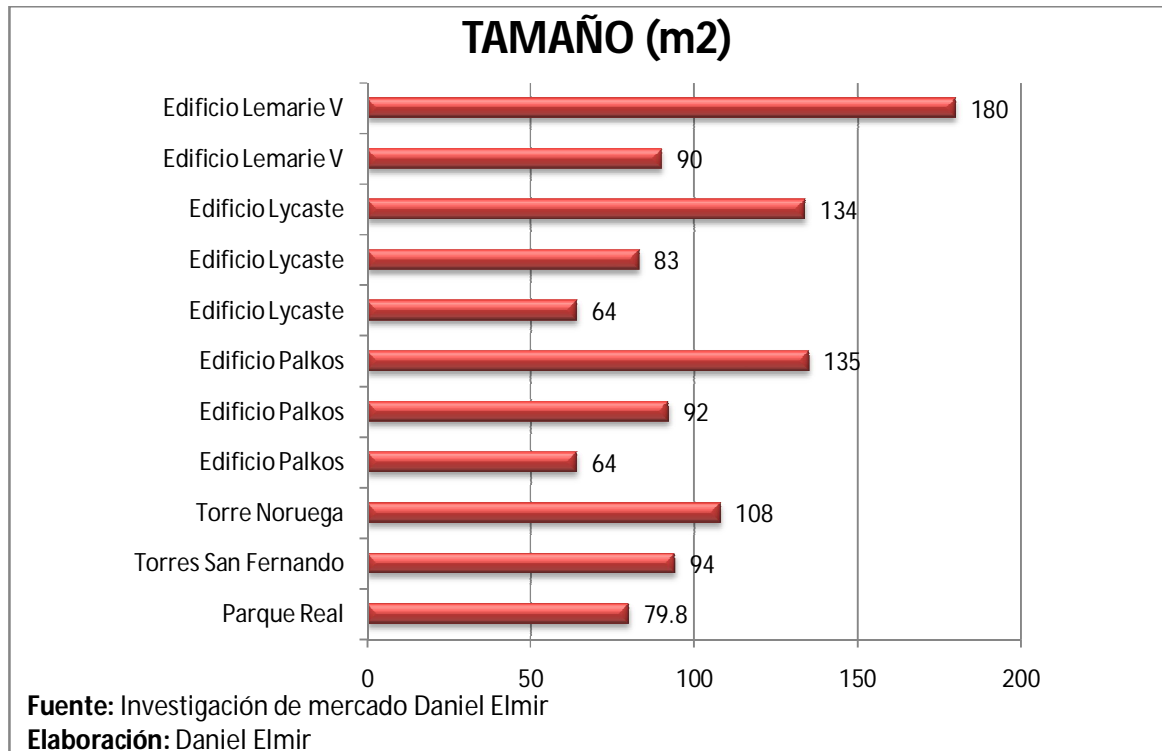


Gráfico 3-1: Tamaño de Inmuebles

El gráfico 3-1 nos muestra los tamaños de departamentos que se ofrecen en la zona en la que se encuentra ubicado Bausant, se puede ver que el tamaño más pequeño de departamentos ofrecido es 64 metros cuadrados y el máximo 180 metros cuadrados.

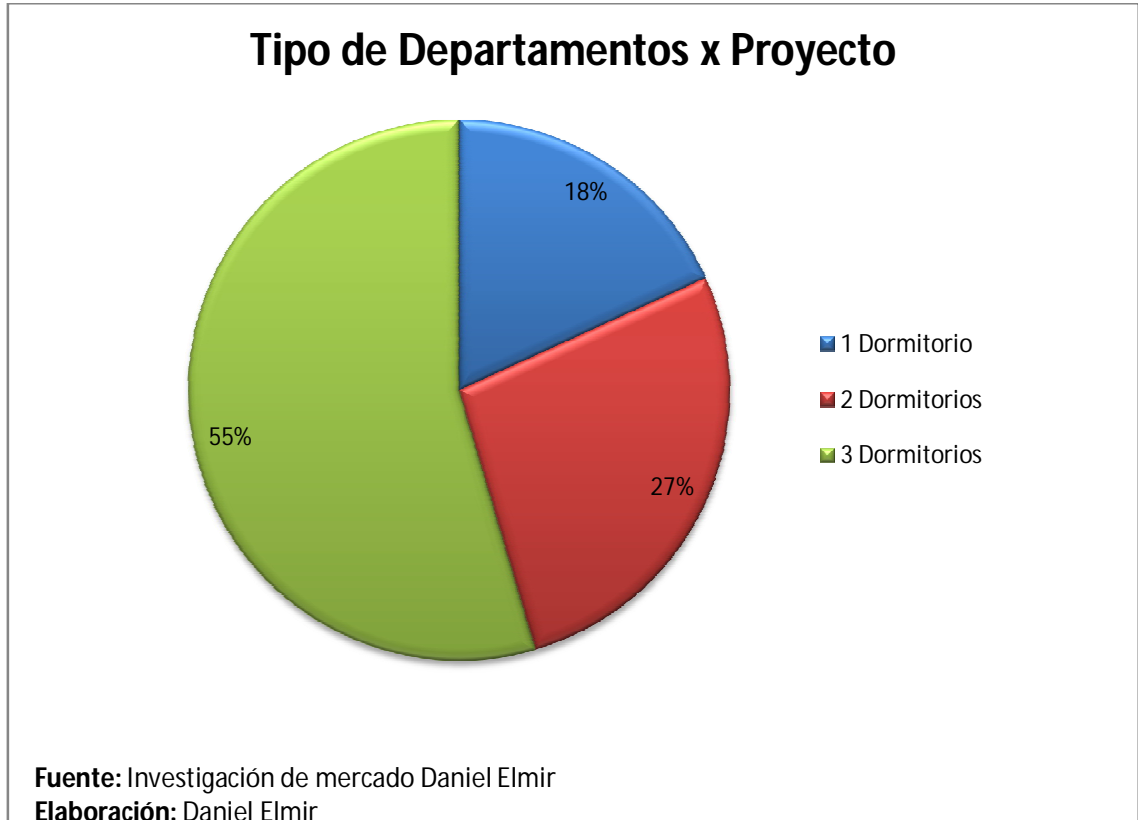
Por otro lado, en el gráfico 3-2, se puede ver los tipos de departamentos que se ofrecen dentro de la competencia. El 55% de los departamentos ofrecidos posee 3 dormitorios, el 27 de 2 dormitorios y un 18% ofrece suites de un solo dormitorio. Esto nos permite conocer la tendencia de demanda existente en el sector.



## Proyecto "Edificio Bausant": El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García



**Gráfico 3-2: Tipo de Departamentos Por Proyecto**

Como se puede ver, los proyectos poseen similares áreas y distribuciones, las diferencias básicas que existen entre uno y otro, son: Primero la cantidad de viviendas totales, y segundo la vista de la ciudad de Quito que cada uno posee. Estos son dos factores que en la zona determinan que un cliente se decida por uno u otro proyecto.

## Proyecto "Edificio Bausant": El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

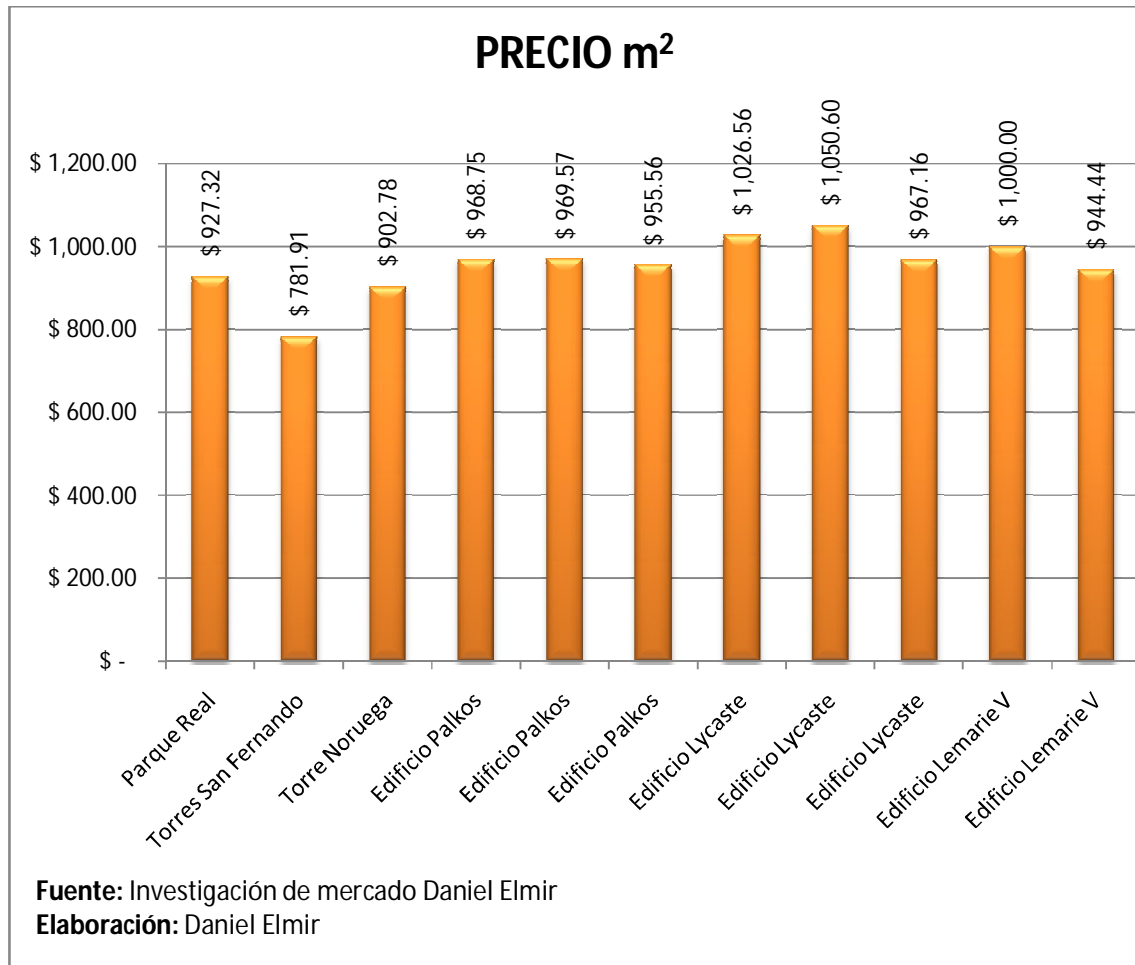


Gráfico 3-3: Precio de Departamentos

El gráfico 3-3 muestra los diferentes precios por metro cuadrado que se está ofertando en la zona, se puede ver que existen precios desde \$781,91, hasta \$1050,60. El precio en los proyectos esta determinado en forma principal por la ubicación que tiene el departamento en el edificio, por ejemplo en el caso del precio más alto, se está hablando de un departamento que se encuentra ubicado en la mejor zona de vista que posee el proyecto, mientras que el precio más bajo corresponde a departamentos con poca o nula visibilidad de la ciudad.

### **3.3. Descripción de proyectos cercanos**

Para poder establecer de manera clara en qué lugar se encuentra Bausant dentro del sector, es necesario conocer las características básicas de los principales proyectos con los que se compete.

Actualmente los proyectos cercanos están terminados y casi completamente vendidos, el único proyecto que esta aun en fase de construcción es Lycaste, por tanto va a ser nuestro principal competidor al momento de arrancar nuestros trabajos de pre venta.

#### ***3.3.1. Edificio Palkos***

El Edificio Palkos se encuentra en la Avenida Eloy Alfaro y Carlos Julio Arosemena, sobre la acera occidental de la avenida. Es un edificio de ocho pisos y posee 2 departamentos por piso.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---



**Fotografía 3-1: Edificio Palkos**

Este proyecto está construido en hormigón armado en lo que corresponde a su estructura y se utilizó Hormi 2 para lo que es mampostería. Los acabados de los departamentos son de primera, tiene pisos de madera solida, cerámica en baños y cocinas, piezas sanitarias y griferías de alta calidad, gas centralizado.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

### **3.3.2. Edificio Lycaste**

Lycaste se encuentra en la Avenida Eloy Alfaro y Carlos Julio Arosemena, a 100 metros del edificio Palkos en la misma acera. Estará desarrollado en 8 pisos y 6 departamentos por piso.



**Fotografía 3-2: Edificio Lycaste**

La técnica constructiva ofrecida es hormigón armado y paredes de bloque, los acabados serán de primera, con pisos de madera, cerámica en baños y cocinas, gas centralizado, circuito cerrado de televisión y puertas blindadas.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

### **3.3.3. Edificio Lemarie V**

El proyecto Lemarie V se encuentra en la Avenida Eloy Alfaro y Carlos Julio Arosemena, sobre la acera oriental de la avenida. Su desarrollo será en ocho pisos altos y planta baja, pero la distribución de departamentos aún no está definida ya que el constructor tiene dos planes, el primero es realizar 9 departamentos, uno por piso, y la segunda opción es realizar 12 departamentos.



**Fotografía 3-3: Edificio Lemarie**

La construcción de la estructura ya está comenzada y se ofrece hormigón armado con paredes de bloque, en lo que se refiere a acabados, se promocionan acabados

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

de extremo lujo, es decir, madera en los pisos, cerámica de suelo a cielo en cocinas y baños, granito en los mesones de cocina, y tinas de hidromasaje.

### 3.4. Descripción del proyecto Bausant

Para poder definir claramente nuestro proyecto, primeramente debemos analizar al promotor y constructor que va a estar a cargo de la obra para poder obtener una buena medida de lo que el mismo nos ofrece en cuanto a técnicas constructivas, diseño, planificación y ventas.

#### ***3.4.1. El Promotor***

William Elmir Constructora & Inmobiliaria es un promotor inmobiliario con 15 años de experiencia en el mercado de vivienda multifamiliar en la ciudad de Quito.

Entre los últimos proyectos que ha liderado con éxito, se encuentran:

Edificio Primavera

Edificio Astoria y Astoria II

Edificio Rianxó

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

En los proyectos antes mencionados, el promotor ha hecho uso de un diseño y planificación basado en la comodidad para los ocupantes de la vivienda y por sobre todo de la iluminación natural de todos los ambientes, incluyendo las áreas de estacionamiento y gradas de servicio.

En lo referente a la construcción, William Elmir Constructora & Inmobiliaria ofrece utilizar hormigón armado en sus estructura, mampostería de bloque y los acabados acorde al segmento de mercado objetivo.

A continuación, se muestran fotografías de los últimos proyectos del Promotor, edificio Rianxó, que se encuentra ubicado a pocos metros del desarrollo de Bausant, y edificio Astoria que se encuentra en el inicio de la vía a Nayón.



**Fotografía 3-4: Edificio Astoria**



## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---



**Fotografía 3-5: Edificio Rianxó**

### ***3.4.2. El Proyecto***

Bausant es un edificio moderno que está planificado para tener nueve pisos de altura y dos subsuelos que servirán para las áreas de estacionamiento. Dentro de los nueve pisos se va a tener 17 departamentos distribuidos en dos departamentos por planta con excepción de planta baja que va a tener un departamento y un local comercial.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

El proyecto va a contar con el mejor diseño para brindar comodidad, seguridad y calidez de hogar a sus visitantes, los acabados van a ser de primera clase, esto es pisos de madera en las áreas sociales y alfombra en los dormitorios, los muebles de cocina, baño y closet, serán de la más alta calidad así como todos los accesorios para los mismos.

Internamente, los departamentos van a contar con agua caliente y fría conducida por tuberías de cobre para garantizar la durabilidad de las mismas y permitir que exista una mejor calidad en el agua que se consume pues no existirá corrosión. El gas central y el calentamiento central del agua son un servicio principal que se ofrece para dar la mayor comodidad a nuestros clientes.

Los temas comunales en el proyecto están enfocados a dar a los clientes la oportunidad de vivir con estilo pues se incluye un gimnasio completo equipado y un sauna para quienes gustan de relajarse mediante el ejercicio, pero para las personas que prefieren un mundo tecnológico, se ha pensado en brindarles un sistema de internet de banda ancha con tecnología inalámbrica de última tecnología.

La seguridad es un punto primordial hoy en día, y pensando en los ocupantes del proyecto, se ha decidido implementar un sistema de acceso limitado al edificio tanto peatonal como vehicular, controlado por tarjetas magnéticas además de un circuito cerrado de televisión que permitirá que el guardia pueda saber en todo

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

momento lo que está pasando en las áreas de circulación para poder tomar las medidas necesarias en cualquier emergencia.

El edificio va a contar con un sistema contra incendios que cumple con todas las normas del cuerpo de bomberos de Quito para garantizar que en el caso de un evento de este tipo, la seguridad de los ocupantes del edificio esté garantizada, dicho sistema va a contar con equipos de extinción de incendios, estaciones manuales, sirenas de emergencia y puertas cortafuego de cierre hermético.

Como se puede ver luego de todo el análisis de mercado, el proyecto Bausant se encuentra dentro de lo que el cliente busca pues ofrece todo el confort, estilo y precio demandado. Adicionalmente tiene el respaldo de un promotor con amplia experiencia en el campo y que ha tenido éxito en sus proyectos anteriores.

En el capítulo siguiente, vamos a conocer las características técnicas del proyecto como son la ubicación, el emplazamiento, los servicios cercanos y el diseño de las unidades de vivienda ofrecidas.

## CAPITULO 4

### 4. Análisis Técnico

En este capítulo, se va a analizar todas las condiciones técnicas de ubicación, entorno, accesibilidad, servicios básicos, diseño arquitectónico y acabados que posee el edificio Bausant para dar una idea clara del alcance del proyecto y de sus metas de calidad.

Es importante conocer los servicios cercanos existentes para poder analizar de manera correcta el proyecto y sus ventajas en relación a la competencia actual.

#### 4.1. Ubicación

El edificio Bausant tiene como ubicación la avenida Eloy Alfaro 36-246 y Carlos Julio Arosemena, del barrio El Batán, Parroquia Chaupicruz, distrito metropolitano de Quito, provincia de Pichincha.



# Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---



**Fotografía 4-1: Vista de la Ciudad**

## 4.2. Entorno

El edificio Bausant se va a edificar en un terreno de  $398\text{m}^2$ , mismo que se encuentra limitado de la siguiente forma:

Parte Frontal: Avenida Eloy Alfaro en una longitud de 18m.

Parte Posterior: Vecino en una longitud de 18m.

Parte Lateral Norte: Vecino en una longitud de 22,12m.

Parte Lateral Sur: Vecino en una longitud de 22,12m.

# Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

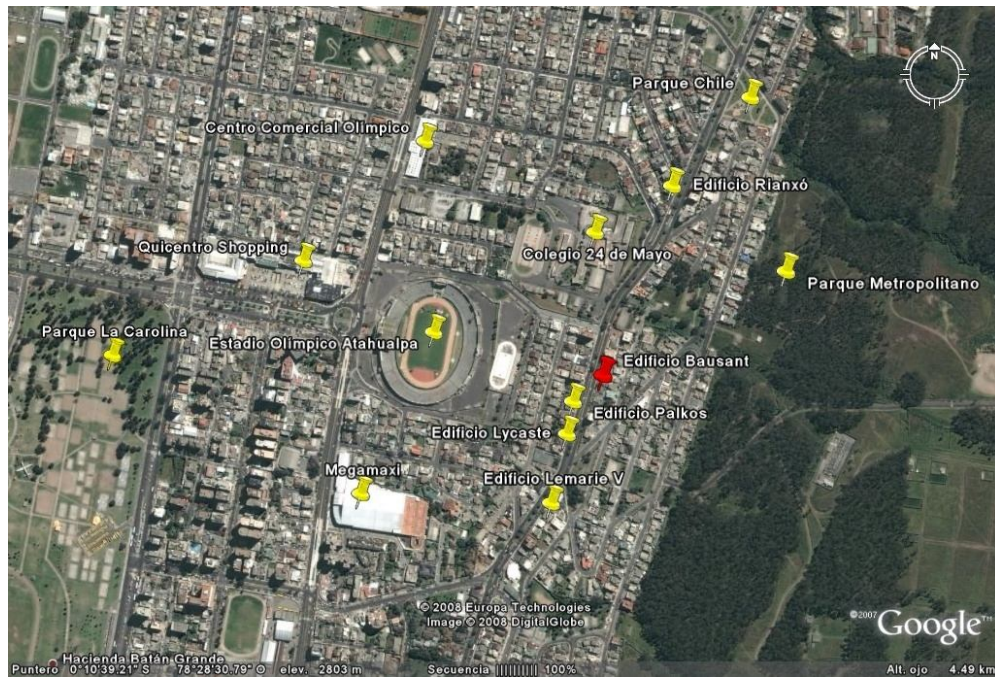


Ilustración 4-2: Ubicación Satelital del Proyecto

## 4.2.1. Centros Comerciales

El proyecto se encuentra ubicado a pocos minutos de los principales centros comerciales de la ciudad, entre los cuales podemos citar en orden de facilidad de acceso a los siguientes:

Quicentro Shopping

Megamaxi

# Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

Centro Comercial Olímpico

Discount Center

Centro Comercial Naciones Unidas (CCNU)

Centro Comercial Iñaquito (CCI)

Gran Outlet Los Granados



Fotografía 4-2: Centro Comercial Quicentro Shopping



## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

### **4.2.2. Parques y centros de entretenimiento**

Desde Bausant se puede llegar con facilidad a diferentes parques, canchas de uso múltiple, cines y escenarios deportivos y culturales. A continuación se citan las principales áreas de éste tipo que se encuentran cercanas:

Parque Metropolitano de Quito

Plaza República de Costa Rica

Parque La Carolina

Parque de El Guambra

Parque Chile

Estadio Olímpico Atahualpa

Monumental Plaza de Toros Quito

Multicines

Plaza de Las Américas

Además de los sitios que se muestran, existen varios parques sin nombre que se encuentran cercanos al proyecto y que puede ser utilizados para el esparcimiento de sus ocupantes.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

### **4.2.3. Restaurantes**

Los habitantes del edificio Bausant podrán escoger entre una gran variedad de restaurantes que se encuentran en su entorno cercano, se puede optar por comida ecuatoriana, tailandesa, americana, italiana, argentina, y por supuesto sitios de comida rápida.

Entre los principales sitios de comida que se encuentran cerca, podemos citar los más importantes:

Shorton Grill Steak House

Il Risotto

Tai Han

Western Bar

Piazzola

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---



Fotografía 4-3: Restaurante Tai Han

### ***4.2.4. Bancos e Instituciones Financieras***

En el sector del proyecto se puede encontrar oficinas de las principales entidades financieras, de seguros y bancarias de la ciudad, entre ellas las siguientes:

Banco del Pichincha

Citibank

Banco del Pacífico

Banco Bolivariano

# Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

## **4.2.5. Servicios Complementarios**

El barrio el Batán está dotado de todos los servicios complementarios necesarios como tiendas, farmacias, gimnasios, bancos, bazares, papelerías, guarderías, escuelas y demás, por este motivo, los habitantes del proyecto no van a tener que salir muy lejos a buscar lo que necesitan.

## **4.3. Accesibilidad**

La ubicación del proyecto en una de las principales arterias viales de la ciudad, hace que se pueda acceder al mismo ya sea a pie, por transporte público o por transporte privado.



**Fotografía 4-4: Vista Avenida Eloy Alfaro**

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

### **4.3.1. Acceso Peatonal**

La avenida Eloy Alfaro en el sector de el Batan posee veredas en sus dos sentidos y un corredor central por los cuales se puede caminar de manera cómoda y llegar al proyecto sin dificultad.

### **4.3.2. Acceso Vehicular**

Para acceder al edificio Bausant, se debe tomar el lado sur norte de la avenida Eloy Alfaro que consta de dos carriles amplios que permiten la circulación fluida del tráfico.

### **4.3.3. Transporte Público**

El transporte público en el sector básicamente está compuesto por una línea de buses que atraviesa la ciudad de manera longitudinal y pasa por la avenida Eloy Alfaro.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

Adicionalmente se puede utilizar el transporte municipal en su eje longitudinal denominado Eco vía que se desplaza por la avenida 6 de diciembre y caminar aproximadamente 400 metros para llegar a la avenida Eloy Alfaro.

### **4.3.4. Transporte Privado**

Al estar ubicados sobre una avenida principal, la mayoría de cooperativas de taxis hacen recorridos por la misma, con esto podemos garantizar que se puede tomar un taxi de forma fácil con solo salir del edificio.

## **4.4. Servicios Básicos**

Al ser una zona de alta plusvalía, los servicios básicos como agua potable, electricidad, alcantarillado, recolección de basura y alumbrado público, están garantizados por el municipio de la ciudad.

En lo que tiene que ver con servicios telefónicos, se puede optar por la empresa estatal de telecomunicaciones Andinatel y la privada Setel del grupo TVCable para proveer dichos servicios, además la cobertura de las telefónicas móviles es completa en el sector.

# Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

Un punto que ahora se puede denominar un servicio básico es la existencia de banda ancha para Internet, en el sector, la mayoría de empresas proveedoras de esta clase de producto, están en capacidad de instalarlo en el proyecto sin inconveniente.

Como servicios adicionales, se puede mencionar la televisión, dicho servicio en el sector no presenta dificultad pues las principales empresas proveedoras tienen instalada toda la infraestructura necesaria para el mismo.

## **4.5. Seguridad**

El proyecto Bausant contará con guardianía 24 horas, circuito cerrado de televisión y sistema de ingreso con tarjeta electrónica para garantizar la seguridad de sus habitantes, pero adicionalmente, la policía nacional del Ecuador tiene un centro de auxilio inmediato en la zona, esto hace que el sector sea seguro tanto para sus habitantes cuanto para los visitantes que puedan llegar al proyecto.

## **4.6. Diseño Arquitectónico**

El diseño arquitectónico del edificio Bausant está orientado a la comodidad y versatilidad necesaria para una vida moderna, los servicios y la calidad de

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

construcción del proyecto, buscan ofrecer una solución atractiva para los clientes que desean saborear *“El Placer de Vivir con Estilo”*.

### **4.6.1. Plan Arquitectónico**

Al ser un proyecto ubicado en el distrito metropolitano de Quito, para su desarrollo, se debe cumplir con las ordenanzas municipales correspondientes, dentro de las cuales se encuentra el informe de regulación metropolitana IRM que es el documento que nos indica las condiciones en las que se puede edificar sobre el terreno, la forma de utilización, y coeficientes de ocupación del suelo permitidos para la zona.

Los datos del informe de regulación metropolitana del lote de terreno donde se ubicara el edificio Bausant, nos muestran que es una zona orientada a la vivienda, y que el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB), es de 50%, mientras que el coeficiente de ocupación total de suelo (COS TOTAL), es de un 400%, lo que nos indica que se puede construir 2500 m<sup>2</sup>, distribuidos en 9 pisos.

Además de los pisos de vivienda, se van a construir dos subsuelos que cubrirán las necesidades de estacionamiento de las unidades de vivienda que forman parte del edificio, así como de los estacionamientos de visitas exigidos por ordenanza municipal que en el caso de Bausant son 2.



## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

El proyecto va a estar constituido por 18 viviendas, 20 estacionamientos, 18 bodegas, y las respectivas áreas de uso comunal y de circulación.

En el cuadro a continuación, se muestran las diferentes áreas que se van a construir en el proyecto en total y las áreas vendibles correspondientes a cada nivel. Como podremos observar, el área total de construcción asciende a 2548 m<sup>2</sup>, mientras que el área vendible o área útil, llega a 1489 m<sup>2</sup>.

**Tabla 4-1: Áreas del Proyecto**

NIVEL	Construcción m <sup>2</sup>	Vendible m <sup>2</sup>
SUBSUELO 2	398	0
NIVEL +2.10	330	0
NIVEL +4.80	220	124
NIVEL +7.50	220	200
NIVEL +10.20	190	170
NIVEL +12.90	190	170
NIVEL +15.60	190	170
NIVEL + 18.30	190	170
NIVEL + 21.00	190	170
NIVEL + 23.70	190	170
NIVEL + 26.40	190	170
NIVEL + 29.10	50	0
<b>TOTAL</b>	<b>2548</b>	<b>1514</b>

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

De acuerdo al informe de regulación metropolitana, en planta baja se permite construir 50% del terreno, lo que nos da un área de 199 m<sup>2</sup>, y como podemos ver, de esta área, se ha destinado 190 m<sup>2</sup> para la construcción pues por

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

cuestiones técnicas, el costo de construir los 9 metros adicionales no es viable debido al alto costo de los elementos estructurales necesarios.

De los 190 m<sup>2</sup> que se va a construir por cada planta tipo, el área vendible es de 170m<sup>2</sup>, mientras que los 20m<sup>2</sup> restantes, representan circulaciones, que porcentualmente significan un 10,53%.

### ***4.6.2. Diseño Arquitectónico***

Bausant está ubicado en un sector donde las construcciones de altura son predominantes debido a que se permite por ordenanza municipal y porque se quiere aprovechar la espectacular vista que se tiene desde la avenida Eloy Alfaro hacia la ciudad y el parque metropolitano de Quito.

Arquitectónicamente Bausant está concebido para aprovechar al máximo la vista mediante el acristalamiento mediante el uso de amplia ventanearía, lo cual nos permite optimizar las condiciones de confort que debe tener un proyecto pues asoleamiento que se logra con el diseño es optimo, ya que aprovecha la salida del sol para el asoleamiento en la parte oriental, y la puesta del sol en su parte occidental.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---



**Ilustración 4-3 : Edificio Bausant**

Interiormente, los departamentos han diseñado para optimizar las circulaciones, ganando de esa manera metros cuadrado útiles para las actividades familiares, lo que nos da espacios amplios dentro del tamaño general de los departamentos.

### **4.6.2.1. Departamento 1-A**

El departamento de Planta Baja tiene 99 m<sup>2</sup>, y está compuesto por sala, comedor, cocina, tres dormitorios, dos baños completos, baño social y una terraza de 90 m<sup>2</sup>, la vista es hacia los dos lados, la ciudad y el parque metropolitano de Quito.

### **4.6.2.2. Departamento 2-A**

El departamento 2-A se encuentra ubicado en la parte delantera del segundo piso de Bausant, y está conformado por tres dormitorios, dos baños completos, sala, comedor y cocina, tiene 112 m<sup>2</sup> de construcción.

### **4.6.2.3. Departamento 2-B**

El departamento 2-B tiene vista al parque metropolitano desde el segundo piso de Bausant, y está compuesto por dos dormitorios, sala, comedor, cocina, dos baños completos, con un área de 87.5 m<sup>2</sup>.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---



**Ilustración 4-4 : Departamentos 2A y 2B**

### **4.6.2.4. Departamento 3-A**

El departamento 3-A del tercer piso del proyecto cuenta con 96m<sup>2</sup> de construcción, con una vista espectacular de la ciudad de Quito, posee tres dormitorios, dos baños completos, sala, comedor, terraza propia de 18 m<sup>2</sup> y una amplia cocina.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

### 4.6.2.5. Departamento 3-B

El departamento 3-B del tercer piso del proyecto cuenta con 73m<sup>2</sup> de construcción, distribuidos en dos dormitorios, dos baños completos, sala, comedor, terraza propia de 12 m<sup>2</sup> y una amplia cocina. La vista de éste departamento es hacia el parque metropolitano.



Ilustración 4-5 : Departamentos 3A y 3B

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

A partir del cuarto piso, Bausant cuenta con dos departamentos por planta que se repiten hasta el noveno piso, la única diferencia que existe es que los departamentos de nivel más alto, tienen sus terrazas propias, el de tipo A tiene 25 m<sup>2</sup>, y el de tipo B tiene 20 m<sup>2</sup>.

### 4.6.2.6. Departamento Tipo A

Bausant en cada uno de sus pisos cuatro a nueve, posee un departamento Tipo A en la parte frontal, este tipo de vivienda se desarrolla en un área de construcción de 92 m<sup>2</sup>, y está compuesta por sala, comedor, cocina, tres dormitorios, y dos baños completos, y un pequeño balcón.



Ilustración 4-6 : Departamentos Tipo A y B

### **4.6.2.7. Departamento Tipo B**

Los departamentos tipo B, han sido concebidos en 73 m<sup>2</sup>, para tener dos dormitorios, sala, comedor, cocina, y dos baños completos, su ubicación en la parte posterior del edificio, los ha dotado de mayor privacidad y de una incidencia menor del ruido de la avenida, adicionalmente, posee una vista hacia el parque metropolitano de la ciudad, que evoca una sensación de tranquilidad y buena convivencia con la naturaleza.



## CAPITULO 5

### 5. Análisis de Costos

El presupuesto general nos va a permitir tener una idea de los costos y gastos en que se va a incurrir para la realización del proyecto Bausant. Los rubros que se muestran, se han colocado en diferentes categorías para poder visualizarlos de mejor manera.

#### 5.1. Presupuesto

A continuación, se muestra un resumen general de los costos del proyecto.

**Tabla 5-1: Resumen del Presupuesto General**

<b>CODIGO</b>	<b>TIPO</b>	<b>CANTIDAD</b>
CD000	COSTOS DIRECTOS	\$ 800.072,00
CI000	COSTOS INDIRECTOS	\$ 187.226,14
TE000	TERRENO	\$ 160.000,00
CT000	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.147.298,14</b>

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

Como podemos ver en la tabla anterior, el rubro más importante dentro de los costos totales del proyecto es el costo directo de construcción en el que se incluyen todos los materiales, mano de obra y equipos necesarios para la realización de la obra.

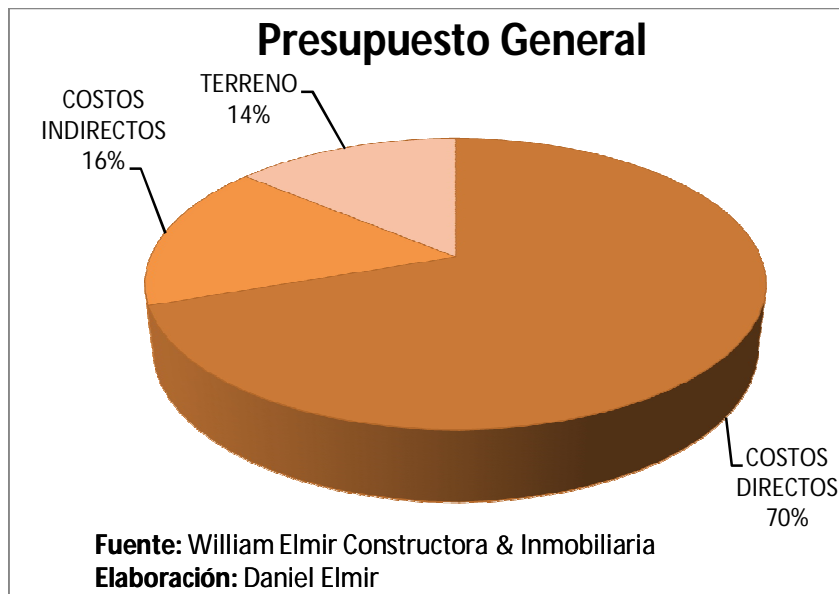


Gráfico 5-1 : Presupuesto General %

Esta grafica nos muestra la estructura porcentual de los costos en relación al total de obra para poder visualizar su impacto de manera sencilla. Posteriormente se analizara detalladamente cada rubro para medir el impacto de los diferentes rubros que componen las categorías.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

### 5.2. Costos Directos

Los costos directos dentro de un proyecto inmobiliario incluyen todos los materiales, mano de obra y equipos necesarios para la construcción, y se desglosan en grandes rubros como estructura, albañilería, instalaciones eléctricas y sanitarias, carpintería de metal y madera y contratos con varios proveedores de acabados y decoración.

Tabla 5-2: Costos Directos

CODIGO	TIPO	%	CANTIDAD
CD001	PRELIMINARES	2,10%	\$ 16.801,51
CD002	ESTRUCTURA	25,96%	\$ 207.698,69
CD003	ALBAÑILERIA	20,80%	\$ 166.414,98
CD004	CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	11,36%	\$ 90.888,18
CD005	INSTALACIONES ELECTRICAS	6,24%	\$ 49.924,49
CD006	INSTALACIONES SANITARIAS	6,24%	\$ 49.924,49
CD007	PIEZAS SANITARIAS	3,12%	\$ 24.962,25
CD008	RECUBRIMIENTOS	3,38%	\$ 27.042,43
CD009	EQUIPAMIENTO	6,24%	\$ 49.924,49
CD010	ASCENSOR	5,20%	\$ 41.603,74
CD011	CONTRATOS PISOS, PINTURA, DECORACION	7,28%	\$ 58.245,24
CD012	GASTOS VARIOS	2,08%	\$ 16.641,50
<b>CD000</b>	<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 800.072,00</b>

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

Como podemos observar en la tabla anterior, los costos directos principales dentro de un proyecto son la estructura a causa de la alta importancia de la misma y al elevado costo de los materiales necesarios para la misma, y la albañilería que tiene

# Proyecto "Edificio Bausant": El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

un valor grande debido a que se requiere de la misma durante casi el 100% de la duración de la construcción e incluye mucha mano de obra.

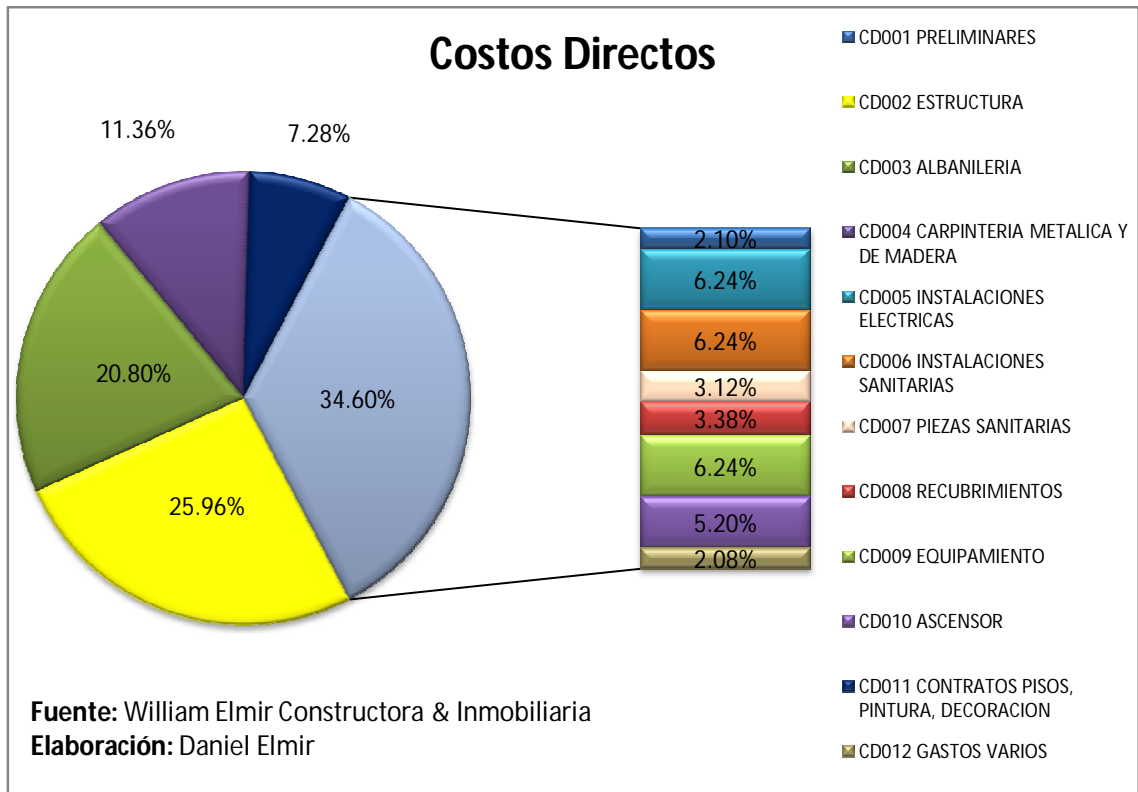


Gráfico 5-2: Costos Directos %

En este gráfico, podemos observar claramente la estructura porcentual de todos los costos directos en que se incurre a lo largo de la obra, y como se puede ver, existe rubros pequeños que sumados llegan a tener una importancia relevante dentro del presupuesto general pues alcanzan un 34,60%.

### 5.3. Costos Indirectos

Los costos indirectos se calculan como un porcentaje del total de costos directos de la obra, y es importante conocer el impacto que cada uno de sus rubros tiene sobre el total de gastos del proyecto.

Entre los costos indirectos que se debe analizar, se encuentran:

Costos de Planificación.

Costos Legales y Tasas.

Costos de Construcción y Administración.

Costos de Ventas.

Es importante conocer el impacto de estos rubros para poder buscar una forma de reducirlos al mínimo posible con la finalidad de obtener la mayor utilidad sin sacrificar la calidad del proyecto.

# Proyecto "Edificio Bausant": El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

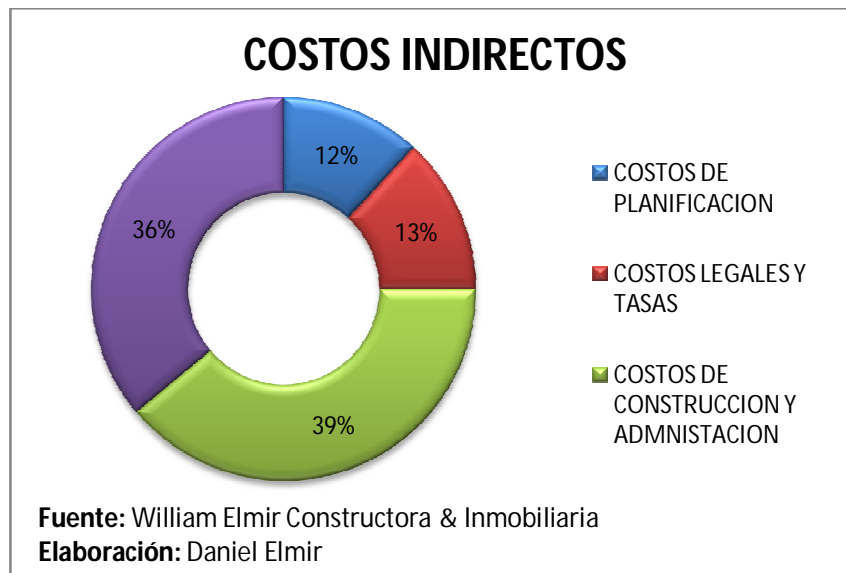
En la tabla a continuación, se muestra un resumen de los costos indirectos del proyecto:

**Tabla 5-3: Costos Indirectos**

TIPO	CANTIDAD
COSTOS DE PLANIFICACION	\$ 22,250.00
COSTOS LEGALES Y TASAS	\$ 25,000.00
COSTOS DE CONSTRUCCION Y ADMNISTACION	\$ 72,006.48
COSTOS DE VENTAS	\$ 67,738.46
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 186,994.94</b>

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.



**Gráfico 5-3: Costos Indirectos %**

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

Como podemos ver en el gráfico de estructura porcentual de los costos indirectos, los rubros más importantes corresponden al costo de construcción y administración con 39% y los costos de ventas con un 36% sobre el total de indirectos.

Dentro de la estructura de costos presentada, se puede llegar a un nivel mayor de detalle para conocer cada uno de los rubros macro para saber el impacto que cada uno de sus componentes tiene sobre el total.

### 5.3.1. Costos de Planificación

Dentro de la planificación del proyecto, se ha tomado en cuenta los gastos que se hace en estudios preliminares, planificación arquitectónica, estructural, eléctrica, hidráulico sanitaria y de instalaciones de gas.

Tabla 5-4: Costos de Planificación

TIPO	CANTIDAD
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	\$ 250,00
ESTUDIO DE SUELOS	\$ 1.000,00
DIBUJO	\$ 300,00
PLANIFICACION ARQUITECTONICA	\$ 15.000,00
CALCULO ESTRUCTURAL	\$ 3.000,00
INGENIERIA HIDRAULICO SANITARIA	\$ 1.500,00
INGENIERIA ELECTRICA	\$ 800,00
DISENO SISTEMA DE GAS	\$ 400,00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 22.250,00</b>

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

En la tabla anterior, se muestran los valores que cada rubro tiene dentro del total de costos de planificación.

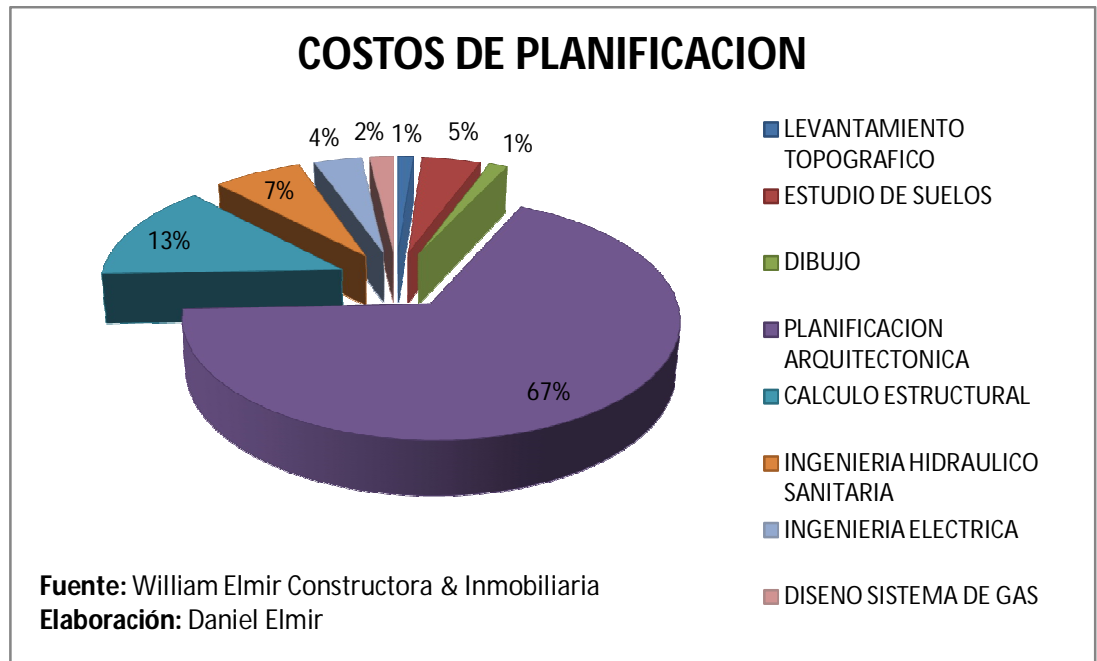


Gráfico 5-4: Costos de Planificación %

En la grafica anterior, se puede ver que la planificación arquitectónica es el rubro más importante dentro de los costos totales de planificación con un 67% y le sigue el cálculo estructural con 13%. En general, los estudios preliminares y diseños menores como el diseño eléctrico o sanitario, representan valores bastante bajos dentro de los costos debido a que en los mismos no existe un componente de propiedad intelectual tan alto como el que tiene el diseño arquitectónico.



# Proyecto "Edificio Bausant": El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

## 5.3.2. Costos de Construcción y Administración

Los costos en que se incurre por concepto de control de la construcción y administración del proyecto son importantes de analizar pues representan el día a día del avance de la obra.

Tabla 5-5: Costos de Construcción y Administración

CODIGO	TIPO	%	CANTIDAD
CC001	CONSTRUCCION	6%	\$ 48,004.32
CC002	GERENCIA DE PROYECTO	2.00%	\$ 16,001.44
CC003	ADMINISTRACION	1.00%	\$ 8,000.72
<b>CC000</b>	<b>TOTAL</b>	<b>9%</b>	<b>\$ 72,006.48</b>

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

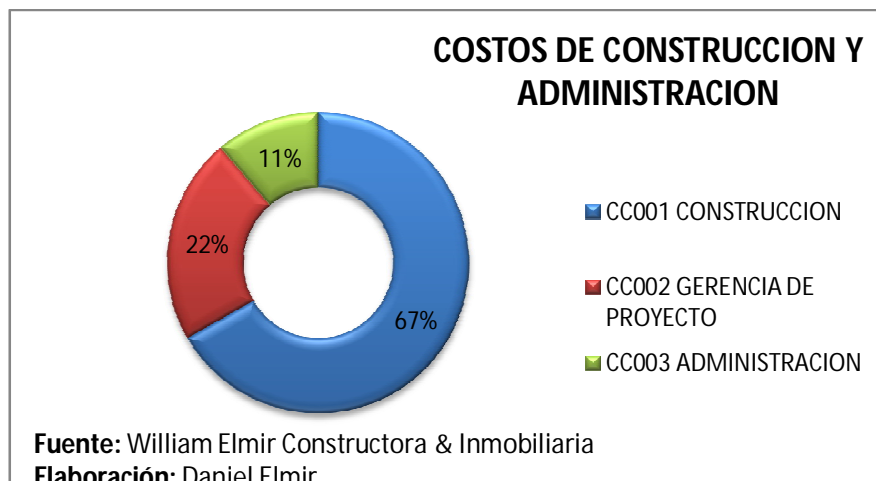


Gráfico 5-5: Costos de Construcción y Administración %

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

Como podemos ver en la tabla y grafica anterior, el rubro principal es la construcción que se lleva un 67% del total de los costos, esto se debe a que incluye la dirección técnica de la obra.

### 5.3.1. Costos Legales y Tasas

En un proyecto inmobiliario, se tienen gastos legales tanto de escrituración como de tasas municipales y de los distintos colegios profesionales que rigen la construcción en el país, y por tanto, se debe conocer cuál es la contribución de los mismos al total de obra.

**Tabla 5-6: Costos Legales y Tasas**

<b>CODIGO</b>	<b>TIPO</b>	<b>CANTIDAD</b>
CL001	COLEGIO DE ARQUITECTOS	\$ 815,36
CL002	COLEGIO DE INGENIEROS	\$ 407,68
CL003	APROBACION DE PLANOS	\$ 300,00
CL004	BOMBEROS	\$ 407,68
CL005	FONDO DE GARANTIA	\$ 18.000,00
CL006	PLUSVALIA	\$ 3.000,00
CL007	GASTOS LEGALES	\$ 4.000,00
<b>CL000</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 25.000,00</b>

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

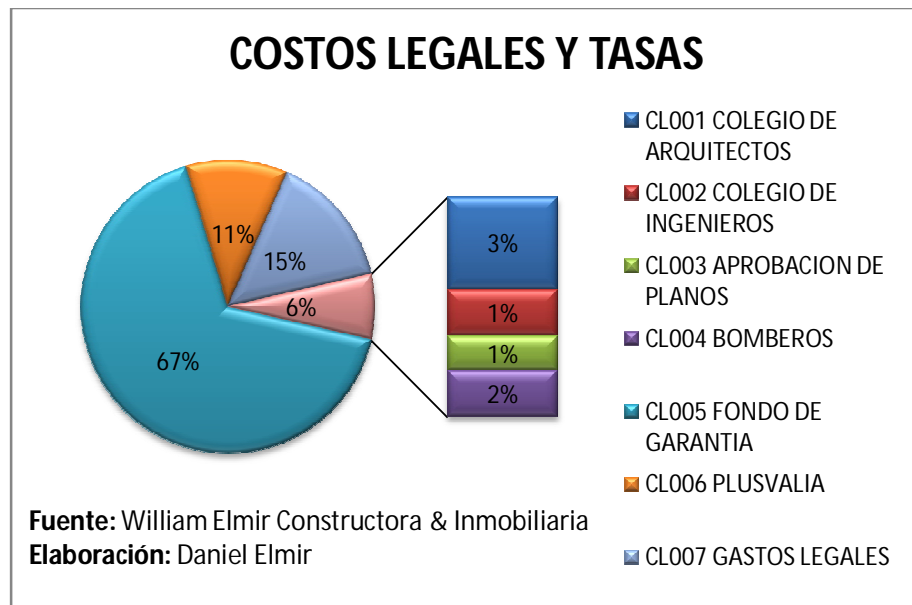
## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

El fondo de garantía que exige el municipio de Quito es una suma que se debe tomar en cuenta a pesar de que no es un egreso de dinero sino una garantía bancaria o de póliza de seguros.



**Gráfico 5-6: Costos Legales y Tasas %**

Como se puede ver en la grafica anterior, los gastos legales 15% y el pago de impuestos de plusvalía 11%, son los valores más elevados dentro de la estructura de los costos legales y tasas, mientras que los pagos a los distintos colegios profesionales, son valores bajos.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

### 5.3.2. Costos de Ventas

Las comisiones por ventas y gastos de publicidad son rubros importantes dentro de un proyecto pues son los que permiten que se llegue a terminar el edificio con éxito, y por tanto es interesante conocerlos a profundidad y tratar de optimizarlos al máximo.

Tabla 5-7: Costos de Ventas

CODIGO	TIPO	%	CANTIDAD
CV001	COMISIONES POR VENTAS	4%	\$ 58,137.60
CV002	PUBLICIDAD	1.00%	\$ 8,000.72
CV003	OFICINA DE VENTAS	0.20%	\$ 1,600.14
<b>CV000</b>	<b>TOTAL</b>	<b>5%</b>	<b>\$ 67,738.46</b>

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

Como podemos ver en la tabla anterior, el principal rubro dentro de los costos de ventas son las comisiones que se paga a los vendedores, que en el caso de Bausant es del 4% sobre el precio de venta de los departamentos.

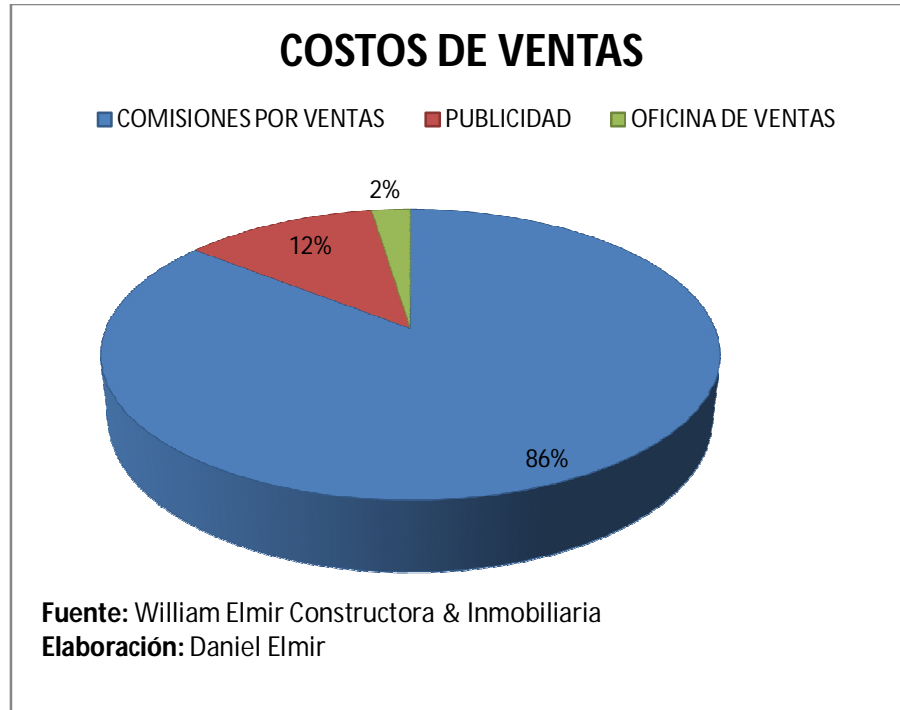
La publicidad y el costo de la oficina de ventas se calculan como un porcentaje del costo directo total del proyecto, y en Bausant se han definido como 1% para la publicidad y 0,2% para la oficina de ventas.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---



**Gráfico 5-7: Costos de Ventas %**

Esta grafica nos muestra la estructura porcentual de los costos de ventas, y se puede ver que las comisiones por ventas son el 86% del total mientras que el valor más bajo es el de la oficina de ventas con un 2%.

### 5.4. Análisis de costos por metro cuadrado

Para poder tener una idea completa de cuanto aporte tienen los diferentes rubros sobre el costo por metro cuadrado de construcción, se debe analizar uno a uno y comprender su estructura.

#### 5.4.1. Costo por metro cuadrado de terreno

Bausant se encontrara construido sobre un terreno de 398 metros cuadrados que tiene un costo total de \$160000, esto implica que tiene una incidencia de 14% sobre el costo total del proyecto.

Tabla 5-8: Costo por metro Cuadrado Terreno

ITEM	CANTIDAD
PRECIO TOTAL	\$ 160.000,00
AREA TOTAL	398,00
<b>COSTO M2</b>	<b>\$ 402,01</b>

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

Como podemos observar, el costo por metro cuadrado de terreno es de \$402, este valor esta dentro del rango normal de precios por la zona.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

### 5.4.2. Costos directos e indirectos por metro cuadrado de construcción

El proyecto comprende un área total de construcción de 2548 metros cuadrados incluyendo áreas de circulación, comunales y de estacionamiento. Mientras que tiene un área vendible de aproximadamente 1514 metros cuadrados.

**Tabla 5-9: Costos Directos e Indirectos por metro cuadrado**

ITEM	CANTIDAD
COSTOS TOTALES	\$ 987,066.94
AREA TOTAL	2,548.00
<b>COSTO M2</b>	<b>\$ 387.39</b>

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

Como se puede ver en la tabla anterior, el costo total de construcción que incluye costo directo e indirecto, llega a un valor de \$387,39, cabe señalar que en este costo, no se incluye el terreno, y que está calculado sobre el área total de construcción, no sobre el área vendible.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

### 5.4.3. Costos totales por metro cuadrado de construcción

En lo que tiene que ver con los costos totales que incluyen el costo directo, indirecto y terreno, se tiene la siguiente tabla de distribución para el cálculo de su impacto por metro cuadrado de construcción.

**Tabla 5-10: Costos Totales por metro cuadrado**

TIPO	CANTIDAD
COSTOS DIRECTOS	\$ 800,072.00
COSTOS INDIRECTOS	\$ 186,994.94
TERRENO	\$ 160,000.00
AREA TOTAL	2,548.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 450.18</b>

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

Se puede ver que el costo por metro cuadrado alcanza un valor de \$450,18, pero este valor no es el costo real pues se está tomando en cuenta el número de metros totales de construcción, y no la cantidad de metros que se pueden vender, a continuación, se muestra el costo real por metro cuadrado vendible, en el cual se hace un prorrateo del costo de los parqueaderos, áreas comunales y circulaciones que se incluyen en el proyecto.



## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

**Tabla 5-11: Costos totales por metro cuadrado útil**

<b>TIPO</b>	<b>CANTIDAD</b>
COSTOS DIRECTOS	\$ 800,072.00
COSTOS INDIRECTOS	\$ 186,994.94
TERRENO	\$ 160,000.00
AREA TOTAL	1,514.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 757.64</b>

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

El costo real por metro cuadrado útil, alcanza un valor de \$757,64 incluyendo parqueaderos, bodegas, áreas comunales y circulaciones.

### 5.5. Cronograma de obra

En el cronograma general del proyecto Bausant, podemos ver cómo se van dando los diferentes gastos en cada etapa del avance de obra para poder tener una idea de cuáles son los que mayor incidencia tienen y la etapa a la cual pertenecen.

Para nuestro caso, vamos a asumir una línea de tiempo mensual con una duración de 18 meses contados a partir del primero de agosto del año 2008.

# Proyecto "Edificio Bausant": El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

Tabla 5-12: Cronograma Valorado de Costos Directos

DESCRIPCION	TOTAL	08-08	09-08	10-08	11-08	12-08	01-09	02-09	03-09	04-09	05-09	06-09	07-09	08-09	09-09	10-09	11-09	12-09	01-10	
PRELIMINARES	16802	16802																		
ESTRUCTURA	207699		41540	41540	41540	41540	41540													
ALBANILERIA	166415			20802	20802	20802	20802	20802	20802	20802	20802									
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	90888									9089	9089	9089	9089	9089	9089	9089	9089	9089	9089	9089
INSTALACIONES ELECTRICAS	49924		1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	9985	9985
INSTALACIONES SANITARIAS	49924		1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	1997	9985	9985
PIEZAS SANITARIAS	24962																8321	8321	8321	
RECUBRIMIENTOS	27042														5408	5408	5408	5408	5408	5408
EQUIPAMIENTO	49924																		24962	24962
ASCENSOR	41604			2427	2427	2427	2427	2427	2427	2427	2427	2427	2427	2427	2427	6241	6241			
CONTRATOS PISOS, PINTURA, DECORACION	58245															14561	14561	14561	14561	
GASTOS VARIOS	16641	925	925	925	925	925	925	925	925	925	925	925	925	925	925	925	925	925	925	925
<b>EGRESOS PARCIALES</b>	<b>800072</b>	<b>17726</b>	<b>46458</b>	<b>69687</b>	<b>69687</b>	<b>69687</b>	<b>69687</b>	<b>28147</b>	<b>28147</b>	<b>37236</b>	<b>37236</b>	<b>16434</b>	<b>16434</b>	<b>16434</b>	<b>21843</b>	<b>40218</b>	<b>48538</b>	<b>83236</b>	<b>83236</b>	
<b>EGRESOS ACUMULADOS</b>		<b>17726</b>	<b>64184</b>	<b>133871</b>	<b>203558</b>	<b>273245</b>	<b>342932</b>	<b>371079</b>	<b>399227</b>	<b>436463</b>	<b>473699</b>	<b>490133</b>	<b>506567</b>	<b>523001</b>	<b>544844</b>	<b>585062</b>	<b>633600</b>	<b>716836</b>	<b>800072</b>	

Fuente: William Elmir Constructora & Inmobiliaria

Elaboración: Daniel Elmir G.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

Como podemos observar en el cronograma valorado, los egresos tienen algunos picos, el primero de ellos dura 4 meses a partir del tercer mes, y se debe a que en dichos meses se gasta mucho en lo que es estructura.

Un segundo pico se da en los últimos dos meses de obra, este aumento, se debe a que en esos meses se está pagando a los proveedores de acabados y cerrando contratos varios para poder terminar la obra.

Adicionalmente, hay que indicar que los costos indirectos son un rubro que se va gastando prácticamente de manera igual durante toda la obra, con la excepción de los costos de planificación que se realizan en los primeros dos meses de preventa.

# Proyecto "Edificio Bausant": El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

Tabla 5-13: Cronograma General

RUBRO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
PRELIMINARES		■	■																			
ESTRUCTURA				■	■	■	■	■														
ALBANILERIA					■	■	■	■	■	■	■											
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA											■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
INSTALACIONES ELECTRICAS				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
INSTALACIONES SANITARIAS				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
PIEZAS SANITARIAS																		■	■	■		
RECUBRIMIENTOS																	■	■	■	■		
EQUIPAMIENTO																				■	■	
ASCENSOR					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
CONTRATOS PISOS, PINTURA, DECORACION																		■	■	■	■	
GASTOS VARIOS			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
MERCADEO			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
COMISIONES POR VENTAS			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
ADMINISTRACION			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
PLANIFICACION	■	■																				
ASUNTOS LEGALES		■	■															■	■	■	■	

Fuente: William Elmir Constructora & Inmobiliaria

Elaboración: Daniel Elmir G.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

En el cronograma general, podemos observar cómo se van realizando los gastos tanto de costos directos como indirectos a lo largo del ciclo de vida del proyecto.

Con este análisis de los costos directos e indirectos del proyecto, podemos avanzar al siguiente capítulo que trata sobre el plan de mercadeo y la estrategia comercial que se va a seguir en el proyecto.

## CAPITULO 6

### 6. Plan de Mercadeo

El éxito de toda empresa está en tener un efectivo plan de mercadeo en el que se reflejen las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas que se pueden presentar, así como las estrategias que se va a seguir para posicionar el producto en el top of mind de las personas a las cuales se dirige el proyecto.

#### 6.1. Misión del proyecto

El proyecto habitacional Bausant, tiene como misión cumplir con todas las normas de calidad en su construcción y brindar a sus habitantes un ambiente lleno de seguridad, confort y por sobre todo Estilo de Vida.

#### 6.2. Objetivos

Dentro del proyecto, se debe tener en cuenta las principales áreas como son las finanzas, el mercadeo, los costos, el tiempo, la gerencia y la calidad, para todas estas áreas, hay que mostrar un objetivo claro y que sea medible para poder lograr que todo el equipo de trabajo reme en la misma dirección.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

### ***6.2.1. Objetivo General***

Construir un edificio que cumpla con todas las expectativas de los clientes y sea una referencia de la calidad de la empresa constructora y promotora.

### ***6.2.2. Objetivo Financiero***

Proyectos similares del mismo promotor y constructor, han podido obtener una rentabilidad un 25%, por tanto Bausant debe al menos llegar al mismo nivel y tratar de superarlo.

### ***6.2.3. Objetivo de mercadeo***

Vender la totalidad de departamentos del proyecto en dieciocho meses a partir del arranque de la preventa que será dos meses antes del inicio de obra.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

### ***6.2.4. Objetivo de costos***

Cumplir con el cronograma de gastos con la menor cantidad de ajustes y lograr reducir los costos al mínimo sin sacrificar la calidad del proyecto.

### ***6.2.5. Objetivo de tiempo***

Completar el proyecto en un tiempo máximo de 18 meses a partir del inicio de obra.

### ***6.2.6. Objetivo de gerencia***

Lograr que los interesados principales del proyecto, se sientan satisfechos con el trabajo realizado y obtener por parte de los empleados un compromiso voluntario y extraordinario con la consecución de las metas trazadas por la gerencia.



### **6.2.7. Objetivo de calidad**

Cumplir con todas las normas del código ecuatoriano de la construcción, ordenanzas municipales y principalmente con el ornato de la ciudad, brindando a los clientes un ambiente óptimo para su día a día.

## **6.3. Análisis FODA**

El análisis FODA nos va a brindar una idea de cuáles son los puntos fuertes que debemos aprovechar, y los puntos débiles que debemos mejorar para lograr un mejor rendimiento que el de la competencia.

### **6.3.1. Fortalezas (F)**

Bausant tiene como fortalezas los siguientes aspectos:

Alto porcentaje de capital propio.

Ubicación privilegiada.

Vista panorámica de la ciudad.

Diseño innovador.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

### **6.3.2. Oportunidades (O)**

Las oportunidades actuales en el sector inmobiliario de la ciudad de Quito y concretamente del proyecto Bausant, son:

Incentivo por parte de las entidades bancarias para la construcción formal.

Interés de los consumidores en adquirir inmuebles como inversión

Interés de mutualistas y cooperativas en incentivar las ventas de inmuebles.

Existencia del crédito hipotecario por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

### **6.3.3. Debilidades (D)**

El proyecto Bausant presenta algunas debilidades importantes como son:

El 30% de los departamentos no tiene vista a la ciudad.

No existe un plan establecido de pre venta.

No existe un plan completo de mercadeo.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

### **6.3.4. Amenazas (A)**

El ambiente externo, presenta algunas amenazas a nuestro proyecto, siendo las principales:

Inestabilidad política.

Políticas fiscales y económicas del gobierno.

Incremento a nivel mundial del precio del hierro.

Decremento en las líneas de crédito debido a la inestabilidad económica y política actual.

### **6.3.5. Estrategias FD**

En el análisis FODA, se debe aprovechar las fortalezas para suplir las debilidades mediante estrategias FD, en el caso de Bausant, estas estrategias son:

Establecer un plan de mercadeo y preventa que destaque la ubicación privilegiada, vista panorámica, diseño innovador y confort que son las ventajas competitivas del proyecto.

Realizar en forma clara un plan de preventa que apoye el correcto uso del capital propio que se maneja en el proyecto

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

Realizar una óptima política de precios que establezca los mismos en niveles, de acuerdo al target, ubicación y tipo de departamento.

### **6.3.6. Estrategias OA**

Aprovechar las oportunidades para contrarrestar las amenazas es un punto que se debe analizar mediante estrategias como:

Aprovechar las líneas de crédito que las entidades bancarias ofrecen a proyectos formales.

Aprovechar el interés por parte de cooperativas y entidades bancarias para incentivar las ventas al consumidor final, a través de la presencia en ferias y vendedores, a pesar de las políticas tributarias y económicas.

### **6.3.7. Estrategias DO**

Las estrategias DO del proyecto Bausant que se van a aplicar son:

Realizar políticas de ventas que incentiven el interés de los consumidores en invertir la compra de bienes inmuebles.

### 6.4. Marketing Mix

Basados en las estrategias sugeridas en el análisis FODA, y mediante el uso de las cuatro P (Producto, Precio, Plaza y Promoción), vamos a buscar una mezcla de mercadeo que nos de la posibilidad de posicionar de manera correcta nuestro producto en el mercado para lograr una buena aceptación del mismo por parte del mercado objetivo.

#### **6.4.1. Producto**

Bausant es un edificio de nueve pisos que está conformado por 17 unidades habitacionales y un local comercial, con acabados de primera calidad, orientado a un nivel socio económico medio alto.

Cada piso va a contar con 2 departamentos, a excepción de la planta baja que está conformada por un departamento y un local comercial.

En la tabla a continuación, podemos observar todos los tipos de unidades de vivienda existentes en el proyecto, así como la cantidad de parqueaderos, bodegas y metros cuadrados terrazas que cada una posee.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

**Tabla 6-1: Productos Edificio Bausant**

UNIDAD DE VIVIENDA	AREA	PARQUEADERO	BODEGA	TERRAZA
Local Comercial	32.00	0.00	0.00	0.00
Departamento 1-A	99.50	1.00	1.00	90.00
Departamento 2-A	112.00	1.00	1.00	0.00
Departamento 2-B	87.50	1.00	1.00	0.00
Departamento 3-A	96.00	1.00	1.00	18.40
Departamento 3-B	73.00	1.00	1.00	12.00
Departamento 4-A	96.00	1.00	1.00	0.00
Departamento 4-B	73.00	1.00	1.00	0.00
Departamento 5-A	96.00	1.00	1.00	0.00
Departamento 5-B	73.00	1.00	1.00	0.00
Departamento 6-A	96.00	1.00	1.00	0.00
Departamento 6-B	73.00	1.00	1.00	0.00
Departamento 7-A	96.00	1.00	1.00	0.00
Departamento 7-B	73.00	1.00	1.00	0.00
Departamento 8-A	96.00	1.00	1.00	0.00
Departamento 8-B	73.00	1.00	1.00	0.00
Departamento 9-A	96.00	1.00	1.00	25.00
Departamento 9-B	73.00	1.00	1.00	20.00

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

Cabe recalcar que la denominación de los departamentos, corresponde a sus ubicación dentro de las plantas del edificio, esto es, los departamentos signados como #-A, son los que se encuentran en la parte frontal del edificio, mientras que los que tienen #-B, son los de la parte posterior.

En lo referente a la numeración, se comienza con el número 1 y no con PB por una estrategia comercial debido a que a la gente no le gusta vivir en planta baja, además de que por las condiciones del terreno, el primer departamento, se encuentra por encima del nivel de la calle.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

### 6.4.2. Precio

Al ser un edificio ubicado sobre una parte alta de la ciudad de Quito, la vista es un punto muy importante para los clientes, por este motivo, se ha decidido tener una política de diferenciación de precios tanto por ubicación, como por altura.

A continuación, podemos observar la tabla de precios por metro cuadrado de los diferentes productos ofrecidos.

**Tabla 6-2: Estrategia de Precios**

TIPO	Precio
Estacionamiento	\$ 7,000.00
Bodega	\$ 1,500.00
Terraza	\$ 110.00
Posterior 1-3	\$ 800.00
Posterior 4-6	\$ 810.00
Posterior 7-9	\$ 820.00
Delantero 1-3	\$ 850.00
Delantero 4-6	\$ 870.00
Delantero 7-9	\$ 900.00
Local Comercial	\$ 1,000.00

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

La forma de pago que va a ser utilizada en el caso de Bausant es la siguiente:

10% como reserva del bien.

20% en cuotas iguales hasta culminar la obra.

70% crédito hipotecario con cualquier banco.

Con estas consideraciones, podemos mirar a continuación los precios finales de todos los inmuebles que conforman el edificio Bausant.

**Tabla 6-3: Precios de Viviendas**

UNIDAD DE VIVIENDA	AREA	PARQUEADERO	BODEGA	TERRAZA	PRECIO
Local Comercial	32.00	0.00	0.00	0.00	\$ 32,000.00
Departamento 1-A	99.50	1.00	1.00	90.00	\$ 102,975.00
Departamento 2-A	112.00	1.00	1.00	0.00	\$ 103,700.00
Departamento 2-B	87.50	1.00	1.00	0.00	\$ 78,500.00
Departamento 3-A	96.00	1.00	1.00	18.40	\$ 92,124.00
Departamento 3-B	73.00	1.00	1.00	12.00	\$ 68,220.00
Departamento 4-A	96.00	1.00	1.00	0.00	\$ 92,020.00
Departamento 4-B	73.00	1.00	1.00	0.00	\$ 67,630.00
Departamento 5-A	96.00	1.00	1.00	0.00	\$ 92,020.00
Departamento 5-B	73.00	1.00	1.00	0.00	\$ 67,630.00
Departamento 6-A	96.00	1.00	1.00	0.00	\$ 92,020.00
Departamento 6-B	73.00	1.00	1.00	0.00	\$ 67,630.00
Departamento 7-A	96.00	1.00	1.00	0.00	\$ 94,900.00
Departamento 7-B	73.00	1.00	1.00	0.00	\$ 68,360.00
Departamento 8-A	96.00	1.00	1.00	0.00	\$ 94,900.00
Departamento 8-B	73.00	1.00	1.00	0.00	\$ 68,360.00
Departamento 9-A	96.00	1.00	1.00	25.00	\$ 97,650.00
Departamento 9-B	73.00	1.00	1.00	20.00	\$ 70,560.00

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.



## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

### **6.4.3. Plaza**

El proyecto se encuentra ubicado en la , avenida Eloy Alfaro 36-246 y Carlos Julio Arosemena, del barrio El Batán, Parroquia Chaupicruz, distrito metropolitano de Quito, provincia de Pichincha.

La venta de los departamentos va a estar a cargo de los vendedores de la Mutualista Pichincha, y de los vendedores propios de la empresa promotora que han ayudado en proyectos anteriores.

### **6.4.4. Promoción**

La promoción del proyecto se va a realizar por los medios que usualmente utiliza Mutualista Pichincha, esto es revistas inmobiliarias, periódicos y ferias. Adicionalmente, se han elaborado dípticos informativos para las personas que visitan la obra y las agencias tanto de Mutualista como de Banco del Pichincha que son entidades que colaboran para el desarrollo del proyecto.

En el proyecto, físicamente existe una valla informativa con todos los datos necesarios de contacto, para que los posibles clientes puedan conocer más acerca de Bausant.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

Finalmente, se va a crear un catálogo electrónico que va a ser enviado a listas de correo, con la finalidad de llegar a la mayor cantidad posible de potenciales compradores.

Con estos antecedentes y ya con un claro conocimiento de cuál va a ser la estrategia comercial y los lineamientos de mercadeo del proyecto, vamos a ver en el capítulo siguiente la parte financiera para determinar la factibilidad del proyecto en materia monetaria.

## CAPITULO 7

### 7. Análisis Financiero

En este capítulo, se va a analizar la parte financiera del proyecto Bausant, para conocer si es un proyecto financieramente viable y determinar la rentabilidad que se puede obtener del mismo.

Para conseguir un conocimiento claro de las condiciones del proyecto, vamos a realizar un análisis estático, análisis de ingresos, egresos, flujos de caja y sensibilidad del proyecto a variables como los costos, los precios y la velocidad de ventas.

#### 7.1. Análisis Estático

Un análisis estático, nos permite conocer de manera rápida el rendimiento puro que se espera del proyecto, sin tomar en cuenta ninguna clase de riesgo o amenaza interna o externa.

En este tipo de análisis, lo que se hace es tomar todos los ingresos y egresos del proyecto, restarlos y con eso se obtendrán los márgenes sobre ingresos y sobre egresos

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

**Tabla 7-1: Análisis Estático**

INGRESOS	
VENTAS	\$ 1,453,440.00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$ 1,453,440.00</b>
EGRESOS	
TERRENO	\$ 160,000.00
COSTOS DIRECTOS	\$ 800,072.00
COSTOS INDIRECTOS	\$ 186,994.94
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>\$ 1,147,066.94</b>
RESULTADOS	
UAI	\$ 306,373.06
MARGEN	
SOBRE INGRESOS	21%
SOBRE EGRESOS	27%

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

Como se puede observar en el cuadro anterior, el proyecto nos va a permitir tener un margen sobre egresos de 27%, valor que es bastante atractivo a primera vista para cualquier inversionista pues es un valor bastante más alto del que se puede obtener al invertir en la banca por ejemplo.

Adicionalmente, podemos ver que el margen sobre ventas también es bastante atractivo, puesto que llega a un valor de 21%.

# Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

## 7.2. Análisis de Ingresos

Los ingresos que vamos a analizar dentro del proyecto Bausant, provienen de las ventas, los datos que se han utilizado para el flujo de ventas y las condiciones de pago, son los siguientes:

**Tabla 7-2: Datos Para Ventas**

Datos	
Departamentos	18
Absorción	1 por mes
Periodo Ventas	18 Meses
Metros Útiles	1514 m2
Precio m2 (incluye todo)	\$ 960.00
Ventas Totales	\$ 1,453,440.00
Ventas Periodo	\$ 80,746.67

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

**Tabla 7-3: Condiciones de Pago**

Condiciones de Pago	
Reserva	10%
Porcentaje de cuotas	20%
Porcentaje Diferencia	70%
Periodos de pago	18 Meses
Valor reserva	\$ 8,074.67
Valor Total Entrada	\$ 24,224.00
Valor Cuotas	\$ 16,149.33
Valor Diferencia	\$ 56,522.67

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

# Proyecto "Edificio Bausant": El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

**Tabla 7-4: Flujo de Ventas**

MES DE VENTA	MES DE COBRANZA																				Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	\$
1	8074.67	949.96	949.96	949.96	949.96	949.96	949.96	949.96	949.96	949.96	949.96	949.96	949.96	949.96	949.96	949.96	949.96	949.96	0.00	56522.67	80746.67
2		8074.67	1009.33	1009.33	1009.33	1009.33	1009.33	1009.33	1009.33	1009.33	1009.33	1009.33	1009.33	1009.33	1009.33	1009.33	1009.33	1009.33	0.00	56522.67	80746.67
3			8074.67	1076.62	1076.62	1076.62	1076.62	1076.62	1076.62	1076.62	1076.62	1076.62	1076.62	1076.62	1076.62	1076.62	1076.62	1076.62	0.00	56522.67	80746.67
4				8074.67	1153.52	1153.52	1153.52	1153.52	1153.52	1153.52	1153.52	1153.52	1153.52	1153.52	1153.52	1153.52	1153.52	1153.52	0.00	56522.67	80746.67
5					8074.67	1242.26	1242.26	1242.26	1242.26	1242.26	1242.26	1242.26	1242.26	1242.26	1242.26	1242.26	1242.26	1242.26	0.00	56522.67	80746.67
6						8074.67	1345.78	1345.78	1345.78	1345.78	1345.78	1345.78	1345.78	1345.78	1345.78	1345.78	1345.78	1345.78	0.00	56522.67	80746.67
7							8074.67	1468.12	1468.12	1468.12	1468.12	1468.12	1468.12	1468.12	1468.12	1468.12	1468.12	1468.12	0.00	56522.67	80746.67
8								8074.67	1614.93	1614.93	1614.93	1614.93	1614.93	1614.93	1614.93	1614.93	1614.93	1614.93	0.00	56522.67	80746.67
9									8074.67	1794.37	1794.37	1794.37	1794.37	1794.37	1794.37	1794.37	1794.37	1794.37	0.00	56522.67	80746.67
10										8074.67	2018.67	2018.67	2018.67	2018.67	2018.67	2018.67	2018.67	2018.67	0.00	56522.67	80746.67
11											8074.67	2307.05	2307.05	2307.05	2307.05	2307.05	2307.05	2307.05	0.00	56522.67	80746.67
12												8074.67	2691.56	2691.56	2691.56	2691.56	2691.56	2691.56	0.00	56522.67	80746.67
13													8074.67	3229.87	3229.87	3229.87	3229.87	3229.87	0.00	56522.67	80746.67
14														8074.67	4037.33	4037.33	4037.33	4037.33	0.00	56522.67	80746.67
15															8074.67	5383.11	5383.11	5383.11	0.00	56522.67	80746.67
16																8074.67	8074.67	8074.67	0.00	56522.67	80746.67
17																	8074.67	16149.33	0.00	56522.67	80746.67
18																		24224.00	0.00	56522.67	80746.67
<b>INGRESOS MENSUALES</b>	<b>8074.67</b>	<b>9024.63</b>	<b>10033.96</b>	<b>11110.58</b>	<b>12264.11</b>	<b>13506.36</b>	<b>14852.14</b>	<b>16320.26</b>	<b>17935.20</b>	<b>19729.57</b>	<b>21748.23</b>	<b>24055.28</b>	<b>26746.84</b>	<b>29976.70</b>	<b>34014.04</b>	<b>39397.15</b>	<b>47471.81</b>	<b>79770.48</b>	<b>0.00</b>	<b>1017408.00</b>	<b>1453440.00</b>

Fuente: William Elmir Constructora & Inmobiliaria

Elaboración: Daniel Elmir G.

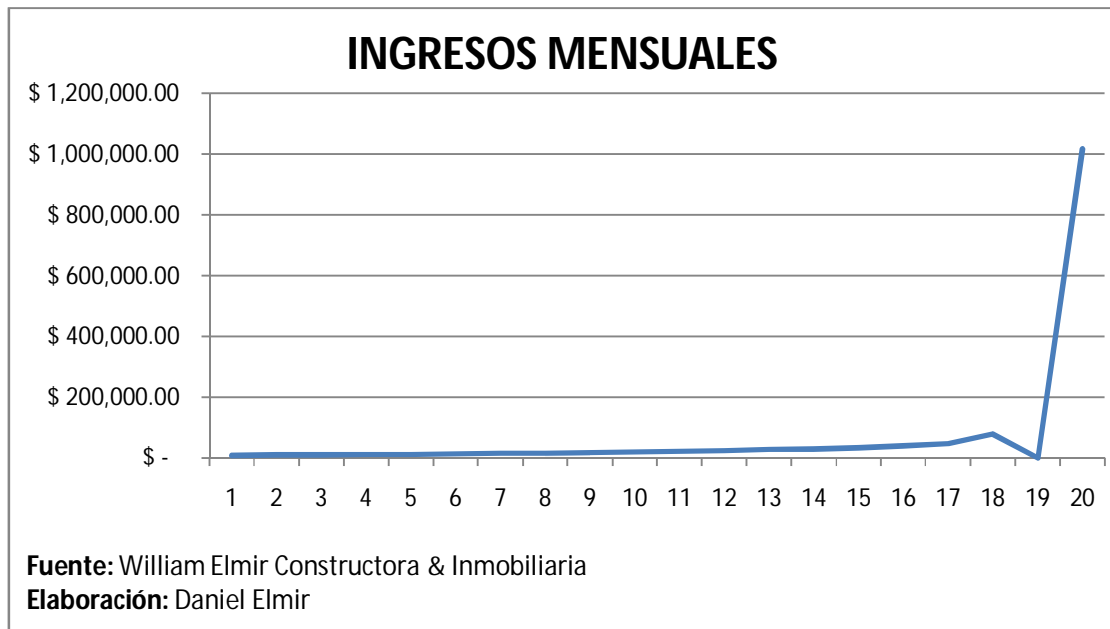
## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

El proyecto Bausant, está pensado para tener un mes de pre inversión, dos de planificación, y comenzar con la preventa a partir del cuarto mes, por tanto recién en dicho momento, se comenzaría a tener ingresos que van a evolucionar como se muestra en la grafica a continuación.



**Gráfico 7-1: Ingresos Mensuales**

Como podemos observar, los ingresos del proyecto tienen una tendencia bastante lineal los primeros 18 meses, en el mes 19, como ya no se realizan ventas y lo que se espera son los desembolsos de los créditos hipotecarios, se ve como el ingreso se hace nulo, y en el mes 20, existe una subida dramática del ingreso que corresponde a la cobranza de los desembolsos crediticios.

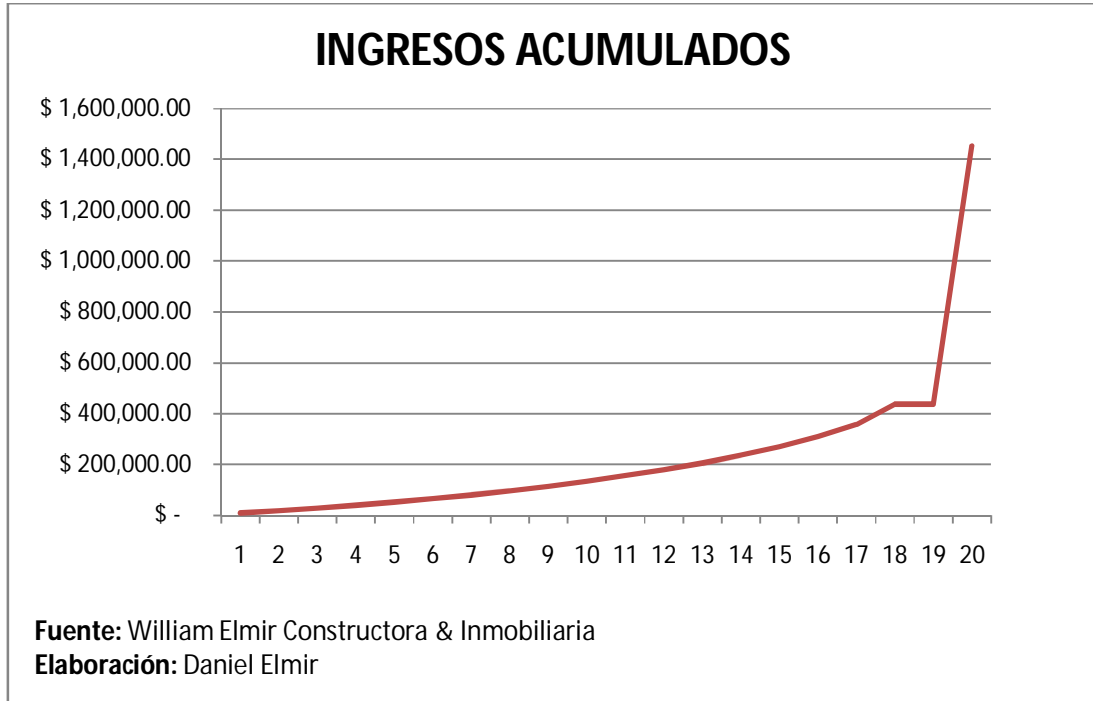
## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

En el gráfico siguiente, se muestran los ingresos acumulados del proyecto para poder tener una mejor idea de la evolución que los mismos tienen a lo largo del proyecto.



**Gráfico 7-2: Ingresos Acumulados**

Nuevamente, podemos observar que el comportamiento es casi lineal hasta el periodo 18 de cobranzas, luego se mantiene sin aumento por un periodo y sube a su máximo en el mes de recuperación de los créditos hipotecarios.



## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

### 7.3. Análisis de Egresos

Como ya se vio en el capítulo de costos, los egresos del proyecto tienen un comportamiento bastante armónico, con excepción del periodo de construcción de la estructura y de la fase de acabados.

En el gráfico a continuación, se puede ver el comportamiento de los egresos durante todos los meses del proyecto.

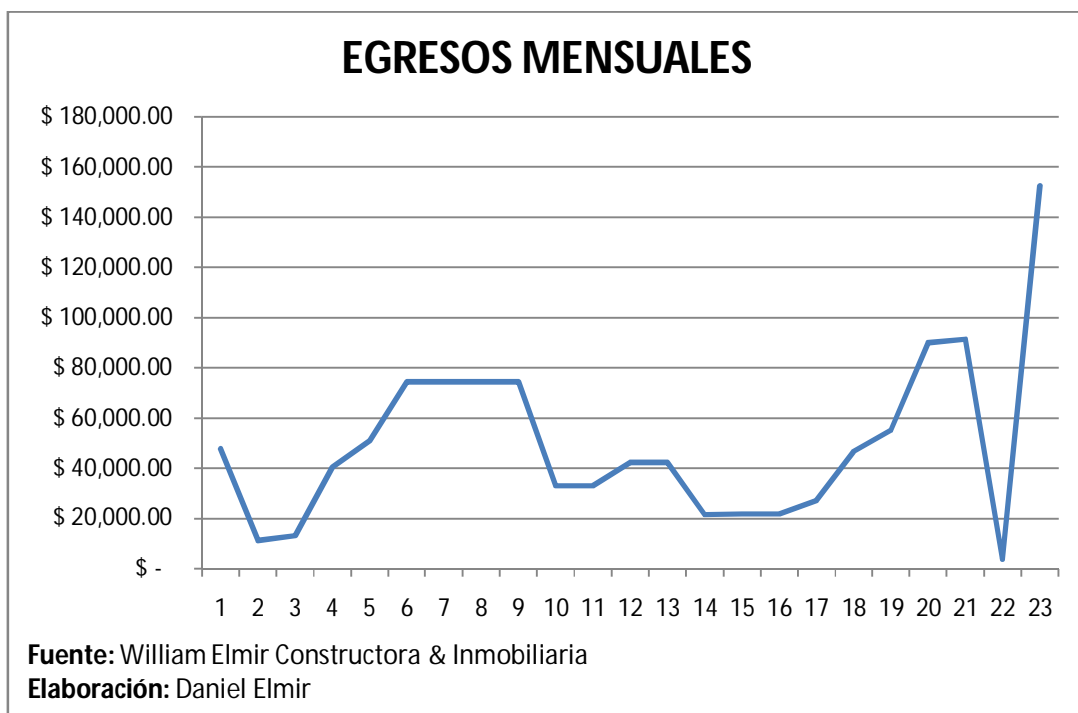


Gráfico 7-3: Egresos Mensuales

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

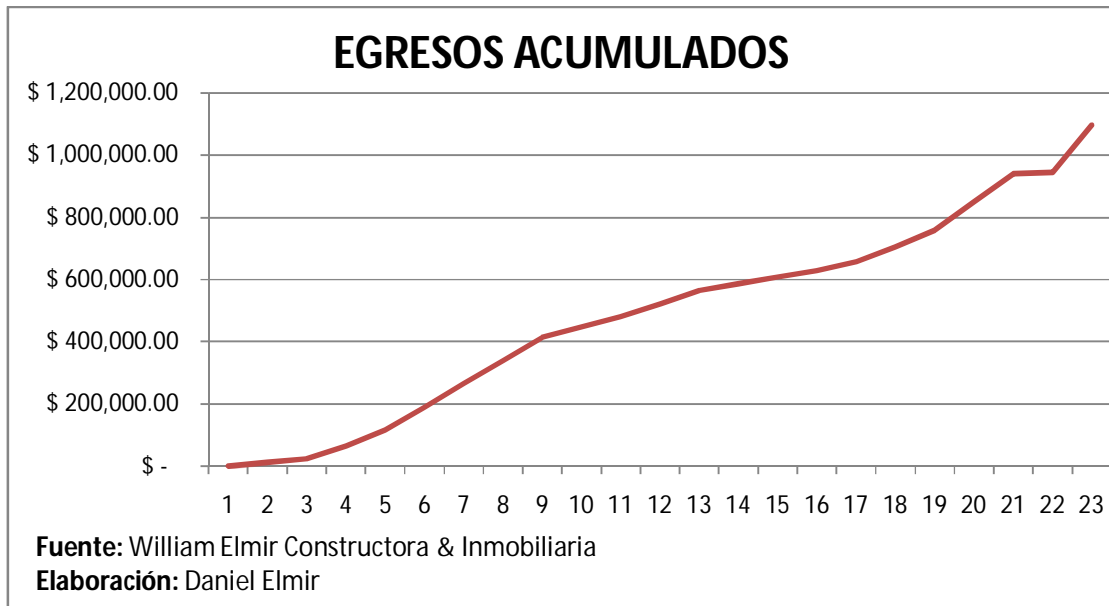
Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

El pico bajo que se da en los egresos en el mes 22, se da debido a que la obra ya está terminada y el único gasto que se tiene es el de administración que asciende a \$3800 aproximadamente.

Los egresos acumulados muestran un comportamiento de curva S como se puede ver en el gráfico siguiente.



**Gráfico 7-4: Egresos Acumulados**

Con estos datos, podemos hacer un contraste entre los ingresos y egresos del proyecto para conocer la situación que se da en cada periodo.

### 7.4. Análisis Dinámico

Para realizar un análisis dinámico, nos tenemos que basar en los flujos de caja que se dan dentro del proyecto, y descontarlos con una tasa de descuento o costo de oportunidad, para ver que tan rentable es el proyecto.

#### *7.4.1. Tasa de Descuento*

La tasa de descuento no es otra cosa que la consideración del valor del dinero en el tiempo, pues es verdad que un dólar de hoy no es igual que un dólar de mañana, pues si un dólar se invierte, se espera que tenga una determinada rentabilidad en un tiempo dado.

En el caso de Bausant, el promotor inmobiliario ha fijado una tasa de descuento del 25% debido a que ha realizado varios proyectos similares en la zona y ha obtenido buenos resultados con esta tasa. Adicionalmente los inversionistas en la actualidad no quieren entrar en negocios que tengan rendimientos menores debido a la situación actual del país.

Adicionalmente, se va a utilizar el método Capital Asset Pricing Model (CAPM), para calcular la tasa de descuento, con la finalidad de poder hacer una comparación de los resultados y ver sus diferencias.

# Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

## 7.5. Proyecto Puro

Se entiende por proyecto puro aquel en el que no se tiene ninguna clase de financiamiento externo y se toma en cuenta solamente los ingresos por ventas y los egresos que se tiene dentro del proyecto.

### 7.5.1. Flujo de Caja Proyecto Puro

Utilizando la tasa de descuento del 25%, y basados en el flujo de ventas y cronograma de obra, se obtuvieron los resultados que se muestran en la tabla siguiente.

**Tabla 7-5: Resultados Proyecto Puro**

Resultados	
Utilidad	\$ 308,472.91
VAN	\$ 63,831.13

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

### ***7.5.2. Valor Actual Neto Proyecto Puro***

Como se puede ver en la tabla anterior, el valor actual neto de los flujos de caja con una tasa de descuento del 25%, es positivo y tiene un valor de \$ 63,831.13, con lo cual podemos concluir que el proyecto es rentable y por tanto se debe continuar con el mismo.

### ***7.5.3. Tasa Interna de Retorno Proyecto Puro***

La Tasa interna de retorno en el caso de este proyecto no es representativa pues existen varios cambios de signo a lo largo de su desarrollo. Por este motivo, no será tomada en cuenta como factor de toma de decisión sobre la continuidad o no del proyecto.

### ***7.5.4. Análisis de Ingresos Vs. Egresos Proyecto Puro***

En el gráfico que sigue, se ve un contraste entre los ingresos acumulados y los egresos acumulados.

## Proyecto "Edificio Bausant": El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

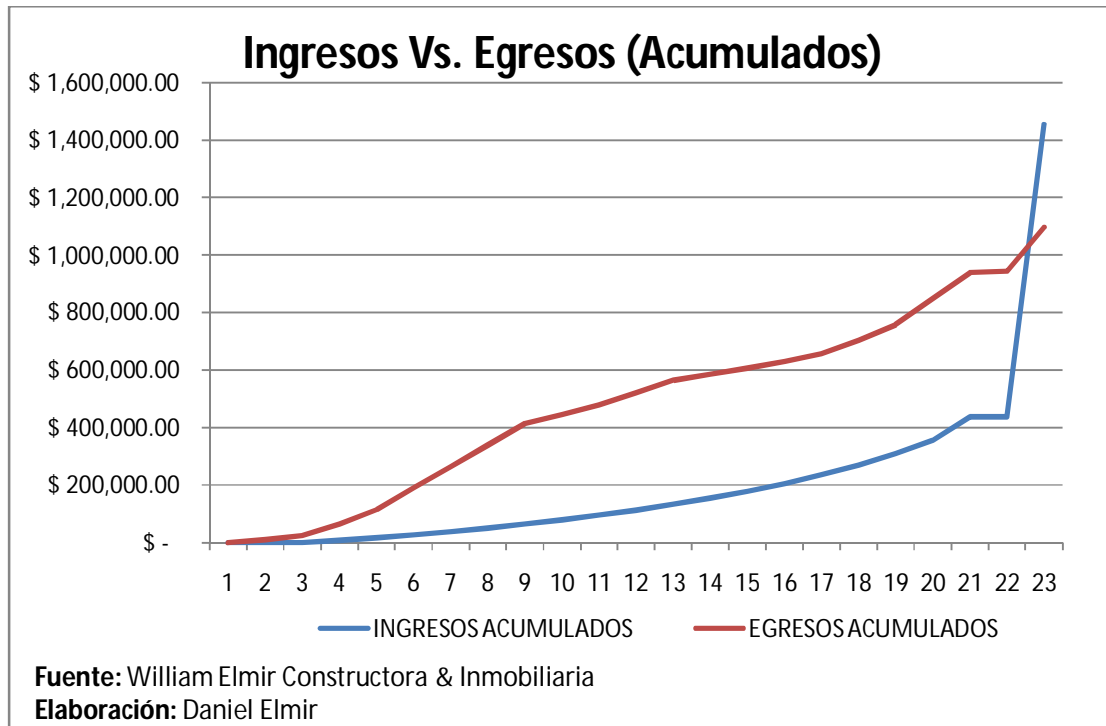


Gráfico 7-5: Ingresos Vs. Egresos (Acumulados)

Como podemos ver, en todos los periodos los egresos son mayores a los ingresos, con excepción del último periodo en el cual se cubren todos los egresos y se superan debido a que entra gran cantidad de dinero por las cuotas finales de las ventas.

La diferencia entre los egresos y los ingresos, debe ser cubierta ya sea por parte del promotor, de inversionistas, o utilizando una fuente externa de crédito como un banco.

# Proyecto "Edificio Bausant": El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

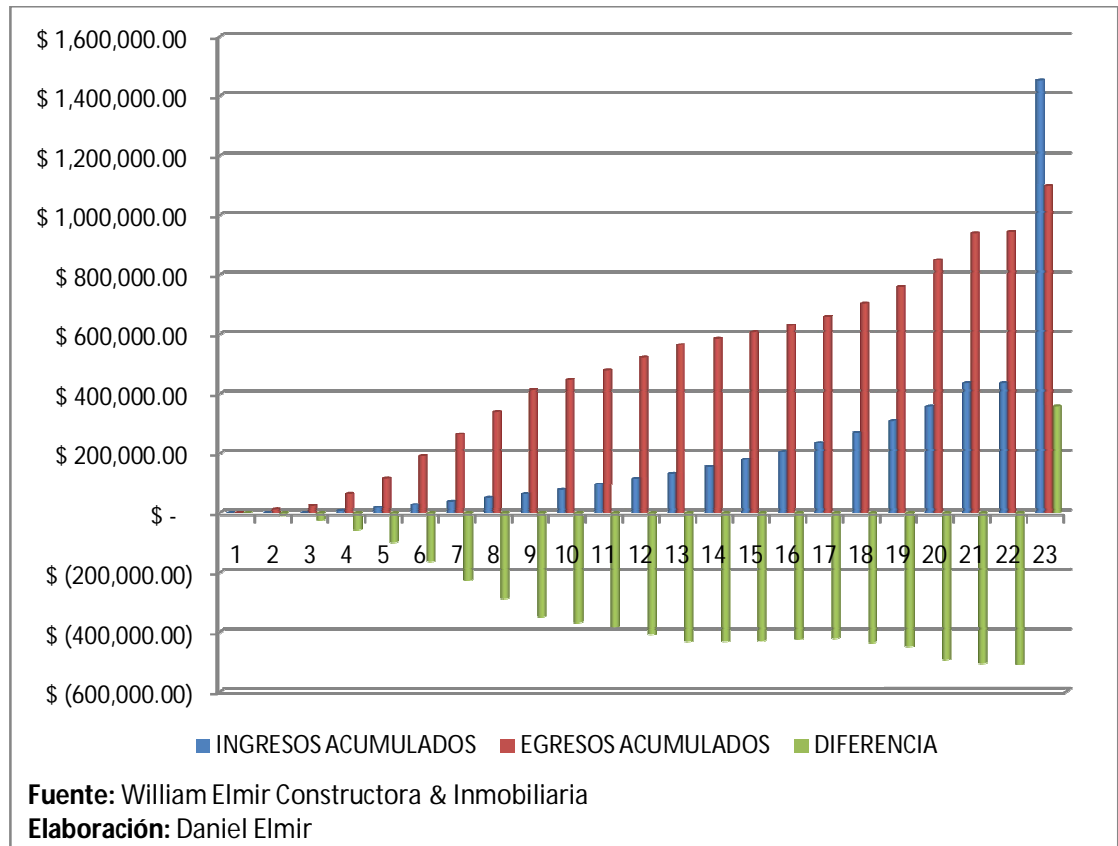


Gráfico 7-6: Diferencia Ingresos y Egresos

En el gráfico anterior, se puede ver los ingresos, egresos y la diferencia que se debe cubrir por parte del promotor para que el proyecto siga su curso normal, el valor máximo que se debe solventar es de \$508000 en el último mes del desarrollo.

A continuación, se puede ver el flujo de caja del proyecto puro con los rubros principales en ingresos y egresos.

## Proyecto "Edificio Bausant": El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

Tabla 7-6: Flujo de Caja Proyecto Puro

DETALLE	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
<b>TOTAL INGRESOS X VENTAS</b>	<b>0.00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8075</b>	<b>9025</b>	<b>10034</b>	<b>11111</b>	<b>12264</b>	<b>13506</b>	<b>14852</b>	<b>16320</b>	<b>17935</b>	<b>19730</b>	<b>21748</b>	<b>24055</b>	<b>26747</b>	<b>29977</b>	<b>34014</b>	<b>39397</b>	<b>47472</b>	<b>79770</b>	<b>0</b>	<b>1017408</b>	
COSTO TERRENO	48000.00																							112000
COSTOS DE PLANIFICACION		11125	11125																					
COSTOS LEGALES			1900	18000														750	750	750	750			
COSTOS DE CONSTRUCCION Y ADMINISTRACION				3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790
COSTOS DE MERCADEO				533	533	533	533	533	533	533	533	533	533	533	533	533	533	533	533	533	533	533	533	533
COSTOS DE VENTAS				323	361	401	444	491	540	594	653	717	789	870	962	1070	1199	1361	1576	1899	3191			40696
COSTOS DIRECTOS				17726	46458	69687	69687	69687	69687	28147	28147	37236	37236	16434	16434	16434	21843	40218	48538	83236	83236			0
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>48000.00</b>	<b>11125</b>	<b>13025</b>	<b>40372</b>	<b>51142</b>	<b>74412</b>	<b>74455</b>	<b>74501</b>	<b>74550</b>	<b>33065</b>	<b>33123</b>	<b>42277</b>	<b>42348</b>	<b>21627</b>	<b>21720</b>	<b>21827</b>	<b>27365</b>	<b>46651</b>	<b>55187</b>	<b>90208</b>	<b>91500</b>	<b>3790</b>	<b>152696</b>	
<b>FUJO DE CAJA OPERATIVO</b>	<b>-48000.00</b>	<b>-11125</b>	<b>-13025</b>	<b>-32298</b>	<b>-42118</b>	<b>-64378</b>	<b>-63344</b>	<b>-62237</b>	<b>-61044</b>	<b>-18212</b>	<b>-16803</b>	<b>-24341</b>	<b>-22619</b>	<b>121</b>	<b>2336</b>	<b>4920</b>	<b>2612</b>	<b>-12637</b>	<b>-15790</b>	<b>-42736</b>	<b>-11729</b>	<b>-3790</b>	<b>864712</b>	
CAPITAL DE TRABAJO	-11125.00	-11125																						22250
<b>FLUJO NETO</b>	<b>-59125.00</b>	<b>-22250</b>	<b>-13025</b>	<b>-32298</b>	<b>-42118</b>	<b>-64378</b>	<b>-63344</b>	<b>-62237</b>	<b>-61044</b>	<b>-18212</b>	<b>-16803</b>	<b>-24341</b>	<b>-22619</b>	<b>121</b>	<b>2336</b>	<b>4920</b>	<b>2612</b>	<b>-12637</b>	<b>-15790</b>	<b>-42736</b>	<b>-11729</b>	<b>-3790</b>	<b>886962</b>	
<b>FLUJO NETO ACUMULADO</b>	<b>-59125.00</b>	<b>-81375</b>	<b>-94400</b>	<b>-126698</b>	<b>-168815</b>	<b>-233193</b>	<b>-296537</b>	<b>-358774</b>	<b>-419818</b>	<b>-438030</b>	<b>-454833</b>	<b>-479175</b>	<b>-501793</b>	<b>-501673</b>	<b>-499337</b>	<b>-494417</b>	<b>-491806</b>	<b>-504443</b>	<b>-520233</b>	<b>-562969</b>	<b>-574699</b>	<b>-578489</b>	<b>308473</b>	

Fuente: William Elmir Constructora & Inmobiliaria

Elaboración: Daniel Elmir G.



### **7.6. Proyecto Apalancado**

En el caso del proyecto apalancado, vamos a utilizar un crédito bancario a partir del mes 7, con tres desembolsos iguales en los meses 7, 12 y 17, a una tasa de interés del 11.5%, por un valor total de \$300.000.

La negociación con el banco permite que solamente se hagan pagos de los intereses de cada desembolso en los flujos siguientes y que el capital se pague al final de proyecto en su totalidad.

Esta modalidad de crédito se decidió pues el promotor va a cubrir la diferencia de costos con su propio capital.

#### ***7.6.1. Flujo de Caja Proyecto Apalancado***

Nuevamente, con una tasa de descuento del 25%, y basados en el flujo de ventas, cronograma de obra y cronograma de financiamiento, se obtuvieron los resultados que se muestran en la tabla siguiente.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

**Tabla 7-7: Resultados Proyecto Apalancado**

Resultados	
Utilidad	\$ 281,472.91
VAN	\$ 88,864.28

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

### **7.6.1. Valor Actual Neto Proyecto Apalancado**

Como podemos observar en la tabla anterior, el valor actual neto de los flujos de caja con una tasa de descuento del 25%, es positivo y tiene un valor de \$88,864.28, valor superior al encontrado con el proyecto puro. Por este motivo, el proyecto sigue siendo viable con esta forma de apalancamiento.

En la tabla siguiente, se puede observar el flujo de caja del proyecto apalancado.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

Tabla 7-8: Flujo de Caja Proyecto Apalancado

DETALLE	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
INGRESOS POR VENTAS	0	0	0	8075	9025	10034	11111	12264	13506	14852	16320	17935	19730	21748	24055	26747	29977	34014	39397	47472	79770	0	1017408
INGRESOS POR FINANCIAMIENTO	0	0	0	0	0	0	0	100000	0	0	0	0	100000	0	0	0	0	100000	0	0	0	0	0
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8075</b>	<b>9025</b>	<b>10034</b>	<b>11111</b>	<b>112264</b>	<b>13506</b>	<b>14852</b>	<b>16320</b>	<b>17935</b>	<b>119730</b>	<b>21748</b>	<b>24055</b>	<b>26747</b>	<b>29977</b>	<b>134014</b>	<b>39397</b>	<b>47472</b>	<b>79770</b>	<b>0</b>	<b>1017408</b>
COSTO TERRENO	48000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112000
COSTOS DE PLANIFICACION	0	11125	11125	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COSTOS LEGALES	0	0	1900	18000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	750	750	750	750	0	0
COSTOS DE CONSTRUCCION Y ADMINISTRACION	0	0	0	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790	3790
COSTOS DE MERCADEO	0	0	0	533	533	533	533	533	533	533	533	533	533	533	533	533	533	533	533	533	533	0	0
COSTOS DE VENTAS	0	0	0	323	361	401	444	491	540	594	653	717	789	870	962	1070	1199	1361	1576	1899	3191	0	40696
COSTOS DIRECTOS	0	0	0	17726	46458	69687	69687	69687	69687	28147	28147	37236	37236	16434	16434	16434	21843	40218	48538	83236	83236	0	0
PAGOS FINANCIAMIENTO	0	0	0	0	0	0	0	0	1000	1000	1000	1000	1000	2000	2000	2000	2000	2000	3000	3000	3000	3000	300000
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>48000</b>	<b>11125</b>	<b>13025</b>	<b>40372</b>	<b>51142</b>	<b>74412</b>	<b>74455</b>	<b>74501</b>	<b>75550</b>	<b>34065</b>	<b>34123</b>	<b>43277</b>	<b>43348</b>	<b>23627</b>	<b>23720</b>	<b>23827</b>	<b>29365</b>	<b>48651</b>	<b>58187</b>	<b>93208</b>	<b>94500</b>	<b>6790</b>	<b>452696</b>
<b>FUJO DE CAJA OPERATIVO</b>	<b>-48000</b>	<b>-11125</b>	<b>-13025</b>	<b>-32298</b>	<b>-42118</b>	<b>-64378</b>	<b>-63344</b>	<b>37763</b>	<b>-62044</b>	<b>-19212</b>	<b>-17803</b>	<b>-25341</b>	<b>76381</b>	<b>-1879</b>	<b>336</b>	<b>2920</b>	<b>612</b>	<b>85363</b>	<b>-18790</b>	<b>-45736</b>	<b>-14729</b>	<b>-6790</b>	<b>564712</b>
CAPITAL DE TRABAJO	-11125	-11125	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22250
<b>FLUJO NETO</b>	<b>-59125</b>	<b>-22250</b>	<b>-13025</b>	<b>-32298</b>	<b>-42118</b>	<b>-64378</b>	<b>-63344</b>	<b>37763</b>	<b>-62044</b>	<b>-19212</b>	<b>-17803</b>	<b>-25341</b>	<b>76381</b>	<b>-1879</b>	<b>336</b>	<b>2920</b>	<b>612</b>	<b>85363</b>	<b>-18790</b>	<b>-45736</b>	<b>-14729</b>	<b>-6790</b>	<b>586962</b>
<b>FLUJO NETO ACUMULADO</b>	<b>-59125</b>	<b>-81375</b>	<b>-94400</b>	<b>-126698</b>	<b>-168815</b>	<b>-233193</b>	<b>-296537</b>	<b>-258774</b>	<b>-320818</b>	<b>-340030</b>	<b>-357833</b>	<b>-383175</b>	<b>-306793</b>	<b>-308673</b>	<b>-308337</b>	<b>-305417</b>	<b>-304806</b>	<b>-219443</b>	<b>-238233</b>	<b>-283969</b>	<b>-298699</b>	<b>-305489</b>	<b>281473</b>

Fuente: William Elmir Constructora & Inmobiliaria

Elaboración: Daniel Elmir G.

# Proyecto "Edificio Bausant": El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

## 7.7. Proyecto Puro Vs. Proyecto Apalancado

A continuación, se va a realizar una comparación de los flujos del proyecto puro y apalancado para poder conocer cuál de las dos opciones resulta más conveniente como inversión.

La comparación básicamente se da sobre el valor actual neto y la utilidad que se obtiene en cada caso.

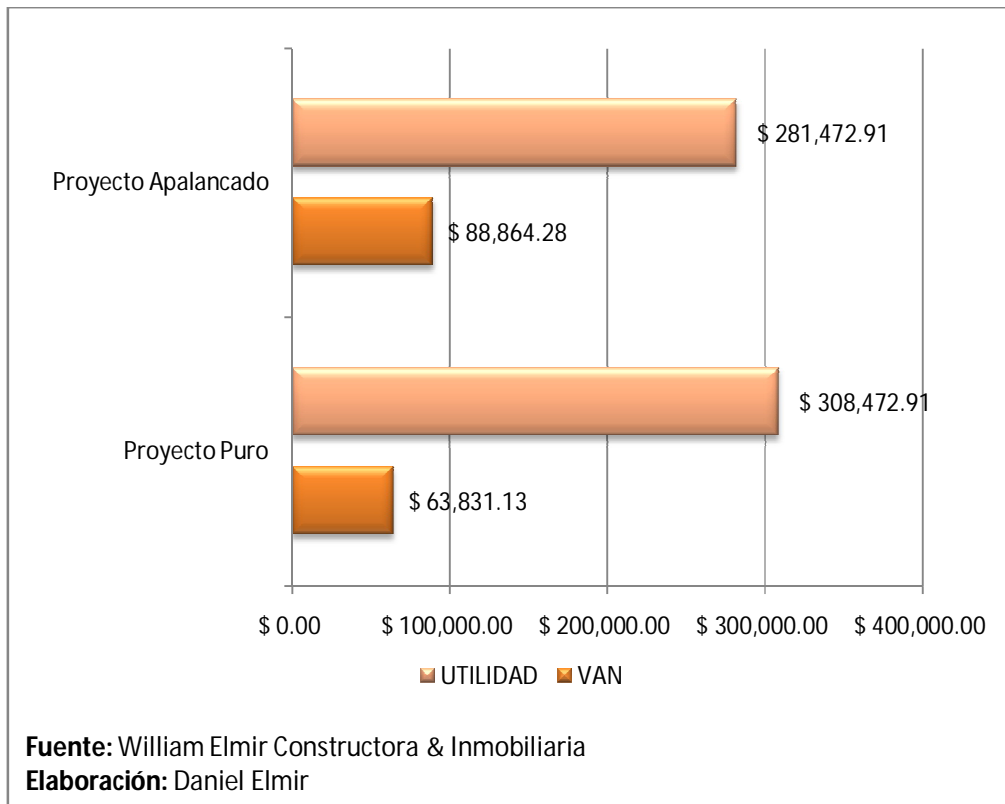


Gráfico 7-7: Proyecto Puro Vs. Proyecto Financiado

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

Como se puede ver en el gráfico anterior, el valor actual neto del proyecto puro es notablemente menor que el del proyecto apalancado, y esto se debe a que los flujos se vuelven positivos y las necesidades financieras del proyecto son menores.

En lo referente a la utilidad, se puede ver una disminución, y esto es comprensible pues al tener un crédito, se incurre en costos financieros como comisiones e intereses, y esto hace que nuestros egresos aumenten.

### 7.8. Proyecto Puro con CAPM

“CAPM nos permite determinar la relación existente entre el riesgo global y sistemático del

mercado de acciones y el riesgo de una única acción que nos interesa en forma especial”. (Rufasto)

El método CAPM, se basa en la utilización de varios indicadores como el factor libre de riesgo, la rentabilidad esperada, el riesgo país y el factor beta de la industria en la cual nos encontramos.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

### 7.8.1. Cálculo de la tasa de descuento CAPM

Para poder calcular la tasa de descuento con el método CAPM, se debe utilizar la fórmula que sigue:

$$Re = r^0 + rp + (rm - r^0)\beta$$

En el cuadro a continuación, se muestran los datos para el cálculo y el resultado final.

Tabla 7-9: Cálculo del CAPM

Tasa del mercado	<b>Rm</b>	10.96%
Beta del sector (USA)	<b>b</b>	1.86
Tasa libre de riesgo	<b>Rf</b>	3.03%
Riesgo País	<b>Rp</b>	5.56%
Riesgo del activo	<b>Ra</b>	17.78%
<b>Tasa de Descuento</b>		<b>23.34%</b>

**Fuente:** BCE, Yahoo Finance

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

### 7.8.2. Resultados Proyecto con CAPM

A continuación, se muestran los resultados obtenidos con el proyecto puro utilizando la tasa de descuento obtenida con el CAPM.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

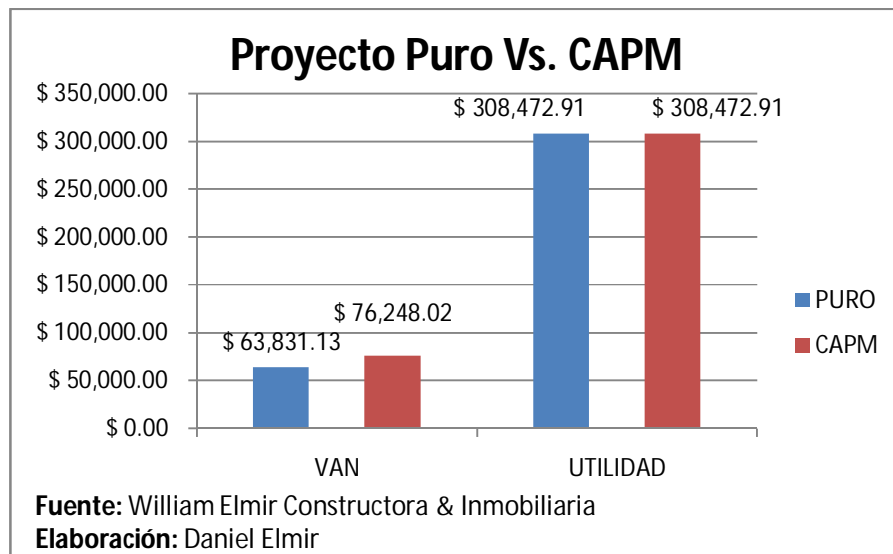
**Tabla 7-10: Resultados CAPM**

Resultados	
Utilidad	\$ 308,472.91
VAN	\$ 76,248.02

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

Como podemos observar, el valor actual neto utilizando el método CAPM da un resultado mayor al del proyecto puro con la tasa escogida por los inversionistas, la decisión de no utilizar este método se dio debido a que los valores que se toman para los distintos parámetros, no son ecuatorianos, sino extranjeros, y por lo tanto no representan una buena medida de lo que ocurre en el país.



**Gráfico 7-8: Proyecto Puro Vs. CAPM**

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

En el gráfico anterior, se puede ver las diferencias existentes el valor actual neto y la utilidad del proyecto con el uso de CAPM y con el uso de la tasa de los inversionistas.

### 7.9. Análisis de Sensibilidad Proyecto Puro

El análisis de sensibilidad del proyecto puro va a permitir conocer las variaciones que se puede tener en el valor actual neto y en la utilidad en básicamente tres casos, el primero, es un aumento gradual de los costos, el segundo, una disminución de ventas, y el tercero, un alargamiento del periodo de ventas.

#### **7.9.1. Sensibilidad a Costos**

En el caso de que los costos directos del proyecto vayan aumentando en forma gradual, el flujo se va a ver afectado pues se va a tener que desembolsar cantidades mayores de dinero en cada período, presionando así a los inversionistas a buscar fuentes para financiar esta alza, por este motivo, es importante conocer cuál es el valor máximo de aumento que se puede dar para que el proyecto siga siendo atractivo.



## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

En la tabla siguiente, se muestran los valores de aumento del costo directo y su influencia sobre el VAN y la utilidad.

**Tabla 7-11: Sensibilidad a Costos**

%Aumento	VAN	Utilidad	Costo Directo
0.00%	\$ 63,831.13	\$ 308,472.91	\$ 800,072.00
1.00%	\$ 56,832.21	\$ 299,640.12	\$ 808,072.72
2.00%	\$ 49,833.29	\$ 290,807.32	\$ 816,073.44
3.00%	\$ 42,834.36	\$ 281,974.53	\$ 824,074.16
4.00%	\$ 35,835.44	\$ 273,141.73	\$ 832,074.88
5.00%	\$ 28,836.52	\$ 264,308.94	\$ 840,075.60
6.00%	\$ 21,837.60	\$ 255,476.14	\$ 848,076.32
7.00%	\$ 14,838.67	\$ 246,643.35	\$ 856,077.04
8.00%	\$ 7,839.75	\$ 237,810.55	\$ 864,077.76
9.00%	\$ 840.83	\$ 228,977.76	\$ 872,078.48
10.00%	\$ (6,158.10)	\$ 220,144.96	\$ 880,079.20

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

Como se puede observar, si los costos aumentan en un 10%, el proyecto deja de ser atractivo pues su valor actual neto es negativo, y con cada punto porcentual que se aumenta en costos, se disminuye el VAN de manera lineal como se puede observar en el gráfico que siguiente.

## Proyecto "Edificio Bausant": El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

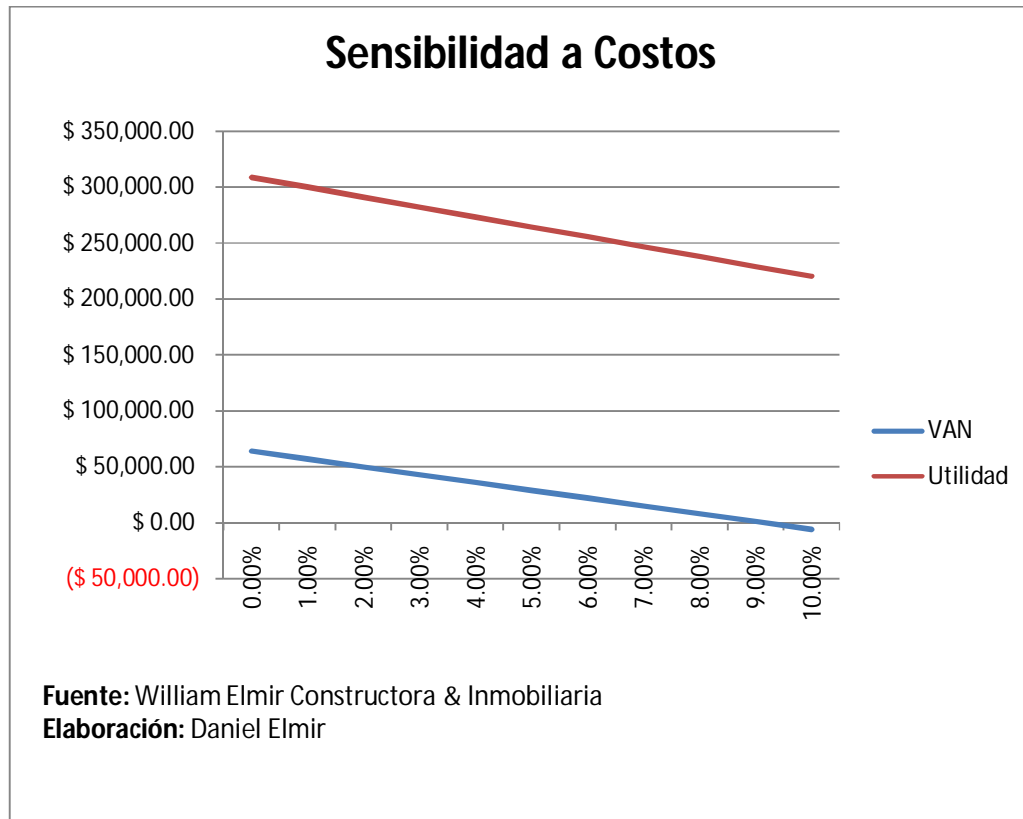


Gráfico 7-9: Sensibilidad a Costos

Del gráfico anterior, podemos concluir que el valor que hace que el VAN se vuelva cero, es el de 9.12%.

Adicionalmente, podemos ver que el VAN disminuye a razón del 11% por cada punto porcentual de aumento en los costos, lo cual nos indica que el proyecto es bastante sensible a costos pues si la duración es 24 meses, con lo situación actual del país y los aumentos en los precios del hierro y del petróleo, es muy probable que exista un aumento superior al 10% en este periodo.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

### 7.9.2. Sensibilidad a Precios

Otra variable que puede modificar el sentido del proyecto es la disminución del precio de ventas puesto que esto implica un menor flujo de ingresos al proyecto y por tanto acentúa las brechas a cubrir por parte de los inversionistas.

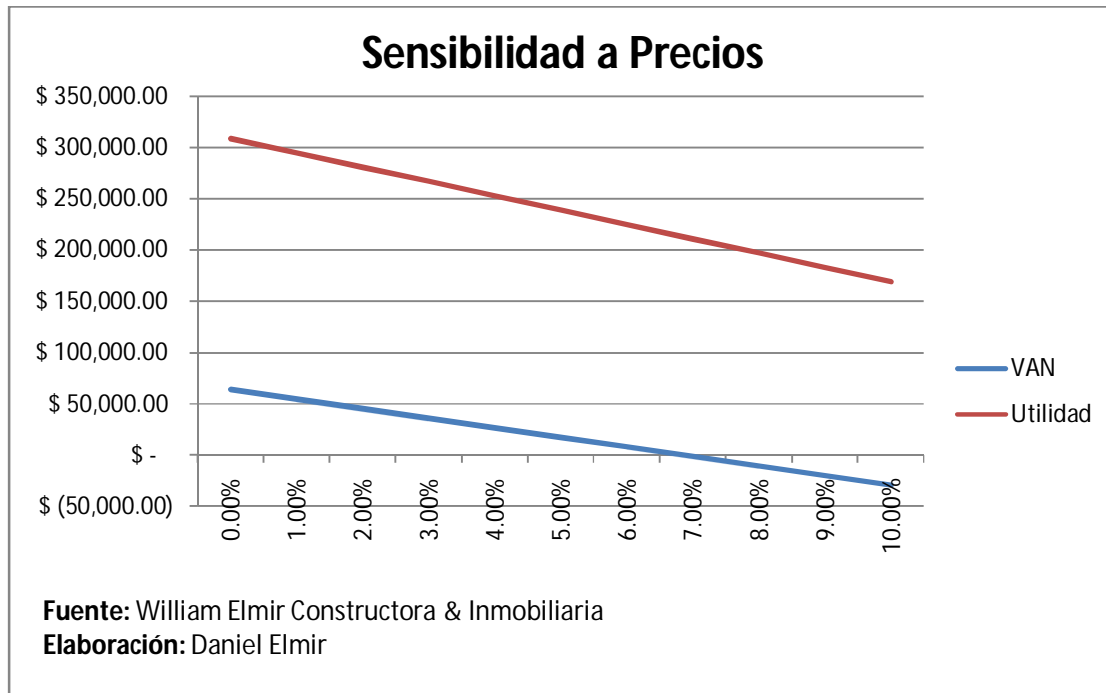


Gráfico 7-10: Sensibilidad a Precios

Como podemos ver en el gráfico anterior, la disminución de los precios, hace que tanto el valor actual neto cuanto la utilidad, se decrementen de manera lineal, a

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

razón de 15% en el caso del valor actual neto y de 5% en la utilidad por cada 1% de disminución de los precios de venta.

**Tabla 7-12: Sensibilidad a Precios**

%Disminución	VAN	Utilidad
0.00%	\$ 63,831.13	\$ 308,472.91
1.00%	\$ 54,515.16	\$ 294,519.89
2.00%	\$ 45,199.19	\$ 280,566.86
3.00%	\$ 35,883.21	\$ 266,613.84
4.00%	\$ 26,567.24	\$ 252,660.82
5.00%	\$ 17,251.27	\$ 238,707.79
6.00%	\$ 7,935.29	\$ 224,754.77
7.00%	\$ (1,380.68)	\$ 210,801.74
8.00%	\$ (10,696.65)	\$ 196,848.72
9.00%	\$ (20,012.62)	\$ 182,895.70
10.00%	\$ (29,328.60)	\$ 168,942.67

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

De los datos anteriores, podemos deducir que el proyecto es poco sensible a los precios pues la tendencia actual en Quito es que los precios se incrementen, y los precios de lanzamiento tomados por el promotor, se encuentran por debajo de la media existente al momento en proyectos de similares características.

Para obtener un valor cero en el valor actual neto, debe existir una bajada de precios de 6.85%, y a partir de este punto, todos los valores se hacen negativos, dejando el proyecto como no viable desde el punto de vista financiero.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

### 7.9.3. Sensibilidad a Velocidad de Ventas

La variable que más puede afectar a cualquier proyecto inmobiliario al momento en Ecuador, es la velocidad de ventas, pues estamos en una etapa en que la rentabilidad ha disminuido de tal forma que unos pocos meses de alargue en el proceso de ventas, pueden llevarnos al fracaso.

**Tabla 7-13: Sensibilidad a Ventas**

VAN	UTILIDAD	MESES ADICIONALES
\$ 58,581.57	\$ 304,972.91	1.00
\$ 54,011.96	\$ 303,472.91	2.00
\$ 48,950.84	\$ 256,962.83	3.00
\$ 43,484.40	\$ 133,731.25	4.00
\$ 37,683.40	\$ 80,511.22	5.00
\$ 31,606.47	\$ 31,726.19	6.00
\$ 25,302.49	\$ (13,156.04)	7.00

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

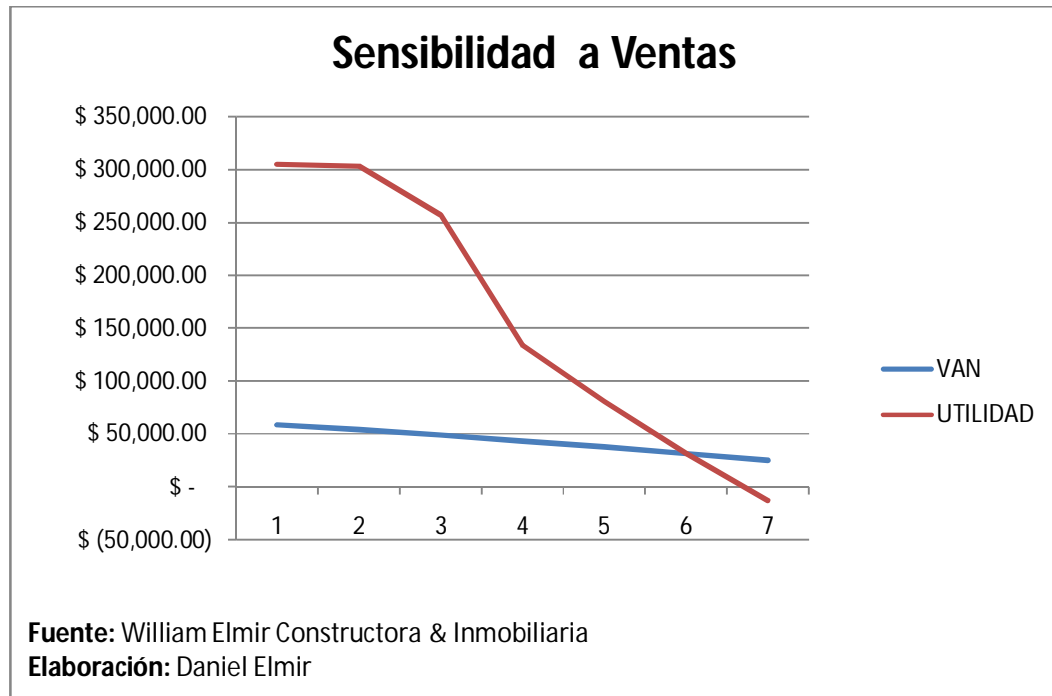
**Elaboración:** Daniel Elmir G.

Como podemos ver en la tabla anterior, si bien el valor actual neto sigue siendo positivo, la utilidad va disminuyendo progresivamente hasta hacerse negativa, este fenómeno se da porque tenemos que asumir un costo fijo mensual de \$1000 por administración y otro de \$500 por publicidad en cada mes de retraso en ventas.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García



**Gráfico 7-11: Sensibilidad a Ventas**

Como se puede apreciar en el gráfico anterior, en a partir del séptimo mes, la utilidad del proyecto comienza a tener valores negativos, por este motivo, podemos decir que el proyecto es sensible a la velocidad de ventas en el momento actual porque existen proyectos terminados que tienen departamentos sin vender por seis y o más meses.

Como hemos podido ver en este capítulo, el proyecto puro es viable desde el punto de vista financiero pues su valor actual neto es mayor que cero y la utilidad es cercana a la esperada en el análisis plano.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

En lo referente a la sensibilidad del proyecto, pudimos ver que es sensible a los costos pues un alza de 10% hace que el VAN se vuelva menor a cero, no es sensible a la baja de precios porque se necesita un 7% de decremento para obtener valores negativos en el VAN, y es muy sensible a la velocidad de ventas pues un retraso de 7 meses puede hacer que el proyecto empiece a tener pérdidas en lugar de utilidades.

## CAPITULO 8

### 8. Gerencia de Proyecto

Basado en las normas del Project Management Institute, en su manual de procedimientos PMBok®, se ha desarrollado las bases para el correcto funcionamiento del proyecto Bausant.

#### 8.1. Acta de Constitución

William Elmir Constructora & Inmobiliaria ha decidido construir el proyecto Bausant en la ciudad de Quito en un lote de terreno de 398 m<sup>2</sup>, ubicado en la avenida Eloy Alfaro 36-246 y Carlos Julio Arosemena, del barrio El Batán, Parroquia Chaupicruz, Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha.

El proyecto está constituido por 18 unidades habitacionales, 20 estacionamientos y 18 bodegas, todo esto en un área de 2548 m<sup>2</sup> de construcción y un área de ventas de 1514 m<sup>2</sup>.

La culminación de la construcción está prevista para 18 meses contados a partir del inicio de obra.



## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

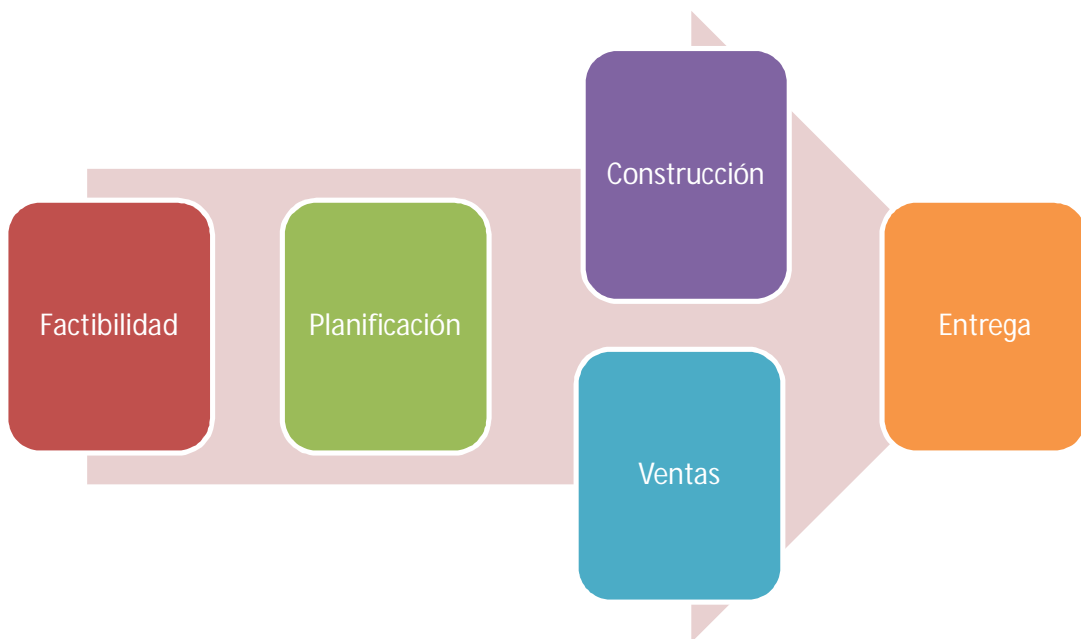
Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

El proyecto Bausant se va a realizar en cinco fases que son: Factibilidad, Planificación, Construcción, Ventas y Entrega, cada fase va a tener un entregable claro y medible para poder verificar la eficiencia y el buen cumplimiento de la planificación.

En el gráfico a continuación, se puede observar el flujo que van a tener las distintas fases del proyecto.



**Gráfico 8-1 : Fases del Proyecto**

# Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

## 8.2. Equipo de Trabajo

En el proyecto Bausant, los principales roles y encargados son los que se muestran en la tabla a continuación:

**Tabla 8-1: Roles y Encargados**

ROL	ENCARGADO
Gerencia de Proyectos	Ing. Daniel Elmir
Arquitectura	Arq. William Elmir
Cálculo Estructural	Ing. Fernando Aguinaga
Ingeniería Sanitaria	Ing. Diego Tello
Ingeniería Eléctrica	Ing. Raúl Narváez
Construcción	William Elmir Constructora & Inmobiliaria
Mercadeo	Ing. María Cristina Elmir
Ventas	Mutualista Pichincha / William Elmir Constructora & Inmobiliaria
Departamento Administrativo	Cecilia García

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

En la tabla anterior, se muestra solamente a los jefes de cada departamento, los mismos que van a ser los encargados de realizar la coordinación de todo el trabajo que se debe realizar en cada una de sus áreas de especialidad.

El gráfico a continuación, nos muestra la organización que se tiene dentro del proyecto Bausant para poder conocer el funcionamiento orgánico del mismo.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---



**Gráfico 8-2 : Organigrama del Proyecto**

La gerencia de proyectos va a estar a cargo de todos los departamentos, y los jefes departamentales van a reportar mensualmente a la gerencia para poder tener una idea continua del avance de obra.

### **8.3. Asunciones**

Existen parámetros dentro del proyecto que se han asumido como constantes y son los que se muestran en el presente apartado, se los ha dividido en rubros grandes como construcción, planificación y ventas.

# Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

## **8.3.1. Planificación**

Dentro de la planificación, los parámetros asumidos son:

- No va a existir cambios en el diseño arquitectónico.
- Se va a obtener el permiso de habitabilidad.

## **8.3.2. Construcción**

La construcción tiene como asunciones:

- La conclusión de obra será en 18 meses.
- No existirán cambios por errores propios.

## **8.3.3. Ventas**

En lo referente a ventas, se ha puesto como asunciones los siguientes puntos:

- El precio de venta no va a ser menor a \$960 m<sup>2</sup>.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

- Se culminará de vender el proyecto en 18 meses a partir de la etapa de pre inversión.
- No existirán ventas de contado.

### 8.4. Hitos y Entregables

Bausant tiene varios entregables que se convierten en los hitos principales del proyecto, y son los que se muestran en el cuadro a continuación:

**Tabla 8-2 : Hitos y Entregables**

ENTREGABLE	FECHA
Planos Arquitectónicos y de Ingeniería	Junio 1 de 2008
Documentación Legal y Municipal	Agosto 1 de 2008
Inicio de Obra	Septiembre 1 de 2008
Término de Obra	Enero 1 de 2009
Permiso de Habitabilidad	Febrero 1 de 2009
Entrega y Puesta en Marcha	Febrero 1 de 2009

**Fuente:** William Elmir Constructora & Inmobiliaria

**Elaboración:** Daniel Elmir G.

La entrega se realizará directamente a los clientes finales una vez que hayan cumplido con todas sus obligaciones monetarias para con la empresa promotora.

# Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

## 8.5. Estructura de Desglose del Trabajo (EDT)

Cada fase del proyecto va a tener sus actividades específicas, en el gráfico siguiente, se muestran los paquetes de trabajo más grandes, mismos que posteriormente serán descompuestos en subprocesos más pequeños.

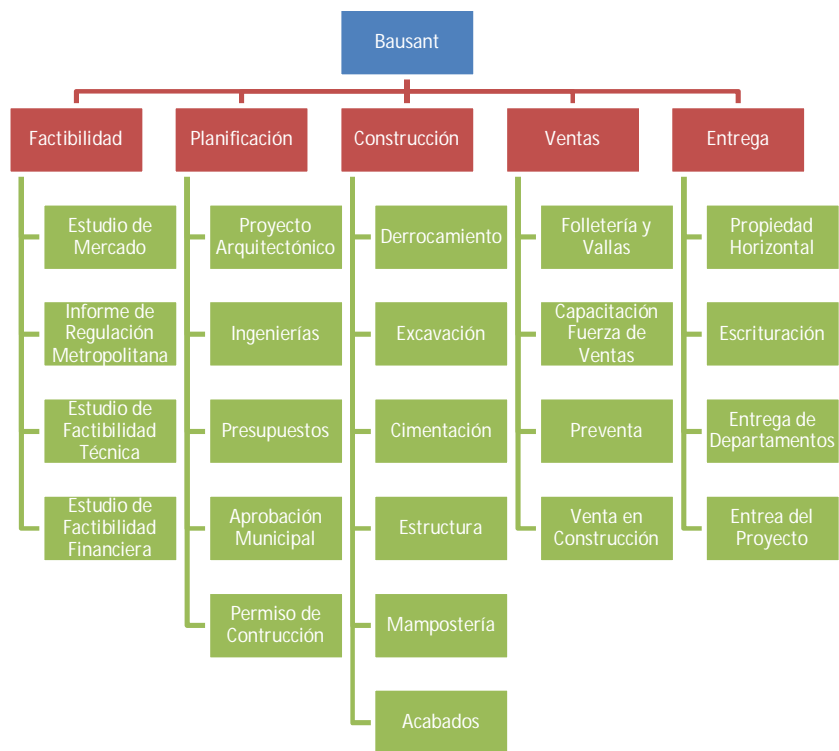


Gráfico 8-3 : EDT

### 8.6. Criterios de Aceptación de Entregables

Dentro del proyecto, se ha definido varios criterios de aceptación de los entregables, mismos que se muestran a continuación:

- Planos As Built.
- Informe del Cuerpo de Bomberos.
- Permiso de Habitabilidad Municipal.
- Acta de entrega – recepción definitiva.
- Inscripción de las escrituras ante el Señor Registrador de la Propiedad.

### 8.7. Gestión de Cambios

Todos los cambios que se tengan que hacer dentro de proyecto, y que afecten al cronograma o al presupuesto, deben ser aprobados en conjunto por el gerente de proyecto y por la empresa promotora de desarrollo, para esto, se debe tener una solicitud de cambio debidamente llena y justificada por la persona que solicita el cambio.

Luego de recibir la solicitud de cambio, el gerente de proyecto debe realizar una evaluación previa del impacto que se puede tener en el proyecto, para luego informarlo a la empresa promotora para su visto bueno.

### **8.8. Gestión de Adquisiciones**

Las adquisiciones dentro del proyecto tienen un papel fundamental, y por tanto, se deberá seguir el procedimiento al pie de la letra para garantizar el correcto funcionamiento de la construcción.

Primero que nada, se va a calificar los proveedores para todos los rubros que superen los \$5000, estos van a tener que presentar una carta de presentación con tres referencias comerciales y tres referencias bancarias verificables.

Luego de la calificación de proveedores, se va a solicitar tres proformas por escrito, que deben incluir garantías de fiel cumplimiento y de seriedad de la oferta, dichas garantías serán entregadas por parte de los proveedores al momento de la firma de los contratos, y serán devueltas únicamente a la conclusión de los trabajos de conformidad con los términos de la proforma inicial.



## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

En el caso de proveedores de servicios menores, deberán entregar los materiales solicitados directamente en obra con un máximo de tiempo de 12 horas luego del pedido por parte de la empresa constructora.

Todos los pagos a proveedores se realizarán como mínimo quince días después de emitida la factura en el caso de compras menores, y en el caso de servicios por contrato, se realizarán los pagos en las fechas acordadas pero con la aprobación de avance de obra por parte de la gerencia de proyectos.

### **8.9. Gestión de Comunicaciones**

Las comunicaciones dentro del proyecto se van a realizar directamente con los jefes departamentales en primera instancia, y ellos serán los encargados del contacto con la gerencia de proyectos.

Los métodos utilizados para la comunicación serán:

- Mensajes de correo electrónico.
- Libro de Obra.
- Llamadas telefónicas.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

Toda comunicación debe estar debidamente documentada y firmada por su autor, para su posterior archivo.

La frecuencia de comunicación será principalmente semanal, pero de ser necesario, se realizarán todos los contactos respectivos en casos que sean emergentes.

La gerencia de proyecto dentro de William Elmir Constructora & Inmobiliaria, tiene un rol muy importante pues se quiere garantizar el correcto funcionamiento del proyecto desde su fase inicial hasta su culminación y entrega al cliente final, por este motivo, no se escatimarán esfuerzos para lograr que los objetivos se cumplan de manera cabal y para alcanzar un traslape de fases razonable que recorte el tiempo del proyecto al mínimo posible sin poner en riesgo la calidad.

## CAPITULO 9

### 9. Estrategia Legal

Bausant está pensado para cumplir con todas las normas, ordenanzas y leyes vigentes en el país, y para esto, se ha diseñado una estrategia legal que permita garantizar la seguridad jurídica en todo momento, tanto para los clientes como para la empresa constructora.

#### 9.1. Documentación Jurídica del Proyecto

William Elmir Constructora & Inmobiliaria, para garantizar a sus clientes va a tramitar todos los documentos habilitantes para la construcción y desarrollo del proyecto antes de comenzar la construcción, todo esto para dar énfasis en mostrar a los posibles compradores una imagen de solidez institucional y de confianza.

Entre los documentos legales que se va a tramitar antes del inicio del proyecto, se encuentran:

- Escritura pública del lote de terreno debidamente inscrita en el Registro de La Propiedad.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

- Planos Aprobados.
- Permiso de construcción.
- Garantías bancarias Municipales.
- Propiedad Horizontal.

### 9.2. Documentación Legal con Clientes

Los clientes del proyecto Bausant van a estar garantizados legalmente desde su decisión de compra a que todos los trámites se van a realizar mediante escritura pública debidamente legalizada por un Notario del cantón.

Al momento de entrega del anticipo, se va a firmar una promesa de compra venta en la cual se van a indicar claramente las características del inmueble, tamaños, acabados, adicionalmente, se fijara el tiempo de entrega, la forma de pago y el precio real pactado.

Un mes antes de la culminación de la construcción, la empresa promotora va a realizar la entrega de todos los documentos habilitantes para la firma de la escritura definitiva de compra venta de la unidad de vivienda para que el comprador pueda

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

realizar todos los trámites bancarios de ser el caso, para poder proceder con la celebración de la compra venta.

Finalmente, cuando se realice la entrega del proyecto, la empresa promotora hará la entrega d todos los servicios y áreas comunales a la persona que los condóminos hayan nominado como presidente o administrador del edificio, este acto se lo realizará en presencia de un Notario del cantón para darle la solemnidad necesaria a dicho acto.

### **9.3. Controversias Legales**

En caso de existir alguna controversia legal, la empresa promotora, se someterá a un tribunal de arbitraje y mediación de la Cámara de Comercio de Quito, y garantizara que la información solicitada sea entregada de manera diligente con la finalidad de resolver cualquier inconveniente de una manera en la cual las dos partes salgan satisfechas.

Con esta estrategia legal, se pretende mantener un buen control sobre las negociaciones, haciéndolas totalmente transparentes desde un inicio y llenándolas de seguridad tanto para el comprador como para el promotor inmobiliario.

## 10. Conclusiones y Recomendaciones

### 10.1. Conclusiones

- La Economía y la Política en el negocio Inmobiliario

En lo referente a la economía y la política en el país, se puede concluir que nos encontramos en un momento de coyuntura bastante importante y que de los resultados del referéndum que se avecina, va a depender mucho la estabilidad del sector inmobiliario, por este motivo es importante tomar los resguardos necesarios para que el proyecto no se vea afectado de una manera substancial.

- Análisis de Mercado

El mercado actual en la ciudad de Quito es bastante amplio, y no existen muchos proyectos similares a lo que ofrece el edificio Bausant, su ubicación, diseño calidad y por sobre todo servicio, hacen de este proyecto una excelente opción para los exigentes clientes de clase media alta que buscan una vivienda que llene sus expectativas.

Adicional a todos los beneficios que el edificio Bausant tiene, el promotor ha decidido entrar al mercado con un precio por metro cuadrado inferior al de la

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

competencia y brindar mayor calidad en los acabados, con esto se pretende realizar una rápida venta del proyecto.

- Análisis de Técnico

Bausant se encuentra ubicado en una zona privilegiada de la ciudad de Quito pues está en unas de sus arterias principales, al poseer una vista espectacular de la ciudad, el promotor ha planificado los departamentos de tal forma que tengan la mayor cantidad posible de visibilidad y sobre todo de iluminación natural mediante el uso de grandes ventanas en la fachada frontal.

- Análisis de Costos

El promotor ha realizado un costeo en el cual se ha tomado en cuenta la mayor cantidad posible de variables para lograr llegar a una aproximación real del costo por metro cuadrado que se va a tener a lo largo de la construcción, dentro del costeo se ha tomado muy en cuenta la incidencia que tiene el valor del hierro pues el mismo está en una tendencia constante al alza.

Se ha podido conseguir un costo por metro cuadrado de construcción incluido terreno e indirectos de \$450, y un costo por metro cuadrado vendible de \$758, este valor esta dentro de un rango aceptable y flexible que nos permitirá soportar las constantes subidas del hierro.

## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

- Plan de Mercadeo

El plan de mercadeo se ha pensado para aprovechar al máximo los puntos fuertes de proyecto, y para tratar de minimizar las debilidades. Esto se va a lograr mediante una estrategia de diferenciación de precios por altura y por ubicación, esto quiere decir que los departamentos que tienen mejores características como vista, van a tener un valor mayor que los que se encuentran en la parte posterior, y además serán más costosos los departamentos que se encuentran en pisos superiores.

Otro punto importante dentro del plan de mercadeo es que se ha pensado una forma de pago bastante asequible para los clientes esto es:

10% como reserva del bien.

20% en cuotas iguales hasta culminar la obra.

70% crédito hipotecario con cualquier banco.

- Análisis Financiero

Financieramente, Bausant es un proyecto atractivo pues con una tasa de descuento de 25%, se logra tener un valor actual neto de \$63.000 y una utilidad de \$309.000 en el caso del proyecto puro.



## Proyecto “Edificio Bausant”: El Placer de Vivir con Estilo

Universidad San Francisco de Quito – Universidad Politécnica de Madrid

William Daniel Elmir García

---

En el caso de apalancar el proyecto con un crédito bancario, y utilizando la misma tasa de descuento, se tiene un valor actual neto de \$89.000 y una utilidad de \$283.000, esto nos indica que es un proyecto viable.

- Gerencia de Proyecto

En lo referente a gerencia de proyectos, la utilización del estándar de PMI, hace que se tenga una solida base que permita obtener buenos resultados y un excelente control sobre todas las fases del proyecto para asegurar que se concluya de forma satisfactoria.

- Estrategia Legal

El promotor ha tomado muy en cuenta todos los aspectos legales, tanto para la adquisición del terreno como para la venta de los departamentos, y esto le da al proyecto un valor agregado pues se garantiza la seguridad tanto para la empresa como para los clientes.

### 10.2. Recomendaciones

Como recomendaciones finales para el proyecto Bausant, se puede citar las siguientes:

Dado el momento actual de la construcción en el país, sería importante esperar un poco para iniciar el proyecto, al menos hasta conocer los resultados del referéndum aprobatorio de la nueva constitución.

Se debe estar muy atento a las variaciones que sufren los precios de los materiales, y ajustar el presupuesto para poder mantener un buen control sobre el mismo.

Como recomendación final, quisiera decir que seguir la planificación de la gerencia de proyectos de una forma precisa, va a permitir que el proyecto tenga un gran éxito, pues se encuentra en una inmejorable situación geográfica de la ciudad y cuenta con la aceptación de los posibles compradores.

## 11. Bibliografía

### 11.1. Fuentes de Internet

*Asamblea Nacional Constituyente.* (2008). Retrieved 2008, from <http://www.asambleaconstituyente.gov.ec>

*Banco Central del Ecuador.* (2008, Junio 20). Retrieved 2008, from <http://www.bce.fin.ec>

*Cámara de la Construcción de Quito.* (2008). Retrieved 2008, from <http://www.ccq.com.ec>

*Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).* (2008). Retrieved 2008, from <http://www.inec.gov.ec>

*Superintendencia de Bancos del Ecuador.* (2008). Retrieved 2008, from <http://www.superban.fin.ec>

Wikipedia. (2008). *Inflación.* Retrieved 03 05, 2008, from <http://es.wikipedia.org/wiki/Inflaci%C3%B3n>

### 11.2. Libros y Artículos

Mochón, F. (2006). *Principios de Economía.* Madrid: McGraw Hill.

Rufasto, A. (n.d.). Riesgo de las Acciones: el Modelo CAPM y el factor Beta.

### 11.3. Material de Clase

Maiguashca, F. (2007). Principios de Micro y Macro Economía.

Ledesma, E. (2007-2008). Gerencia de Proyectos.

Schutte, F. (2008). Marketing Inmobiliario.