

Universidad San Francisco de Quito

Universidad Politécnica de Madrid



Plan de Negocios para el Conjunto Residencial “Ángela”

Flavio Sánchez Ruiz

**Tesis de grado presentada como requisito para la obtención del
título de Máster en Dirección de Empresas de Construcción e
Inmobiliarias (MDI)**

Quito, Septiembre del 2009

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

APROBACION DE TESIS

PLAN DE NEGOCIOS: CONJUNTO RESIDENCIAL ANGELA

AUTOR: FLAVIO SÁNCHEZ RUIZ

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

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

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

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

Víctor Viteri PhD.
Decano del Colegio de Postgrados

Quito, Septiembre del 2009

© Derechos de autor
Flavio Rodrigo Sánchez Ruiz
2009

DEDICATORIA

A mi esposa e hijos, a mi padre quien permanentemente me bendice y a Grupo Basuarte que siempre me inspira e impulsa a alcanzar con éxito las metas que me propongo.

AGRADECIMIENTO

A Dios, por quien todo es posible.

A mi familia por su apoyo incondicional y constante.

A Grupo Baluarte por brindarme la oportunidad de prestar mis servicios y apoyarme permanentemente en el trabajo diario.

A mi grupo de estudio y demás compañeros, por su apoyo desinteresado y su solidaridad a lo largo de esta Maestría.

RESUMEN:

El sector de la construcción es considerado motor dinamizador de la economía, puesto que genera encadenamientos con gran parte de las ramas industriales y comerciales; ofreciendo las mayores fuentes de empleo, alrededor de 250 mil entre directos e indirectos.

El Grupo Baluarte decidió llevar a cabo el proyecto habitacional Ángela en el lugar descrito debido a las factibilidades favorables que el sector presenta pues los análisis técnicos del lugar y estudios de mercado efectuados así lo justifican.

El Conjunto Residencial “Ángela” ubicado en el sector de Conocoto, entre la calle Juan Montalvo, se encuentra conformado por 26 unidades habitacionales, cada una de ellas con diferente superficie constituyendo un total de 2957,41m² de área vendible y 1171,92 de área comunal.

El estudio de mercado, y análisis financiero para el conjunto habitacional “Ángela” permitirá a Grupo Baluarte contar con información real del costo de cada unidad de vivienda y las posibilidades de ingresar con el producto a un mercado cada vez más competitivo como es el actual. Paralelamente es necesario tener una idea clara de la administración de proyectos para la toma adecuada de decisiones encaminadas a lograr una correcta asignación de los recursos.

Al iniciar el proyecto se vendieron ocho casas en los 3 primeros meses y se tiene previsto alcanzar el 100% de ventas en ocho meses más, culminando el proyecto en catorce meses; para lo cual se plantea la aplicación de adecuadas estrategias de ventas y una correcta dirección del proyecto que inicia con una definición del trabajo donde se definirán los responsables del mismo. Se determinarán también fechas, alcance, presupuestos y productos; los objetivos, metas, estimación de esfuerzo, costo y duración, especificaciones, estructura del trabajo y riesgos.

ABSTRACT:

The construction sector is considered the revitalizing engine of the economy, since it links the industrial and commercial branches, offering approximately 250 thousands direct employment sources.

GRUPO BALUARTE has decided to work on Angela's residential project because all the technical, architectural and environmental conditions guarantee the success of this project, also, the marketing studies justified it.

“Ángela” is a Residential Project located in Conocoto, between Juan Montalvo and Leonidas Plaza Street. It is conformed by 26 residential units, distributed in three construction stages and seven types of houses; each one of them with a different surface, the saleable area is 2957,41m² and 1171,92m² communal area.

The market study and financial analysis for “Angela” residential project will allow to GRUPO BALUARTE to count on real information of the cost of each house and the possibility of entering to compete with a new product in a more demanding market as it is the present one. Furthermore, is necessary to have a clear idea about project management, as it will let us take the most suitable decisions in order to obtain a correct provision of resources.

When initiating the project eight houses during the 3 first months were sold and the prediction said that the 100% of sales will be reach in eight months more, culminating the project in fourteen months; that is why its been proposed the appropriate application of sales strategies and a correct management of the project that initiates with a clear work definition about people in charge and their responsibilities. Dates will also be determined, as well as reaches, budgets and products; the objectives, goals, estimation of effort, cost and duration, specifications, work's structure and risks.

CONTENIDO

CONTENIDO.....	vi
RESUMEN DEL PROYECTO Y ANALISIS MACROECONOMICO	;Error!
Marcador no definido.	
1.1 ANTECEDENTE.....	;Error! Marcador no definido.
1.1.1 PROMOTOR.....	;Error! Marcador no definido.
1.1.3 BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO;	;Error! Marcador no definido.
1.1.3.1 EXPRESIÓN ARQUITECTÓNICA	;Error! Marcador no definido.
1.1.4 PERFIL DEL CLIENTE PONTENCIAL .	;Error! Marcador no definido.
1.1.5 COSTO Y PLAZO DEL PROYECTO	;Error! Marcador no definido.
1.1.6 ESTRATEGIA COMERCIAL	;Error! Marcador no definido.
1.1.7 FINANCIAMIENTO EN VENTAS	;Error! Marcador no definido.
1.1.8 CONCLUSIONES.....	;Error! Marcador no definido.
1.2 ANALISIS DEL ENTORNO	
MACROECONOMICO	;Error!
r! Marcador no definido.	
1.2.1. BREVE RESEÑA HISTORICA EN EL PAÍS	;Error! Marcador no definido.
1.2.2 PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)...	;Error! Marcador no definido.
1.2.2.1 PIB EN LA CONSTRUCCIÓN	;Error! Marcador no definido.
1.2.3 INFLACIÓN Y AUMENTO EN EL COSTO DE LOS INSUMOS	;Error!
Marcador no definido.	
1.2.3.1 INFLUENCIA DE LA INFLACIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN.....	;Error! Marcador no definido.
1.2.4 TASA DE INTERES	;Error! Marcador no definido.
1.2.4.1 CREDITO PARA LA CONSTRUCCIÓN;	;Error! Marcador no definido.
1.2.4.2 TASAS DE INTERÉS PARA VIVIENDA;	;Error! Marcador no definido.
1.2.4.3 TASA DE INTERÉS ACTIVA	;Error! Marcador no definido.
TABLA 1.2.5 TASA ACTIVA	;Error! Marcador no definido.
1.2.4.3.1 TENDENCIA.....	;Error! Marcador no definido.
1.2.4.3.2 INFLUENCIA DE LA TASA DE INTERÉS ACTIVA EN LA CONSTRUCCIÓN.....	;Error! Marcador no definido.
1.2.4.4 TASA DE INTERÉS PASIVA	;Error! Marcador no definido.

1.2.4.4.1 TENDENCIA	¡Error! Marcador no definido.
1.2.5 TASA DE DESEMPLEO	¡Error! Marcador no definido.
1.2.5.1 TENDENCIA:	¡Error! Marcador no definido.
1.2.5.2 INFLUENCIA DEL DESEMPLEO EN LA CONSTRUCCIÓN: ..	¡Error!
Marcador no definido.	
1.2.6 RIESGO PAÍS	¡Error! Marcador no definido.
1.2.7 MIGRACIÓN Y REMESAS	¡Error! Marcador no definido.
1.2.7.1 MONTO DE LAS REMESAS	¡Error! Marcador no definido.
1.2.7.2 USO DE LAS REMESAS	¡Error! Marcador no definido.
1.2.8 EVOLUCION DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN;	¡Error! Marcador
no definido.	
1.2.9 CONCLUSIONES	¡Error! Marcador no definido.
CAPÍTULO 2	¡Error! Marcador no definido.
ANALISIS E INVESTIGACIÓN DE MERCADO	¡Error! Marcador no definido.
CAPÍTULO	¡Error! Marcador no definido.
2.1 INTRODUCCIÓN	¡Error! Marcador no definido.
2.2 METODOLOGÍA DE ESTUDIO DEL MERCADO	¡Error! Marcador no
definido.	
2.3 TENENCIA DE LA VIVIENDA	¡Error! Marcador no definido.
2.4 DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA	¡Error! Marcador no definido.
2.4.1 PENETRACIÓN	¡Error! Marcador no definido.
2.5 EL PERFIL DEL CLIENTE	¡Error! Marcador no definido.
2.5.1 INTERÉS EN ADQUIRIR UNA VIVIENDA	¡Error! Marcador no
definido.	
2.5.2 CARACTERÍSTICAS DEL SEGMENTO;	¡Error! Marcador no definido.
2.5.3 SITUACIÓN DE LAS FAMILIAS QUE NO TIENEN VIVIENDA DE	
ACUERDO AL NSE	¡Error! Marcador no definido.
2.5.4 VALOR DEL ARRIENDO QUE PAGA POR UNA VIVIENDA ...;	¡Error!
Marcador no definido.	
2.5.5 DEMANDA DE VIVIENDA DE ACUERDO AL NSE;	¡Error! Marcador no
definido.	
2.5.6 UBICACIÓN PREFERIDA PARA ADQUIRIR LA VIVIENDA ...;	¡Error!
Marcador no definido.	
2.5.7 PREFERENCIA DE LA VIVIENDA EN RELACIÓN CON EL NSE;	¡Error!
Marcador no definido.	
2.5.8 INTERÉS EN ADQUIRIR UNA VIVIENDA EN EL VALLE DE LOS	
CHILLOS	¡Error! Marcador no definido.

- 2.5.10 CONDICIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA EN EL VALLE DE LOS CHILLOS **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.5.11 PREFERENCIA POR EL TIPO DE VIVIENDA EN EL VALLE DE LOS CHILLOS **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.5.12 PREFERENCIA EN EL TAMAÑO DEL INMUEBLE;**¡Error! Marcador no definido.**
- 2.5.13 SÍNTESIS DE PREFERENCIAS EN LOS CLIENTES;**¡Error! Marcador no definido.**
- 2.5.14 CONCLUSIONES DEL PERFIL DEL CLIENTE . **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.6 NIVEL DE INGRESOS Y CAPACIDAD DE PAGO **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.6.1 AHORRO Y CAPACIDAD DE PAGO DE CADA UNO DE LOS NSE **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.6.2 EN CUANTO A LOS INGRESOS DE LOS NSE.... **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.7 LA OFERTA..... **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.7.1 INVENTARIO ACTUAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ...**¡Error! Marcador no definido.**
- 2.7.2 PROYECTOS NUEVOS..... **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.7.3 CALIDAD DE LA OFERTA POR ZONA EN EL AÑO 2008 **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.7.4 PROYECTOS NUEVOS POR ZONA 2008;**¡Error! Marcador no definido.**
- 2.7.5 TAMAÑO DE LOS PROYECTOS **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.7.6 OFERTA POR TIPO DE VIVIENDA **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.7.7 OFERTA TOTAL DE UNIDADES DE VIVIENDA;**¡Error! Marcador no definido.**
- 2.7.8 OFERTA DE UNIDADES NUEVAS POR ZONA.. **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.7.10 PRECIO PROMEDIO TOTAL POR ZONA;**¡Error! Marcador no definido.**
- 2.7.11 PRECIO PROMEDIO POR METRO CUADRADO;**¡Error! Marcador no definido.**
- 2.7.12 ABSORCIÓN TOTAL POR RANGO DE PRECIOS;**¡Error! Marcador no definido.**
- 2.7.13 OFERTA DISPONIBLE POR RANGOS DE PRECIO;**¡Error! Marcador no definido.**
- 2.7.14 EVOLUCIÓN DEL INVENTARIO Y ABSORCIÓN;**¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8 LA COMPETENCIA..... **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.1 CARACTERÍSTICAS DE LA COMPETENCIA..... **¡Error! Marcador no definido.**

- 2.8.2 LIDERES EN LA ZONA DEL PROYECTO. **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.3 PROYECTOS EN COMPETENCIA **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.3.1 PRADOS DEL DEAN **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.3.2 ALTOS DE LA MOYA **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.3.3 VALLE GRANDE II..... **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.3.4 JARDINES TRIANA **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.3.5 PINAR DE LA SIERRA **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.3.6 BRISAS DEL VALLE **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.3.7 QUINTA LAS MERCEDES **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.3.8 VALDE PRADOS DE LA ARMENIA **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.3.9 LA ILIADA **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.3.10 MURANO **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.3.11 LAFÉ **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.3.12 SAN FRANCISCO..... **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.4 ESTRATEGIA DE PRECIOS..... **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.5 POLITICAS DE PAGO Y FINANCIAMIENTO **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.6 PRECIO METRO CUADRADO **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.7 CARACTERÍSTICAS DE LOS COMPONENTES . **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.8 PRECIO **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.9 SUPERFICIE..... **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.10 ABSORCIÓN **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.11 UNIDADES TOTALES **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.12 UNIDADES DISPONIBLES **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.13 CONCLUSIONES..... **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.14 GRÁFICOS COMPARATIVOS PARA LOCALIZACIÓN DE LA COMPETENCIA **¡Error! Marcador no definido.**
- GRÁFICO 2.31 UBICACIÓN DE LA COMPETENCIA . **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.15 EVALUACIÓN DE LAS FORTALEZAS Y DEBILIDADES DE LA COMPETENCIA **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.15.1 PRADOS DEL DEAN **¡Error! Marcador no definido.**
- 2.8.15.2 ALTOS DE LA MOYA **¡Error! Marcador no definido.**

2.8.15.3 VALLE GRANDE	¡Error! Marcador no definido.
2.8.15.4 BRISAS DEL VALLE	¡Error! Marcador no definido.
2.1.8.15.5 LAFÉ	¡Error! Marcador no definido.
2.8.15.6 ANGELA.....	¡Error! Marcador no definido.
2.8.16 RESUMEN DE VENTAJAS COMPETITIVAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ÁNGELA	¡Error! Marcador no definido.
CAPÍTULO 3	¡Error! Marcador no definido.
COMPONENTE TÉCNICO	¡Error! Marcador no definido.
3.1 DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN.....	¡Error! Marcador no definido.
Marcador no definido.	
3.1.1 EL BARRIO	¡Error! Marcador no definido.
3.1.2 UBICACIÓN DEL TERRENO Y PROYECTO (GOOGLE EARTH);	¡Error!
Marcador no definido.	
3.1.3 VIAS DE ACCESO.....	¡Error! Marcador no definido.
3.1.4 ANALISIS DEL ENTORNO	¡Error! Marcador no definido.
3.1.5 CONCLUSIONES.....	¡Error! Marcador no definido.
3.1.6 EL TERRENO.....	¡Error! Marcador no definido.
3.1.7 VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL TERRENO Y PROYECTO	¡Error!
Marcador no definido.	
3.2 DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DEL COMPONENTE ARQUITECTÓNICO	¡Error! Marcador no definido.
Marcador no definido.	
3.2.1 ÁREAS DEL PROYECTO	¡Error! Marcador no definido.
3.2.1.1 ÁREA PARA LA VENTA.....	¡Error! Marcador no definido.
3.2.1.2 DISTRIBUCIÓN DEL ÁREA HABITABLE DEL PROYECTO.....	¡Error!
Marcador no definido.	
3.2.1.3 DISTRIBUCIÓN DEL ÁREA DE VENTA	¡Error! Marcador no definido.
3.2.1.4 DISTRIBUCIÓN DEL ÁREA NO VENDIBLE.	¡Error! Marcador no definido.
3.2.1.5 RESUMEN DE ÁREAS DEL PROYECTO.....	¡Error! Marcador no definido.
3.2.1.6 ESQUEMA DE LA VIVIENDA PLANTA ALTA Y BAJA	¡Error! Marcador no definido.
3.2.1.7 ESQUEMA DE LA VIVIENDA PLANTA ALTA Y BAJA	¡Error! Marcador no definido.

3.2.1.8 ESQUEMA DE LA VIVIENDA PLANTA ALTA	¡Error! Marcador no definido.
3.2.2 ACABADOS	¡Error! Marcador no definido.
3.3 EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS	¡Error! Marcador no definido.
3.4 INGENIERÍA Y SISTEMAS	¡Error! Marcador no definido.
3.4.1 DISEÑO ESTRUCTURAL.....	¡Error! Marcador no definido.
3.4.1.1 CARGAS	¡Error! Marcador no definido.
3.4.1.2 MATERIALES UTILIZADOS	¡Error! Marcador no definido.
3.4.1.3 CODIGOS DE DISEÑO	¡Error! Marcador no definido.
3.4.2 DISEÑO DE SISTEMAS HIDRÁULICO Y SANITARIO;	¡Error! Marcador no definido.
3.4.2.1 SISTEMA DE AGUA POTABLE (FRÍA Y CALIENTE);	¡Error! Marcador no definido.
3.4.2.2 RED DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:.....	¡Error! Marcador no definido.
3.4.2.3 SISTEMA DE AGUAS PLUVIALES (SISTEMA DE DRENAJE): ..	¡Error! Marcador no definido.
3.4.2.4 SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS:	¡Error! Marcador no definido.
3.4.2.5 MATERIALES:.....	¡Error! Marcador no definido.
3.4.3 DISEÑO ELÉCTRICO.....	¡Error! Marcador no definido.
CAPITULO 4	¡Error! Marcador no definido.
ESTRATEGIAS DE VENTAS	¡Error! Marcador no definido.
4.1 ESTRATEGIAS DE PRECIOS	¡Error! Marcador no definido.
4.1.1 PRECIO EN ETAPA DE PREVENTA....	¡Error! Marcador no definido.
4.1.2 PRECIO EN ETAPA DE EJECUCION..	¡Error! Marcador no definido.
4.1.3 PRECIO EN ETAPA DE TERMINADOS;	¡Error! Marcador no definido.
4.2 AJUSTE Y POLITICAS DE PRECIOS	¡Error! Marcador no definido.
4.2.1 POLITICAS DE PRECIOS:.....	¡Error! Marcador no definido.
4.3.- ESQUEMA DE CREDITO	¡Error! Marcador no definido.
4.3.1 FINANCIAMIENTO DIRECTO	¡Error! Marcador no definido.
4.3.2 FINANCIAMIENTO EXTERNO	¡Error! Marcador no definido.
4.3.3 ESQUEMA DEL FINANCIAMIENTO CON CREDITO INTERNO;	¡Error! Marcador no definido.

4.3.4 ESQUEMA DEL FINANCIAMIENTO CON CREDITO EXTERNO	;	Error!	Marcador no definido.
4.3.5 POLITICAS DE CREDITO DE GRUPO BALUARTE	;	Error!	Marcador no definido.
4.4 GARANTIAS AL CLIENTE	;	Error!	Marcador no definido.
4.5 ESTRATEGIAS Y ESQUEMAS DE PROMOCIÓN Y VENTAS	;	Error!	Marcador no definido.
4.5.1 ETAPAS DE PROMOCIÓN, VENTA Y PUBLICIDAD	;	Error!	Marcador no definido.
4.5.2 FUERZA DE VENTA.....	;	Error!	Marcador no definido.
4.5.3 ENFOQUE LOCAL, REGIONAL E INTERNACIONAL	;	Error!	Marcador no definido.
4.6 CRONOGRAMA VALORADO DE VENTAS ..	;	Error!	Marcador no definido.
4.7 ANALISIS DE METAS DE VENTA POR PERÍODOS: ..	;	Error!	Marcador no definido.
4.8 MEDIDAS DE ÉXITO Y FRACASO:	;	Error!	Marcador no definido.
CAPÍTULO 5	;	Error!	Marcador no definido.
COSTOS DEL PROYECTO	;	Error!	Marcador no definido.
5.1 PRESUPUESTO TOTAL DEL PROYECTO	;	Error!	Marcador no definido.
5.2 TERRENO	;	Error!	Marcador no definido.
5.3 PLANIFICACIÓN DEL PROYECTO:.....	;	Error!	Marcador no definido.
5.3.2 CRONOGRAMA DE OBRA.....	;	Error!	Marcador no definido.
5.4 PUBLICIDAD Y PROMOCIÓN EN VENTAS ..	;	Error!	Marcador no definido.
CAPÍTULO 6	;	Error!	Marcador no definido.
ANÁLISIS FINANCIERO.....	;	Error!	Marcador no definido.
6. 1 ANÁLISIS ESTÁTICO- MÁRGENES DE RENTABILIDAD	;	Error!	Marcador no definido.
6.2 ANÁLISIS DINÁMICO-FLUJOS DE CAJA:....	;	Error!	Marcador no definido.
6.3 ANÁLISIS DE INGRESOS POR VENTAS.....	;	Error!	Marcador no definido.
6.4 ANÁLISIS DE EGRESOS	;	Error!	Marcador no definido.
6.5 ANÁLISIS DE INGRESOS ACUMULADOS VS. EGRESOS ACUMULADOS	;	Error!	Marcador no definido.
6.6 MANEJO DE IMPUESTOS.....	;	Error!	Marcador no definido.
6.7 CÁLCULO DEL VAN Y TIR.....	;	Error!	Marcador no definido.
6.8 JUSTIFICATIVO TASA DE DESCUENTO.....	;	Error!	Marcador no definido.

6.9	CONSIDERACIONES CON Y SIN CRÉDITO	;	Error!	Marcador no definido.
6.10	ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD	;	Error!	Marcador no definido.
6.10.1	VARIACIÓN EN COSTOS DE CONSTRUCCIÓN	;	Error!	Marcador no definido.
6.10.2	VARIACIÓN EN PRECIO DE VENTA	;	Error!	Marcador no definido.
	CONCLUSIONES:	;	Error!	Marcador no definido.
	CAPÍTULO 7	;	Error!	Marcador no definido.
	GERENCIA DE PROYECTOS	;	Error!	Marcador no definido.
7.	GERENCIA DE PROYECTOS	;	Error!	Marcador no definido.
7.1	RESUMEN EJECUTIVO	;	Error!	Marcador no definido.
2.5.14	CONCLUSIONES DEL PERFIL DEL CLIENTE .	;	Error!	Marcador no definido.
7.2	VISION GENERAL	;	Error!	Marcador no definido.
7.3	OBJETIVOS DEL PROYECTO	;	Error!	Marcador no definido.
7.4	ALCANCE DEL PROYECTO	;	Error!	Marcador no definido.
7.4.1	DENTRO DEL ALCANCE	;	Error!	Marcador no definido.
7.4.2	FUERA DEL ALCANCE	;	Error!	Marcador no definido.
7.5	ENTREGABLES PRODUCIDOS	;	Error!	Marcador no definido.
7.5.1	ESTRUCTURA DE DESGLOSE DEL TRABAJO, EDT	;	Error!	Marcador no definido.
7.6	ORGANIZACIONES IMPACTADAS O AFECTADAS..	;	Error!	Marcador no definido.
7.7	ESTIMACIÓN DE ESFUERZO, DURACIÓN Y COSTOS DEL PROYECTO	;	Error!	Marcador no definido.
7.7.1	HORAS DE ESFUERZO ESTIMADAS .	;	Error!	Marcador no definido.
7.7.2	DURACIÓN ESTIMADA	;	Error!	Marcador no definido.
7.7.3	COSTO ESTIMADO	;	Error!	Marcador no definido.
7.8	SUPUESTOS DEL PROYECTO	;	Error!	Marcador no definido.
7.9	RIESGOS DEL PROYECTO	;	Error!	Marcador no definido.
7.10	ENFOQUE DEL PROYECTO	;	Error!	Marcador no definido.
7.11	ORGANIZACIÓN DEL PROYECTO	;	Error!	Marcador no definido.
7.11.1	ORGANIGRAMA.....	;	Error!	Marcador no definido.
7.12	APROBACIONES.....	;	Error!	Marcador no definido.
	CAPÍTULO 8	;	Error!	Marcador no definido.

ANÁLISIS LEGAL	¡Error! Marcador no definido.
8. ASPECTOS LEGALES	¡Error! Marcador no definido.
8.1 ASPECTOS LEGALES RELACIONADOS CON LAS FASES DEL PROYECTO	¡Error! Marcador no definido.
8.1.1 FASE DE PLANEACIÓN	¡Error! Marcador no definido.
8.1.1.1 COMPRA DEL TERRENO	¡Error! Marcador no definido.
8.1.1.2 INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA....	¡Error! Marcador no definido.
8.1.1.4 REGISTRO DE PLANOS	¡Error! Marcador no definido.
8.1.1.5 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	¡Error! Marcador no definido.
8.1.1.4 DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL ..	¡Error! Marcador no definido.
8.1.2 FASE DE EJECUCIÓN	¡Error! Marcador no definido.
8.1.3 FASE DE PROMOCIÓN Y VENTAS	¡Error! Marcador no definido.
8.1.4 FASE DE ENTREGA DE VIVIENDAS Y CIERRE DEL PROYECTO	¡Error! Marcador no definido.
8.2 CONCLUSIONES	¡Error! Marcador no definido.
9. BIBLIOGRAFÍA	¡Error! Marcador no definido.

GRAFICOS:

GRAFICO 1.1 UBICACIÓN DEL PROYECTO	¡Error! Marcador no definido.
FOTO 1.1 VISORIAL DEL TERRENO	¡Error! Marcador no definido.
FOTO 1.2 VISTA POSTERIOR DEL TERRENO	¡Error! Marcador no definido.
FOTO 1.3 UBICACIÓN DEL SECTOR EN GOOGLE EARTH	¡Error! Marcador no definido.
FOTO 1.4 MAQUETA	¡Error! Marcador no definido.
GRAFICO 1.2 LOGOTIPO CONSTRUCTORA BALUARTE	¡Error! Marcador no definido.
Grafico 1.2.1 PIB EN PAISES LATINOAMERICANOS	¡Error! Marcador no definido.
GRAFICO 1.2.2 COMPORTAMIENTO INFLACIONARIO	¡Error! Marcador no definido.
GRAFICO 1.2.3 INFLACIÓN EN LATINOAMERICA ...	¡Error! Marcador no definido.
GRAFICO 1.2.4 TASA DE INTERÉS	¡Error! Marcador no definido.
GRAFICO 1.2.5 TASA DE INTERÉS PARA LA VIVIENDA	¡Error! Marcador no definido.
GRAFICO 1.2.6 RIESGO PAÍS	¡Error! Marcador no definido.

GRAFICO 1.2.7 ORIGEN Y DESTINOS DE LAS CORRIENTES MIGRATORIAS DEL ECUADOR..... ;Error! Marcador no definido.

GRAFICO 1.2.8 ORIGEN DE LAS REMESAS ;Error! Marcador no definido.

GRAFICO 1.2.9 DESTINO DE LAS REMESAS ;Error! Marcador no definido.

GRAFICO 1.2.10 PORCENTAJE DE FAMILIAS CON ALGÚN MIEMBRO EMIGRANTE..... ;Error! Marcador no definido.

GRAFICO 1.2.11 REMESAS AÑO 2008 ;Error! Marcador no definido.

GRAFICO 1.2.12 GASTO DE REMESAS ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.1 TENENCIA DE LA VIVIENDA ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.2 PENETRACIÓN ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.3 SITUACIÓN DE FAMILIAS QUE NO TIENEN VIVIENDA..... ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.4 ARRIENDO QUE PAGA POR LA VIVIENDA ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.5 PORCENTAJE DE DEMANDA DE ACUERDO AL NSE ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.6 UBICACIÓN PREFERIDA DE LA VIVIENDA ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.7 INTERÉS EN ADQUIRIR UNA VIVIENDA EN EL VALLE DE LOS CHILLOS ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.8 TIPO DE VIVIENDA QUE EL CLIENTE PREFERE.. ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.9 CONDICIÓN DE LA VIVIENDA EN CONOCOTO AÑO 2008..... ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.10 PREFERENCIA DEL TIPO DE VIVIENDA A ADQUIRIR..... ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.11 TAMAÑO DE LA VIVIENDA ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.12 SÍNTESIS DE PREFERENCIAS EN LOS CLIENTES ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.13 UBICACIÓN EN EL DISTRITO METROPOLITANO ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.14 PROYECTOS 2007-2008 ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.15 PROYECTOS DE VIVIENDA ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.16 PROYECTOS NUEVOS POR ZONA 2008 ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.17 VIVIENDA POR TAMAÑO DEL PROYECTO ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.18 OFERTA POR TIPO DE VIVIENDA ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.19 OFERTA TOTAL DE UNIDADES DE VIVIENDA ... ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.20 OFERTA DE UNIDADES NUEVAS POR ZONA . ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.21 ESTADO DE LOS PROYECTOS DE ACUERDO A LA ZONA...;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.22 PRECIO PROMEDIO TOTAL POR ZONA;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.23 PRECIO PROMEDIO POR METRO CUADRADO;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.24 ABSORCION TOTAL POR RANGO DE P;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.25 OFERTA DISPONIBLE POR RANGOS DE PRECIO ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.26 COMPETENCIA-PRECIO.....;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.27 COMPETENCIA-SUPERFICIE;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.28 COMPETENCIA-ABSORCIÓN.....;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.29 COMPETENCIA-UNIDADES TOTALES.....;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.30 COMPETENCIA-UNIDADES DISPONIBLES;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 2.31 UBICACIÓN DE LA COMPETENCIA ..;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 3.1 AEROFOTOGRAFÍA DEL BARRIO Y TERRENO ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 3.2 UBICACIÓN DEL TERRENO Y PROYECTO;Error! Marcador no definido.

FOTOGRAFÍA DEL TERRENO.....;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 3.3 VIAS DE ACCESO;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 3.4 AREA DE VENTA Y AREA COMUNAL ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 3.5 % DE AREA DE VENTA Y AREA COMUNAL;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 3.6 DISTRIBUCIÓN SUPRF. DE CONST. PROY;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 3.7 DISTRIBUCIÓN DEL ÁREA DE VENTA.....;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 3.8 DISTRIBUCIÓN DEL ÁREA COMUNAL;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 3.9 PARTICIPACIÓN DE TOAS LAS ÁREAS.....;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 3.10 MAQUETA.....;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 3.11 1RA PLANTA;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 3.12 2DA PLANTA;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 3.13 PLANOS ARQUITECTÓNICOS DE ANEXO;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 3.14 SERVICIOS CERCA AL CONJUNTO RESIDENCIAL ÁNGELA;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 3.15 PROYECTOS HABITACIONALES POTENCIALES ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 3.16 UBICACIÓN DE PROYECTOS DE OTRAS CONSTRUCTORAS ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 3.17 CIMENTACIÓN ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 3.18 PLANOS INSTALACIONES SANITARIAS ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 4.1 MAQUETA Y PLANO ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 4.2 PRECIO EN ETAPA DE TERMINADOS. ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 4.3 PUBLICIDAD ;Error! Marcador no definido.

GRÁFICO 4.4 CRONOGRAMA VALORADO DE VENTAS ;Error! Marcador no definido.

Gráfico 5.1 Costos mensuales del proyecto ;Error! Marcador no definido.

Gráfico 5.2 Costos mensuales del proyecto ;Error! Marcador no definido.

Gráfico 6.1 Flujo de Caja ;Error! Marcador no definido.

Gráfico 6.2 Flujo de Caja mensual ;Error! Marcador no definido.

Gráfico 6.3 Flujo de Caja acumulado ;Error! Marcador no definido.

Gráfico 6.4 Ventas del proyecto ;Error! Marcador no definido.

Gráfico 6.8 Relación entre Costos Mensuales y A ;Error! Marcador no definido.

Gráfico 6.9 Relación de Costos con y sin crédito..... ;Error! Marcador no definido.

Gráfico 6.10 Ingresos, Egresos y Flujo Neto..... ;Error! Marcador no definido.

Gráfico 6.11 VAN- Sensibilidad de Costos..... ;Error! Marcador no definido.

Gráfico 6.12 TIR- Sensibilidad de Costos..... ;Error! Marcador no definido.

Gráfico 6.13 VAN- Sensibilidad en precios de venta ;Error! Marcador no definido.

Gráfico 6.14 TIR- Sensibilidad en precios de venta..... ;Error! Marcador no definido.

Gráfico 7.1 EDT. Fases en el Proyecto Ángela.....252

Gráfico 7.2. Costos del Proyecto Ángela.....258

TABLAS:

TABLA 1.1 COSTOS CON Y SIN FINANCIAMIENTO . ;Error! Marcador no definido.

TABLA 1.2 PROYECTO HABITACIONAL ANGELA ... ;Error! Marcador no definido.

TABLA 1.3 RESUMEN DE RESULTADOS ;Error! Marcador no definido.

TABLA 1.4 RESULTADOS DE VIABILIDAD ;Error! Marcador no definido.

TABLA 1.5 RESULTADOS DE SENSIBILIDAD VAN TIRDE SENSIBILIDAD VAN TIR..... ;Error! Marcador no definido.

TABLA 1.6 SENSIBILIDAD DE COSTOS6 SENSIBILIDAD DE COSTOS ;Error! Marcador no definido.

TABLA 1.7 SENSIBILIDAD PRECIOSPICIOS ;Error! Marcador no definido.

Tabla 1.2.1 PIB NACIONALES POR AÑOPOR AÑO ;Error! Marcador no definido.

TABLA 1.2.2 PIB EN ECUADOR (1997-2004))..... ;Error! Marcador no definido.

TABLA 1.2.3 IMPORTACIONES DE CEMENTO (2000-2008)..... ;Error! Marcador no definido.

TABLA 1.2.4 CRÉDITO BANCARIO..... ;Error! Marcador no definido.

TABLA 1.2.6 CRÉDITOS DEL SISTEMA FINANCIERO 2002-2008. ;Error! Marcador no definido.

TABLA 1.2.7 TASA DE INTERÉS PASIVA ;Error! Marcador no definido.

TABLA 1.2.8 TASA DE DESEMPLEO ;Error! Marcador no definido.

TABLA 1.2.9 TASA DE DESEMPLEO POR PROVINCIA ;Error! Marcador no definido.

TABLA 2.1 ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA REAL EN LOS ÚLTIMO 12 MESES ;Error! Marcador no definido.

TABLA 2.2 % ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA REAL EN LOS ÚLTIMO 12 MESES ;Error! Marcador no definido.

TABLA 2.3 PROYECCIÓN DE COMPRA PARA EL 2009 ;Error! Marcador no definido.

TABLA 2.4 PREFERENCIA DE LA VIVIENDA EN RELACIÓN CON EL NSE ;Error! Marcador no definido.

TABLA 2.5 TIPO DE VIVIENDA QUE EL CLIENTE PREFERE. ;Error! Marcador no definido.

TABLA 2.6 PREFERENCIA POR TAMAÑO DE VIVIENDA..... ;Error! Marcador no definido.

TABLA 2.7 NIVEL DE INGRESOS Y CAPACIDAD DE PAGO ... ;Error! Marcador no definido.

TABLA 2.8 AHORRO ;Error! Marcador no definido.

TABLA 2.9 INGRESOS POR NIVEL SOCIO ECONÓMICO ;Error! Marcador no definido.

TABLA 2.10 INVENTARIO ACTUAL DE PROYECTOS INMOBILIAR ;Error! Marcador no definido.

TABLA 2.11 EVOLUCIÓN DEL INVENTARIO Y ABSORCIÓN. ;Error! Marcador no definido.

TABLA 2.12 EN LA ZONA DEL PROYECTO. ;Error! Marcador no definido.

TABLA 2.13 PRECIO METRO CUADRADO ;Error! Marcador no definido.

TABLA 2.14 CARACTERÍSTICAS DE LOS COMPONENTES ;Error! Marcador no definido.

TABLA 2.15 CARACTERÍSTICAS DE LOS PROYECTOS ;Error! Marcador no definido.

TABLA 2.16 CALIFICACIÓN DE PROYECTOS ;Error! Marcador no definido.

TABLA 3.1 VIAS DE ACCESO ;Error! Marcador no definido.

TABLA 3.2 ÁREAS DEL PROYECTO ;Error! Marcador no definido.

TABLA 3.3 ÁREA DE LAASAS ;Error! Marcador no definido.

TABLA 3.4 ÁREA TOTAL PARA LA VENTA ;Error! Marcador no definido.

TABLA 3.5 VIVIENDA ;Error! Marcador no definido.

TABLA 3.6 ESPECIFICACIONES DE MATERIALES Y ACABADOS	¡Error!
Marcador no definido.	
TABLA 3.7 REGULACIÓN I.R.M	¡Error! Marcador no definido.
TABLA 3.8 CARGAS.....	¡Error! Marcador no definido.
TABLA 4.1 ESQUEMA DE CREDITO	¡Error! Marcador no definido.
TABLA 4.2 ESQUEMA DEL FINANCIAMIENTO CON CREDITO INTERNO...;	¡Error!
Marcador no definido.	
TABLA 4.3 ESQUEMA DEL FINANCIAMIENTO CON CREDITO EXTERNO..;	¡Error!
Marcador no definido.	
Tabla 5.1 Presupuesto Total del Proyecto	¡Error! Marcador no definido.
TABLA 5.2 METODO RESIDUAL	¡Error! Marcador no definido.
TABLA 5.3 PRECIOS EN EL SECTOR.....	¡Error! Marcador no definido.
Tabla 5.4 Planificación del proyecto	¡Error! Marcador no definido.
TABLA 5.5 CRONOGRAMA GENERAL DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO (BARRAS GANTT).....	¡Error! Marcador no definido.
Tabla 5.7 Promoción y publici	¡Error! Marcador no definido.
Tabla 6.1 Costo total de venta en el proyecto.....	¡Error! Marcador no definido.
Tabla 6.2 Flujo de Ven	¡Error! Marcador no definido.
Tabla 6.3 Resultados VAN y TIR	¡Error! Marcador no definido.
Tabla 6.4 Tabla comparativa- Financiamiento	¡Error! Marcador no definido.
Tabla 6.5 Análisis sensibilidades.....	¡Error! Marcador no definido.
TABLA 7.1 CRONOGRAMA DE FASES DEL PROYECTO ANGELA.....	248
TABLA 7.2 HORAS DE ESFUERZO ESTIMADAS DEL PROYECTO ANGELA.....	255
TABLA 7.3 DATOS GENERALES DEL PROYECTO ANGELA.....	257
TABLA 7.4 COSTOS DEL PROYECTO ÁNGELA.....	257
TABLA 7.5 TABLA DE RESULTADOS DEL PROYECTO ÁNGELA.....	258

