



Ing. Gabriel Báez G.

**1 RESUMEN EJECUTIVO**

El proyecto “Conjunto Portal Santa Lucia” se encuentra localizado al oriente de Quito, aledaño al sector del Valle de los Chillos, el acceso es por la autopista General Rumiñahui a la altura del puente tres. El proyecto está concebido con 22 viviendas y un local comercial, las viviendas tienen una superficie que oscila entre los 80m<sup>2</sup> a 120m<sup>2</sup> con un precio promedio por metro cuadrado de \$443.23/m<sup>2</sup>.

Nuestro cliente meta está entre la edad de 25-50 años debe tener un ahorro promedio de \$15.000 a \$20.000 dólares, y con un ingreso familiar de \$1.000 a \$1.500 dólares mensuales. El proyecto tiene una duración en total de 24 meses.

A continuación se describen los datos más relevantes del proyecto:

**1.1 ÁREAS Y COSTO TOTAL DEL PROYECTO**

ÁREA DEL TERRENO	2.880 m <sup>2</sup>	
<b>ÁREA ÚTIL</b>	<b>2.229,50 m<sup>2</sup></b>	<b>A</b>
COSTO DE CONSTRUCCIÓN DE LAS CASAS	\$ 573.705	B
OBRAS COMPLEMENTARIAS (URBANISMO)	\$ 49.026	C
COSTOS INDIRECTOS	\$ 139.537	D
COSTO DEL TERRENO	\$ 75.000	E
<b>COSTO TOTAL DEL PROYECTO</b>	<b>\$ 837.268</b>	<b>F</b>
COSTO POR M2 CONSTRUCCIÓN DE LAS CASAS	\$ 257,32 /m <sup>2</sup>	B/A
INCIDENCIA EN EL COSTO POR M2 DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS	\$ 21,99 /m <sup>2</sup>	C/A
INCIDENCIA EN EL COSTO POR M2 DE LOS COSTOS INDIRECTOS	\$ 62,59 /m <sup>2</sup>	D/A
INCIDENCIA EN EL COSTO POR M2 DEL TERRENO	\$ 33,64 /m <sup>2</sup>	E/A
<b>COSTO POR METRO CUADRADO</b>	<b>\$ 375,54 /m<sup>2</sup></b>	<b>F/A</b>

**TABLA 1. 1**

**REALIZADO POR: GABRIEL BÁEZ**



Ing. Gabriel Báez G.

## 1.2 PRECIO DE VENTA, UTILIDAD Y RENTABILIDAD DEL PROYECTO

### SIN APALANCAMIENTO

TOTAL DE M2 EN CONSTRUCCIÓN	2229,50 m2
PRECIO POR METRO CUADRADO	\$ 443,23 /m2
TOTAL DE COSTOS	\$ 837.268
TOTAL DE INGRESOS	\$ 988.181
UTILIDAD ESPERADA	\$ 150.913
MARGEN DE UTILIDAD	15%

**TABLA 1. 2**

**REALIZADO POR: GABRIEL BÁEZ**

### CON APALANCAMIENTO

TOTAL DE M2 EN CONSTRUCCIÓN	2229,50 m2
PRECIO POR METRO CUADRADO	\$ 443,23 /m2
TOTAL DE COSTOS	\$ 837.268
COSTO FINANCIERO	\$ 20.000
TOTAL DE INGRESOS	\$ 988.181
UTILIDAD ESPERADA	\$ 130.913
MARGEN DE UTILIDAD	13%

**TABLA 1. 3**

**REALIZADO POR: GABRIEL BÁEZ**

## 1.3 VAN Y TIR DEL PROYECTO

Una vez determinada la tasa de descuento y asumiendo un velocidad de ventas de cuatro meses se obtuvo un **VAN de \$30.510** y una **TIR de 30,6% (SIN APALANCAMIENTO)** lo cual no indica que el proyecto si es viable, sin embargo es muy sensible.

Por otro lado el proyecto con un apalancamiento de \$200.000 arrojo un **VAN de \$45.982** y una **TIR de 42,32%**.