



CAMPUS
DE EXCELENCIA
INTERNACIONAL



UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO

Colegio de Postgrados

Plan de Negocios del Proyecto Inmobiliario

FONTANA DE CALDERON

ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

**MAESTRÍA EN DIRECCIÓN DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS E
INMOBILIARIAS**

M.D.I

Tesis de grado presentada como requisito para la obtención del título de:

Máster en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias MDI

Quito, Octubre de 2013

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

COLEGIO DE POSTGRADOS

APROBACIÓN DE TESIS

PLAN DE NEGOCIOS: “CONJUNTO HABITACIONAL FONTANA DE CALDERON”

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

FERNANDO ROMO P.

DIRECTOR MDI – USFQ

Miembro del Comité de Tesis

JAVIER DE CÁRDENAS Y CHAVARRÍ

DIRECTOR MDI – UPM

Miembro del Comité de Tesis

JOSÉ RAMÓN GÁMEZ GUARDIOLA

DIRECTOR MDI - UPM

Miembro del Comité de Tesis

XAVIER CASTELLANOS

DIRECTOR DE TESIS

Miembro del Comité de Tesis

VICTOR VITERI PhD.

DECANO DEL COLEGIO DE POSTGRADOS

QUITO, Octubre de 2013

DEDICATORIA:

A Dios por tantas bendiciones recibidas y

A mi familia:

Mi amada esposa a quien admiro mucho y es la persona que tanto apoyo me brinda día a día, mi hija Irene Patricia quien nos llena de alegría con sus ocurrencias y mi hijo José Ignacio nuestra última bendición.

Sin ellos nada de esto sería posible.

AGRADECIMIENTO:

Al Arq. Galo Yerovi, no sólo por su generosidad al proporcionar la información para la elaboración de este plan de negocios, sino por su amistad durante todos estos años.

A mi familia, esposa, hijos, hermanos y padres por toda su confianza y apoyo, motivándome cada día para lograr esta meta trazada en mi vida.

RESUMEN

La empresa constructora YOA Inmoconstrucciones, con 5 años de experiencia en el mercado de la construcción, diseño, y planificación de proyectos habitacionales, ha desarrollado el plan de negocios para el Proyecto inmobiliario de tipo residencial llamado La Fontana de Calderón, conformado por 46 unidades de vivienda de 2 y 3 pisos más áreas de esparcimiento, área de parqueaderos y caminerías peatonales.

Su gran calidad conceptual, ha permitido un desarrollo arquitectónico moderno de vanguardia, con gran fluidez espacial y con acabados de primera, mediante un sistema constructivo convencional de hormigón se ha logrado una arquitectura de volumetría pura y con espacios unificadores que fomentan el desarrollo de la vida social.

El proyecto está situado en el sector norte de la ciudad de Quito Ecuador, en la parroquia de Calderón, en las calles Landázuri y Bonanza, el cual se ha orientado hacia el segmento socio económico medio bajo y medio típico, para familias con ingresos mensuales promedios desde USD \$1.200.00 hasta USD \$ 1500.00.

El plan de negocios es el producto de una serie de estudios y análisis como son: macroeconómicos, con un resultado positivo en general; de mercado, con el análisis de oferta y demanda del sector inmobiliario de la ciudad de Quito; estrategia comercial enfocada hacia éste NSE, fomentando ventas, posicionando al proyecto y a la empresa en el mercado y satisfaciendo las necesidades del mercado potencial.

Un análisis de costos actualizado y financiero donde podemos ver la sensibilidad que tiene el proyecto ante un aumento de precios de materiales de construcción y una disminución de precios de venta.

Finalmente se puede decir que es un proyecto factible y viable, con buena rentabilidad, una buena recuperación de la inversión y con poca sensibilidad ante posibles variaciones de costos y precios en el tiempo que dure su ejecución.

Todo esto hace que La Fontana de Calderón sea atractiva para los accionistas, que seguro querrán invertir.

© Derechos de autor (Copyright). El decanato tiene el derecho de pedir al estudiante que se le provea de una copia impresa de la tesis o disertación y de ciertos originales de las grabaciones y otros materiales para ser retenidos como propiedad de la Universidad. Sin embargo, los derechos de publicación de la tesis o disertaciones están reservados para el estudiante como autor, como dicta la actual Ley de Propiedad Intelectual del Ecuador (Ver Anexo 2).

Incluir los siguientes datos:

Derechos de autor

Arq. Juan José Moreano Cisneros

Año 2013.

INDICE DE ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1: LOCALIZACIÓN FONTANA DE CALDERÓN	24
ILUSTRACIÓN 2: VISTA RENDERIZADA DE VIAS PEATONALES PROYECTO FONTANA DE CALDERON	25
ILUSTRACIÓN 3: PRODUCTO INTERNO BRUTO.....	36
ILUSTRACIÓN 4: EVOLUCION DEL PIB	37
ILUSTRACIÓN 5: VARIACION DEL PIB POR ACTIVIDAD ECONÓMICA.....	38
ILUSTRACIÓN 6: CRECIMIENTO ECONOMICO.....	40
ILUSTRACIÓN 7: PIB LATINOAMERICA	42
ILUSTRACIÓN 8: MOVIMIENTOS DE REMESAS	45
ILUSTRACIÓN 9: DEUDA EXTERNA E INTERNA.....	46
ILUSTRACIÓN 10: INTERMEDIACION FINANCIERA	48
ILUSTRACIÓN 11: INDICE DE SALARIOS.....	50
ILUSTRACIÓN 12: INTERES POR ADQUIRIR VIVIENDA.....	57
ILUSTRACIÓN 13: PLAZO PARA ADQUIRIR VIVIENDA.....	57
ILUSTRACIÓN 14: ANALISIS DE USO DE LA VIVIENDA	58
ILUSTRACIÓN 15: ANALISIS DE USO DE LA VIVIENDA	58
ILUSTRACIÓN 16: TIPO DE VIVIENDA PREFERIDA (CASA O DEPARTAMENTO)	59
ILUSTRACIÓN 17: SECTOR PREFERIDO	59
ILUSTRACIÓN 18: SECTOR PREFERIDO	60
ILUSTRACIÓN 19: SECTOR PREFERIDO NSE ALTO	60
ILUSTRACIÓN 20: SECTOR PREFERIDO NSE ALTO	61
ILUSTRACIÓN 21: SECTOR PREFERIDO NSE MEDIO TIPICO.....	61
ILUSTRACIÓN 22: SECTOR PREFERIDO NSE MEDIO BAJO.....	62
ILUSTRACIÓN 23 SECTOR PREFERIDO NSE BAJO	63
ILUSTRACIÓN 24: TAMAÑO DE LA CONSTRUCCIÓN POR M2	63
LUSTRACIÓN 25: TAMAÑO DEL TERRENO.....	65
ILUSTRACIÓN 26: NÚMERO DE DORMITORIOS REQUERIDOS	65
ILUSTRACIÓN 27 REQUERIMIENTO DE 3 DORMITORIOS POR NSE	66
ILUSTRACIÓN 28: REQUERIMIENTO DE BAÑOS POR NSE.....	66
ILUSTRACIÓN 29: REQUERIMIENTO ESTACIONAMIENTOS.....	67
ILUSTRACIÓN 30: ÁREA DE LAVADO EN CASA	67
ILUSTRACIÓN 31: CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA	68
ILUSTRACIÓN 32: ORTAS CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA	69
ILUSTRACIÓN 33: SERVICIOS COMUNALES REQUERIDOS	69
ILUSTRACIÓN 34: ESTADO DE ADQUISICIÓN DE LA DEMANDA.....	70
ILUSTRACIÓN 35: ESTADO DEL BIEN AL COMPRAR.....	71
ILUSTRACIÓN 36: PRECIO PROMEDIO DE LA NUEVA VIVIENDA	71
ILUSTRACIÓN 37: FORMA DE PAGO DE LA NUEVA VIVIENDA	72
ILUSTRACIÓN 38: ENTIDAD PARA EL CRÉDITO	73
ILUSTRACIÓN 39: PLAZOPARA CUBRIR EL CRÉDITO.....	73
ILUSTRACIÓN 40: VALOR PROMEDIO CUOTA DE ENTRADA.....	75
ILUSTRACIÓN 41: ORIGEN DE LA CUOTA DE ENTRADA.....	75
ILUSTRACIÓN 42: VALOR PROMEDIO DE CUOTA MENSUAL	76
ILUSTRACIÓN 43: UBICACIÓN DE LA OFERTA	77
ILUSTRACIÓN 44: FOTO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.....	96
ILUSTRACIÓN 45: FOTO DEL SECTOR DE CALDERON	96
ILUSTRACIÓN 46: PLANO VIAL Y ACCESOS AL SECTOR CALDERON	97
ILUSTRACIÓN 47: PLANO VIAL Y ACCESO AL TERRENO DEL PROYECTO	97

ILUSTRACIÓN 48: FOTOGRAFIA DEL ESTADO ACTUAL DEL TERRENO	98
ILUSTRACIÓN 49: FOTOGRAFIA DEL ESTADO ACTUAL DEL TERRENO	98
ILUSTRACIÓN 50: FOTOGRAFIA DEL ESTADO ACTUAL DEL TERRENO	99
ILUSTRACIÓN 51 : FOTOGRAFIA DEL ESTADO ACTUAL DEL TERRENO	99
ILUSTRACIÓN 52: FOTOGRAFIA DEL ESTADO ACTUAL DEL TERRENO	99
ILUSTRACIÓN 53: FOTOGRAFIA DE LA ACCESIBILIDAD AL SECTOR	100
ILUSTRACIÓN 54: VIAS DE ACCESO AL SECTRO DE CALDERON	101
LUSTRACIÓN 55: VIAS DE ACCESO AL SITIO DEL PROYECTO.....	102
ILUSTRACIÓN 56: COS PB Y COS TOTAL DE LA ORDENANZA VS PROYECTO FONTANA DE CALDERON	108
ILUSTRACIÓN 57: VISTA DEL INGRESO AL PROYECTO FONTANA DE CALDERON	109
ILUSTRACIÓN 58: INDICADORES DEL CUADRO DE AREAS DEL PROYECTO FONTANA DE CALDERON	110
ILUSTRACIÓN 59: INDICADORES DEL CUADRO DE AREAS ABIERTAS	111
ILUSTRACIÓN 60: COMPARACION DE AREAS CONSTRUIDAS Y AREAS CONSTRUIBLES.....	111
ILUSTRACIÓN 61: RENDER DE LA IMPLANTAACION PROYECTO FONTANA DE CALDERON	112
ILUSTRACIÓN 62: PLANO DE LA IMPLANTACION DEL PROYECTO FONTANA DE CALDERON.....	113
ILUSTRACIÓN 63: INIDCADORES DE TIPOS DE CASAS EN EL PROECTO	114
ILUSTRACIÓN 64: PLANTA BAJA CASA TIPO A	115
ILUSTRACIÓN 65: 1ª PLANTA ALTA CASA TIPO A.....	115
ILUSTRACIÓN 66 : 2ª PLANTA ALTA CASA TIPO A.....	116
ILUSTRACIÓN 67: INDICADOR DE AREAS DE CASAS POR PLANTAS.....	117
ILUSTRACIÓN 68: PLANTAS RENDERIZADAS DE CASA TIPO A.....	118
ILUSTRACIÓN 69: PLANTAS ARQUITECTÓNICAS DE CASA TIPO A	119
ILUSTRACIÓN 70: PLANTAS ARQUITECTÓNICAS DE CASA TIPO A.....	119
ILUSTRACIÓN 71: PLANTA BAJA Y PLANTA ALTA CASA TIPO B	120
ILUSTRACIÓN 72: PLANTA DE CUBIERTAS CASA TIPO B.....	121
ILUSTRACIÓN 73 PLANTAS ARQUITECTÓNICAS DE CASA TIPO A.....	121
ILUSTRACIÓN 74: PLANTAS RENDERIZADAS DE CASA TIPO B.....	122
ILUSTRACIÓN 75: VISTA RENDERIZADA DEL INGRESO AL PROYECTO FONTANA DE CALDERON	123
ILUSTRACIÓN 76: VISTA RENDERIZADA DE VIAS PEATONALES PROYECTO FONTANA DE CALDERON	123
ILUSTRACIÓN 77: FOTOGRAFIAS DE LA MAQUETA DE LA CASA TIPO B	124
ILUSTRACIÓN 78: IMAGEN DE COCINA Y COMEDOR DEL PROYECTO FONTANA	125
ILUSTRACIÓN 79: IMAGEN DE SALA Y COMEDOR DEL PROYECTO FONTANA	126
ILUSTRACIÓN 80: IMAGEN DE SALA Y COMEDOR DEL PROYECTO FONTANA	127
ILUSTRACIÓN 81: INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANO.....	129
ILUSTRACIÓN 82: REALCION DE COSTOS DIRECTOS VS. INDIRECTOS PROYECTO FONTANA DE CALDERON .	137
ILUSTRACIÓN 83: RESUMEN DE COSTOS DIRECTOS PROYECTO FONTANA DE CALDERON	138
ILUSTRACIÓN 84: ANALISIS DE ACABADOS VS. OBRA GRIS	139
ILUSTRACIÓN 85: ANALISIS DE COSTOS DIRECTOS	139
ILUSTRACIÓN 86: ANALISIS DE AREAS.....	140
ILUSTRACIÓN 87 FUENTE RESUMEN DE COSTOS INDIRECTOS	141
ILUSTRACIÓN 88: COSTOS PARCIALES MENSUALES.....	142
ILUSTRACIÓN 89 : ANALISIS DE COSTOS INDIRECTOS EN EL TIEMPO	142
ILUSTRACIÓN 90: CRONOGRAMA.....	145
ILUSTRACIÓN 91: FLUJO DE COSTOS PARCIALES MENSUALES	148
ILUSTRACIÓN 92: FLUJO DE EGRESOS ACUMULADOS	148
ILUSTRACIÓN 93: DESTINO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS.....	156
ILUSTRACIÓN 94: COLOCACIONES DIRECTAS DE LOS BANCOS.....	156
ILUSTRACIÓN 95: PROYECTOS INMOBILIARIOS.....	158

ILUSTRACIÓN 96: BANCOS CON CREDITOS HIPOTECARIOS.....	158
ILUSTRACIÓN 97: PRESTAMO DE LOS BANCOS EN RELACION AL COSTO DE LA VIVIENDA	159
ILUSTRACIÓN 98: ESQUEMAS DE CREDITO	161
ILUSTRACIÓN 99: FORMAS DE PAGO.....	162
ILUSTRACIÓN 100: PRECIO POR METRO CUADRADO:	163
ILUSTRACIÓN 101: FIJACION Y AUMENTO DE PRECIOS	163
ILUSTRACIÓN 102: VALLA PUBLICITARIA.....	166
ILUSTRACIÓN 103: VOLANTES DEL PROYECTO	167
ILUSTRACIÓN 104: PUBLICIDAD EN PRENSA ESCRITA.....	170
ILUSTRACIÓN 105: MAQUETA DEL PROYECTO	170
ILUSTRACIÓN 106: PUBLICIDAD EN PÁGINAS WEB	171
ILUSTRACIÓN 107: PUBLICIDAD EN PÁGINAS WEB	172
ILUSTRACIÓN 108: LOGOTIPO.....	174
ILUSTRACIÓN 109: CRONOGRAMA DE VENTAS VALORADO	175
ILUSTRACIÓN 110: CRONOGRAM DE VENTAS POR UNIDADES	176
ILUSTRACIÓN 111: AVANCE DE OBRA VS. VELOCIDAD DE VENTA:.....	177
ILUSTRACIÓN 112: VELOCIDAD POR PROYECTO.....	179
ILUSTRACIÓN 113: FLUJO DE CAJA	184
ILUSTRACIÓN 114: SALDO ACUMULADO	185
ILUSTRACIÓN 115: LOS MEJORES VAN EN LOS ESCENARIOS.....	190
ILUSTRACIÓN 116: GRAFICA DEL VAN CON VARIACION DE COSTOS	191
ILUSTRACIÓN 117: GRAFICA DE LA TIR CON VARIACION DE COSTOS	192
ILUSTRACIÓN 118: GRAFICA DEL VAN CON VARIACION DE PRECIOS.....	193
ILUSTRACIÓN 119: GRAFICA DE LA TIR CON VARIACION DE PRECIOS.....	193
ILUSTRACIÓN 120: RECUPERACION DE LA INVERSION:	196
ILUSTRACIÓN 121: PERFIL DE FLUJO.....	196
ILUSTRACIÓN 122: FLUJO DE EGRESOS MENSUALES.....	197
ILUSTRACIÓN 123 FLUJO DE INGRESOS MENSUALES	197
ILUSTRACIÓN 124 FLUJO DE EGRESOS ACUMULADOS PUROS.....	198
ILUSTRACIÓN 125 FLUJO DE INGRESOS ACUMULADOS PUROS	198
ILUSTRACIÓN 126 SALDOS ACUMULADOS PUROS	199
ILUSTRACIÓN 127: VAN CON FINANCIAMIENTO Y SUS MEJORES ESCENARIOS	200
ILUSTRACIÓN 128: FLUJO DE EGRESOS ACUMULADOS APALANCADOS	201
ILUSTRACIÓN 129 FLUJO DE INGRESOS ACUMULADOS APALANCADOS.....	201
ILUSTRACIÓN 130 SALDOS ACUMULADOS PUROS	202
Ilustración 131 ESQUEMA DE CONTRATACIONES.....	210
Ilustración 132 OBLIGACIONES PATRONALES.....	211
Ilustración 133 OBLIGACIONES PATRONALES.....	212
Ilustración 134: OBLIGACIONES TRIBUTARIAS.....	213
Ilustración 135: OBLIGACIONES TRIBUTARIAS MUNICIPALES	213
Ilustración 136: IMUESTO A LA RENTA	214
Ilustración 137: IMPUESTOS SOBRE TRANSACCIONES.....	214

INDICE DE TABLAS

Tabla 1: ANALISIS DE COSTOS	26
Tabla 2: CRONOGRAMA DE VENTAS EN DÓLARES	27
Tabla 3: CRONOGRAMA DE LAS FASES DEL PROYECTO	28
Tabla 4: ANALISIS FINANCIERO ESTÁTICO.....	28
Tabla 5: VALUACIÓN TIR Y VAN.....	29
Tabla 6: VALUACIÓN TIR Y VAN APALANCADO	29
Tabla 7: ANALISIS CONTEXTO INTERNACIONAL	33
Tabla 8: ANALISIS CONTEXTO NACIONAL.....	35
Tabla 9: ANALISIS PIB.....	36
Tabla 10: ANALISIS VALOR AGREGADO BRUTO.....	39
Tabla 11: ANALISIS TASA DE INFLACION	39
Tabla 12: ANALISIS INFLACIÓN INTERNACIONAL.....	41
Tabla 13: ANALISIS RIESGO PAÍS.....	43
Tabla 14: ANALISIS CONTEXTO INTERNACIONAL	43
Tabla 15: ANALISIS INGRESO DE REMESAS AL PAÍS.....	45
Tabla 16: ANALISIS DEUDA EXTERNA	47
Tabla 17: ANALISIS CREDITO FINANCIERO EN EL PAÍS.....	47
Tabla 18: ANALISIS CONTEXTO INTERNACIONAL	49
Tabla 19: ANALISIS POLÍTICA FISCAL.....	50
Tabla 20: MATRIZ DEL ANALISIS DE LOS FACTORES ESTUDIADOS.....	52
Tabla 21: ANALISIS DE MERCADO	55
Tabla 22: ANALISIS DE MERCADO FILTRO DE ENCUESTAS	56
Tabla 23: ANALISIS DE MERCADO NSE TIPICO PREFERIDO.....	61
Tabla 24: ANALISIS DE MERCADO NSE BAJO PREFERIDO.....	62
Tabla 25: ANALISIS DE MERCADO NSE BAJO PREFERIDO.....	62
Tabla 26: ANALISIS DE MERCADO TAMAÑO DEL TERRENO	64
Tabla 27: ANALISIS DE MERCADO OFERTA NUMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA	78
Tabla 28: ANALISIS DE MERCADO PRECIO DE LA COMPETENCIA POR M2.....	79
Tabla 29 ANALISIS DE MERCADO PRECIO DE LA COMPETENCIA POR UNIDAD	80
Tabla 30 ANÁLISIS DE MERCADO INDICE DE ABSORCIÓN	91
Tabla 31 ANÁLISIS DE MERCADO MATRIZ DE LA COMPETENCIA	92
Tabla 32 ANÁLISIS DE MERCADO DATOS DE LA FONTANA DE CALDERÓN	93
Tabla 33 LOCALIZACIÓN EQUIPAMIENTO DE SECTORES DEL DMQ.....	103
Tabla 34 LOCALIZACIÓN, MATRIZ DEL ANALISIS DE LA COMPETENCIA	105
Tabla 35 AREA EL TERRENO	108
Tabla 36: ANALISIS DE CUADRO DE AREAS DEL PROYECTO FONTANA DE CALDERON	109
Tabla 37: CUADRO DE AREAS ABIERTAS	110
Tabla 38: CUADRO DE TIPOS DE CASAS	112
Tabla 39: AREAS DE CASAS POR PLANTAS	116
Tabla 40: CUADRO DE AREAS DEL PROYECTO FONTANA DE CALDERON.....	128
Tabla 41: CUADRO DE TIPOS DE CASAS	131
Tabla 42: AREAS DE CASAS POR PLANTAS	132
Tabla 43: ANALISIS DE COSTOS PROYECTO FONTANA DE CALDERON	137
Tabla 44: ANALISIS DEL TERRENO METODO RESIDUAL	138
Tabla 45 ANALISIS DE COSTOS ACABADOS VS OBRA GRIS.....	139
Tabla 46 ANALISIS DE COSTOS DIRECTOS	140

Tabla 47 ANALISIS DE COSTOS POR ÁREA.....	140
Tabla 48: ANALISIS DE COSTOS DEL MERCADO.....	150
Tabla 49: ANALISIS GENERALES.....	151
Tabla 50: ANALISIS COSTOS COSNTRUCCION.....	151
Tabla 51 PRECIOS INICIALES Y FINALES POR TIPO DE CASA	164
Tabla 52 CUADRO DE COSTOS DE PROMOCION.....	165
Tabla 53 CUADRO DE TIEMPO DE VENTAS	175
Tabla 54: CUADRO DE VELOCIDAD DE VENTA DEL MERCADO	178
Tabla 55 CUADRO DE EGRESOS E INGRESOS.....	185
Tabla 56 ANÁLISIS ESTÁTICO.....	186
Tabla 57 FORMULA DE TASA DE DESCUENTO CAPM.....	187
Tabla 58 CÁLCULO DE LA TASA DE DESCUENTO CAPM.....	187
Tabla 59 CALCULO DEL RENDIMIENTO DEL MERCADO	188
Tabla 60 CUADRO DE DETALLE DE EGRESOS E INGRESOS.....	188
Tabla 61: ANALISIS DE VAN PURO Y TIR.....	188
Tabla 62: ESCENARIOS POSIBLES Y CÁLCULO DEL V A N	189
Tabla 63: RESULTADOS ESCENARIO 10B.....	190
Tabla 64: CALCULO DEL VAN CON VARIACION DE COSTOS.....	191
Tabla 65: CALCULO DE LA TIR CON VARIACION DE COSTOS.....	191
Tabla 66: CALCULO DEL VAN CON VARIACION DE PRECIOS.....	192
Tabla 67: CALCULO DEL VAN CON VARIACION DE COSTOS.....	192
Tabla 68: CALCULO DEL VAN CON VARIACION DE COSTOS Y PRECIOS.....	195
Tabla 69: CALCULO DE LA TIR CON VARIACION DE COSTOS Y PRECIOS.....	195
Tabla 70: VALUACION DE LA TIRY EL VAN CON APALANCAMIENTO.....	200
Tabla 71: DOCUMENTOS PRARA EJECUCIÓN	216
Tabla 72: DOCUMENTOS PARA ETAPA DE EJECUCIÓN	219
Tabla 73: CONCLUSIONES DE ASPECTOS LEGALES.....	225

CONTENIDO

DEDICATORIA:	III
AGRADECIMIENTO:	IV
INDICE DE ILUSTRACIONES	VIII
INDICE DE TABLAS	XI
1. CAPÍTULO: RESUMEN EJECUTIVO	23
ANTECEDENTES:	23
PROMOTOR:	23
RESUMEN DEL ANÁLISIS MACROECONÓMICO	23
RESUMEN DEL ANÁLISIS DE MERCADO:	23
LOCALIZACIÓN:	24
COMPONENTE ARQUITECTÓNICO:	25
RESUMEN DEL ANÁLISIS DE COSTOS:	26
RESUMEN DE LA ESTRATEGIA COMERCIAL:	27
CRONOGRAMA	27
RESUMEN DEL ANÁLISIS FINANCIERO:	28
VAN Y TIR	29
2. CAPÍTULO: ANÁLISIS MACRO ECONOMICO	31
2.1. CONTEXTO INTERNACIONAL	32
OBJETIVOS:	32
METODOLOGÍA:	32
CONCLUSIONES:	32
2.2. CONTEXTO NACIONAL	33
OBJETIVOS:	33
METODOLOGÍA:	33
CONCLUSIONES:	34
2.3. EL PIB NACIONAL	35
OBJETIVOS:	35
METODOLOGÍA:	35
CONCLUSIONES:	36
2.4. VALOR AGREGADO BRUTO (POR INDUSTRIA)	37
OBJETIVOS:	37

METODOLOGÍA:	38
CONCLUSIONES:	38
<u>2.5. TASA DE INFLACIÓN</u>	39
ANTECEDENTES:	39
METODOLOGÍA:	39
CONCLUSIONES:	39
<u>2.6. INFLACIÓN INTERNACIONAL</u>	41
ANTECEDENTES:	41
METODOLOGÍA:	41
CONCLUSIONES:	42
<u>2.7. RIESGO PAÍS</u>	42
<u>2.8. BALANZA DE PAGOS</u>	43
OBJETIVOS:	43
METODOLOGÍA:	43
CONCLUSIONES:	44
<u>2.9. INGRESO DE REMESAS AL PAÍS</u>	44
ANTECEDENTES:	44
METODOLOGÍA:	44
CONCLUSIONES:	45
<u>2.10. DEUDA EXTERNA</u>	46
ANTECEDENTES:	46
METODOLOGÍA:	46
CONCLUSIONES:	46
<u>2.11. EL CRÉDITO EN EL SECTOR FINANCIERO DEL PAÍS</u>	47
ANTECEDENTES:	47
METODOLOGÍA:	47
CONCLUSIONES:	47
<u>2.12. LABORAL</u>	48
ANTECEDENTES:	48
METODOLOGÍA:	49
CONCLUSIONES:	49

2.13. POLÍTICA FISCAL	50
ANTECEDENTES:	50
METODOLOGÍA:	50
CONCLUSIONES:	51
3. CAPÍTULO: ANÁLISIS DE MERCADO	54
3.1. ANÁLISIS DE MERCADO	55
OBJETIVOS:	55
METODOLOGÍA:	55
3.2. DEMANDA INMOBILIARIA POTENCIAL	56
3.2.1. USO DE LA VIVIENDA NUEVA	58
3.2.2. TIPO DE VIVIENDA PREFERIDA	59
3.2.3. SECTOR PREFERIDO	59
3.2.4. TAMAÑO DE LA CONSTRUCCIÓN Y TERRENO	63
3.2.5. NÚMERO DE DORMITORIOS	65
3.2.6. NÚMERO DE BAÑOS REQUERIDOS	66
3.2.7. NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	67
3.2.8. AREAS DE LAVANDERÍA	67
3.2.9. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA	68
3.2.10. SERVICIOS COMUNALES REQUERIDOS	69
3.2.11. ESTADO DE LA VIVIENDA	70
3.2.12. PRECIO DE LA VIVIENDA NUEVA	71
3.2.13. FORMA DE PAGO DE LA VIVIENDA	72
3.2.14. INSTRUCIONES DE CRÉDITO	72
3.2.15. PLAZO PARA CUBRIR EL CRÉDITO	73
3.2.16. NICHO DE MERCADO	74
3.2.17. PERFIL DEL CLIENTE	74
3.2.18. CUOTA DE ENTRADA	74
3.2.19. CUOTA MENSUAL	75

3.3.	LA OFERTA	77
	OBJETIVOS:	77
	METODOLOGÍA:	78
3.4.	ÍNDICE DE ABSORCIÓN	91
3.5.	CONCLUSIONES GENERALES DE OFERTA Y DEMANDA	92
3.6.	CONCLUSIONES ESPECÍFICAS:	93
4.	CAPITULO: LOCALIZACION	95
4.1.	LOCALIZACION	96
4.2.	LOCALIZACION: VIAS DE INGRESO AL SECTOR	97
4.3.	LOCALIZACION: VIAS DE ACCESO AL TERRENO	97
4.4.	ESTADO ACTUAL DEL TERRENO DEL CONJUNTO HABITACIONAL LA FONTANA DE CALDERÓN	98
4.5.	ACCESIBILIDAD	100
4.6.	VÍAS DE ACCESO	101
4.7.	TRANSPORTE	101
4.8.	SERVICIOS	102
4.9.	EDUCACIÓN	102
4.10.	COMERCIO	103
4.11.	CENTROS DE SALUD	103
4.12.	CLIMA Y TOPOGRAFÍA	104
5.	CAPITULO: COMPONENTE ARQUITECTÓNICO TÉCNICO	107
5.1.	COMPONENTE ARQUITECTONICO TECNICO	108
5.2.	DESCRIPCIÓN DE LA ARQUITECTURA DEL PROYECTO	109
5.3.	IMPLANTACION.-	110
5.4.	CASAS.-	114
5.5.	PLANTA BAJA.-	114
5.6.	PLANTA ALTA.-	115
5.7.	DIFERENCIA DE LOS 2 TIPOS DE CASA.-	116
5.8.	TERCERA PLANTA.-	120

5.9.	_____	CASA TIPO B.-	120
5.10.	ESTRUCTURA		124
5.11.	ACABADOS		125
5.12.	INSTALACIONES ELÉCTRICAS E HIDRO SANITARIAS		126
5.13.	SISTEMA DE DESECHOS.		126
5.14.	SISTEMA DE PROTECCION DE INCENDIOS		127
5.15.	SISTEMA DE SEGURIDAD		127
5.16.	CUADRO DE AEREAS		128
5.17.	INFORME DE REGULACION METROPOLITANO		129
5.18.	CONCLUSIONES GENERALES		130
5.19.	CONCLUSIONES ESPECÍFICAS		130
	CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES HABITACIONALES		130
	MAMPOSTERIA		132
	INSTALACIONES		132
	ACABADOS		132
	PENDIENTE		133
	CERRAMIENTOS		133
6.	CAPITULO: ANÁLISIS DE COSTOS		135
6.1.	ANALISIS DE COSTOS PROYECTO FONTANA		136
	OBJETIVO:		136
	METODOLOGÍA:		136
	RESUMEN DE COSTOS:		136
	ANÁLISIS DEL TERRENO: MÉTODO RESIDUAL		138

6.2. CRONOGRAMA	142
6.3. CRONOGRAMA VALORADO	145
6.4. FLUJO DE COSTOS	148
6.5. ANÁLISIS DE COSTOS Y FACTIBILIDAD OBJETIVOS:	149
6.6. CONCLUSIONES	151
7. CAPITULO: ESTRATEGIA COMERCIAL	154
7.1. ESTRATEGIA COMERCIAL	155
7.2. ESQUEMAS DE CRÉDITO	155
7.3. FORMAS DE PAGO	161
7.4. FIJACION Y AUMENTO DE PRECIOS.	162
7.5. GARANTIAS	164
7.6. ESQUEMAS DE PROMOCIÓN Y VENTAS	165
VALLA PUBLICITARIA: _____	166
BROCHURE: _____	166
PUBLICACIONES EN PRENSA Y REVISTAS: _____	168
MAQUETA DEL PROYECTO: _____	170
PUBLICIDAD EN PÁGINAS WEB: _____	171
FUENTE: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C. ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C	172
CASA MODELO: _____	172
VENTAS: _____	173
PREVENTAS: _____	173
7.7. PRODUCTO:	173
CONCEPTO DEL PROYECTO: _____	173
NOMBRE: _____	174
LOGOTIPO: _____	174
FUENTE: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C. ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C	174
ESLOGAN: _____	174

7.8. CRONOGRAMAS VALORADOS DE VENTAS	175
7.9. PLANIFICACION DE VENTAS	176
7.10. ANALISIS DE VELOCIDAD DE ROTACION PROYECTO FONTANA	178
7.11. CUADRO COMPARATIVO DE LA VELOCIDAD DE VENTA	178
7.12. CONCLUSIONES GENERALES	179
POLITICAS DE COMERCIALIZACIÓN Y FINANCIAMIENTO	179
PLAN DE COMERCIALIZACIÓN	180
8. ANALISIS FINANCIERO	182
8.1. ANÁLISIS FINANCIERO	183
OBJETIVOS:	183
METODOLOGÍA:	183
8.2. FLUJO DE CAJA	183
ANÁLISIS DE INGRESOS Y EGRESOS:	185
8.3. ANÁLISIS ESTÁTICO O PURO	185
8.4. ANÁLISIS DINÁMICO	186
8.5. TASA DE DESCUENTO	186
MÉTODO POR CAPM:	187
8.6. TASA INTERNA DE RETORNO Y VALOR ACTUAL NETO	188
8.7. ESCENARIOS PROYECTO FONTANA	189
8.8. SENSIBILIDADES	191
INCREMENTO DE COSTOS:	191
DISMINUCIÓN DE PRECIOS DE VENTA:	192
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD CON 2 VARIABLES:	195

8.9. RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN	196
8.10. APALANCAMIENTO	199
8.11. CONCLUSIONES	202
TASA DE DESCUENTO	203
VAN Y TIR	203
9. ASPECTOS LEGALES	206
INTRODUCCIÓN:	207
OBJETIVO:	207
METODOLOGÍA:	207
9.1. ASPECTO LEGAL DEL PROYECTO FONTANA DE CALDERÓN:	207
FIDEICOMISO:	207
PARTES DEL FIDEICOMISO:	209
RAZONES PARA LA UTILIZACIÓN DE UN FIDEICOMISO:	209
9.2. OBLIGACIONES LABORALES Y TRIBUTARIAS DEL FIDEICOMISO FONTANA DE CALDERÓN:	210
OBLIGACIONES LABORALES:	210
ESQUEMA DE CONTRATACIONES:	210
OBLIGACIONES PATRONALES:	211
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:	212
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS MUNICIPALES:	213
IMPUESTO SOBRE LA RENTA, GANANCIA Y ACTIVOS:	214
IMPUESTO SOBRE TRANSACCIONES:	214
9.3. ETAPA DE PRE FACTIBILIDAD:	214
CERTIFICADO DE GRAVÁMENES SOBRE EL TERRENO:	215
9.4. ETAPA PRE EJECUCIÓN:	215
ESCRITURA DEL INMUEBLE:	216
PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL:	216
PERMISO DEL CUERPO DE BOMBEROS:	217
INFORME DE FACTIBILIDAD DE SERVICIO DE LA EMAAP-QUITO Y PAGO POR INSTALACIÓN DE SERVICIOS:	217
INFORME DE FACTIBILIDAD DE SERVICIO DEL CONATEL Y EMPRESA ELÉCTRICA:	217
LICENCIA DE TRABAJOS VARIOS:	217
ACTA DE REGISTRO DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS:	218
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:	218

9.5. ETAPA DE EJECUCIÓN:	219
SOLICITUD ACOMETIDA DE EMAAP-Q, CONATEL Y EMPRESA ELÉCTRICA:	219
INSPECCIONES:	220
CONTRATOS PROVEEDORES:	220
ETAPA DE COMERCIALIZACIÓN:	220
PROMESA DE COMPRAVENTA:	220
CONTRATOS COMPRAVENTA:	221
9.6. ETAPA DE CIERRE:	221
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL:	222
LICENCIA DE HABITABILIDAD Y DEVOLUCIÓN DEL FONDO DE GARANTÍA:	222
ACTA DE ENTREGA DE CASA:	223
LIQUIDACIÓN DE CONTRATOS DE SERVICIOS Y PROVEEDORES:	223
9.7. SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO:	223
CONCLUSIONES	224
10. GERENCIA DE PROYECTO	227
INDICE:	301
BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DE CONSULTA:	302
11. ANEXOS	305
11.1. OPORTUNIDADES Y DESVENTAJAS DEL CAMPO DE LA CONSTRUCCION	305

1. CAPÍTULO: RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES:

La Fontana de calderón es un proyecto residencial que se encuentra ubicado en el sector de Calderón, al norte de la ciudad de Quito Ecuador, en las calles Landázuri y Bonanza, una ubicación estratégica y preferencial por su accesibilidad y la gran dotación de servicios que posee actualmente, hacen de éste un muy buen escenario para la elaboración de este plan de negocios.

PROMOTOR:

El promotor de este proyecto y quien ha desarrollado el diseño integral y la planificación de la Fontana de Calderón es la constructora inmobiliaria YOA Inmoconstrucciones; una empresa con más de 5 años de experiencia en el mercado generando servicios arquitectónicos y constructivos, así como productos inmobiliarios propositivos e innovadores, buscando el desarrollo social y económico del sector, atractivos para el mercado y rentables.

RESUMEN DEL ANÁLISIS MACROECONÓMICO:

La estabilidad de la macro economía del país en los últimos años ha fomentado el desarrollo del sector inmobiliario y esto se debe a varios factores como:

El aumento del crédito bancario para usuarios finales o compradores por parte de la banca privada y del BIESS, las cuales vienen ligadas estrechamente a la disminución de las tasas de interés para dichos préstamos y a más de ello si tomamos en cuenta el crecimiento constante de la construcción en el país alcanzando el 11% del PIB y otros factores políticos y financieros del Ecuador, que han mantenido estable la macroeconomía del país en los últimos años, podemos determinar que es un entorno favorable para una inversión a mediano y largo plazo.

RESUMEN DEL ANÁLISIS DE MERCADO:

El análisis realizado ha permitido determinar con gran exactitud lo que el mercado requiere y exige de un proyecto inmobiliario en el sector de Calderón con características similares a las que la Fontana de Calderón ofrece en su programa como.

FUENTE: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

El sitio en el que se emplaza la Fontana de Calderón es privilegiado, debido a la gran accesibilidad que posee tanto desde el centro de la ciudad de Quito, como desde los valles periféricos y poblados aledaños, así como el completo equipamiento urbano que alrededor de éste se dispone para las personas que habitan en él como son: escuelas, supermercados, parques, iglesias, centros médicos o de salud, transporte público, servicios básicos, etc.

Se ha hecho un análisis comparativo de la ubicación de la Fontana de Calderón con más de 20 proyectos del sector, en el cual se pudo demostrar la ventaja que éste sitio estratégico posee frente al resto de proyectos.

COMPONENTE ARQUITECTÓNICO:

El proyecto está emplazado en un terreno de 5343,24 m², para uso de vivienda de baja densidad de 3 pisos máximos de altura o 9 m desde el nivel de la calle, posee un COS en planta baja 35%, y un COS total 105%. Cuenta con 46 unidades de vivienda de las cuales 16 son de 78.37 m², y 30 unidades son de 103.74 m².



ILUSTRACIÓN 2: VISTA RENDERIZADA DE VIAS PEATONALES PROYECTO FONTANA DE CALDERON

FUENTE: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

ELABORADO POR: JUAN JOSÉ MOREANO C.

Una de las grandes ventajas que ofrece la Fontana e Calderón es la generosidad de sus áreas abiertas, las cuales llegan a sumar 4432,68 m² entre áreas verdes, circulaciones peatonales, terrazas, patios, parqueaderos y circulaciones vehiculares.

RESUMEN DEL ANÁLISIS DE COSTOS:

La información utilizada para este análisis ha sido obtenida por medio de la publicación de precios actualizada trimestralmente de la Cámara de la Construcción de Quito con fecha de abril del 2013 y también de proveedores conocidos por la constructora con quienes actualmente trabajan en otros proyectos de construcción.

COSNTRUCCIÓN	COSTO TOTAL / ABRIL 2013	PORCENTAJE
TERRENO Y PREELIMINARES	278,574,03	13%
MOVIMIENTO DE TIERRAS	4,198,3	0,2%
ESTRUCTURA	419,487,9	19%
ALBAÑILERIA	206,952,1	10%
ACABADOS	131,117,3	6%
PUERTAS	70,194,5	3%
MUEBLES	169,560,6	8%
PIEZAS SANITARIAS	42,006,6	2%
CERRADURAS	5,275,0	0%
PINTURA	66,589,9	3%
INSTALACIONES SANITARIAS	85,223,8	4%
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	107,996,7	5%
VARIOS	59,704,7	3%
TOTAL DE COSTOS DIRECTOS	1'646,881,43	76%
TOTAL DE COSTOS INDIRECTOS	515,270,00	24%
COSTOS TOTALES	2'162,151,43	100%
VENTAS TOTALES	2'582,000,00	119%

Tabla 1: ANALISIS DE COSTOS

FUENTE: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C., 2013-ABRIL

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C

Los costos del proyecto de la Fontana de Calderón como se puede apreciar en el cuadro anterior tienen 24% de costos indirectos y 76% de costos directos, de este 76% de costos directos el 13% de estos directos corresponden al terreno, el 60% es obra gris y el 40% son acabados.

En los costos indirectos están incluidos los rubros de gestión y generación del proyecto, planificación arquitectónica, dirección arquitectónica, diseños arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulico sanitario, topográfico, honorarios de construcción, gastos administrativos, gerencia técnica, atención a clientes, fondos de garantía, costos de aprobación, gastos legales, comisiones de ventas, costos financieros, fiscalización y publicidad.

RESUMEN DE LA ESTRATEGIA COMERCIAL:

Se desarrolló un plan comercial en base a:

Mercado o plaza, con sus comportamientos ante la oferta y demanda del sector, así como los esquemas de crédito para este tipo de proyectos.

Precio de venta con el que el producto sale al mercado, establecido por un análisis de mercado minucioso, las formas de pago, políticas de descuentos y de reajuste de precios.

Promoción comercial, la que se realizará mediante vallas publicitarias, brochures, publicidad en prensa escrita y en internet, repartición de volantes ubicados en sitios estratégicos, sala de ventas, maquetas del proyecto.

Potenciación del producto en sí con un nombre sencillo, llamativo y positivo basado en la naturaleza y el concepto de un buen vivir, un slogan que hace mención a la calidad de vida y un logotipo estilizado que busca fusionar los conceptos del nombre con la naturaleza y el ambiente arquitectónico del proyecto.

A continuación presentamos un resumen de ventas probables según los análisis desarrollados:

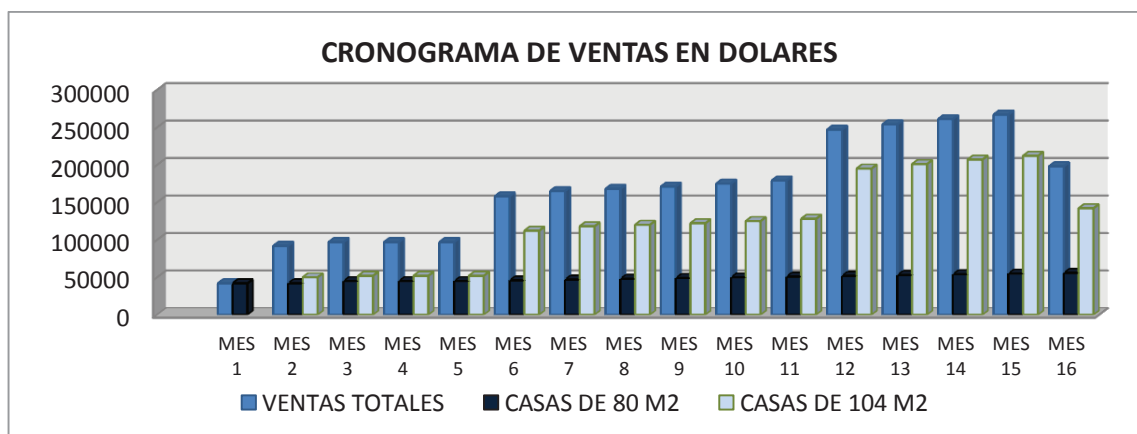


Tabla 2: CRONOGRAMA DE VENTAS EN DÓLARES

FUENTE: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C., 2013-ABRIL

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C

CRONOGRAMA

El proyecto Fontana de Calderón está planificado ejecutarse en 4 etapas de la siguiente manera: la planificación, que está dada en los inicios, la ejecución que empieza



simultáneamente con la planificación, las ventas que arrancan una vez iniciada la construcción y el último el cierre, donde se realiza los cobros de los saldos pendientes y se procede a la entrega de las unidades de vivienda pendientes.

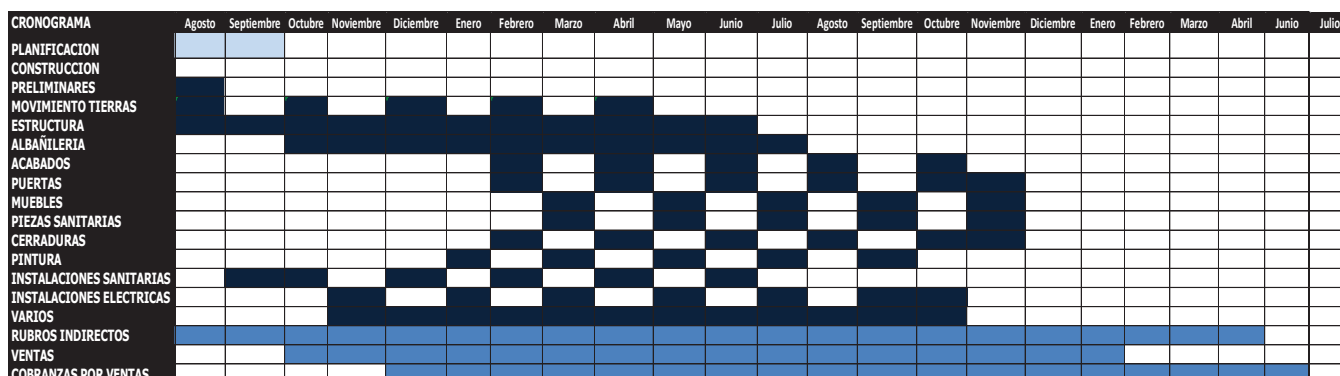


Tabla 3: CRONOGRAMA DE LAS FASES DEL PROYECTO
FUENTE: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C., 2013-ABRIL

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C

RESUMEN DEL ANÁLISIS FINANCIERO:

Se ha desarrollado un análisis estático con el cual se ha determinado una utilidad de USD \$ 419.848.57 con una rentabilidad del 19.41% y un margen del 16.26%. Lo cual ha sido un factor de motivación de los promotores para desarrollar este proyecto.:

ANÁLISIS ESTÁTICO	
EGRESOS TOTALES	2162151,43
INGRESOS TOTALES	2582,000,00
UTILIDAD	419848,57
MARGEN PROYECTO	16,26%
RENTABILIDAD PROYECTO	19,41%

Tabla 4: ANALISIS FINANCIERO ESTÁTICO
FUENTE: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C., 2013-ABRIL

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C

Así mismo se realizó un análisis dinámico, en el cual el Valor Actual Neto y la Tasa Interna de Retorno determinan la viabilidad del proyecto, que junto con su respectivo análisis de sensibilidades de variación de costos directos, disminución de precios de venta y tiempo de ventas, se pudo determinar cuan sensible es este proyecto ante estos posibles escenarios, dando a los inversionistas una gran seguridad en cuanto a la calidad de este business plan desarrollado para invertir en su ejecución.

VAN Y TIR

El Valor Actual Neto calculado en las condiciones más probables, con un escenario de ventas uniforme es de 166.31 y la Tasa Interna de Retorno para éste es del 39.2%.

Es importante mencionar que cuando existen cambios en el signo en el flujo parcial en la Tasa Interna de Retorno, se complica la objetividad de éste cálculo para la valoración del proyecto. Por lo cual se le dará mayor importancia al VAN como parámetro de aceptación para el proyecto, el cual como ya quedó señalado debe ser positivo.

VALUACION TIR - VAN	
EGRESOS TOTALES	2'162,151,43
INGRESOS TOTALES	2'582,000,00
UTILIDAD	419,848,57
INVERSION MÁXIMA	1'077,000,00
TIR MENSUAL	2,8%
TIR	39,2%
VAN	166,31

Tabla 5: VALUACIÓN TIR Y VAN

FUENTE: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C., 2013-ABRIL

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C

Se puede apreciar la influencia que tiene el apalancamiento sobre el proyecto, el mismo que en su versión pura arroja un VAN de 166.31 y en su versión apalancada aumenta a 230.54, lo que nos indica que con una menor inversión se puede tener un mayor porcentaje de rentabilidad, es decir que necesitaremos menos capital por parte de los inversionistas para que el proyecto salga adelante.

VALUACION TIR – VAN APALANCADO	
EGRESOS TOTALES	2162151,43
INGRESOS TOTALES	2582,000,00
UTILIDAD	371.848.57
FINANCIAMIENTO	900,000,00
INVERSION MÁXIMA	1328000,00
TIR MENSUAL APALANCADA	8,8%
TIR APALANCADA	173,7%
VAN APALANCADO	230.54

Tabla 6: VALUACIÓN TIR Y VAN APALANCADO

FUENTE: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C., 2013-ABRIL

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C

El apalancamiento que se ha tomado en cuenta, es del 34.85% del valor del proyecto equivalentes a USD \$ 900.000.00, con el cual estamos obteniendo una utilidad de USD \$ 371.848.57, USD \$ 48.000.00 menos que la utilidad pura que es USD \$ 419.848.57.

2. CAPÍTULO: ANÁLISIS MACRO ECONOMICO

PARA EL PROYECTO

FONTANA DE CALDERON



2.1. CONTEXTO INTERNACIONAL

OBJETIVOS:

Demostrar que en el ámbito internacional existe una estabilidad que se verá reflejada en el Ecuador, por consiguiente es oportuno realizar inversiones inmobiliarias en un futuro cercano a mediano y largo plazo.

METODOLOGÍA:

Analizando a los organismos internacionales y agencias especializadas coinciden en que la economía a nivel mundial mostró a finales del año anterior un ligero repunte en los niveles de producción y se estima que la tasa anual de crecimiento esté alrededor del 3%. A pesar de esto, la actividad productiva a nivel internacional debe enfrentar al menos 3 retos en el año 2013.

El primero tiene que ver con los desequilibrios en las variables fundamentales de la macroeconomía de los países europeos, los altos niveles de endeudamiento y los bajos niveles de competitividad en la zona periférica de la Zona del Euro. En segundo lugar, el “abismo fiscal” en los Estados Unidos y la recesión en los países desarrollados, dejan entrever que la austeridad fiscal se incrementará e inclusive se incrementará la carga impositiva, lo que reducirá aún más la demanda internacional de bienes y servicios en los mercados internacionales.

Finalmente, la conducción de la economía China muestra que el ritmo de crecimiento se podría detener si la velocidad en la construcción y dotación de nueva infraestructura no se mantiene en los siguientes años.

CONCLUSIONES:

A pesar del escenario antes descrito y producto de la menor producción, el nivel de precios muestra una tendencia a la baja, lo cual se replica en el índice de precios de los alimentos y materias primas a nivel mundial.

Por tanto con un panorama con bajas tasas de inflación y elevado desempleo, los incentivos para que los Bancos Centrales mantengan niveles bajos en las tasas de interés, pueden ser la tónica y tendencia en el presente año, por lo que invertir en estos momentos tiene un riesgo mejor controlado que en otros años.

ANÁLISIS MACRO ECONÓMICO AÑO 2010 – 2013				
PORCENTAJE	ANTERIOR	ACTUAL	TENDENCIA	IMPACTO
INTERNACIONAL	3,00%	3,00%	ESTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>

Tabla 7: ANÁLISIS CONTEXTO INTERNACIONAL

FUENTE: BCE, 2013-mayo.

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

2.2. CONTEXTO NACIONAL

OBJETIVOS:

El año 2000 es un buen punto de referencia para empezar este análisis macro-económico del país y las repercusiones que tuvo en todas sus industrias y más concretamente en la industria de la construcción.

A este año se le atribuye el inicio de la estabilidad económica del Ecuador; ya que en este momento precisamente dejamos nuestra moneda local y tomamos el dólar como moneda circulante, es decir, la economía se dolariza en nuestro país, derivando de ello algunos efectos colaterales positivos y negativos, como por ejemplo: el saneamiento de muchas entidades bancarias, la regularización las tasas de interés que antes eran incontrolables y absurdas, el control de la inflación del país que ya no golpeaba dramáticamente mes a mes la economía de los ecuatorianos; también el precio del petróleo se fue posicionando de mejor manera en el mercado internacional hasta llegar a los niveles en los que ahora se encuentra.

METODOLOGÍA:

La inversión extranjera crecía cada vez más con el paso del tiempo y las remesas de los emigrantes ayudaban significativamente al desarrollo del país en diferentes áreas productivas tanto así que llegaron a ocupar el segundo ingreso más importante de nuestro país luego del petróleo.

El control de las tasas de interés bancarias, así como en la estabilidad de los precios en las diferentes ramas de la producción permite al Ecuador desarrollar una estabilidad económica que se ve reflejada en los siguientes años. Luego de un poco más de un lustro de estabilidad económica y crecimiento sostenido de la economía; en el año 2008 una crisis financiera internacional afecta a las grandes economías de las naciones más fuertes y sólidas en tema económico; Ecuador no sería la excepción.

Ése año, tras la quiebra de algunos mercados financieros mundiales que hicieron tambalear la economía mundial con desenlaces nunca antes vistos, como una gran cantidad de empresas en quiebra, que generaron una impresionante cantidad de desempleo alrededor del mundo, cruzando todo tipo de fronteras hasta llegar a los mercados internos del Ecuador.

CONCLUSIONES:

Es oportuno indicar que en nuestro país la economía está totalmente ligada a la producción de petróleo que a diferencia de años anteriores, su producción registro un incremento anual de 8.1% en enero del 2013 con respecto al mismo mes de 2012. En el mismo período de análisis, las Empresas Públicas mostraron un incremento de su producción en 29.6% anual, mientras que las Compañías Privadas presentaron una caída de 22.9%. Esta reducción de la producción se explica por efecto de la incertidumbre previa a la renovación de sus contratos con el Gobierno que se realizaron en noviembre luego de las elecciones realizadas a inicios de éste nuevo año.

En el año 2011 el desempeño económico de América Latina fue más positivo que el de la mayoría de las regiones del mundo gracias, entre otros motivos, a los buenos precios de sus bienes y servicios de exportación y al mejoramiento de la inversión productiva. En este contexto, el Ecuador cerró el año 2011 con un crecimiento de 8.0%. De acuerdo a la CEPAL, “la evolución de la actividad de las economías de América Latina y el Caribe en el futuro cercano se basa, en gran medida, al impulso del consumo privado, que a su vez obedece a los mejores indicadores laborales y al aumento del crédito.

Si bien la economía ecuatoriana es altamente abierta al comercio internacional y vinculada a la evolución de la economía mundial; en el año 2011, presentó un incremento de 8.0%, superior al crecimiento promedio de América Latina y el mundo. En el tercer trimestre de 2012, el PIB se incrementó en 1.5% respecto al trimestre anterior (t/t-1) y en 4.7%, en relación al tercer trimestre de 2011 (t/t-4). En el tercer trimestre de 2012, el Valor Agregado Bruto de las actividades no petroleras (VABNP) contribuyó en 1.22; y el de las actividades petroleras (VABP) lo hizo en 0.12%, a la variación trimestral (t/t-1) del PIB (1.54%).

Debemos tomar en cuenta al PIB (Producto Interno Bruto) nacional como la primera medida de bienestar económico de nuestro país y así cuantificar lo que el país produce y el estado de salud económica que existe en él. El PIB se define como la cantidad de bienes y servicios que genera una nación en el periodo de un año. Otra definición dice que esta variable indica el PIB por paridad del poder adquisitivo dividido por la población de ese mismo año.

El PIB es la suma del valor agregado bruto de todos los productores residentes en la economía más todo impuesto a los productos, menos todo subsidio no incluido en el valor de los productos. Se calcula sin hacer deducciones por depreciación de bienes manufacturados o por agotamiento y degradación de recursos naturales.

ANÁLISIS MACRO ECONÓMICO AÑO 2010 – 2013				
PORCENTAJE	INCREMENTO ANTERIOR	INCREMENTO ACTUAL	TENDENCIA	IMPACTO
NACIONAL	1,50%	4,70%	SUBIR	<input checked="" type="checkbox"/>

Tabla 8: ANÁLISIS CONTEXTO NACIONAL

FUENTE: BCE, 2013-mayo.

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

2.3. EL PIB NACIONAL

OBJETIVOS:

Analizar los antecedentes del PIB de años anteriores y observar detenidamente el comportamiento que ha tenido en los siguientes períodos para determinar cuán estable se encuentra la situación del país.

METODOLOGÍA:

En el año 2008 el PIB per cápita se incrementó en 5.7% mientras que en el año 2009 se redujo en 1.1% debido, principalmente, a los efectos de la crisis económica mundial. El PIB del Ecuador presentó un crecimiento de 7.2% en el 2008 y de 0.36% en el 2009.”

Para el año 2010, el PIB per cápita creció un 2.12% respecto del último trimestre del año 2009, esto se da por la recuperación de los mercados internacionales como China luego de la larga crisis del 2008. Aquello se añade al hecho de que en el período de la crisis mundial, en la caída del 2008 y los resultados de 2009, Ecuador no ha dejado de

marcar un crecimiento en su PIB (0,4%) pese a que el resto del mundo contrajo severamente sus economías (-0,9%).

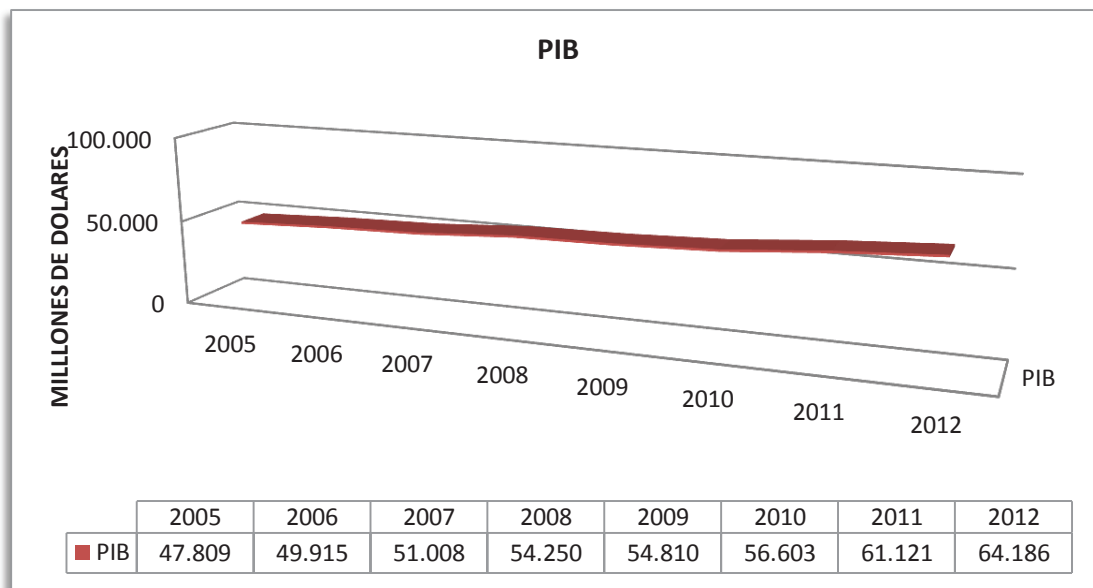


ILUSTRACIÓN 3: PRODUCTO INTERNO BRUTO

FUENTE: BCE, 2013-mayo.

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

De acuerdo con la Comisión Económica Para América Latina y el Caribe (Cepal), Ecuador es el país que más creció proporcionalmente en la región durante 2011 en su Producto interno Bruto, al cifrar un incremento de 7,8% en ese año, sobre el 5,9% de Colombia y Chile y el 5,7% de Uruguay.

CONCLUSIONES:

“El panorama económico de América Latina fue más optimista que el de la mayoría de las regiones del mundo gracias a la implementación de políticas económicas, los altos precios de los bienes básicos y el ingreso de capitales”, dice el informe del Banco Central, cuyo análisis parte de datos otorgados por el Fondo Monetario Internacional.

El crecimiento del PIB en 2012 fue de 4,82%, lo cual marca una contracción en la tendencia de crecimiento, pero que continua marcando un desempeño extraordinario de buena racha de la economía, lo que refleja su dinamismo.

ANALISIS MACRO ECONÓMICO AÑO 2010 – 2013				
MILLONES	VALOR INICIAL	VALOR ACTUAL	TENDENCIA	IMPACTO
PIB	47600	73500	SUBIR	<input checked="" type="checkbox"/>

Tabla 9: ANALISIS PIB

FUENTE: BCE, 2013-mayo.

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

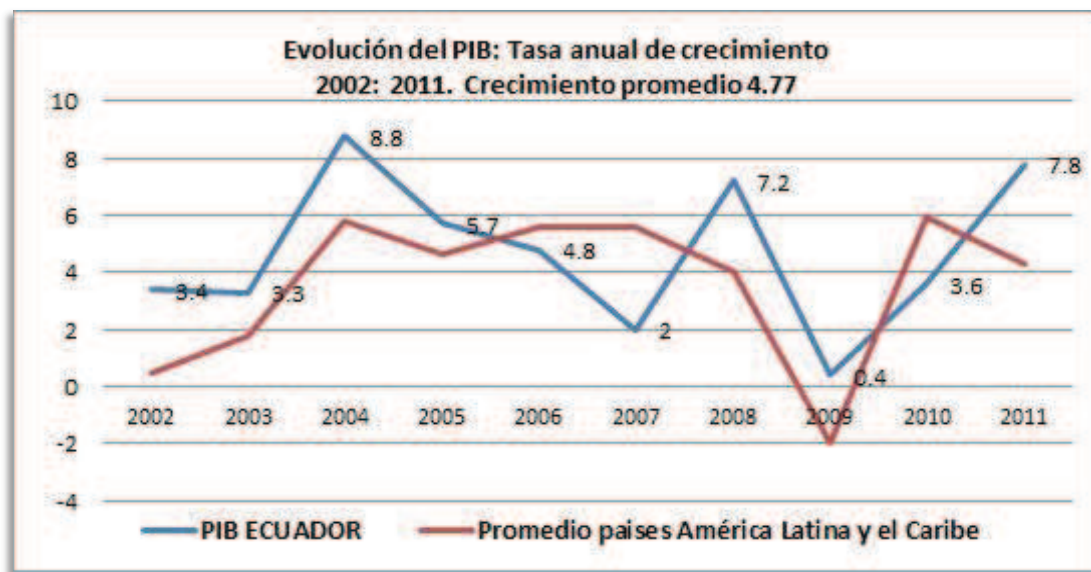


ILUSTRACIÓN 4: EVOLUCION DEL PIB
FUENTE: BCE, 2013-mayo.

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

En cifras reales, el PIB ecuatoriano ascenderá a 73.231 millones de dólares, un nivel per cápita de \$1.952. En 2011 este índice cifraba 1.870 dólares por habitante, un incremento de 6,3% en relación al PIB per cápita del 2010 (\$ 1.759) y que marca una amplia diferencia al índice por habitante del 2006, que era de \$1.638 dólares.

Los componentes que aportaron al crecimiento económico de 2011 fueron la “Formación bruta de capital fijo” (12,3%); las Exportaciones (8,2%) y el Consumo de los hogares (5,9%). Las actividades que más crecieron en ese año fueron la Electricidad (31%), la Construcción y Obras Públicas (21%), y la Intermediación Financiera (11,1%).

2.4. VALOR AGREGADO BRUTO (POR INDUSTRIA)

El valor agregado bruto (VAB) o valor añadido bruto es la macro magnitud económica que mide el valor añadido generado por el conjunto de productores de un área económica, recogiendo en definitiva los valores que se agregan a los bienes y servicios en las distintas etapas del proceso productivo.

OBJETIVOS:

A partir del valor añadido bruto de un país se obtiene fácilmente el PIB, con el que mantiene una estrecha relación, pues ambos están midiendo el mismo hecho. El PIB se obtiene después de añadirle al valor agregado del país los impuestos indirectos que gravan las operaciones de producción.

En la economía empresarial, el valor añadido de una empresa es la diferencia entre el importe de las ventas de la empresa y las compras hechas a otras empresas sin incluir la depreciación del capital fijo durante el período. Al deducir la depreciación se obtiene el valor agregado neto. La magnitud, a nivel macroeconómico, lo que hace realmente es el sumatorio del valor agregado por todas las empresas de un país.

METODOLOGÍA:

En el siguiente gráfico, se puede distinguir el VAB del primer trimestre del año 2012. La industria de la Construcción se ubica en tercer puesto en relación al resto de actividades económicas del país.

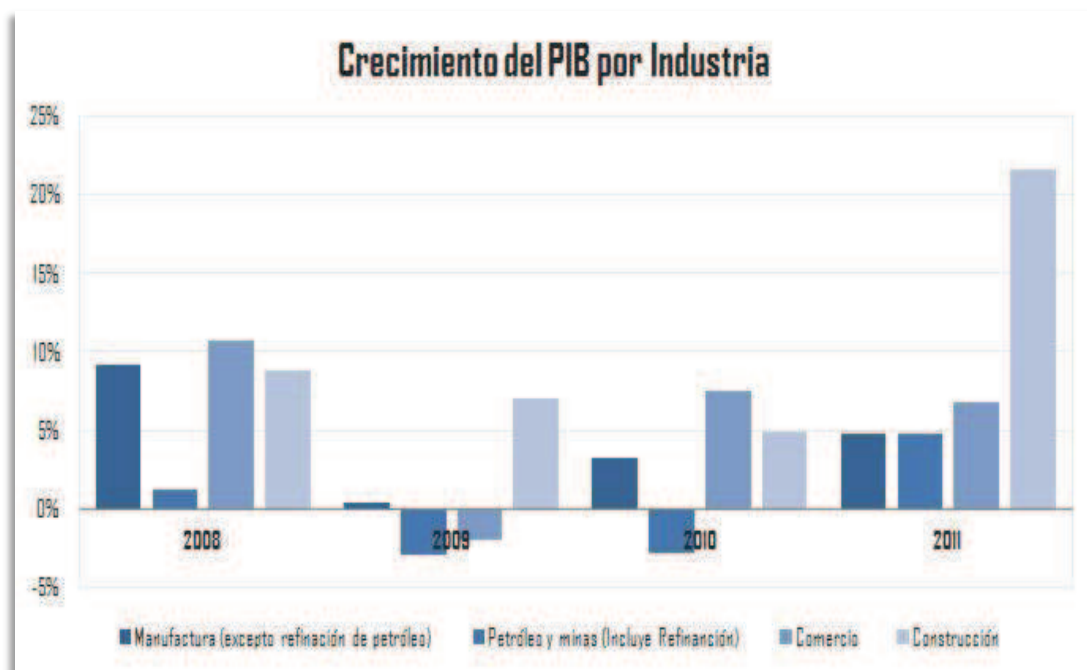


ILUSTRACIÓN 5: VARIACION DEL PIB POR ACTIVIDAD ECONÓMICA

FUENTE: BCE, 2013-mayo.

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

CONCLUSIONES:

Según el análisis realizado, es evidente la importancia y el protagonismo que el sector de la construcción ha tomado en estos últimos años, siendo un sector que refleja estabilidad y una tendencia de crecimiento sólida en la economía del país.

Gran parte de este crecimiento se debe a la empresa pública, que ha aumentado su tamaño y a la vez su capacidad de contratación afectando directamente e indirectamente a la empresa privada. Hoy en día el estado es el mayor contratante de obras de construcción con más del 80% de contratos a nivel nacional.

ANÁLISIS MACRO ECONÓMICO AÑO 2010 – 2013				
PORCENTAJE	VALOR INICIAL	VALOR ACTUAL	TENDENCIA	IMPACTO
VALOR AGREGADO BRUTO	8%	22%	SUBIR	<input checked="" type="checkbox"/>

Tabla 10: ANÁLISIS VALOR AGREGADO BRUTO

FUENTE: BCE, 2013-mayo.

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

2.5. TASA DE INFLACIÓN

ANTECEDENTES:

Ecuador registró en febrero una inflación de 0,18%, el nivel más bajo correspondiente a meses similares desde hace cinco años. Se destaca la inflación de los últimos 12 meses que llegó a 3,48%, mientras que la acumulada entre enero y febrero de este año alcanzó 0,69%, que también es la más baja de registros similares en un lustro. En enero de este año la inflación fue de 0,5% y el 2012 el país cerró con un nivel de 4,16%. El reducido monto de febrero se explica porque en ese mes se registraron mínimos incrementos en los alimentos, que contaron con buena oferta y provisión en todo el país.

METODOLOGÍA:

Los precios al consumidor de Ecuador subieron 4,16% en 2012, por debajo de la meta prevista por el Gobierno para el año, en el 2011 la tasa de inflación fue de 5,41% y en 2010, de 3,33%. Las autoridades esperaban cerrar 2012 con un índice de 5,14%, pero la proyección resultó elevada para el ritmo de crecimiento de los precios registrados en el periodo analizado. El presidente Rafael Correa, ha señalado que la inflación en 2013 estaría por debajo de 5%. En diciembre de 2012, los precios bajaron 0,19% frente al alza de 0,40% registrada en diciembre de 2011.

ANÁLISIS MACRO ECONÓMICO AÑO 2010 – 2013				
PORCENTAJE	VALOR INICIAL	VALOR ACTUAL	TENDENCIA	IMPACTO
TASA DE INFLACIÓN	3,3%	5,1%	SUBIR	

Tabla 11: ANÁLISIS TASA DE INFLACION

FUENTE: BCE. 2013-mayo.

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

CONCLUSIONES:

En enero de 2013, la inflación mensual se ubicación en 0.50%, porcentaje inferior al registrado en el mismo mes del año 2012; 6 divisiones de consumo registraron

inflación por sobre el promedio general, en tanto, en 2 se registró deflación. La inflación anual de enero 2013 se fue de 4.10%, porcentaje inferior al registrado en el mismo mes del año 2012 (5.29%); 5 divisiones de consumo se ubicaron sobre el promedio general, que atenuó su resultado por la deflación de las categorías.

La inflación acumulada 0.5%, que en los meses de enero corresponde al mismo valor de la inflación mensual, es la menor registrada en el periodo 2008-2012. En enero de 2013 y en comparación a igual mes de 2012, todos los sectores observados, excepto el Agropecuario y pesca registraron menores porcentajes de inflación acumulada.

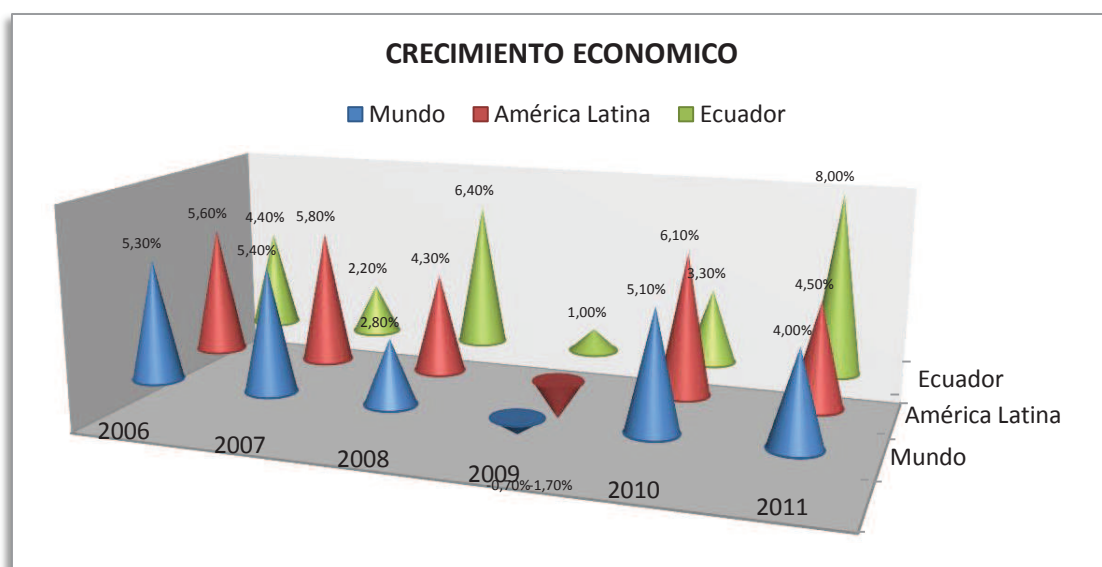


ILUSTRACIÓN 6: CRECIMIENTO ECONOMICO

FUENTE: BCE, 2013-mayo.

ELBORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

Hechos relevantes de este año:

- En enero de 2013, la inflación mensual (0.50%) vuelve a incrementarse luego de la deflación de diciembre 2012 (-0.19%).
- Las 8 ciudades investigadas registran inflación con 4 de ellas por sobre el promedio general: Machala, Esmeraldas, Quito y Guayaquil.
- En las 8 ciudades, excepto Manta, ciertos ítems de Bebidas Alcohólicas y tabaco se encarecen debido a la vigencia de la Ley de Fomento Ambiental a través del Impuesto de Consumos Especiales ICE.
- Ciertos ítems de la división de los Alimentos y Bebidas No alcohólicas se encarece en Machala, Esmeraldas, Guayaquil y Manta.

- La división de Restaurantes y Hoteles se encarece en ítems como el Almuerzo, Hamburguesa y Sándwich, situación que se evidenció en Esmeraldas, Quito y Guayaquil.
- La división del Transporte se encarece para el rubro de Automóvil debido a la vigencia de aranceles de importación fenómeno que se evidenció en Loja, Cuenca y Ambato.
- La división de Salud se encarece en Machala y Cuenca; ciertos ítems de la división de Prendas de Vestir se encarecen por costos de fabricación de materias primas, fenómeno que se sintió en Loja y Manta.

2.6. INFLACIÓN INTERNACIONAL

ANTECEDENTES:

Para el mes de Enero del 2013 la balanza comercial presentó un déficit de USD 180 millones; a diferencia del superávit de USD 83 millones del mes de Enero del año anterior. La balanza comercial petrolera de Enero 2013 tuvo un decrecimiento del 27% en relación a Enero 2012. Por otro lado, la balanza comercial no petrolera tuvo una disminución en su déficit de aproximadamente USD 1,2 millones comparado con la de Enero del 2012. Para Febrero de 2013 (dato estadístico del Banco Central del Ecuador), Ecuador se encuentra en el puesto, 11 con 3.46%, por debajo de México en el recuento de tasas de inflación anual. El país se encuentra por debajo de la media continental, que se encuentra en 5.47%.

ANÁLISIS MACRO ECONÓMICO AÑO 2013				
PORCENTAJE	ECUADOR	AMÉRICA	TENDENCIA	IMPACTO
TASA DE INFLACIÓN	3,59%	5,47%	BAJAR	<input checked="" type="checkbox"/>

Tabla 12: ANÁLISIS INFLACIÓN INTERNACIONAL

FUENTE: BCE, 2013-mayo.

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

METODOLOGÍA:

La Tasa de Inflación Anual Acumulada del año 2012, estuvo en el orden del 3.46%; pero para febrero del año en curso, la inflación estuvo con el 3.59% en relación a los incrementos anuales anteriores.

Al mes febrero del 2013, el riesgo país promedio del Ecuador se ubicó en 704,05 puntos; disminuyendo en 25 puntos con respecto al mes anterior; al contrastar con el



promedio de América Latina, que para febrero del 2013 fue de 377 se observa que nuestro índice se encuentra por encima de este en 327 puntos.

CONCLUSIONES:

El Ecuador, se ha mantenido en un índice de Riesgo País menor a los 1000 puntos, desde enero de 2006; esto significa que el país tiene un riesgo superior al de los Estados Unidos, en aproximadamente 10 puntos porcentuales.



ILUSTRACIÓN 7: PIB LATINOAMERICA
FUENTE: LATINOAMERICAN HOY. ES

ELABORADO POR: LATINOAMERICAN HOY.

2.7. RIESGO PAÍS

Ha tenido un comportamiento normal en estos últimos años, es decir que se ha mantenido entre los 590 y 704 puntos del mes de febrero del año 2013, este pequeño incremento se debe a los sucesos políticos que suceden actualmente en el país, tales como las elecciones presidenciales y la incertidumbre que esta genera a los inversionistas tanto nacionales como extranjeros que se mantienen con cautela por la situación actual.

ANALISIS MACRO ECONÓMICO AÑO 2013				
PUNTOS	ANTERIOR	ACTUAL	TENDENCIA	IMPACTO
RIESGO PAÍS	590	704	SUBIR	<input checked="" type="checkbox"/>

Tabla 13: ANALISIS RIESGO PAÍS

FUENTE: BCE

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

2.8. BALANZA DE PAGOS

OBJETIVOS:

El Banco Central del Ecuador pone a disposición de los usuarios de la balanza de pagos la publicación denominada “Boletín trimestral de la balanza de pagos del Ecuador” con información valiosa acerca de las relaciones que registra el Ecuador con el resto del mundo. Luego de que se adoptaron los lineamientos propuestos en la Quinta Versión del Manual de Balanza de Pagos del Fondo Monetario Internacional (1993), se consideró necesario difundir los datos con el mayor detalle posible, con el objeto de brindar la mayor cantidad de información, lo que está acorde con la política de transparencia que ha caracterizado al Banco Central del Ecuador.

METODOLOGÍA:

El Boletín incluye los cuadros principales de la balanza de pagos del Ecuador, entre los que se encuentran las presentaciones normalizada y analítica, para las series anuales y trimestrales, con una oportunidad de hasta cuatro meses, respecto del período de referencia. Se publica también, el financiamiento excepcional trimestral que es un mecanismo utilizado por las autoridades económicas de un país para financiar necesidades de balanza de pagos, así como la posición de inversión internacional que es el balance general de las tenencias de activos y pasivos financieros del país frente al exterior, por el momento con una frecuencia anual. Adicionalmente, con la finalidad de ofrecer mayor información a los analistas más especializados, se difunde el cuadro con el desglose de la balanza de pagos en créditos y débitos.

ANALISIS MACRO ECONÓMICO AÑO 2013				
SALDOS	ANTERIOR	ACTUAL	TENDENCIA	IMPACTO
BALANZA DE PAGOS	NEGATIVA	NEGATIVA	NEGATIVA	<input checked="" type="checkbox"/>

Tabla 14: ANALISIS CONTEXTO INTERNACIONAL

FUENTE: BCE

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

CONCLUSIONES:

Finalmente, se divulga información más detallada, en particular las balanzas de bienes, servicios, renta y transferencias, así como las cuentas de capital y de inversión extranjera directa, desagregada por rama de actividad económica y por país de origen. Se difunden también los cuadros sobre el movimiento de la deuda externa por instrumento y por deudor y el detalle de la reserva internacional de libre disponibilidad.

La Balanza de Pagos del país durante varios años ha tenido saldos negativos en cuanto a sus saldos, en algunos momentos (años) se mantienen positivo, pero la tendencia final siempre es en contra. La Balanza de Pagos muestra la situación económica del país en cuanto a sus ingresos y egresos. Es importante saber reconocer el escenario de la balanza de pagos, puesto que así se puede diagnosticar crisis cercanas o situaciones favorables para la economía.

Como dato específico, las remesas que ingresaron al país crecieron en \$6.2 millones respecto al trimestre anterior y la balanza de servicios y rentas registraron mayores pagos netos, esto es \$409.6 millones y \$235.2 millones respectivamente.

2.9. INGRESO DE REMESAS AL PAÍS**ANTECEDENTES:**

Algo importante que hay que recalcar en los flujos de efectivo que el país maneja, son las remesas. Este es un factor importante y decisivo en la vida económica del país. De igual forma, la crisis financiera del año 2008, marca un antes y un después de la evolución de las remesas. Nótese en el gráfico inferior, la evolución de las remesas desde el año 2007, que crecían trimestralmente, decaen a finales de 2008, logran una breve recuperación en 2009 y en el año 2010 tiene una tendencia a la suba.

METODOLOGÍA:

Las remesas recibidas durante el Cuarto Trimestre del 2010, fueron de \$605.5 millones, un 1.1% menor que lo recibido en el trimestre anterior. A pesar de esto, el total de remesas del año 2010, fueron de \$2324.0 millones de dólares.

Por otra parte, la procedencia de las remesas al país, marca una tendencia e indican en que partes del mundo se encuentran los compatriotas, trabajando de manera continua. La mayoría de remesas provienen de EEUU y España.

ANALISIS MACRO ECONÓMICO AÑO 2013				
MILLONES DE DOLARES	AÑO 2007	AÑO 2012	TENDENCIA	IMPACTO
INGRESO DE REMESAS AL PAIS	2443	1827	BAJAR	<input checked="" type="checkbox"/>

Tabla 15: ANALISIS INGRESO DE REMESAS AL PAÍS

FUENTE: BCE, 2013-mayo.

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

CONCLUSIONES:

Según el grafico, podemos observar que en el año 2007 es cuando más remesas ingresan al país y el año 2012 es el año que más aporta en el tema de Inversiones extranjeras.



ILUSTRACIÓN 8: MOVIMIENTOS DE REMESAS

FUENTE: UNIVERSO/ BANCO CENTRAL, 2013 - marzo ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

2.10. DEUDA EXTERNA

ANTECEDENTES:

El Ecuador posee una deuda externa en constante crecimiento, dada por los créditos que le han sido concedidos por los distintos países que colaboran con este. Históricamente, tenemos un endeudamiento muy fuerte hasta antes de mediados del año 2009, con valores de 17500 millones de dólares. Es en junio de 2009, que Ecuador hace una recompra de su deuda y logra reducirla a cerca de 14000 millones en total y se mantiene casi constante en estas cifras hasta inicios del año 2011.

METODOLOGÍA:

Como se logra ver en el gráfico, la deuda Pública es casi el doble de la deuda privada. La deuda privada se mantiene reduciéndose sostenidamente desde 2008, hasta 2011, donde se muestra un saldo de 5,118.3 millones.

CONCLUSIONES:

La importancia de conocer este dato sobre la evolución del endeudamiento como país, radica en que este mide la capacidad de pago del Ecuador y si es que aún está en capacidad de incrementar estas cifras que históricamente siempre han sido positivas y muy altas.

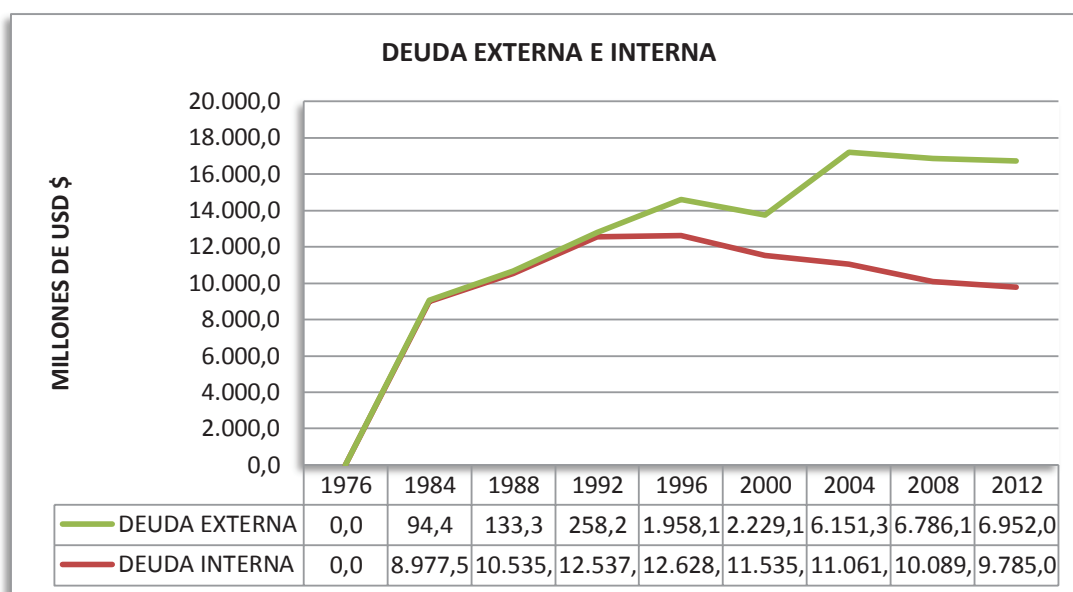


ILUSTRACIÓN 9: DEUDA EXTERNA E INTERNA
FUENTE: BCE, 2013-mayo.

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

ANALISIS MACRO ECONÓMICO AÑO 2013				
MILLONES DE DOLARES	INTERNA	EXTERNA	TENDENCIA	IMPACTO
DEUDA EXTERNA	6952	9785	NEGATIVA	✘

Tabla 16: ANALISIS DEUDA EXTERNA

FUENTE: BCE, 2013-mayo.

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

2.11. EL CRÉDITO EN EL SECTOR FINANCIERO DEL PAÍS

ANTECEDENTES:

La oferta de líneas de crédito en el país en el año 2010, tuvo una evolución positiva en dos líneas: Consumo y Vivienda. Esto significa que las entidades financieras privadas fueron poco restrictivas al momento de otorgar un crédito asignado a estos segmentos

METODOLOGÍA:

En el siguiente gráfico se debe interpretar que la demanda por parte de la ciudadanía en lo que respecta a líneas de crédito en los segmentos Productivo, Consumo, Vivienda y Microcrédito, han evolucionado de manera distinta a la Oferta de estos.

Se nota que la demanda por Crédito de Vivienda a las E. F. Privadas ha disminuido entre los cuatro trimestres del año.

ANALISIS MACRO ECONÓMICO AÑO 2013				
NIVELES DE DEMANDA	PRIVADO	PUBLICO	TENDENCIA	IMPACTO
CREDITO SECTOR FINANCIERO	BUENA	MUY BUENA	SUBIR	☑

Tabla 17: ANALISIS CREDITO FINANCIERO EN EL PAÍS

FUENTE: BCE, 2013-mayo.

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

CONCLUSIONES:

Por otra parte, el crédito otorgado por las entidades financieras privadas para los distintos segmentos: Productivo, Consumo, Vivienda y Microcrédito revisan una evolución durante el año 2010. Para el segmento de vivienda, se registra un indicador de demanda negativo para el cuarto trimestre de este mismo año.

Gran cantidad de créditos han sido otorgados por parte de la Financieras Públicas, han tenido como destino diferentes carteras, entre ellas: Crédito de Desarrollo Humano, Vivienda, Construcción, Gobierno Seccionales, Manufactura, etc.

METODOLOGÍA:

Hay que destacar la gran variabilidad en el empleo que año tras año se refleja en los datos que arroja el BCE. Para el año 2010, La Población Económicamente Activa representaba el 54.6% del total, de la que los Ocupados Plenos ocupan el 45.6% de esta. Por otra parte, la Población Económicamente Inactiva representa el 45.4% de la población total.

Estos indicadores nos dan cuenta de la necesidad de empleo de nuestro país; casi la mitad de nuestra población, en su grueso, se encuentra a merced de la PEA, donde también se enmarcan Ocupados y Sub-ocupados.

Para el sector de la construcción, este dato es ciertamente preocupante; esta industria abarca gran cantidad de empleo informal, que bien o mal impulsa la economía de la sociedad de escasos recursos, que ven en la Construcción una oportunidad para ganar un jornal que sustente sus costos de vida.

ANÁLISIS MACRO ECONÓMICO AÑO 2013				
TASA DE DESEMPLEO	ANTERIOR	ACTUAL	TENDENCIA	IMPACTO
AMBITO LABORAL	5,04%	4,88%	BAJAR	<input checked="" type="checkbox"/>

Tabla 18: ANÁLISIS CONTEXTO INTERNACIONAL

FUENTE: BCE, 2013-mayo.

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

CONCLUSIONES:

Para el año 2010, la tasa ocupacional total fue del 93.9%, la misma que aumentó en 1.80% en relación al año anterior. Para los hombres, esta fue del 94.7% y para las mujeres, del 90.9%. Estos datos están en relación a la Población Económicamente Activa.

De igual forma para las mujeres, que antes del año 2007 no tenían gran participación en las actividades económicas del país, hoy por hoy, han sumado positivamente su participación.

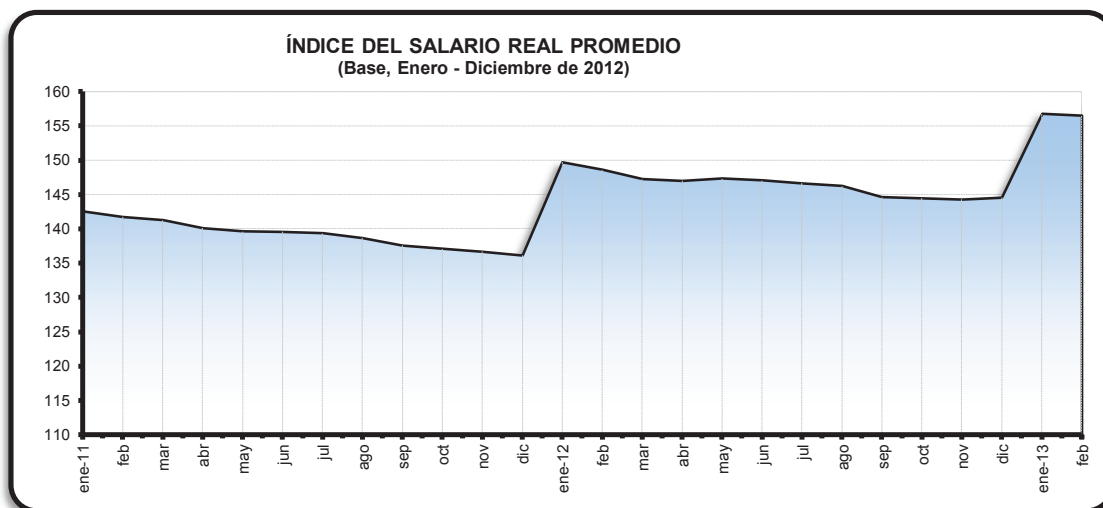


ILUSTRACIÓN 11: INDICE DE SALARIOS
FUENTE: BCE, 2013-marzo.

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

2.13. POLÍTICA FISCAL

ANTECEDENTES:

Los ingresos permanentes del Gobierno Central para el segundo trimestre del 2012 fueron de USD 3.552 millones, un crecimiento del 13% a comparación del primer trimestre del mismo año. Esto se debió principalmente al aumento de 12% de los ingresos tributarios de USD 2.927 millones a USD 3.296 millones en el mismo periodo causado por el proyecto de ley de Fomento Ambiental y Optimización de Recursos del

Estado que incluyó cambios en materia tributaria, principalmente el aumento de la tasa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5%. El Servicio de Rentas Internas (SRI) espera cerrar el año 2012 con una recaudación superior a los USD 10.440 millones, consistente con la cifra que consta en la Proforma Presupuestaria.

ANÁLISIS MACRO ECONÓMICO AÑO 2013				
TASA DE IMPUESTO	ANTERIOR	ACTUAL	TENDENCIA	IMPACTO
SALIDA DE DIVISAS AL EXTERIOR	2,00%	5,00%	AUMENTAR	

Tabla 19: ANÁLISIS POLÍTICA FISCAL
FUENTE: BCE, 2013-mayo.

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

METODOLOGÍA:

Con respecto a los gastos del Gobierno Central entre el primer y segundo trimestre del 2012, los gastos corrientes aumentaron en 10%, sin embargo, el crecimiento es menor al mismo periodo en el 2011 (22%), no obstante los gastos de capital crecieron apenas

un 3% en el mismo periodo del 2012. Según datos del Ministerio de Finanzas, se estima que el 2012 finalice con un total de gastos corrientes de USD 12.212 millones y un total en gastos de capital de USD 7.940 millones, montos que estarían en línea con las tasas de crecimiento anteriormente mencionadas.

Entre el primer y tercer trimestre del año 2012, la deuda total de Estado creció en 12% de USD 13.859 millones a USD 15.540 millones. La emisión de bonos del Ministerio de Finanzas al Instituto de Seguridad Social (IESS) por USD 1.338 millones a 12 años plazos y con 5 de gracia como parte de la deuda que el Gobierno mantenía con la entidad, provocó que la deuda interna del Ecuador crezca en un 38% de USD 4.610 millones a USD 6.365 millones, mientras que la deuda externa presentó un decrecimiento del 1% de USD 9.247 millones a USD 9.174 millones.

CONCLUSIONES:

Vale recordar, que las operaciones de venta anticipada de petróleo que Ecuador ha realizado con China no están registradas como deuda. El déficit del Gobierno Central creció de USD 241,38 millones a 706,02 millones entre el primer y segundo trimestre del 2012, cabe recalcar, que de mantenerse esta tendencia el déficit estará por debajo de lo originalmente previsto en la Proforma de 2013 de USD 4 mil millones.

El PGE para el 2013, según estadísticas del Ministerio de Finanzas será de USD 28.466 millones (8,95% más que el 2012). El Gobierno estima que los ingresos petroleros tendrán una reducción del 15% (USD 873 millones) debido a que se prevé reducciones del precio del petróleo por la menor demanda mundial. Mientras que los ingresos tributarios aumentaron en 14% (USD 1.752 millones) lo cual sería consistente con el crecimiento previsto del BCE de la economía real en 4,8% y una inflación del 3,82%.

En cuanto a los gastos del Estado, se proyecta un aumento del 13% (USD 1.247 millones) destinados principalmente al pago de sueldos y salarios, bienes y servicios, gastos financieros y transferencias de capital. Para cubrir el déficit presupuestario se prevé recurrir a créditos externos USD 4.971 millones (28% adicional al 2012), y nuevas ventas anticipadas de petróleo a China, y en menor proporción con emisión de papeles del Estado.

El resultado del análisis de cada uno de los factores son los que van a determinar en qué condiciones se encuentra el Ecuador para realizar una inversión a mediano y largo plazo.

Algunos resultados pueden no ser favorables para la inversión, pero no hay que guiar una decisión en base a un factor, sino más bien a una ponderación conjunta de cada uno de los factores estudiados y observar si al final de ello el índice obtenido indica si es o no oportuno realizar una inversión en el Ecuador. Esta ponderación se la puede resumir en la siguiente matriz, en donde una cantidad de factores positivos mayor que negativos confirmarán lo antes enunciado.

ANÁLISIS MACRO ECONÓMICO AÑO 2010 – 2013					
ITEM	VARIABLES	VALOR INICIAL	VALOR ACTUAL	TENDENCIA	IMPACTO
1	INTERNACIONAL	3,00%	3,00%	ESTABLE	☑
2	NACIONAL	1,50%	4,70%	SUBIR	☑
3	PIB	47600	64100	SUBIR	☑
4	VALOR AGREGADO BRUTO	8%	22%	SUBIR	☑
5	TASA DE INFLACION	3,30%	5,14%	SUBIR	✘
6	INFLACION INTERNACIONAL	5,47%	3,59%	BAJAR	☑
7	RIESGO PAIS	590	704	SUBIR	✘
8	BALANZA DE PAGOS	NEGATIVA	NEGATIVA	NEGATIVA	✘
9	DEUDA EXTERNA	6952	9785	NEGATIVA	✘
10	INGRESO DE REMESAS AL PAIS	2443	1827	BAJAR	☑
11	CREDITO SECTOR FINANCIERO	DAMANDA	ALTA DEMANDA	SUBIR	☑
12	AMBITO LABORAL	5,04%	4,88%	BAJAR	☑
13	SALIDA DE DIVISAS AL EXTERIOR	2,00%	5,00%	AUMENTAR	✘
14	DEUDA INTERNA DEL PAIS	4610,00	6365,00	AUMENTAR	✘
15	TASAS DE CREDITO HIPOTECARIO	0,15	0,10	BAJAR	☑

Tabla 20: MATRIZ DEL ANÁLISIS DE LOS FACTORES ESTUDIADOS

FUENTE: BCE, 2013, marzo - mayo

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

De los 15 factores estudiados 9 son positivos, 6 son negativos para una inversión en el Ecuador, así que se puede concluir que todavía es factible invertir en nuestro país y esperemos que esta tendencia mejore con el paso de los días.

3. CAPÍTULO: ANÁLISIS DE MERCADO

PARA EL PROYECTO

FONTANA DE CALDERON



3.1. ANÁLISIS DE MERCADO

OBJETIVOS:

Al realizar un análisis de mercado de la oferta de proyectos inmobiliarios en la zona de Calderón queremos determinar que:

La competencia existente alrededor con un radio máximo inicial de 1 km a la redonda y un radio final que abarque todo el sector de Calderón.

Las ubicaciones de estos proyectos comparadas con la ubicación de la Fontana de Calderón, cuales son más privilegiadas y cuáles no.

La accesibilidad a cada proyecto, así como, el equipamiento respectivo que cada uno de ellos posee.

Determinar el precio de los productos según el mercado, tanto de proyectos nuevos, como de proyectos que están terminando o entregando y compararlos con los precios de arranque, de desarrollo y de finalización de la Fontana de Calderón.

Si los aspectos arquitectónicos como el programa, la funcionalidad, los acabados y todo lo que compete a un análisis técnico son de similares características que los proyectados en la Fontana de Calderón.

ANÁLISIS DE MERCADO	
PAÍS	Ecuador, Sudamérica
CIUDAD	Quito, Distrito Metropolitano
ESTUDIO	Características y variables de la demanda
CATEGORÍA	Vivienda
UNIVERSO	Hombres y mujeres de 25 a 60 años con intención de compra en los próximos 3 años
METODOLOGÍA	Cuantitativa, Entrevistas personales utilizando un cuestionario semi estructurado
MUESTRA	2939 contactos en total

Tabla 21: ANALISIS DE MERCADO
FUENTE: GRIDCON, 2012

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

METODOLOGÍA:

La metodología que se utilizó para el análisis de mercado del proyecto La Fontana de calderón está basada en el estudio de mercado de la empresa Gridcon con fecha

diciembre 2012 y con una vigencia mínima de 3 años, adicional y no menos importante se basó el estudio en los recorridos personales realizados en todo el sector por varias ocasiones, con los cuales se ha podido determinar una serie de factores que influyen en la decisión de invertir, qué construir, cuándo realizar y cómo ejecutar el proyecto que presentamos en este business plan.

Legó del primer filtro realizado en las encuestas, de las cuales 500 fueron efectivas, tenemos que:

RESULTADO DEL PRIMER FILTRO		
Por sexo	Masculino	53.8%
	Femenino	0,462
	Total	1
Por edad	25-34	38.4%
	35-50	49.2%
	51-60	12.4%
	Total	1
Por Nivel	Alto	4.6%
	Medio-Alto	17.2%
	Medio Típico	32.6%
	Medio Bajo	0,26
	Bajo	19.6%
	Total	100%" [1]
INTERÉS EN ADQUIRIR VIVIENDA		

Tabla 22: ANALISIS DE MERCADO FILTRO DE ENCUESTAS

FUENTE: GRIDCON, 2012

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

3.2. DEMANDA INMOBILIARIA POTENCIAL

La demanda inmobiliaria no es sino el conjunto de hogares que en un lugar determinado han decidido radicarse y por tal motivo tienen una intención de compra de un inmueble que se estima sea en un tiempo corto entre 1 a 3 años aproximadamente.

Si tomamos en cuenta que en el Distrito Metropolitano de Quito con sus 2 millones 300 mil habitantes y partiendo de que el promedio de personas que viven en un hogar es 3.5 personas, podemos deducir fácilmente que el DMQ requiere de 657 mil unidades de vivienda para abastecer la demanda actual, la cual crece constantemente cada día.

3.2.1. USO DE LA VIVIENDA NUEVA

El 84,57% de las personas que desean adquirir vivienda la piensan destinar para su uso diario como tal y el 15,43% restante lo quiere adquirir como inversión, pero la tendencia marca que el porcentaje que la usa para vivir en ella va en continuo aumento. En el proyecto Fontana de Calderón se ha podido dilucidar que las viviendas serán destinadas en su gran mayoría para vivienda propia y un pequeño porcentaje lo hará como inversión y este pequeño grupo son principalmente ex migrantes que tienen intenciones de volver al Ecuador.

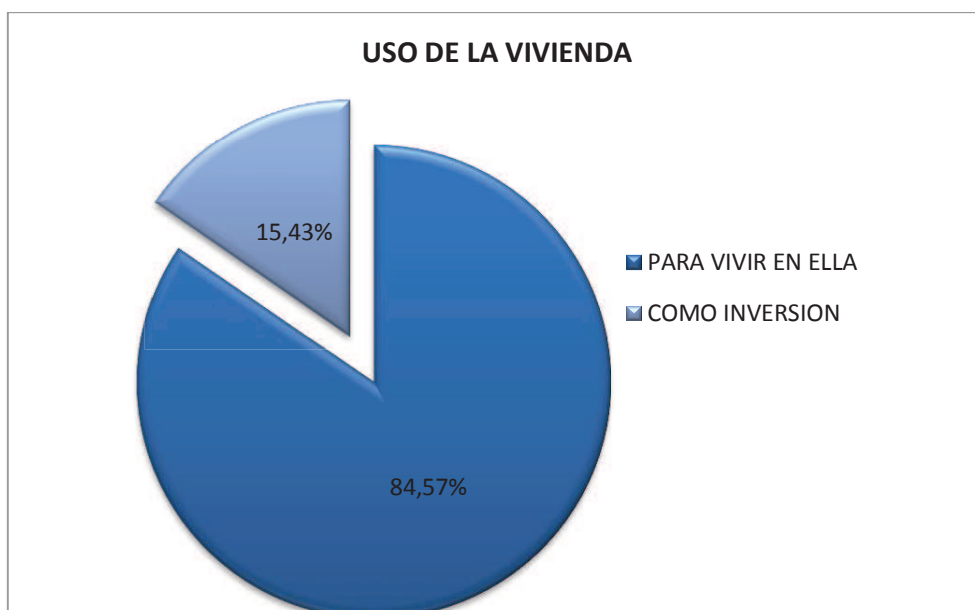


ILUSTRACIÓN 14: ANALISIS DE USO DE LA VIVIENDA
FUENTE: GRIDCON, 2012 ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

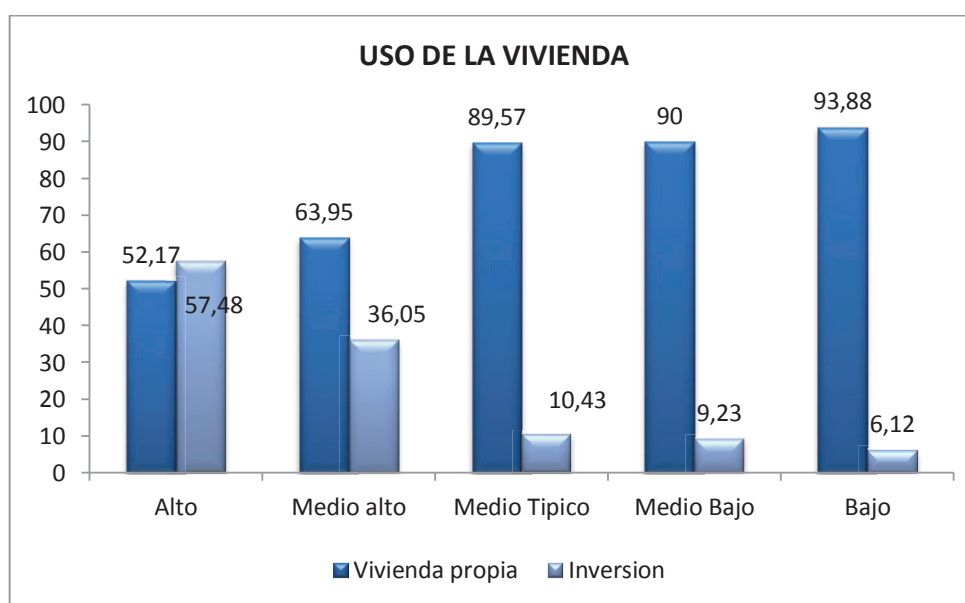


ILUSTRACIÓN 15: ANALISIS DE USO DE LA VIVIENDA
FUENTE: GRIDCON, 2012 ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

3.2.2. TIPO DE VIVIENDA PREFERIDA

En todos los sectores del DMQ y en todos los grupos económicos existe una preferencia bien marcada por adquirir casas vs. Departamentos, esto viene mucho por la idiosincrasia con la que se caracteriza el ecuatoriano en general y más concretamente el quiteño quienes ven en una casa un mejor respaldo, junto a una autonomía que le brinda un mejor confort y aunque cree que es más seguro un departamento que la casa, ve en ella más posibilidades de ampliarse y ser flexible ante unas necesidades futuras que puedan venir con el paso de los años.

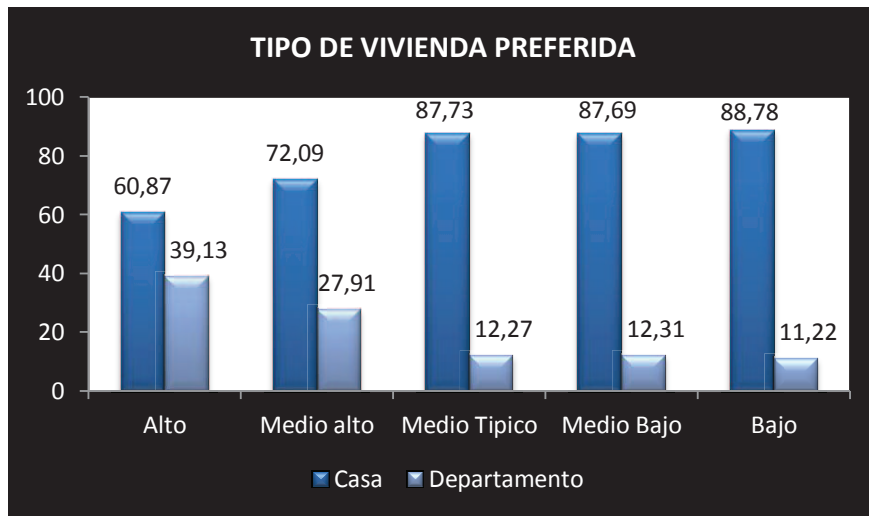


ILUSTRACIÓN 16: TIPO DE VIVIENDA PREFERIDA (CASA O DEPARTAMENTO)
FUENTE: GRIDCON, 2012 ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

3.2.3. SECTOR PREFERIDO

El sector preferido para adquirir una vivienda principalmente el Norte de Quito, seguido del Valle de los Chillos y el Sur de la ciudad, Calderón está apenas después del valle de Cumbayá y por encima del Centro y Pomasqui que son los sectores de más baja preferencia.

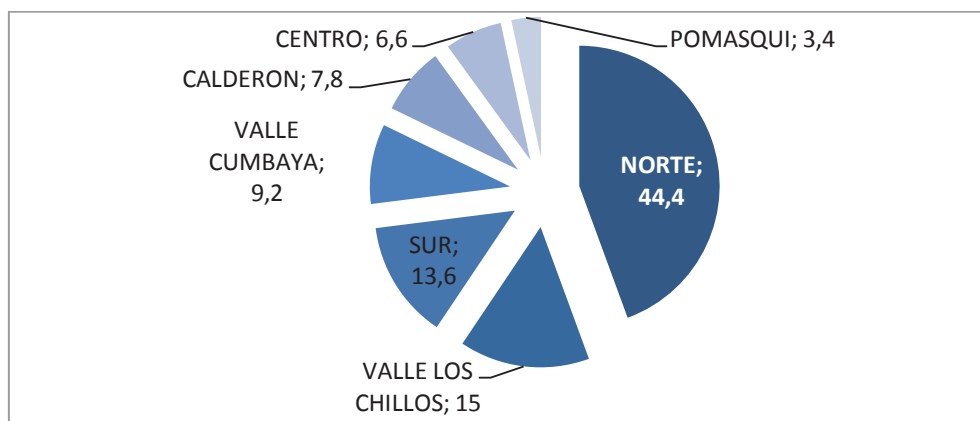


ILUSTRACIÓN 17: SECTOR PREFERIDO
FUENTE: GRIDCON, 2012 ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

El sector de Calderón tiene una demanda de un NSE medio típico, con algunas variaciones del medio bajo principalmente y durante la última década se ha ido consolidando cada vez más, por lo que se hace más atractiva la idea de adquirir una vivienda en este sector como demuestra la siguiente gráfica.

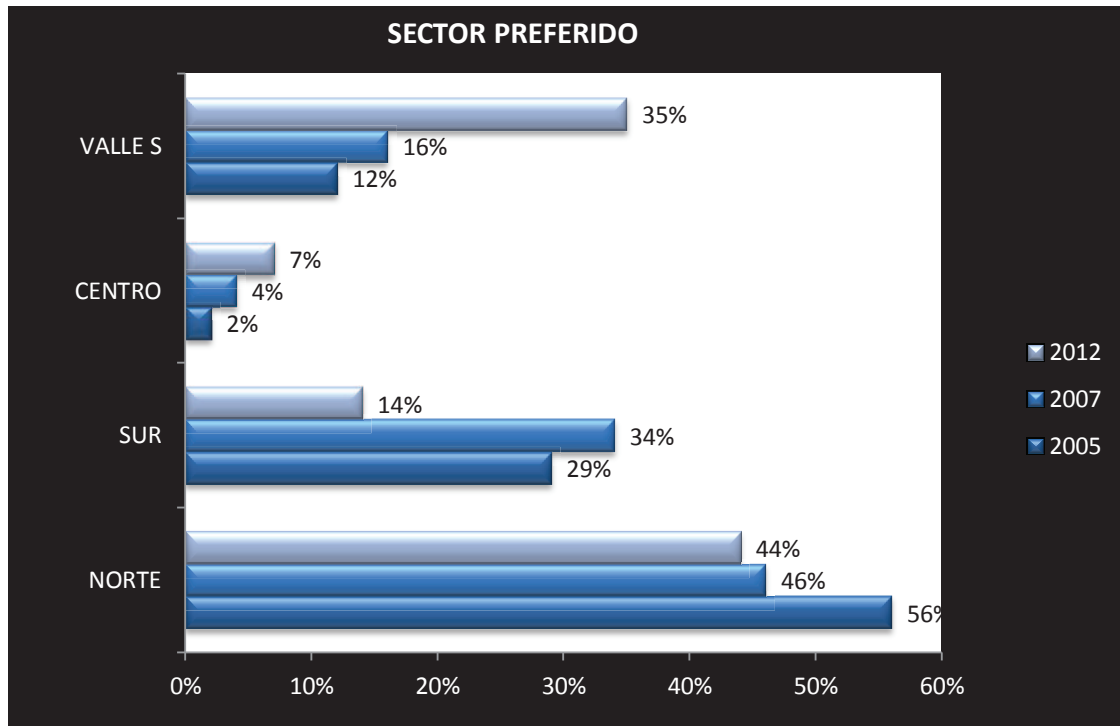


ILUSTRACIÓN 18: SECTOR PREFERIDO
FUENTE: GRIDCON, 2012

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

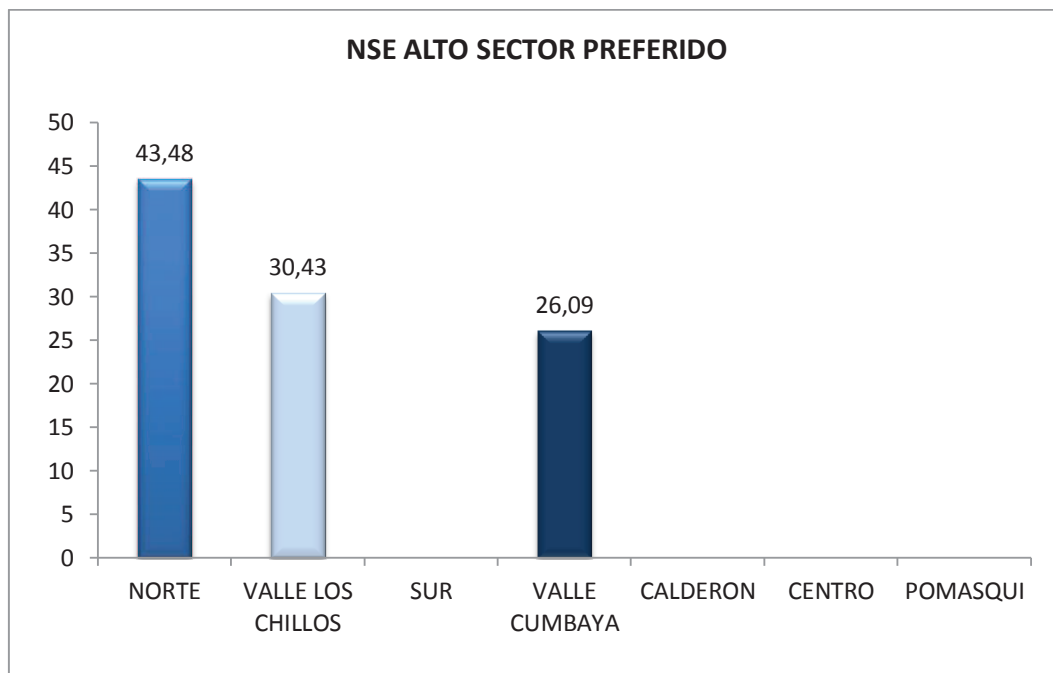


ILUSTRACIÓN 19: SECTOR PREFERIDO NSE ALTO
FUENTE: GRIDCON, 2012

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

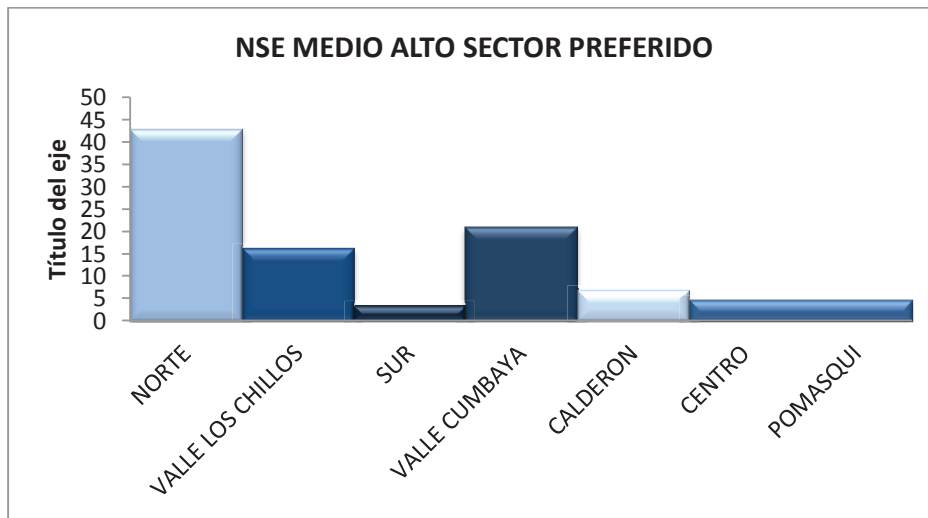


ILUSTRACIÓN 20: SECTOR PREFERIDO NSE ALTO
FUENTE: GRIDCON, 2012

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

En el NSE alto la preferencia de vivir en el norte no es tan marcada como en los siguientes NSE medio típico, medio bajo y medio alto, donde esta tendencia es mucho mayor como muestran las siguientes tablas e ilustraciones:

NSE MEDIO TÍPICO PREFERIDO	
NORTE	49,08%
LOS CHILLOS	17,79%
SUR	9,20%
CUMBAYÁ	9,20%
CALDERÓN	7,98%
CENTRO	3,07%
POMASQUI	3,68%

Tabla 23: ANALISIS DE MERCADO NSE TIPICO PREFERIDO
FUENTE: GRIDCON, 2012

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

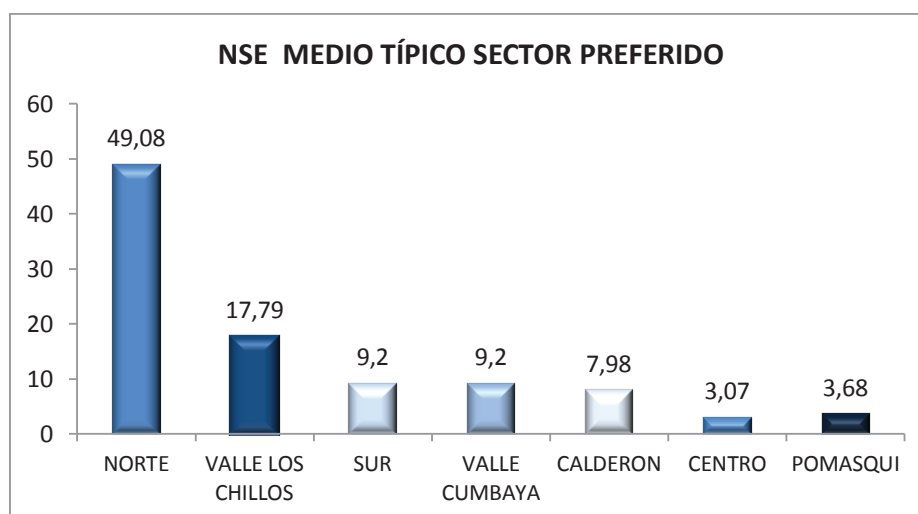


ILUSTRACIÓN 21: SECTOR PREFERIDO NSE MEDIO TIPICO
FUENTE: GRIDCON, 2012

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

NSE MEDIO BAJO PREFERIDO	
NORTE	43,85%
LOS CHILLOS	14,62%
SUR	25,38%
CUMBAYÁ	2,31%
CALDERÓN	6,15%
CENTRO	6,92%
POMASQUI	0,77%

Tabla 24: ANALISIS DE MERCADO NSE BAJO PREFERIDO
FUENTE: GRIDCON, 2012

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

Conforme los NSE van descendiendo, la preferencia por vivir en el norte aumenta paulatinamente, al punto que llega a tener casi un 40% de la demanda vs el 17% que el Sur demanda como se ve en el siguiente gráfico.

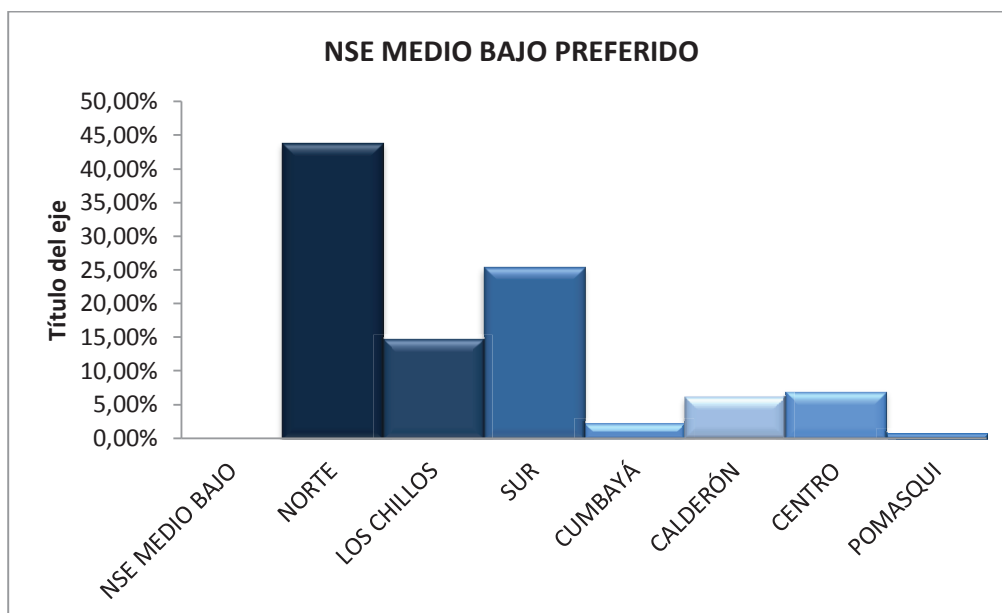


ILUSTRACIÓN 22: SECTOR PREFERIDO NSE MEDIO BAJO
FUENTE: GRIDCON, 2012

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

NSE BAJO PREFERIDO	
NORTE	38,78%
LOS CHILLOS	6,12%
SUR	17,35%
CUMBAYÁ	4,08%
CALDERÓN	12,24%
CENTRO	15,31%
POMASQUI	6,12%

Tabla 25: ANALISIS DE MERCADO NSE BAJO PREFERIDO
FUENTE: GRIDCON, 2012

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

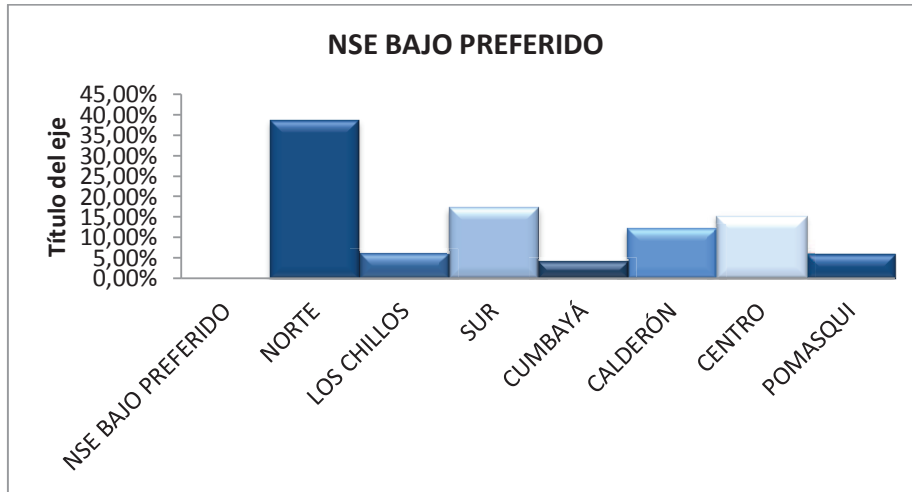


ILUSTRACIÓN 23 SECTOR PREFERIDO NSE BAJO
FUENTE: GRIDCON, 2012

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

3.2.4. TAMAÑO DE LA COSNTRUCCIÓN Y TERRENO

Los tamaños de las construcciones vienen de la mano del nivel socio económico en el que se encuentran los clientes, así tenemos un NSE alto con construcciones más grandes y un NSE bajo con edificaciones más pequeñas, con una singular diferencia, que en el NSE Medio Alto existen construcciones y viviendas más grandes que el promedio, esto se debe a una posible aspiración en el siguiente escalón de la escala social.

La Fontana de Calderón ofrece dos tipos de viviendas, de 78.37 m² y de 103.74 m² de 2 plantas y 3 plantas respectivamente, adaptándose de una manera óptima a los requerimientos demandados por el sector.

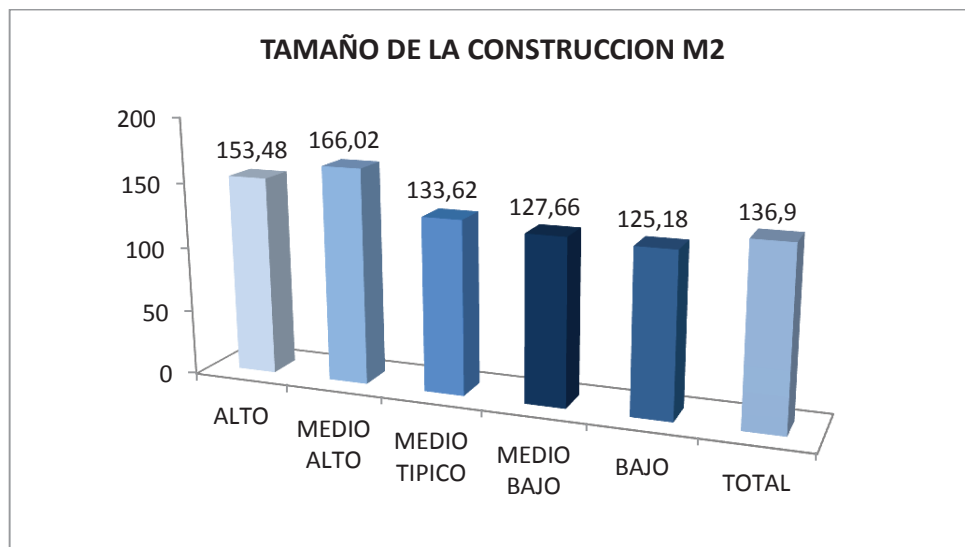


ILUSTRACIÓN 24: TAMAÑO DE LA CONSTRUCCIÓN POR M2
FUENTE: GRIDCON, 2012

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

Según los últimos gráficos utilizados de la empresa Gridcon, la propuesta del proyecto no entra dentro de los promedios en ellos establecidos, pero en este caso vamos a apoyarnos más en la información recabada de nuestro recorrido en el sector.

TAMAÑO DE LA CONSTRUCCION	
NOMBRE DEL PROYECTO	AREA POR CASA m ²
BONANZA	83,00
VILLANOVA	84,00/111,00
PEDREGAL II	73,00
MARFELEST	88,00
PORTAL DEL CIELO	96,00/135,00
SAZIE	72,00
GISSEL II	112,00
GISSEL I	85,00
TIERRA DEL SOL	82,00
PEDREGAL I	73,00
LLANO DORADO	105,00
SAN JOSE DE MORAN	72,00
PEÑAFLORES	97,00
BRISAS DE VILCABAMBA	121,00
PROGRESO	87,00
ARMONIA	87,00
AKUALINA	92,00
GUADALUPE	105,00
TERRA VERDE (Semiacabado)	89,00
FINCA III	84,00/103,00
PUMAMAQUI	88,00
CASA Y CAMPO ARQ. MORALES	74/101
DOS PERLITAS	87,00
PORTAL DE VERSALLES	95,00
JARDINES DEL ROCIO	110,00
HABITAT	82,00
FONTANA	78,37/103,74

Tabla 26: ANALISIS DE MERCADO TAMAÑO DEL TERRENO
FUENTE: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

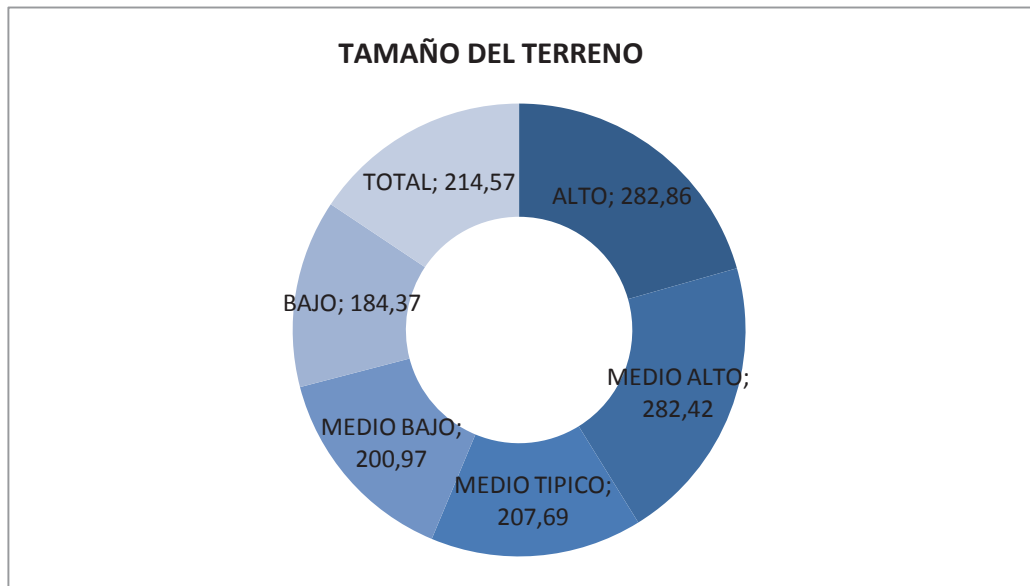


ILUSTRACIÓN 25: TAMAÑO DEL TERRENO
FUENTE: GRIDCON, 2012

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C

3.2.5. NÚMERO DE DORMITORIOS

El número de dormitorios requerido en las viviendas es 3 por arriba de las demás cantidades de dormitorios requeridas y este factor lo podemos encontrar constantemente en cada NSE, lo que genera una tendencia de vida del sector del país. Se puede también apreciar en el siguiente gráfico que el siguiente factor demandado es el de 4 dormitorios, más que el de 2 dormitorios con una relación 2 a 1 entre éstos.

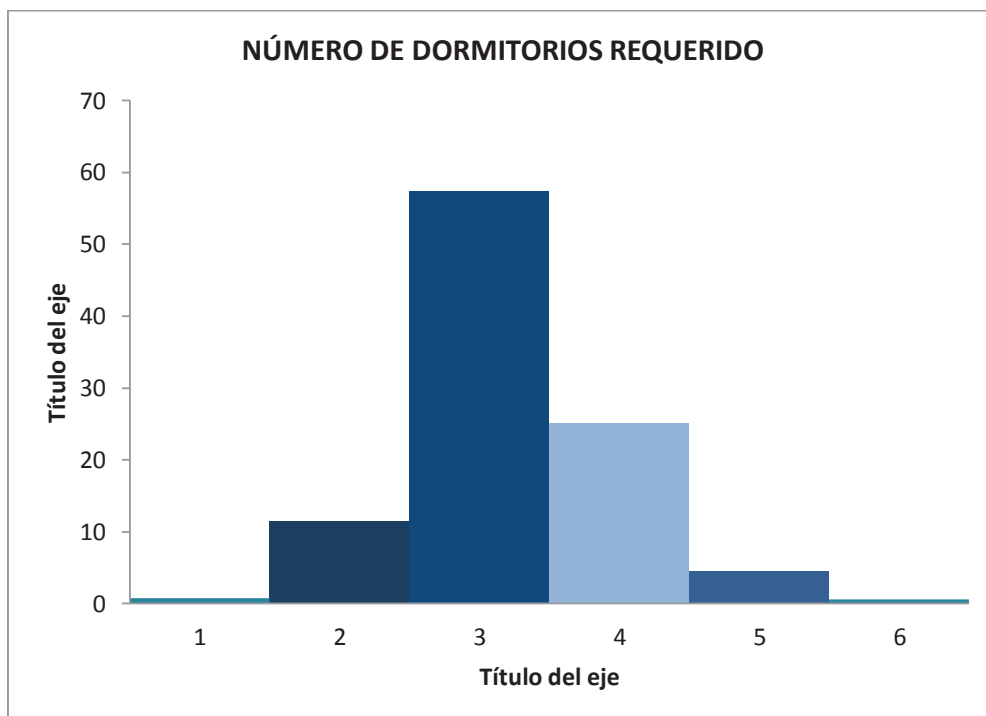


ILUSTRACIÓN 26: NÚMERO DE DORMITORIOS REQUERIDOS
FUENTE: GRIDCON, 2012

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C

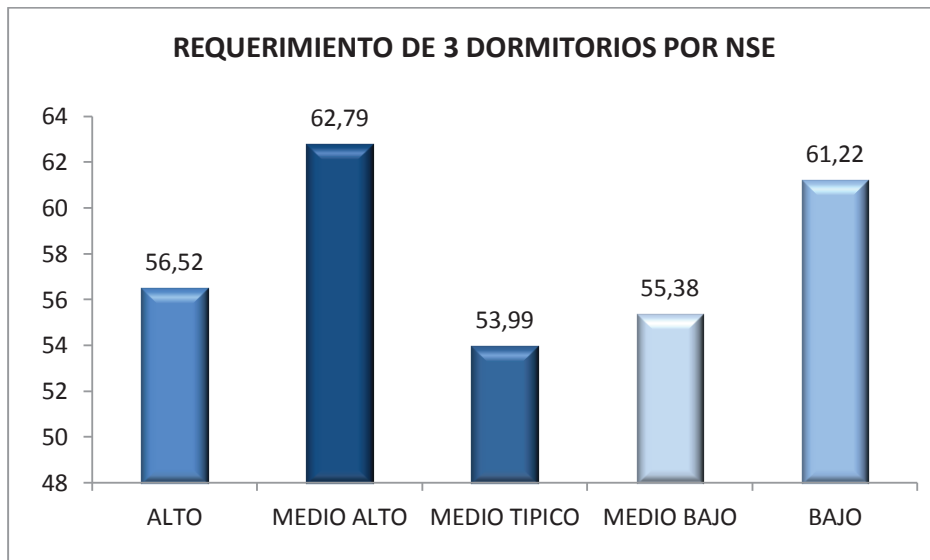


ILUSTRACIÓN 27 REQUERIMIENTO DE 3 DORMITORIOS POR NSE

FUENTE: GRIDCON, 2012

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C

La Fontana de Calderón con el objetivo de ser más competitiva ofrece en su programa arquitectónico casas de 3 dormitorios, ajustándose de esta manera a los requerimientos del mercado.

3.2.6. NÚMERO DE BAÑOS REQUERIDOS

La cantidad de baños requeridos en las unidades de vivienda son de un mínimo de 2 y un máximo de 4, siendo la combinación más demandada la de 2 baños y $\frac{1}{2}$ por cada unidad. La Fontana de Calderón tiene en su programa unidades de 2 baños en cada unidad de tipo A y 2 baños y $\frac{1}{2}$ en cada unidad tipo B, cumpliendo de esta manera lo que el mercado demanda.

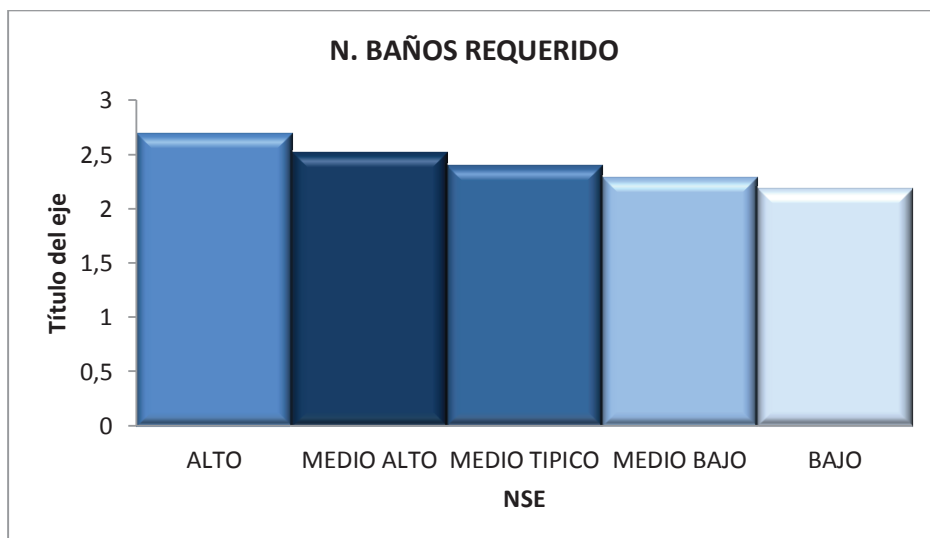


ILUSTRACIÓN 28: REQUERIMIENTO DE BAÑOS POR NSE

FUENTE: GRIDCON, 2012

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C

3.2.7. NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS

En los estudios realizados por la empresa Gridcon se determinó que casi el 60% del mercado desea un parqueadero y el 37% desea 2 parqueaderos, dejando solamente un 4% para los que desean más de esta cantidad, que equivale a una minoría.

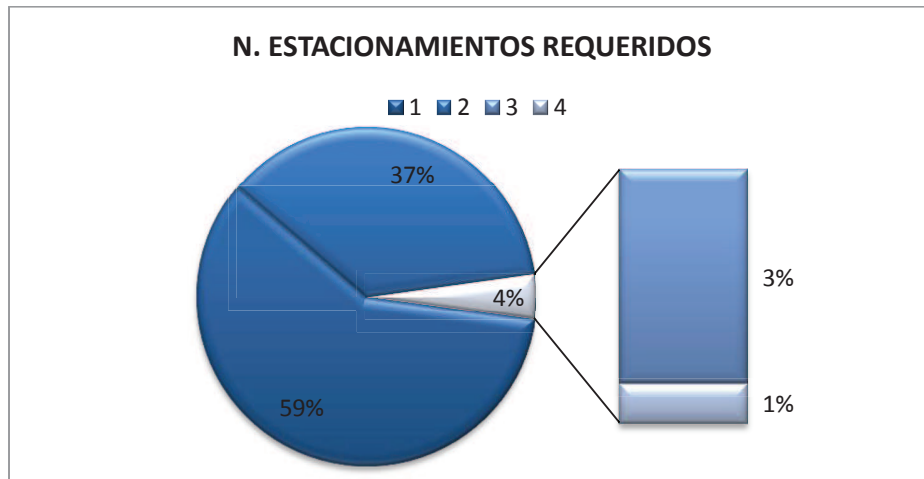


ILUSTRACIÓN 29: REQUERIMIENTO ESTACIONAMIENTOS

FUENTE: GRIDCON, 2012

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C

De la misma manera como en los casos anteriores, la Fontana de calderón se ajusta a las demandas exigidas por el mercado brindando un parqueadero por cada unidad de vivienda, ofreciendo al mercado un producto competitivo y de fácil salida.

3.2.8. AREAS DE LAVANDERÍA

Es evidente la preferencia que existe por mantener la lavandería afuera de la casa en un patio posterior y deslindarla de las áreas sociales. En los estratos medios y medios bajos al ser las viviendas de menor tamaño, es ésta la mejor opción para esta actividad.

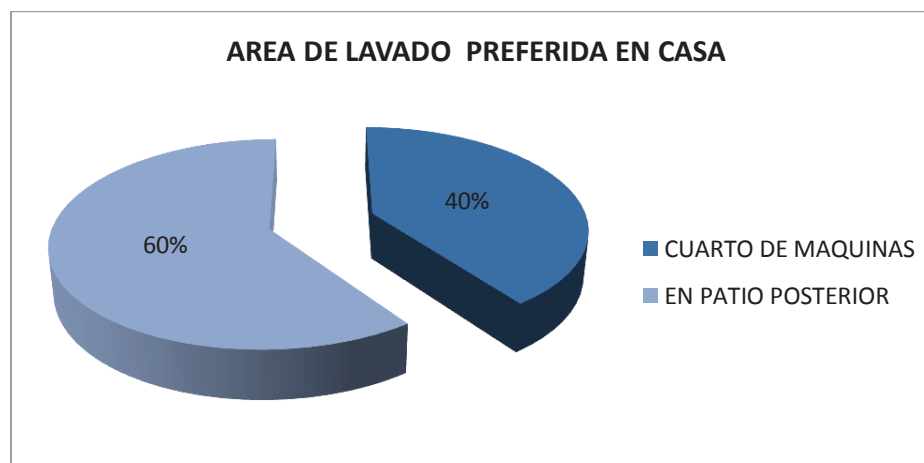


ILUSTRACIÓN 30: ÁREA DE LAVADO EN CASA

FUENTE: GRIDCON, 2012

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C

La Fontana de calderón al enfocarse en un mercado de un NSE medio y medio bajo principalmente ofrece el área de lavado en el exterior en un patio posterior, esta tendencia tiene un 20% más de aceptación que aquellas que tienen el área de lavado en el interior del hogar.

3.2.9. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

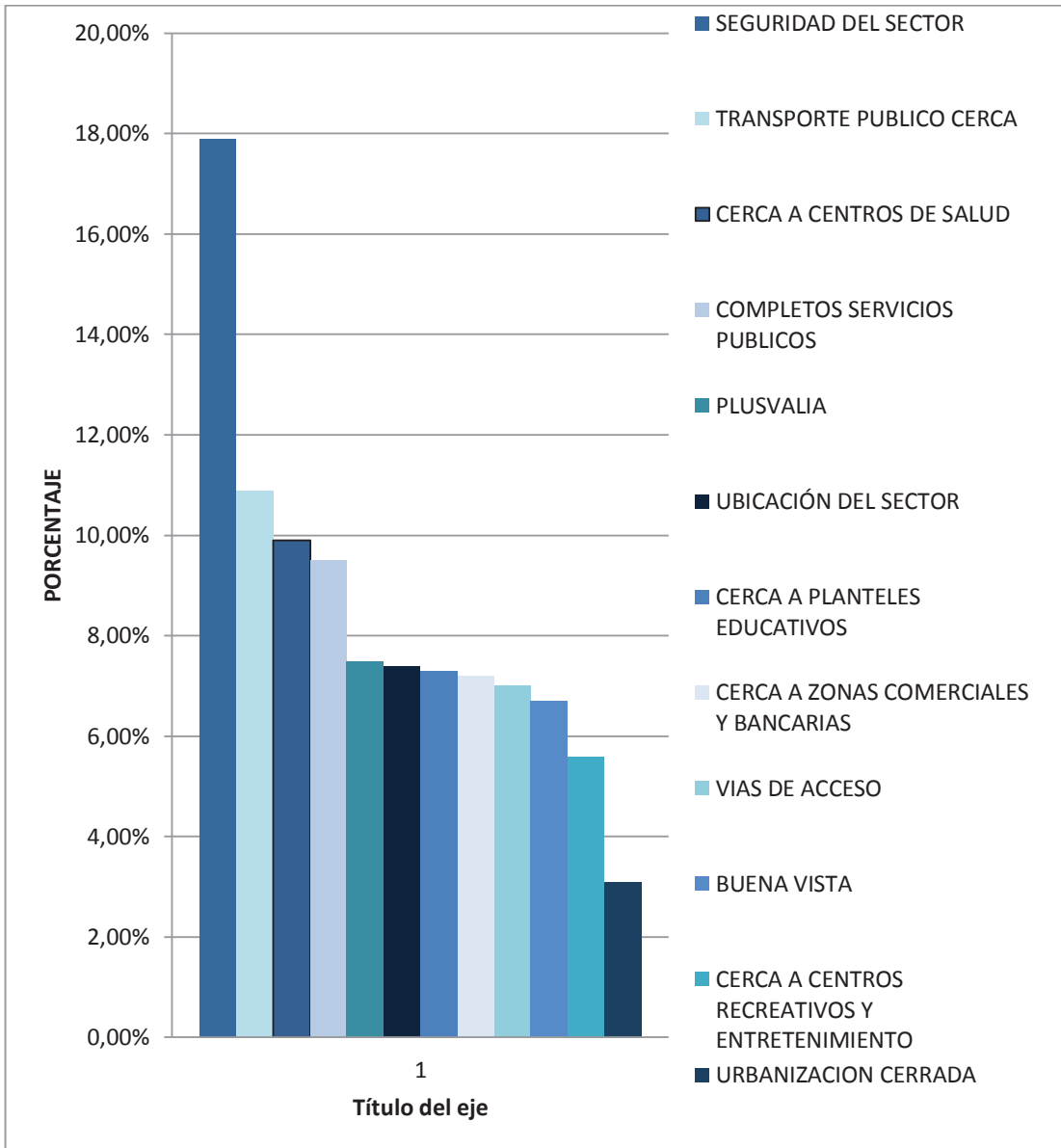


ILUSTRACIÓN 31: CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

FUENTE: GRIDCON, 2012

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C

Como se puede apreciar en el gráfico la seguridad es la principal característica que los clientes buscan el rato de adquirir una vivienda, seguida por el transporte público y en tercer lugar por el equipamiento urbano como son hospitales y los servicios públicos que cierran esta lista.

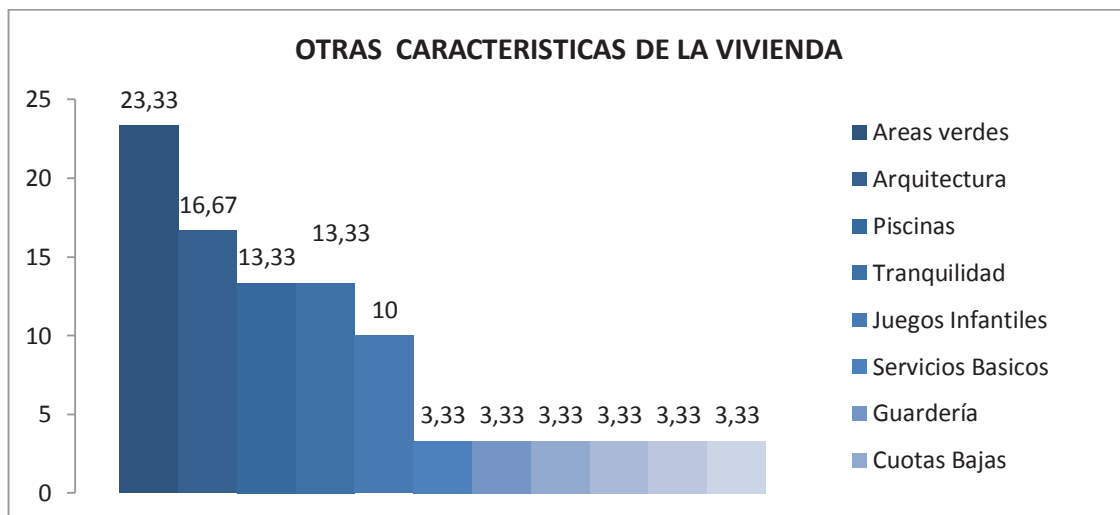


ILUSTRACIÓN 32: OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA
FUENTE: GRIDCON, 2012 ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C

Adentrándonos en las características ofrecidas por cada proyecto en su interior, es fácil identificar la preferencia que tienen los clientes por las áreas verdes frente al resto de beneficios y comodidades, seguidas por la tipología arquitectónica y su distribución de espacios, piscinas y sitios de esparcimiento son seguidos por los juegos infantiles.

3.2.10. SERVICIOS COMUNALES REQUERIDOS

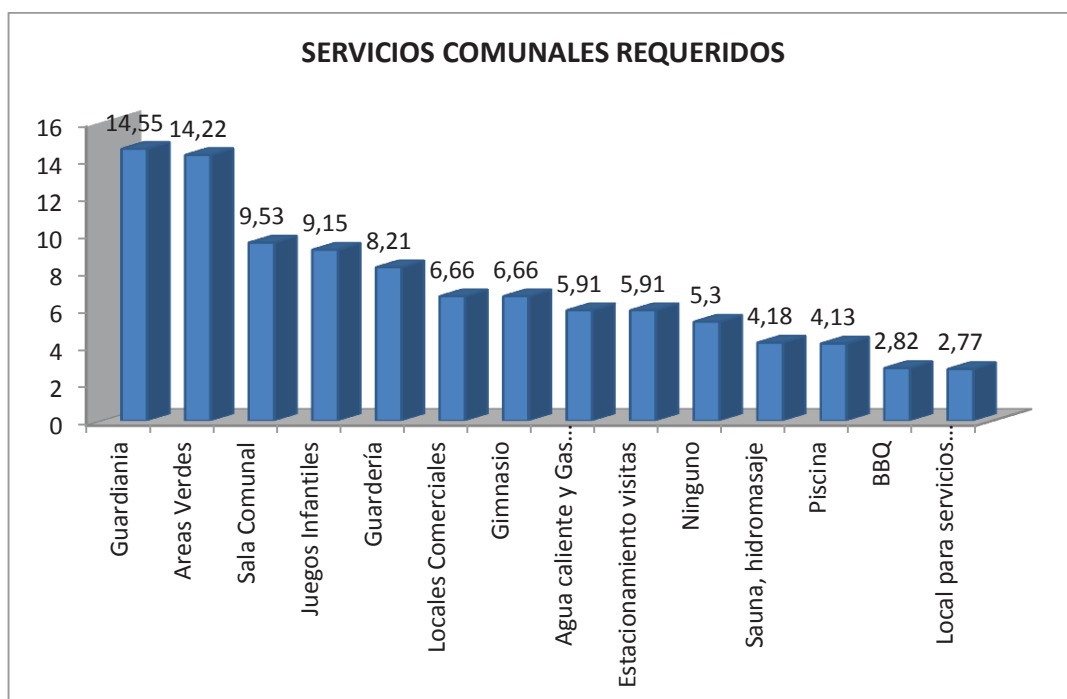


ILUSTRACIÓN 33: SERVICIOS COMUNALES REQUERIDOS
FUENTE: GRIDCON, 2012 ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C

En el mercado se puede encontrar una serie de servicios comunales que son de gran interés para los clientes, entre los principales podemos destacar en primer lugar las

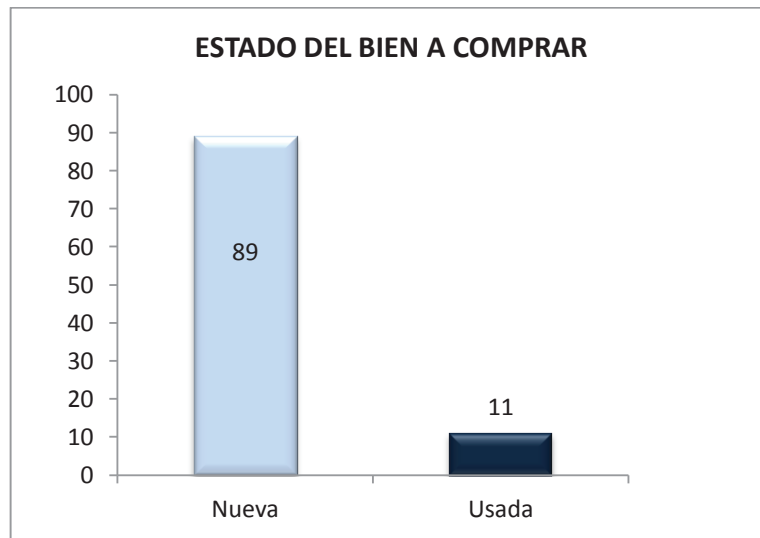


ILUSTRACIÓN 35: ESTADO DEL BIEN AL COMPRAR
FUENTE: GRIDCON, 2012

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C

3.2.12. PRECIO DE LA VIVIENDA NUEVA

En la ciudad de Quito la gente está dispuesta a pagar por una vivienda desde USD \$40.000.00 hasta USD \$140.000.00 y va a depender mucho del NSE en el que se encuentre el cliente para buscar una vivienda de un valor u otro, según nos indica el gráfico a continuación, se aprecia que el NSE medio bajo y el NSE medio típico, el NSE bajo están buscando viviendas entre USD \$ 40.000.00 y USD \$53.000.00, rangos de precios de vivienda que la Fontana de Calderón dispone para sus clientes.

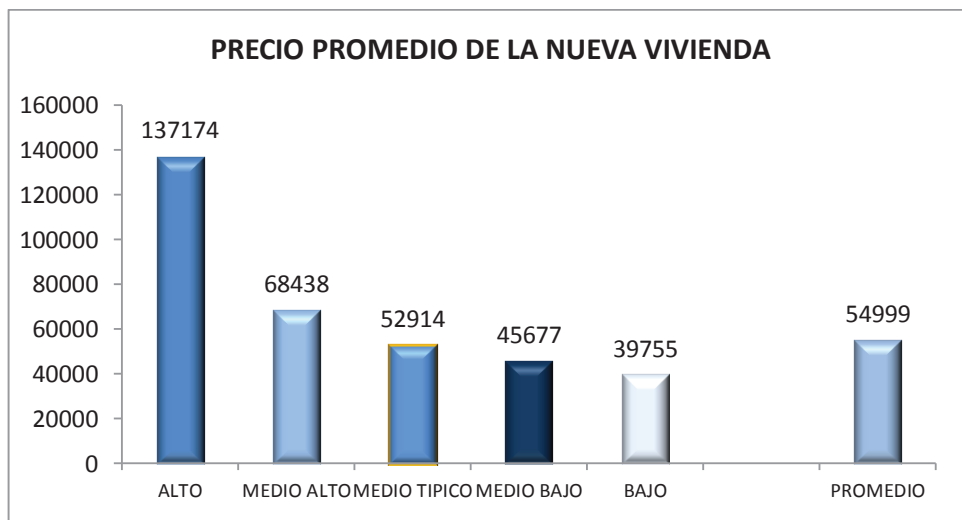


ILUSTRACIÓN 36: PRECIO PROMEDIO DE LA NUEVA VIVIENDA
FUENTE: GRIDCON, 2012

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C

A continuación las entidades financieras con mayor participación en el mercado:

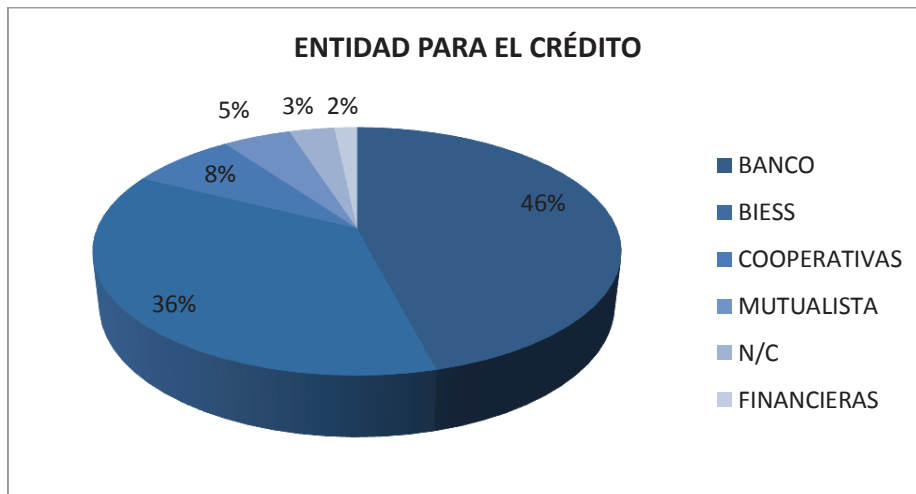


ILUSTRACIÓN 38: ENTIDAD PARA EL CRÉDITO
FUENTE: GRIDCON, 2012

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C

3.2.15. PLAZO PARA CUBRIR EL CRÉDITO

Los préstamos hipotecarios tienen una relación muy estrecha con el plazo que solicita el cliente y dependerá mucho de éste tiempo para que un crédito sea aprobado o no por la entidad financiera y como ya hemos anotado anteriormente, este préstamo tiene que tener una relación con la capacidad adquisitiva del cliente y su núcleo familiar.

Los clientes según sus análisis internos optan por adquirir sus préstamos hipotecarios a diferentes plazos, siendo los más solicitados los siguientes:

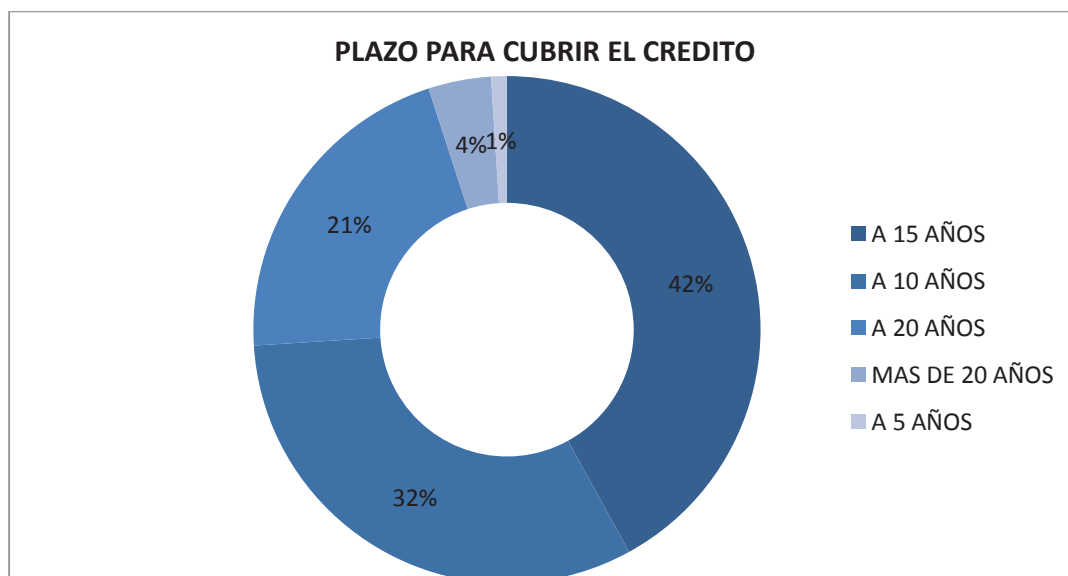


ILUSTRACIÓN 39: PLAZOPARA CUBRIR EL CRÉDITO
FUENTE: GRIDCON, 2012

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C

3.2.16. NICHOS DE MERCADO

En lo referente al grupo objetivo al cual está orientado el Proyecto “La Fontana de Calderón” es para familias de clase media y media-baja; familias que tienen ingresos totales entre USD 1200 y 1500 mensuales y que no han tenido la oportunidad de tener su casa propia. Profesionales jóvenes, empleados públicos y privados que quieran vivir en el norte de Quito, así como los migrantes que quieren regresar al país y que una gran cantidad de ellos son oriundos de las zonas aledañas a la que está implantado el proyecto.

3.2.17. PERFIL DEL CLIENTE

Es fundamental para el desarrollo de este Business Plan, el conocer el perfil del cliente, para poder enfocarnos en sus necesidades, requerimientos y enfocar nuestro proyecto y satisfacerlas oportunamente.

El cliente potencial de la Fontana de Calderón, son personas entre 40 y 55 años de edad, con una estabilidad laboral básica, van entre familias de 1, 2 y hasta 3 hijos, con la intención de adquirir la vivienda para su uso. Con unos ingresos mensuales promedio de USD \$1200.00 y USD \$1500.00 dólares americanos.

Este tipo de cliente es aquel que busca una vivienda para uso personal o familiar, pero existen también otros posibles clientes en menor proporción pero que no deben ser descuidados en este estudio y son aquellos que buscan una vivienda de estas características como inversión a corto o largo plazo, ya sea para alquilar o vender después de un tiempo.

3.2.18. CUOTA DE ENTRADA

Los clientes para alcanzar un crédito hipotecario, deben cubrir una cuota de entrada, la cual depende mucho de las políticas de negociación de cada promotor del proyecto y dependerá de este porcentaje inicial para que un determinado cliente opte o no por comprar dicha unidad de vivienda.

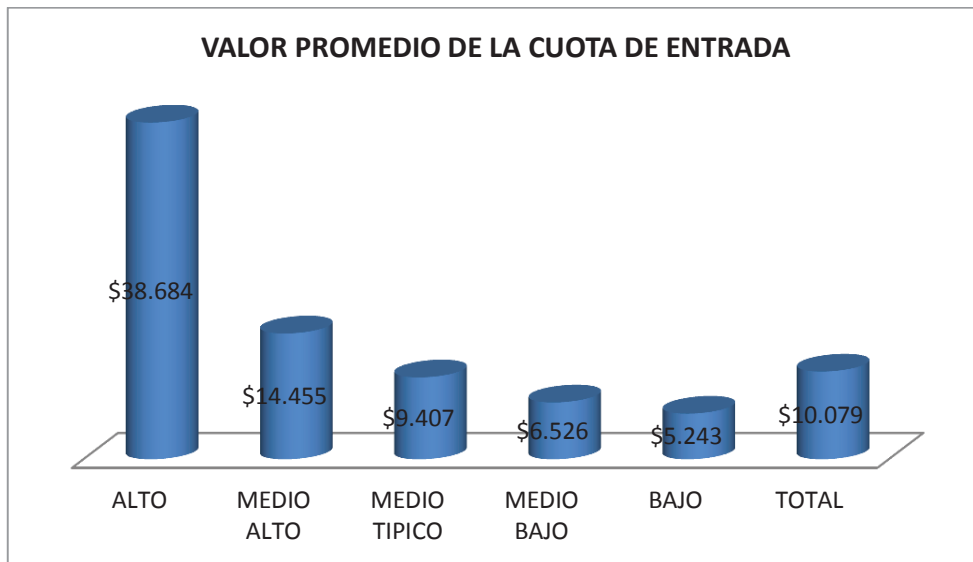


ILUSTRACIÓN 40: VALOR PROMEDIO CUOTA DE ENTRADA

FUENTE: GRIDCON, 2012

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C

El siguiente cuadro explica de mejor manera el comportamiento de las personas para cubrir la cuota de entrada.

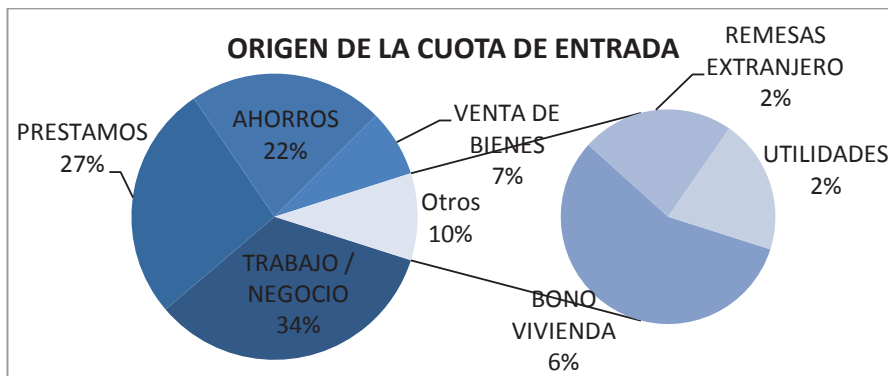


ILUSTRACIÓN 41: ORIGEN DE LA CUOTA DE ENTRADA

FUENTE: GRIDCON, 2012

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C

El valor mínimo que se ha mencionado como cuota de entrada es de US\$ 1.000 y el máximo US\$ 80.000; el valor promedio general es de US\$ 100.089 y el que más se repite es US\$ 5.000.

3.2.19. CUOTA MENSUAL

La cuota mensual del préstamo hipotecario equivale aproximadamente al 30% de los ingresos mensuales de cada cliente y este porcentaje se lo ha fijado tomando en cuenta la serie de gastos diarios que las personas pueden tener y de esta manera no prestar una cantidad de dinero elevada a una persona que se le va hacer difícil cubrirla,

perjudicando tanto a la entidad financiera que le otorga el crédito, como al cliente que se ve afectado en su buró crediticio.

Por eso los créditos depende mucho de los ingresos de cada solicitante, así como las cuotas mensuales a pagar, son directamente proporcionales a su capacidad de pago y dependiendo del NSE en el que se encuentre la persona, podrá pagar cuotas de mayor o menor valor, como indica el siguiente cuadro:

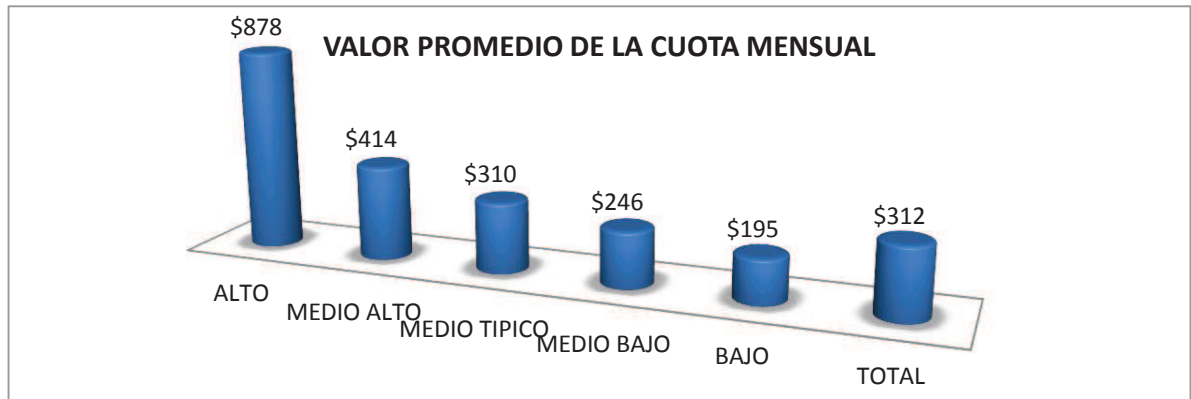


ILUSTRACIÓN 42: VALOR PROMEDIO DE CUOTA MENSUAL

FUENTE: GRIDCON, 2012

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C

3.3. LA OFERTA

OBJETIVOS:

El estudio de la oferta de la zona comprende desde los proyectos más cercanos, hasta los proyectos más lejanos que se encuentren en el sector de Calderón, haciendo así un análisis integral de lo que el mercado ofrece a sus clientes.

La siguiente imagen ilustra la ubicación de todos los proyectos que van a ser objeto de nuestro análisis, siendo los más cercanos y de mayor impacto los de color azul oscuro y los más lejanos, por ende de menor impacto los de color celeste.

Éste estudio pretende demostrar que La fontana de Calderón está ubicada en un sitio estratégico en la explanada, su sitio exacto se lo puede ver en recuadro de la imagen promocional con el texto “usted está aquí”.

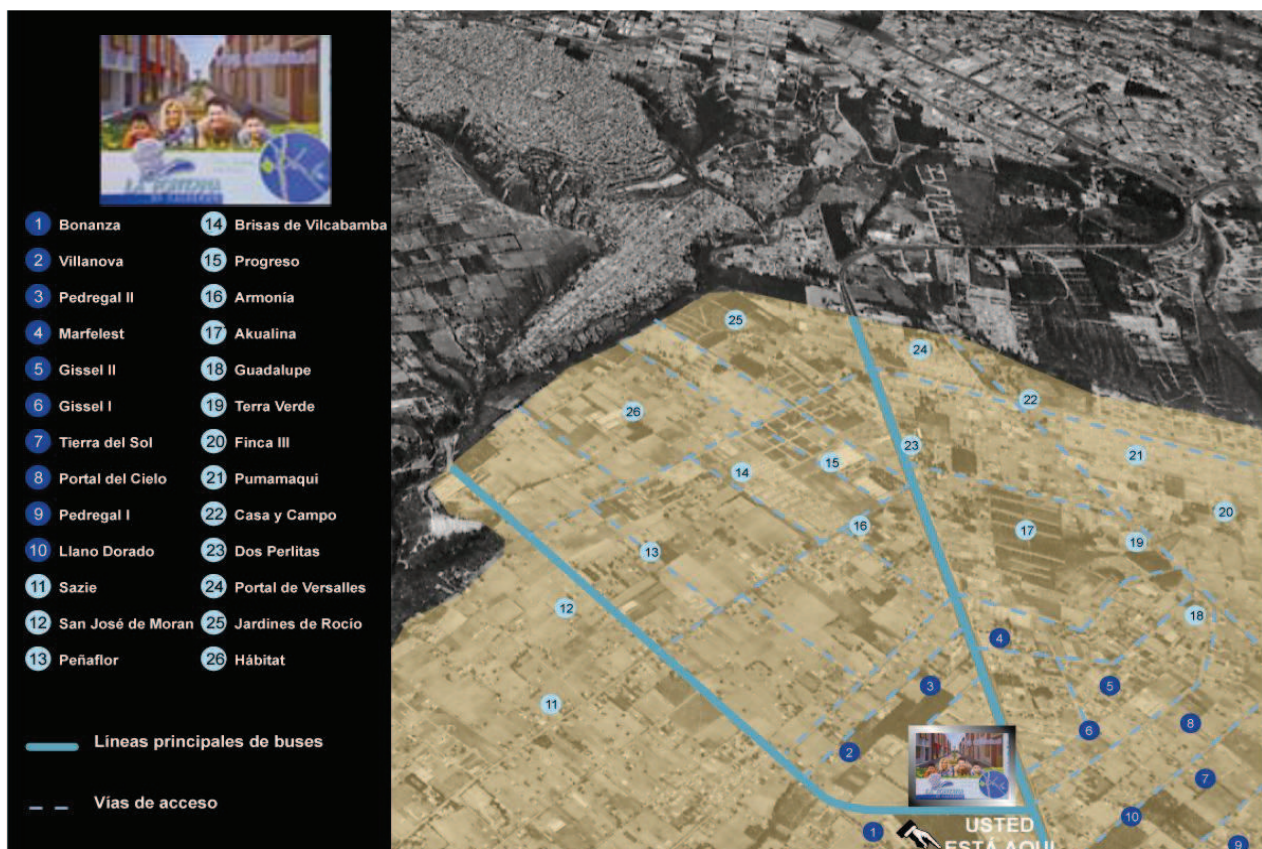


ILUSTRACIÓN 43: UBICACIÓN DE LA OFERTA

FUENTE: GRIDCON

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C

También se busca determinar en qué condiciones se encuentra la Fontana de Calderón con respecto a los demás proyectos, cuáles son sus Fortalezas, sus Debilidades, sus Amenazas y Oportunidades, lo que conocemos como FODA.

METODOLOGÍA:

La metodología a utilizada ha sido mediante las constantes visitas al sitio, varios recorridos vehiculares y caminatas, seguimientos telefónicos que nos permiten obtener el índice de absorción de la competencia y un análisis técnico detallado para poder determinar las diferencias, ventajas y desventajas entre los distintos productos.

NOMBRE DEL PROYECTO	Nº DE CASAS
BONANZA	55,00
VILLANOVA	28,00
PEDREGAL II	40,00
MARFELEST	20,00
PORTAL DEL CIELO	32,00
SAZIE	100,00
GISSEL II	64,00
GISSEL I	85,00
TIERRA DEL SOL	21,00
PEDREGAL I	52,00
LLANO DORADO	110,00
SAN JOSE DE MORAN	72,00
PEÑAFLORES	48,00
BRISAS DE VILCABAMBA	14,00
PROGRESO	35,00
ARMONIA	41,00
AKUALINA	25,00
GUADALUPE	12,00
TERRA VERDE (Semiacabado)	28,00
FINCA III	26,00
PUMAMAQUI	44,00
CASA Y CAMPO ARQ. MORALES	94,00
DOS PERLITAS	44,00
PORTAL DE VERSALLES	117,00
JARDINES DEL ROCIO	12,00
HABITAT	100,00
FONTANA	46,00

Tabla 27: ANALISIS DE MERCADO OFERTA NUMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA

FUENTE: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

Los distintos proyectos que se encuentran en la zona de Calderón tienen una variedad de número de unidades de vivienda disponibles para su venta; esto depende básicamente del tamaño del terreno en el que se desarrolla cada uno de ellos. Pero si nos detenemos a observar, podemos apreciar que la cantidad de viviendas es lo que más distorsiona en los factores a analizar, puesto que las áreas de cada unidad son similares entre sí, así como los precios por m², tal como se lo puede ver en el siguiente cuadro.

NOMBRE DEL PROYECTO	PRECIO POR m ²
BONANZA	638,55
VILLANOVA	571.42/572
PEDREGAL II	602,74
MARFELEST	602,27
PORTAL DEL CIELO	612,00
SAZIE	555,56
GISSEL II	624,11
GISSEL I	575,29
TIERRA DEL SOL	676,83
PEDREGAL I	602,74
LLANO DORADO	590,48
SAN JOSE DE MORAN	589,58
PEÑAFLORES	606,19
BRISAS DE VILCABAMBA	619,83
PROGRESO	586,21
ARMONIA	597,70
AKUALINA	595,54
GUADALUPE	571,43
TERRA VERDE (Semiacabado)	509,42
FINCA III	619,02
PUMAMAQUI	679,55
CASA Y CAMPO ARQ. MORALES	663,36
DOS PERLITAS	586,21
PORTAL DE VERSALLES	658,13
JARDINES DEL ROCIO	581,82
HABITAT	652,44
FONTANA	560,00

Tabla 28: ANALISIS DE MERCADO PRECIO DE LA COMPETENCIA POR M2

FUENTE: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

La pequeña diferencia de las áreas entre las unidades de vivienda de un proyecto u otro, sumado a los diferentes precios por m² cotizado en el mercado, dan como resultado una menor homogeneidad en el producto final que sale a la venta. El siguiente gráfico ilustra un mejor lo que se quiere decir.

NOMBRE DEL PROYECTO	PRECIO
BONANZA	53000,00
VILLANOVA	48000/63500
PEDREGAL II	44000,00
MARFELEST	53000,00
PORTAL DEL CIELO	58000/82000
SAZIE	40000,00
GISSEL II	69900,00
GISSEL I	48900,00
TIERRA DEL SOL	55500,00
PEDREGAL I	44000,00
LLANO DORADO	62000,00
SAN JOSE DE MORAN	42450,00
PEÑAFLORES	58800,00
BRISAS DE VILCABAMBA	75000,00
PROGRESO	51000,00
ARMONIA	52000,00
AKUALINA	54790,00
GUADALUPE	60000,00
TERRA VERDE (Semiacabado)	45338,00
FINCA III	52000/64000
PUMAMAQUI	59800,00
CASA Y CAMPO ARQ. MORALES	49000/67000
DOS PERLITAS	51000,00
PORTAL DE VERSALLES	62522,00
JARDINES DEL ROCIO	64000,00
HABITAT	53500,00
FONTANA	42000/62000

Tabla 29 ANALISIS DE MERCADO PRECIO DE LA COMPETENCIA POR UNIDAD

FUENTE: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.


FICHA DE PROYECTO: 1		FECHA ACTUALIZADA: ABRIL 2013	
DATOS PRINCIPALES DEL PROYECTO		DATOS DEL SECTOR	
Nombre:	TIERRA DEL SOL	Barrio:	CALDERON
Tipo de Producto:	CASAS ADOSADAS	Parroquia:	CALDERON
Dirección:	LEONIDAS PROAÑO Y PANAMERICANA	Cantón:	QUITO
Promotor-inmobiliaria-constructora:	BARREZUETA	Provincia:	PICHINCHA
Precio por m2 de venta:	\$676,83		
Precio de parqueadero:	\$0		
Precio bodega:	\$0		
CARACTERISTICAS DE LA UBICACIÓN			
Distancia del proyecto FONTANA	1000 m		
En Calle Principal:	ADOQUINADA		
En Calle Secundaria:	PAVIMENTADA		
En pasaje:			
Pendiente del terreno:	2%		
CARACTERISTICAS DEL PRODUCTO			
Tipo	N. Unidades	U. Disponibles	Área Promedio/ m2
CASAS	21	3	82
2DORM	0		
3DORM	21	3	82
Baños	2,5	2,5	3,25
Bodega	NO	NO	NO
Terraza	NO	NO	NO
PARQUEADEROS	21	3	13,5
TOTAL VIVIENDAS	21	3	82
DETALLES DEL PROYECTO		ACABADOS	
Estado Actual:	TERMINANDO CONSTRUCCION	Pisos en General:	2
Avance del proyecto:	95%	Pisos Dormitorios:	CERAMICA
Tipo de Estructura:	HORMIGON	Pisos cocina:	CERAMICA
Numero de Subsuelos:	0	Pisos baños:	CERAMICA
Numero de Parqueaderos:	25	Ventanas:	ALUMINIO
Numero de Pisos:	2	Puertas:	TAMBORADAS
Sala Comunal:	SI	Muebles de cocina:	MDF
Jardines:	SI	Mesones:	POST FORMADOS
Adicionales:	GUARDIANIA, JUEGOS INFANTILES	Tumbados:	ENLUCIDOS
		Grifería:	FV
		Sanitarios:	EDESA
ENTORNO Y SERVICIOS			
Destinación:	COMERCIO FORMAL E INFORMAL		
Supermercados	AKI Y SANTA MARIA A 5 MINUTOS		
Colegios	MIGUEL ANGEL ASTURIAS - ACADEMIA NAVAL JAMBELI		
Transporte publico	SI		
Bancos	PICHINCHA		
Edificios Públicos:	NO		
Centros de Salud:	SI		
Fábricas	IPAC - COCA COLA - QUIFATEX		
INFORMACION DE VENTAS			
No. Unidades Totales:	21	Ventas Totales:	86%
Fecha Inicio de Obra:	Mar-12	Absorción Mensuales:	
Fecha Inicio de Ventas:	Feb-12		
Fecha Entrega de Proyecto:	jul-13		
PRECIOS Y FORMAS DE PAGO			
Reserva:		10%	
Entrada:		10%	
Entrega:		80%	
Producto	Área	Precio	Valor/m2
CASA	82 m2	\$55.500	\$676,83
2 DORMITORIOS			
3 DORMITORIOS	TODAS		
Parqueaderos	INCLUIDO		
Total promedio	82 m2	\$55.500	\$676,83

FICHA DE PROYECTO: 2		FECHA ACTUALIZADA: ABRIL 2013	
DATOS PRINCIPALES DEL PROYECTO		DATOS DEL SECTOR	
Nombre:	VILLA NOVA	Barrio:	LLANO GRANDE
Tipo de Producto:	CASAS ADOSADAS	Parroquia:	LLANO GRANDE
Dirección:	ENTRADA A LLANO GRANDE	Cantón:	QUITO
Promotor-inmobiliaria-constructora:	MONCAYO & ROGERIO	Provincia:	PICHINCHA
Precio por m2 de venta:	\$572,00		
Precio de parqueadero:	\$0		
Precio bodega:	\$0		
CARACTERISTICAS DE LA UBICACIÓN			
Distancia del proyecto FONTANA	2600 m		
En Calle Principal:	ADOQUINADA		
En Calle Secundaria:	PAVIMENTADA		
En pasaje:			
Pendiente del terreno:	1%		
CARACTERISTICAS DEL PRODUCTO			
Tipo	N. Unidades	U. Disponibles	Área Promedio/ m2
CASAS	40	12	97,5
2DORM	0		
3DORM	40	12	97,5
Baños	2,5	2,5	3,15
Bodega	NO	NO	NO
Terraza	NO	NO	NO
PARQUEADEROS	40	12	12,5
TOTAL VIVIENDAS	40	12	97,5
DETALLES DEL PROYECTO		ACABADOS	
Estado Actual:	INICIANDO SEGUNDA ETAPA	Pisos en General:	2
Avance del proyecto:	60%	Pisos Dormitorios:	CERAMICA
Tipo de Estructura:	HORMIGON	Pisos cocina:	CERAMICA
Numero de Subsuelos:	0	Pisos baños:	CERAMICA
Numero de Parqueaderos:	50	Ventanas:	ALUMINIO
Numero de Pisos:	2	Puertas:	TAMBORADAS
Sala Comunal:	SI	Muebles de cocina:	MDF
Jardines:	SI	Mesones:	POST FORMADOS
Adicionales:	GUARDIANIA, JUEGOS INFANTILES	Tumbados:	ENLUCIDOS
		Grifería:	FV
		Sanitarios:	EDESA
ENTORNO Y SERVICIOS			
Destinación:	COMERCIO FORMAL E INFORMAL		
Supermercados	AKI Y SANTA MARIA A 5 MINUTOS		
Colegios	MIGUEL ANGEL ASTURIAS - ACADEMIA NAVAL JAMBELI		
Transporte publico	SI		
Bancos	PICHINCHA		
Edificios Públicos:	NO		
Centros de Salud:	SI		
Fábricas	IPAC - COCA COLA - QUIFATEX		
INFORMACION DE VENTAS			
No. Unidades Totales:	40	Ventas Totales:	70%
Fecha Inicio de Obra:	Jul-12	Absorción Mensuales:	
Fecha Inicio de Ventas:	Jun-12		
Fecha Entrega de Proyecto:	jun-13		
PRECIOS Y FORMAS DE PAGO			
Reserva:		10%	
Entrada:		20%	
Entrega:		80%	
Producto	Área	Precio	Valor/m2
CASA	84	\$ 48.000,00	571,43
CASA	111	\$ 63.500,00	572,07
3 DORMITORIOS	TODAS		
Parqueaderos	INCLUIDO		
Total promedio	97,5	\$55.750	\$571,75


FICHA DE PROYECTO: 3		FECHA ACTUALIZADA: ABRIL 2013	
DATOS PRINCIPALES DEL PROYECTO		DATOS DEL SECTOR	
Nombre:	CONJUNTO BONANZA	Barrio:	BONANZA
Tipo de Producto:	CASAS ADOSADAS	Parroquia:	CALDERON
Dirección:	CALLE BONANZA	Cantón:	QUITO
Promotor-inmobiliaria-constructora:	INMOBILIARIA FIALLOS	Provincia:	PICHINCHA
Precio por m2 de venta:	\$630,95		
Precio de parqueadero:	\$0		
Precio bodega:	\$0		
CARACTERISTICAS DE LA UBICACIÓN			
Distancia del proyecto FONTANA	900 m		
En Calle Principal:	ADOQUINADA		
En Calle Secundaria:	ADOQUINADA		
En pasaje:			
Pendiente del terreno:	3%		
CARACTERISTICAS DEL PRODUCTO			
Tipo	N. Unidades	U. Disponibles	Área Promedio/ m2
CASAS	60	48	83
2DORM	0		
3DORM	60	48	83
Baños	2,5	2,5	2,85
Bodega	NO	NO	NO
Terraza	NO	NO	NO
PARQUEADEROS	60	48	13
TOTAL VIVIENDAS	60	48	83
DETALLES DEL PROYECTO		ACABADOS	
Estado Actual:	INICIANDO SEGUNDA ETAPA	Pisos en General:	2
Avance del proyecto:	45%	Pisos Dormitorios:	PARQUET CHANUL
Tipo de Estructura:	HORMIGON	Pisos cocina:	CERAMICA
Numero de Subsuelos:	0	Pisos baños:	CERAMICA
Numero de Parqueaderos:	65	Ventanas:	ALUMINIO
Numero de Pisos:	2	Puertas:	PANELADAS
Sala Comunal:	SI	Muebles de cocina:	MDF
Jardines:	SI	Mesones:	POST FORMADOS
Adicionales:	GUARDIANIA, JUEGOS INFANTILES	Tumbados:	ENLUCIDOS
		Grifería:	FV
		Sanitarios:	FV
ENTORNO Y SERVICIOS			
Destinación:	COMERCIO FORMAL E INFORMAL		
Supermercados	AKI Y SANTA MARIA A 5 MINUTOS		
Colegios	MIGUEL ANGEL ASTURIAS - ACADEMIA NAVAL JAMBELI		
Transporte publico	SI		
Bancos	PICHINCHA		
Edificios Públicos:	NO		
Centros de Salud:	SI		
Fábricas	IPAC - COCA COLA - QUIFATEX		
INFORMACION DE VENTAS			
No. Unidades Totales:	60	Ventas Totales:	20%
Fecha Inicio de Obra:	Sep-11	Absorción Mensuales:	
Fecha Inicio de Ventas:	Sep-11		
Fecha Entrega de Proyecto:	jun-13		
PRECIOS Y FORMAS DE PAGO			
Reserva:		2%	
Entrada:		10%	
Entrega:		88%	
Producto	Área	Precio	Valor/m2
CASA	83	\$ 53.000,00	638,55
CASA			
3 DORMITORIOS	TODAS		
Parqueaderos	INCLUIDO		
Total promedio	83	\$53.000	\$638,55


FICHA DE PROYECTO: 4		FECHA ACTUALIZADA: ABRIL 2013	
DATOS PRINCIPALES DEL PROYECTO		DATOS DEL SECTOR	
Nombre:	PEDREGAL 2	Barrio:	BONANZA
Tipo de Producto:	MAC CONSTRUCCIONES	Parroquia:	CALDERON
Dirección:	CALLE BONANZA Y GUARDERAS	Cantón:	QUITO
Promotor-inmobiliaria-constructora:	INMOBILIARIA FIALLOS	Provincia:	PICHINCHA
Precio por m2 de venta:	\$602,74		
Precio de parqueadero:	\$0		
Precio bodega:	\$0		
CARACTERISTICAS DE LA UBICACIÓN			
Distancia del proyecto FONTANA	1100		
En Calle Principal:	ADOQUINADA		
En Calle Secundaria:	ADOQUINADA		
En pasaje:			
Pendiente del terreno:	3%		
CARACTERISTICAS DEL PRODUCTO			
Tipo	N. Unidades	U. Disponibles	Área Promedio/ m2
CASAS	40	3	73
2DORM	0		
3DORM	40	3	73
Baños	2,5	2,5	3,25
Bodega	NO	NO	NO
Terraza	NO	NO	NO
PARQUEADEROS	40	3	13
TOTAL VIVIENDAS	40	3	73
DETALLES DEL PROYECTO		ACABADOS	
Estado Actual:	CONSTRUCCION AVANZADA	Pisos en General:	2
Avance del proyecto:	95%	Pisos Dormitorios:	CERAMICA
Tipo de Estructura:	HORMIGON	Pisos cocina:	CERAMICA
Numero de Subsuelos:	0	Pisos baños:	CERAMICA
Numero de Parqueaderos:	44	Ventanas:	ALUMINIO
Numero de Pisos:	2	Puertas:	PANELADAS
Sala Comunal:	SI	Muebles de cocina:	MDF
Jardines:	SI	Mesones:	POST FORMADOS
Adicionales:	GUARDIANIA, JUEGOS INFANTILES	Tumbados:	ENLUCIDOS
		Grifería:	FV
		Sanitarios:	EDESA
ENTORNO Y SERVICIOS			
Destinación:	COMERCIO FORMAL E INFORMAL		
Supermercados	AKI Y SANTA MARIA A 5 MINUTOS		
Colegios	MIGUEL ANGEL ASTURIAS - ACADEMIA NAVAL JAMBELI		
Transporte publico	SI		
Bancos	PICHINCHA		
Edificios Públicos:	NO		
Centros de Salud:	SI		
Fábricas	IPAC - COCA COLA - QUIFATEX		
INFORMACION DE VENTAS			
No. Unidades Totales:	40	Ventas Totales:	95%
Fecha Inicio de Obra:	Apr-12	Absorción Mensuales:	
Fecha Inicio de Ventas:	Apr-12		
Fecha Entrega de Proyecto:	abr-13		
PRECIOS Y FORMAS DE PAGO			
Reserva:	10%		
Entrada:	20% A 20 MESES		
Entrega:	70%		
Producto	Área	Precio	Valor/m2
CASA	73	\$ 44.000,00	602,74
CASA			
3 DORMITORIOS	TODAS		
Parqueaderos	INCLUIDO		
Total promedio	73	\$44.000	\$602,74

FICHA DE PROYECTO: 5		FECHA ACTUALIZADA: ABRIL 2013	
DATOS PRINCIPALES DEL PROYECTO		DATOS DEL SECTOR	
Nombre:	PORTAL VERSALLES	Barrio:	LLANO GRANDE
Tipo de Producto:	CASAS ADOSADAS	Parroquia:	LLANO GRANDE
Dirección:	CALLE CACHA Y VENCEDORES	Cantón:	QUITO
Promotor-inmobiliaria-constructora:	PROINMOBILIARIA - RACOSENETH	Provincia:	PICHINCHA
Precio por m2 de venta:	\$658,13		
Precio de parqueadero:	\$0		
Precio bodega:	\$0		
CARACTERISTICAS DE LA UBICACIÓN			
Distancia del proyecto FONTANA	3000 M		
En Calle Principal:	ADOQUINADA		
En Calle Secundaria:	ADOQUINADA		
En pasaje:			
Pendiente del terreno:	1%		
CARACTERISTICAS DEL PRODUCTO			
Tipo	N. Unidades	U. Disponibles	Área Promedio/ m2
CASAS	117	49	95
2DORM	0		
3DORM	117	49	95
Baños	2,5	2,5	3,1
Bodega	NO	NO	NO
Terraza	NO	NO	NO
PARQUEADEROS	117	49	12,5
TOTAL VIVIENDAS	117	49	95
DETALLES DEL PROYECTO		ACABADOS	
Estado Actual:	CONSTRUCCION AVANZADA	Pisos en General:	2
Avance del proyecto:	60%	Pisos Dormitorios:	CERAMICA
Tipo de Estructura:	HORMIGON	Pisos cocina:	CERAMICA
Numero de Subsuelos:	0	Pisos baños:	CERAMICA
Numero de Parqueaderos:	130	Ventanas:	ALUMINIO
Numero de Pisos:	2	Puertas:	TAMBORADAS
Sala Comunal:	SI	Muebles de cocina:	MDF
Jardines:	SI	Mesones:	POST FORMADOS
Adicionales:	GUARDIANIA, JUEGOS INFANTILES	Tumbados:	ENLUCIDOS
		Grifería:	EDESA
		Sanitarios:	EDESA
ENTORNO Y SERVICIOS			
Destinación:	COMERCIO FORMAL E INFORMAL		
Supermercados	AKI Y SANTA MARIA A 5 MINUTOS		
Colegios	MIGUEL ANGEL ASTURIAS - ACADEMIA NAVAL JAMBELI		
Transporte publico	SI		
Bancos	PICHINCHA		
Edificios Públicos:	NO		
Centros de Salud:	SI		
Fábricas	IPAC - COCA COLA - QUIFATEX		
INFORMACION DE VENTAS			
No. Unidades Totales:	117	Ventas Totales:	58%
Fecha Inicio de Obra:	Apr-12	Absorción Mensuales:	
Fecha Inicio de Ventas:	Apr-12		
Fecha Entrega de Proyecto:	jun-14		
PRECIOS Y FORMAS DE PAGO			
Reserva:	1%		
Entrada:	30% A 18 MESES		
Entrega:	69%		
Producto	Área	Precio	Valor/m2
CASA	95	\$ 62.522,00	658,13
CASA			
3 DORMITORIOS	TODAS		
Parqueaderos	INCLUIDO		
Total promedio	95	\$62.522	\$658,13

FICHA DE PROYECTO: 6		FECHA ACTUALIZADA: ABRIL 2013	
DATOS PRINCIPALES DEL PROYECTO		DATOS DEL SECTOR	
Nombre:	JARDINES DEL ROCIO	Barrio:	MARIANITAS
Tipo de Producto:	CASAS ADOSADAS	Parroquia:	CALDERON
Dirección:	MARIANITAS Y ALBORNOZ	Cantón:	QUITO
Promotor-inmobiliaria-constructora:	PROINMOBILIARIA	Provincia:	PICHINCHA
Precio por m2 de venta:	\$490,91		
Precio de parqueadero:	\$0		
Precio bodega:	\$0		
CARACTERISTICAS DE LA UBICACIÓN			
Distancia del proyecto FONTANA	5000 M		
En Calle Principal:	TIERRA		
En Calle Secundaria:	ADOQUINADA		
En pasaje:			
Pendiente del terreno:	2%		
CARACTERISTICAS DEL PRODUCTO			
Tipo	N. Unidades	U. Disponibles	Área Promedio/ m2
CASAS	12	4	110
2DORM	0		
3DORM	12	4	110
Baños	2,5	2,5	2,95
Bodega	NO	NO	NO
Terraza	NO	NO	NO
PARQUEADEROS	12	4	12,5
TOTAL VIVIENDAS	12	4	110
DETALLES DEL PROYECTO		ACABADOS	
Estado Actual:	CONSTRUCCION CASI TERMINADA	Pisos en General:	2
Avance del proyecto:	90%	Pisos Dormitorios:	CERAMICA
Tipo de Estructura:	HORMIGON	Pisos cocina:	CERAMICA
Numero de Subsuelos:	0	Pisos baños:	CERAMICA
Numero de Parqueaderos:	12	Ventanas:	ALUMINIO
Numero de Pisos:	2	Puertas:	TAMBORADAS
Sala Comunal:	SI	Muebles de cocina:	MDF
Jardines:	SI	Mesones:	POST FORMADOS
Adicionales:	GUARDIANIA, JUEGOS INFANTILES	Tumbados:	ENLUCIDOS
		Grifería:	EDESA
		Sanitarios:	EDESA
ENTORNO Y SERVICIOS			
Destinación:	COMERCIO FORMAL E INFORMAL		
Supermercados	AKI Y SANTA MARIA A 5 MINUTOS		
Colegios	MIGUEL ANGEL ASTURIAS - ACADEMIA NAVAL JAMBELI		
Transporte publico	SI		
Bancos	PICHINCHA		
Edificios Públicos:	NO		
Centros de Salud:	SI		
Fábricas	IPAC - COCA COLA - QUIFATEX		
INFORMACION DE VENTAS			
No. Unidades Totales:	12	Ventas Totales:	67%
Fecha Inicio de Obra:	Apr-12	Absorción Mensuales:	
Fecha Inicio de Ventas:	Apr-12		
Fecha Entrega de Proyecto:	abr-13		
PRECIOS Y FORMAS DE PAGO			
Reserva:			
Entrada:		30%	
Entrega:		70%	
Producto	Área	Precio	Valor/m2
CASA	110	\$ 54.000,00	490,91
CASA PAGO AL CONTADO	110	\$ 45.000,00	409,09
3 DORMITORIOS	TODAS		
Parqueaderos	INCLUIDO		
Total promedio	110	\$49.500	\$450,00

FICHA DE PROYECTO: 7		FECHA ACTUALIZADA: ABRIL 2013	
DATOS PRINCIPALES DEL PROYECTO		DATOS DEL SECTOR	
Nombre:	FINCA 3	Barrio:	CALDERON
Tipo de Producto:	CASAS ADOSADAS	Parroquia:	CALDERON
Dirección:	VENCEDORES Y PROGRESO	Cantón:	QUITO
Promotor-inmobiliaria-constructora:	CONSTARQ	Provincia:	PICHINCHA
Precio por m2 de venta:	\$504,85		
Precio de parqueadero:	\$0		
Precio bodega:	\$0		
CARACTERISTICAS DE LA UBICACIÓN			
Distancia del proyecto FONTANA	3000 M		
En Calle Principal:	ADOQUINADA		
En Calle Secundaria:	ADOQUINADA		
En pasaje:			
Pendiente del terreno:	4%		
CARACTERISTICAS DEL PRODUCTO			
Tipo	N. Unidades	U. Disponibles	Área Promedio/ m2
CASAS	26	12	103
2DORM	0		
3DORM	26	12	103
Baños	2,5	2,5	3,3
Bodega	NO	NO	NO
Terraza	NO	NO	NO
PARQUEADEROS	26	12	13,5
TOTAL VIVIENDAS	26	12	103
DETALLES DEL PROYECTO		ACABADOS	
Estado Actual:	EN CONSTRUCCION	Pisos en General:	2
Avance del proyecto:	50%	Pisos Dormitorios:	CERAMICA
Tipo de Estructura:	HORMIGON	Pisos cocina:	CERAMICA
Numero de Subsuelos:	0	Pisos baños:	CERAMICA
Numero de Parqueaderos:	30	Ventanas:	ALUMINIO
Numero de Pisos:	2	Puertas:	PANELADAS
Sala Comunal:	SI	Muebles de cocina:	MDF
Jardines:	SI	Mesones:	POST FORMADOS
Adicionales:	GUARDIANIA, JUEGOS INFANTILES	Tumbados:	ENLUCIDOS
		Grifería:	EDESA
		Sanitarios:	EDESA
ENTORNO Y SERVICIOS			
Destinación:	COMERCIO FORMAL E INFORMAL		
Supermercados	AKI Y SANTA MARIA A 5 MINUTOS		
Colegios	MIGUEL ANGEL ASTURIAS - ACADEMIA NAVAL JAMBELI		
Transporte publico	SI		
Bancos	PICHINCHA		
Edificios Públicos:	NO		
Centros de Salud:	SI		
Fábricas	IPAC - COCA COLA - QUIFATEX		
INFORMACION DE VENTAS			
No. Unidades Totales:	26	Ventas Totales:	54%
Fecha Inicio de Obra:	May-12	Absorción Mensuales:	
Fecha Inicio de Ventas:	May-12		
Fecha Entrega de Proyecto:	abr-13		
PRECIOS Y FORMAS DE PAGO			
Reserva:		10%	
Entrada:		20%	
Entrega:		70%	
Producto	Área	Precio	Valor/m2
CASA	103	\$ 52.000,00	504,85
CASA PAGO AL CONTADO			
3 DORMITORIOS	TODAS		
Parqueaderos	INCLUIDO		
Total promedio	103	\$52.000	\$504,85

FICHA DE PROYECTO: 8		FECHA ACTUALIZADA: ABRIL 2013	
DATOS PRINCIPALES DEL PROYECTO		DATOS DEL SECTOR	
Nombre:	PUMAMAQUI	Barrio:	CALDERON
Tipo de Producto:	CASAS ADOSADAS	Parroquia:	CALDERON
Dirección:	VENCEDORES Y ALBORNOZ	Cantón:	QUITO
Promotor-inmobiliaria-constructora:	ANDINO ASOCIADOS	Provincia:	PICHINCHA
Precio por m2 de venta:	\$768,68		
Precio de parqueadero:	\$0		
Precio bodega:	\$0		
CARACTERÍSTICAS DE LA UBICACIÓN			
Distancia del proyecto FONTANA	3100 M		
En Calle Principal:	TIERRA		
En Calle Secundaria:	PAVIMENTADA		
En pasaje:			
Pendiente del terreno:	2%		
CARACTERÍSTICAS DEL PRODUCTO			
Tipo	N. Unidades	U. Disponibles	Área Promedio/ m2
CASAS	44	6	64,67
2DORM	12	2	42
2DORM	18	3	64
3DORM	14	1	88
Baños	2,5	2,5	2,75
Bodega	NO	NO	NO
Terraza	NO	NO	NO
PARQUEADEROS	44	12	12,35
TOTAL VIVIENDAS	44	6	64,67
DETALLES DEL PROYECTO		ACABADOS	
Estado Actual:	CONSTRUCCION CASI TERMINADA	Pisos en General:	2
Avance del proyecto:	90%	Pisos Dormitorios:	CERAMICA
Tipo de Estructura:	HORMIGON	Pisos cocina:	CERAMICA
Numero de Subsuelos:	0	Pisos baños:	CERAMICA
Numero de Parqueaderos:	48	Ventanas:	ALUMINIO
Numero de Pisos:	2	Puertas:	TAMBORADAS
Sala Comunal:	SI	Muebles de cocina:	MDF
Jardines:	SI	Mesones:	POST FORMADOS
Adicionales:	GUARDIANA, JUEGOS INFANTILES	Tumbados:	ENLUCIDOS
		Grifería:	EDESA
		Sanitarios:	EDESA
ENTORNO Y SERVICIOS			
Destinación:	COMERCIO FORMAL E INFORMAL		
Supermercados	AKI Y SANTA MARIA A 5 MINUTOS		
Colegios	MIGUEL ANGEL ASTURIAS - ACADEMIA NAVAL JAMBELI		
Transporte publico	SI		
Bancos	PICHINCHA		
Edificios Públicos:	NO		
Centros de Salud:	SI		
Fábricas	IPAC - COCA COLA - QUIFATEX		
INFORMACION DE VENTAS			
No. Unidades Totales:	44	Ventas Totales:	86%
Fecha Inicio de Obra:	Jan-12	Absorción Mensuales:	
Fecha Inicio de Ventas:	ENREO 2012		
Fecha Entrega de Proyecto:	abr-13		
PRECIOS Y FORMAS DE PAGO			
Reserva:			
Entrada:		30%	
Entrega:		70%	
Producto	Área	Precio	Valor/m2
CASA 1	42	\$ 37.600,00	895,24
CASA 2	64	\$ 46.800,00	731,25
CASA 3	88	\$59.800	679,55
Parqueaderos	INCLUIDO		
Total promedio	64,67	\$48.067	\$768,68

FICHA DE PROYECTO: 9		FECHA ACTUALIZADA: ABRIL 2013	
DATOS PRINCIPALES DEL PROYECTO		DATOS DEL SECTOR	
Nombre:	CASA Y CAMPO	Barrio:	LLANO GRANDE
Tipo de Producto:	CASAS ADOSADAS	Parroquia:	LLANO GRANDE
Dirección:	ATAHUALPTA	Cantón:	QUITO
Promotor-inmobiliaria-constructora:	VICENTE MORALES - PROINMOBILIARIA	Provincia:	PICHINCHA
Precio por m2 de venta:	\$648,65		
Precio de parqueadero:	\$0		
Precio bodega:	\$0		
CARACTERÍSTICAS DE LA UBICACIÓN			
Distancia del proyecto FONTANA	3500 M		
En Calle Principal:	ADOQUINADA		
En Calle Secundaria:	PAVIMENTO EN FRIO		
En pasaje:			
Pendiente del terreno:	4%		
CARACTERÍSTICAS DEL PRODUCTO			
Tipo	N. Unidades	U. Disponibles	Área Promedio/ m2
CASAS	94	11	74
3DORM	94	11	74
Baños	2,5	2,5	2,8
Bodega	NO	NO	NO
Terraza	NO	NO	NO
PARQUEADEROS	94	12	12,45
TOTAL VIVIENDAS	94	11	74
DETALLES DEL PROYECTO		ACABADOS	
Estado Actual:	CONSTRUCCION CASI TERMINADA	Pisos en General:	2
Avance del proyecto:	95%	Pisos Dormitorios:	CERAMICA
Tipo de Estructura:	HORMIGON	Pisos cocina:	CERAMICA
Numero de Subsuelos:	0	Pisos baños:	CERAMICA
Numero de Parqueaderos:	120	Ventanas:	ALUMINIO
Numero de Pisos:	2	Puertas:	TAMBORADAS
Sala Comunal:	SI	Muebles de cocina:	MDF
Jardines:	SI	Mesones:	POST FORMADOS
Adicionales:	GUARDIANIA, JUEGOS INFANTILES	Tumbados:	ENLUCIDOS
		Grifería:	EDESA
		Sanitarios:	EDESA
ENTORNO Y SERVICIOS			
Destinación:	COMERCIO FORMAL E INFORMAL		
Supermercados	AKI Y SANTA MARIA A 5 MINUTOS		
Colegios	MIGUEL ANGEL ASTURIAS - ACADEMIA NAVAL JAMBELI		
Transporte publico	SI		
Bancos	PICHINCHA		
Edificios Públicos:	NO		
Centros de Salud:	SI		
Fábricas	IPAC - COCA COLA - QUIFATEX		
INFORMACION DE VENTAS			
No. Unidades Totales:	94	Ventas Totales:	88%
Fecha Inicio de Obra:	Jan-12	Absorción Mensuales:	
Fecha Inicio de Ventas:	ENREO 2012		
Fecha Entrega de Proyecto:	may-13		
PRECIOS Y FORMAS DE PAGO			
Reserva:		10%	
Entrada:		10%	
Entrega:		80%	
Producto	Área	Precio	Valor/m2
CASA 1	74	\$ 48.000,00	648,65
Parqueaderos	INCLUIDO		
Total promedio	74,00	\$48.000	\$648,65

FICHA DE PROYECTO: 10		FECHA ACTUALIZADA: ABRIL 2013	
DATOS PRINCIPALES DEL PROYECTO		DATOS DEL SECTOR	
Nombre:	DOS PERLITAS	Barrio:	LLANO GRANDE
Tipo de Producto:	CASAS ADOSADAS	Parroquia:	LLANO GRANDE
Dirección:	ATAHUALPA Y PROGRESO	Cantón:	QUITO
Promotor-inmobiliaria-constructora:	ASECOM	Provincia:	PICHINCHA
Precio por m2 de venta:	\$586,21		
Precio de parqueadero:	\$0		
Precio bodega:	\$0		
CARACTERÍSTICAS DE LA UBICACIÓN			
Distancia del proyecto FONTANA	2800		
En Calle Principal:	ADOQUINADA		
En Calle Secundaria:	ADOQUINADA		
En pasaje:			
Pendiente del terreno:	3%		
CARACTERÍSTICAS DEL PRODUCTO			
Tipo	N. Unidades	U. Disponibles	Área Promedio/ m2
CASAS	44	4	87
3DORM	44	4	87
Baños	2,5	2,5	2,75
Bodega	NO	NO	NO
Terraza	NO	NO	NO
PARQUEADEROS	44	12	12,35
TOTAL VIVIENDAS	44	4	87
DETALLES DEL PROYECTO		ACABADOS	
Estado Actual:	CONSTRUCCION CASI TERMINADA	Pisos en General:	2
Avance del proyecto:	98%	Pisos Dormitorios:	CERAMICA
Tipo de Estructura:	HORMIGON	Pisos cocina:	CERAMICA
Numero de Subsuelos:	0	Pisos baños:	CERAMICA
Numero de Parqueaderos:	50	Ventanas:	ALUMINIO
Numero de Pisos:	2	Puertas:	TAMBORADAS
Sala Comunal:	SI	Muebles de cocina:	MDF
Jardines:	SI	Mesones:	POST FORMADOS
Adicionales:	GUARDIANA, JUEGOS INFANTILES	Tumbados:	ENLUCIDOS
		Grifería:	EDESA
		Sanitarios:	EDESA
ENTORNO Y SERVICIOS			
Destinación:	COMERCIO FORMAL E INFORMAL		
Supermercados	AKI Y SANTA MARIA A 5 MINUTOS		
Colegios	MIGUEL ANGEL ASTURIAS - ACADEMIA NAVAL JAMBELI		
Transporte publico	SI		
Bancos	PICHINCHA		
Edificios Públicos:	NO		
Centros de Salud:	SI		
Fábricas	IPAC - COCA COLA - QUIFATEX		
INFORMACION DE VENTAS			
No. Unidades Totales:	44	Ventas Totales:	91%
Fecha Inicio de Obra:	May-12	Absorción Mensuales:	
Fecha Inicio de Ventas:	Mar-12		
Fecha Entrega de Proyecto:	abr-13		
PRECIOS Y FORMAS DE PAGO			
Reserva:			
Entrada:		20%	
Entrega:		80%	
Producto	Área	Precio	Valor/m2
CASA 1	87	\$ 51.000,00	586,21
CASA 2			
CASA 3			
Parqueaderos	INCLUIDO		
Total promedio	87,00	\$51.000	\$586,21

3.4. ÍNDICE DE ABSORCIÓN

El índice de absorción de los proyectos aledaños de la competencia es categorizado como muy alto, tomando en cuenta que la mayoría de los proyectos no han terminado de construir y ya reflejan ventas considerables, lo que hace pensar que este ritmo se seguirá manteniendo en este sector algún tiempo más.

Se espera que para el proyecto de la Fontana de Calderón se mantenga la tendencia que el mercado ha mantenido ya varios años, pero como sabemos, puede variar para bien o para mal, los planes de contingencia están descritos en el capítulo 6 que habla de estrategia comercial, en el episodio de plan de ventas.

NOMBRE DEL PROYECTO	TIPO	# UNIDADES	U. DISPONIBLES	INDICE DE ABSORCION
BONANZA	CASAS	60,00	48,00	20%
VILLANOVA	CASAS	40,00	12,00	70%
PEDREGAL II	CASAS	40,00	3,00	93%
MARFELEST	CASAS	20,00	5,00	75%
PORTAL DEL CIELO	CASAS	32,00	9,00	72%
SAZIE	CASAS	100,00	16,00	84%
GISSEL II	CASAS	64,00	12,00	81%
GISSEL I	CASAS	85,00	8,00	91%
TIERRA DEL SOL	CASAS	21,00	3,00	86%
PEDREGAL I	CASAS	52,00	7,00	87%
LLANO DORADO	CASAS	110,00	29,00	74%
PEÑAFLORES	CASAS	48,00	11,00	77%
BRISAS DE VILCABAMBA	CASAS	14,00	2,00	86%
FINCA III	CASAS	26,00	12,00	54%
PUMAMAQUI	CASAS	44,00	6,00	86%
CASA Y CAMPO ARQ. MORAL	CASAS	94,00	11,00	88%
DOS PERLITAS	CASAS	44,00	4,00	91%
PORTAL DE VERSALLES	CASAS	117,00	49,00	58%
JARDINES DEL ROCIO	CASAS	12,00	4,00	67%
HABITAT	CASAS	100,00	34,00	66%

Tabla 30 ANÁLISIS DE MERCADO INDICE DE ABSORCIÓN

FUENTE: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

Se puede hacer un resumen de estos factores de cantidad, áreas, precios por m² y precio por unidad de vivienda entre la competencia y la Fontana de Calderón para tener una percepción más clara de cómo está concebido y desarrollado el proyecto que presentamos en este business plan.

NOMBRE DEL PROYECTO	UBICACIÓN	Nº DE CASAS	AREA POR CASA m2	PRECIO	PRECIO POR m2
BONANZA	CALDERON BARRIO BONANZA	55	83	53.000	638,55
VILLANOVA	ENTRE ALEGRIA Y PUEBLO BLANCO	28	84/111	48000/63500	571,42/572
PEDREGAL II	CALDERON BARRIO BONANZA	40	73	44.000	602,74
MARFELEST	CALDERON BARRIO BONANZA	20	88	53.000	602,27
PORTAL DEL CIELO	CALDERON BARRIO BONANZA	32	96/135	58000/82000	612,00
SAZIE	BONANZA BAJO	100	72	40.000	555,56
GISSEL II	LLANO GRANDE (EN LA VIA)	64	112	69.900	624,11
GISSEL I	LLANO GRANDE PARA ABAJO	85	85	48.900	575,29
TIERRA DEL SOL	LEONIDAS PROAÑO -SAN CAMILO	21	82	55.500	676,83
PEDREGAL I	LLANO GRANDE (EN LA VIA)	52	73	44.000	602,74
LLANO DORADO	ENTRE ALEGRIA Y PUEBLO BLANCO	110	105	62.000	590,48
SAN JOSE DE MORAN	CALDERON SAN JOSE MORAN		72	42.450	589,58
PEÑAFLORES	CALDERON CALLE CARAN-	48	97	58.800	606,19
BRISAS DE VILCABAMBA	CALDERON SAN JOSE MORAN	14	121	75.000	619,83
PROGRESO	CALDERON BARRIO COLLAS		87	51.000	586,21
ARMONIA	CALDERON BARRIO COLLAS		87	52.000	597,70
AKUALINA	CALDERON ESTADIO		92	54.790	595,54
GUADALUPE	CALDERON MARIANITAS	12	105	60.000	571,43
TERRA VERDE (Semiacabado)	CALDERON EL ARENAL		89	45.338	509,42
FINCA III	COLLAS CALDERON	26	84/103	52000/64000	619,02
PUMAMAQUI	COLLAS CALDERON	44	88	59.800	679,55
CASA Y CAMPO ARQ. MORALES	MARIANITAS-ZABALA	94	74/101	49000/67000	663,36
DOS PERLITAS	COLLAS CALDERON	44	87	51.000	586,21
PORTAL DE VERSALLES	COLLAS CALDERON-cacha y vencedores	117	95	62.522	658,13
JARDINES DEL ROCIO	MARIANITAS- ALBORNOZ	12	110	64.000	581,82
HABITAT	COLLAS - VENCEDORES Y UNION	100	82	53.500	652,44

Tabla 31 ANÁLISIS DE MERCADO MATRIZ DE LA COMPETENCIA

FUENTE: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

3.5. CONCLUSIONES GENERALES DE OFERTA Y DEMANDA

El sector de Calderón tiene una demanda de viviendas que está en constante crecimiento y según los análisis realizados sobre el producto deseado, podemos decir que estamos ofreciendo un proyecto que cumple con las expectativas del mercado.

Las casas son de 3 dormitorios con estudio y de 2 dormitorios con estudio, en la parte social está la sala y comedor integrados entre si y la cocina semi cerrada, 2 baños completos en la casa más grande y un baño social y en la casa pequeña 1 baño completo y un baño social. Esta distribución es la que el mercado demanda y es muy similar a la de otros proyectos que se desarrollan en la zona.

Varios proyectos en Calderón se han ido emplazando a lo largo de toda la zona, siendo los más recientes los que se encuentran en las zonas más alejadas del parque de Calderón que se tomó como referencia y centro. La Fontana de Calderón se encuentra a escasos 400 m de la plaza central por lo que al ser un proyecto nuevo tiene una gran ventaja al contar con una ubicación privilegiada respecto a los demás proyectos de similares características.

Como se pudo apreciar en el análisis de oferta, el sector se encuentra en pleno desarrollo de proyectos inmobiliarios, es una coherencia de lo que el mercado

demanda y la oferta de los promotores, que al tener una buena aceptación por parte de los usuarios o clientes, siguen desarrollando cada vez más y mejores planes de vivienda.

NOMBRE PROYECTO	UBICACIÓN	Nº DE CASAS	AREA CASA m2	PRECIO	\$ m ²
FONTANA DE CALDERON	CALLE LANDÁZURI, CALDERON	46,00	80/104	45000/58000	560,00

Tabla 32 ANÁLISIS DE MERCADO DATOS DE LA FONTANA DE CALDERÓN

FUENTE: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

La competencia directa para el Proyecto Fontana de calderón es la que se mostró en el cuadro al inicio del capítulo y se tiene una gran cantidad de datos e información relevante que ayudará a desarrollar las estrategias pertinentes para minimizar las amenazas que puedan surgir de estos y potenciar las fortalezas que tenemos ante la competencia, aprovechando las oportunidades que el mercado nos ofrece y tratando de disminuir las debilidades que nuestros competidores nos las hacen ver.

3.6. CONCLUSIONES ESPECÍFICAS:

-) En la zona de influencia (1 Km a la redonda) en la que está implantado el Proyecto “La Fontana de Calderón” solamente existe un conjunto habitacional en construcción.
-) Los otros Proyectos se encuentran a toda la zona de Calderón, Marianas, san José de Morán, Llano grande; es decir no tienen la ubicación privilegiada que tiene este proyecto. Algunos están ubicados a 6 Km del centro de Calderón.
-) Las vías de acceso, en algunos casos no son pavimentadas ni adoquinadas.
-) El precio promedio de venta es de USD 599,50, mientras que el precio de venta de “La Fontana de Calderón” es de USD 586.
-) Los acabados son de similares características que los ofrecidos en este proyecto.
-) No todos los proyectos son servidos por líneas de transporte urbano, en algunos casos los usuarios tendrán que caminar 6 y hasta 8 cuadras.

4.1. LOCALIZACION

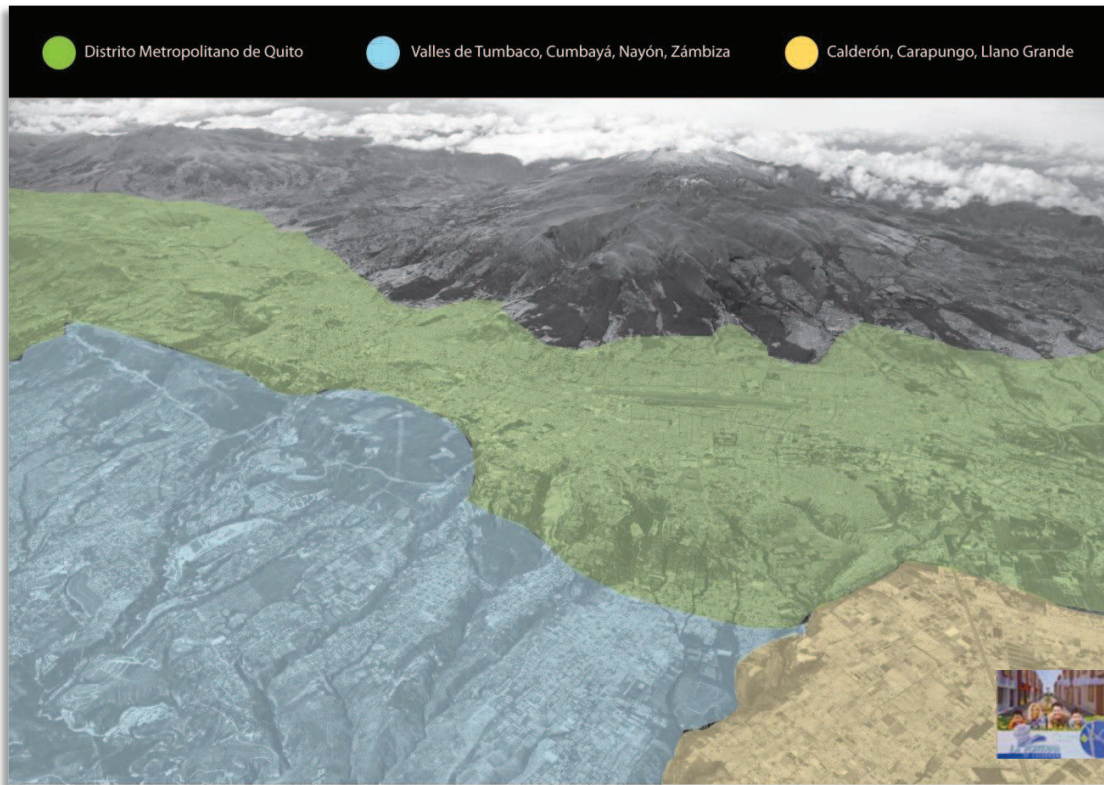


ILUSTRACIÓN 44: FOTO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
FUENTE: INSTITUTO GEOGRAFICO MILITAR ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

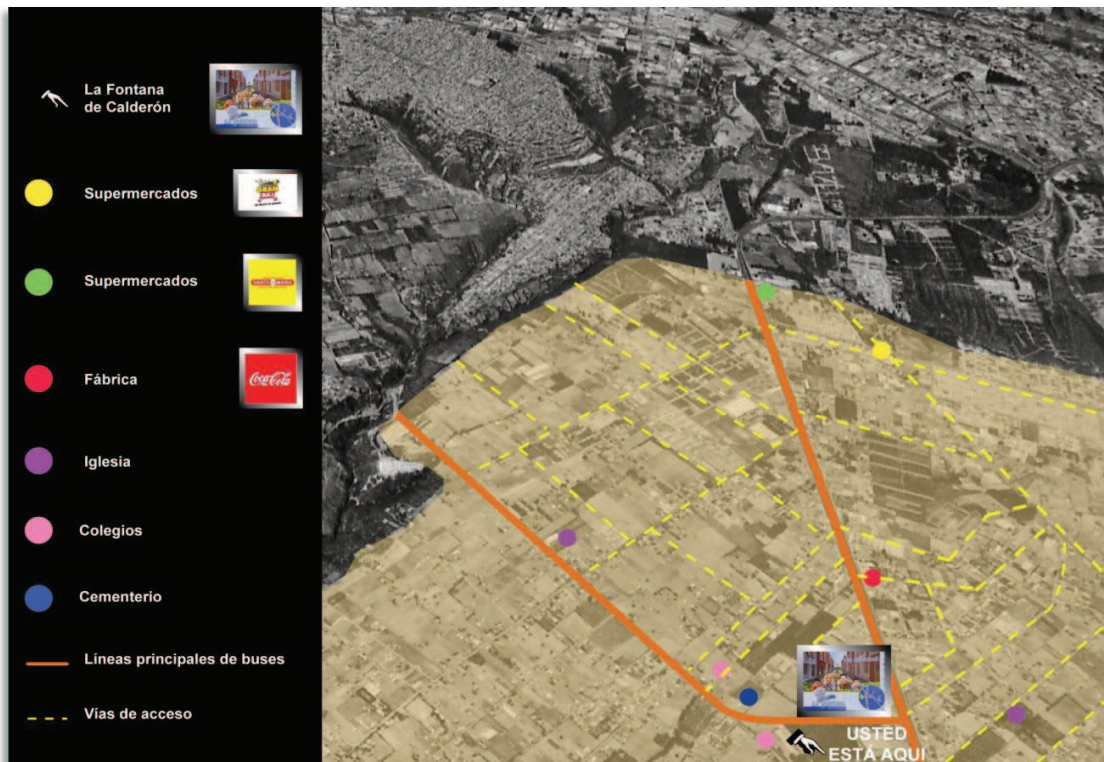


ILUSTRACIÓN 45: FOTO DEL SECTOR DE CALDERON
FUENTE: INSTITUTO GEOGRAFICO MILITAR ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

4.2. LOCALIZACION: VIAS DE INGRESO AL SECTOR



ILUSTRACIÓN 46: PLANO VIAL Y ACCESOS AL SECTOR CALDERON

FUENTE: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

4.3. LOCALIZACION: VIAS DE ACCESO AL TERRENO

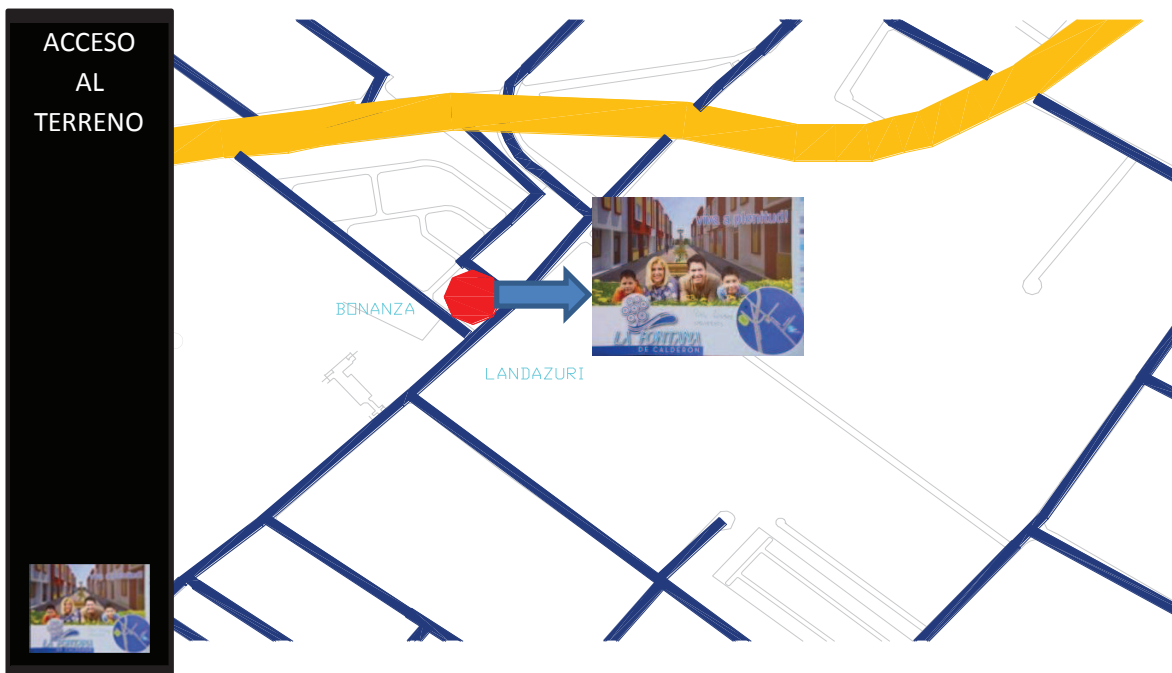


ILUSTRACIÓN 47: PLANO VIAL Y ACCESO AL TERRENO DEL PROYECTO

FUENTE: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

4.4. ESTADO ACTUAL DEL TERRENO DEL CONJUNTO HABITACIONAL LA FONTANA DE CALDERÓN



ILUSTRACIÓN 48: FOTOGRAFIA DEL ESTADO ACTUAL DEL TERRENO
FUENTE: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C. ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.



ILUSTRACIÓN 49: FOTOGRAFIA DEL ESTADO ACTUAL DEL TERRENO
FUENTE: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C. ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.



FOTO
ACTUAL
TERRENO



ILUSTRACIÓN 50: FOTOGRAFIA DEL ESTADO ACTUAL DEL TERRENO
FUENTE: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.



FOTO
ACTUAL
TERRENO



ILUSTRACIÓN 51 : FOTOGRAFIA DEL ESTADO ACTUAL DEL TERRENO
FUENTE: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.



FOTO
ACTUAL
TERRENO



ILUSTRACIÓN 52: FOTOGRAFIA DEL ESTADO ACTUAL DEL TERRENO
FUENTE: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

4.5. ACCESIBILIDAD

Cuenta con varios accesos principales desde el centro empresarial del Distrito Metropolitano de Quito, el primero y más directo es tomando la Av. Galo Plaza Lasso o más conocida como la “Panamericana Norte”, la cual cruza toda la explanada de Calderón y continúa su recorrido hacia el norte del país, pero antes interseca con la calle Landázuri que es la vía que después de 3 cuadras llega al sitio de la obra. El segundo acceso que tenemos posee quizás la misma jerarquía del anterior, pero con una mayor amplitud y generosidad en sus vías, lo que permite un mayor flujo de vehículos desde y hacia esta explanada, este acceso es el Anillo Perimetral del DMQ o llamada también la Nueva Vía Oriental, y recorre desde el sur de la ciudad, uniendo los valles aledaños, hasta el norte en el mismo sector donde se emplaza el proyecto.

Otra vía de acceso, pero de menor importancia es la que une a Calderón con Llano Grande y Llano Chico que posteriormente conecta al centro empresarial del distrito a la altura de Amagasi del Inca.

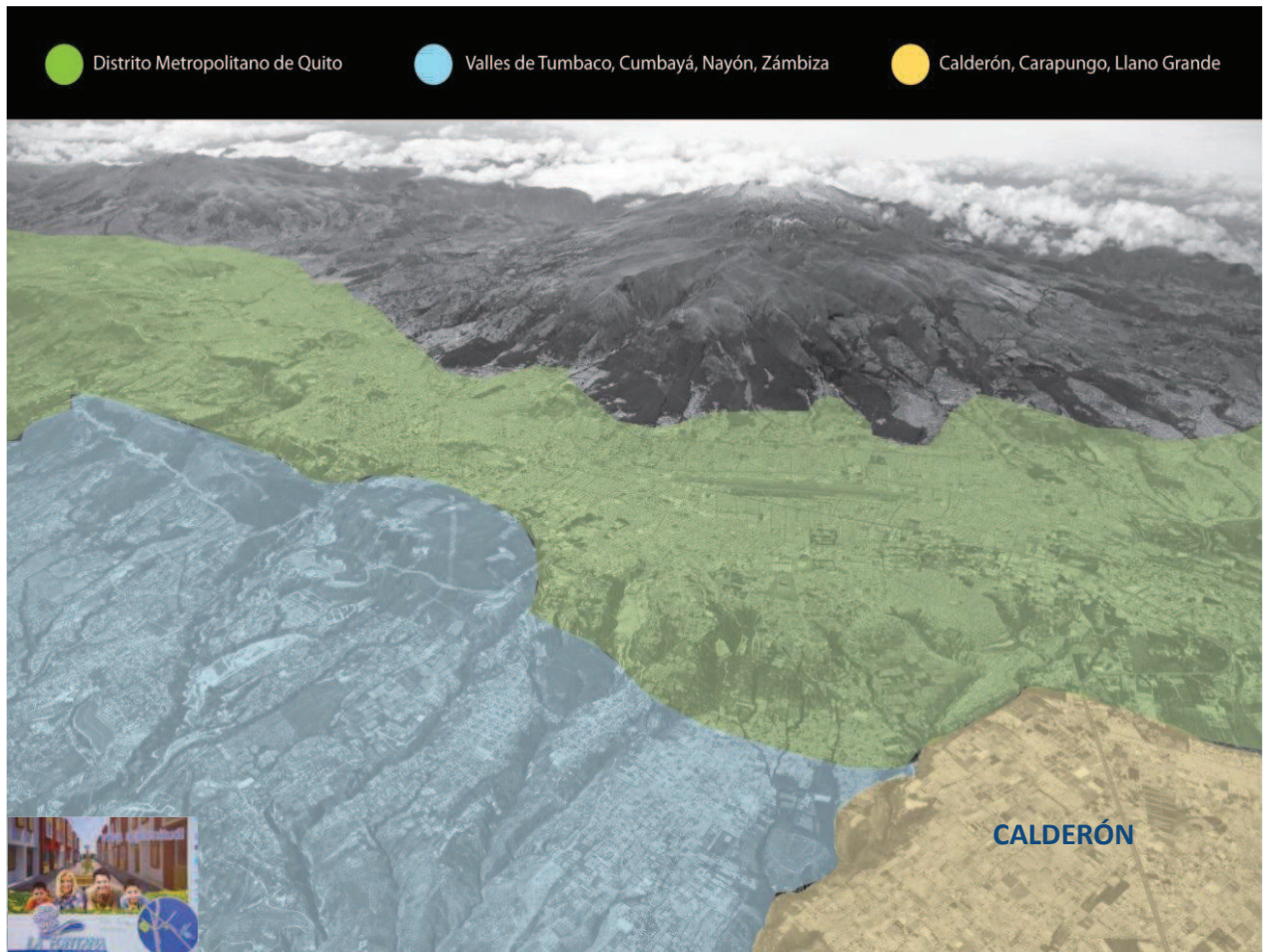


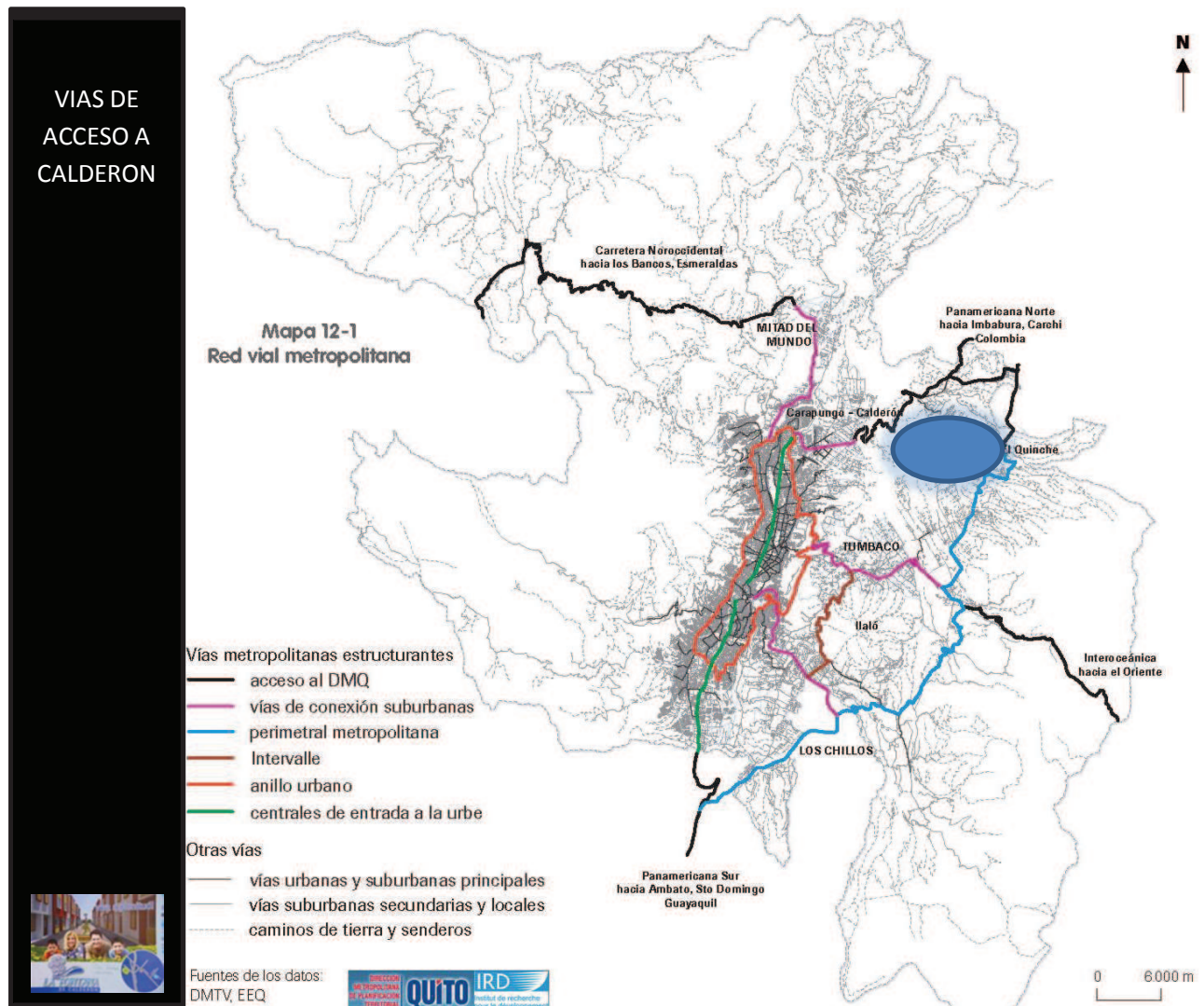
ILUSTRACIÓN 53: FOTOGRAFIA DE LA ACCESIBILIDAD AL SECTOR

FUENTE: IGM

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

4.6. VÍAS DE ACCESO

Las vías de acceso al terreno del proyecto tanto la Bonanza como la Landázuri, son de primer orden, están pavimentadas casi en su totalidad y las que no lo están son adoquinadas que son una minoría y son calles secundarias de corto trayecto, pero se estima que en un futuro no muy distante el sector termine de consolidarse para brindar los servicios tradicionales de manera eficiente y oportuna.



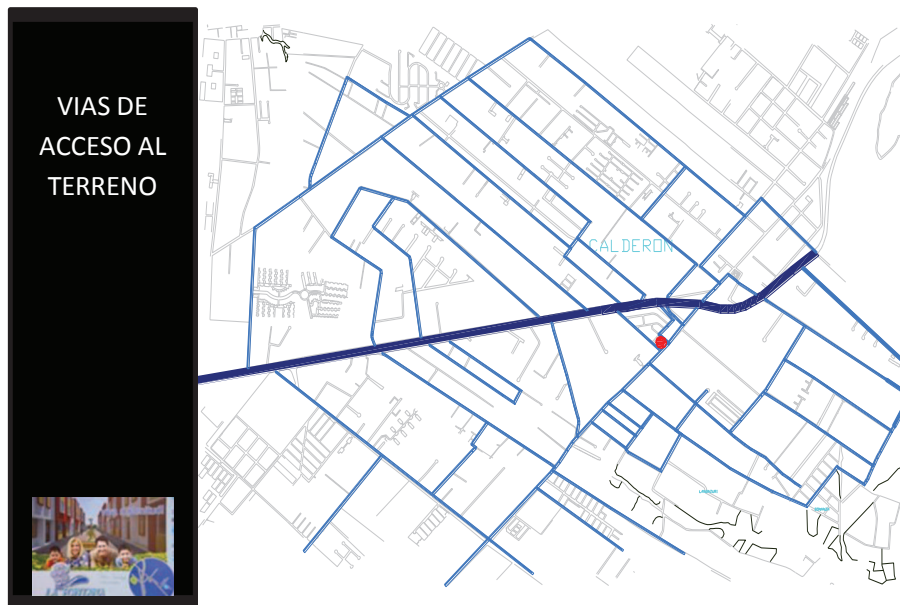
ILUSTRACION 54: VIAS DE ACCESO AL SECTRO DE CALDERON
FUENTE: DMTV EEQ

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C.

4.7. TRANSPORTE

La Parroquia de Calderón está alimentada por el servicio público de transporte del Distrito Metropolitano de Quito, hasta la esquina del proyecto que es exactamente entre las calles Landázuri y Bonanza llegan 2 líneas de buses, la Guadalajara y la línea norte de abastecimiento del Trole.

Como se puede apreciar en la siguiente gráfica, existe en el sector una vía que divide en 2 partes a la zona de Calderón que es la Panamericana Norte (color naranja) y a los 2 extremos de esta vía se desarrolla una red vial completa que conecta a todos los rincones de Calderón y Llano Grande, de esta red vial se ha destacado aquellas que se consideran de mayor importancia para el proyecto, ya sea por su cercanía al mismo, como por la influencia y comunicación en el sector.



LUSTRACIÓN 55: VIAS DE ACCESO AL SITIO DEL PROYECTO

FUENTE: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

ELABORADO POR: ARQ. JUAN JOSE MOREANO C.

4.8. SERVICIOS

La zona de Calderón cuenta con todos los servicios básicos como son alcantarillado, agua potable, electrificación e incluso con servicios de redes de datos e internet, estos factores hacen de éste un sector incluido de la zona urbana del Distrito Metropolitano de Quito, dejando atrás su pasado de pueblo aledaño o parroquia rural de la capital.

Entre los principales servicios podemos destacar:

4.9. EDUCACIÓN

En esta zona podemos encontrar algunos centros educativos, siendo los más cercanos al proyecto La Fontana de Calderón: La Academia Naval Jambelí y el Colegio Miguel Ángel Asturias.

4.10. COMERCIO

Calderón se ha desarrollado bastante gracias al comercio formal e informal, existe la feria libre de Calderón, la de Carapungo y la de Llano Grande, de las cuales sus moradores pueden realizar sus compras habituales correspondientes a la canasta básica. Además de estas plazas comerciales tradicionales, se han implementado nuevas plazas de comercio masificado moderno como son el AKI de Carapungo y el Santa María en el ingreso a la explanada de la parroquia en mención.

Junto con la llegada de estos grandes centros de abastecimiento, numerosas industrias y fábricas del área han abierto sus puertas para un venta más directa de sus productos y si a esto le sumamos el emplazamiento de una serie de empresas de alto calibre como son Coca Cola, Quifatex, Ipac, Intela, entre otras; podemos ver que estas empresas han aportado al desarrollo del sector contratando mano de obra del lugar y creando un gran número de plazas de trabajo que son aprovechadas en su gran mayoría por gente que vive en el lugar.

ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTO EN OTROS SECTORES PERIFERICOS							
	VIAS		SERVICIOS		EDUCACION	COMERCIO	SEGURIDAD
	ACCESO	TRANSPORTE	BASICOS	SALUD			
CALDERON	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
NAYON	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
TANDA	<input checked="" type="checkbox"/>	-	<input checked="" type="checkbox"/>	-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ZAMBIZA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	-

Tabla 33 LOCALIZACIÓN EQUIPAMIENTO DE SECTORES DEL DMQ

FUENTE: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C

4.11. CENTROS DE SALUD

Justamente pensando en la gran cantidad de gente que este sector alberga, es que los estudios realizados determinaron la creación de un hospital de alta tecnología y con atención ambulatoria y especializada, si bien este gran proyecto está emplazado en un barrio del extremo norte del centro comercial del distrito llamado Carcelén, abastece y se alimenta principalmente por pacientes de Carapungo, Llano Grande, Llano Chico y

Calderón, y que en estas zonas se cuenta únicamente con centros de salud y clínicas ambulatorias.

4.12. CLIMA Y TOPOGRAFÍA

El clima de Quito es famoso por su inestabilidad y por lo sorpresivo que puede ser, pues en este sector el clima toma se vuelve más estable y se podría decir que hasta un poco predecible; si tomamos en cuenta que la cordillera occidental pierde un poco de altura conforme se desplaza hacia el norte y la cordillera central se aleja al dejar cabida a los valles de Cumbayá, Tumbaco y Puembo y vuelve a cerrarse pasando Guayllabamba; tenemos como resultado una explanada sin muchos accidentes topográficos cercanos como quebradas, ondonadas, lomas, cerros que son los principales protagonistas del cambio de clima del centro de la ciudad.

En definitiva se puede decir que su topografía relativamente calmada, delimitada por la quebrada de Llano Grande y Llano Chico por el Este y la suave elevación que divide Calderón con Pomasqui y la Mitad del Mundo por el Oeste, duermen bajo un clima templado, decorado con lluvias esporádicas durante todo el año y un sol característico de la latitud cero.

Esta morfología topográfica hace de éste lugar uno sitio con menores riesgos ante una emergencia producto de un desastre natural que son muy típicos y temidos en nuestro país, como puede ser la erupción del volcán Cotopaxi o Guagua Pichincha, quienes se encuentran bastante alejados de este sitio en el sur de la ciudad; así como también, en el caso de un terremoto o sismo, ya que de la misma manera como los volcanes se encuentran alejados de esta explanada, la falla geológica de Quito se desvía por Calacalí y no pasa por Calderón.

ANÁLISIS LOCALIZACIÓN FONTANA DE CALDERÓN VS. COMPETENCIA						
ITEM	DISTANCIA DE LA PLAZA	TRANSPORTE PÚBLICO	EDUCACION A:	SALUD A 1 km	SERVICIOS BÁSICOS	COMERCIO EVALUACION
1 BONANZA	1,0 KM	✓	3 MIN ✓	✓	✓	✓ 5
2 VILLANOVA	1,0 KM	✓	4 MIN ✓	✓	✓	✓ 5
3 PEDREGAL II	1,0 KM	✓	3 MIN ✓	✓	✓	✓ 5
4 MARFELEST	1,2 KM	✓	5 MIN	✗	✓	✓ 3
5 PORTAL DEL CIELO	1,1 KM	✓	5 MIN	✓	✓	✗ 3
6 SAZIE	1,9 KM	✗	8 MIN	✓	✓	✓ 3
7 GISSEL II	0,8 KM ✓	✓	7 MIN	✓	✓	✗ 4
8 GISSEL I	0,9 KM ✓	✓	6 MIN	✓	✓	✗ 4
9 TIERRA DEL SOL	1,0 KM	✓	6 MIN	✓	✓	✗ 3
10 PEDREGAL I	1,1 KM	✓	5 MIN	✓	✓	✓ 4
11 LLANO DORADO	1,8 KM	✓	4 MIN ✓	✓	✓	✓ 3
12 SAN JOSE DE MORAN	1,6 KM	✗	8 MIN	✗	✓	✓ 2
13 PEÑAFLORES	1,7 KM	✗	9 MIN	✗	✓	✗ 1
14 BRISAS DE VILCABAMBA	1,9 KM	✗	7 MIN	✗	✓	✗ 1
15 PROGRESO	2,0 KM	✗	8 MIN	✗	✓	✓ 2
16 ARMONIA	2,2 KM	✗	11 MIN	✗	✓	✓ 2
17 AKUALINA	2,4 KM	✗	10 MIN	✗	✓	✓ 2
18 GUADALUPE	2,5 KM	✗	9 MIN	✓	✓	✓ 3
19 TERRA VERDE (Semiabado)	2,7 KM	✗	8 MIN	✓	✓	✓ 3
20 FINCA III	2,7 KM	✗	12 MIN	✗	✗	✗ 0
21 PUMAMAQUI	2,8 KM	✗	9 MIN	✓	✓	✓ 3
22 CASA Y CAMPO ARQ. MORALI	2,3 KM	✓	9 MIN	✗	✓	✗ 2
23 DOS PERLITAS	2,1 KM	✓	8 MIN	✗	✓	✗ 2
24 PORTAL DE VERSALLES	2,6 KM	✓	7 MIN	✗	✓	✗ 2
25 JARDINES DEL ROCIO	2,0 KM	✓	6 MIN	✗	✓	✓ 3
26 HABITAT	2,4 KM	✓	8 MIN	✗	✓	✓ 3
27 FONTANA DE CALDERON	0,5 KM ✓	✓	2 MIN ✓	✓	✓	✓ 6

Tabla 34 LOCALIZACIÓN, MATRIZ DEL ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA

FUENTE: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C

AUTOR: ARQ. JUAN JOSÉ MOREANO C

