

CAPÍTULO DOS
ANÁLISIS DE OFERTA Y DEMANDA

OBJETIVO

El objetivo es realizar un análisis de los beneficios de la ubicación del terreno seleccionado donde se proyecta un producto inmobiliario destinado a uso de oficinas. Para identificar las ventajas competitivas de nuestro producto analizamos la demanda y oferta de bienes inmuebles de oficinas en Quito, en los dos últimos años. Para esto se describe una pequeña síntesis del desarrollo y crecimiento de la ciudad de Quito identificando las zonas de mayor crecimiento en el desarrollo de bienes de oficinas.

En este capítulo se analiza las fortalezas y debilidades de la ubicación, producto, precios, publicidad y de los canales de ventas de nuestra competencia. Esta información nos permite plantear estrategias comerciales que determinen el posicionamiento deseado de nuestro producto en el mercado.

2.1. UBICACIÓN DEL TERRENO

El terreno se ubica en la Av. Orellana y la Av. Amazonas en la zona Centro Norte de la ciudad de Quito. Este lote se encuentra en una zona de mucho dinamismo y crecimiento del sector de la construcción porque colinda y tiene facilidad de vías de acceso a sectores vecinos de alta plusvalía y desarrollo como las modernas zonas financieras y ejecutivas delimitadas por la Av. Amazonas, Av. 12 de Octubre, la Av. Eloy Alfaro y por la misma Av. Orellana.

El proyecto presenta una arquitectura que se relaciona directamente con su entorno donde se presenta una tipología mixta de usos de vivienda en la zona urbana de La Mariscal que ha venido desarrollándose comercialmente creando un entorno muy diverso y heterogéneo. Entorno dentro del cual el proyecto propone una lectura muy ordenada dentro de un marco público único dentro del sector.

GRÁFICO 2.1 CROQUIS DE UBICACIÓN

Av. Orellana y Av. Amazonas en la zona Centro Norte de Quito.



IMAGEN 2.1 FOTOGRAFIA AÉREA



FUENTE: PLANO DE QUITO - GOOGLE EARTH

2.2. ANÁLISIS DEL ENTORNO DEL TERRENO.

El terreno se encuentra en el sector Centro Norte de la ciudad de Quito, enfrentando un cruce importante de vial de la Av. Amazonas y la Av. Francisco de Orellana. En el entorno inmediato del proyecto se encuentra el Hotel Marriot- Quito y el Colegio Militar Eloy Alfaro, la zona comercial a lo largo de la Av. Amazonas desde el sur.

2.2.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL TERRENO

En las siguientes fotografías podemos observar las condicionantes del entorno inmediato y crear una imagen de la presencia que tendrá el Edificio Orellana 500 en la zona.

IMAGEN 2. 2 ENTORNO INMEDIATO – HOTEL MARRIOTT



MATERIAL FOTOGRÁFICO ELABORADO POR: ESTEBAN CÁRDENAS M.

IMAGEN 2. 3 ENTORNO INMEDIATO DEL TERRENO – AV. ORELLANA



MATERIAL FOTOGRAFICO ELABORADO POR: ESTEBAN CÁRDENAS M.

IMAGEN 2. 4 ENTORNO INMEDIATO DEL TERRENO – AV. ORELLANA

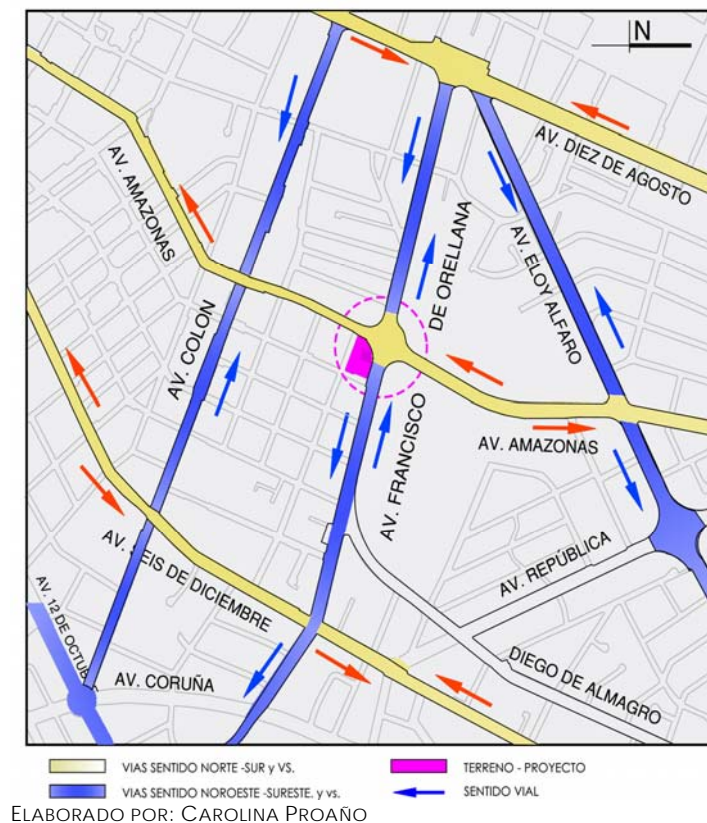


Material Fotográfico elaborado por: Esteban Cárdenas M.

2.2.2. ACCESO VIAL

El terreno adquiere una fortaleza importante al encontrarse centrado por una malla vial, que tan solo a 600m a la redonda, circulan importantes vías colectoras en sentido norte – sur como la Av. Amazonas, Av. 10 de Agosto y la Av. 6 de Diciembre; en sentido noroeste - sureste como la Av. Orellana, Av. Colón y la Av. Eloy Alfaro. Esta malla vial importante permite, a pesar del alto nivel de congestión de tráfico al que estamos sometidos los habitantes de la ciudad, a acceder al terreno con total facilidad a cualquier hora desde cualquier lugar extremo de la ciudad.

GRÁFICO 2. 2 MALLA VIAL DEL SECTOR



- Las principales vías de acceso al terreno y al proyecto son:
 - Avenida Orellana.
 - Avenida Amazonas.
 - Avenida Colón.
 - Avenida Eloy Alfaro.
 - Avenida 10 de Agosto.
 - Avenida 6 de Diciembre.
 - Avenida República.
 - Avenida Coruña.
 - Avenida 12 de Octubre.
 - Avenida Diego de Almagro.

- Los principales formas de llegar vehicularmente al proyecto son:
 - Desde el **Norte** por la Av. Amazonas, la Av. 10 de Agosto, la Av. 6 de Diciembre y la Av. Eloy Alfaro. El tiempo estimado desde Carcelen al Norte es de 35 minutos.
 - Desde el **Sur** por la Av. Amazonas, la Av. 10 de Agosto, la Av. 6 de Diciembre. El tiempo estimado desde el Centro Comercial El Recreo es de 50 minutos.
 - Desde el **Centro** por la Av. 10 de Agosto y la Av. 6 de Diciembre. El tiempo estimado desde el Palacio de Gobierno es de 30 minutos.
 - Desde el **Valle de Cumbayá** por la Av. Interoceánica, la Av. Granados, El túnel Guayasamín y la Av. Eloy Alfaro. El tiempo estimado desde la Universidad San Francisco es de 30 minutos.
 - Desde el **Valle de los Chillos** por la Av. General Rumiñahui, la Av. Patria, la Av. 6 de Diciembre. El tiempo estimado desde San Rafael es de 40 minutos.
- Facilidad de Acceso al Transporte Público:
 - Al **Noroeste** del proyecto, a una distancia aproximada de 650 m, se encuentra en la Av. 10 de Agosto el Sistema Integrado TROLEBUS. La estación inmediata es "La Colón"
 - Al **Sureste** del proyecto, a una distancia aproximada de 550 m, se encuentra en la Av. 6 de Diciembre el Sistema de Transporte público ECOVÍA. La estación inmediata es " Orellana"
 - Por la Av. Colon, Av. Amazonas existe circulación libre del Buses de transporte público que conecta en sentido este a oeste a la ciudad.

GRÁFICO 2. 3 TRANSPORTE PÚBLICO



ELABORADO POR: CAROLINA PROAÑO M.

IMAGEN 2. 5 VÍAS PRINCIPALES: AV. ORELLANA



MATERIAL FOTOGRAFICO ELABORADO POR: ESTEBAN CÁRDENAS M.

IMAGEN 2. 6 VÍAS PRINCIPALES: Av. AMAZONAS



MATERIAL FOTOGRÁFICO ELABORADO POR: ESTEBAN CÁRDENAS M.

IMAGEN 2. 7 VISTA HACIA EL TERRENO DESDE LA AV. AMAZONAS



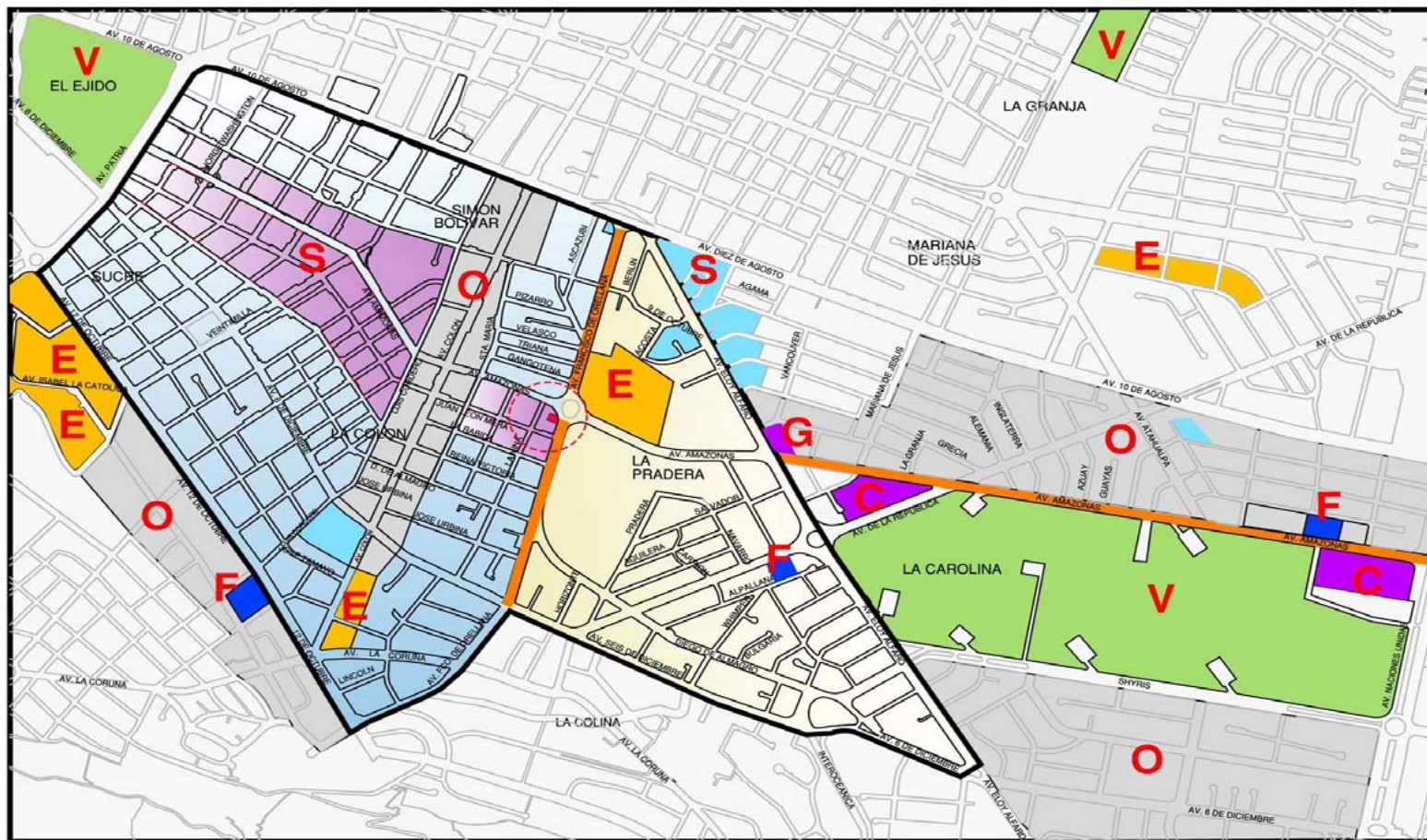
MATERIAL FOTOGRÁFICO ELABORADO POR: ESTEBAN CÁRDENAS M.









2.2.3. ACCESO A SERVICIOS

La ubicación estratégica del proyecto permite el fácil acceso a todos servicios sean estos comerciales, educativos, de salud y áreas verdes.

- Servicios **Comerciales** más cercanos:
Los Centros Comerciales más cercanos son: Mall El Jardín, C. C. Iñaquito, Caracol, Unicornio C.C.N.U. y Quicentro.
- Servicios **Financieros** más cercanos:
Av. Amazonas Matriz Produbanco, Agencia Produbanco Mall El Jardín.
Av. Amazonas Matriz B. Pichincha y Diners Club, Av. República Agencia Banco del Pichincha –Agencia B.Pichincha Mall El Jardín, Calle Cordero Agencia B. Pichincha. Agencia B. del Pacífico Mall El Jardín.
- Servicios **Educativos** más cercanos:
Colegio Militar Eloy Alfaro, Universidad Católica del Ecuador, Universidad Politécnica Nacional, Universidad Salesiana, Universidad Tecnológica Equinoccial, Universidad del Pacífico.
- Servicios de **Salud** más cercanos:
Clínica Moderna, Clínica Pasteur, Zona de Consultorios Médicos y Laboratorios - Eloy Alfaro, Hospital Vaca Ortiz, Clínica Pichincha, Centro Médico Ecuasanitas.
- Servicios de **Comida** más cercanos:
En la Av. Orellana - Spaghetti, Al- Forno, Burger King. En la Av. Amazonas- En la Av. Eloy Alfaro y los Shyris- Cafetto, Al forno, Pim's, Shushi- in, Capuleto, etc.
- Servicios de Estación de **Gasolina**:
Servicio de Gasolina – Petro Comercial,
- Áreas Verdes y de **Recreación**:
Parque La Carolina, Parque El Elejido, Parque de la Mujer.

GRÁFICO 2.4 ACCESO CERCANOS A SERVICIOS VARIOS



- | | |
|---|---|
|  AREA DE OFICINAS NUEVA OFERTA |  V - AREAS VERDES Y DE RECREACIÓN |
|  C - COMERCIO CERCANO |  O - AREA DE CRECIMIENTO DE OFICINAS - ZONA EJECUTIVA |
|  E - AREAS EDUCATIVAS CERCANAS |  F - AREA FINANCIERA CERCANA |
|  S - AREA DE SALUD CERCANAS |  VÍAS PRINCIPALES DE CIRCULACIÓN |

ELABORADO POR: CAROLINA PROAÑO M.

2.3. FORTALEZAS Y DEBILIDADES DE LA UBICACIÓN

2.3.1. FORTALEZAS

Ubicación.- La estratégica ubicación del proyecto es una fortaleza importante porque se ubica en un punto central de unión entre la Zona 1. de la Av. Amazonas Norte de crecimiento activo en el desarrollo de Edificios de Oficinas y la Zona 2A. de la Av. Amazonas Sur entre la Av. Patria y Orellana en el que no se ha presentado un valioso crecimiento de nueva oferta.

De acuerdo a la gráfica siguiente, el terreno se ubica en un punto central de toda el área de desarrollo ejecutivo en el sector norte- central de Quito.

El proyecto se implanta en una zona de alta plusvalía, donde el valor del terreno es alto y considerando el detalle de acabados y diseño arquitectónico es un producto de alto valor comercial.

Servicios.- El desarrollo urbano de la zona tan céntrica en la ciudad, permite que los ocupantes del edificio tengan facilidad de acceso a cualquier tipo de servicios: bancos, educativos, salud, recreación y áreas verdes.

Malla Vial.- La malla vial en la que circundado el proyecto permite la facilidad de acceso al mismo desde cualquier lugar de la ciudad. Además las vías que limitan el terreno como La Av. Francisco de Orellana facilitan una conexión vial directa del proyecto con Zonas de alta actividad Ejecutiva como la Av. 12 de Octubre de alto crecimiento en el desarrollo de edificios de Oficinas.

Diseño del Proyecto.- El proyecto arquitectónico es diseñado por una gran firma de Arquitectos con alto prestigio en el país. El Arq. Rafael Vélez tiene amplia experiencia en el desarrollo de proyectos de Oficinas otorgándole al proyecto un valor adicional por un gran diseño y dirección.

2.3.2. DEBILIDADES

Ubicación.- El proyecto se ubica en una zona de alto desarrollo de proyectos de oficinas enfrentando así un buen nivel de competencia.

Tráfico.- Por su ubicación tan céntrica puede considerarse una debilidad el problema de alto tráfico que se ocasiona en el sector en horas pico tanto en la mañana como en la tarde.

Contaminación Ambiental.- Por su ubicación tan céntrica es una debilidad la contaminación del ambiente y el ruido que se presenta por el alto tráfico vehicular en la zona.

Seguridad de la zona.- A pesar que la inseguridad en Quito es un factor que afecta a toda la ciudad independientemente del lugar y la hora, es una debilidad la ubicación del proyecto que al estar limitado por la Av. Amazonas que desde la Av. Patria hasta la Av. Orellana registra uno de los indicadores más altos de inseguridad.

GRÁFICO 2. 5 ZONIFICACIÓN DE LA CIUDAD



ELABORADO POR: CAROLINA PROAÑO M.

2.4. DESARROLLO INMOBILIARIO DEL OFICINAS EN QUITO, OFERTA Y DEMANDA

De acuerdo al crecimiento del sector de la construcción en los últimos años se han destacado ciertas zonas estratégicas donde se ha generado un alto dinamismo de oferta y demanda tanto de bienes de vivienda como de oficinas y comercio, que responden a las necesidades puntuales de cada segmento a atender.

Con respecto al crecimiento de la oferta y demanda de proyectos de oficinas, se han destacado ciertos sectores a lo largo de avenidas importantes, que cruzan la ciudad, como focos de valorización por diferentes razones como: ubicación, acceso a varios servicios, por la calidad de los productos ofertados en la zona, etc. Oscar Borrero indica en su libro Avalúos que al identificar en una ciudad focos de valorización a partir del desarrollo urbano y de la actividad de la zona, permite que los terrenos del lugar como los bienes inmuebles eleven el precio por metro cuadrado y se incremente el valor de la ubicación y la plusvalía de zona con respecto a la ciudad.

De acuerdo a estudios realizados por Remarks, informan que la proyección de Nueva Oferta de Oficinas dentro de los cuatro próximos años es alrededor de veintiséis nuevos proyectos que alcanza a 160 000 m².

En este capítulo analizaremos el desarrollo de la oferta y demanda de oficinas Nuevas de acuerdo a 5 sectores importantes de alto crecimiento en los últimos años donde se ha identificado un alto dinamismo en la construcción de bienes de oficinas. Esta subdivisión de sectores es emitida por Remark en su publicación semestral, Edición 01 del presente año. Estos sectores a analizar son:

- **Zona 1 - Amazonas Norte** _ Área de crecimiento a lo largo de la Av. Amazonas, hacia el norte, entre la Av. Eloy Alfaro y la Av. Naciones Unidas.

- **Zona 2 - Amazonas Sur** _ Área definida a lo largo de la Av. Amazonas entre la Av. Eloy Alfaro y Av. Patria.
- **Zona 3 - Eloy Alfaro** _ Área definida a lo largo de la Av. Eloy Alfaro entre la Av. Amazonas, Av. República y Av. Shyris.
- **Zona 4 - Av. República del Salvador** _ Área definida a lo largo de la Av. R. del Salvador entre la Av. Naciones Unidas, 6 de Diciembre y Shyris.
- **Zona 5 - Av. 12 de Octubre** _ Área definida a lo largo de la Av. 12 de Octubre entre la Av. Gonzales Suarez, Av., Coruña y Av. Patria.

GRÁFICO 2. 6 ZONIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE ACUERDO AL DESARROLLO DE OFICINAS



ELABORADO POR: CAROLINA PROAÑO M.

2.5. OFERTA

En el último año, difíciles condiciones macroeconómicas que han generado inestabilidad en el país como: la afectación de la crisis financiera mundial, la dificultada en los procesos de adquisición de hipotecas, el aumento en las tasas de interés en los bancos, la elevación de los costos de construcción, entre otros factores han afectado directamente al sector de la construcción generando mucha incertidumbre, por un lado, en los promotores que enfrentan dificultades para el lanzamiento de nuevos proyectos, para garantizar la recuperación de la inversión y los beneficios del proyecto. Por otro lado, esta presente la incertidumbre de los consumidores por las posibles alzas de precios que responden a la elevación de los costos de construcción, a las dificultades de los nuevos planes de crédito por las promotoras y la aprobación de créditos hipotecarios por los bancos.

En el último trimestre del año pasado se identificó una disminución del crecimiento del sector, una sobreoferta de bienes y una disminución sustancial de la demanda. Desde enero del presente año han venido bajando los costos de los materiales, se han lanzado nuevos proyectos, los precios y la velocidad de venta han mantenido cierta estabilidad.

En el siguiente cuadro identificamos 25 proyectos nuevos que están en estado de construcción o en promoción de pre-ventas en las cinco zonas previamente identificadas. Esta información se ha obtenido de cotización a cada proyecto de un tipo de oficina promedio y en el tercer piso. De acuerdo a esta pequeña muestra, el objetivo es identificar el porcentaje de oficinas nuevas, los precios de los nuevos productos y la estimación del precio de renta por zona. En base a esta información identificamos la competencia inmediata para el proyecto que estamos promoviendo.

CUADRO 2. 1 OFERTA EN LAS 5 ZONAS MÁS DESARROLLAS DE OFICINAS EN QUITO.

	1.	ZONA 1.		AMAZONAS NORTE										
		PROMOTOR	PROYECTO	DIRECCIÓN	USOS	No. OFICINAS - OFERTA	M2 PARA COTIZACION	PRECIO VENTA	INICIO DE VENTAS	% VENTA ACTUAL	VENTAS /MES	PRECIO ESTACIO.	PROYECCIÓN DE RENTA/ m2	FECHA DE ENTREGA
NUEVA OFERTA	1	Victor H. Garcés	Carolina Plaza	Av. Amazonas y Guayas	Multiple	9	48,9	1250	Mayo del 2009	0%	0,89	8000	10	
	2	Constructora Cevallos	Edificio Cevallos	Av. Amazonas y Naciones Unidas	Oficinas	33								
	3	Edifikar Prabyc	ABC (Atahualpa Business Center)	Av. Athahualpa y Av. 10 de Agosto	Oficinas	36	60	1140	Agosto del 2007	45,00%	0,77	8000	11	Mayo del 2009
	4	Bychersa	Centro de Oficinas Inaquito II	Av. Amazonas y Naciones Unidas	Oficinas	28				50%				Mayo del 2009
	2	ZONA 2.		AMAZONAS SUR										
		PROMOTOR	PROYECTO	DIRECCIÓN	USOS	No. OFICINAS - OFERTA	M2 PARA COTIZACION	PRECIO VENTA	INICIO DE VENTAS	% VENTA ACTUAL	VENTAS /MES	PRECIO ESTACIO.	PROYECCIÓN DE RENTA/ m2	FECHA DE ENTREGA
NUEVA OFERTA	1	Uribe & Schwarzkopf	Plaza Colón	Av. Colón y 9 de Octubre	Multiple									
	2	Constru Futuro	Stanton Plaza	Reina Victoria y la Pinta	Multiple									Finales del 2010
	3	NC, Josvar	Edificio Melissa	La Pinta y Amazonas	Multiple									
	3	ZONA 3.		AV. AMAZONAS - ELOY ALFARO Y SHYRIS										
		PROMOTOR	PROYECTO	DIRECCIÓN	USOS	No. OFICINAS - OFERTA	M2 PARA COTIZACION	PRECIO	INICIO DE VENTAS	% VENTA ACTUAL	VENTAS /MES	PRECIO ESTACIO.	PROYECCIÓN DE RENTA/ m2	FECHA DE ENTREGA
NUEVA OFERTA	1	Promotores Asociados	Orellana 500	Av. Orellana Y 6 de Diciembre	Oficinas	30								
	2	CR Constructora	Torre Bossano	Av. 6 de Diciembre y Bossano	Multiple	59	50,18	1335,37	Enero del 2008	90%	3,31	8500	11	Enero del 2010
	3	CR Constructora	Fortune Plaza	Av. Eloy Alfaro y Alemania	Multiple	225	83,60	1245,91	Febrero del 2008	43%	6,86	8000	12	Enero del 2010
	4	CR Constructora	Torre República	Av. República y Pradera	Oficinas	41	74,00	1233,22	Enero del 2008	90%	2,31	8000	12	Diciembre del 2009
	5	Grupo Fortaleza		Av. Eloy Alfaro y 6 de Diciembre	Multiple	10	75	1170,00	Agosto del 2008	80%	1,00	10000	12	Julio del 2009
	6	Faestinstidio Inmobiliaria	Edificio Plaza Argentina	Isabela Católica y Galicia	Oficinas	54	54,72	974,82	Abril del 2009	7,4%	2,00	5500	12	Diciembre del 2010
	4	ZONA 4.		AV. REPÚBLICA DEL SALVADOR										
		PROMOTOR	PROYECTO	DIRECCIÓN	USOS	No. OFICINAS - OFERTA	M2 PARA COTIZACION	PRECIO	INICIO DE VENTAS	% VENTA ACTUAL	VENTAS /MES	PRECIO ESTACIO.	PROYECCIÓN DE RENTA/ m2	FECHA DE ENTREGA
NUEVA OFERTA	1	Uribe & Schwarzkopf	Metro Plaza	Av. República del Salvador y Suecia	Multiple	20	79,61	1200,00	Noviembre del 2007	80%	3,00	7.762,00	14	Noviembre del 2010
	2	Alvarez Bravo	Zanté	Av. República del Salvador N35-126	Multiple	22	103	1372,74	Agosto del 2007	93%	1,02	7.000,00	15	ya está entregado
	3	Diego Guayazamin	Suyana	Av. R. Salvador y Naciones Unidas	Oficinas	28	96,75	1385,00	finales 2007	86,2%	1,42	12.000,00	14	Julio del 2009
	4	Uribe & Schwarzkopf	Plaza Arts	Av. 6 de Diciembre y Portugal	Multiple	10	39	1153,85	Septiembre del 2007	80,0%	1,11	8.000,00	15	Octubre del 2010
	5	Uribe & Schwarzkopf	Plaza 6	Av. Gaspar de Villaroel y 6 de Diciembre	Oficinas	50	67,4	1080,45	Febrero del 2008	90%	2,73	8.820,00	11	Diciembre del 2009
	6	Alvarez Bravo	Edificio Vitra	Av. República del Salvador y Portugal	Multiple	25	33	1195,00	Abril del 2009	16%	2,00	7.000,00	12	Diciembre del 2010
	5	ZONA 5		AV. 12 DE OCTUBRE										
		PROMOTOR	PROYECTO	DIRECCIÓN	USOS	No. OFICINAS - OFERTA	M2 PARA COTIZACION	PRECIO	INICIO DE VENTAS	% VENTA ACTUAL	VENTAS /MES	PRECIO ESTACIO.	PROYECCIÓN DE RENTA/ m2	FECHA DE ENTREGA
NUEVA OFERTA	1	Uribe & Schwarzkopf	Urban Plaza	Av. 12 de Octubre y Av. Coruña	Oficinas	17	340	1220,59	Septiembre del 2008	100%	1,89	9700	15	Octubre del 2009
	2	CR Constructora	Torre Boreal	Av. 12 de Octubre y Av. Colón	Multiple	176	51,1	1440,41	Abril del 2008	45%	6,09	8500	14	Octubre del 2010
	3	Nevamar	Edificio Atlantis Business Center	Calle Muros y Av. Gonzales Suarez	Oficinas	24	81,33	1046,55	Julio del 2008	100%	1,50	6400	12	Diciembre del 2009
	4	Alvarez Bravo	Edificio Albra	Av. La Coruña y Orellana esq.	Oficinas	52			Mayo del 2009					Diciembre del 2010
	5	Eko Arquitectos	Edificio Tamayo	Tamayo 1048 y Baquerizo Moreno	Oficinas									
	6	Fiallo Constructora	NewCorp											Octubre del 2009

Elaborado por: Carolina Proano M.

En la grafica a continuación podemos identificar que la Zona 2. Amazonas Sur no tiene un alto oferta de nuevos Proyectos de Oficinas, tan solo tiene 12%. Por lo contrario, las zona 3. Eloy Alfaro, zona 4. Av. República del Salvador y zona 5. Av. 12 de Octubre mantiene un alto desarrollo de proyectos nuevos de oficinas del 24%.

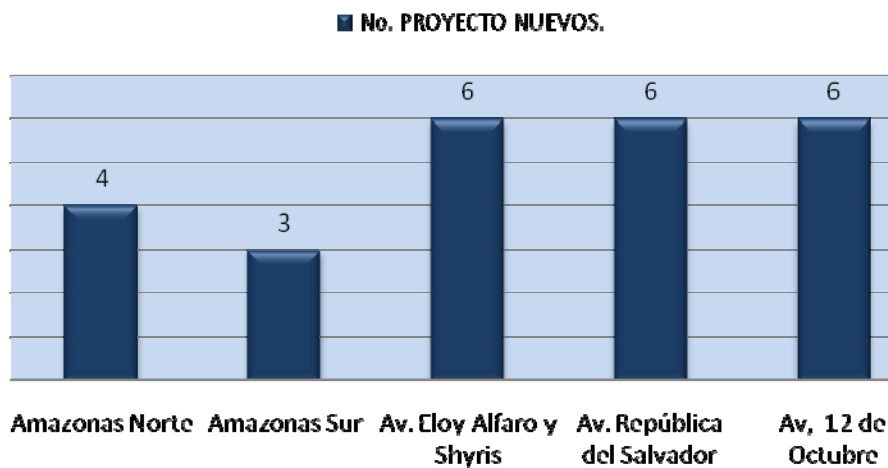
CUADRO 2. 2 ANALISIS DE OFERTA DE ACUERDO AL NÚMERO DE NUEVOS PROYECTOS

ZONA	LOCALIZACIÓN	No. PROYECTO NUEVOS.	PORCENTAJE
1	Amazonas Norte	4	16%
2	Amazonas Sur	3	12%
3	Av. Eloy Alfaro y Shyris	6	24%
4	Av. República del Salvador	6	24%
5	Av, 12 de Octubre	6	24%
VALORES TOTALES DE OFERTA		25	100%

Elaborado por: Carolina Proaño M.

CUADRO 2. 3 OFERTA NUEVA DE OFICINAS

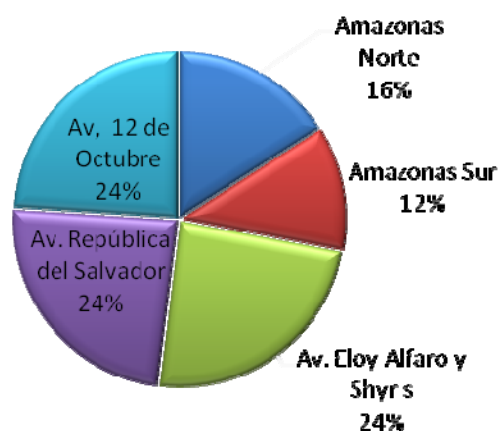
OFERTA - PROYECTO NUEVOS POR ZONAS



ELABORADA POR: CAROLINA PROAÑO M.

CUADRO 2. 4 ZONAS QUE MAS OFERTAN OFICINAS

ZONA CON MAYOR PORCENTAJE DE PROYECTOS NUEVOS



ELABORADA POR: CAROLINA PROAÑO M.

En el siguiente gráfico se identifica la oferta de acuerdo al número de oficinas nuevas, que en general no superan los 110 m². Existe mayor oferta de nuevas oficinas en la Zona 3, Zona 4 Y Zona 5 que mantienen un alto desarrollo de proyectos nuevos de oficinas del 24% individualmente y un 72 % de la muestra de oferta del mercado.

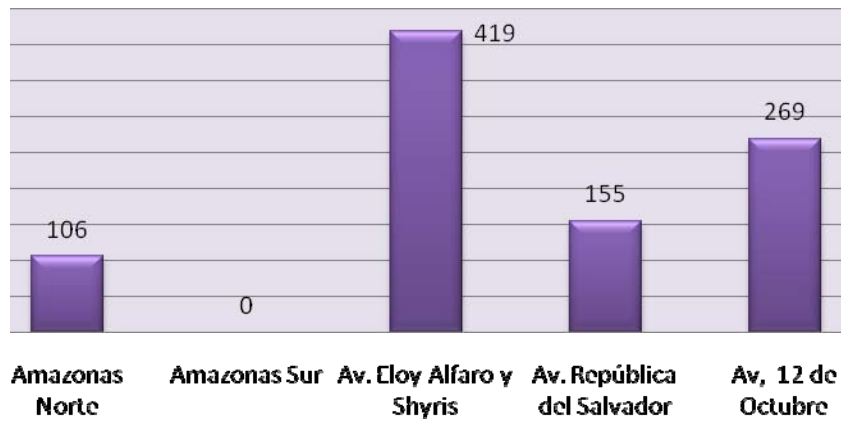
CUADRO 2. 5 ANALISIS DE OFERTA DE ACUERDO A LAS UNIDADES NUEVAS DE OFICINAS

ZONA	LOCALIZACIÓN	No. PROYECTO NUEVOS.	UNIDADES	PORCENTAJE
1	Amazonas Norte	4	106	11,17%
2	Amazonas Sur	3	0	0,00%
3	Av. Eloy Alfaro y Shyris	6	419	44,15%
4	Av. República del Salvador	6	155	16,33%
5	Av, 12 de Octubre	6	269	28,35%
VALORES TOTALES DE OFERTA		25	949	100,00%

Elaborado por: Carolina Proaño M.

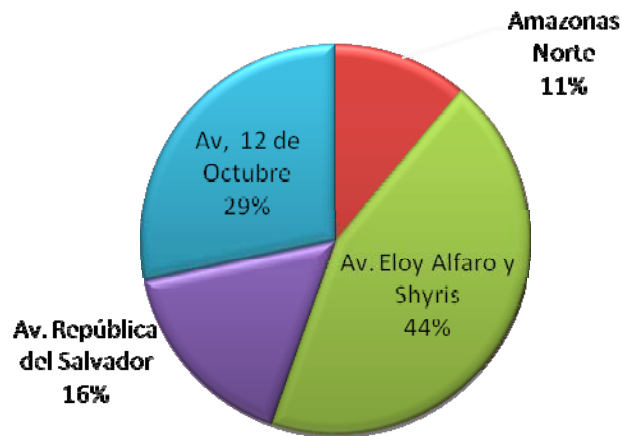
CUADRO 2. 6 OFERTA DE UNIDADES DE OFICINAS

OFERTA - NUEVAS UNIDADES DE OFICINAS



ELABORADA POR: CAROLINA PROAÑO M.

PORCENTAJE DE OFERTA DE NUEVAS OFICINAS



ELABORADA POR: CAROLINA PROAÑO M.

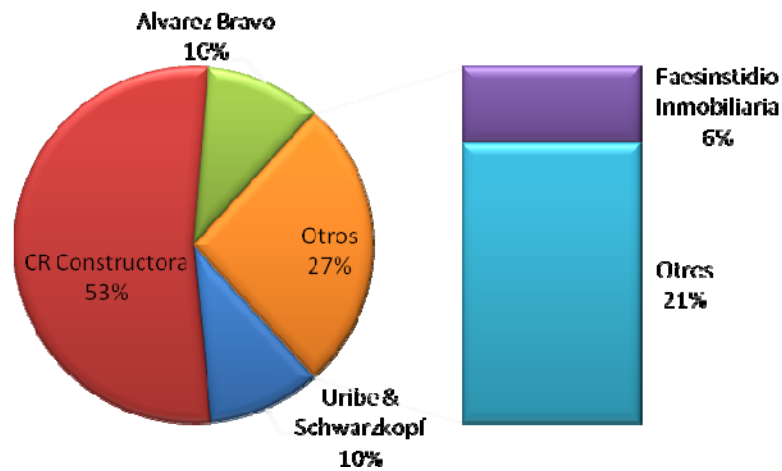
En el mercado se identifican Constructoras –Promotoras importantes que tienen un alto porcentaje de la oferta de oficinas en el mercado. CR Constructora representa un 52.79 % de unidades de oficinas nuevas de la muestra. Uribe & Schwarzkopf representa el 10, 22% y Álvarez Bravo el 10,44%.

CUADRO 2. 7 ANALISIS DEL POSICIONAMIENTO EN EL MERCADO DE LA PROMOTORA-CONSTRUCTORA

ZONA	PROMOTORA	No. PROYECTO OFERTANDO	PORCENTAJE DE PROYECTOS	NUMERO DE UNIDADES	PORCENTAJE DE UNIDADES DE OFI.
1	Uribe & Schwarzkopf	5	20,00%	97	10,22%
2	CR Constructora	4	16,00%	501	52,79%
3	Fiallo Constructora	1	4,00%	-	
4	Eko Arquitectos	1	4,00%	-	
5	Constructora Cevallos	1	4,00%	33	3,48%
6	Constru Futuro	1	4,00%	-	
7	NC, Josvar	1	4,00%	-	
8	Alvarez Bravo	3	12,00%	99	10,43%
9	Diego Guayazamin	1	4,00%	28	2,95%
10	Faesinstidio Inmobiliaria	1	4,00%	54	5,69%
11	Edifikar Prabyc	1	4,00%	36	3,79%
12	Bychersa	1	4,00%	28	2,95%
13	Nevamar	1	4,00%	24	2,53%
14	Grupo Fortaleza	1	4,00%	10	1,05%
15	Victor H. Garcés	1	4,00%	9	0,95%
15	Promotores Asociados	1	4,00%	30	3,16%
	TOTAL DE PROYECTOS	25	100,00%	949	100,00%

Elaborado por: Carolina Proaño M.

G2.8.- POSICIONAMIENTO DE LA COMPETENCIA

PORCENTAJE DE OFERTA DE UNIDADES DE ACUERDO AL PROMOTOR

ELABORADA POR: CAROLINA PROAÑO M.

Con respecto a lo **Precios** promedio por metro cuadrado en cada zona, se identifica que en la Zona 4 Av. República y Zona 5. Av 12 de Octubre tienen una plusvalía más alta de acuerdo a la valorización de los precios de venta y a los más altos precios de renta que representan una inversión segura para los propietarios finales. De acuerdo a los estudios de mercado de la empresa

Remark's los precios por m² de las unidades de oficinas en la oferta se explica a continuación:

VARIABLES/ CBD	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 6	TOTAL EN EL
	Amazonas Norte	Amazonas Sur	Av. Eloy Alfaro y Shyris	Av. República del Salvador	Av, 12 de Octubre	Cumbaya	MERCADO
TOTAL M2.	1.089,00	-	940,00	1.136,00	1.073,00	1.001,00	1.092,00

FUENTE : Publicación Semestral, Edición 01 2009, Remarks, Marketing & Sales

De acuerdo al estudio de mercado que ha analizado en este capítulo con una muestra de 25 edificios de oficinas en las 5 zonas principales de la ciudad identificamos los precios promedios en cada una de ellas y el precio promedio de venta en la ciudad es de 1.213,47 m².

CUADRO 2. 8 ANALISIS DE PRECIOS POR M2 DE OFICINA

ZONA	LOCALIZACIÓN	PRECIO PROMEDIO POR M2
1	Amazonas Norte	1195
2	Amazonas Sur	-
3	Av. Eloy Alfaro y Shyris	1191,86
4	Av. República del Salvador	1231,17
5	Av, 12 de Octubre	1235,85

ELABORADA POR: CAROLINA PROAÑO M.

CUADRO 2. 9 ANALISIS DE PRECIOS PROMEDIO POR ZONA

PRECIO POR m² DE ACUERDO A LA ZONA



ELABORADA POR: CAROLINA PROAÑO M

Con respecto a los precios de renta, los valores por m² varían en función de la zona de ubicación, facilidades de acceso a servicios financieros, transporte, comerciales, de comida, etc. En el cuadro a continuación se presenta los análisis de precios de renta determinados por la empresa Remarks.

VARIABLES/ CBD	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 6	TOTAL EN EL
	Amazonas Norte	Amazonas Sur	Av. Eloy Alfaro y Shyris	Av. República del Salvador	Av. 12 de Octubre	Cumbaya	MERCADO
TOTAL M2.	8,80	5,60	7,50	10,00	10,40	10,20	7,80

FUENTE : Publicación Semestral, Edición 01 2009, Remarks, Marketing & Sales

CUADRO 2. 10 ANALISIS DE PRECIOS DE RENTA POR M2 DE OFICINA

ZONA 1. AMAZONAS NORTE					
		PROYECTO	DIRECCIÓN	USOS	PRECIO RENTA
ARRIENDO	1	Eurocenter	Av. Amazonas y Naciones Unidas	Oficinas	16
	3	Edificio Rumiñahui	Av. Amazonas y Guayas	Oficinas	10
	5	Edificio Inglaterra	Av. Amazonas e Inglaterra	Oficinas	10
ZONA 3. AV. AMAZONAS - ELOY ALFARO Y SHYRIS					
		PROYECTO		USOS	PRECIO RENTA
ARRIENDO	5	Edificio La Pradera	Calle la Pradera y Aguilera	Oficinas	12
ZONA 4. AV. REPÚBLICA DEL SALVADOR					
		PROYECTO	DIRECCIÓN	USOS	PRECIO RENTA
ARRIENDO	1	Edificio Argentum	Av. De los Shyris y Suecia	Oficinas	12
	2	Renazzo Plaza	Av. De los Shyris y Suecia	Oficinas	15
ZONA 5. AV. 12 DE OCTUBRE					
		PROYECTO	DIRECCIÓN	USOS	PRECIO RENTA
ARRIENDO	3	Plaza Coruña	Av. Coruña y Av. Orellana	Oficinas	12
	4	Altana Plaza	Av. Coruña y Av. 12 de Octubre	Oficinas	14
	5	Alisal Orellana	Av. Orellana y Av. 6 de Diciembre	Oficinas	14

ELABORADA POR: CAROLINA PROAÑO M.

2.6. DEMANDA

En este ejercicio, identificamos la demanda de oficinas nuevas de acuerdo al nivel de absorción que se ha emitido de la oferta nueva en estos dos últimos años, considerando las ventas consolidadas hasta la fecha.

De acuerdo a estas gráficas identificamos el nivel de absorción de la oferta de acuerdo a la zona y al precio.

CUADRO 2. 11 ANALISIS DE DEMANDA EN FUNCIÓN DE LA ABSORCIÓN

1.	ZONA 1.	AMAZONAS NORTE						
	PROMOTOR	PROYECTO	No. OFICINAS - OFERTA TOTAL	PRECIO VENTA	INICIO DE VENTAS	% VENTA ACTUAL	No. OFICINAS VENDIDAS	VENTAS /MES
1	Victor H. Garcés	Carolina Plaza	9	1250	Mayo del 2009	0%		0,89
2	Constructora Cevallos	Edificio Cevallos	33					
3	Edifikar Prabyc	ABC(Atahualpa Business Center)	36	1140	Agosto del 2007	45,00%	16	0,77
4	Bychersa	Centro de Oficinas Iñaquito II	28			50%		
2	ZONA 2.	AMAZONAS SUR						
	PROMOTOR	PROYECTO	No. OFICINAS - OFERTA TOTAL	PRECIO VENTA	INICIO DE VENTAS	% VENTA ACTUAL	No. OFICINAS VENDIDAS	VENTAS /MES
1	Uribe & Schwarzkopf	Plaza Colón						
2	Constru Futuro	Stanton Plaza						
3	NC, Josvar	Edificio Melissa						
3	ZONA 3.	AV. AMAZONAS - ELOY ALFARO Y SHYRIS						
	PROMOTOR	PROYECTO	No. OFICINAS - OFERTA TOTAL	PRECIO	INICIO DE VENTAS	% VENTA ACTUAL	No. OFICINAS VENDIDAS	VENTAS /MES
1	Promotores Asociados	Orellana 500	30					
2	CR Constructora	Torre Bossano	59	1335,37	Enero del 2008	90%	53	3,31
3	CR Constructora	Fortune Plaza	225	1245,91	Febrero del 2008	43%	97	6,86
4	CR Constructora	Torre República	41	1233,22	Enero del 2008	90%	37	2,31
5	Grupo Fortaleza		10	1170,00	Agosto del 2008	80%	8	1,00
6	Faesinstidio Inmobiliaria	Edificio Plaza Argentina	54	974,82	Abril del 2009	7,4%	4	2,00
4	ZONA 4.	AV. REPÚBLICA DEL SALVADOR						
	PROMOTOR	PROYECTO	No. OFICINAS - OFERTA TOTAL	PRECIO	INICIO DE VENTAS	% VENTA ACTUAL	No. OFICINAS VENDIDAS	VENTAS /MES
1	Uribe & Schwarzkopf	Metro Plaza	20	1200,00	Noviembre del 2008	80%	16	3,00
2	Alvarez Bravo	Zanté	22	1372,74	Agosto del 2007.	93%	20	1,02
3	Diego Guayazamin	Suyana	28	1385,00	finales 2007	86,2%	24	1,42
4	Uribe & Schwarzkopf	Plaza Arts	10	1153,85	Septiembre del 2008	80,0%	8	1,11
5	Uribe & Schwarzkopf	Plaza 6	50	1080,45	Febrero del 2008	90%	45	2,73
6	Alvarez Bravo	Edificio Vitra	25	1195,00	Abril del 2009	16%	4	2,00
5	ZONA 5	AV. 12 DE OCTUBRE						
	PROMOTOR	PROYECTO	No. OFICINAS - OFERTA TOTAL	PRECIO	INICIO DE VENTAS	% VENTA ACTUAL	No. OFICINAS VENDIDAS	VENTAS /MES
1	Uribe & Schwarzkopf	Urban Plaza	17	1220,59	Septiembre del 2008	100%	17	1,89
2	CR Constructora	Torre Boreal	176	1440,41	Abril del 2008	45%	79	6,09
3	Nevamar	Edificio Atlantis Business Center	24	1046,55	Julio del 2008	100%	24	1,50
4	Alvarez Bravo	Edificio Albra	52		Mayo del 2009			
5	Eko Arquitectos	Edificio Tamayo						
6	Fiallo Constructora	NewCorp						

Elaborado por: Carolina Proaño M.

De acuerdo a la muestra presentada se determina el porcentaje de absorción de unidades de oficinas en cada una de las zonas de mayor desarrollo inmobiliario identificadas anteriormente. De acuerdo a esta gráfica la zona 3 Av. de los Shyris y Eloy Alfaro es la zona con la mayor absorción de Quito con un 47%. Este factor es importante considerar ya que el Edificio Orellana se

desarrolla en esta zona lo cual nos indica una excelente ubicación de acuerdo a la demanda a pesar de la alta presencia competitiva del lugar.

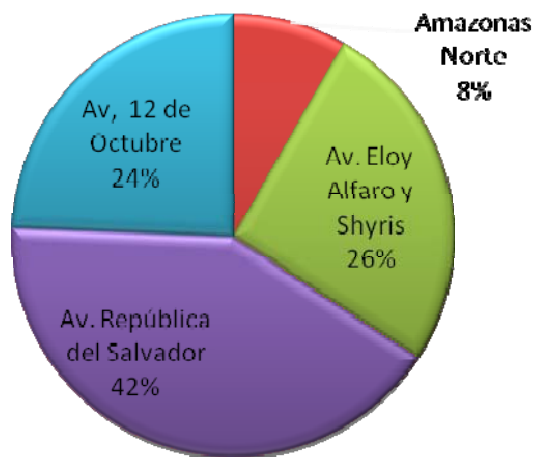
CUADRO 2. 12 ANALISIS DE DEMANDA DE ACUERDO A LA ABSORCIÓN DE LA OFERTA DE OFICINAS Y DE LOS PRECIOS DESDE AGOSTO 2007.

ZONA	LOCALIZACIÓN	UNIDADES DE OFERTA	PRECIO PROMEDIO POR M2	UNIDADES COMPRADAS	% DE ABSORCIÓN
1	Amazonas Norte	106	1195	16,20	15,28%
2	Amazonas Sur	-	-	-	-
3	Av. Eloy Alfaro y Shyris	419	1191,86	198,75	47,43%
4	Av. República del Salvador	155	1231,17	117,60	75,87%
5	Av, 12 de Octubre	269	1235,85	120,20	44,68%
VALORES TOTALES DE OFERTA		949		452,75	47,71%

ELABORADA POR: CAROLINA PROAÑO M.

CUADRO 2. 13 DEMANDA POR ABSORCIÓN

PORCENTAJE DE ABSORCIÓN DE ACUERDO A LA VELOCIDAD DE VENTAS DE UNIDADES DE OFICINAS VENDIDAS



ELABORADA POR: CAROLINA PROAÑO M

2.7. ANALISIS DE LA COMPETENCIA.

De acuerdo al análisis de la oferta anterior, podemos determinar 7 proyectos que corresponden a diferentes zonas en función de la clasificación mencionada, pero que corresponden a una zona inmediata y que pueden por su tipología, tipo de producto, acabados, ubicación, perfil del cliente son una potencial competencia.

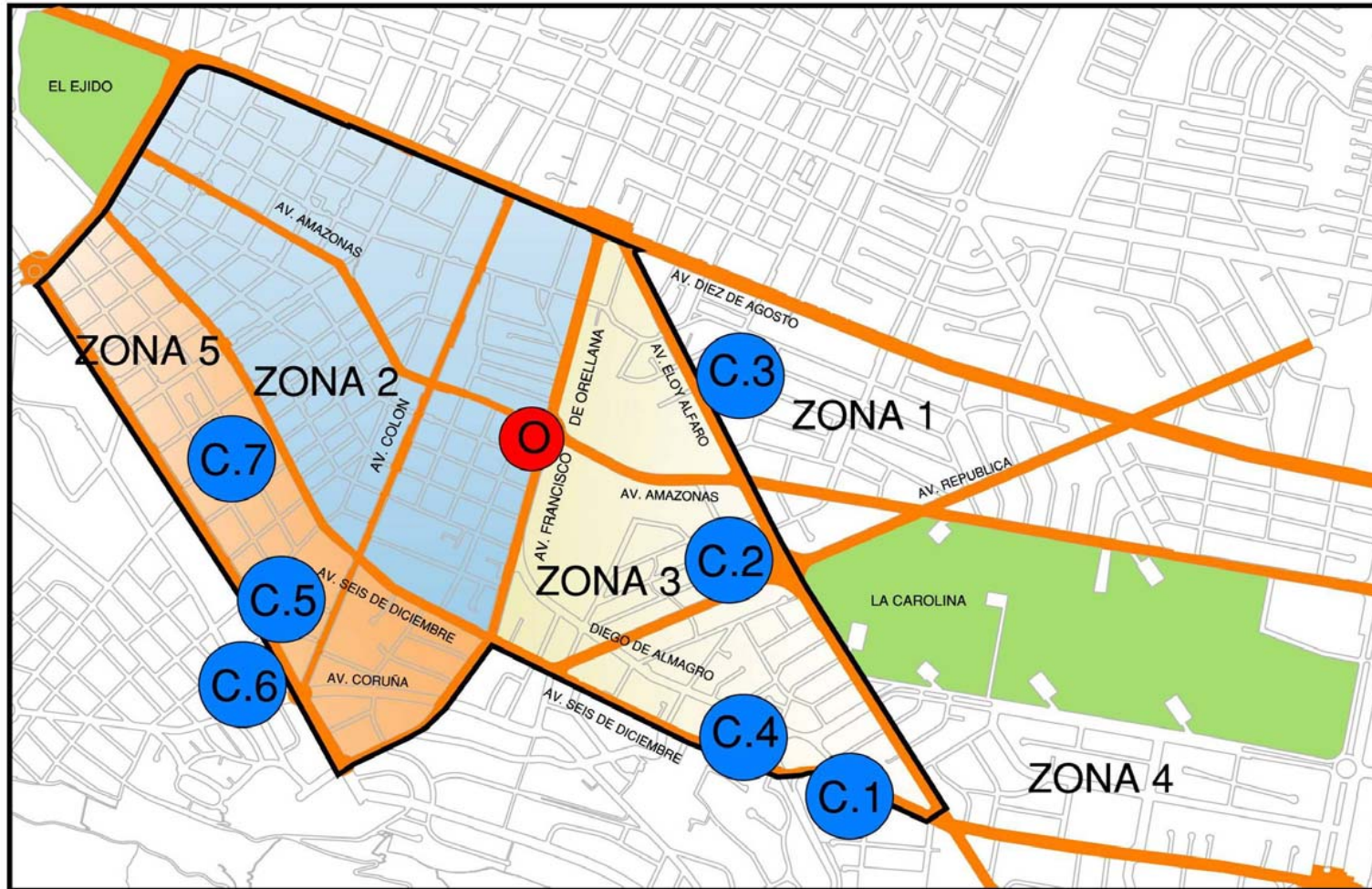
En este análisis se identifican 7 proyectos del entorno inmediato que representan la competencia inmediata del Edificio Orellana 500. Analizamos estos proyectos para identificar las fortalezas que tienen en el mercado con el objetivo plantear estrategias que nos permitan mejorar nuestro producto.

La competencia esta conformada por:

C1.- Torre Bossano -	CR Constructora
C2.- Torre República-	CR Constructora
C3.- Torre Fortuna-	CR Constructora
C4- Plaza Argentina -	Faesinstidio
C5.- Torre Boreal -	CR Constructora
C6.- Urban Plaza-	Uribe & Schwarzkopf
C7.- Atlantis Business Center	Nevamar

En el análisis de la competencia evaluamos los proyectos por sus cualidades de 1 al 3 en los niveles Bueno, Regular y Deficiente de con los siguientes Atributos: Constructivos, Económicos y Técnicos. Para cada proyecto de la competencia se genera una ficha técnica de análisis. El objetivo es identificar en qué nivel competitivo del mercado se encuentra nuestro producto.

GRÁFICO 2. 7 UBICACIÓN DE LA COMPETENCIA INMEDIATA EN LA CIUDAD DE QUITO.



ELABORADA POR: CAROLINA PROAÑO M

CUADRO 2. 14 COMPETENCIA C1. TORRE BOSSANO

PROYECTO C1.

Dirección

Tipología Unitaria:

Inicio comercialización:

Fecha Análisis:

TORRE BOSSANO

Av. 6 de Diciembre entre Bossano y

Bosmediano

Múltiple

enero-08

24-may-09

	Deficiente 1	Regular 2	Bueno 3
Atributos constructivos			
# de Oficinas			3
# de Estacionamientos		2	
# de Bodegas		2	
Total		7/9	
Atributos Técnicos			
Ubicación			3
Buena Vista			3
Alternativas de vías de acceso		2	
Transporte Público			3
Tranquilidad del sector			3
Seguridad			3
Sectores Comerciales		2	
Sectores Bancarios	1		
Estacionamientos en Sectores Aledaños	1		
Condiciones de Pago		2	
Tamaño Oficina (m ²)			3
Marca del Proyecto			3
Constructor			3
Arquitecto		2	
Calidad del producto (acabados)		2	
# de Ascensores			3
Plusvalía			3
Fuerza de Ventas			3
Hall Principal		2	
Comunicaciones Tecnológicas		2	
Total		49/60	
Atributos Económicos			
Precio por m ² de Oficina	1		
Precio por m ² de Parqueo y Bodega		2	
Absorción mensual		2	
Total		5/9	

ELABORADA POR: CAROLINA PROAÑO M

CUADRO 2. 15 COMPETENCIA C2. TORRE REPÚBLICA

PROYECTO C2:**TORRE REPUBLICA CENTRO EMPRESARIAL**

Dirección

Av. República y Pradera

Tipología Unitaria:

Oficinas

Inicio comercialización:

enero-08

Fecha Análisis:

24-may-09

	Deficiente 1	Regular 2	Bueno 3
Atributos constructivos			
# de Oficinas			3
# de Estacionamientos			3
# de Bodegas		2	
Total		8/9	
Atributos Técnicos			
Ubicación			3
Buena Vista		2	
Alternativas de vías de acceso		2	
Transporte Público		2	
Tranquilidad del sector		2	
Seguridad			3
Sectores Comerciales			3
Sectores Bancarios		2	
Estacionamientos en Sectores Aledaños	1		
Condiciones de Pago		2	
Tamaño Oficina (m ²)			3
Marca del Proyecto			3
Constructor			3
Arquitecto		2	
Calidad del producto (acabados)			3
# de Ascensores		2	
Plusvalía		2	
Fuerza de Ventas			3
Hall Principal		2	
Comunicaciones Tecnológicas		2	
Total		47/60	
Atributos Económicos			
Precio por m ² de Oficina		2	
Precio por m ² de Parqueo y Bodega		2	
Absorción mensual	1		
Total		5/9	

ELABORADA POR: CAROLINA PROAÑO M

CUADRO 2. 16 COMPETENCIA C3. FORTUNA PLAZA

PROYECTO C3:**FORTUNE PLAZA CENTRO
EMPRESARIAL**

Dirección

Tipología Unitaria:

Múltiple

Inicio comercialización:

39479

Fecha Análisis:

39957

	Deficiente 1	Regular 2	Bueno 3
Atributos constructivos			
# de Oficinas	1		
# de Estacionamientos		2	
# de Bodegas		2	
Total		5/9	
Atributos Técnicos			
Ubicación			3
Buena Vista			3
Alternativas de vías de acceso	1		
Transporte Público		2	
Tranquilidad del sector		2	
Seguridad			3
Sectores Comerciales		2	
Sectores Bancarios		2	
Estacionamientos en Sectores Aledaños	1		
Condiciones de Pago		2	
Tamaño Oficina (m ²)			3
Marca del Proyecto			3
Constructor			3
Arquitecto		2	
Calidad del producto (acabados)		2	
# de Ascensores			3
Plusvalía			3
Fuerza de Ventas			3
Hall Principal		2	
Comunicaciones Tecnológicas			3
Total		48/60	
Atributos Económicos			
Precio por m ² de Oficina		2	
Precio por m ² de Parqueo y Bodega		2	
Absorción mensual			3
Total		7/9	

ELABORADA POR: CAROLINA PROAÑO M

CUADRO 2. 17 COMPETENCIA C4. PLAZA ARGENTINA

PROYECTO C4:	PLAZA ARGENTINA / OFICINAS CORPORATIVAS
Dirección	Isabel La Católica y Galicia, sector Swissotel
Tipología Unitaria:	Oficinas
Inicio comercialización:	abril-09
Fecha Análisis:	24-may-09

	Deficiente 1	Regular 2	Bueno 3
Atributos constructivos			
# de Oficinas			3
# de Estacionamientos		2	
# de Bodegas		2	
Total		7/9	
Atributos Técnicos			
Ubicación			3
Buena Vista			3
Alternativas de vías de acceso			3
Transporte Público		2	
Tranquilidad del sector		2	
Seguridad			3
Sectores Comerciales			3
Sectores Bancarios			3
Estacionamientos en Sectores Aledaños	1		
Condiciones de Pago			3
Tamaño Oficina (m ²)			3
Marca del Proyecto		2	
Constructor		2	
Arquitecto		2	
Calidad del producto (acabados)			3
# de Ascensores		2	
Plusvalía			3
Fuerza de Ventas		2	
Hall Principal		2	
Comunicaciones Tecnológicas		2	
Total		49/60	
Atributos Económicos			
Precio por m ² de Oficina			3
Precio por m ² de Parqueo y Bodega			3
Absorción mensual	1		
Total		7/9	

ELABORADA POR: CAROLINA PROAÑO M

CUADRO 2. 18 COMPETENCIA C5. TORRE BOREAL

PROYECTO C5:**TORRE BOREAL**

Dirección

Av. 12 de Octubre y Colón

Tipología Unitaria:

Múltiple

Inicio comercialización:

39539

Fecha Análisis:

39957

	Deficiente 1	Regular 2	Bueno 3
Atributos constructivos			
# de Oficinas		2	
# de Estacionamientos		2	
# de Bodegas		2	
Total		6/9	
Atributos Técnicos			
Ubicación		2	
Buena Vista			3
Alternativas de vías de acceso			3
Transporte Público			3
Tranquilidad del sector		2	
Seguridad			3
Sectores Comerciales			3
Sectores Bancarios			3
Estacionamientos en Sectores Aledaños	1		
Condiciones de Pago		2	
Tamaño Oficina (m ²)			3
Marca del Proyecto			3
Constructor			3
Arquitecto		2	
Calidad del producto (acabados)			3
# de Ascensores		2	
Plusvalía			3
Fuerza de Ventas			3
Hall Principal			3
Comunicaciones Tecnológicas			3
Total		53/60	
Atributos Económicos			
Precio por m ² de Oficina	1		
Precio por m ² de Parqueo y Bodega		2	
Absorción mensual			3
Total		6/9	

ELABORADA POR: CAROLINA PROAÑO M

CUADRO 2. 19 COMPETENCIA C6. URBAN PLAZA

PROYECTO C6:

Dirección

Tipología Unitaria:

Inicio comercialización:

Fecha Análisis:

URBAN PLAZA

Av. 12 de Octubre y Colón

Oficinas

septiembre-08

24-may-09

	Deficiente 1	Regular 2	Bueno 3
Atributos constructivos			
# de Oficinas			3
# de Estacionamientos			3
# de Bodegas		2	
Total		8/9	
Atributos Técnicos			
Ubicación			3
Buena Vista			3
Alternativas de vías de acceso			3
Transporte Público			3
Tranquilidad del sector		2	
Seguridad			3
Sectores Comerciales			3
Sectores Bancarios			3
Estacionamientos en Sectores Aledaños	1		
Condiciones de Pago		2	
Tamaño Oficina (m ²)	1		
Marca del Proyecto			3
Constructor			3
Arquitecto			3
Calidad del producto (acabados)			3
# de Ascensores		2	
Plusvalía			3
Fuerza de Ventas			3
Hall Principal			3
Comunicaciones Tecnológicas			3
Total		53/60	
Atributos Económicos			
Precio por m ² de Oficina		2	
Precio por m ² de Parqueo y Bodega		2	
Absorción mensual	1		
Total		5/9	

ELABORADA POR: CAROLINA PROAÑO M

CUADRO 2. 20 COMPETENCIA C7. ATLANTIC BUSINESS CENTER

PROYECTO C7:**ATLANTIC BUSINESS CENTER**

Dirección

Zambrano y Av. 12 de Octubre

Tipología Unitaria:

Oficinas

Inicio comercialización:

julio-08

Fecha Análisis:

24-may-09

	Deficiente 1	Regular 2	Bueno 3
Atributos constructivos			
# de Oficinas			3
# de Estacionamientos			3
# de Bodegas		2	
Total		8/9	
Atributos Técnicos			
Ubicación		2	
Buena Vista			3
Alternativas de vías de acceso			3
Transporte Público		2	
Tranquilidad del sector			3
Seguridad			3
Sectores Comerciales			3
Sectores Bancarios			3
Estacionamientos en Sectores Aledaños		2	
Condiciones de Pago		2	
Tamaño Oficina (m ²)			3
Marca del Proyecto		2	
Constructor			3
Arquitecto		2	
Calidad del producto (acabados)			3
# de Ascensores		2	
Plusvalía			3
Fuerza de Ventas		2	
Hall Principal			3
Comunicaciones Tecnológicas			3
Total		52/60	
Atributos Económicos			
Precio por m ² de Oficina			3
Precio por m ² de Parqueo y Bodega			3
Absorción mensual		2	
Total		8/9	

ELABORADA POR: CAROLINA PROAÑO M

CUADRO 2. 21 FORTALEZAS EDIFICIO ORELLANA

PROYECTO		ORELLANA 500		
Dirección	Av. Amazonas y Orellana			
Tipología Unitaria:	Oficinas			
Inicio comercialización:	octubre-09			
Fecha Análisis:	24-may-09			
	Deficiente	Regular	Bueno	
	1	2	3	
Atributos constructivos				
# de Oficinas				3
# de Estacionamientos				3
# de Bodegas		2		
Total		8/9		
Atributos Técnicos				
Ubicación				3
Buena Vista				3
Alternativas de vías de acceso				3
Transporte Público				3
Tranquilidad del sector		2		
Seguridad				3
Sectores Comerciales				3
Sectores Bancarios				3
Estacionamientos en Sectores Aledaños		2		
Condiciones de Pago		2		
Tamaño Oficina (m ²)				3
Marca del Proyecto				3
Constructor				3
Arquitecto				3
Calidad del producto (acabados)				3
# de Ascensores		2		
Plusvalía				3
Fuerza de Ventas		2		
Hall Principal				3
Comunicaciones Tecnológicas				3
Total		55/60		
Atributos Económicos				
Precio por m ² de Oficina		2		
Precio por m ² de Parqueo y Bodega		2		
Absorción mensual		2		
Total		6/9		

ELABORADA POR: CAROLINA PROAÑO M

Del análisis por fichas de cada proyecto de la competencia, ponderamos los resultados finales en función de la importancia que cada atributo representa para el comprador en la decisión final de compra. Por lo tanto, cada proyecto evaluado tiene un resultado final de evaluación. En este análisis de resultados observamos que los 7 proyectos están ofreciendo productos muy similares y competitivos por lo tanto es necesario que el proyecto Orellana 500 especifique factores que lo diferencien en cuanto a precio, calidad del producto, marca, servicios, etc.

CUADRO 2. 22 RESULTADOS DEL ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA

RESUMEN DE LA COMPETENCIA				
	PROYECTO	Atributos Constructivos	Atributos Técnicos	Atributos Económicos
C1	Fortune Plaza	5	48	7
C2	Torre Bossano	7	49	5
C3	Torre República	8	47	5
C4	Plaza Argentina	7	49	7
C5	Torre Boreal	6	53	6
C6	Urban Plaza	8	53	5
C7	Atlantic Business	8	52	8
	Orellana 500	8	55	6
	Ponderaciones	25%	35%	40%

100%

ELABORADA POR: CAROLINA PROAÑO M

RESULTADOS DE EVALUACIÓN

	PROYECTO	PUNTAJE FINAL
C1	Fortune Plaza	20,85
C2	Torre Bossano	20,90
C3	Torre República	20,45
C4	Plaza Argentina	21,70
C5	Torre Boreal	22,45
C6	Urban Plaza	22,55
C7	Atlantic Business	23,40
	Orellana 500	23,65

ELABORADA POR: CAROLINA PROAÑO M

C2.9.- ANALISIS

No.	ZONA	PROMOTOR	PROYECTO	USOS	No. OFICINAS OFERTA	PRECIO / m2	INICIO DE VENTAS	% VENTA ACTUAL	VENTAS /MES	PRECIO ESTACIO.	FECHA DE ENTREGA	FORMA DE PAGO	PROMOCION
1	Av. Eloy Alfaro y Shyris	CR Constructora	Torre Bosano	Multiple	59	1335,37	Enero del 2008	90%	3,31	8500	Enero del 2010	10% R - 10% A- 30% C- 5	Revista Inmobiliaria - Vallas - Feria
2	Av. Eloy Alfaro y Shyris	CR Constructora	Torre República	Oficinas	41	1233,22	Enero del 2008	90%	2,31	8000	Diciembre del 2009	10% R - 10% A- 30% C- 5	Revista Inmobiliaria - Vallas - Feria
3	Av. Eloy Alfaro y Shyris	CR Constructora	Fortuna Plaza	Multiple	225	1245,91	Febrero del 2008	43%	6,86	8000	Enero del 2010	10% R - 10% A- 30% C- 5	Revista Inmobiliaria - Vallas - Feria
4	Av. Eloy Alfaro y Shyris	Faesinstidio	Plaza Argentina	Oficinas	54	974,82	Abril del 2009	7,4%	2,00	5500	Diciembre del 2010	15 % E- 25% C- 60% H	Feria de la Vivienda
5	Av, 12 de Octubre	CR Constructora	Torre Boreal	Multiple	176	1440,41	Abril del 2008	45%	6,09	8500	Octubre del 2010	10% R - 10% A- 30% C- 5	Revista Inmobiliaria - Vallas - Feria
6	Av, 12 de Octubre	Uribe & Schwarzkopf	Urban Plaza	Oficinas	17	1220,59	Septiembre del 2008	100%	1,89	9700	Octubre del 2009	10 % E- 40 % C- 50% H	Revista Inmobiliaria - Vallas - Feria
7	Av, 12 de Octubre	Nevamar	Edificio Atlantis	Oficinas	24	1046,55	Julio del 2008	100%	2,4	6400	Diciembre del 2009	5% R- 5,5% E - 35% C - 5	Vallas publicitarias

Elaborado por: Carolina Proaño

M

No.	PROYECTO	PRECIO / m2	ABSORCIÓN U. /MES	% DE ABSORCIÓN	PRECIO PONDERADO
1	Torre Bosano	1335,37	3,31	13,32%	177,91
2	Torre República	1233,22	2,31	9,30%	114,70
3	Fortuna Plaza	1245,91	6,86	27,58%	343,61
4	Edificio Plaza Argentina	974,82	2,00	8,04%	78,41
5	Torre Boreal	1440,41	6,09	24,50%	352,95
6	Urban Plaza	1220,59	1,89	7,60%	92,73
7	Edificio Atlantis	1046,55	2,40	9,65%	101,02
PRECIO PROMEDIO		1213,84	24,86	100,00%	1261,33
1261,33		PRECIO / m2 PONDERADO DE ACUERDO A LOS PRECIOS DEL MERCADO			

En este cuadro de análisis de los precios de la competencia, oferta por número de oficinas, fechas de entrega y precios por metro cuadrado de oficina.

Además se identifica la velocidad de venta de proyecto de la competencia, y el nivel de absorción de cada proyecto por el mercado. Se define el precio por metro cuadrado por valores ponderados llegando a un valor de 1261,33 m2.

2.8. VENTAJAS DIFERENCIALES Y COMPETITIVAS DE PROYECTO

- La mayor ventaja de nuestro proyecto, sin duda es la experiencia de los promotores y constructores como Moncayo & Roggiero, RVC Arquitectos que han trabajado en el sector de Construcción e Inmobiliaria por muchos años generando gran confianza y seguridad en el mercado.
- Con este objetivo el desarrollo del proyecto está garantizado por la intervención de la figura fiduciaria, administradora de fondos para garantizar el desarrollo y cumplimiento de todos los detalles tanto financieros, constructivos como técnicos del proyecto.
- Diseño exclusivo por parte de RVC Arquitectos, Arq. Rafael Vélez Calisto en el desarrollo de una arquitectura contemporánea que genere espacios flexibles para satisfacer las necesidades de los diferentes clientes y a su vez mantener un diseño acorde con el entorno pero que genere un cambio en el desarrollo urbano de la ciudad.
- El proyecto se ubica en una zona estratégica en el desarrollo de la actividad ejecutiva de la ciudad, donde existe una buena proyección de crecimiento de la plusvalía del sector.
- Proyecto desarrollado con alta tecnología en todas sus instalaciones tanto eléctricas, iluminación, ascensores y sistemas de ventilación del edificio.
- Precios por metro cuadrado adecuados para el mercado con planes de financiamiento. Precios por estacionamientos con un área amplia superior al área promedio y disposición de amplias bodegas.