



Ing. Gabriel Báez G.

ÍNDICE

GENERAL

CAPITULO I

1	RESUMEN EJECUTIVO	1
1.1	ÁREAS Y COSTO TOTAL DEL PROYECTO	1
1.2	PRECIO DE VENTA, UTILIDAD Y RENTABILIDAD DEL PROYECTO	2
1.3	VAN Y TIR DEL PROYECTO	2

CAPITULO II

2	ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	3
2.1	FACTORES ECONÓMICOS	3



Ing. Gabriel Báez G.

2.1.1	PRODUCTO INTERNO BRUTO	3
2.1.2	CRÉDITOS Y TASAS DE INFLACIÓN	6
2.1.2.1	CRÉDITO HIPOTECARIO BANCA PRIVADA	6
2.1.2.2	TASAS DE INTERÉS	8
2.1.2.2.1	TASAS DE INTERÉS ACTIVA	8
2.1.2.2.2	TASA MÁXIMA DE INTERÉS EN EL SECTOR DE VIVIENDA	9
2.1.3	ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR	10
2.1.4	INFLACIÓN	11
2.1.5	REMESAS MIGRANTES	13
2.1.6	RIESGO PAÍS	17
2.1.7	EMPLEO	18

CAPITULO III

3	ANÁLISIS DE MERCADO	20
---	---------------------	----



Ing. Gabriel Báez G.

3.1 LOCALIZACIÓN DEL TERRENO	20
3.1.1 FOTOGRAFÍAS DEL TERRENO Y EL PROYECTO	21
3.2 ENTORNO	24
3.2.1 ANÁLISIS DEL ENTORNO	24
3.2.1.1 SERVICIOS BÁSICOS	24
3.2.1.2 DEMOGRAFÍA DE LA ZONA	24
3.2.1.3 ACCESO VIAL	24
3.2.1.4 CENTROS CULTURALES Y EDUCATIVOS	25
3.2.1.5 TRANSPORTE URBANO	25
3.3 ANÁLISIS F.O.D.A.	25
3.3.1 FORTALEZAS	25
3.3.2 OPORTUNIDADES	26
3.3.3 DEBILIDADES	26
3.3.4 AMENAZAS	26
3.4 ANÁLISIS DE LA POSIBLE DEMANDA DEL PROYECTO	27
3.4.1 OBJETIVO	27
3.4.2 ANÁLISIS DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE VIVIENDA EN GENERAL	27
3.4.3 SEGMENTACIÓN DE MERCADO	28



Ing. Gabriel Báez G.

3.4.3.1	SEGMENTACIÓN GEOGRÁFICA	28
3.4.3.2	SEGMENTACIÓN DEMOGRÁFICA	28
3.4.4	DEMANDA	28
3.4.4.1	PERFIL DE MI CLIENTE	33
3.4.4.2	CONCLUSIONES DE LA DEMANDA	34
3.5	OFERTA	36
3.5.1	ANÁLISIS DE LA OFERTA	43
3.5.2	CONCLUSIONES DE LA OFERTA	52

CAPITULO IV

4	COMPONENTE TÉCNICO, ARQUITECTÓNICO.	56
4.1	LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO	56
4.2	ZONIFICACIÓN URBANA	57
4.3	SERVICIOS DISPONIBLES EN EL SECTOR	57
4.3.1	SERVICIOS BÁSICOS	57
4.3.2	DEMOGRAFÍA DE LA ZONA	57



Ing. Gabriel Báez G.

4.3.3 ACCESO VIAL	58
4.3.4 CENTROS CULTURALES Y EDUCATIVOS	58
4.3.5 TRANSPORTE URBANO	58
4.4 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	59
4.4.1 EL PROYECTO	59
4.4.2 IMPLANTACIÓN DEL PROYECTO	60
4.4.3 TIPOLOGÍA DEL PROYECTO	61
4.4.3.1 CASA TIPO A ÁREA APROXIMADA DE 84 m ²	62
4.4.3.1.1 PLANTA BAJA	62
4.4.3.1.1 PLANTA ALTA	62
4.4.3.2 CASA TIPO B ÁREA APROXIMADA DE 98 m ²	63
4.4.3.2.1 PLANTA BAJA	63
4.4.3.2.1 PLANTA ALTA	63
4.4.3.3 CASA TIPO C ÁREA APROXIMADA DE 108 m ²	63
4.4.3.3.1 PLANTA BAJA	63
4.4.3.3.2 PLANTA ALTA	63
4.4.3.3.3 SEGUNDA PLANTA ALTA	63
4.4.3.4 DISEÑO EXTERIOR DEL PRODUCTO	66
4.4.3.5 DETALLES INTERIORES DE LAS VIVIENDAS	67



Ing. Gabriel Báez G.

4.4.4 CUADRO DE ÁREAS	71
4.5 ESPECIFICACIONES	72
4.6 PRESUPUESTO	74
4.6.1 COSTOS DEL PROYECTO	77
4.6.1.1 COSTOS DIRECTOS DEL PROYECTO	78
4.6.1.2 COSTOS INDIRECTOS	79
4.7 CRONOGRAMA VALORADO	80
4.7.1 DESCRIPCIÓN CRONOLÓGICA DE LOS TRABAJOS	81

CAPITULO V

5 ESTRATEGIA COMERCIAL	85
5.1 INTRODUCCIÓN	85
5.2 ESTRATEGIAS DE MARKETING	86
5.3 ESTRATEGIA DE VENTAS	87
5.3.1 PRODUCTO	88
5.3.2 PRECIO	88



Ing. Gabriel Báez G.

5.3.3 PLAZA	90
5.3.4 PROMOCIÓN	91
5.4 MARKETING DIRECTO E INTEGRAL	92

CAPITULO VI

6 ANÁLISIS FINANCIERO	94
6.1 CUADRO DE RESULTADOS	94
6.2 ANÁLISIS DE INGRESOS POR VENTAS	96
6.3 INGRESOS POR VENTAS (sin apalancamiento bancario)	99
6.4 INGRESOS POR VENTAS (con apalancamiento bancario)	101
6.5 COSTOS DE EJECUCIÓN DEL PROYECTOS (sin apalancamiento)	102
6.6 COSTOS DE EJECUCIÓN DEL PROYECTOS (con apalancamiento)	103
6.7 ANÁLISIS DE FLUJOS ACUMULADOS DE CAJA	104
6.7.1 SIN APALANCAMIENTO	104
6.7.2 CON APALANCAMIENTO	105
6.8 ANÁLISIS CAPM (TAZA DE DESCUENTO)	107



Ing. Gabriel Báez G.

6.9	VALOR ACTUAL NETO Y TASA INTERNA DE RETORNO	109
6.10	ANÁLISIS DE SENSIBILIDADES	110
6.10.1	SENSIBILIDAD DEL VAN Y LA TIR CON VARIACIÓN EN EL P.V.P.	110
6.10.1.1	SIN APALANCAMIENTO	110
6.10.1.2	CON APALANCAMIENTO	114
6.10.2	SENSIBILIDAD DEL VAN Y LA TIR CON VARIACIÓN EN EL COSTO DE CONSTRUCCIÓN	118
6.10.2.1	SIN APALANCAMIENTO	118
6.10.2.2	CON APALANCAMIENTO	122
6.10.3	SENSIBILIDAD DEL VAN CON VARIACIÓN EN LA VELOCIDAD DE VENTAS	126
6.10.3.1	SIN APALANCAMIENTO	126
6.10.3.2	CON APALANCAMIENTO	128
6.11	RENTABILIDADES ESPERADAS	130

CAPITULO VII

7	ENTORNO LEGAL	131
7.1	COMPRA DEL TERRENO	131



Ing. Gabriel Báez G.

7.2	INICIACIÓN DE LOS ESTUDIOS	131
7.3	APROBACIÓN DE PLANOS	133
7.4	PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.	133
7.5	DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	135
7.6	CONTROL DE EDIFICACIONES	136
7.7	ESCRITURAS DE COMPRA Y VENTA	136
7.8	SITUACIÓN LEGAL DEL PROYECTO	137

CAPITULO VIII

8	ANÁLISIS GERENCIAL	138
8.1	ACTA DE CONSTITUCIÓN	138
8.1.1	ALCANCE DEL PROYECTO	138
8.2	VISIÓN GENERAL	143
8.3	OBJETIVO DEL PROYECTO	143
8.3.1	GENERALES	143



Ing. Gabriel Báez G.

8.3.2 DE MERCADO	143
8.3.3 TÉCNICOS ARQUITECTÓNICOS	144
8.3.4 FINANCIEROS	144
8.3.5 LEGALES	144
8.3.6 ORGANIZACIONES	144
8.3.7 ENFOQUE DEL PROYECTO	144
8.4 ORGANIZACIÓN DEL PROYECTO	145
8.5 ORGANIGRAMA	146
8.6 ESTRUCTURA DETALLADA DE TRABAJO (EDT)	147

CAPITULO IX

9 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	148
9.1 CONCLUSIONES	148
9.2 RECOMENDACIONES	150



Ing. Gabriel Báez G.

BIBLIOGRAFÍA

TEXTOS	151
PUBLICACIONES Y BOLETINES	152
INFORMACIÓN EN LA WEB	152
CONSULTAS A EXPERTOS	153



Ing. Gabriel Báez G.

CAPITULO I



Ing. Gabriel Báez G.

CAPITULO II



Ing. Gabriel Báez G.

CAPITULO III



Ing. Gabriel Báez G.

CAPITULO IV



Ing. Gabriel Báez G.

CAPITULO V



Ing. Gabriel Báez G.

CAPITULO VI



Ing. Gabriel Báez G.

CAPITULO VII



Ing. Gabriel Báez G.

CAPITULO VIII



Ing. Gabriel Báez G.

CAPITULO IX