



INDICE GENERAL

1	Resumen Ejecutivo del Proyecto.....	14
1.1	Aspectos Generales	14
1.2	Análisis Macroeconómico	15
1.3	Estudio de Mercado.....	16
1.4	Análisis y Composición Técnica:.....	17
1.5	Estrategia Comercial:.....	20
1.6	Análisis Financiero:	21
1.7	Estrategia Legal:.....	22
1.8	Gerencia de Proyecto:	22
2	Análisis macroeconómico.....	25
2.1	Fuerzas económicas.....	25
2.1.1	Inflación:.....	25
2.1.2	Riesgo País.....	26
2.1.3	Tasa de Interés.....	27
2.1.4	Gasto Público y déficit fiscal:	29
2.1.5	Política de Restricción de importaciones:.....	31
2.1.6	Restricción del crédito:	31
2.1.7	Producto Interno Bruto (PIB):.....	32
2.2	Conclusiones:	33
3	Estudio de Mercado	36
3.1	Ubicación:.....	36
3.2	Tamaño	36
3.3	Linderos del terreno	37
3.4	Zona Residencial	37
3.5	Zona de Oficinas.....	38
3.6	Zona Comercial.....	38



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS “FORTUNE PLAZA”

3.7	Características de la construcción en el sector.....	38
3.8	Demografía de la zona.....	41
3.9	Estratificación socioeconómica.....	41
3.10	Vocación inmobiliaria del sector y del terreno.....	41
3.10.1	Ventajas.....	41
3.10.2	Desventajas.....	42
3.11	Análisis de la competencia de departamentos.....	42
3.11.1	Competencia sector directo.....	43
3.12	Análisis de la competencia de oficinas/ consultorios.....	45
3.13	Análisis de la Demanda de Vivienda.....	46
3.13.1	Definiciones fundamentales para el mercado:.....	46
a.	Absorción.....	46
b.	Demanda Inmobiliaria Total (DT).....	47
c.	Demanda Inmobiliaria Potencial (DP).....	47
d.	Demanda Potencial Calificada (DPC).....	47
e.	Demanda Potencial Calificada Total (DPCT).....	47
f.	Hogar.....	47
g.	Niveles Socioeconómicos (NSE).....	48
h.	Oferta Inmobiliaria (Categoría Vivienda).....	48
i.	Vivienda.....	48
3.13.2	Principales Características de la Demanda de Vivienda.....	48
a.	Uso de la nueva vivienda.....	48
b.	Preferencia hacia el Norte.....	49
c.	Preferencia del tipo de vivienda a adquirir (tipo departamento).....	50
3.14	Análisis de la oferta actual de departamentos.....	50
3.14.1	Sectores de Vivienda Analizados.....	50
3.14.2	Principales Características de los Proyectos de Vivienda en sectores Analizados.....	51
3.15	Principales características de la demanda de oficinas.....	51



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS “FORTUNE PLAZA”

3.15.1	Ubicación.....	51
3.15.2	Ubicación respecto a accesos.....	52
3.15.3	Entorno.....	52
3.15.4	Demografía de la zona.....	52
3.15.5	Tamaño de las oficinas.....	52
3.16	Análisis de la oferta de proyecto de oficinas.....	53
3.16.1	Ejes de Desarrollo de Oficinas en Quito.....	53
3.16.2	Evaluación de la Vocación Corporativa del Proyecto.....	54
3.17	Análisis de la oferta actual de oficinas/ consultorios en el sector.....	55
3.17.1	Sector Corporativo Analizado.....	55
3.17.2	Principales características de los proyectos de oficinas analizados.....	56
3.17.3	Conclusiones del Análisis de la Oferta de Oficinas.....	57
3.18	Conclusiones Generales.....	58
4	Análisis y Composición Técnica.....	62
4.1	Análisis del terreno.....	62
4.1.1	Tipo de lote.....	62
4.1.2	Detalle del lote.....	64
4.1.3	Detalle de linderos.....	64
4.1.4	Informe de Línea de Fábrica.....	65
4.1.5	Línea de fábrica y evaluación.....	65
4.2	Aspectos Arquitectónicos.....	66
4.2.1	Partido Arquitectónico.....	66
4.2.2	Diseño Arquitectónico.....	68
4.2.3	Centro Empresarial.....	73
4.2.4	Torre Alemania de consultorios médicos:.....	82
4.2.5	Torre Italia de suites ejecutivas:.....	85
4.3	Detalles de Áreas.....	89
4.3.1	Cuadro de Áreas Generales.....	89



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS “FORTUNE PLAZA”

4.3.2	Cuadro general de áreas.....	89
4.3.3	Cuadro de Áreas Detallados.....	89
4.3.4	Cuadro de detalle de áreas por nivel.	90
4.3.5	Cronograma de Construcción.....	97
4.4	Cuadro de Acabados.....	99
4.4.1	Cuadro de acabados de la Torre Centro Empresarial, detallado.	99
4.4.2	Cuadro de acabados de la Torre Alemania, detallado.....	100
4.4.3	Cuadro de acabados de la Torre Italia, detallado.....	101
4.5	Descripción del Componente de Ingeniería.....	102
4.5.1	Estudio de Suelos.....	102
4.5.2	Diseño Estructural.....	102
4.5.3	Diseño Hidrosanitario.....	104
4.6	Diseño Eléctrico y Electrónico.....	107
4.7	Costos del Proyecto.....	108
4.7.1	Estructura de costos proyectada.....	108
4.7.2	Incidencia del Terreno.....	111
4.7.3	Costos Directos.....	113
4.7.4	Detalle de los costos directos:.....	113
4.7.5	Cronograma Valorado de Obra.....	114
4.7.6	Costos Indirectos.....	114
4.7.7	Costo por Metro Cuadrado de Construcción.....	115
4.8	Planificación del Proyecto.....	116
4.8.1	Fases del proyecto.....	116
4.9	Cronograma del Negocio Inmobiliario.....	117
4.10	Conclusiones Análisis Técnico.....	118
5	Estrategia Comercial.....	120
5.1	Canales de distribución.....	120
5.1.1	Fuerza de ventas en salas de ventas:.....	120



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS “FORTUNE PLAZA”

5.1.2	Fuerza de ventas en oficina central:	122
5.1.3	Participación en prensa tanto escrita como virtual, revistas y pagina web:.....	123
5.1.4	Promociones:	125
5.1.5	Vallas por la ciudad y en el mismo lote.....	127
5.1.6	Participación en la Feria de la Vivienda, año 2008 y 2009	129
5.2	Estrategia de precios	131
5.3	Estrategia de crédito.....	132
5.4	Garantías para el cliente.....	133
5.5	Cronograma de Ventas.....	133
5.6	Conclusiones estrategia comercial	133
6	Análisis Financiero.....	136
6.1	Presupuesto de Construcción	136
6.2	Egresos.....	136
6.3	Ingresos.....	137
6.4	Factibilidad Financiera.....	139
6.5	Flujo de Fondos	141
6.5.1	Flujo de Fondos Apalancado.....	142
6.5.2	Tasa de Descuento	145
6.5.3	Método CAPM	145
6.5.4	Análisis del Valor Actual Neto y Tasa Interna de Retorno	146
6.6	Análisis de Sensibilidad y Riesgo.....	146
	• Análisis de Sensibilidad Variable Ingresos.....	146
	• Análisis de Sensibilidad Variable Costo	146
	• Análisis de Sensibilidad Variable Tiempo de Venta.....	146
6.6.1	Análisis de Sensibilidad Variable Ingresos	146
6.6.2	Análisis de Sensibilidad Variable Costo.....	148
6.6.3	Análisis de Sensibilidad Variable Tiempo de Venta.....	150
6.7	Conclusiones Análisis Financiero	151



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS “FORTUNE PLAZA”

7	Estrategia Legal	153
7.1	Aspectos Legales.....	153
7.2	Etapa Preliminar.....	153
7.3	Etapa de Ejecución.....	154
7.4	Etapa de Cierre.....	154
7.5	Equipo de Trabajo/ Grupo Promotor	154
7.6	Fideicomiso Mercantil	155
7.6.1	Objetivos Generales del Fideicomiso Inmobiliario.....	155
7.6.2	Participantes del Fideicomiso Fortune Plaza	157
7.7	Presupuesto Gastos Legales.....	157
7.8	Aspectos Tributarios	157
7.9	Conclusiones:	158
8	Definición de Proyecto.....	160
8.1	Resumen ejecutivo del proyecto	160
8.1.1	Aspectos Generales	160
8.1.2	Visión General.....	161
8.1.3	Objetivos del proyecto	161
8.2	Alcance del Proyecto	162
8.2.1	Pre factibilidad:.....	162
8.2.2	Planificación:.....	162
8.2.3	Ejecución:.....	162
8.2.4	Entrega y cierre del proyecto:	163
8.3	Fuera del Alcance:.....	163
8.4	Entregables producidos.....	163
8.4.1	EDT (Estructura de Desglose de Trabajo).....	163
8.5	Hitos y Entregables	164
8.6	Organizaciones impactadas o afectadas	166
8.7	Estimación de esfuerzo duración y costos del proyecto	166



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS “FORTUNE PLAZA”

8.7.1	Costo estimado:.....	166
8.7.2	Horas de esfuerzo estimadas:.....	167
8.7.3	Duración estimada:	167
8.8	Supuestos del proyecto	168
8.9	Riesgos del proyecto.....	168
8.10	Enfoque del proyecto	170
8.11	Organización del proyecto	170
8.12	Organigrama de CR Constructora	171
8.13	Organigrama Fortune Plaza.....	172
9	Conclusiones:.....	174
10	BIBLIOGRAFIA	177
10.1	Fuentes Electrónicas.....	177
10.2	Libros, Revistas y Prensa	177
10.3	Entrevistas Personales Con Profesionales De La Empresa CR Constructora:	178



INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Informe de Regulación Metropolitana	18
Tabla 2: Evaluación Flujo de Caja Proyecto Puro	21
Tabla 3: Características de Vivienda del Sector	51
Tabla 4: Características de Proyectos de Oficinas	56
Tabla 5: Detalle del Lote	64
Tabla 6: Detalle de Linderos	64
Tabla 7: Línea de Fabrica	65
Tabla 8: Cuadro General de Áreas	89
Tabla 9: Metraje Terreno	90
Tabla 10: Detalle de Áreas Cubiertas Planta Baja Centro Empresarial	90
Tabla 11: Detalle de Áreas Cubiertas Piso 2 Centro Empresarial	91
Tabla 12: Detalle de Áreas Cubiertas Piso 3 Centro Empresarial	92
Tabla 13: Detalle de Áreas Cubiertas Planta Tipo Centro Empresarial	93
Tabla 14: Detalle De Áreas En Terraza	94
Tabla 15: Detalle de Áreas Cubiertas Planta Baja Torre Alemania	94
Tabla 16: Detalle de Áreas Cubiertas Plantas Tipo Torre Alemania	95
Tabla 17: Detalle de Áreas de Terrazas Torre Alemania	95
Tabla 18: Detalle de Áreas Cubiertas Planta Baja Torre Italia	96
Tabla 19: Detalle de Áreas Cubiertas Planta Tipo Torre Italia	96
Tabla 20: Detalle De Áreas de Terraza Torre Italia	97
Tabla 21: Cronograma de Obra	98
Tabla 22: Cuadro de Acabados Fortune Plaza Centro Empresarial	99
Tabla 23: Cuadro de Acabados Fortune Plaza Torre Alemania	100
Tabla 24: Cuadro de Acabados Fortune Plaza Torre Italia	101
Tabla 25: Costo Total Del Proyecto	108
Tabla 26: Costos Directos e Indirectos	110
Tabla 27: Método Residual	112
Tabla 28: Detalle de Costos Directos	113
Tabla 29: Detalle de Costos Indirectos	115
Tabla 30: Costo Por Metro Cuadrado de Construcción	115
Tabla 31: Precio por Metro Cuadrado	131
Tabla 32: Costos Totales del Proyecto	136
Tabla 33: Tipo de Financiamiento	138



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS “FORTUNE PLAZA”

Tabla 34: Cuadro de Resultados Proyecto Puro	139
Tabla 35: Cuadro de Resultados con Apalancamiento	140
Tabla 36: Flujo de Fondos	141
Tabla 37: Análisis Crédito Bancario	143
Tabla 38: Flujo de Fondos Apalancado	143
Tabla 39: Tasa de Descuento a partir del CAPM	145
Tabla 40: Sensibilidad Variable Ingresos.....	147
Tabla 41: Análisis de sensibilidad Variable Costos.....	148
Tabla 42: Análisis de Sensibilidad Velocidad de Venta	150
Tabla 43: Estructura de Desglose de Trabajo	164
Tabla 44: Organización Gerencial.....	166
Tabla 45: Costo Estimado.....	167
Tabla 46: Hitos y Entregables	167
Tabla 47: Riesgos del Proyecto	169
Tabla 48: Organización del Proyecto.....	170



INDICE DE GRAFICOS

Gráfico 1: Inflación Anual.....	26
Gráfico 2: Riesgo País	27
Gráfico 3: Tasas de Interés.....	28
Gráfico 4: Gasto Público.....	30
Gráfico 5: Porcentaje de Gasto Público	30
Gráfico 6: PIB Total	32
Gráfico 7: PIB en Porcentajes	33
Gráfico 8: Valor Metro Cuadrado del Sector	43
Gráfico 9: NSE	48
Gráfico 10: Preferencia del Sector Norte.....	49
Gráfico 11: Preferencia del Tipo de Vivienda	50
Gráfico 12: Porcentaje de Incidencia de los Costos	109
Gráfico 13: Cronograma Inmobiliario.....	117
Gráfico 14: Egresos.....	137
Gráfico 15: Ingresos.....	138
Gráfico 16: Flujo de Fondos	142
Gráfico 17: Flujo de Fondos Apalancado	143
Gráfico 18: Flujo de Fondos Apalancado	144
Gráfico 19: Sensibilidad Variación Ingresos.....	147
Gráfico 20: Sensibilidad Variación Costos.....	149
Gráfico 21: Variación Velocidad de Ventas.....	150
Gráfico 22: Organigrama CR Constructora	171
Gráfico 23: Organigrama Fortune Plaza.....	172



INDICE DE IMAGENES

Imagen 1: Corema Fortune Plaza	16
Imagen 2: Imagen Modelo Carpeta de Ventas.....	20
Imagen 3: Ubicación Geográfica.....	36
Imagen 4: Vista del Entorno.....	37
Imagen 5: Edificaciones en el Sector.....	39
Imagen 6: Consultorios por el Sector.....	40
Imagen 7: Polos de Desarrollo Corporativo En Quito	53
Imagen 8: Oferta de Oficinas y Consultorios.....	56
Imagen 9: Imágenes Competencia	59
Imagen 10: Imagen Terreno del Proyecto	60
Imagen 11: Ubicación Proyecto Fortune Plaza.....	63
Imagen 12: Implantación Fortune Plaza	67
Imagen 13: Fachada Principal.....	69
Imagen 14: Planta Baja de Las Tres Torres	71
Imagen 15: Planta Segundo Piso de las Tres Torres.....	72
Imagen 16: Fachada Torre Centro Empresarial.....	73
Imagen 17: Lobby de Ingreso. Fortune Centro Empresarial.....	74
Imagen 18: Planta Segundo Piso Centro Empresarial.....	75
Imagen 19: Planta Piso Tres Centro Empresarial	76
Imagen 20: Planta Tipo del 4 al 12. Centro Empresarial.....	77
Imagen 21: Render Oficina Tipo	78
Imagen 22: Implantación Terraza.....	79
Imagen 23: Cafetería Torre Centro Empresarial	80
Imagen 24: Sala de Conferencias Torre Centro Empresarial.....	81
Imagen 25: Fachada Torre Alemania.....	82
Imagen 26: Planta Tipo Torre Alemania.....	83
Imagen 27: Render Consultorio Tipo. Torre Alemania	84
Imagen 28: Fachada Torre Italia	85
Imagen 29: Planta Tipo Torre Italia	86
Imagen 30: Render Comedor y Cocina Suite Tipo. Torre Italia	87
Imagen 31: Render Sala Torre Italia.....	88
Imagen 32: Render Dormitorio Suite Tipo.....	88
Imagen 33: Anclaje de Muros.....	103
Imagen 34: Sistema Viga Columna	104
Imagen 35: Sala de Ventas Proyecto Fortune Plaza.....	121
Imagen 36: Publicidad Sala de Ventas	121



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS “FORTUNE PLAZA”

Imagen 37: Folleto Proyecto Fortune Plaza.....	122
Imagen 38: Folleto Fortune Plaza.....	123
Imagen 39: Publicidad Revista Inmobilia	124
Imagen 40: Promoción Publicitaria	125
Imagen 41: Promoción Feria de La Vivienda 2009	126
Imagen 42: Valla en el Lote Calle Eloy Alfaro	127
Imagen 43: Valla Lote Publicidad Fortune Plaza	127
Imagen 44: Valla Lote.....	128
Imagen 45: Stand Feria de la Vivienda 2009.....	129
Imagen 46: Stand Feria de la Vivienda 2009.....	130
Imagen 47: Caras Pintadas Estrella CR.....	131



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

FORTUNE PLAZA



CAPITULO 1 RESUMEN EJECUTIVO



1 *Resumen Ejecutivo del Proyecto*

1.1 Aspectos Generales

El Proyecto Fortune Plaza está ubicado en la ciudad de Quito y es el objeto de estudio para el desarrollo de este Plan de Negocios. La empresa CR Constructora, que es la responsable por su construcción, cuenta con 15 años de experiencia en el sector inmobiliario y de la construcción. Su mercado está orientado a la ciudad de Quito y sus valles. Su historia comprende la totalidad de 25 edificaciones terminadas, 4 en ejecución y 2 en proceso de lanzamiento, en total suman 150.000 m² construidos.

La concepción del proyecto Fortune Plaza nace en el mes de octubre del año 2006 con la finalidad de proporcionar al mercado un nuevo tipo de proyecto en donde se conjuguen, vivienda, consultorios médicos y un centro empresarial, generando una alternativa diferente e innovadora aprovechando las bondades que el sector ofrece debido a su entorno. El proyecto está ubicado en el centro-norte de la ciudad de Quito, en la Avenida Eloy Alfaro entre las calles Italia y Alemania, rodeado por servicios como shopping centers, clínicas, instituciones financieras y grandes áreas recreativas, tornando muy interesante la iniciativa planteada por CR Constructora, promotora del proyecto.

El proyecto contempla una propuesta moderna basando su diseño arquitectónico en líneas rectas y la utilización de materiales innovadores que le brindan una versatilidad en el manejo de superficies y colores, combinados con una tecnología de avanzada, permitiendo así que pueda ser catalogado como moderno e inteligente.

Posee la figura de administración vía Fideicomiso Mercantil Inmobiliario, para lo cual se contrato a la empresa Fideval como Fiduciaria del proyecto, estructurando el Fideicomiso como tal en el mes de febrero del 2007.



1.2 Análisis Macroeconómico

El entorno macroeconómico del país, según el análisis realizado hasta mayo del 2009, muestra un entorno desfavorable para la construcción y para el sector inmobiliario.

La inflación de enero de 2008 a enero del 2009 fue de 8,36 %, el PIB nacional de 23 millones de dólares, las tasas de interés financiero en el periodo 2007-2008, tasas activas (entre 10,72% y 9,14%) y tasas activas referenciales (entre 12,13% y 10,87%). Para acentuar todavía más la crisis actual, tenemos un riesgo país de 3928 puntos a febrero de 2009.

La economía mundial sigue en un proceso de recesión, gobiernos como el de Estados Unidos y los países europeos continúan buscando, aún sin mucho éxito, opciones de salida a la crisis.

En el ámbito local, continúa la incertidumbre entre los empresarios sobre el impacto de las medidas que el gobierno nacional ha tomado para mitigar los efectos de la crisis mundial en la economía ecuatoriana y la dolarización. A nivel general y bajo la coyuntura actual de la economía mundial hace pensar al empresario nacional, que la crisis continuará. Los bajos precios del petróleo, situación que preocupa dado a que es el principal rubro del presupuesto de ingresos del país, los niveles de consumo de economías de primer mundo en franco decremento, limitadas opciones de créditos internacionales y una constante caída de remesas de migrantes no permiten esperar una salida en el corto plazo de la crisis sino posiblemente en el primer trimestre del 2010, según los especialistas.

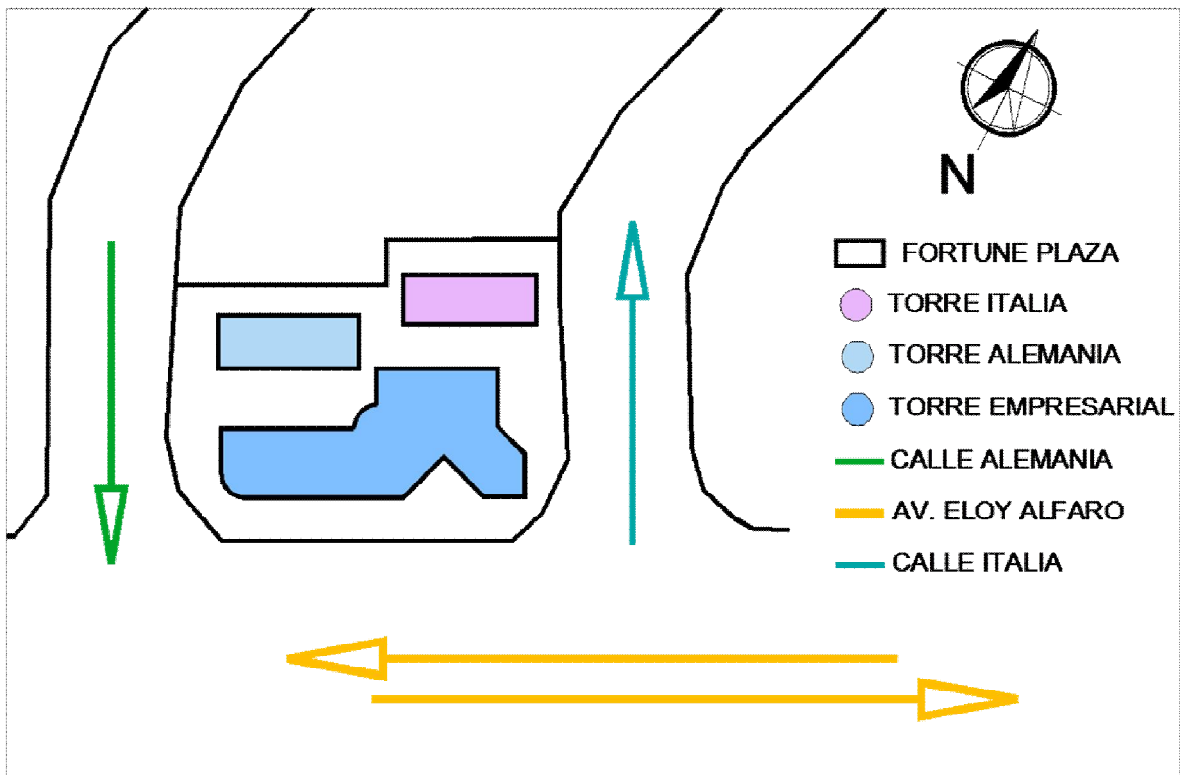
En cuanto a Inversión Extranjera Directa, se considera que el actual entorno socio-económico del país no presenta condiciones atractivas para posibles inversionistas. Todo ello provoca una tormenta económica en el país, ocasionando la contracción de las entidades bancarias con respecto a los préstamos hipotecarios, la no inversión extranjera y por lo tanto una mayor posibilidad de paralización del sector de la construcción.

1.3 Estudio de Mercado

Para el análisis e investigación de mercado, se realizó la división del sector más importante para el desarrollo de oficinas en Quito, el cual es el Centro Norte.

La propiedad del proyecto está compuesta por un lote de 3,170 metros cuadrados, conformado por tres frentes o accesos, desde la Av. Eloy Alfaro, Calle Alemania y Calle Italia. La ubicación corresponde al sector de Cruz Tobar, Parroquia Iñaquito, centro norte de la ciudad de Quito.

Imagen 1: Corema Fortune Plaza



FUENTE: CR Constructora.

FECHA: Mayo, 2009.

GEYSA BARREIROS



Los tres proyectos que fueron analizados de vivienda (incluyendo el proyecto propuesto) por la zona, tuvieron un precio promedio de metro cuadrado de US\$ 800 a 956 US\$. Los otros tres proyectos de oficina (incluyendo el proyecto propuesto) analizados se encuentran con un promedio de metro cuadrado de US\$ 1.035 a 1.316 US\$. Lo que hace con que los valores de metros cuadrados del Fortune Plaza sean muy competitivos por el sector.

La mayoría de los proyectos de oficinas analizados son de porte mediano, lo que les diferencia del proyecto en estudio, que al contrario es de grande porte, y cuenta con la tecnología de punta y con todas las herramientas para brindar seguridad, por lo que este fue un tema de mucha importancia al momento del estudio de mercado.

El sector da mucha importancia al producto suites, por lo tanto la Torre Italia del proyecto Fortune Plaza cuenta con las características demandadas en el sector. Es por esto que el proyecto objeto de este estudio se ha dirigido al mercado de suites, oficinas y consultorios médicos para empresas pequeñas y a los profesionales independientes que requieren de inmuebles menores a 100m².

1.4 Análisis y Composición Técnica:

El terreno que tiene una superficie de 3.170 metros cuadrados, en el cual se va a realizar el proyecto se encuentra ubicado en el sector de Cruz Tobar, Parroquia Ñaquito, centro norte de la ciudad de Quito. Está conformado por tres frentes, desde la Av. Eloy Alfaro, Calle Alemania y Calle Italia.

El informe de regulación metropolitana del lote tiene las siguientes características:



Tabla 1: Informe de Regulación Metropolitana

PROYECTO FORTUNE PLAZA	
LINEA DE FABRICA (IRM) - DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
CLAVE CATASTRAL	1070409021000000000
ZONIFICACION	A 24 (A612 - 50)
FORMA DE OCUPACION DE SUELO	(A) Aislada
LOTE MINIMO	600 m ²
FRENTE MINIMO	15 m
ALTURA MAXIMA	36 m
DISTANCIA ENTRE BLOQUES	6 m
RETIROS MINIMOS	
Frontal	5 m
Lateral	3 m
Posterior	3 m
COS TOTAL	600%
COS - PB	50%

FUENTE: CR Constructora.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009.

Los materiales y acabados que serán utilizados tanto en el exterior como interior en el proyecto son de excelente calidad, lo que le brinda un aspecto innovador y moderno que va de acorde con la imagen corporativa del edificio.

A continuación se describen las diferentes características del proyecto:

- El proyecto tiene un **área bruta de construcción** de **30.829m²** y un **área útil** de **18.913,52**, desarrollado en un terreno de 3.170m².
- El proyecto está compuesto de tres torres que suman un total de 262 inmuebles, siendo 177 en la Torre Empresarial, 48 en la Torre Alemania de consultorios médicos y 37 en la Torre Italia de suites. El periodo calculado de ejecución es de 24 meses.
- El edificio está contemplado en tres cuerpos, conectados entre sí en cada uno de sus 4 subsuelos. Una Torre de Consultorios médicos de 12 pisos, con una



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

circulación vertical que forma un núcleo central donde se encuentra una sala de espera compartida en cada piso. Consultorios desde 34m² hasta 50.5m².

- Una Torre Empresarial de 12 pisos destinado a oficinas, conectado a la Torre de consultorios a través de una estructura en sus terrazas además de la conexión por los subsuelos, posee dos esquinas y puede ser visto por todos los frentes. Son oficinas desde 22m² hasta 73m².
- La última Torre está destinada a vivienda, posee ocho pisos. Las áreas comunales y recreativas se encuentran ubicadas en planta baja y en las terrazas de cada una de las torres, mientras que las áreas de mantenimiento y equipos necesarios para el funcionamiento del proyecto se encuentran divididas en los distintos niveles de subsuelos. Suites desde 36m² hasta 59m².
- En las áreas comunales el proyecto ofrece sala de conferencias, cafetería y área recreativa comunal.

El costo total al que asciende el proyecto es de US\$ 13.902.385,01. El total de costo directo es de US\$ 8.562.603 y los indirectos son de US\$ 3.239.781,52 y el valor de US\$ 2.100.000 del terreno.



Imagen 2: Imagen Modelo Carpeta de Ventas



FUENTE: CR Constructora.

FECHA: Mayo, 2009.

1.5 Estrategia Comercial:

La estrategia comercial está basada principalmente en el posicionamiento de marca en el mercado, ya que CR Constructora tiene varios proyectos actualmente.

Los canales de distribución que serán utilizados son: participación en prensa, en los puntos de venta, en revistas, en vallas y pagina web.

La media aplicada al inicio de las preventas por precio por metro cuadrado fue de US\$ 936 y actualmente es de US\$ 1250.

La forma de pago y el esquema de plazos que se aplicara en la comercialización del proyecto se desglosan de la siguiente manera:

10% de reserva



40% en cuotas iguales hasta la entrega del inmueble

50% crédito hipotecario con cualquier entidad bancaria

El valor total de ingresos que tendrá el proyecto está calculado en US\$ 17.490.372,00.

1.6 Análisis Financiero:

El análisis financiero nos arroja como resultado los siguientes índices:

Tabla 2: Evaluación Flujo de Caja Proyecto Puro

EVALUACIÓN FLUJO DE CAJA-PROYECTO PURO	
INDICADOR	VALOR
COSTO TOTAL DEL PROYECTO	\$13.902.385
VENTAS TOTALES	\$17.490.372
MARGEN DE UTILIDAD	\$3.587.987
TASA DE DESCUENTO	22%
VAN	\$355.91
TIR	26.30%
MARGEN DE RENTABILIDAD(Utilidad/ Ingresos)	20.50%
RENTABILIDAD SOBRE COSTO(Utilidad/Costo)	25.80%

FUENTE: CR Constructora.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009.

El Valor Actual Neto (VAN) nos dice que el proyecto es viable y la Tasa Interna de Retorno (TIR) nos indica la rentabilidad ya que se encuentra por encima de la Tasa de Descuento del 22%.



1.7 Estrategia Legal:

Fortune Plaza ha dividido el proceso legal en tres etapas:

- Etapa preliminar: estructuración del Fideicomiso y los respectivos contratos con los profesionales que intervendrán en los distintos procesos de ejecución del proyecto. En esta etapa también se maneja la obtención de permisos municipales y las preventas.
- Etapa de ejecución: licencia de construcción y estructuración de contratos con proveedores y contratistas, así como la contratación de seguros de todo riesgo para la obra y de accidentes para el personal.
- Etapa de cierre: obtención de propiedad horizontal y certificados de habitabilidad; liquidación de contratistas y proyecto y por ultimo escrituración final hacia los compradores.

Los gastos relacionados a los aspectos legales del proyecto se los incluyen en los costos indirectos con un valor de US\$ 139.440 y los honorarios fiduciarios en US\$ 145.843,20.

1.8 Gerencia de Proyecto:

La estructuración del Acta de Constitución del proyecto está compuesto por varios puntos:

- Necesidades del proyecto: una rentabilidad del 22% y la satisfacción de necesidades de la demanda del sector Norte de Quito.
- Objetivos del proyecto: Venta total del proyecto, posicionamiento de marca, rápida absorción con excelentes acabados.
- Asunciones: venta en 34 meses e inversión disponible por parte de la CFN (Corporación Financiera Nacional).



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

- Restricciones: cumplimiento del punto de equilibrio, incremento en el costo máximo del 15%, decremento del precio máximo del 4%, un periodo de ventas máximo de 37 meses.
- Alcance del proyecto: planificar, promocionar, construir, vender y entregar un proyecto múltiple de oficinas, consultorios y suites que sea viable y cumpla con los requerimientos del proyecto.
- Enunciado del alcance del proyecto: fase de iniciación, de ejecución y de cierre.
- Estructura de Desglose de Trabajo (EDT).



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

FORTUNE PLAZA



CAPITULO 2 ANALISIS MACROECONOMICO



2 *Análisis macroeconómico*

La industria de la construcción se ve directamente afectada por cualquier cambio en la economía ecuatoriana. Por ello es importante hacer un análisis macroeconómico del Ecuador. Después del impacto inicial en la economía en los años 1999 y 2000, debido al congelamiento de depósitos y posterior dolarización, el sector de la construcción poco a poco fue recuperando su dinamismo, al punto de haber tenido, los últimos tres años, una intensa actividad sobre todo en lo que tiene que ver con la construcción inmobiliaria privada en los sectores urbanos.

Este fenómeno se vio apoyado sobre todo por el aumento real de la capacidad adquisitiva de las personas, que se dio posterior a la dolarización ya que se tuvo un entorno económico más estable, con baja inflación, reducción de las tasas de interés, factores que propiciaron una mayor disposición de los agentes económicos a la inversión. A raíz del inicio del gobierno actual se empieza a notar una desaceleración de la actividad inmobiliaria privada debido a la incertidumbre en cuanto al rumbo de las políticas económicas, que tomaría este gobierno. Este factor unido a la crisis global que definitivamente nos afecta directa e indirectamente, hace que las perspectivas de la actividad inmobiliaria a futuro no sean nada prometedoras.

2.1 **Fuerzas económicas**

2.1.1 **Inflación:**

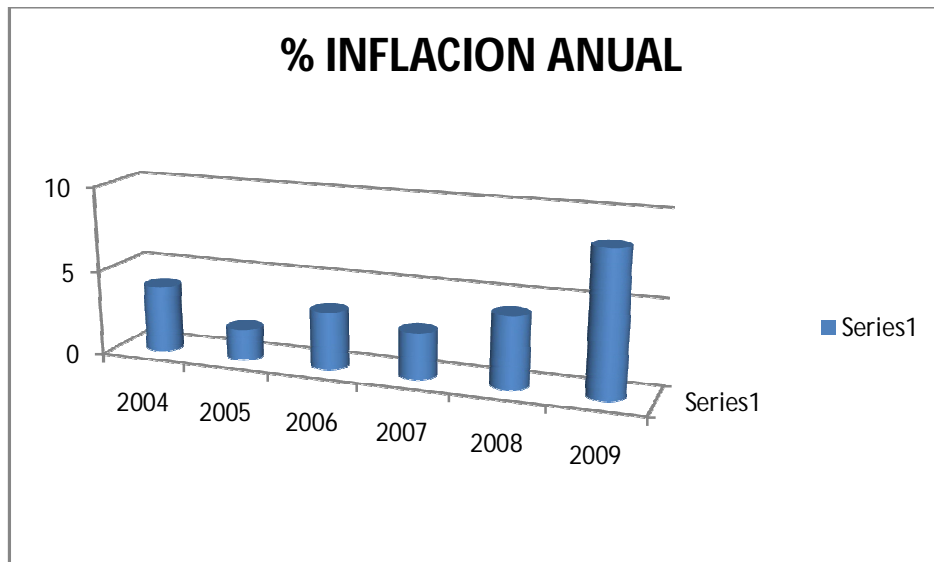
La inflación de los últimos años en el Ecuador se ha incrementado notablemente respecto de años anteriores, según se muestra en el gráfico adjunto. Se puede ver que el porcentaje de inflación de enero 2005 a enero del año 2006 fue del 3.37%, mientras que la inflación de enero de 2008 a enero del 2009 fue de 8,36%. La variación del índice de precios para la construcción fue aun mayor, siendo de 5.37% y 9.58% en los mismos periodos.



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

La consecuencia de este incremento inflacionario ha sido una tendencia al alza en los precios del metro cuadrado de construcción, pasando de un promedio de U\$800 el m² en el 2006 a U\$1200 m² en la actualidad para segmentos de clase media alta, según el gerente general de CR Constructora. Sin embargo, este incremento no ha sido posible aplicarlo en muchos casos debido a dos factores: primero la sobreoferta existente en este segmento de mercado y segundo las practicas regulares de negociación a precio fijo que se ha manejado tradicionalmente, resultando en la realidad en una disminución de la rentabilidad de los proyectos.

Gráfico 1: Inflación Anual



FUENTE: BCE, Boletín mensual, 2009.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009.

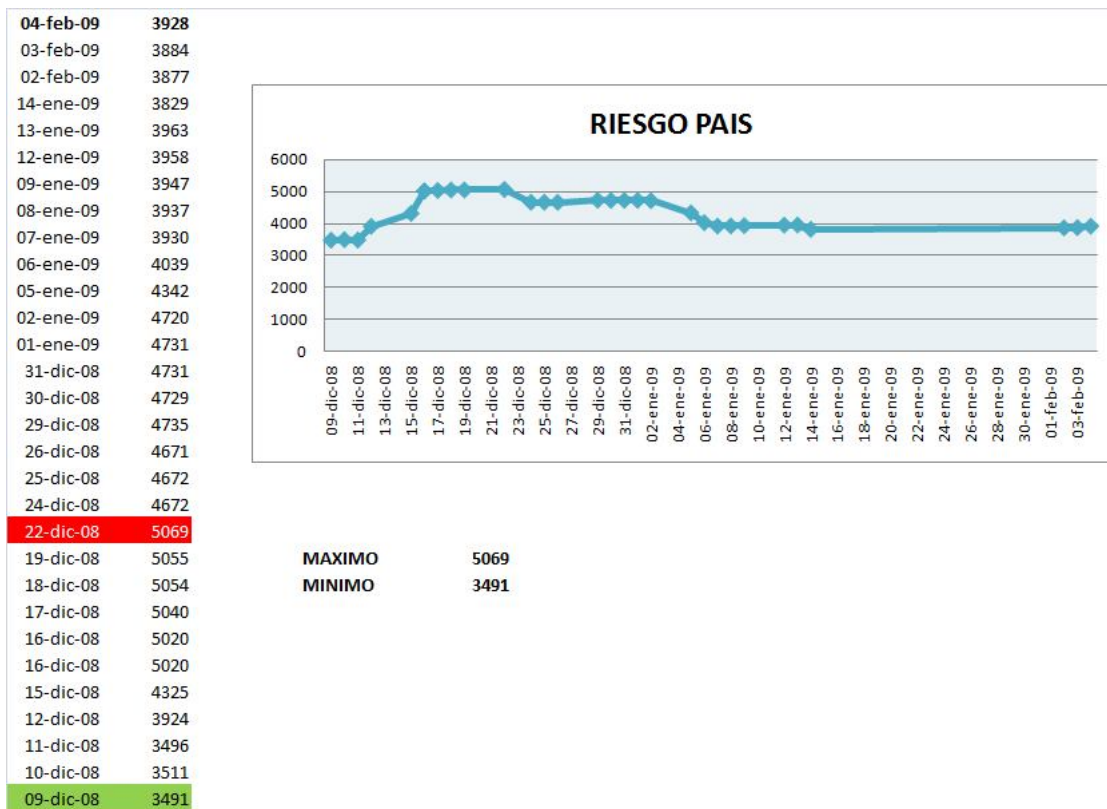
2.1.2 Riesgo País



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS “FORTUNE PLAZA”

El riesgo país en los últimos años ha experimentado un amplio crecimiento llegando en febrero del 2009 a la cifra del 3928 puntos, lo que hace con que el Ecuador sea un país con un riesgo tan elevado que dificulta la inversión extranjera. El EMBI (Emerging Markets Bonds Index) se define como un índice de bonos de mercados emergentes, el cual refleja el movimiento en los precios de sus títulos negociados en moneda extranjera.

Gráfico 2: Riesgo País



FUENTE: BCE, Boletín mensual, 2009.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009.

2.1.3 Tasa de Interés



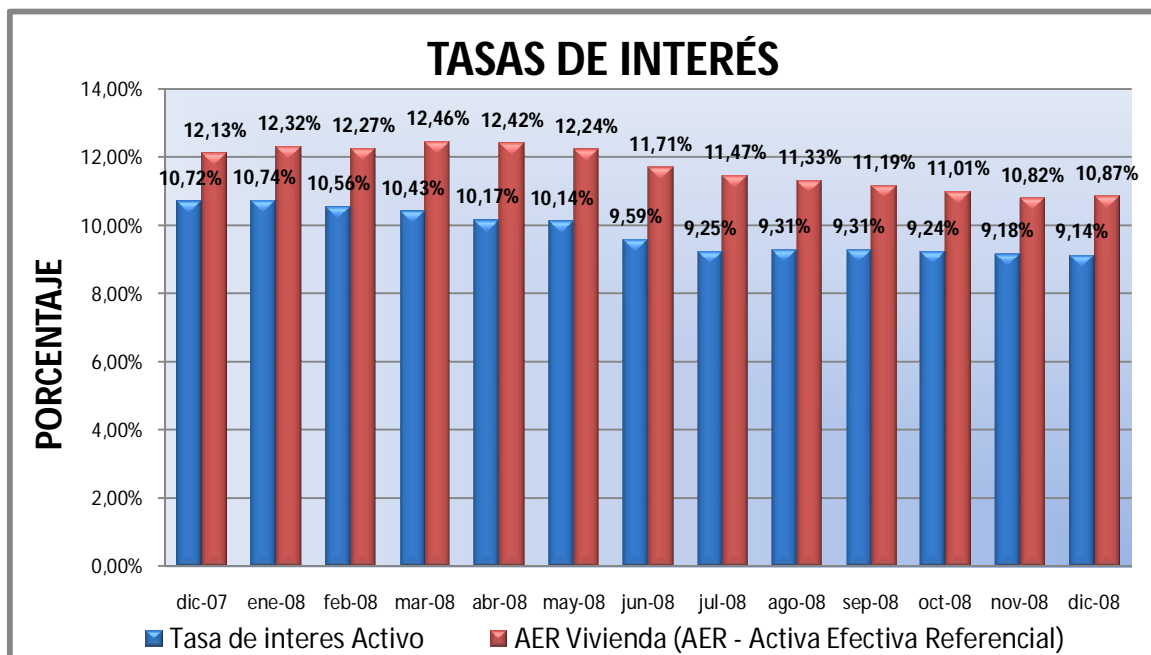
CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS “FORTUNE PLAZA”

La tasa de interés a partir de la dolarización redujo y estuvo más estable, permitiendo así a la población tener una mayor capacidad de endeudamiento.

La tasa que está relacionada con el sector de la construcción y con los préstamos que servirían para la adquisición de bienes inmuebles, es la tasa de interés activa.

Como podemos observar en el grafico, se presentan dos tasas de interés, la tasa de interés activa promedio total y la tasa de interés activa promedio destinado al sector de las viviendas. Las dos tasas varían de forma similar, sin embargo la tasa destinada al sector de vivienda siempre tiene un valor porcentual superior a la tasa de interés total. Por ello, el mayor interés es a la tasa destinada a la vivienda.

Gráfico 3: Tasas de Interés



FUENTE: BCE, Boletín mensual, 2009.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009.



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

A pesar de la estabilidad en la tasa de interés, que fue incentivada para aumentar los préstamos ofrecidos para el sector de la vivienda. La realidad es otra debido a la inestabilidad financiera local y global, que han hecho con que los bancos hayan disminuido drásticamente los préstamos hipotecarios.

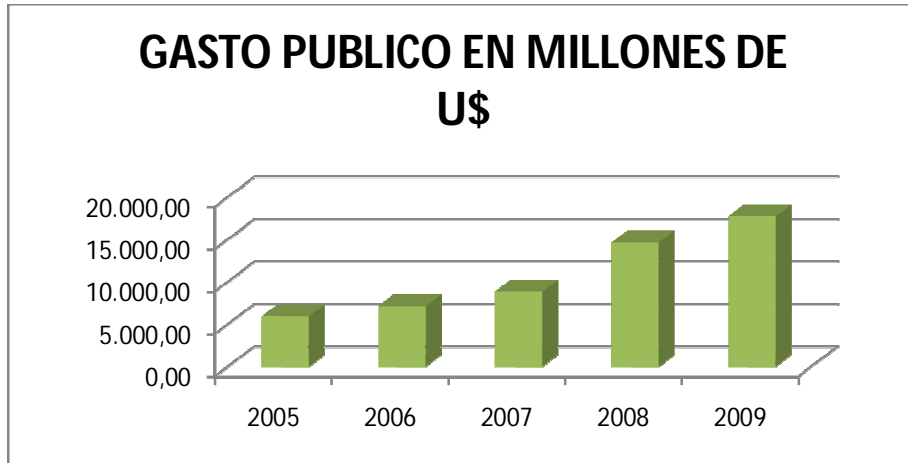
2.1.4 Gasto Público y déficit fiscal:

La política económica de este gobierno se ha basado en un gran gasto público, con un incremento del 65,11% en el 2008 respecto del año anterior. Si bien gran parte de este gasto público se ha destinado a la construcción de infraestructura y reconstrucción vial, en la práctica ha dinamizado muy poco el sector privado de la construcción, ya que al haberse manejado las adjudicaciones de contratos mediante decretos de emergencia, estas se han hecho muy selectivamente entre pocas empresas privadas y mayoritariamente al Cuerpo de Ingenieros del Ejército.

El resultado final de este inmenso gasto público ha sido el sobrecalentamiento de la economía, expresado en los incrementos inflacionarios antes mencionados. Al existir mucho dinero en la economía incentivando la demanda, la misma que no puede ser compensada mediante incrementos de la producción nacional, entonces se produce un incremento notable de las importaciones en el país provocando que salgan más divisas de las que ingresan por exportaciones haciendo con que la balanza comercial del Ecuador sea negativa. Las principales fuentes de ingreso del Ecuador como son las exportaciones petroleras y las remesas de los migrantes han disminuido notablemente contribuyendo a aumentar el déficit fiscal del gobierno.

Los ingresos petroleros por la caída del precio del barril del petróleo y restricciones a la producción impuestas por la OPEP, y las remesas de los migrantes, debidas a la crisis económica en países como Estados Unidos y España.

Gráfico 4: Gasto Público

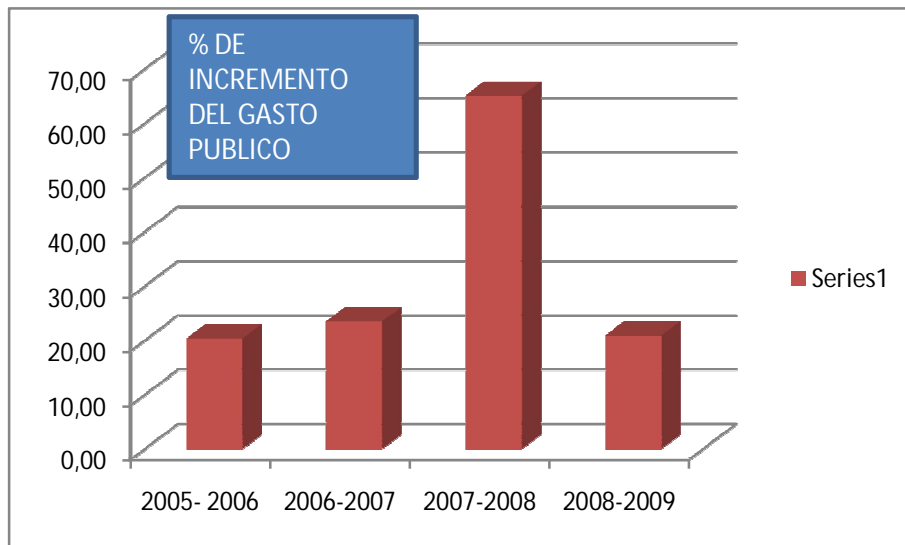


FUENTE: BCE, Boletín mensual, 2009.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009.

Gráfico 5: Porcentaje de Gasto Público



FUENTE: BCE, Boletín mensual, 2009.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009.



2.1.5 Política de Restricción de importaciones:

El gobierno en su intento por disminuir el déficit de la balanza comercial implementó un decreto de restricción de importaciones, mediante cupos e incrementos en los aranceles. Al tener la construcción un alto componente de materiales importados, se ha visto afectada con un incremento adicional de precios, provocando que en muchos casos la demanda se vuelque sobre la limitada producción nacional lo cual podría llegar a incentivar aun más la inflación, en un momento inmediato. Actualmente la demanda hacia materiales de construcción no ha disminuido en mayor medida, ya que en este momento se están construyendo los proyectos que se vendieron el año pasado, y el efecto en la disminución en la demanda de vivienda recién se empezara a notar el próximo año. Por esta razón los promotores inmobiliarios perciben un estancamiento de mercado mientras que los proveedores de materiales todavía no.

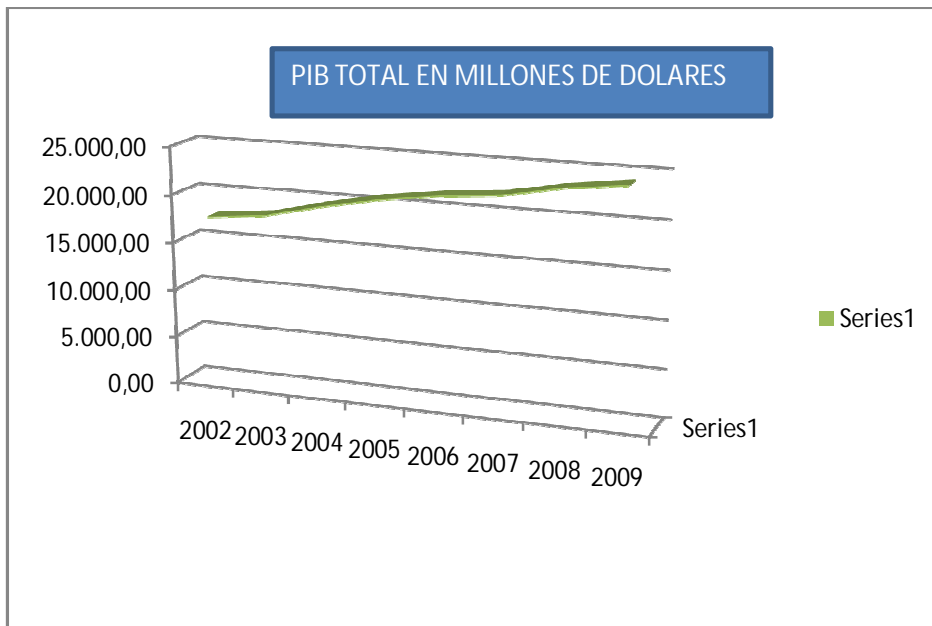
2.1.6 Restricción del crédito:

En el último año se ha sentido una restricción de crédito para el sector de la construcción, para los créditos hipotecarios pero principalmente para la generación de nuevos proyectos, esta restricción está ligada a muchos factores económicos, pero principalmente a la percepción de que la dolarización pueda fracasar en un futuro cercano, a la disminución de los depósitos en el sistema bancario y a la salida de divisas. Los bancos deben equilibrar los plazos entre sus captaciones y colocaciones de dinero, pero actualmente las captaciones son a muy corto plazo por lo que se han visto obligados a disminuir el plazo de sus colocaciones de sus créditos hipotecarios de 15 a 7 años. Por otro lado la salida de divisas hace que los bancos deban tomar provisiones acerca de su liquidez por lo que prácticamente han cerrado todo tipo de operaciones crediticias.

2.1.7 Producto Interno Bruto (PIB):

El PIB total del Ecuador se ha mantenido con un crecimiento sostenido desde el año 2002 llegando a tener sus incrementos más importantes en el año 2003 y 2004 con crecimiento del 8 y del 6% respectivamente. En el año 2007 se tuvo un incremento del PIB del 5.3%, cayendo al 3.15% durante el 2008. Esto significa que en términos reales la economía del Ecuador durante el año 2008 prácticamente no obtuvo crecimiento ya que si consideramos que el crecimiento de la población es de un 2.5% anual aproximadamente, entonces tendríamos un crecimiento real del PIB de apenas el 0.5%. Para el año 2009 las previsiones son nada alentadoras porque las proyecciones del crecimiento del PIB son del 2 al 2.5% con lo cual la economía podría inclusive decrecer en términos reales.

Gráfico 6: PIB Total

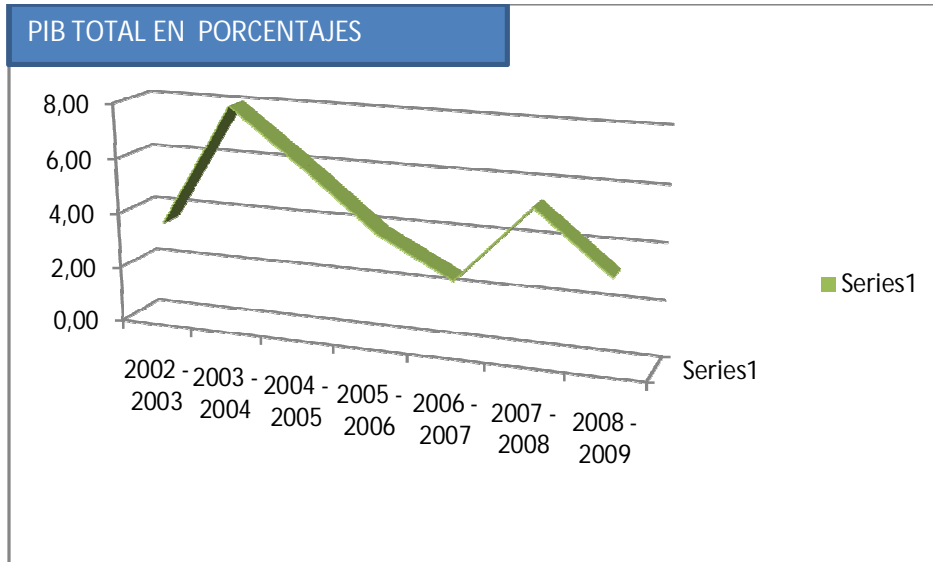


FUENTE: BCE, Boletín mensual, 2009.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009.

Gráfico 7: PIB en Porcentajes



FUENTE: BCE, Boletín mensual, 2009.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009.

2.2 Conclusiones:

Es importante entender que los altos índices de inflación en la construcción por los que ha pasado el Ecuador en los últimos años han afectado a la economía, tanto en la oferta de bienes como en la de servicios, tornando inestable el comportamiento de los consumidores. Con los materiales de construcción encareciéndose, los costos de construcción suben y los clientes destinan un menor porcentaje de sus ingresos a la compra de bienes inmuebles.

Es necesario que las tasas de interés disminuyan para que el sector inmobiliario pueda tener una tan esperada reactivación.



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

Finalmente la inestabilidad económica del Ecuador sumada a un alto índice de riesgo país y la incertidumbre política por la que venimos atravesando los últimos años, hacen con que la inversión extranjera sea cada vez menor, a pesar de tener mejores posibilidades de retorno respecto a economías europeas, asiáticas y norteamericanas.



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

FORTUNE PLAZA



CAPITULO 3 ESTUDIO DE MERCADO

3 Estudio de Mercado

3.1 Ubicación:

La propiedad del proyecto está compuesta por un lote de 3,170 metros cuadrados, conformado por tres frentes o accesos, desde la Av. Eloy Alfaro, Calle Alemania y Calle Italia. La ubicación corresponde al sector de Cruz Tobar, Parroquia Ñaquito, centro norte de la ciudad de Quito.

Imagen 3: Ubicación Geográfica



FUENTE: Gridcon Cia. Ltda.

FECHA: Mayo, 2009.

3.2 Tamaño

De acuerdo a los Informes de Regulación Metropolitana correspondientes, el lote para el proyecto tiene una superficie aproximada de 3,170 m².



3.3 Linderos del terreno

La propiedad materia del análisis cuenta con los siguientes límites:

Norte, Edificaciones residenciales del sector; Av. 10 de Agosto.

Sur, Avenida Eloy Alfaro

Este, Calle Italia

Oeste, Calle Alemania

3.4 Zona Residencial

El de **Cruz Tobar** es un sector residencialmente consolidado, proceso que se originó entre las décadas de 1970 / 1980, para paulatinamente ir afirmándose como una de las zonas habituales de preferencia para las clases media y media alta de Quito.

Imagen 4: Vista del Entorno



FUENTE: Gridcon Cia. Ltda.

FECHA: Mayo, 2009.



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS “FORTUNE PLAZA”

En este lugar han predominado, en su origen, casas unifamiliares de buen nivel, las cuales se levantaron en terrenos particulares; no obstante, desde mediados de los 90's, aproximadamente, muchas de estas residencias han ido ingresando en un continuo y sostenido proceso de reciclaje y transformación por edificios de departamentos y de oficinas; varios de éstos, a la vez, cuentan también con locales comerciales en sus plantas bajas. Este fenómeno inmobiliario se ha acentuado desde el año 2001, una vez que el país y el mercado inmobiliario se estabilizaron, luego de la crisis financiera y económica que afectó al Ecuador.

3.5 Zona de Oficinas

La zona corporativa de este sector se concentra, principalmente, sobre sus avenidas principales: Eloy Alfaro, Amazonas y 10 de Agosto, aunque, este sector no ha tenido un impulso destacado en lo que tiene que ver con el desarrollo inmobiliario corporativo en los últimos años.

3.6 Zona Comercial

Debe destacarse que vecino al sector analizado se encuentra un eje comercial importante, liderado por la presencia del **Mall El Jardín**, que motivó, en su momento, un desarrollo creciente de comercio de todo tipo.

3.7 Características de la construcción en el sector

En los desarrollos inmobiliarios del sector, antiguo y nuevo; residencial, de oficinas y comercial, predomina el sistema tradicional de construcción, aunque cada vez más se aplican modernas y novedosas técnicas constructivas, especialmente en cuanto tiene que ver con los materiales utilizados en los acabados y con la tecnología de punta que se pone al servicio de los ocupantes de las edificaciones.



No se encuentran elementos de tabla de ilustraciones.

Imagen 5: Edificaciones en el Sector



FUENTE: Propia. Fotografía Clínica Pasteur.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009.

Imagen 6: Consultorios por el Sector



FUENTE: Propia. Fotografía del sector.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009.



3.8 Demografía de la zona

En este sector ha posicionado, predominantemente, población de estratos medio y medio alto. Se puede apreciar que el nuevo desarrollo inmobiliario, apalancado principalmente en proyectos de vivienda multifamiliar, corporativos y comerciales, no es aún muy significativo.

3.9 Estratificación socioeconómica

De acuerdo con las características del sector analizado, con la evolución del suelo en Quito y con el posicionamiento demográfico predominante en este lugar, se considera que el mercado objetivo para el proyecto haría parte, fundamentalmente, del Nivel Socioeconómico medio y Medio Alto, el cual cuenta con ingresos mensuales familiares promedio entre US\$ 1,200 hasta US \$ 3,500.

3.10 Vocación inmobiliaria del sector y del terreno

De acuerdo con el proceso de desarrollo inmobiliario registrado históricamente en esta parte de la ciudad, así como con los análisis de oferta del mismo, puede establecerse que su vocación inmobiliaria actual es múltiple: residencial (fundamentalmente multifamiliar), corporativa y comercial.

3.10.1 Ventajas

- ✓ Tanto el sector como el proyecto cuentan con una excelente ubicación
- ✓ Se disponen de completos servicios públicos
- ✓ El sector y el proyecto tienen vocación múltiple: residencial / corporativa / comercial
- ✓ Sector inmobiliariamente consolidado para Nivel Socioeconómico Medio y Medio Alto
- ✓ Sector con aceptable demanda para productos inmobiliarios
- ✓ Vecindad y/o cercanía a los más importantes sectores y centros comerciales, culturales, financieros, hoteleros y de entretenimiento del norte de Quito



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

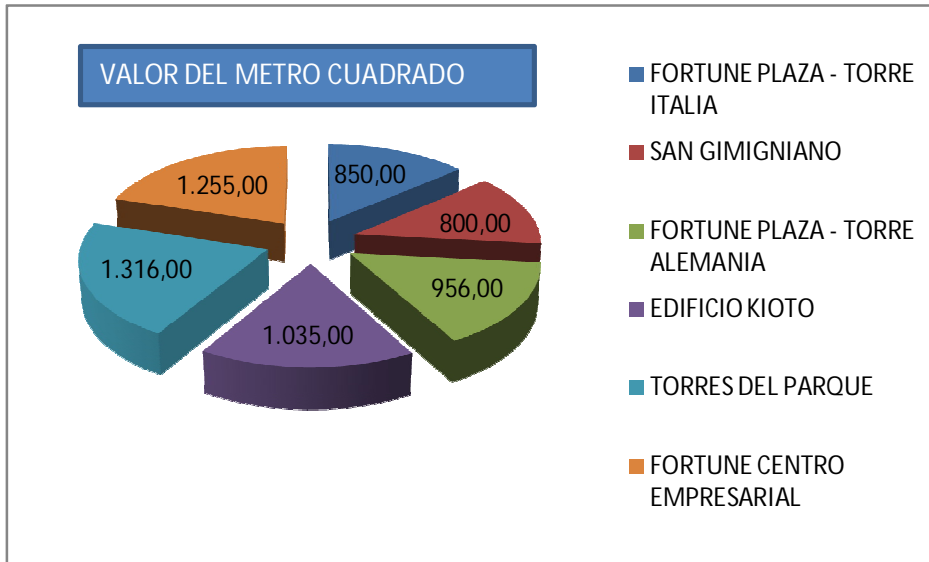
- ✓ Amplia e importante red vial de acceso, generalmente en buen estado de conservación
- ✓ Suficiente transporte público
- ✓ Terreno con tres frentes; uno, muy importante, sobre la Avenida Eloy Alfaro.
- ✓ Topografía regular del terreno
- ✓ La orientación del terreno es buena

3.10.2 Desventajas

- Percepción de inseguridad nocturna
- Intenso flujo vehicular en principales avenidas del sector
- Congestión vehicular en horas pico
- Notoria contaminación ambiental, auditiva y visual
- Congestión de estacionamientos en el entorno de la propiedad
- Imposibilidad de estacionar sobre la avenida Eloy Alfaro
- La tendencia al incremento de locales comerciales en las plantas bajas de los inmuebles ubicados sobre la avenida Eloy Alfaro, y las calles aledañas. También es notorio este proceso en las avenidas importantes que circundan al proyecto, como son las avenidas Amazonas, 10 de Agosto, Mariana de Jesús y República.
- Los inmuebles vecinos son antiguos y se encuentran en regular estado de conservación, lo cual no aporta a una imagen positiva

3.11 Análisis de la competencia de departamentos

Gráfico 8: Valor Metro Cuadrado del Sector



FUENTE: Gridcon Cia. Ltda.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009.

3.11.1 Competencia sector directo

La evaluación de la competencia en el Sector Directo comprendió 3 proyectos de departamentos/suites actualmente en oferta es este sector, cuyos precios absolutos promedio están entre US\$ 40,000 hasta US\$ 70,000.

- ◆ De los 3 proyectos en oferta en el Sector Directo, el 75% están ubicados hacia La Avenida Eloy Alfaro, sobre las calles Italia y Alemania, respectivamente; el 25% restante (1 proyecto) está en el costado este del sector.
- ◆ En general se tratan de proyectos medianos, con un promedio de 27 unidades por edificio.



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

- ◆ El inventario total del sector, considerando las unidades ya vendidas y las aún disponibles, es de 81 departamentos, que equivalen a 4,664m². El inventario disponible en el momento del análisis ascendía a 42 unidades (51%) en 2,497m² (53%).
- ◆ La superficie promedio de los departamentos en oferta en el sector está en un rango entre 50m² y 72m², con un promedio de **64m²**.
- ◆ El precio absoluto por departamento se ubica en un rango entre US\$ 47,424 y US\$ 65,948; el promedio es de **US\$ 57,158**. Según este factor, estos proyectos están claramente dirigidos a la demanda de sector medio.
- ◆ El precio promedio por m² se encuentra entre US\$ 800 y US\$ 956; su promedio es de **US\$ 903**.
- ◆ El nivel de absorciones en los proyectos analizados dentro del sector no son demasiado halagadoras: el 75% rota algo más de 1.3 unidades mensuales (siendo la más alta de todas la observada en la Torre Alemania de FORTUNE PLAZA, con 2.49 unidades/mes); el 25% restante no alcanza la unidad mensual en ventas.
- ◆ El 100% de los proyectos analizados empezaron su desarrollo entre abril y mayo de 2007.
- ◆ Al parecer, este es un sector que otorga mucha importancia al producto "**SUITES**", dados los niveles de absorción registrados en la Torre Italia, en las que casi el 68% del producto comercializado es suite, y tan sólo un 32% lo conforma el producto departamento de hasta dos dormitorios. Mientras tanto, el otro proyecto (San Gimignano) presenta productos de hasta tres dormitorios, pero registra, en cambio, las absorciones más bajas del sector (menos de la unidad por mes).
- ◆ Todos los proyectos entregan un estacionamiento con cada departamento/suite.
- ◆ Los servicios comunales no son muy considerados en este sector: ninguno de ellos cuenta con piscina ni canchas al aire libre; solamente el 25% ofrece hidromasaje y áreas verdes; pero, todos los proyectos disponen de sala comunal.
- ◆ La seguridad, en cambio, sí es una característica muy tomada en cuenta en el Sector Directo: todos los proyectos se han desarrollado en conjuntos cerrados, cuentan con caseta para guardia y tienen intercomunicadores.



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

- ◆ Los buenos acabados y muebles empotrados en closets, cocina y baños son un estándar en el 100% de los proyectos de este sector.
- ◆ La prensa, los volantes, las revistas y la presencia de vallas, son los medios más utilizados por los proyectos.

3.12 Análisis de la competencia de oficinas/ consultorios

La evaluación de la competencia en el sector de oficinas comprendió 2 proyectos de oficinas.

- ◆ Por su ubicación dentro de la zona analizada, pueden apreciarse dos grupos de concentración de proyectos: el uno, al este más cercano a la Avenida Amazonas y limítrofe con el Parque La Carolina, y el otro al oeste, con límite a la Av. Eloy Alfaro. El primero acoge el 75% de los edificios evaluados.
- ◆ La mayoría de los proyectos de oficinas analizados (89%) son medianos: ellos cuentan entre 17 y 173 unidades en oferta. El promedio aritmético es de 70 unidades por edificio.
- ◆ El inventario total registra 211 oficinas en oferta, equivalentes a 13,697m², de los cuales, al momento del análisis, se tenían disponibles 70 oficinas (33%) en 4,827m² (35%).
- ◆ El tamaño de las oficinas en oferta varía entre 66m² y 187m² por unidad; su promedio es de 106m².
- ◆ El mayor tamaño de algunas unidades se debe a que su esquema de diseño corresponde a plantas libres. Para el caso de FORTUNE PLAZA, el tamaño menor se debe a que en su mayoría están destinados a consultorios médicos y afines, que característicamente están en el orden de esas áreas, por así requerirlo ese mercado específico.
- ◆ El precio absoluto promedio por oficina en este sector se ubica en un rango entre US\$ 68,594 y US\$ 250,215. El promedio es de US\$ 133,819.
- ◆ En cuanto al precio por m², el promedio aritmético en estos sectores es de US\$ 1,202.



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

- ◆ El nivel de absorción de estos proyectos es bastante baja: según la última toma de información, el 100% de edificios registra una rotación de menos de una unidad mensual.
- ◆ El 100% de los edificios evaluados empezó su desarrollo en el año 2007.
- ◆ El 100% de proyectos entrega 1 estacionamiento con cada oficina.
- ◆ Un 75% de los edificios dispone de 1 baño en cada unidad; el 25%, así mismo dependiendo del tamaño de la oficina, ofrece 2 baños por unidad.
- ◆ Todos los proyectos disponen de estacionamientos para clientes y de sala comunal.
- ◆ De los tres edificios corporativos analizados en esta zona, el 33% dispone de 1 ascensor; un proyecto (33%) ofrece tres elevadores y otro entrega 2 ascensores.
- ◆ Como era de esperarse, la seguridad es una característica esencial para los proyectos de oficinas analizados: todos tienen caseta para guardianía e intercomunicadores, y todos disponen de alarmas.
- ◆ Entre los medios de promoción utilizados por los edificios ejecutivos, se destaca el uso de la prensa y de medios impresos, además del rótulo (75% de ellos), como medio de promoción para el proyecto.

3.13 Análisis de la Demanda de Vivienda

3.13.1 Definiciones fundamentales para el mercado:

Para un mejor entendimiento de la terminología utilizada en este análisis, a continuación se explican sus principales conceptos:

a. Absorción

La absorción de un proyecto es su capacidad de colocación en el mercado en relación al tiempo; es decir, el volumen, en unidades y / o en metros cuadrados, de viviendas vendidas respecto del total de la oferta del proyecto, volumen calculado en relación a un determinado periodo de tiempo.



b. Demanda Inmobiliaria Total (DT)

Puede considerarse como Demanda Inmobiliaria Total o **Mercado Inmobiliario Potencial**, al conjunto de todos los hogares establecidos en determinado lugar.

c. Demanda Inmobiliaria Potencial (DP)

La Demanda Inmobiliaria Potencial se refiere al conjunto de hogares establecidos en un determinado lugar, que manifiestan **interés** en adquirir vivienda, en un determinado periodo de tiempo que, para el caso de los análisis de **Gridcon**, es de tres años.

d. Demanda Potencial Calificada (DPC)

Se refiere al conjunto de hogares que deben cumplir con las siguientes condiciones:

Manifestar **interés** en adquirir vivienda en un plazo de tres años.

Estar **calificados** para acceder a la **oferta** de vivienda en términos de independencia laboral o profesional, hábiles para contratar y dentro de los parámetros de edad para ser sujetos de crédito

Tener la capacidad económica para adquirir la vivienda bajo las condiciones actuales del mercado, y que hacerlo mediante un **crédito**.

e. Demanda Potencial Calificada Total (DPCT)

Es el conjunto de hogares que manifiestan **interés** en adquirir vivienda en un plazo de tres años y que tienen la capacidad legal y económica para hacerlo, ya sea de **contado** o a **crédito**.

f. Hogar

Es la Unidad conformada por una o más personas que viven bajo un mismo techo, con un jefe de familia y en relación de consanguinidad o parentesco.



g. Niveles Socioeconómicos (NSE)

Grupo de hogares clasificados de acuerdo con sus características sociales y económicas.

Para definir los NSE no sólo se toman en cuenta los ingresos de quienes conforman el hogar, sino que existen otros indicadores como son el nivel de instrucción del jefe de familia y su cónyuge, sus ocupaciones, la apariencia de la vivienda, la posesión de bienes y aparatos en el hogar, entre los principales.

h. Oferta Inmobiliaria (Categoría Vivienda)

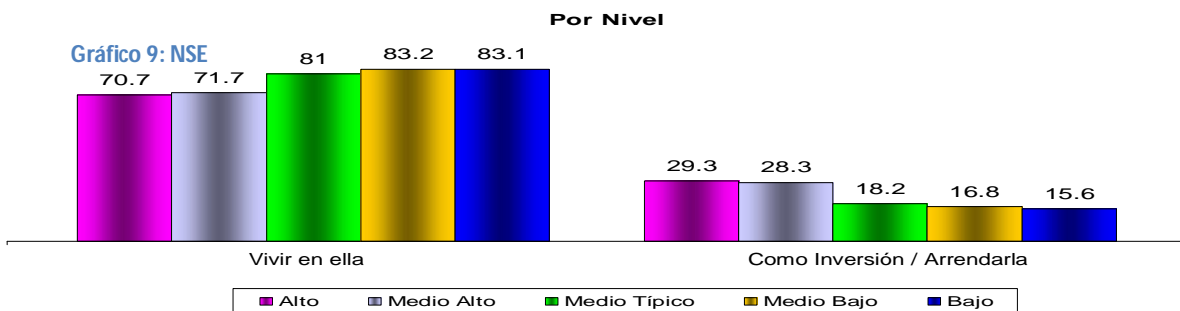
La Oferta Inmobiliaria se refiere al número total de unidades de vivienda disponibles para su venta.

i. Vivienda

Corresponde a una unidad cerrada, independiente o que forma parte de un conjunto, con servicios básicos y ambientes específicos para ser habitada por una o más personas.

3.13.2 Principales Características de la Demanda de Vivienda

Las características básicas de la demanda de vivienda considerada para el proyecto FORTUNE PLAZA, las cuales se han determinado de acuerdo con las siguientes investigaciones y variables: Estudios de Demanda de Vivienda para la ciudad de Quito y sus valles Evaluación del entorno de ubicación del terreno evaluado. Análisis del Nivel Socioeconómico (NSE) definido para el mercado objetivo del proyecto, correspondiente a los estratos medio y medio alto.

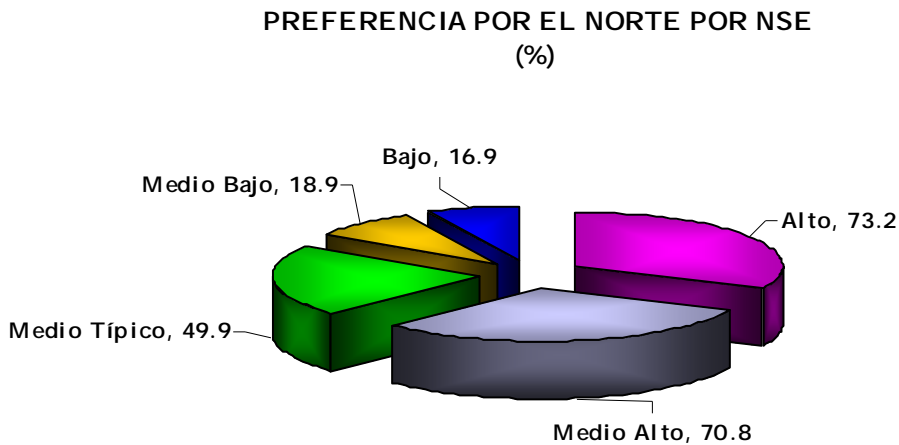


El 71.7% del NSE medio alto compraría su nueva vivienda para "vivir en ella"; la diferencia (28.3%) la adquiriría como inversión.

b. Preferencia hacia el Norte

El 70.8% del NSE medio alto preferiría seleccionar como lugar de habitación al **Norte** de la ciudad. Aún más, la tendencia de este volumen pudiera ser mayor, por cuanto para muchos habitantes del sur y centro de la ciudad el vivir en el sector norte se constituye en una aspiración de estatus.

Gráfico 10: Preferencia del Sector Norte



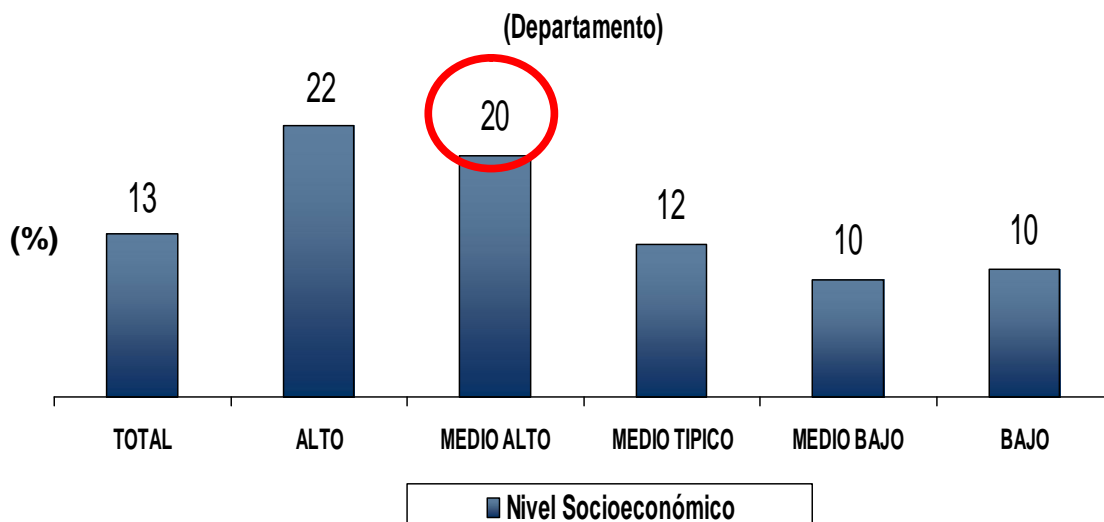
FUENTE: Gridcon Cia. Ltda.

FECHA: Diciembre, 2008.

c. Preferencia del tipo de vivienda a adquirir (tipo departamento)

En el NSE medio alto la preferencia para adquirir vivienda tipo departamento es del 19.6%, volumen mayor al de años anteriores. Según la investigación, en la medida en que el NSE es más alto, la preferencia por adquirir vivienda tipo departamento es mayor.

Gráfico 11: Preferencia del Tipo de Vivienda



FUENTE: Gridcon Cia. Ltda.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Diciembre, 2008.

3.14 Análisis de la oferta actual de departamentos

3.14.1 Sectores de Vivienda Analizados

El presente Estudio realizado por Gridcom evalúa la oferta disponible de proyectos de departamentos/suites. Dadas las características de la zona, la ubicación del proyecto y su



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS “FORTUNE PLAZA”

tamaño, se evaluaron conjuntos de departamentos/suites disponibles en el Sector Directo determinado para la investigación. Así mismo, de acuerdo con los niveles socioeconómicos definidos para el proyecto (medio y medio alto), todos los proyectos multifamiliares analizados se encuentran en un rango de precios absolutos promedio entre US\$ 40,000 hasta US\$ 70,000.

3.14.2 Principales Características de los Proyectos de Vivienda en sectores Analizados

Tabla 3: Características de Vivienda del Sector

Concepto	Unidad	Sector Directo
# proyectos	Unidad	3
# Unidades por proyecto	Unidad	13 - 35
Tamaño de las unidades	m ²	50 - 72
# de dormitorios	Unidad	1 - 2 - 3
# de estacionamientos	Unidad	1
Valor promedio / m ²	US\$	800 - 956
Valor promedio / unidad	US\$	47,424 - 65,948
Cuota Inicial (30%)	US\$	14,227 - 19,784
Valor a Financiar (70%)	US\$	33,197 - 46,163
Cuota mes /15 años (T. I. 14%)	US\$	631.57 - 878.26
Ingreso familiar prom. mes	US\$	2,585 - 3,435

FUENTE: Gridcon Cia. Ltda. FECHA: Diciembre, 2008.

3.15 Principales características de la demanda de oficinas

Dentro de esta categoría se han realizado análisis sobre el desarrollo inmobiliario destinado a diversos servicios médicos, como hospitales y consultorios médicos. Su detalle es el siguiente:

3.15.1 Ubicación



- La ubicación es el atributo más importante para establecer un proyecto corporativo
- En Quito, el sector **centro norte** constituye la zona preferida para oficinas
- El proyecto debe estar dentro o cerca de sectores corporativos consolidados
- Debe ubicarse cerca de sectores y / o centros comerciales
- Debe tener vecindad con lugares de comida

3.15.2 **Ubicación respecto a accesos**

- El proyecto debe levantarse sobre una vía principal
- Debe contar con una malla vial que facilite el acceso al mismo, así como facilitar al máximo su comunicación con otros importantes sectores de la ciudad
- El sector de ubicación del proyecto debe contar con suficiente transporte público para servicio de clientes y empleados

3.15.3 **Entorno**

- El entorno del proyecto debe albergar edificaciones en excelente estado de conservación

3.15.4 **Demografía de la zona**

- La demanda de oficinas prefiere zonas inmobiliariamente consolidadas, generalmente ocupadas por estratos del primera categoría

3.15.5 **Tamaño de las oficinas**

- Las Multinacionales o empresas nacionales de prestigio usualmente requieren espacios abiertos en áreas iguales o mayores a 300m².

- El requerimiento de las PYMES -Empresas medianas y pequeñas- es de oficinas con áreas entre 100m² hasta 300m².
- Las empresas pequeñas y los profesionales independientes (médicos, odontólogos, abogados, etc.) requieren oficinas con áreas menores a 100m².

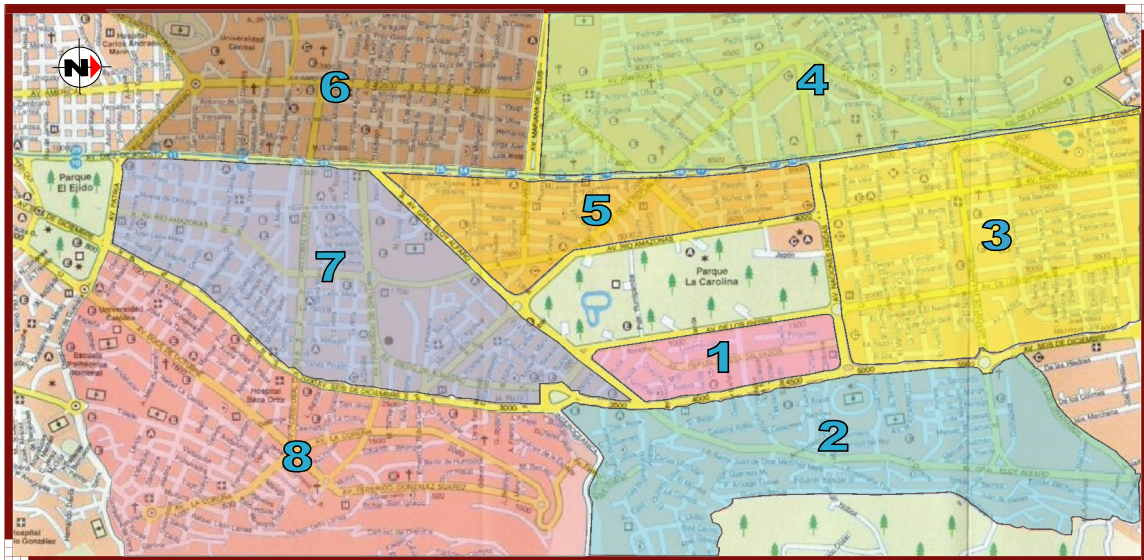
3.16 Análisis de la oferta de proyecto de oficinas

3.16.1 Ejes de Desarrollo de Oficinas en Quito

Tradicionalmente, y teniendo como su **núcleo eje al Parque La Carolina**, en el sector Centro Norte se ha erigido el mayor volumen de edificios ejecutivos de Quito.

Sobre esta base, para sus análisis, **Gridcon** ha dividido a este sector en varias Zonas, consideradas los **polos** de mayor desarrollo corporativo de la capital:

Imagen 7: Polos de Desarrollo Corporativo En Quito



FUENTE: Gridcon Cia. Ltda.

FECHA: Diciembre, 2008.



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS “FORTUNE PLAZA”

- **Zona 1 – República de El Salvador.-** Su columna vertebral es la avenida República de El Salvador; está limitada por las siguientes avenidas: al norte, la Naciones Unidas; al sur, la Eloy Alfaro; al este, la 6 de Diciembre; y, al oeste, la de Los Shyris.
- **Zona 2 – Bellavista / El Batán.-** Tiene como eje central a la avenida Eloy Alfaro. Se encuentra entre las siguientes límites: la avenida de Los Granados, al norte; la Vía Interoceánica Guayasamín, al sur; el Parque Metropolitano.
- **Zona 3 – Ñaquito.-** A esta zona las limitan las siguientes avenidas: por el norte, la Río Coca; por el sur, la Naciones Unidas; por el este, la 6 de Diciembre; y por el oeste, la 10 de Agosto.
- **Zona 4 – América Norte.-** Teniendo como eje a la avenida América, esta zona está limitada: al norte, por las avenidas El Inca y Edmundo Carvajal; al sur, por la avenida Mariana de Jesús; al oriente, por la avenida 10 de Agosto; y al occidente, por la avenida Mariscal Sucre (Occidental).
- **Zona 6 – América Sur.-** Su eje es el tramo sur de la avenida América; se encuentra entre las siguientes avenidas: norte, Mariana de Jesús; sur, Universitaria y Pérez Guerrero; este, 10 de Agosto; oeste, Mariscal Sucre.
- **Zona 7 – La Mariscal / La Pradera.-** El eje central de esta zona es el tramo sur de la avenida Amazonas. Sus límites son: al norte, la avenida Eloy Alfaro; al sur, la Patria; al este, la 6 de Diciembre; al oeste, la 10 de Agosto.
- **Zona 8 – 12 de Octubre.-** Su eje lo constituyen las avenidas 12 de Octubre y González Suárez. Está limitada al norte, con la Vía Interoceánica Guayasamín; al sur, con la avenida Ladrón de Guevara; al oriente, con la Vía de Los Conquistadores; y al occidente, con la avenida 6 de Diciembre.

3.16.2 Evaluación de la Vocación Corporativa del Proyecto

Se reitera en que el sector que conforma el Parque La Carolina se ha constituido, a través de los años, en el núcleo eje para el desarrollo de proyectos de oficinas en el centro norte de Quito: a su alrededor, o en zonas vecinas, se ubica la mayoría de edificios corporativos construidos en los últimos años en el Distrito Metropolitano.

En este sentido, pues, el potencial del terreno para desarrollar en él un proyecto corporativo, se considera favorable (aún antes de analizar la competencia para el mismo), y pese a que se encuentra casi en el límite de la **Zona 7**, en donde se han desarrollado aún pocos proyectos de orden corporativo o médico.



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS “FORTUNE PLAZA”

Además, el proyecto cuenta con una muy buena red vial de acceso, un entorno inmobiliario consolidado (en las categorías vivienda y comercial, principalmente), y se encuentra muy cerca de los más importantes sectores y centros comerciales, financieros, hoteleros y de entretenimiento del norte de la ciudad. Además, este sector ha conformado un “cluster” destinado a la salud y diversos servicios médicos, que, para los fines que persigue FORTUNE PLAZA, podría ser interesante.

En resumen, el proyecto se ajusta a adecuadamente a la mayoría de las características “externas” (las del entorno) de la demanda de oficinas/consultorios; las “internas”, es decir, las específicas de un edificio corporativo, deberían cumplirse por parte de los constructores y promotores, en el caso de decidirse por erigir una edificación en esta categoría inmobiliaria.

3.17 Análisis de la oferta actual de oficinas/ consultorios en el sector

3.17.1 Sector Corporativo Analizado

Según la ubicación y tamaño del proyecto evaluado, se evaluará su potencial competencia, es decir, los edificios corporativos en oferta en la **Zona 5 – La Carolina - República**, de acuerdo con las principales variables competitivas que afectan al proyecto “FORTUNE PLAZA”.

Imagen 8: Oferta de Oficinas y Consultorios



FUENTE: Gridcon Cia. Ltda.

FECHA: Diciembre, 2008.

3.17.2 Principales características de los proyectos de oficinas analizados

Tabla 4: Características de Proyectos de Oficinas

Concepto	Unidad	Valores
Número de proyectos	Unidad	3
Número de unidades por proyecto	Unidad	17 – 173
Tamaño de las unidades	m ²	66 – 187
Número de baños	Unidad	1 – 2
Número de estacionamientos	Unidad	1
Valor promedio del m ²	US\$	1,035 – 1,316
Valor promedio de la unidad	US\$	68,594 – 250,215
Cuota Inicial (40%)	US\$	27,437 – 100,086
- Valor a Financiar (60%)	US\$	41,156 – 150,129
Cuota mensual por 5 años (14% Tasa Interés)	US\$	1,596 – 5,822

FUENTE: Gridcon Cia. Ltda. FECHA: Diciembre, 2008.



3.17.3 Conclusiones del Análisis de la Oferta de Oficinas

La evaluación de la competencia en el sector de oficinas comprendió 2 proyectos de oficinas (a más del proyecto propuesto), ubicados en la **Zona 5 – La Carolina/República**, sin discriminar en el rango de precios absolutos.

- ◆ Por su ubicación dentro de la zona analizada, pueden apreciarse dos grupos de concentración de proyectos: el uno, al este de la Zona 5, más cercano a la Avenida Amazonas y limítrofe con el Parque La Carolina, y el otro al oeste de esta Zona, con límite a la Av. Eloy Alfaro. El primero acoge el 75% de los edificios evaluados. En segundo grupo se ubica el proyecto FORTUNE PLAZA.
- ◆ La mayoría de los proyectos de oficinas analizados (89%) son medianos: ellos cuentan entre 17 y 173 unidades en oferta. El promedio aritmético es de 70 unidades por edificio.
- ◆ El inventario total registra 211 oficinas en oferta, equivalentes a 13,697m², de los cuales, al momento del análisis, se tenían disponibles 70 oficinas (33%) en 4,827m² (35%).
- ◆ El tamaño de las oficinas en oferta varía entre 66m² y 187m² por unidad; su promedio es de 106m².
- ◆ El mayor tamaño de algunas unidades se debe a que su esquema de diseño corresponde a plantas libres. Para el caso de FORTUNE PLAZA, el tamaño menor se debe a que en su mayoría están destinados a consultorios médicos y afines, que característicamente están en el orden de esas áreas, por así requerirlo ese mercado específico.
- ◆ El precio absoluto promedio por oficina en este sector se ubica en un rango entre US\$ 68,594 y US\$ 250,215. El promedio es de US\$ 133,819.
- ◆ En cuanto al precio por m², el promedio aritmético en estos sectores es de US\$ 1,202.
- ◆ El nivel de absorción de estos proyectos es bastante baja: según la última toma de información, el 100% de edificios registra una rotación de menos de una unidad mensual.



- ◆ El 100% de los edificios evaluados empezó su desarrollo en el año 2007.
- ◆ El 100% de proyectos entrega 1 estacionamiento con cada oficina.
- ◆ Un 75% de los edificios dispone de 1 baño en cada unidad; el 25%, así mismo dependiendo del tamaño de la oficina, ofrece 2 baños por unidad.
- ◆ Todos los proyectos disponen de estacionamientos para clientes y de sala comunal.
- ◆ De los tres edificios corporativos analizados en esta zona, el 33% dispone de 1 ascensor; un proyecto (33%) ofrece tres elevadores y otro entrega 2 ascensores.
- ◆ Como era de esperarse, la seguridad es una característica esencial para los proyectos de oficinas analizados: todos tienen caseta para guardianía e intercomunicadores, y todos disponen de alarmas.
- ◆ Entre los medios de promoción utilizados por los edificios ejecutivos de la **Zona 5**, se destaca el uso de la prensa y de medios impresos, además del rótulo (75% de ellos), como medio de promoción para el proyecto.

3.18 Conclusiones Generales

De acuerdo con los análisis del entorno y de demanda y oferta realizados, **Gridcon Inteligencia Inmobiliaria** determino que la vocación inmobiliaria del terreno evaluado es múltiple: vivienda / oficinas / comercio.

La ubicación del proyecto es buena para el desarrollo de proyectos en las categorías anotadas: residencial, corporativa y comercial. Esta ubicación se considera adecuada gracias a los siguientes factores, principalmente: su cercanía / vecindad con los más importantes sectores residenciales, corporativos, financieros, culturales, hoteleros y de entretenimiento del norte y centro de Quito; la amplia red vial que cruza por este sector; el gran desarrollo inmobiliario suscitado en este sector en los últimos años; sus completos servicios públicos; suficiencia de transporte urbano; sector en consolidado para nivel socioeconómico medio y medio alto.

Imagen 9: Imágenes Competencia

 Sistema de Información Inmobiliaria Dinámica OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES		FICHA DE DATOS GRIDCON																									
Proyecto EDIFICIO KYOTO Dirección INGLATERRA Y AV. REPUBLICA Fecha visita 22 May 2008 Teléfonos V. 2805-847 2807-215		Código IMQ 8908 Distrito YAVIRAC Parroquia EL BATAN Barrio LA CAROLINA																									
Datos Urbanos Tipo de Emplazamiento Edificio Solo Oficinas Estratificación Inmobiliaria C (>800 Y <=1000 US\$/m²) Entorno Edificaciones en buen estado Demografía de la zona Conectividad Ubicación En Vía Secundaria		Z. Ciudad NORTE Zona Sid LA CAROLINA Barrio Sid LA CAROLINA Cod. Enc. SANTIAGO																									
Recreación Sala comunal No Estado, Cilen. SI		No. Em. 138 Z 89 Sector																									
Seguridad y Guardiana Caseta de guarda SI Intercomunicadores SI Alarmas SI Equipos Incendios SI		Obra Gris Estructura Hormigón armado Mampostería M2																									
Servicios Adicionales Cabina SI Generador SI No. de Ascensores 1		Puertas y Ventanería En Acabados Puertas Maderas Ventanería Aluminio Lineas Telefónicas 2																									
Instalaciones Especiales Usoes No Permitidos Dependencias Públicas Cochinos Barbas																											
Acabados Interiores Área de Exhibición y Ventas Área de Oficinas PORCELANATO Recepción PORCELANATO Superficie de Bodega CERÁMICA Baños CERÁMICA Auditorio CERÁMICA Salón de Recepciones CERÁMICA Cafetería CERÁMICA Salón de Video Conferencia CERÁMICA		Acabados Exteriores Pisaca Porcelanato Paredes Amiantita Cubiertas Hormigón																									
Realizaciones Arquitectos ARL GINA VASCONEZ Constructores GV CONSTRUCCIONES Vendedores GV CONSTRUCCIONES Desarrollador GV CONSTRUCCIONES		Forma de pago % desc. al contado % mínima cuota línc. 30.0% % de reserva 20.0%																									
Medios de Promoción Prensa SI Revistas SI TV No Radio No		Medios de Promoción Revistas SI Volantes SI Radio No																									
Financiamiento Si Tiene Financiamiento No Institución		Moneda Dólares % Financ. 50% Plazo 10AÑ. Tasa 15% Moneda Cuota mensual Ingresos Fam.																									
Promotor Directo Bancos PICHINCHA Mutualistas		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Moneda</th> <th>% Financ.</th> <th>Plazo</th> <th>Tasa</th> <th>Moneda Cuota mensual</th> <th>Ingresos Fam.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dólares</td> <td>50%</td> <td>10AÑ.</td> <td>15%</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Moneda	% Financ.	Plazo	Tasa	Moneda Cuota mensual	Ingresos Fam.	Dólares	50%	10AÑ.	15%														
Moneda	% Financ.	Plazo	Tasa	Moneda Cuota mensual	Ingresos Fam.																						
Dólares	50%	10AÑ.	15%																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Moneda</th> <th>% Financ.</th> <th>Plazo</th> <th>Tasa</th> <th>Moneda Cuota mensual</th> <th>Ingresos Fam.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dólares</td> <td>50%</td> <td>10AÑ.</td> <td>15%</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Moneda	% Financ.	Plazo	Tasa	Moneda Cuota mensual	Ingresos Fam.	Dólares	50%	10AÑ.	15%			<table border="1"> <thead> <tr> <th>Moneda</th> <th>% Financ.</th> <th>Plazo</th> <th>Tasa</th> <th>Moneda Cuota mensual</th> <th>Ingresos Fam.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dólares</td> <td>50%</td> <td>10AÑ.</td> <td>15%</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Moneda	% Financ.	Plazo	Tasa	Moneda Cuota mensual	Ingresos Fam.	Dólares	50%	10AÑ.	15%		
Moneda	% Financ.	Plazo	Tasa	Moneda Cuota mensual	Ingresos Fam.																						
Dólares	50%	10AÑ.	15%																								
Moneda	% Financ.	Plazo	Tasa	Moneda Cuota mensual	Ingresos Fam.																						
Dólares	50%	10AÑ.	15%																								
Car. Ofc. Superficie Promedio Car. Deps. Precio Promedio Precio Promedio \$2		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Car. Ofc.</th> <th>Superficie Promedio</th> <th>Car. Deps.</th> <th>Precio Promedio</th> <th>Precio Promedio \$2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>21</td> <td>80</td> <td>5</td> <td>\$90,094</td> <td>\$1,855</td> </tr> </tbody> </table>		Car. Ofc.	Superficie Promedio	Car. Deps.	Precio Promedio	Precio Promedio \$2	21	80	5	\$90,094	\$1,855														
Car. Ofc.	Superficie Promedio	Car. Deps.	Precio Promedio	Precio Promedio \$2																							
21	80	5	\$90,094	\$1,855																							



CR CONSTRUCTORA
 PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

Imagen 10: Imagen Terreno del Proyecto

		FICHA DE DATOS GRIDCON																																																																																																											
Proyecto: FORTUNE PLAZA - TORRE ITALIA Dirección: AV. ELOY ALFARO E ITALIA		Código IMQ: 3305 Distrito: YAMRAC Parroquia: EL BATAH Barrio: CRUZ TOBAR	Z. Ciudad: NORTE Zona Sid: LA CAROLINA Barrio Sid: BATAH BAJO Cod. Enc.: JAVIER																																																																																																										
Fecha visita: 27 mar 2008 Teléfonos V.: 2628-568 2807-388		No. Enc.: 2251 Zona: 75 Sector:																																																																																																											
Tiempo Urbanos Tipo de Vivienda: Departamentos en Edifolios en Conjunto Estratificación de Zona: Media Entorno: Edificaciones comerciales Demografía de la zona: Consolidada																																																																																																													
Recreación Piscina: No Sauna: No Turco: No Hidromasaje: No Canchas cubiertas: No Canchas aire libre: No																																																																																																													
Servicios Adicionales Sistema: SI Generador: SI Ascensores: SI Estacion. Visitas: SI Valor Condom.: SI Seguridad y Guardia Conjunto cerrado: SI Caseta de guardia: SI Intercomunicadores: SI Alarmas: No Equipos Incendios: SI																																																																																																													
Obra Civil Sala comunal: SI Áreas Verdes: No Muebles Estructura: Hormigón Mampostería: Bloque Closets: SI Cocina: SI Baños: SI																																																																																																													
Status del Proyecto Puertas: Aglomerado Ventanetas: Aluminio Calefactores: Sin calefactores En Obra Muerta																																																																																																													
Acabados interiores Pisos: MARMOL (FRENTE), CERAMICO (DORSAL), MARMOL (COMEDOR) (PISO), MARMOL (BAÑOS) (PISO) Paredes: PINTURA Cielos Raso: YESO A. Social: MARMOL A. Intima: MARMOL Cocina: MARMOL Baños: CERAMICO																																																																																																													
Acabados Exteriores Pisos: Piedra Paredes: Pintura Cubiertas: Hormigón																																																																																																													
Realizadores Arquitectos: A.R.G. CARLOS REYES Constructores: CR CONSTRUCTORA Vendedores: PROBIMOBILIARA - NALDA Desarrollador: CR CONSTRUCTORA																																																																																																													
Tipo de atención Sala de ventas: SI Vendedores: SI Unidad Modelo: No																																																																																																													
Forma de pago % desc. al contado: % mínima cuota inc. 20.0% % de reserva 10.0%																																																																																																													
Medios de Promoción Prensa: SI TV: No Radio: SI Revistas: SI Vallas: No Volantes: SI Rótulo Proyecto: SI Pancartas: No Correo Directo: SI Otros: www.proimobil.com																																																																																																													
No Tiene Financiamiento Institucion No Comparte Financiamiento Moneda % Financi. Plazo Tasa Cuota mensual Ingresos Fam.																																																																																																													
Promotor Directo Financieras Bancos Mutualistas Cooperativas Leasing Inmobiliario																																																																																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Sup. Terreno</th> <th>Sup. Constr.</th> <th>Baños</th> <th>Servicio D. Estudio</th> <th>Planta</th> <th>Tel</th> <th>Cable</th> <th>Dobleplex</th> <th>Estacion Cubierta</th> <th>No. de estacionamien.</th> <th>No. de pisos Edificio</th> <th>Piso Disp.</th> <th>Cant. Venta</th> <th>Preco Venta</th> <th>Sala Comedor cocina</th> <th>Area de lavado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7 35.0</td> <td>1</td> <td>1.0</td> <td>No</td> <td>No</td> <td>No</td> <td>SI</td> <td>SI</td> <td>SI</td> <td>No</td> <td>SI</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>1-8</td> <td>3</td> <td>\$34,000</td> <td>SALA COMEDOR Y COCINA INTERIORES</td> <td>CUARTO DE BAÑOS INTERIOR</td> </tr> <tr> <td>7 40.0</td> <td>1</td> <td>1.0</td> <td>No</td> <td>No</td> <td>No</td> <td>SI</td> <td>SI</td> <td>SI</td> <td>No</td> <td>SI</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>1-8</td> <td>4</td> <td>\$37,000</td> <td>SALA COMEDOR Y COCINA INTERIORES</td> <td>CUARTO DE BAÑOS Y LAVADERA</td> </tr> <tr> <td>7 43.0</td> <td>1</td> <td>1.0</td> <td>No</td> <td>No</td> <td>No</td> <td>SI</td> <td>SI</td> <td>SI</td> <td>No</td> <td>SI</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>1-8</td> <td>2</td> <td>\$40,000</td> <td>SALA COMEDOR Y COCINA INTERIORES</td> <td>CUARTO DE BAÑOS Y LAVADERA</td> </tr> <tr> <td>7 50.0</td> <td>1</td> <td>1.0</td> <td>No</td> <td>No</td> <td>No</td> <td>SI</td> <td>SI</td> <td>SI</td> <td>No</td> <td>SI</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>1-8</td> <td>5</td> <td>\$57,000</td> <td>SALA COMEDOR Y COCINA INTERIORES</td> <td>CUARTO DE BAÑOS Y LAVADERA</td> </tr> <tr> <td>7 60.0</td> <td>1</td> <td>1.5</td> <td>No</td> <td>No</td> <td>No</td> <td>SI</td> <td>SI</td> <td>SI</td> <td>No</td> <td>SI</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>1-8</td> <td>6</td> <td>\$58,000</td> <td>SALA COMEDOR Y COCINA INTERIORES</td> <td>CUARTO DE BAÑOS Y LAVADERA</td> </tr> </tbody> </table>				Sup. Terreno	Sup. Constr.	Baños	Servicio D. Estudio	Planta	Tel	Cable	Dobleplex	Estacion Cubierta	No. de estacionamien.	No. de pisos Edificio	Piso Disp.	Cant. Venta	Preco Venta	Sala Comedor cocina	Area de lavado	7 35.0	1	1.0	No	No	No	SI	SI	SI	No	SI	1	0	1-8	3	\$34,000	SALA COMEDOR Y COCINA INTERIORES	CUARTO DE BAÑOS INTERIOR	7 40.0	1	1.0	No	No	No	SI	SI	SI	No	SI	1	0	1-8	4	\$37,000	SALA COMEDOR Y COCINA INTERIORES	CUARTO DE BAÑOS Y LAVADERA	7 43.0	1	1.0	No	No	No	SI	SI	SI	No	SI	1	0	1-8	2	\$40,000	SALA COMEDOR Y COCINA INTERIORES	CUARTO DE BAÑOS Y LAVADERA	7 50.0	1	1.0	No	No	No	SI	SI	SI	No	SI	1	0	1-8	5	\$57,000	SALA COMEDOR Y COCINA INTERIORES	CUARTO DE BAÑOS Y LAVADERA	7 60.0	1	1.5	No	No	No	SI	SI	SI	No	SI	1	0	1-8	6	\$58,000	SALA COMEDOR Y COCINA INTERIORES	CUARTO DE BAÑOS Y LAVADERA
Sup. Terreno	Sup. Constr.	Baños	Servicio D. Estudio	Planta	Tel	Cable	Dobleplex	Estacion Cubierta	No. de estacionamien.	No. de pisos Edificio	Piso Disp.	Cant. Venta	Preco Venta	Sala Comedor cocina	Area de lavado																																																																																														
7 35.0	1	1.0	No	No	No	SI	SI	SI	No	SI	1	0	1-8	3	\$34,000	SALA COMEDOR Y COCINA INTERIORES	CUARTO DE BAÑOS INTERIOR																																																																																												
7 40.0	1	1.0	No	No	No	SI	SI	SI	No	SI	1	0	1-8	4	\$37,000	SALA COMEDOR Y COCINA INTERIORES	CUARTO DE BAÑOS Y LAVADERA																																																																																												
7 43.0	1	1.0	No	No	No	SI	SI	SI	No	SI	1	0	1-8	2	\$40,000	SALA COMEDOR Y COCINA INTERIORES	CUARTO DE BAÑOS Y LAVADERA																																																																																												
7 50.0	1	1.0	No	No	No	SI	SI	SI	No	SI	1	0	1-8	5	\$57,000	SALA COMEDOR Y COCINA INTERIORES	CUARTO DE BAÑOS Y LAVADERA																																																																																												
7 60.0	1	1.5	No	No	No	SI	SI	SI	No	SI	1	0	1-8	6	\$58,000	SALA COMEDOR Y COCINA INTERIORES	CUARTO DE BAÑOS Y LAVADERA																																																																																												
CURR. VIVIENDAS Superficie Promedio Cant. Disp. Precio Promedio Precio Promedio M2																																																																																																													
25 50 20 \$47,424 \$932																																																																																																													



FORTUNE PLAZA



CAPITULO 4 ANALISIS Y COMPOSICION TECNICA



4 *Análisis y Composición Técnica*

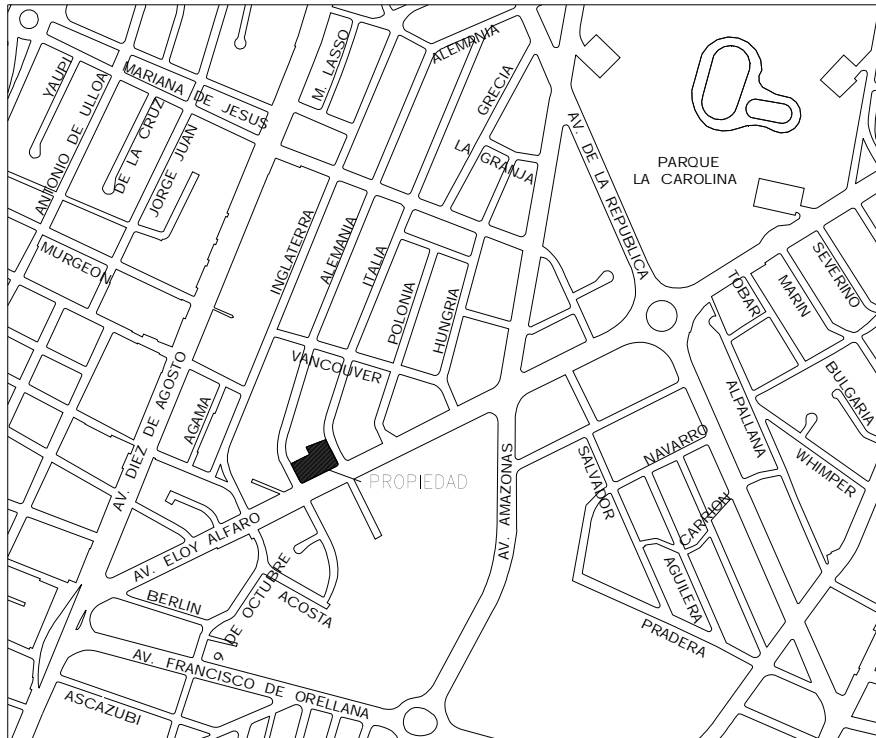
La arquitectura y composición técnica es el eje central de un proyecto inmobiliario. Sus características facilitan la identificación de las fortalezas y debilidades del edificio. A través de estos componentes se determinarían las estrategias de promoción y comercialización.

4.1 Análisis del terreno

4.1.1 Tipo de lote

El proyecto Fortune Plaza se desarrolla dentro de un lote de 3.170 m² con una geometría regular, ocupa prácticamente la mitad de una manzana, ubicado en la Av. Eloy Alfaro entre las calles Italia y Alemania. Fue aportado al patrimonio autónomo del Fideicomiso Fortune Plaza, mediante la unificación de cinco lotes que una vez conformado un solo cuerpo cierto, el cual luego de ser catastrado en el municipio metropolitano dio lugar a la línea de fabrica definitiva.

Imagen 11: Ubicación Proyecto Fortune Plaza



FUENTE: Distrito Metropolitano de Quito.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009.

La concepción del proyecto nace examinando su ubicación dentro del marco arquitectónico de la ciudad y es este entorno el que permite evaluar sus características.

En el frente hacia el Norte está la calle pose dos construcciones particulares alcanzando una de ellas 8 pisos de altura y la otra 12 pisos.

En el frente hacia el Sur está la Av. Eloy Alfaro, que se encuentra frente a la Clínica Pasteur. Es una avenida de tráfico vehicular intenso, lo cual se torna un parámetro



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

importante a ser estudiado al momento en que se tenga que definir los ingresos y salidas vehiculares del proyecto.

En el frente hacia el Este, esta la calle Alemania, la cual tiene apenas acceso en el sentido norte sur hacia la Av. Eloy Alfaro.

En el frente Oeste, esta la calle Italia que tienen su flujo vehicular en el sentido sur norte.

4.1.2 Detalle del lote.

Tabla 5: Detalle del Lote

AREA DEL TERENO		
LOTES	AREA (m2)	CLAVE CATASTRAL
Lote	3,170.00	1070409021000000000

FUENTE: IRM. Distrito Metropolitano de Quito.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009.

4.1.3 Detalle de linderos.

Tabla 6: Detalle de Linderos

CUADRO DE LINDEROS		
ORIENTACION	LONGITUD (m)	LINDERO
NORTE	32	Propiedades particulares
SUR	32	Av. Eloy Alfaro
ESTE	14	Calle Italia
OESTE	14	Calle Alemania

FUENTE: IRM. Distrito Metropolitano de Quito.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009.



4.1.4 Informe de Línea de Fábrica

El informe de regulación metropolitana (IRM), es el documento a través del cual el Municipio Metropolitano de Quito, regula las características y posibilidades de ocupación del lote tanto en su forma horizontal como vertical. Con este documento el proyectista conoce el número de pisos que puede construir en el terreno, informa el tamaño de los retiros tanto frontales, laterales y posteriores. Especifica los porcentajes de construcción en planta baja y total, así como la forma de ocupación del suelo permitida en el sector.

4.1.5 Línea de fábrica y evaluación

Tabla 7: Línea de Fabrica

LINEA DE FABRICA (IRM) - DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		PROYECTO FORTUNE PLAZA
CLAVE CATASTRAL	1070409021000000000	√
ZONIFICACION	A 24 (A612 - 50)	√
FORMA DE OCUPACION DE SUELO	(A) Aislada	√
LOTE MINIMO	600 m2	3.170 m2
FRENTE MINIMO	15 m	√
ALTURA MAXIMA	36 m	12 Pisos
DISTANCIA ENTRE BLOQUES	6 m	
RETIROS MINIMOS		
Frontal	5 m	√
Lateral	3 m	√
Posterior	3 m	√
COS TOTAL	600%	456%
COS – PB	50%	43%

FUENTE: IRM. Distrito Metropolitano de Quito.

ELABORACION: Geysa Barreiros. FECHA: Mayo, 2009.

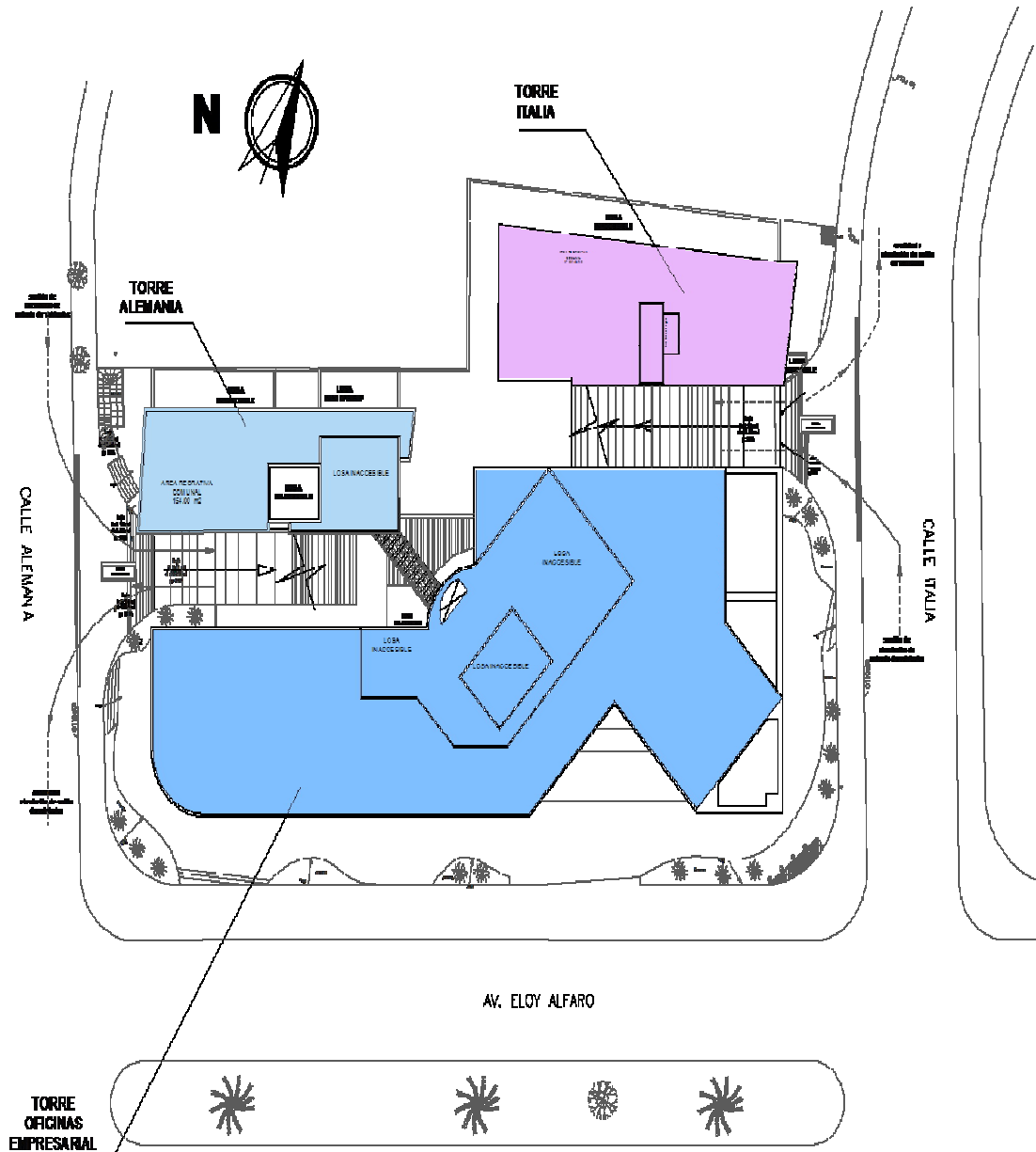


4.2 Aspectos Arquitectónicos

4.2.1 Partido Arquitectónico

A partir del análisis del entorno del lote se toman las decisiones para la adopción del Partido Arquitectónico. Tres torres con alturas diferenciadas permiten la concentración de los metros cuadrados de construcción, liberando aéreas en planta baja que serán utilizadas para recreación, áreas verdes para accesos peatonales y paisajismo del proyecto.

Imagen 12: Implantación Fortune Plaza



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza. Implantación de las tres Torres.

FECHA: Mayo, 2009.



El partido determina el desarrollo del edificio en tres cuerpos, conectados entre sí en cada uno de sus 4 subsuelos. Una Torre de Consultorios médicos de 12 pisos, con una circulación vertical que forma un núcleo central donde se encuentra una sala de espera compartida en cada piso.

Una Torre Empresarial de 12 pisos destinado a oficinas, conectado a la Torre de consultorios a través de una estructura en sus terrazas además de la conexión por los subsuelos. Es el volumen más sobresaliente del proyecto, aprovecha la ubicación del lote, porque posee dos esquinas y puede ser visto por todos los frentes. La última Torre está destinada a vivienda, posee ocho pisos. Las áreas comunales y recreativas se encuentran ubicadas en planta baja y en las terrazas de cada una de las torres, mientras que las áreas de mantenimiento y equipos necesarios para el funcionamiento del proyecto se encuentran divididas en los distintos niveles de subsuelos.

Fortune Plaza es un proyecto de arquitectura moderna y contemporánea, sus volúmenes poseen líneas rectas y utiliza materiales innovadores como el Alucobond (planchas de aluminio), y fachadas de vidrio reflectivo en su mayor extensión, proporcionando leveza a la gran estructura del proyecto, según el arquitecto Carlos Reyes.

4.2.2 **Diseño Arquitectónico**



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS “FORTUNE PLAZA”

Imagen 13: Fachada Principal



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza. Fachada hacia la Av. Eloy Alfaro.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009.

GEYSA BARREIROS



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS “FORTUNE PLAZA”

El proyecto Fortune Plaza pretende desarrollar un centro médico empresarial con suites ejecutivas. El entorno arquitectónico hace necesario la verticalización del proyecto y ayuda a la utilización de los espacios a niveles de calle liberando con esto amplios espacios para circulaciones y aprovechamiento urbanístico.

Posee dos accesos vehiculares independientes, uno hacia la calle Italia y otro hacia la calle Alemania, permitiendo con esto mayor agilidad en el ingreso y la salida de los usuarios del proyecto.

Se divide en tres Torres, siendo la empresarial la de mayor volumen y por consiguiente la que mayor tratamiento plástico va a necesitar, mientras que la Torre de consultorios y suites se tornan complementos verticales del proyecto, cuyo tratamiento deberá manejar materiales y acabados similares para una sola lectura del proyecto.

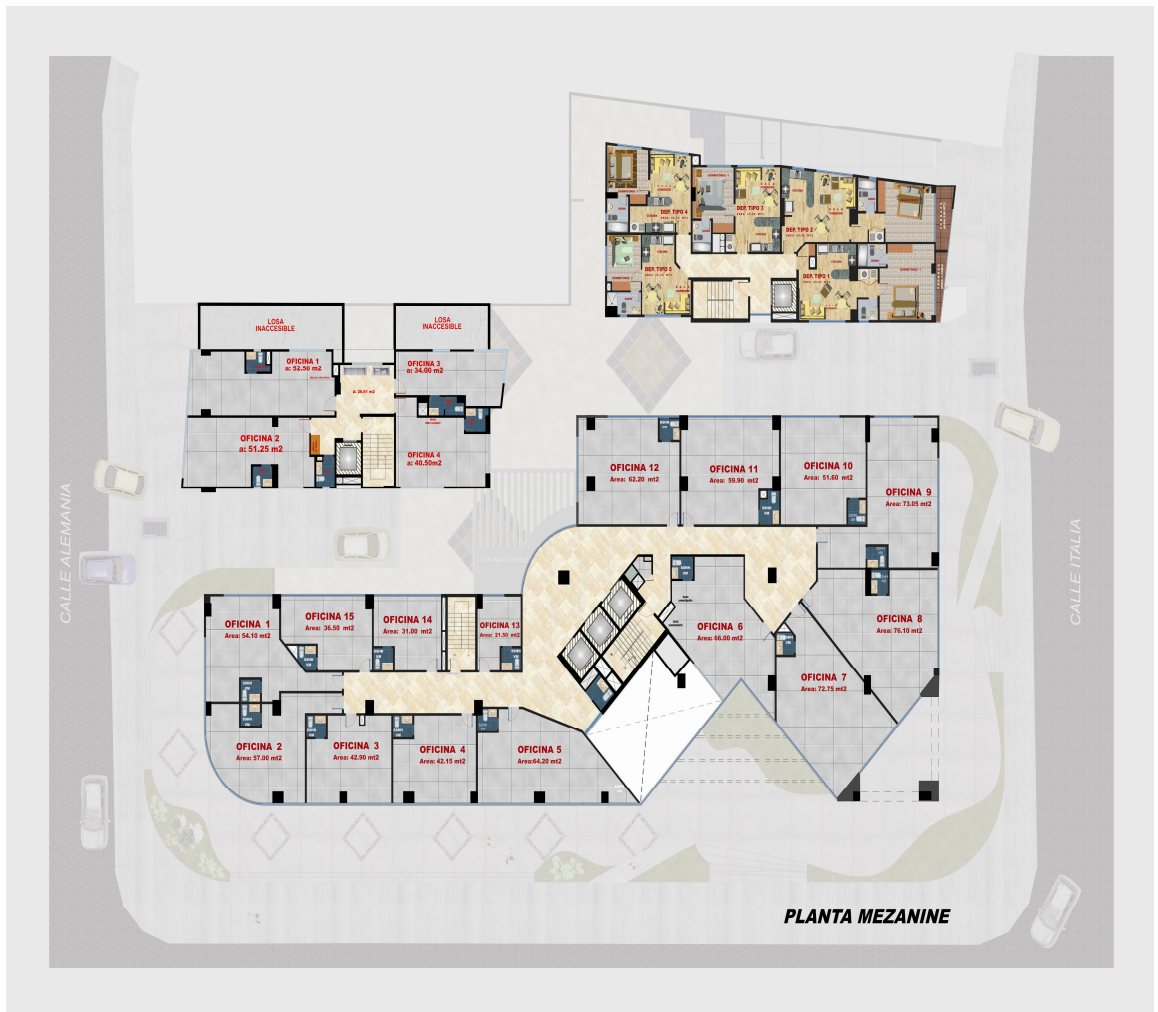
Imagen 14: Planta Baja de Las Tres Torres



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza. Planta Baja de las Tres Torres.

FECHA: Mayo, 2009.

Imagen 15: Planta Segundo Piso de las Tres Torres



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza. Planta Segundo Piso, de las Tres Torres.

FECHA: Mayo, 2009.

4.2.3 Centro Empresarial

Imagen 16: Fachada Torre Centro Empresarial



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza. Fachada principal, vista de las tres Torres.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009.

Los materiales utilizados en las fachadas permiten tener una lectura rápida de la dinámica del proyecto, grandes paneles de vidrio generan un aspecto moderno y permiten una transparencia, que al mismo tiempo genera gran iluminación y ventilación natural hacia su interior. Una gran estructura de hormigón en su fachada principal trata de expresar la solidez y magnitud de Fortune Plaza.

Está compuesta por 12 pisos de altura, distribuidos de la siguiente forma:

Planta baja: Posee un lobby con doble altura desde donde se manejan y se coordinan todos los servicios comunales de la torre, tiene 12 oficinas o locales comerciales, que van desde 33m² hasta 107m².

Imagen 17: Lobby de Ingreso. Fortune Centro Empresarial



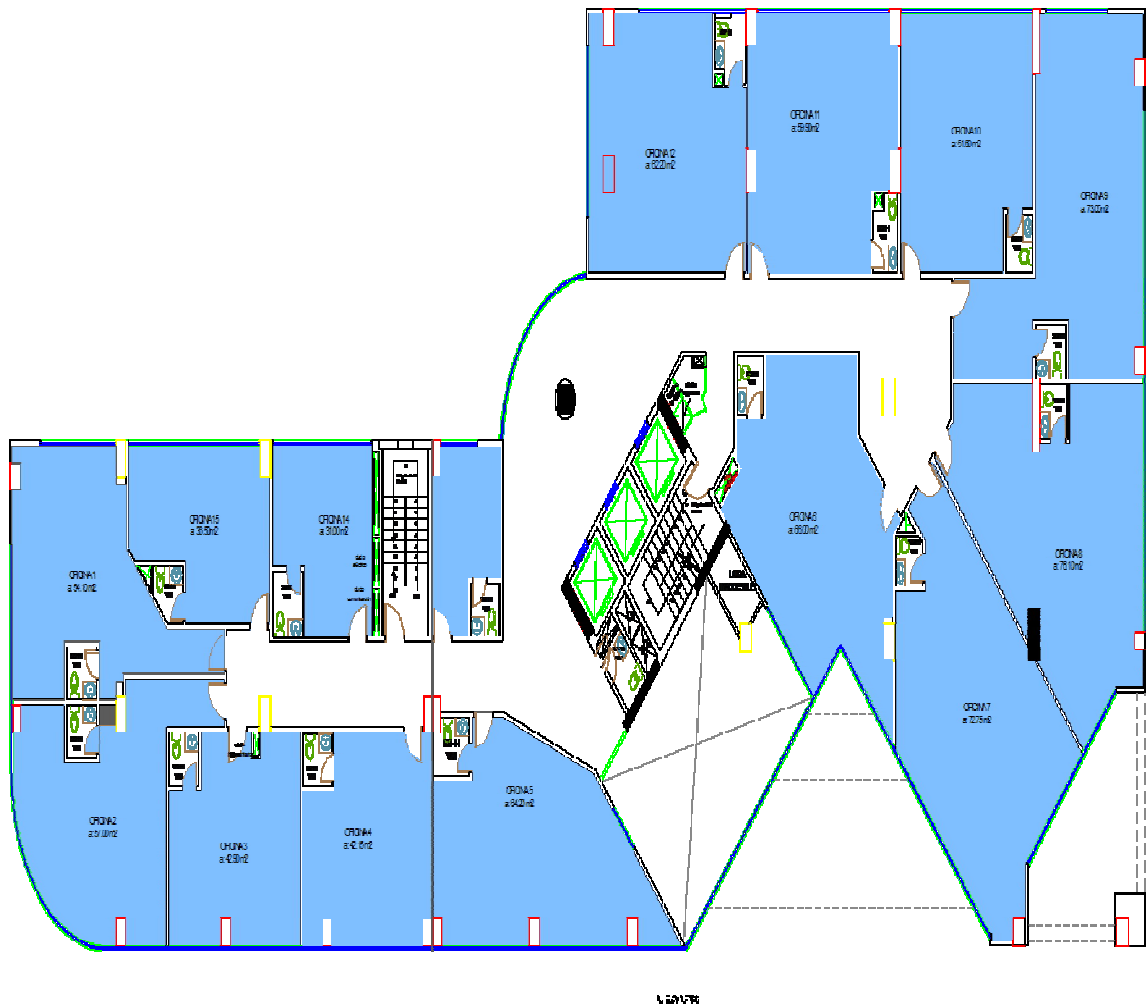
FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza. Lobby de ingreso.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009.

- ✓ Mezanine: Está compuesto por 15 oficinas desde 42 m² hasta 73 m².

Imagen 18: Planta Segundo Piso Centro Empresarial

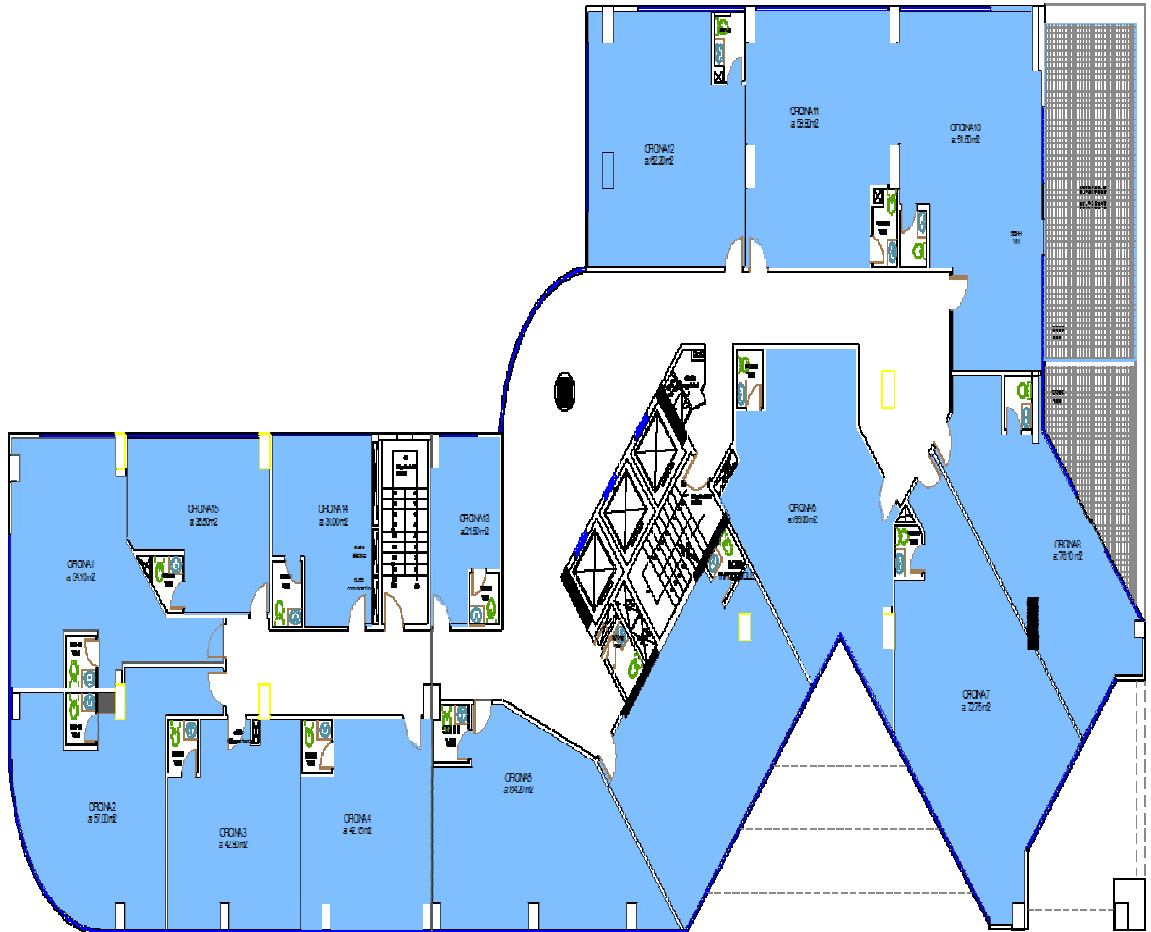


FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza. Planta Segundo Piso, Torre Centro Empresarial.

FECHA: Mayo, 2009.

- ✓ Piso 3: Está compuesto por 15 oficinas, desde 42 m² hasta 73 m², existiendo 2 oficinas con frente hacia la calle Italia con terrazas privadas de 23 m² y 52 m².

Imagen 19: Planta Piso Tres Centro Empresarial

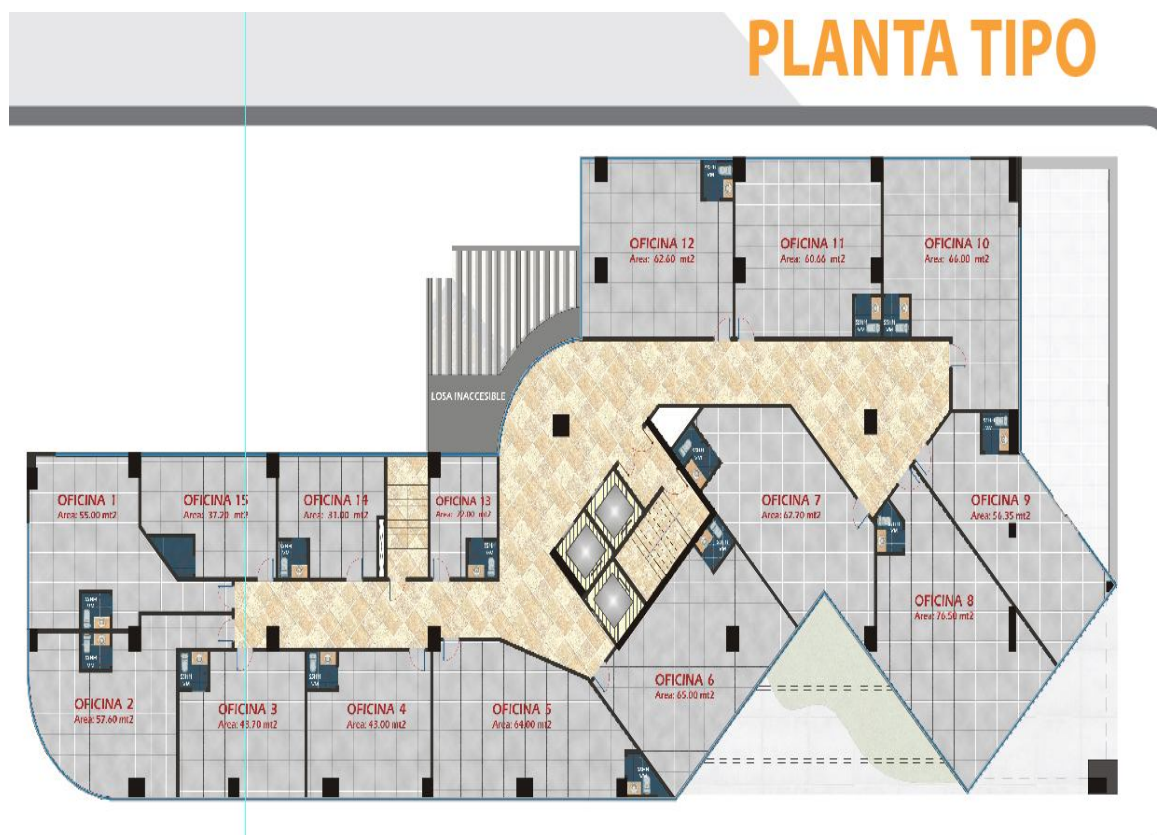


FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza. Planta Piso 3 de la Torre Centro Empresarial.

FECHA: Mayo, 2009.

- ✓ Planta tipo pisos 4 al 12: 15 oficinas desde 21.5 m2 hasta 73.6 m2.

Imagen 20: Planta Tipo del 4 al 12. Centro Empresarial



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza. Planta Tipo del 4 al 12), Torre Centro Empresarial.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009.

Imagen 21: Render Oficina Tipo

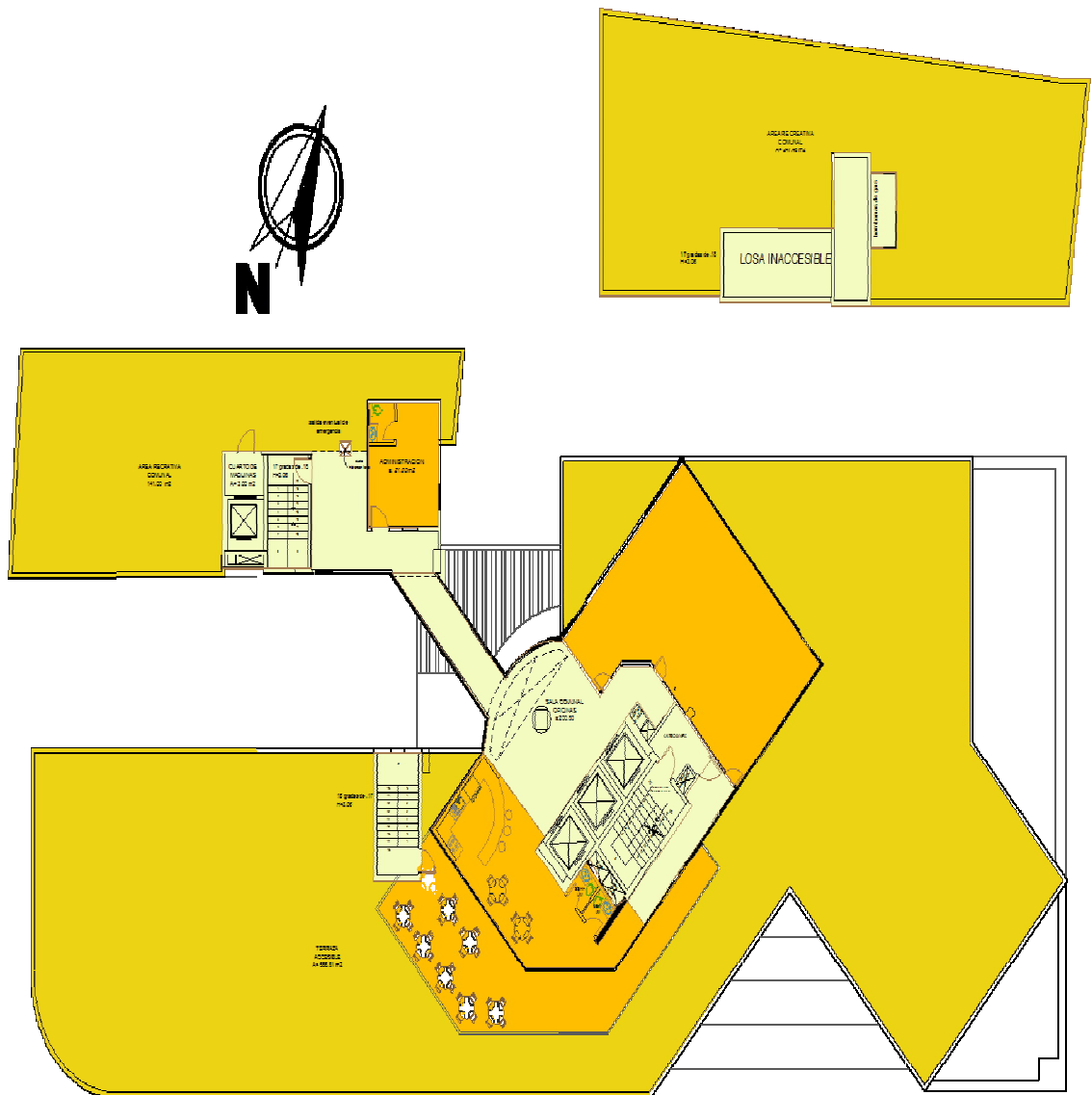


FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza. Oficina Tipo, Torre Centro Empresarial.

FECHA: Mayo, 2009.

- ✓ Terraza: área comunal con cafetería de 215 m² y sala de reuniones para personas. Posee un puente de 6 m facilita la comunicación hacia la Torre Alemania de consultorio médicos.

Imagen 22: Implantación Terraza



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza. Implantación, de la Terraza.

FECHA: Mayo, 2009.

GEYSA BARREIROS

Imagen 23: Cafetería Torre Centro Empresarial



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza. Cafetería, terraza.

FECHA: Mayo, 2009

Imagen 24: Sala de Conferencias Torre Centro Empresarial



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza. Sala de Conferencias, terraza.

FECHA: Mayo, 2009

4.2.4 Torre Alemania de consultorios médicos:

Imagen 25: Fachada Torre Alemania

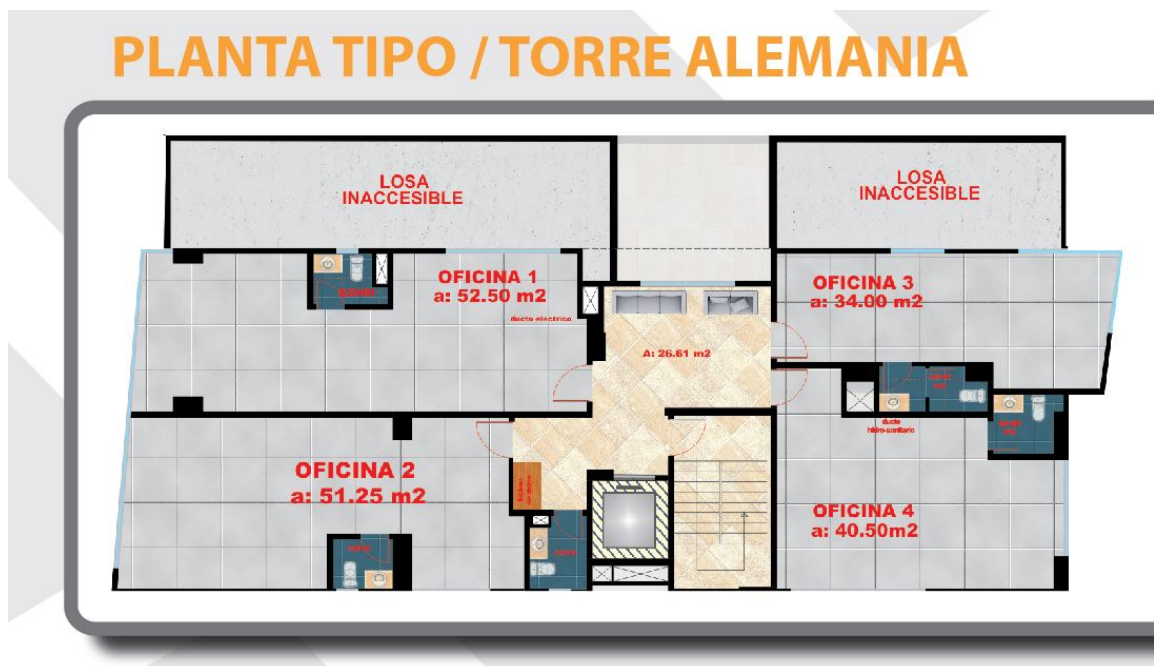


FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza. Fachada Torre Alemania.

FECHA: Mayo, 2009.

- ✓ Planta Baja: Posee un lobby de ingreso con guardianía privada y cuatro consultorios desde 44 m² hasta 50.5 m².
- ✓ Planta tipo pisos 2 al 12: Posee cuatro consultorios desde 34 m² hasta 52.5 m².

Imagen 26: Planta Tipo Torre Alemania



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza. Planta tipo (del 2 al 12) de la Torre Alemania.

FECHA: Mayo, 2009.

- ✓ Terraza: sala de administración, terraza comunal y puente que comunica con la Torre Empresarial.

Imagen 27: Render Consultorio Tipo. Torre Alemania



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza. Torre Alemania.

FECHA: Mayo, 2009.

4.2.5 Torre Italia de suites ejecutivas:

Imagen 28: Fachada Torre Italia



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza. Fachada de la Torre Italia.

FECHA: Mayo, 2009.

- ✓ Planta baja: Lobby de entrada con guardianía privada
- ✓ Planta tipo pisos 2 al 8:

Imagen 29: Planta Tipo Torre Italia



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza. Planta tipo (del 2 al 8) de la Torre Italia (suites).

FECHA: Mayo, 2009.

Imagen 30: Render Comedor y Cocina Suite Tipo. Torre Italia



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza. Suite Torre Italia.

FECHA: Mayo, 2009.

Imagen 31: Render Sala Torre Italia.



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza. Suite Torre Italia.

FECHA: Mayo, 2009.

Imagen 32: Render Dormitorio Suite Tipo



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza. Suite Torre Italia.

FECHA: Mayo, 2009.



4.3 Detalles de Áreas

4.3.1 Cuadro de Áreas Generales

A continuación se presenta el cuadro general de áreas, en el cual se describen las siguientes distribuciones:

4.3.2 Cuadro general de áreas

Tabla 8: Cuadro General de Áreas

CUADRO GENERAL DE AREAS					
TIPO DE UNIDAD	NRO DE UNIDADES	AREA BRUTA	AREA ABIERTA	AREA UTIL	% AREA NETA
TORRE OFICINAS	177	12,581.00	76.44	9,692.17	71.07%
CONSULTORIOS	48	2,852.77		2,150.25	15.77%
SUITES	37	2,353.18	62.30	1,795.71	13.17%
AREAS RECREATIVAS COMUNALES		1,254.57			
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	397	5,143.14		5,143.14	
BODEGAS	53	132.25		132.25	
CIRCULACION Y TERRAZAS		6,512.09			
TOTALES		30.829,00	138.74	18.913,52	100.00%

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009.

4.3.3 Cuadro de Áreas Detallados



4.3.4 Cuadro de detalle de áreas por nivel.

- TERRENO

Tabla 9: Metraje Terreno

TOTALES TERRENO	3.170m²
------------------------	---------------------------

4.3.4.1 Fortune Plaza Centro Empresarial

- PLANTA BAJA

Tabla 10: Detalle de Áreas Cubiertas Planta Baja Centro Empresarial

DETALLE DE AREAS CUBIERTAS PLANTA BAJA - CENTRO EMPRESARIAL						
NIVEL	UNIDAD	AREA NETA (M2)	AREA ABIERTA	AREA BRUTA	AREA NO COMPUTABLE	AREA UTIL
PLANTA BAJA N + 0,00	OFICINA 101	105.80	0.00	105.80	0.00	105.80
	OFICINA 102	79.00	0.00	79.00	0.00	79.00
	OFICINA 103	66.50	0.00	66.50	0.00	66.50
	OFICINA 104	48.55	0.00	48.55	0.00	48.55
	OFICINA 105	107.05	0.00	107.05	0.00	107.05
	OFICINA 106	80.47	0.00	80.47	0.00	80.47
	OFICINA 107	45.15	0.00	45.15	0.00	45.15
	OFICINA 108	33.60	0.00	33.60	0.00	33.60
	OFICINA 109	62.60	0.00	62.60	0.00	62.60
	OFICINA 110	53.30	0.00	53.30	0.00	53.30
	OFICINA 111	141.20	0.00	141.20	0.00	141.20
	OFICINA 112	55.00	0.00	55.00	0.00	55.00
	GUARDIANIA OFICINAS	4.50	0.00	4.50	4.50	0.00
	SSHH GUARDIANIA OFIC. Y LOBBY INGRESO	3.90	0.00	3.90	3.90	0.00
	GUARDIANIAS EXTERNAS CONJUNTO	8.60	0.00	8.60	8.60	0.00
	SSHH COMUNAL OFICINAS	3.12	0.00	3.12	3.12	0.00
	CIRCULACION	202.95	0.00	202.95	1081.17	0.00
AREAS TOTALES		1,101.29	0.00	1,101.29	1,101.29	878.22

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

GEYSA BARREIROS



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

- MEZANINE

Tabla 11: Detalle de Áreas Cubiertas Piso 2 Centro Empresarial

DETALLE DE AREAS CUBIERTAS PLANTA PISO 2 - CENTRO EMPRESARIAL						
NIVEL	UNIDAD	AREA NETA (M2)	AREA ABIERTA	AREA BRUTA	AREA NO COMPUTABLE	AREA UTIL
PLANTA 2 MEZANINNE NIVEL N + 3,50	OFICINA 201	54.10	0.00	54.10	0.00	54.10
	OFICINA 202	57.00	0.00	57.00	0.00	57.00
	OFICINA 203	42.90	0.00	42.90	0.00	42.90
	OFICINA 204	42.15	0.00	42.15	0.00	42.15
	OFICINA 205	64.20	0.00	64.20	0.00	64.20
	OFICINA 206	66.00	0.00	66.00	0.00	66.00
	OFICINA 207	72.75	0.00	72.75	0.00	72.75
	OFICINA 208	76.10	0.00	76.10	0.00	76.10
	OFICINA 209	73.05	0.00	73.05	0.00	73.05
	OFICINA 210	51.60	0.00	51.60	0.00	51.60
	OFICINA 211	59.90	0.00	59.90	0.00	59.90
	OFICINA 212	62.20	0.00	62.20	0.00	62.20
	OFICINA 213	21.50	0.00	21.50	0.00	21.50
	OFICINA 214	31.00	0.00	31.00	0.00	31.00
	OFICINA 215	36.50	0.00	36.50	0.00	36.50
	SSH COMUNAL OFICINAS	3.12	0.00	3.12	4.12	0.00
CIRCULACION	269.64	0.00	269.64	269.64	0.00	
AREAS TOTALES		1083.71	0.00	1083.71	273.76	810.95

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

- PLANTA 3

Tabla 12: Detalle de Áreas Cubiertas Piso 3 Centro Empresarial

DETALLE DE AREAS CUBIERTAS PLANTA PISO 3 - CENTRO EMPRESARIAL						
NIVEL	UNIDAD	AREA NETA (M2)	AREA ABIERTA	AREA BRUTA	AREA NO COMPUTABLE	AREA UTIL
PLANTA 3 NIVEL + 6,50	OFICINA 301	54.10	0.00	54.10	0.00	54.10
	OFICINA 302	57.00	0.00	57.00	0.00	57.00
	OFICINA 303	42.90	0.00	42.90	0.00	42.90
	OFICINA 304	42.50	0.00	42.50	0.00	42.50
	OFICINA 305	64.20	0.00	64.20	0.00	64.20
	OFICINA 306	64.50	0.00	64.50	0.00	64.50
	OFICINA 307	66.00	0.00	66.00	0.00	66.00
	OFICINA 308	73.60	0.00	73.60	0.00	73.60
	OFICINA 309	53.95	23.70	77.65	23.70	53.95
	OFICINA 310	70.45	52.70	123.15	52.70	70.45
	OFICINA 311	59.90	0.00	59.90	0.00	59.90
	OFICINA 312	62.20	0.00	62.20	0.00	62.20
	OFICINA 313	21.50	0.00	21.50	0.00	21.50
	OFICINA 314	31.00	0.00	31.00	0.00	31.00
	OFICINA 315	36.50	0.00	36.50	0.00	36.50
	SSH COMUNAL OFICINAS	3.12	0.00	3.12	3.12	0.00
	CIRCULACION	203.76	0.00	203.76	203.76	0.00
AREAS TOTALES		1007.18	76.40	1083.58	283.28	800.30

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

- PLANTA TIPO

Tabla 13: Detalle de Áreas Cubiertas Planta Tipo Centro Empresarial

DETALLE DE AREAS CUBIERTAS PLANTAS TIPO 4-5-6-7-8-9-10-11-12 - CENTRO EMPRESARIAL						
NIVEL	UNIDAD	AREA NETA (M2)	AREA ABIERTA	AREA BRUTA	AREA NO COMPUTABLE	AREA UTIL
PLANTAS 4 AL 12 NIVELES VARIOS	OFICINA TIPO 1	54.10	0.00	54.10	0.00	54.10
	OFICINA TIPO 2	57.00	0.00	57.00	0.00	57.00
	OFICINA TIPO 3	42.90	0.00	42.90	0.00	42.90
	OFICINA TIPO 4	42.50	0.00	42.50	0.00	42.50
	OFICINA TIPO 5	64.20	0.00	64.20	0.00	64.20
	OFICINA TIPO 6	64.50	0.00	64.50	0.00	64.50
	OFICINA TIPO 7	66.00	0.00	66.00	0.00	66.00
	OFICINA TIPO 8	73.60	0.00	73.60	0.00	73.60
	OFICINA TIPO 9	53.95	0.00	53.95	0.00	53.95
	OFICINA TIPO 10	70.45	0.00	70.45	0.00	70.45
	OFICINA TIPO 11	59.90	0.00	59.90	0.00	59.90
	OFICINA TIPO 12	62.20	0.00	62.20	0.00	62.20
	OFICINA TIPO 13	21.50	0.00	21.50	0.00	21.50
	OFICINA TIPO 14	31.00	0.00	31.00	0.00	31.00
	OFICINA TIPO 15	36.50	0.00	36.50	0.00	36.50
	SSHH COMUNAL OFICINAS	3.12	0.00	3.12	3.12	0.00
CIRCULACION	203.68	0.00	203.68	203.68	0.00	
AREAS TOTALES		1007.10	0.00	1007.10	206.80	800.30

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

- TERRAZA

Tabla 14: Detalle De Áreas En Terraza

DETALLE DE AREAS EN TERRAZA - CENTRO EMPRESARIAL						
NIVEL	UNIDAD	AREA NETA (M2)	AREA ABIERTA	AREA BRUTA	AREA NO COMPUTABLE	AREA UTIL
TERRAZA A N + 36,50	SALA COMUNAL OFICINAS TERRAZA	200.8	0.00	200.8	0.00	0.00
	CIRCULACION (INCLUYE PUENTE)	48	0.00	48	48	0.00
	TERRAZA ACCESIBLE COMUNAL	596.81	596.81	596.81	596.81	0.00
AREAS TOTALES		845.61	596.81	845.61	644.81	0.00

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

4.3.4.2 Fortune Plaza Torre Alemania

- PLANTA BAJA

Tabla 15: Detalle de Áreas Cubiertas Planta Baja Torre Alemania

DETALLE DE AREAS CUBIERTAS EN PLANTA BAJA TORRE ALEMANIA						
NIVEL	UNIDAD	AREA NETA (M2)	AREA ABIERTA	AREA BRUTA	AREA NO COMPUTABLE	AREA UTIL
800.3	OFICINA 101	48.00	0.00	48.00	0.00	48.00
	OFICINA 102	50.50	0.00	50.50	0.00	50.50
	OFICINA 103	47.00	0.00	47.00	0.00	47.00
	OFICINA 104	44.00	0.00	44.00	0.00	44.00
	PATIO COMUNAL	12.50	0.00	12.50	0.00	12.50
	GUARDIANIA TORRE ALEMANIA	6.70	0.00	6.70	6.70	0.00
	CIRCULACION	78.80	0.00	78.80	78.80	0.00
AREAS TOTALES		287.50	0.00	287.50	85.50	202.00

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

GEYSA BARREIROS



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

- PLANTA TIPO

Tabla 16: Detalle de Áreas Cubiertas Plantas Tipo Torre Alemania

DETALLE DE AREAS CUBIERTAS PLANTAS TIPO 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 y 12 TORRE ALEMANIA						
NIVEL	UNIDAD	AREA NETA (M2)	AREA ABIERTA	AREA BRUTA	AREA NO COMPUTABLE	AREA UTIL
PLANTAS 2 AL 8 NIVELES VARIOS	OFICINA TIPO 1	52.50	0.00	52.50	0.00	52.50
	OFICINA TIPO 2	51.25	0.00	51.25	0.00	51.25
	OFICINA TIPO 3	34.00	0.00	34.00	0.00	34.00
	OFICINA TIPO 4	40.50	0.00	40.50	0.00	40.50
	SSHH COMUNAL ALEMANIA	2.80	0.00	2.80	2.80	0.00
	CIRCULACION	44.87	0.00	44.87	44.87	0.00
AREAS TOTALES		225.92	0.00	225.92	47.67	178.25

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

- TERRAZA

Tabla 17: Detalle de Áreas de Terrazas Torre Alemania

DETALLE DE AREAS DE TERRAZAS TORRE ALEMANIA						
NIVEL	UNIDAD	AREA NETA (M2)	AREA ABIERTA	AREA BRUTA	AREA NO COMPUTABLE	AREA UTIL
TERRAZA A NIVEL + 36,50	ADMINISTRACION	21.00	0.00	21.00	21.00	0.00
	CUARTO DE MAQUINAS ALEMANIA	3.00	0.00	3.00	3.00	0.00
	TERRAZA ACC. A. RECREATIVA COMUNAL	141.00	0.00	141.00	141.00	0.00
	CIRCULACION	56.15	0.00	56.15	56.15	0.00
AREAS TOTALES		221.15	0.00	221.15	221.15	0.00

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

GEYSA BARREIROS



4.3.4.3 Fortune Plaza Torre Italia

- PLANTA BAJA

Tabla 18: Detalle de Áreas Cubiertas Planta Baja Torre Italia

DETALLE DE AREAS CUBIERTAS EN PLANTA BAJA TORRE ITALIA						
NIVEL	UNIDAD	AREA NETA (M2)	AREA ABIERTA	AREA BRUTA	AREA NO COMPUTABLE	AREA UTIL
PLANTA BAJA NIVEL +0,00	OFICINA 101 A	79.2	0.00	79.2	0.00	79.2
	OFICINA 102 A	48.9	0.00	48.9	0.00	48.9
	LAVADO SECADO COMUNAL	23.8	0.00	23.8	23.8	0.00
	SALA COMUNAL DEPARTAMENTOS	44.6	0.00	44.6	44.6	0.00
	GUARDIANA TORRE ITALIA	4.85	0.00	4.85	4.85	0.00
	CUARTO DE INYECCION	17	0.00	17	17	0.00
	SALA COMUNAL OFICINAS PB	40	0.00	40	40	0.00
	AREA RECREATIVA COMUNAL ABIERTA	269.3	0.00	269.3	269.3	0.00
	CIRCULACION	61.53	0.00	61.53	61.53	0.00
AREAS TOTALES		589.18	0.00	589.18	461.08	128.10

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

- PLANTA TIPO

Tabla 19: Detalle de Áreas Cubiertas Planta Tipo Torre Italia

DETALLE DE AREAS CUBIERTAS PLANTAS TIPO 2-3-4-5-6-7 y 8 TORRE ITALIA						
NIVEL	UNIDAD	AREA NETA (M2)	AREA ABIERTA	AREA BRUTA	AREA NO COMPUTABLE	AREA UTIL
PLANTAS TIPO NIVELES VARIOS	SUITE TIPO 1	59.60	3.10	59.60	3.10	59.60
	SUITE TIPO 2	59.00	5.80	59.00	5.80	59.00
	SUITE TIPO 3	43.00	0.00	43.00	0.00	43.00
	SUITE TIPO 4	40.33	0.00	40.33	0.00	40.33
	SUITE TIPO 5	36.30	0.00	36.30	0.00	36.30
	CIRCULACION	37.73	0.00	37.73	0.00	0.00
AREAS TOTALES		275.96	8.90	275.96	8.90	238.23

GEYSA BARREIROS



- PLANTA NIVEL 9

Tabla 20: Detalle De Áreas de Terraza Torre Italia

DETALLE DE AREAS DE TERRAZA TORRE ITALIA						
NIVEL	UNIDAD	AREA NETA (M2)	AREA ABIERTA	AREA BRUTA	AREA NO COMPUTABLE	AREA UTIL
PLANTA TERRAZA NIVEL + 24,50	TERRAZA ACCESIBLE COMUNAL	247.46	247.46	247.46	247.46	0.00
	CUARTO CALDEROS ITALIA	4.00	0.00	4.00	4.00	0.00
	CUARTO DE MAQUINAS ITALIA	3.00	0.00	3.00	3.00	0.00
	AREA DE GAS CENTRALIZADO ITALIA	4.20	0.00	4.20	4.20	0.00
	CIRCULACION	28.08	0.00	28.08	28.08	0.00
AREAS TOTALES		286.74	247.46	286.74	286.74	0.00

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

4.3.5 Cronograma de Construcción

A continuación se presenta una representación grafica del cronograma valorado del edificio en donde se presentan los rubros asociados en grupos de actividades.

El cronograma del proyecto detallado por rubros puede apreciarse en el anexo 2.



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

Tabla 21: Cronograma de Obra

ITEM	RUBRO	PROYECTO	AÑO 2008												AÑO 2009												TOTAL				
			PROPUESTO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE		DICIEMBRE			
1	PRELIMINARES																														
	Subtotal	339,590.87																													339,590.87
2	MOVIMIENTOS DE TIERRAS																														
	Subtotal	173,262.26																													173,262.26
3	SUBSUELOS -PB																														
	Subtotal	1,985,228.47																													1,985,228.47
4	ESTRUCTURA																														
	Subtotal	2,274,507.92																													2,274,507.92
5	PROYECTO ELECTRICO, SEGURIDAD, TV, TELEFONO	816,962.41																													
	Subtotal	865,962.41																													816,962.41
6	PROYECTO CABLEADO ESTRUCTURADO	174,454.41																													
	Subtotal	174,454.41																													174,454.41
7	SISTEMA AIRE ACONDICIONADO ,VENTILACION ME	100,000.00																													
	ESTUDIO CLIMATIZACION	5,040.00																													
	Subtotal	105,040.00																													5,040.00
8	PROYECTO HDRAULICO	400,774.01																													
	Subtotal	496,004.01																													400,774.01
9	GAS CENTRALIZADO	9,210.08																													
10	AGUA CALIENTE CENTRALIZADA	6,140.05																													
	Subtotal	15,350.13																													9,210.08
11	ACABADOS																														
	Subtotal	3,466,119.57																													3,466,119.57
12	VARIOS																														
	Subtotal	323,894.40																													323,894.40



4.4 Cuadro de Acabados

El edificio se entregara completamente terminado y habilitado con servicios de agua potable, teléfono, y luz eléctrica. El mantenimiento es responsabilidad de la administración posterior.

4.4.1 Cuadro de acabados de la Torre Centro Empresarial, detallado.

Tabla 22: Cuadro de Acabados Fortune Plaza Centro Empresarial

<p>FORTUNE PLAZA CENTRO EMPRESARIAL</p> <p>ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION TORRE DE OFICINAS</p> <p>AREAS COMUNALES</p> <ul style="list-style-type: none">- HALL PRINCIPAL (LOBBY)- CABINA CON GUARDIA DE SEGURIDAD- 3 SALAS DE REUNIONES CON AREA INDEPENDIENTE DE BAR- 63 ESTACIONAMIENTOS DE VISITAS <p>EQUIPAMIENTOS DE LA TORRE</p> <ul style="list-style-type: none">- TRES ASCENSORES MITSUBISHI PARA 15 PERSONAS CON TARJETA MAGNETICA- CAMARA DE TRANSFORMACION- ACOMETIDA PARA INTERNET - BANDA ANCHA- EQUIPO CONTRA INCENDIOS- CISTERNA Y EQUIPO HIDRONEUMATICO DE BOMBEO- CABLEADO ESTRUCTURADO VIA FIBRA OPTICA- ACCESOS CONTROLADOS DIGITALMENTE- PUERTA CONTROLADOS DIGITALMENTE EN GARAGES- GENERADOR DE EMERGENCIA PARA EL 100% DEL EDIFICIO- ACOMETIDA PARA LINEA TELEFONICAS EN CADA OFICINA <p>TERMINADOS COMUNALES DE LA TORRE</p> <p>VESTIBULOS Y HALLES</p> <ul style="list-style-type: none">- PISOS EN GRANITOS IMPORTADOS EN LOBBY PRINCIPAL- PISOS EN PORCELANATOS IMPORTADOS EN HALLES DE OFICINAS- MUEBLES COUNTER EN CABINA DE GUARDIANA- DECORACION DEL AREA SOCIAL (PLANTAS, ESPEJOS, ILUMINACION)- CENEFAS DE YESO EN LOBBY Y HALL DE INGRESO A OFICINAS- TECHOS EN GYPSUM CON ILUMINACION DE CO RATIVA EN LOBBY Y HALL DE INGRESO A OFICINAS- CIRCUITO CERRADO DE TELEVISION <p>TERMINADOS INTERIORES DE LAS OFICINAS</p> <ul style="list-style-type: none">- PLANTAS LIBRES- CIELO RASO (ARMSTRONG MODULADO)- PUERTAS PRINCIPALES PANELADAS- PUERTAS INTERIORES TAMBORADAS- PISOS EN PORCELANATOS IMPORTADOS- CHAPAS WEISSER LOCK- VENTANERIA DE ALUMINIO ANODIZADO Y VIDRIO FLOTADO DE 6mm- CURTAIN WALL <p>BAÑOS</p> <ul style="list-style-type: none">- MEDIO BAÑO EN CADA OFICINA- SANITARIOS IMPORTADOS- GRIFERIA IMPORTADA- PISOS REVESTIDOS CON CERAMICA IMPORTADA
--



4.4.2 Cuadro de acabados de la Torre Alemania, detallado.

Tabla 23: Cuadro de Acabados Fortune Plaza Torre Alemania

<p>FORTUNE PLAZA CONSULTORIOS</p> <p>-</p> <p>ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION</p> <p>TORRE DE CONSULTORIOS</p> <p>AREAS COMUNALES</p> <p>- HALL PRINCIPAL (LOBBY)</p> <p>- CABINA CON GUARDIA DE SEGURIDAD</p> <p>- 3 SALAS DE REUNIONES CON AREA INDEPENDIENTE DE BAR</p> <p>- 63 ESTACIONAMIENTOS DE VISITAS</p> <p>EQUIPAMIENTOS DE LA TORRE</p> <p>- UN ASCENSOR MITSUBISHI PARA 12 PERSONAS CON TARJETA MAGNETICA</p> <p>- CAMARA DE TRANSFORMACION</p> <p>- ACOMETIDA PARA INTERNET - BANDA ANCHA</p> <p>- EQUIPO CONTRA INCENDIOS</p> <p>- CISTERNA Y EQUIPO HIDRONEUMATICO DE BOMBEO</p> <p>- PUERTA A CONTROL DIGITAL EN GARAGES</p> <p>- ACOMETIDA PARA TV CABLE</p> <p>- GENERADOR DE EMERGENCIA PARA EL 100% DEL EDIFICIO</p> <p>- INSTALACION DE ACOMETIDA TELEFONICA</p> <p>- ACCESOS CONTROLADOS DIGITALMENTE</p> <p>- CABLEADO ESTRUCTURADO</p> <p>- CIRCUITO CERRADO DE TELEVISION</p> <p>TERMINADOS COMUNALES DE LA TORRE</p> <p>VESTIBULOS Y HALLES</p> <p>- PISOS EN PORCELANATOS IMPORTADOS EN LOBBY PRINCIPAL</p> <p>- PISOS EN PORCELANATOS IMPORTADOS EN HALLES DE OFICINAS</p> <p>- MUEBLES COUNTER EN CABINA DE GUARDIANA</p> <p>- DECORACION DEL AREA SOCIAL (PLANTAS, ESPEJOS, ILUMINACION)</p> <p>- TECHOS EN GYPSUM CON ILUMINACION DECORATIVA EN LOBBY Y HALL DE INGRESO A OFICINAS</p> <p>TERMINADOS INTERIORES DE LAS OFICINAS</p> <p>CIELO RASO ARMSTRONG MODULADO</p> <p>- PUERTA PRINCIPAL PANELADA LACADA EN BLANCO</p> <p>- PUERTA INTERIOR TAMBORADA LACADA EN BLANCO</p> <p>- PISOS EN PORCELANATOS IMPORTADOS</p> <p>- CHAPAS WEISSER LOCK</p> <p>- VENTANERIA DE ALUMINIO ANODIZADO Y VIDRIO FLOTADO DE 6mm</p> <p>BAÑOS</p> <p>- MEDIO BAÑO EN CADA OFICINA</p> <p>- PISOS REVESTIDOS CON CERÁMICA IMPORTADA</p> <p>- SANITARIOS IMPORTADOS</p> <p>- GRIFERIA IMPORTADA</p>
--



4.4.3 Cuadro de acabados de la Torre Italia, detallado.

Tabla 24: Cuadro de Acabados Fortune Plaza Torre Italia

<p>FORTUNE PLAZA SUITES</p> <p>-</p> <p>ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION TORRE ITALIA</p> <p>AREAS COMUNALES</p> <ul style="list-style-type: none">- HALL PRINCIPAL (LOBBY)- CABINA PARA GUARDIANA DE SEGURIDAD- SALA DE REUNIONES PARA 40 PERSONAS- 420 M2 DE AREAS COMUNALES Y ESPACIOS DE RECREACION INFANTIL- TERRAZA COMUNAL CON VISTA PANORAMICA <p>EQUIPAMIENTO DE LA TORRE</p> <ul style="list-style-type: none">- UN ASCENSOR MITSUBISHI PARA 10 PERSONAS CON TARJETA MAGNETICA- CAMARA DE TRANSFORMACION- ACOMETIDA PARA INTERNET - BANDA ANCHA- EQUIPO CONTRA INCENDIOS- CISTERNA Y EQUIPO HIDRONEUMATICO DE BOMBEO- PUERTA CONTROLADOS DIGITALMENTE EN GARAGES- ACOMETIDA PARA EL SISTEMA DE TV CABLE- ACCESOS CONTROLADOS DIGITALMENTE- GENERADOR DE EMERGENCIA PARA AREAS COMUNALES- INSTALACION DE ACOMETIDA TELEFONICA- CIRCUITO CERRADO DE TELEVISION <p>TERMINADOS DE LA TORRE (COMUNALES)</p> <p>VESTIBULOS Y HALLES</p> <ul style="list-style-type: none">- PISOS EN PORCELANATO IMPORTADO- MUEBLES COUNTER EN CABINA DE GUARDIANA- DECORACION DEL AREA SOCIAL (PLANTAS, ESPEJOS, ILUMINACION)- CENEFAS DE YESO- TECHOS EN GYPSUM CON ILUMINACION DECORATIVA <p>TERMINADOS INTERIORES</p> <p>DEPARTAMENTOS</p> <ul style="list-style-type: none">- PISOS FLOTANTES IMPORTADOS PARA AREAS SOCIALES- ALFOMBRA AMERICANA EN DORMITORIOS- TUMBADOS ALISADOS PINTADOS EN BLANCO- PUERTA PRINCIPAL PANELADA- PUERTA INTERIOR TAMBORADA- CHAPAS WEISSER LOCK- CLOSETS MODULARES BASTIDORES TIPO MADEVAL- VENTANERIA DE ALUMINIO ANODIZADO Y VIDRIO FLOTADO DE 6mm- VIDRIO FLOTADO DE 4mm PARA BAÑOS Y

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009



4.5 Descripción del Componente de Ingeniería

4.5.1 Estudio de Suelos

Según el Ingeniero Carlos Patiño, se realizó el estudio de las propiedades físicas y mecánicas de los suelos del terreno en donde se implanta el proyecto, con el fin de conocer el perfil estratigráfico del subsuelo, la capacidad de carga admisible y los asentamientos del suelo de fundación.

- Trabajos De Campo

Se realizaron 5 perforaciones: 2 de 20 mts y 3 de 6 mt de profundidad, para conocer el perfil estratigráfico natural, también se realizaron ensayos de penetración estándar para conocer la compacidad relativa (densidad del suelo) del terreno en estudio.

De igual manera se efectuó en laboratorio ensayos de clasificación manual –visual. Con los ensayos anteriores se pudo observar que el terreno en estudio presenta una estratigrafía conformada por suelos de grano fino y suelos granulares constituidos por limos arenosos de baja plasticidad y arenas poco o nada plásticas, tipo ML y SM de acuerdo al sistema unificado de clasificación de suelos (SUCS), de color café, café claro y gris, respectivamente. El nivel de aguas freáticas se detectó a partir de los 12 mt de profundidad.

Así mismo, se recomienda el abatir el nivel freático, por bombeo y con la construcción de un sistema de desalajo permanente del agua, utilizando **subdrenes** bajo el nivel del piso del cuarto subsuelo, conectados hacia un pozo de recolección para su posterior desalajo, esto debido a cimentarnos en un nivel más profundo de esta cota.

Los trabajos de desalajo del agua freática nos permiten conservar las propiedades del sitio de cimentación, evitando cambios en las mismas por acción del agua.

4.5.2 Diseño Estructural

Según la información del departamento de construcciones de CR Constructora, de estos datos obtenidos se recomienda que para el diseño de cimentaciones se adopte una capacidad portante admisible de 30T/m², utilizando vigas de cimentación en los dos sentidos de la estructura.

De igual manera, el estudio de suelos hace referencia al sistema de muros anclados, el cual es desarrollado en el proyecto, debido a las características tanto del terreno como del tipo de excavación a realizarse, todo esto a fin de minimizar el riesgo de deslizamientos de taludes, metodología para garantizar la estabilidad de las estructuras colindantes. Como podemos observar en la siguiente imagen:

Imagen 33: Anclaje de Muros



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

FECHA: Mayo, 2009.

Es importante recalcar que estos muros se encuentran protegidos del cambio de humedad con la utilización de polietileno y un hormigón con muy buenas propiedades en sus materiales.

El proyecto fue originalmente diseñado en hormigón armado con losas de tipo tradicional, alivianadas mediante casetones. Posteriormente se realiza un cambio de diseño, construyendo una estructura formada por pórticos resistentes a momento (viga-columna), el sistema de pisos se cambio por un tablero mixto de hormigón sobre placa metálica colaborante. Para tener luces adecuadas en el tablero se incorporaron vigas metálicas dentro de cada panel.

Con el nuevo sistema se logro reducir el peso propio de la estructura y por lo tanto se mejoro su comportamiento. Lo podemos observar en la imagen a seguir:

Imagen 34: Sistema Viga Columna



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

FECHA: Mayo, 2009.

4.5.3 Diseño Hidrosanitario

Los diseños hidrosanitario considerados en el proyecto abarcan todo el sistema hidráulico de las tres torres, agua potable e incendios. El diseño sanitario en cuanto se refiere a



distribución de tuberías de evacuación de guasa lluvias y aguas negras y por último el sistema de extracción de ventilación mecánica ubicado en los subsuelos del proyecto.

4.5.3.1 Sistema contra Incendios

El diseño de este sistema conforme reglamenta el cuerpo de bomberos de Quito se divide en dos partes: eléctrico, hace referencia al control de avisos de salida de emergencia, luces estroboscópicas, alarmas en puertas corta fuego y avisos de activación de sirenas de emergencia en caso de incendio. Sanitario, en lo referente al manejo de aspersores o sprinklers en los subsuelos, sistema vertical de alimentación de estaciones manuales en cada piso.

Se entrega una memoria técnica descriptiva del sistema de protección contra incendios, requerida por el cuerpo de bomberos para la aprobación de planos en el Municipio Metropolitano.

4.5.3.2 Sistema Hidráulico

El diseño del proyecto hidráulico y del sistema de distribución de agua potable especifica la ubicación definitiva en planos arquitectónicos de aparatos sanitarios y equipos que requieren de alimentación de agua para su funcionamiento.

Abarca el dimensionamiento de los sistemas de distribución de agua fría y caliente y los demás elementos constitutivos del sistema, tales como cisternas y equipos de bombeo y recirculación. Acompaña una memoria descriptiva con las soluciones planteadas, los criterios aplicados, los parámetros de diseño adoptados con las respectivas normas que rigen para este tipo de edificaciones.

Una memoria técnica con las especificaciones y características de los equipos y materiales considerados en el diseño se adjunta a este proceso. Por último, se maneja un cubicaje y volúmenes de obra con el respectivo presupuesto referencial, a fin de viabilizar el manejo cuantitativo y presupuestario.



4.5.3.3 Sistema Sanitario

Comprende los siguientes aspectos:

Diseño constructivo del sistema de evacuación de aguas servidas, conforme la ubicación definitiva de los aparatos sanitarios y equipos hidráulicos en los planos arquitectónicos y su posterior conexión a la red de alcantarillado público.

Diseño constructivo del sistema de evacuación de aguas lluvias desde las cubiertas y terrazas del proyecto hacia la red de alcantarillado público.

Diseño del sistema de ventilación sanitaria a fin de evitar fuga de sellos hidráulicos y presencia de malos olores.

Memoria descriptiva con las soluciones planteadas, criterios aplicados y premisas de diseño aplicadas para este tipo de edificaciones.

Memoria Técnica con especificaciones y características de los materiales considerados. Por último, se maneja un cubicaje y volúmenes de obra con el respectivo presupuesto referencial, a fin de viabilizar el manejo cuantitativo y presupuestario.

4.5.3.4 Sistema de Ventilación Mecánica

Debido a que la planificación arquitectónica de este proyecto considera cuatro niveles de subsuelos se torna necesario solventar la ventilación de los mismos, por lo que se plantea un sistema de extracción e inyección de aire a los subsuelos y cajón vertical de gradas, mediante un ducto arquitectónicamente previsto, el mismo que permitirá el recorrido horizontal y vertical de la ventilación mecánica producida por una turbina colocada en uno de estos subsuelos.

El sistema comprenderá el diseño, una memoria descriptiva con las soluciones planteadas y criterios aplicados, una memoria técnica con especificaciones y características de los materiales y el correspondiente cubicaje y volumen de obra, así como el correspondiente presupuesto referencial.



4.6 Diseño Eléctrico y Electrónico

4.6.1.1 Instalaciones Eléctricas

- Instalaciones eléctricas de iluminación y fuerza (tomacorrientes).
- Cámara de transformación y generación.

4.6.1.2 Instalaciones Electrónicas

- Sistemas de comunicaciones
- Red integrada de voz y datos
- Telefonía IP
- Red de cómputo
- Conexión a internet
- Intercomunicación
- Sistemas de seguridad
- Circuito Cerrado de TV
- Control de accesos
- Sistema de alarma contra incendios



4.7 Costos del Proyecto

Para poder determinar los costos de un proyecto es necesario tomar en cuenta el costo del terreno, además del análisis de precios unitarios detallado con los rubros que hacen parte de la construcción y también un análisis del porcentaje de los costos indirectos que son parte de la construcción del Proyecto Fortune Plaza.

4.7.1 Estructura de costos proyectada

El presupuesto total para la construcción del Proyecto Fortune Plaza está valorado en U\$ 13.902.385,00 los cuales se encuentran desglosados de la siguiente manera:

Tabla 25: Costo Total Del Proyecto

COSTO TERRENO	14%
SUBTOTAL	\$ 2,100,000
COSTOS DIRECTOS	58%
SUBTOTAL	\$ 8,562,603
COSTOS INDIRECTOS	27%
SUBTOTAL	\$3,239,781.52
TOTAL	\$13.902.385

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

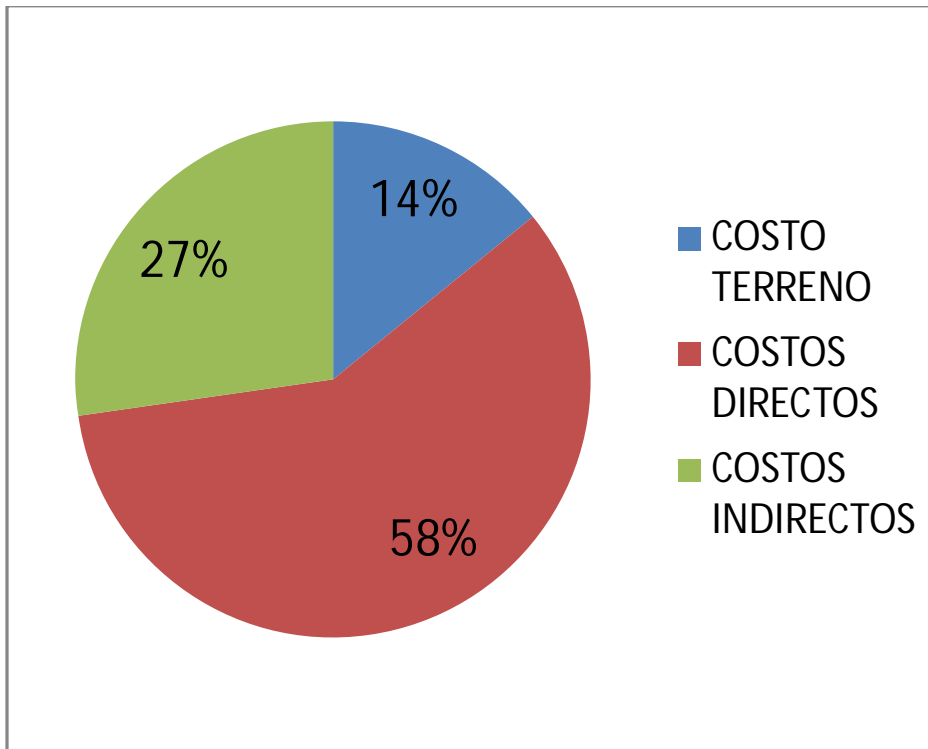
Los porcentajes de incidencia manejados en este proyecto están dentro de los lineamientos que CR Constructora plantea para la ejecución de una obra de esta envergadura y dentro de los porcentajes promedios en la rama de la construcción. La incidencia del terreno es del 14%, lo cual está dentro de los límites máximos aceptables para este rubro, entendiendo que el rango en que se maneja este rubro está entre el 10% y el 15% del total del proyecto. Con respecto a los costos indirectos este refleja un porcentaje del 27%, el cual se encuentra dentro de los promedios comerciales que



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

bordean límites entre el 25% y el 32%. Los costos directos arrojan el 58% del total de los costos, lo cual es muy aceptable dentro de una media que está entre el 60% y el 65%.

Gráfico 12: Porcentaje de Incidencia de los Costos



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

Tabla 26: Costos Directos e Indirectos

TOTAL	
COSTO TERRENO	14%
SUBTOTAL	\$ 2,100,000

COSTOS DIRECTOS	58%
PRELIMINARES	\$ 339,591
MOVIMIENTOS DE TIERRAS	\$ 173,262
SUBSUELOS –PB	\$ 1,985,228
ESTRUCTURA	\$ 2,274,508
ACABADOS	\$ 3,466,120
VARIOS	\$ 323,894
SUBTOTAL	\$ 8,562,603

COSTOS INDIRECTOS	27%
PROYECTO ARQUITECTONICO 4%(INCL. IVA)	\$ 388,915
GERENCIA DE PROYECTO 5%(INCL. IVA)	\$ 479,506
DIRECCION DE OBRA 10%(INCL IVA)	\$ 959,012
PROYECTO ESTRUCTURAL	\$ 46,243
ASESORIA LEGAL	\$ 139,440
ASESORIA ADMINISTRATIVA	\$ 123,200
COMISIONES VENTAS	\$ 685,623
HONORARIOS FIDUCIA	\$ 145,843
VARIOS IMPREVISTOS	\$ 150,000
FISCALIZACION DE OBRA	\$ 22,000
PUBLICIDAD	\$ 100,000
SUBTOTAL	\$ 3,239.781.52

COSTO TOTAL DEL PROYECTO	100%
TOTAL	\$ 13,902,385.01
PRECIO POR M2	\$ 450.95

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009



4.7.2 Incidencia del Terreno

Como hemos analizado anteriormente el terreno cuenta con un área total de 3.170 m². Para determinar el rango de precio al cual debería adquirirse el terreno para este proyecto, es necesario el análisis de precio /m² del terreno utilizando el Método Residual. Este método es una herramienta de avalúo que proporciona una idea clara del valor máximo al cual se debería negociar un terreno para que resulte rentable el proyecto inmobiliario. Se toman los datos de la Línea de Fabrica del lote (IRM) y los coeficientes que están predeterminados por el Municipio.

Para determinar el rango de precio al cual debería adquirirse el terreno para este proyecto, es necesario el análisis de precio /m² del terreno utilizando el Método Residual. Este método es una herramienta de avalúo que proporciona una idea clara del valor máximo al cual se debería negociar un terreno para que resulte rentable el proyecto inmobiliario. Se toman los datos de la Línea de Fabrica del lote (IRM) y los coeficientes que están predeterminados por el Municipio.



Tabla 27: Método Residual

Método Residual		
Datos para Vivienda	Unidad	Valores
Área de Terreno	M2	3,170.00
Precio Venta m2 en la Zona	US\$ * M2	\$879.00
Ocupación del Suelo COS PB	%	50%
Altura Permitida (h)	Pisos	12.0
K = Área Útil	%	600%
Rango de Incidencia (Terreno) "ALFA" I	%	12%
Rango de Incidencia (Terreno) "ALFA" II	%	15%
Cálculos		
Área Construida Máxima = Área Vendible / K		3,084.00
Área Útil Vendible = Área Terreno * COS PB * Pisos		18,504.00
Valor de Ventas = Área Útil * Precio Venta (M2)		\$16,265,016.00
"ALFA" I Peso del Terreno	\$1,951,801.92	\$632.88
"ALFA" II Peso del Terreno	\$2,439,752.40	\$791.10
Media "ALFA"	\$2,195,777.16	12%
VALOR DEL (M2) DE TERRENO EN US\$	\$711.99	

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

El precio pactado en la negociación para la compra del terreno fue de U\$ 2.100.00. De acuerdo con los análisis del Método Residual, se pudo concluir que el valor a pagar por metro cuadrado del terreno no debería ser mayor a U\$712/m2, lo que resulta en un total



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

de U\$ 2.196.000 por el terreno. El valor pactado fue de U\$2.100.000, como dije anteriormente, lo que nos dice que fue un valor adecuado el de negociación por el terreno.

4.7.3 Costos Directos

Dentro de los costos directos se considera las partidas presupuestarias y cada uno de los rubros que hacen parte de la construcción del proyecto, sin que esté incluido la parte administrativa, técnica, los costos financieros y costos variables como son: honorarios fiduciarios, publicidad, etc. En la ejecución se consideran: obras preliminares, movimiento de tierras, infraestructura, superestructura, instalaciones eléctricas y electrónicas, hidráulicas, sanitarias, cableado estructurado, ventilación mecánica y aire acondicionado, gas y agua caliente centralizados y los diferentes acabados.

Las partidas presupuestarias de mayor importancia son:

- Superestructura
- Infraestructura
- Acabados

4.7.4 Detalle de los costos directos:

Tabla 28: Detalle de Costos Directos

COSTOS DIRECTOS	58%	PORCENTAJES
PRELIMINARES	\$ 339,591	4%
MOVIMIENTOS DE TIERRAS	\$ 173,262	2%
SUBSUELOS –PB	\$ 1,985,228	23%
ESTRUCTURA	\$ 2,274,508	27%
ACABADOS	\$ 3,466,120	40%
VARIOS	\$ 323,894	4%
SUBTOTAL	\$ 8,562,603	100%

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros. FECHA: Mayo, 2009



4.7.5 Cronograma Valorado de Obra

El cronograma de Fortune Plaza tiene una duración de 24 meses, partiendo del mes de enero del año 2008 y terminando en diciembre del año 2009. De este cronograma podemos concluir que su costo directo total es de U\$ 8.562,603.

4.7.6 Costos Indirectos

Los costos indirectos del proyecto están divididos en rubros técnicos y administrativos que requieren contrataciones específicas y que son complementarios para la ejecución del proyecto. Entre los rubros más representativos dentro de los costos indirectos, tenemos:

- Dirección de obra
- Comisiones por venta
- Gerencia de proyecto
- Proyecto arquitectónico

Se incluye dentro de los cálculos del costo indirecto, los costos financieros, que son la resultante de los intereses pagados por un crédito concedido por parte de una entidad financiera o un inversionista para la ejecución del proyecto.

El porcentaje de costos indirectos es del 27% de los costos totales, el mismo que se encuentra desglosado en el siguiente cuadro:



Tabla 29: Detalle de Costos Indirectos

COSTOS INDIRECTOS	23%	PORCENTAJES
PROYECTO ARQUITECTONICO 4%(INCL. IVA)	\$ 388,915	12%
GERENCIA DE PROYECTO 5%(INCL. IVA)	\$ 479,506	15%
DIRECCION DE OBRA 10%(INCL IVA)	\$ 959,012	30%
PROYECTO ESTRUCTURAL	\$ 46,243	1%
ASESORIA LEGAL	\$ 139,440	4%
ASESORIA ADMINISTRATIVA	\$ 123,200	4%
COMISIONES VENTAS	\$ 685,623	21%
HONORARIOS FIDUCIA	\$ 145,843	5%
VARIOS IMPREVISTOS	\$ 150,000	5%
FISCALIZACION DE OBRA	\$ 22,000	1%
PUBLICIDAD	\$ 100,000	3%
SUBTOTAL	\$ 3,239,782	100%

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

4.7.7 Costo por Metro Cuadrado de Construcción

El costo por metro cuadrado de construcción es de U\$ 450.95, mientras que el costo por metro cuadrado de área útil es de U\$ 1.075,6; los mismos que se detallan en el cuadro adjunto.

Tabla 30: Costo Por Metro Cuadrado de Construcción

	AREA	PRECIO / M2
AREA BRUTA DE CONSTRUCCION	30.829	450.95
AREA UTIL	18.913,52	1.075,61

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009



4.8 Planificación del Proyecto

4.8.1 Fases del proyecto

Las fases del proyecto se encuentran claramente definidas y están descritas a continuación:

a) Fase de Factibilidad

En esta fase se realiza un estudio de mercado, el mismo que nos permite evaluar parámetros para poder iniciar el anteproyecto arquitectónico, que nos servirá posteriormente para el análisis económico de factibilidad.

En este caso específico, dicho estudio de mercado lo realizó la Empresa Gridcom.

b) Fase de Planificación

Una vez comprobado la viabilidad económica del proyecto, se procede con el proyecto arquitectónico definitivo y los estudios técnicos correspondientes para realizar los cálculos estructurales, diseños hidrosanitario, eléctrico y electrónicos, sistemas contra incendios y demás estudios necesarios para la obtención de los permisos municipales. Los cuales serán la base para iniciar el análisis de la promoción y ventas del proyecto.

c) Fase de Ejecución

Esta fase comprende todo el proceso constructivo, el cual puede ser dividido en obras preliminares, movimiento de tierras, infraestructura, superestructura (dentro de la cual tenemos las diferentes instalaciones y acabados). Es en esta fase en donde se debe manejar estrictos controles para garantizar la ejecución del proyecto de acuerdo a los presupuestos establecidos al inicio del mismo. La promoción y ventas tienen su mayor desarrollo en esta fase, sin embargo es importante recalcar que se inicia antes, pues con la factibilidad económica y el anteproyecto desarrollado es posible iniciar con dos meses de anticipación.



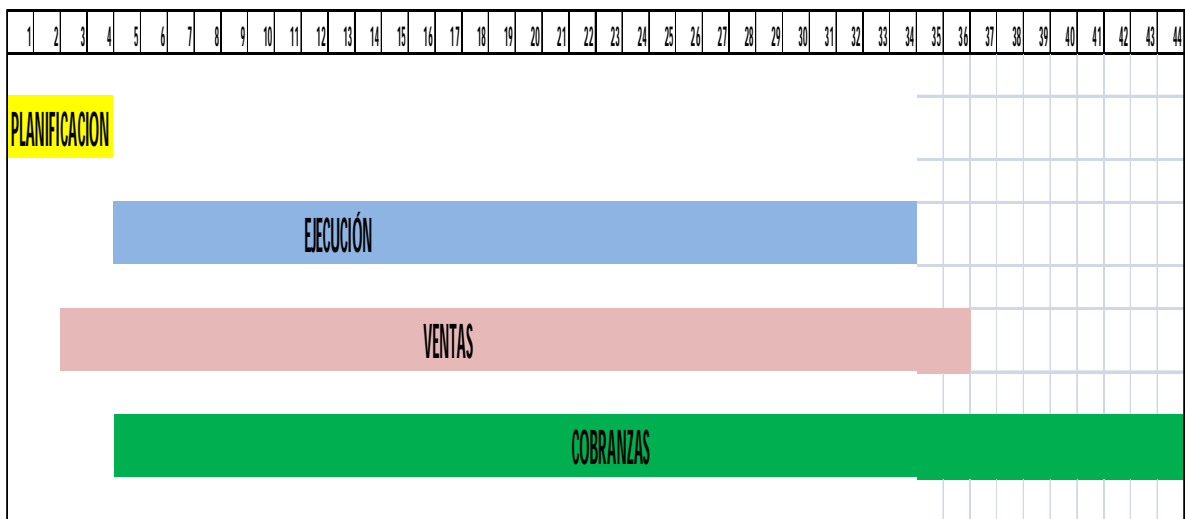
d) Fase de Finalización

En esta fase se terminan los trabajos de ejecución y se proceden la entrega de los inmuebles a sus respectivos propietarios, mediante un acta de entrega de recepción firmada por las partes intervinientes (propietario, constructora y Fideicomiso).

4.9 Cronograma del Negocio Inmobiliario

La ejecución del negocio inmobiliario se desarrolla en un periodo de 34 meses, dentro de los cuales se subdividen las etapas de planificación, ejecución, ventas y cobranzas en periodos como se describe en el cuadro siguiente:

Gráfico 13: Cronograma Inmobiliario



ETAPA	TIEMPO
PLANIFICACION	4 meses
EJECUCIÓN	24 meses
VENTAS	34 meses
COBRANZAS	44 meses

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009



4.10 Conclusiones Análisis Técnico

Fortune Plaza se ha planificado desde su concepción como un Edificio Inteligente porque el objetivo principal es conseguir dotar a la edificación de un sistema de control central que dé la capacidad de administrar energía, automatizando actividades, que controlen la parte de seguridad interna del edificio con telecomunicaciones eficientes a través de cableado estructurado para controlar la seguridad de ocupantes e instalaciones con sus modernas cámaras IP (Vigilancia para clientes – Monitoreo interno de las oficinas desde cualquier lugar del mundo).

El diseño de las instalaciones prevé incorporar tanta flexibilidad, que permita integrar en la edificación las nuevas tecnologías que se desarrollen a futuro.

Fortune Plaza se ha proyectado considerando las necesidades de los potenciales usuarios estudiando desde su actividad hasta el uso del espacio, rangos de confort, niveles adecuados de iluminación, ambientación, temperatura, climatización, telecomunicaciones, seguridad, y control de ruido, cuyo principal objetivo del desempeño del usuario final contemple el ahorro de energía y la comodidad dentro del ambiente del edificio.

En conclusión se ha diseñado un conjunto de edificios que se integran a la modernidad sin romper los esquemas urbanos de una ciudad ordenada.

FORTUNE PLAZA



CAPITULO 5 ESTRATEGIA COMERCIAL



5 Estrategia Comercial

La propuesta para la estrategia de ventas está determinada por la empresa CR Inmobiliaria, una empresa del grupo CR Constructora, que hace la comercialización del proyecto. CR Inmobiliaria tiene una campaña desde hace 2 años atrás para el posicionamiento de su marca y la de CR Constructora en el mercado, actualmente ya cuenta con un imagen muy solida, que transmite confianza, seguridad y respaldo a sus clientes.

A partir de este posicionamiento, juntamente con el estudio de mercado, la ubicación del lote y la magnitud del proyecto, Fortune Plaza ha tenido una excelente aceptación en el mercado nacional, su nombre nos recuerda estatus, poder y fortuna.

5.1 Canales de distribución

Para la comercialización de Fortune Plaza, se utilizaran diferentes canales:

- Fuerza de ventas en la sala de ventas.
- Fuerza de ventas en la oficina central de CR Inmobiliaria.
- Participación en prensa tanto escrita como virtual y televisión.
- Promociones y artes publicitarios.
- Vallas por la ciudad y en el mismo lote.
- Participación en la Feria de la Vivienda, año 2008 y 2009.

5.1.1 Fuerza de ventas en salas de ventas:



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

Imagen 35: Sala de Ventas Proyecto Fortune Plaza



FUENTE: CR Inmobiliaria. Sala de ventas, Av. Eloy Alfaro. Fortune Plaza.

FECHA: Mayo, 2009

Imagen 36: Publicidad Sala de Ventas



FUENTE: CR Inmobiliaria. Sala de ventas, Av. Eloy Alfaro. Fortune Plaza.

FECHA: Mayo, 2009



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS “FORTUNE PLAZA”

5.1.2 Fuerza de ventas en oficina central:

El equipo de ventas de la oficina central está localizado en la planta baja del edificio Argentum (construido por CR Constructora), donde se realiza la venta de todos los proyectos en ejecución en el momento.

El equipo está conformado por 10 vendedores a tiempo completo, de los cuales 4 son fijos en la oficina central y los demás vendedores están distribuidos en los puntos de venta en cada proyecto. Se utiliza como herramienta de venta folletos de los proyectos.

La comisión que se paga a CR Inmobiliaria es del 4.5% por unidad de inmueble vendido.

Imagen 37: Folleto Proyecto Fortune Plaza

FORTUNE PLAZA

La salud y seguridad de su familia no tiene precio

37 suites ejecutivas desde 40 m²
95 parqueaderos de visitas

PLANTA TIPO / TORRE ITALIA

- 1 ascensor Mitsubishi para 10 personas con tarjeta magnética.
- Cámara de transformación.
- Acometida para Internet banda ancha y TV por cable.
- Equipo contra incendios.
- Sistema y equipo hidroneumático.
- Puerta a control remoto en garajes.
- Acometida para una línea telefónica en cada suite.
- Área de lavandería comunal.
- Cableado estructurado.
- Amplias áreas recreativas.
- Circuito cerrado de televisión.

OTRO PROYECTO CON LA GARANTÍA DE

Av. los Shyris # 1322 y Suecia. Ed Argentum.
Of 1: PB y Of 2: 16 piso. Teléfonos: 226 - 6066 / 333 - 2617
PBX: 3802980.

CR INMOBILIARIA

FORTUNE PLAZA

La salud y seguridad de su familia, en un solo lugar

Av. Eloy Alfaro, entre Alemania e Italia

Un completo centro médico empresarial te espera, dotada de una exclusiva torre de suites

CR INMOBILIARIA

FUENTE: CR Inmobiliaria. Folletos del proyecto Fortune Plaza.

FECHA: Mayo, 2009

Imagen 38: Folleto Fortune Plaza



FORTUNE PLAZA

Todas las especialidades en un solo lugar

225 consultorios y oficinas desde 21 m²

Lobby **Sala de reuniones** **Cafetería**

- 3 ascensores Mitsubishi para 15 personas con tarjeta magnética.
- Cámara de transformación.
- Acometida para Internet banda ancha.
- Equipo contra incendios.
- Cisterna y equipo hidroneumático.
- Fibra óptica.
- Accesos controlados con tarjeta magnética.
- Puerta a control remoto en garajes.
- Generador de emergencia para el 100% del edificio.
- Acometida para dos líneas telefónicas en cada oficina.

PLANTA TIPO / TORRE ALEMANIA **PLANTA TIPO**

OTRO PROYECTO CON LA GARANTIA DE

Av. los Shyris # 1322 y Suecia, Ed Argentum.
Of 1: 1º y Of 2: 16 piso. Teléfonos: 226 - 6066 / 333 - 2617
PBX: 3802980.

NUEVOS PROYECTOS
Deposita tu confianza en uno de nuestros proyectos

Departamentos de 1, 2, y 3 Dormitorios:

- Plaza Titulano
- Torre Ecuador
- Torre Brasil

Oficinas, Suites, Consultorios:

- Torre Brasil
- Parque Plaza

Con más de una década en el mercado ecuatoriano, CR Constructora ha entregado más de 20 proyectos totalmente acabados y en el plazo establecido. Son más de 150.000 m² construidos, que hoy son el hogar o la oficina de un cliente satisfecho.

FUENTE: CR Inmobiliaria. Folletos del proyecto Fortune Plaza.

FECHA: Mayo, 2009

5.1.3 Participación en prensa tanto escrita como virtual, revistas y pagina web:

La mayor participación está enfocada en la prensa escrita y en la página web (www.crconstructora.com). El diario más utilizado es El Comercio y las revistas que más se pautan son: La revista CLARO y la revista Inmobilia.



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

Imagen 39: Publicidad Revista Inmobilia

CR CONSTRUCTORA
PARA NOSOTROS, LA ESTRELLA DE CADA PROYECTO
ERES TÚ
TORRE **BOSSANO**
Oficinas y Departamentos CERCA DE TODO
Av 6 de Diciembre y Bossano
Telf: 226-5143 / 095-050-660
SIN ENTRADA
Kids Club
Espacio Gourmet

Fortune Plaza
Av. Eloy Alfaro y Alemania
Telf: 290-7393 / 087-527-532
225 Consultorios y Oficinas desde 21 m2
y 37 suites ejecutivas desde 40 m2
Cafeteria
Sala de conferencias
Lobby
70% VENDIDO

Piazza Borghese
Av. Gozáles Suárez y Bosmediano
Telf: 600-3393 / 099-133-525
Últimos 5 DEPARTAMENTOS
ENTREGA INMEDIATA
VISITE DEPARTAMENTO MODELO

Informes y Ventas:
Av. Los Shyris # 1322 y Suecín. Ed Argentinum.
Of 1 PB y Of 2: 16 piso. Teléfonos: 226-6066 / 333-2617
PBX: 3802900.
www.crconstructora.com

FUENTE: CR Inmobiliaria. Arte, página derecha, revista Inmobilia.

FECHA: Mayo, 2009

5.1.4 Promociones:

Imagen 40: Promoción Publicitaria



PARA NOSOTROS, LA ESTRELLA DE CADA PROYECTO ERES TÚ

Torre BOREAL

SIN ENTRADA 24 CUOTAS DESDE \$750

- 176 oficinas desde 28 m²
- 3 salas de conferencias para 200 personas
- Cafetería
- 42 suites ejecutivas con accesorios digitales desde 49 m²
- Edificio 100% inteligente
- Av. 12 de Octubre y Colón, Telf: 256 - 8891
098 - 042 - 677

Torre Fortune Plaza

SIN ENTRADA 70% vendido

- Centro Empresarial con última tecnología
- 225 consultorios y oficinas desde 21 m²
- Amplia sala de conferencias
- Cafetería
- 37 suites ejecutivas desde 40 m²
- Av. Eloy Alfaro y Alemania
- Telf: 290 - 7393
087 - 527 - 522

Torre Bossano

SIN ENTRADA Cerca de todo

- 59 oficinas desde 30 m²
- Amplia sala de conferencias
- Cafetería
- Gimnasio equipado
- 65 departamentos desde 41 m²
- Kids Club
- Espacio Gourmet
- Av. 6 de Diciembre y Bossano
- Telf: 226 - 5143
095 - 050 - 660

Torre Republica

SIN ENTRADA 78% vendido

- 41 oficinas desde 33 m² con acabados de primera
- Accesorios digitales y video vigilancia
- Amplia terraza con sala de reuniones y cafetería
- Ascensor hidráulico vehicular
- Av. República y Pradera
- Telf: 323 - 7191
095 - 865 - 270

Torre Tizziano

SIN ENTRADA 25 CUOTAS DESDE \$580

- El mejor lugar para disfrutar en familia
- Departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios desde 43 m²
- Kids Club
- Espacio Gourmet
- Carlos Tobar y Av. Eloy Alfaro, sector Mall El Jardín
- Telf: 255 - 3339
084 - 818 - 793

7% de descuento en pago de contado Entrega inmediata

- Últimos 5 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios desde 52 m²
- Acabados de lujo
- Av. González Suárez y Bosmediano
- Telf: 600 - 3393
099 - 133 - 525

Aprovecha 1% DESCUENTO
por la compra en cualquier proyecto, con cualquier forma de pago...
Promoción válida hasta el 15 de febrero 2009

Telf: 226 - 6066 / 333 - 2617
Av. de los Shyris 1322 y Suecia. Edif. Argentum, piso 16
www.crconstructora.com

FUENTE: CR Inmobiliaria. Arte Página derecha, revista CLARO.

FECHA: Mayo, 2009



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

Imagen 41: Promoción Feria de La Vivienda 2009

PARA NOSOTROS LA ESTRELLA DE CADA PROYECTO ERES TÚ

Llévate este LCD 32 pulgadas

Por la compra de un inmueble en cualquiera de nuestros proyectos

FORTUNE PLAZA BOREAL TOFFE BOSSANO TIZZIANO TOON REPUBLICA

www.crconstructora.com

TOTALMENTE GRATIS

SOLO DURANTE LA FERIA DE LA VIVIENDA

FUENTE: CR Inmobiliaria. Arte Periódico El Comercio.

FECHA: Mayo, 2009

5.1.5 Vallas por la ciudad y en el mismo lote

Imagen 42: Valla en el Lote Calle Eloy Alfaro



FUENTE: CR Inmobiliaria. Valla lote, Calle Alemania. Fortune Plaza.

FECHA: Mayo, 2009

Imagen 43: Valla Lote Publicidad Fortune Plaza



FUENTE: CR Inmobiliaria. Valla lote, Av. Eloy Alfaro. Fortune Plaza.

FECHA: Mayo, 2009

Imagen 44: Valla Lote



FUENTE: CR Inmobiliaria. Valla lote, Av. Eloy Alfaro. Fortune Plaza.

FECHA: Mayo, 2009

5.1.6 Participación en la Feria de la Vivienda, año 2008 y 2009

Imagen 45: Stand Feria de la Vivienda 2009



FUENTE: CR Inmobiliaria. Stand Feria de la Vivienda 2009.

FECHA: Mayo, 2009



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS “FORTUNE PLAZA”

Imagen 46: Stand Feria de la Vivienda 2009



FUENTE: CR Inmobiliaria. Stand Feria de la Vivienda 2009.

FECHA: Mayo, 2009

Imagen 47: Caras Pintadas Estrella CR



FUENTE: CR Inmobiliaria. Stand Feria de la Vivienda 2009.

FECHA: Mayo, 2009

5.2 Estrategia de precios

El precio ha sido determinado según los egresos totales del proyecto y según la oferta en el sector. El precio de venta del metro cuadrado quedo establecido en un promedio de US\$ 1.282 por m². A continuación tenemos un detalle del avance de los precios por año:

Tabla 31: Precio por Metro Cuadrado

TORRES TOTAL: 262 UNIDADES	UNIDADES TOTALES	UNIDADES POR PISO	VALOR M ² MAYO 2007	VALOR M ² MAYO 2008	VALOR M ² MARZO 2009
FORTUNE CENTRO EMPRESARIAL 12 PISOS	177	15 OFICINAS	1.000 U\$	1.150 U\$	1.250 U\$
FORTUNETORRE ALEMANIA 12 PISOS	48	4 CONSULTORIO S	956 U\$	1.200 U\$	1.350 U\$
FORTUNETORRE ITALIA 8 PISOS	37	5 SUITES	850 U\$	900 U\$	1.000 U\$

FUENTE: CR Constructora.

ELABORACION: Geysa Barreiros

GEYSA BARREIROS



FECHA: Mayo, 2009.

Como estrategia inicial de ventas del proyecto Fortune Plaza se decidió realizar el inicio de ventas con un descuento especial del 18% sobre el valor del m² inicial, hasta llegar a un 10% de ventas totales. Posteriormente, se recuperaría este descuento en la comercialización del restante del proyecto.

A fin de mantener el valor planificado como utilidad del proyecto, trimestralmente se realizan cortes al presupuesto de construcción, aplicando cualquier diferencia de precios detectada a la lista final de precios de venta.

Cada estacionamiento y bodega tienen un costo fijo por lo que está incluido dentro del precio promedio base por m².

5.3 Estrategia de crédito

La estrategia de crédito difiere un poco de los competidores de la zona, ya que la forma de pago usual de los competidores es del 40% durante la obra y el 60% con financiamiento bancario. En el caso de Fortune Plaza se pide el 50% durante obra y el saldo restante que es del otro 50% a la entrega. Esto se dio según el Gerente General de CR Constructora, debido a que la demanda por los inmuebles era alta y podía soportar un porcentaje más grande, además de que tratándose de un proyecto enfocado en su mayoría hacia una tipología comercial, las entidades bancarias, ofrecen hasta un 60% de financiamiento sobre el valor del avalúo del inmueble, lo cual hizo con que la constructora adoptara esta estrategia de venta.

La reserva se realiza con el 10% del precio total del inmueble como entrada, el 40% en cuotas iguales hasta la fecha de entrega y el 50% restante con crédito hipotecario con la entidad bancaria de preferencia del cliente.



5.4 Garantías para el cliente

Al ser CR Constructora una empresa con 15 años de experiencia en el mercado ecuatoriano, su nombre representa ya sinónimo de calidad y experiencia, con una garantía de seguridad a la entrega.

La empresa cuenta con profesionales capacitados además del respaldo por parte de un Fideicomiso.

Para mayor seguridad del cliente, las entradas se realizan con la firma de la promesa de compra venta. En esta promesa constan las características de los inmuebles, junto con una copia del plano arquitectónico y las especificaciones de los acabados. En estos documentos constan las firmas de las dos partes involucradas.

La etapa de post venta, también está respaldada por CR Constructora por un periodo de seis meses después de la entrega del inmueble, para cubrir con cualquier tipo de daños o fallas, que sean responsabilidad del constructor, que puedan surgir después de la entrega. Estos arreglos son sin costo adicional para el cliente.

5.5 Cronograma de Ventas

El cronograma de Ventas planteado por la constructora se desarrolla se desarrolla en 34 meses, contados dos meses antes de la iniciación de la construcción. El porcentaje por comisión es del 4% del valor total de ventas. Ver grafico 13 (Cronograma Inmobiliario).

5.6 Conclusiones estrategia comercial

Los puntos más importantes para lograr una absorción exitosa están basados en tres parámetros que son:

- La ubicación del proyecto.
- El diseño arquitectónico y su distribución interna.



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

- Una estrategia comercial adecuada.

Fortune Plaza cuenta con una ubicación privilegiada al encontrarse en una zona consolidada por un uso comercial destinado a la salud. Este proyecto puede catalogarse como pionero en la zona, ya que no enfrentaba mayores competidores.

Su diseño vanguardista y las ventajas tecnológicas que el proyecto ofrece, generaron una gran acogida, lo que ayudo a que su comercialización sea más rápida.

FORTUNE PLAZA



CAPITULO 6 ESTRUCTURA FINANCIERA



6 Análisis Financiero

6.1 Presupuesto de Construcción

El presupuesto financiero se realiza en base al volumen de obra que genera el proyecto Fortune Plaza y para su determinación se realizó un análisis detallado de cada una de las actividades del proceso constructivo.

6.2 Egresos

En el proyecto Fortune Plaza el valor del terreno es de US\$ 2.100.000 que tiene una incidencia del 14%. Los costos directos tienen un valor de US\$ 8.562.603,49 con una incidencia del 58%. Los indirectos tienen un costo de US\$ 3.239.781,52 con una incidencia del 27%. El costo total del proyecto Fortune Plaza es de US\$ 13.902.385,01.

Tabla 32: Costos Totales del Proyecto

TOTAL		
	VALOR US\$	%
COSTO TERRENO	2,100,000.00	14
COSTOS DIRECTOS	8,562,603.00	58
COSTOS INDIRECTOS	3,239,781.52	27
COSTO TOTAL	13,902,385	100

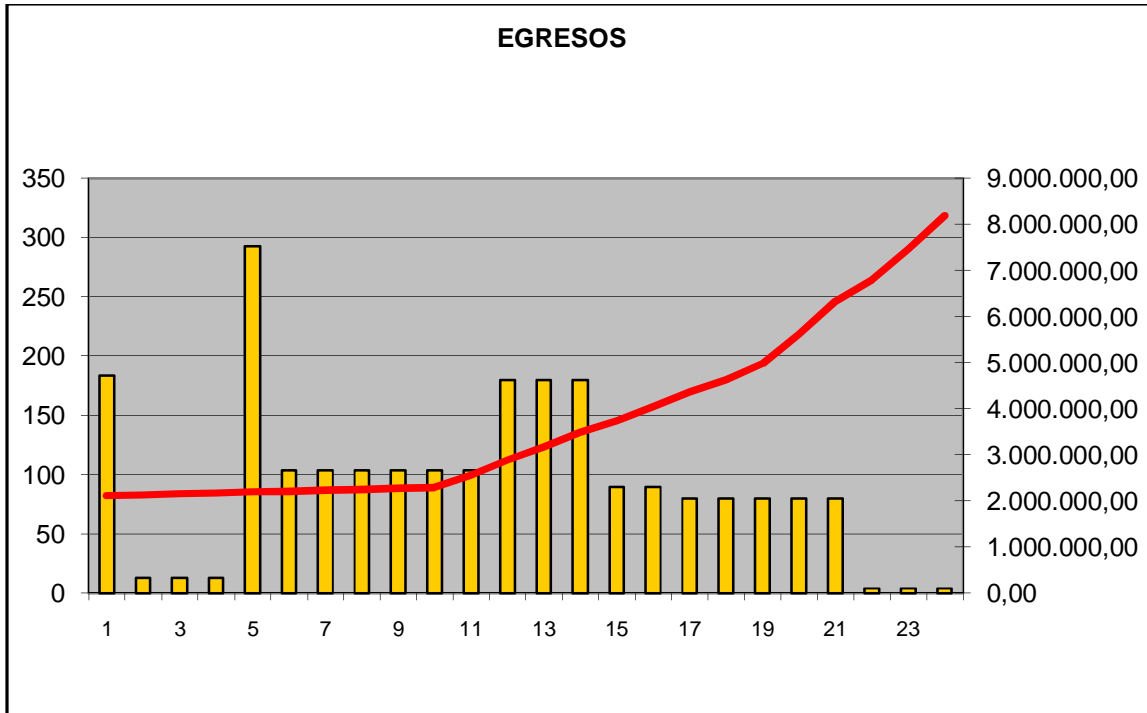
FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

El análisis detallado de estos rubros está en el capítulo de Análisis y Composición Técnica.

Gráfico 14: Egresos



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

Los egresos tienen una concentración al inicio por el pago del terreno, otro egreso fuerte al inicio de la construcción en enero del 2008 y de ahí se mantienen constante, con una concentración en los meses intermedios.

6.3 Ingresos

Los ingresos constituyen las ventas de las 262 unidades del Proyecto Fortune Plaza, el valor de ventas representa aproximadamente US\$ 17.490.372,00 que determina un precio promedio de m² de US\$ 1.282,00. Para analizar las ventas se ha tomado como supuesto que las ventas serán constantes, y están divididas en 34 meses, que en m² representaría a una venta de 6 a 7 inmuebles por mes.



Tabla 33: Tipo de Financiamiento

TIPO DE FINANCIAMIENTO		
RESERVA	10%	\$51,442.30
CUOTAS HASTA ENTREGA	40%	\$205,769.20
SALDO	50%	\$257,211.50
TOTAL DE VENTAS	100%	\$17,490,372.00
PERIODO DE VENTAS	34 meses	
VENTAS POR CADA PERIODO		\$514,423.00

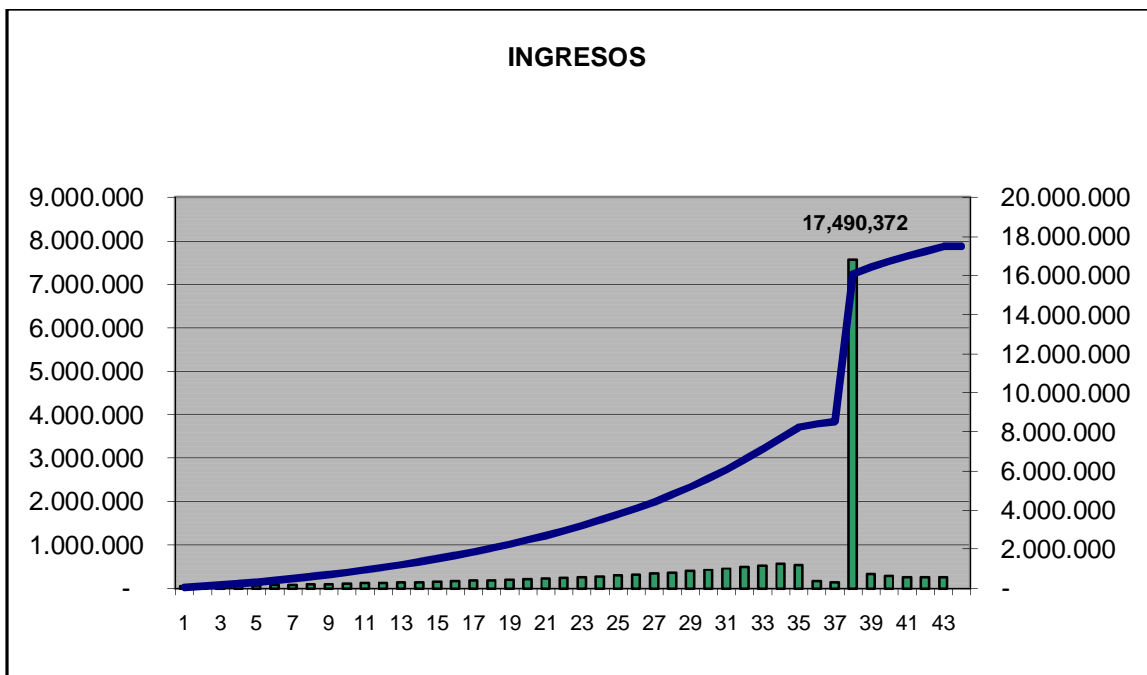
FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

Se asumió que las ventas de cada periodo serán iguales para cada torre.

Gráfico 15: Ingresos



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros. FECHA: Mayo, 2009



La curva de ingresos crece de manera constante, con un despunte en el mes que el cliente debe realizar el pago del saldo del 50% restante de cada inmueble, para llegar al cierre con un pico de ingresos totales.

6.4 Factibilidad Financiera

Los resultados estimados del proyecto son atractivos para sus promotores y en términos contables se determina la utilidad del US\$ 3.587.987,00 que representa el 20.5% de los ingresos totales (ventas) y la relación de la utilidad con respecto al costo es del 25.8%(rentabilidad).

Tabla 34: Cuadro de Resultados Proyecto Puro

CUADRO DE RESULTADOS (Proyecto puro)					
	unid.	m2	\$/m2	meses	M\$
VENTA:	262	30,829	567.34		17,490,372
COSTOS	TERRENO				2,100,000
	CS.DIRECTO				8,562,603
	CS. INDIRECTO				3,239,782
	TOTAL				13,902,385
UTILIDAD					3,587,987

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

Margen sobre ventas	20.5%
----------------------------	--------------

Utilidad X **100%**
Ingresos

Rentabilidad	25.8%
---------------------	--------------

Utilidad x **100%**
Costo de Construcción

En el cuadro anterior se puede observar los resultados del proyecto sin considerar la obtención del crédito.

La factibilidad considerando una línea de crédito provoca que la utilidad del proyecto disminuya a US\$ 2.304.237,00.

Tabla 35: Cuadro de Resultados con Apalancamiento

CUADRO DE RESULTADOS (Apalancado)					
	unid.	m2	\$/m2	meses	M\$
VENTA:	262	30,829	567.34		17,490,372
COSTOS	TERRENO				2,100,000
	CS.DIRECTO				8,562,603
	CS. INDIRECTO				3,239,782
	Gasto Intereses				1,283,750
	TOTAL				15,186,135
UTILIDAD					2,304,237

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

Margen sobre ventas	13.2%
----------------------------	--------------

Utilidad X **100%**
Ingresos

Rentabilidad	15.2%
---------------------	--------------

GEYSA BARREIROS



$$\frac{\text{Utilidad}}{\text{Costo de Construcción}} \times 100\%$$

En el cuadro anterior se puede observar los resultados del proyecto considerando la obtención del crédito. El crédito fue por el monto de US\$ 7.650.000,00.

6.5 Flujo de Fondos

El flujo de fondos es la cantidad de dinero que se requiere en los distintos periodos para la ejecución del proyecto. Al realizar el flujo de fondos se coloca todos los ingresos y egresos de cada mes, la diferencia de estas dos cantidades representa el flujo neto de efectivo. El flujo de fondos se encuentra en el anexo 6-2.

Tabla 36: Flujo de Fondos

FLUJO DE FONDOS			
		ANUAL	MENSUAL
TASA DESCUENTO		22	1.67
VAN			355,906
TIR		26.3	0.020

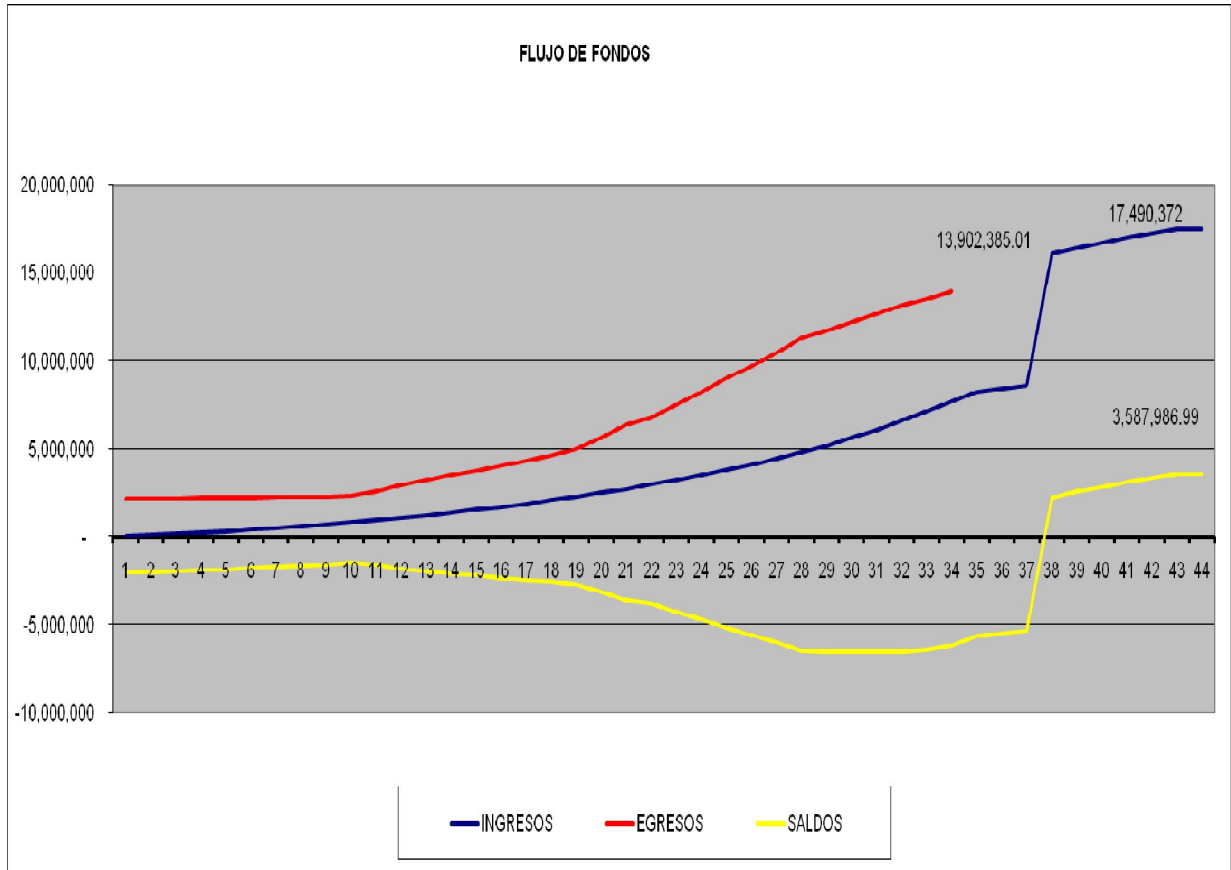
FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

Como podemos observar, a la tasa del 22% de descuento el proyecto tiene un Valor Actual Neto positivo de US\$ 355.906,00. Por esta razón, la inversión resulta viable y atractiva. La Tasa Interna de Retorno (TIR) calculada para el proyecto fue del 26.3% anual, lo que representa la tasa de rentabilidad promedio anual durante la vida del proyecto. A continuación se presenta el gráfico con los ingresos, egresos y saldo acumulados del proyecto.

Gráfico 16: Flujo de Fondos



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

6.5.1 Flujo de Fondos Apalancado

En la actualidad, la Corporación Financiera Nacional (CFN) del Ecuador puede financiar hasta el 60% de los proyectos de construcción para la venta y ofrece la tasa de interés más conveniente del mercado financiero. El crédito para el proyecto Fortune Plaza fue



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

aprobado por el monto de US\$ 7.650.000,00, a una tasa del 10%, que se encuentran desglosados a continuación:

Tabla 37: Análisis Crédito Bancario

ANÁLISIS OBTENCIÓN DEL CRÉDITO:	
MONTO: 400.000\$	7,650,000.00
PLAZO:	36 meses
INICIO:	MES 2
TASA ANUAL	10%

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

A continuación podemos constatar los datos del flujo de fondos apalancado:

Tabla 38: Flujo de Fondos Apalancado

FLUJO DE FONDOS APALANCADO			
		ANUAL	MENSUAL
TASA DESCUENTO		22	1.671
VAN PROY.BASE:		355906	
NUEVO VAN		1213384	
TIR PROY.BASE:		26.26	0.0211
NUEVA TIR		113.48	0.0652

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

Gráfico 17: Flujo de Fondos Apalancado

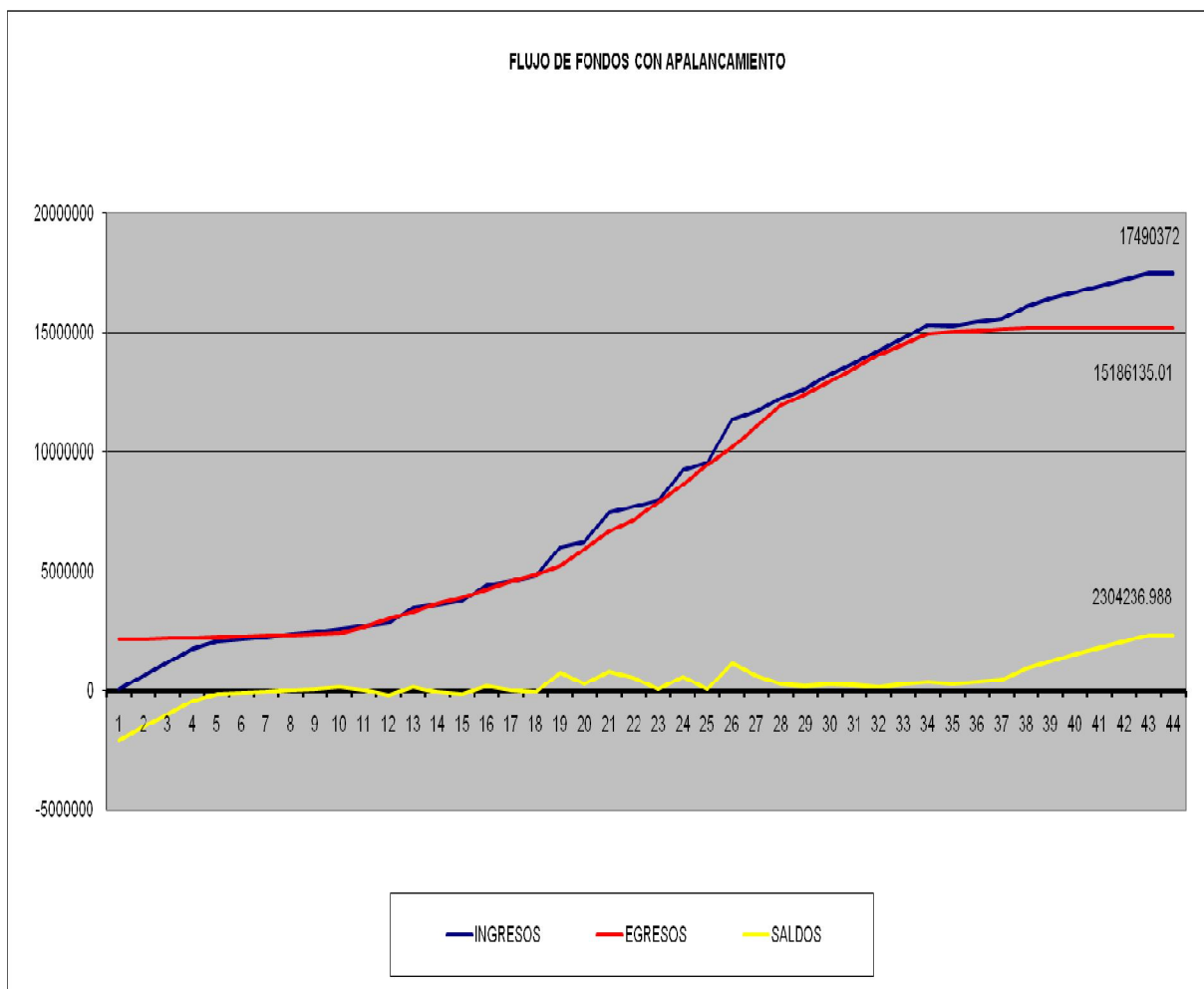
Como podemos observar, a la tasa del 22% de descuento con el apalancamiento, el proyecto tiene un nuevo Valor Actual Neto positivo de US\$ 1.213.384,00 que es un valor casi cuatro veces mayor que el VAN del proyecto puro, lo que le hace a la inversión



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

mucho más atractiva. La nueva Tasa Interna de Retorno (TIR) calculada con el crédito fue del 113.48% anual. A continuación se presenta el gráfico con los ingresos, egresos y saldo acumulados del proyecto apalancado.

Gráfico 18: Flujo de Fondos Apalancado



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009



6.5.2 Tasa de Descuento

La tasa de descuento es una medida de rentabilidad, que remunera tanto la inmovilización del capital invertido en un activo con cero riesgo y, a su vez, retribuye la pérdida por inflación en el tiempo. Valúa la mínima rentabilidad esperada para invertir en un sector determinado. La tasa de descuento que se utilizara en este proyecto es del 22%, debido a que esta es la mínima rentabilidad que el grupo de inversionistas le exige al proyecto para que les resulte viable. Para determinar la tasa de descuento se utiliza el método del Capital Asset Pricing Model (CAPM), que académicamente es la forma adecuada para determinar la tasa de descuento antes mencionada.

6.5.3 Método CAPM

El método CAPM como fue mencionado anteriormente, se utiliza para determinar la tasa de descuento según un factor B (beta). La tasa de descuento calculada según el método CAPM es la siguiente:

Tabla 39: Tasa de Descuento a partir del CAPM

$$\text{CAPM} = r_f + (r_m - r_f) B + r_p$$

$$\text{CAPM} = 1,15\% + (17,40\% - 1,15\%) 0,54 + 10\%$$

$$\text{CAPM} = 19,93\%$$

TASA DE DESCUENTO METODO CAPM		
tasa libre de riesgo	r_f	1.15%
rentabilidad de mercado	r_m	17.40%
Beta	B	0.54
Riesgo país	r_p	10%
rentabilidad esperada	co	19.93%



La metodología CAPM utilizada para la determinación de la tasa de descuento proporciona una tasa del 19.93%, sin embargo se decidió utilizar una tasa del 22% por considerar una tasa mínima considerada por los promotores.

6.5.4 Análisis del Valor Actual Neto y Tasa Interna de Retorno

Considerando el flujo de caja obtenido con los ingresos y egresos del proyecto y la tasa de descuento seleccionada, la misma que es del 22%, se calcula el Valor Actual Neto (VAN) de US\$ 355.906,00, lo que nos indica que el proyecto es viable.

La Tasa Interna de Retorno (TIR) calculada para el proyecto fue del 2% mensual y del 26.3% anual. Se considera que el proyecto es rentable por tener un VAN positivo y una TIR mayor que la tasa de descuento.

6.6 Análisis de Sensibilidad y Riesgo

Para el análisis de sensibilidad se tomaron en cuenta las siguientes variables:

- Análisis de Sensibilidad Variable Ingresos
- Análisis de Sensibilidad Variable Costo
- Análisis de Sensibilidad Variable Tiempo de Venta

6.6.1 Análisis de Sensibilidad Variable Ingresos

Para realizar el análisis de sensibilidad de los ingresos, se considero en los precios de venta del metro cuadrado variaciones del -1%, -2%, -3% y -3.52%, dándonos como resultado el siguiente cuadro y gráficos que se detallan a continuación:



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

Tabla 40: Sensibilidad Variable Ingresos

	ANUAL	MENSUAL
TASA DESCUENTO	22	1.67

%	VAN	TIR ANUAL	TIR MENS.
0%	355,906	26.26	0.020
1%	254,781.58	25.05	0.019
2%	153,656.85	23.84	0.018
3%	52,532.12	22.63	0.017
4%	(52.74)	22.00	0.017

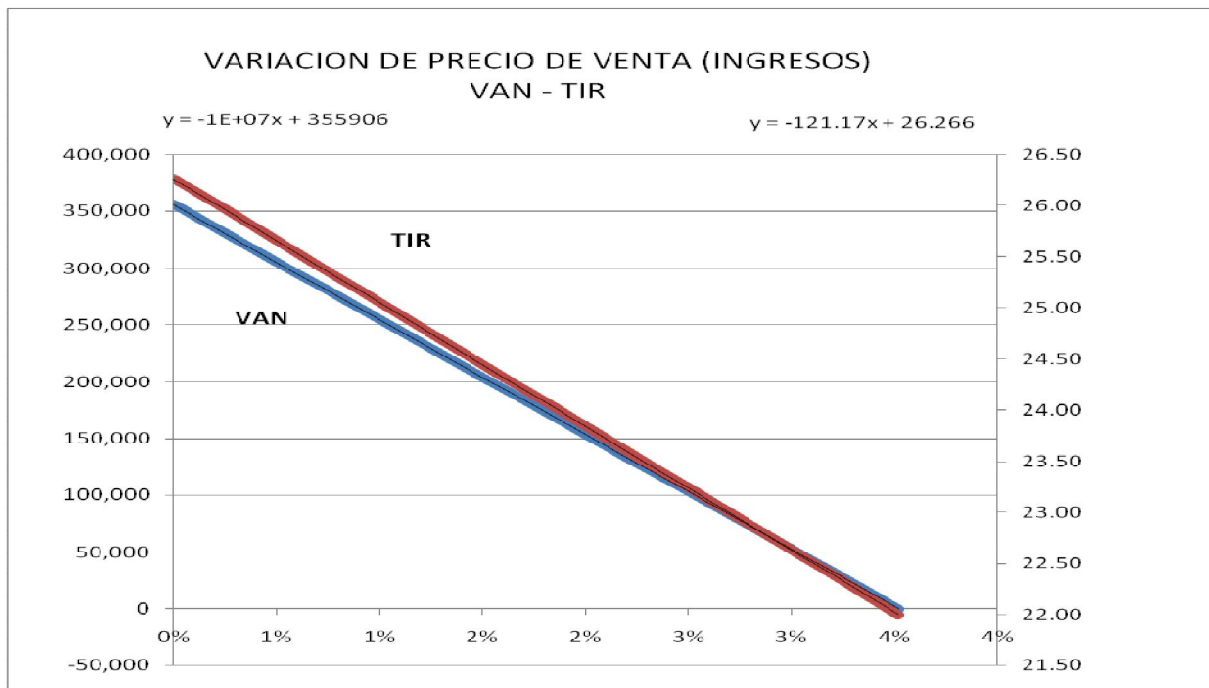
VAN

TABLA DE DATOS	0%	1%	2%	3%	3.52%
	254,781.58	355,906	254,782	153,657	52,532

TIR

TABLA DE DATOS	0%	1%	2%	3%	3.52%
	25.05	26.26	25.05	23.84	22.63
				22.63	22.00

Gráfico 19: Sensibilidad Variación Ingresos



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009



6.6.2 Análisis de Sensibilidad Variable Costo

En este análisis de sensibilidad se realizó del +5%, +10%, +15% y el 16% en los costos directos del proyecto. Lo que nos arrojó como resultado la siguiente información:

Tabla 41: Análisis de sensibilidad Variable Costos

	ANUAL	MENSUAL
TASA DESCUENTO	22	1.67

%	VAN	TIR ANUAL	TIR MENS.
PROY. BASE	355,906	26.26	0.020
5%	62,440.15	22.74	0.017
10%	123,071.96	23.45	0.018
15%	6,654.79	22.08	0.017
20%	(109,762.38)	20.73	0.016

VAN					
TABLA DE DATOS	0%	5%	10%	15%	16%
6,654.79	355,906.30	239,489.13	123,071.96	6,654.79	-7,315.27

TIR					
TABLA DE DATOS	0%	5%	10%	15%	20%
22.08	26.26	24.85	23.45	22.08	20.73

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009



Gráfico 20: Sensibilidad Variación Costos



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

El proyecto soporta un incremento del 15% de lo cual el VAN se hace negativo. Por lo cual se debe tener cuidado de no tener un incremento mayor al 15% de los costos directos.

6.6.3 Análisis de Sensibilidad Variable Tiempo de Venta

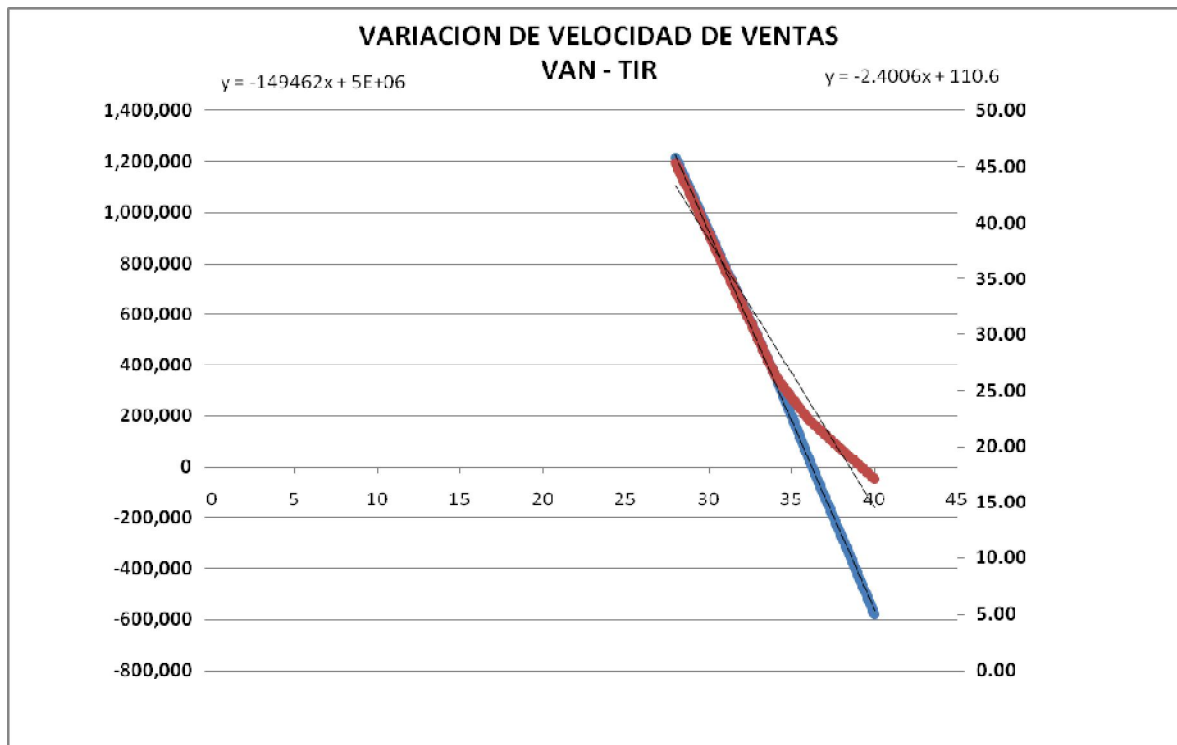
En este proyecto la velocidad de ventas está programada para 34 meses. En el análisis de este caso se considero un periodo de ventas menor de 28 meses y los dos siguientes casos teniendo una variación en el tiempo de ventas mayor al presupuestado, esto es en 36 y 40 meses.

Dicho análisis dio como resultado los siguientes índices financieros:

Tabla 42: Análisis de Sensibilidad Velocidad de Venta

RESUMEN TIR - VAN				
MESES	28	34	36	40
VAN	1,215,383	355,906	34,089	-578,704
TIR	45.34	26.26	22.36	17.13

Gráfico 21: Variación Velocidad de Ventas



ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009



El periodo de ventas puede llegar a ampliarse en tres meses con referencia a lo presupuestado sin que el VAN y la TIR disminuyan sustancialmente, pero si la etapa de ventas del proyecto llega a durar 40 meses, el VAN se hace negativo, por lo tanto nos indicaría que el negocio no es viable.

6.7 Conclusiones Análisis Financiero

Según el análisis financiero el proyecto Fortune Plaza es una excelente inversión, tomado los datos del VAN, del TIR y del análisis de sensibilidades, el proyecto resulta financieramente atractivo para inversionistas y para el promotor.

Se considera que el 22% exigido por el promotor es una tasa altamente atractiva para los promotores comparada con otros rendimientos que se podrían obtener en otras alternativas de inversión.



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

FORTUNE PLAZA



CAPITULO 7 ESTRATEGIA LEGAL



7 Estrategia Legal

7.1 Aspectos Legales

Todo emprendimiento inmobiliario debe obedecer un proceso legal y cumplir, de acuerdo a su magnitud, con los diferentes requerimientos establecidos por las entidades municipales para su respectiva legalización.

En el caso de Fortune Plaza los aspectos legales se dividieron en tres etapas: preliminar, ejecución y cierre.

7.2 Etapa Preliminar

- Estructuración del Fideicomiso de mutuo acuerdo entre las partes involucradas.
- Elaboración de contratos privados entre el Fideicomiso y los profesionales especializados, estableciendo responsabilidades, deberes, honorarios y plazos de entrega de cada participante.
- Consecución de tramites municipales como son: obtención de permisos de trabajos varios (derrocamiento, ocupación de vereda, permisos varios), y registro de planos arquitectónicos.
- Inicio de preventas, a través de las reservas y sus correspondientes contratos, entre el comprador y el Fideicomiso, especificando las características y condiciones de la compra.
- Elaboración y firma de promesas de compra-venta, entre el Fideicomiso y el cliente.



7.3 Etapa de Ejecución

- Una vez registrados los planos arquitectónicos se procede al pago de las garantías por construcción y obras comunales al ilustre Municipio Metropolitano de Quito y se obtiene la correspondiente licencia de construcción.
- Contratación de seguros denominados todo riesgo contratista y seguro contra accidentes personales para los trabajadores de la obra.
- Elaboración de contratos con proveedores y contratistas de la obra civil y acabados.

7.4 Etapa de Cierre

- Obtención de declaratoria de propiedad horizontal.
- Obtención del certificado de habitabilidad y devolución de las garantías.
- Entrega y escrituración de inmuebles.
- Traspaso de hipoteca a las entidades financieras correspondientes.
- Liquidación del proyecto y Fideicomiso.

7.5 Equipo de Trabajo/ Grupo Promotor

Ya que el fin común es transparentar todo el proceso constructivo y de comercialización, las partes involucradas acuerdan estructurar un Fideicomiso mercantil para la administración de los fondos y fiscalización de los procesos. Estableciendo en el las características, responsabilidades, beneficios y riesgos que tendrán cada participante de este Fideicomiso, es decir, promotores, aportante inmobiliarios y beneficiarios, los mismos que se detallan a continuación:

Aportante del terreno: Compañía Inmobiliaria CAAT.

- Promotor inversionista: CR Constructora.
- Promotor constructor: CR Constructora



- Diseño arquitectónico: Arq. Carlos reyes Toscano.

7.6 Fideicomiso Mercantil

Según el Reglamento sobre Negocios Fiduciarios, el fideicomiso inmobiliario es el contrato en virtud del cual se transfieren bienes para que el fiduciario mercantil realice gestiones administrativas y legales ligadas o conexas con el desarrollo de proyectos inmobiliarios, todo en provecho de los beneficiarios instituidos en el contrato

7.6.1 Objetivos Generales del Fideicomiso Inmobiliario

- a. Reglar las relaciones entre socios dentro del Proyecto Inmobiliario (Dueños del terreno, promotores, constructores, proveedores, etc.). Acuerdos societarios - Flexibilidad-
- b. Optimizar el manejo financiero del Proyecto
 - Coordinar el manejo de Presupuestos y Flujos.
 - Invertir excedentes.
- c. Velar por el cumplimiento del cronograma de obra.
- d. Dar seguridad a los compradores sobre utilización de los recursos, y sobre el cumplimiento de especificaciones.
- e. Coadyuvar al financiamiento del Proyecto:
 - Preventas, Créditos al Constructor o al Proyecto
 - Participantes

Aportante de Terreno.- Persona Natural o Jurídica que transfiere la propiedad de un bien inmueble a favor de un Fideicomiso en el cual se desarrollará un determinado proyecto inmobiliario. Puede tener o no tener o no tener participación en las utilidades de un proyecto, pero siempre tendrá un beneficio, sea este económico o en metros cuadrados de construcción.

Promotor.- Persona Natural o Jurídica mentalizadora del Proyecto que realiza aportes al Fideicomiso, sean estos monetarios o en servicios profesionales para la consecución del



mismo. Es importante mencionar que el Promotor es el responsable del Proyecto y asume el riesgo de una posible pérdida, así como el beneficio de una utilidad.

Fiduciaria.- Es el ente que mediante el mecanismo fiduciario regula de la mejor manera, los acuerdos societarios de los promotores y partícipes de un Proyecto Inmobiliario, dando transparencia al manejo técnico, legal y económico del Proyecto.

Junta de Fideicomiso.- Órgano colegiado rector del Fideicomiso, cuyas facultades y atribuciones se detallan en una cláusula específica del contrato de fideicomiso.

Beneficiarios.- Personas naturales o jurídicas designadas como tales por el Constituyente en el Contrato de Fideicomiso, o posteriormente en el Contrato si se ha previsto tal atribución, los Beneficiarios son los Promotores de conformidad al nivel de riesgo que tengan en el Proyecto.

Otros intervinientes

- Constructor
- Fiscalizador
- Comercializador
- Gerente de Proyecto
- Instituciones Financieras
- Etc.

7.6.1.1 Etapas dentro del Proyecto

- 7.6.1.1.1 Preliminar
- 7.6.1.1.2 Desarrollo
- 7.6.1.1.3 Liquidación

7.6.1.2 Factores de Equilibrio

- Idoneidad legal, técnica y financiera que debe tener un Proyecto Inmobiliario que se realiza con la intervención de una institución fiduciaria.
- El punto de equilibrio permite al Grupo Promotor vender un proyecto en planos.



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

- Mientras no se certifique su cumplimiento, los recursos que los compradores entregan como entrada, son invertidos por la Fiduciaria hasta la fecha fijada, de manera que de no cumplirse con el punto de equilibrio se restituyan los dineros a los compradores con su respectivo rendimiento.

Del cumplimiento del punto de equilibrio depende el inicio de la etapa de construcción.

7.6.2 Participantes del Fideicomiso Fortune Plaza

- Fiduciaria: FIDEVAL, Compañía Administradora de fondos y Fideicomisos S.A.
- Constituyentes: aportante del terreno y promotora.
- Beneficiarios principales: promotor inversionista y aportante del terreno.
- Beneficiario acreedor: institución financiera que otorga la línea de crédito (CFN)

7.7 Presupuesto Gastos Legales

El presupuesto estipulado para el rubro de gastos legales en el Fideicomiso Fortune Plaza, se estructura de la siguiente manera:

Gastos legales: US\$ 139.440,00

Honorarios fiduciarios: US\$ 145.843,20

El total presupuestado para este proyecto en los que a gastos legales se refiere alcanza un valor de US\$ 285.283,20

7.8 Aspectos Tributarios

En este rubro se contemplan los siguientes aspectos impositivos e impuestos:

- 12% IVA que debe pagarse por la compra de materiales y en la facturación de servicios profesionales de los participantes del proyecto



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

- 15% de las utilidades netas, para los empleados de la empresa.
- 25% de las utilidades netas, luego del 15% de los empleados, para el pago del impuesto a la renta.
- Pago de impuestos anuales de Patente Municipal y el 1.5 por mil referente al valor de los activos del Fideicomiso.

7.9 Conclusiones:

Fortune Plaza es un proyecto que obedece a todo parámetro legal local (Ordenanza y Legislación Municipal) y nacional, cumpliendo en todo momento con lo estipulado por las autoridades municipales en cuanto a permisos y trámites administrativos-legales se refiere.

FORTUNE PLAZA



CAPITULO 8 GERENCIA DE PROYECTO



8 Definición de Proyecto

La propiedad del proyecto está compuesta por un lote de 3,170 metros cuadrados, conformado por tres frentes o accesos, desde la Av. Eloy Alfaro, Calle Alemania y Calle Italia. La ubicación corresponde al sector de Cruz Tobar, Parroquia Iñaquito, centro norte de la ciudad de Quito.

8.1 Resumen ejecutivo del proyecto

8.1.1 Aspectos Generales

La concepción del proyecto Fortune Plaza nace en el mes de octubre del año 2006 con la finalidad de proporcionar al mercado un nuevo tipo de proyecto en donde se conjuguen, vivienda, consultorios médicos y un centro empresarial, generando una alternativa diferente e innovadora aprovechando las bondades que el sector ofrece debido a su entorno. El proyecto está ubicado en el centro-norte de la ciudad de Quito, en la Avenida Eloy Alfaro entre las calles Italia y Alemania, rodeado por servicios como shopping centers, clínicas, instituciones financieras y grandes áreas recreativas, tornando muy interesante la iniciativa planteada por CR Constructora, promotora del proyecto.

El proyecto contempla una propuesta moderna basando su diseño arquitectónico en líneas rectas y la utilización de materiales innovadores que le brindan una versatilidad en el manejo de superficies y colores, combinados con una tecnología de avanzada, permitiendo así que pueda ser catalogado como moderno e inteligente.

Posee la figura de administración vía Fideicomiso Mercantil Inmobiliario, para lo cual se contrato a la empresa Fideval como Fiduciaria del proyecto, estructurando el Fideicomiso como tal en el mes de febrero del 2007.



8.1.2 Visión General

Implantado en un lote de 3.170m² el proyecto contempla la construcción de tres torres, una empresarial de 12 pisos con 177 oficinas, otra torre de consultorios médicos de 12 pisos con 48 unidades y una torre de 8 pisos con 35 suites y 2 locales comerciales, conectadas entre sí a través de los parqueos que ocupan cuatro niveles o subsuelos que albergan 396 plazas para estacionamientos, de los cuales 62 son de visitas.

Fortune Plaza tiene 30.829 m² de construcción y 18.913,52 m² vendibles, el proyecto tiene un tiempo estimado de ejecución de 24 meses. Las preventas iniciaron en mayo de 2007 y su construcción en enero del 2008, estando previsto su término para enero de 2010.

8.1.3 Objetivos del proyecto

8.1.3.1 Generales:

Reducir el déficit habitacional que tiene actualmente la ciudad de Quito en el segmento medio y medio-alto. Generar un proyecto que a través de su promoción y construcción desarrolle el crecimiento sustentado de CR Constructora.

8.1.3.2 De mercado:

Comercializar las oficinas, locales, consultorio y suites, con excelente calidad, dentro de una clase económica media a media alta, que resulte en el mantenimiento de la marca CR Constructora.

8.1.3.3 Técnicos – arquitectónicos:

Desarrollar un proyecto que por sus cualidades técnicas, estructurales y de acabados se tome un marco referencial de la ciudad de Quito. Utilizar insumos de primera calidad, diseñar y planificar de acuerdo a las preferencias del mercado, brindando diseños modernos, funcionales, utilizando materiales y tecnología ambientalmente amigable.



8.1.3.4 Financieros:

Máxima rentabilidad con una tasa de descuento del 22%.

8.1.3.5 Legales:





Cumplir con las normas municipales y técnicas vigentes. Como también cumplir con los preceptos y normas legales al momento de la entrega y cierre del proyecto.

8.1.3.6 Organizacionales:






Cumplir con los objetivos planteados en el proyecto, llevando a cabo la planificación, control y ejecución del plan estratégico.

8.2 Alcance del Proyecto




8.2.1 Pre factibilidad:

-  Análisis de Edificabilidad
-  Análisis financiero
-  Análisis de mercado
-  Elaboración del anteproyecto

8.2.2 Planificación:



-  Diseño arquitectónico
-  Estudios e ingenierías
-  Pre registros
-  Registros municipales
-  Gestión de costos

8.2.3 Ejecución:



-  Construcción (obra civil)
-  Promoción y ventas
-  Fiscalización vía Fideicomiso



8.2.4 Entrega y cierre del proyecto:

-  Acta de entrega
-  Escrituración

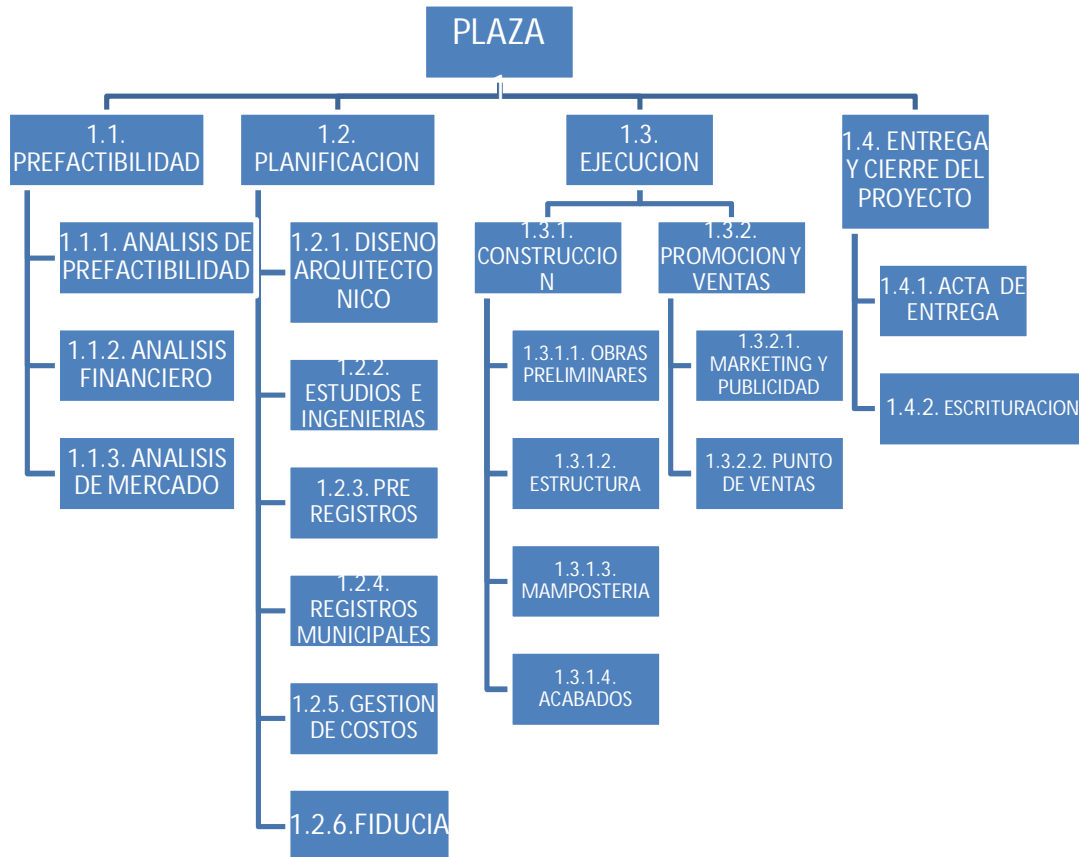
8.3 Fuera del Alcance:

-  Administración del edificio post entrega del mismo
-  Contratación de internet, líneas telefónicas.

8.4 Entregables producidos

8.4.1 EDT (Estructura de Desglose de Trabajo)

Tabla 43: Estructura de Desglose de Trabajo



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

8.5 Hitos y Entregables

- Hito No. 1: Fase de Pre factibilidad

Facilidad de formación del Fideicomiso (Entendimiento entre promotores, Zonificación y línea de fábrica, financiamiento previsto). La visión del promotor para emprender el



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS "FORTUNE PLAZA"

negocio. En esta fase se incluye el análisis de mercado y los análisis financieros como técnicos para la determinación de la viabilidad del proyecto.

- Hito No. 2: Fase de Planificación

En esta fase se incluyen:

- a. Diseño arquitectónico
- b. Estudios e ingenierías: Estudio de suelos, diseños técnicos definitivos como el estructural, eléctricos y hidrosanitario.
- c. Pre registros: Colegio de arquitectos, de ingenieros, cuerpo de bomberos y de salud.
- d. Registros Municipales: Registro de planos, permiso de construcción y declaratoria de propiedad horizontal.
- e. Gestión de costos: Cubicaje volúmenes de obra, análisis de precios unitarios, cronograma valorado y viabilidad financiera.
- f. Promoción y pre ventas: diseño de publicidad, promoción y marketing.

- Hito No. 3: Fase de ejecución

Se incluye:

- a. Construcción: obra gris, acabados.

- Hito No. 4: Fase de Entrega y cierre

- b. Acta de entrega: liquidación de contratos, obtención de permisos tanto de habitabilidad como el de Cuerpo de Bomberos.
- c. Escrituración: entrega de las oficinas, locales, consultorios y suites, las cuales deben contar con un Acta de Entrega Recepción firmada por el cliente y CR Constructora. Entrega de escrituras.



8.6 Organizaciones impactadas o afectadas

El impacto de este proyecto en otras organizaciones necesita ser determinado para asegurar que la gente adecuada y las áreas funcionales correspondientes son involucradas y la comunicación es dirigida de manera apropiada.

Tabla 44: Organización Gerencial

Organización	
Administración	Fideicomiso Fortune Plaza – Fiduciaria Fideval
Gerencia de Proyecto	Arq. Carlos Reyes Toscano
Diseño Arquitectónico	CR Constructora – Arq. Carlos Reyes Toscano
Diseño y calculo estructural	Codipla Ing. Juan Carlos Garcés
Diseño Hidrosanitario	Moreano y Viteri
Diseño eléctrico	Combraesa
Diseño electrónico	Servihelp
Construcción	CR Constructora
Promoción y ventas	CR Inmobiliaria
Asesoría Legal	R & R Abogados
Fiscalización de proyecto	Ing. Julio Rueda

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

8.7 Estimación de esfuerzo duración y costos del proyecto

8.7.1 Costo estimado:



Tabla 45: Costo Estimado

COSTOS DIRECTOS: 8'562.603 USD
COSTOS INDIRECTOS: 3.239.781,52 USD
TOTAL DE PROYECTO: 13.902.385 USD
VENTAS: 17'490.372 USD

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

8.7.2 Horas de esfuerzo estimadas:

El tiempo estimado de construcción es de 24 meses (cada mes tiene 4 semanas y cada semana 40 horas de trabajo). Se suman un total de 3.840 horas de esfuerzo.

8.7.3 Duración estimada:

24 meses

Tabla 46: Hitos y Entregables

Hito	Fecha de término	Entregables finalizados
Planeación del Proyecto	07/10/06	Facilidad de formación del Fideicomiso (Entendimiento entre promotores, Zonificación y línea de fábrica, financiamiento previsto). La visión del promotor para emprender el negocio.
Hito 1	12/01/07	Análisis de mercado y los análisis financieros como técnicos para la determinación de la viabilidad del proyecto.
Hito 2	01/02/07	1. Diseño arquitectónico



		<ol style="list-style-type: none"> 2. Estudios e ingenierías 3. Pre registros 4. Registros Municipales 5. Gestion de costos
Hito 3	10/03/07	1. Promocion y pre ventas
Hito 4	01/01/08	1. Construcción
Cierre de proyecto	01/01/10	<ol style="list-style-type: none"> 1. Acta de entrega 2. Escrituración

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

8.8 Supuestos del proyecto

Algunas suposiciones y premisas necesitan ser hechas para identificar y estimar las tareas necesarias y el tiempo del proyecto. Con base en el conocimiento actual, las suposiciones del proyecto se listan en esta sección. Si alguna de estas suposiciones es invalida posteriormente, entonces las actividades y las estimaciones del proyecto deberán ser revisadas y actualizadas en consecuencia.

- Supuesto 1: El sector corporativo, medico y empresarial se encuentra desatendido en cuanto se refiere a consultorios médicos y oficinas ejecutivas.
- Supuesto 2: Edificio con imagen corporativa
- Supuesto 3: Se supone que se contara con el personal necesario y calificado para la ejecución del proyecto.

8.9 Riesgos del proyecto

Los riesgos del proyecto son características, circunstancias o situaciones del ambiente del proyecto que, cuando se ocurren, pueden tener un impacto adverso en el proyecto o la



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS “FORTUNE PLAZA”

calidad de sus entregables. Los riesgos conocidos para este proyecto se listan a continuación. Será preparado un plan de acciones para minimizar o eliminar el impacto que puede generar cada riesgo en el proyecto.

Tabla 47: Riesgos del Proyecto

Riesgo	Nivel (A/M/B)	Plan de contingencia
1. Incremento en los precios de los materiales de construcción		Sacrificar el margen de rentabilidad, implementar cambios de tecnología para bajar costos.
2. Incremento en los salarios de los empleados		Sacrificar el margen de rentabilidad, manejar una adecuada gerencia de costos.
3. Incremento de la inflación		Control riguroso en los precios de los materiales.
4. Recesión en el sector inmobiliario		Idear promociones que atraigan un mayor número de clientes.
5. Cambio de moneda		Estructurar un modelo económico que permita manejar costos reales del proyecto y ayude a calcular valores mínimos de venta del m2 terminado y utilidades esperadas.
6. Reducción de crédito inmobiliario		Facilitar la forma de pago, disminuyendo el porcentaje de entrada del inmueble.

FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009



8.10 Enfoque del proyecto

Fortune Plaza es un centro empresarial cuyo proyecto arquitectónico y construcción lo maneja CR Constructora a través de un Fideicomiso Mercantil Inmobiliario. Está ubicado en unos de los sectores de mayor desarrollo comercial y empresarial de la ciudad de Quito. El proyecto está enfocado a la clase económica media y media alta, profesionales jóvenes, nuevos en el mercado laboral, profesionales de rea de la salud, empresarios y ejecutivos. El proyecto se desarrollara en un lapso de tiempo de 24 meses.

El financiamiento para los compradores será el 50% como entrada durante el proceso de construcción y el saldo final de 50% a la entrega del inmueble a través de recursos propios o crédito hipotecario.

8.11 Organización del proyecto

Una estructura organizacional apropiada es esencial para alcanzar el éxito. La siguiente lista muestra la organización propuesta para el proyecto:

Tabla 48: Organización del Proyecto

Rol	Responsable
PROMOTOR	Arq. Carlos Reyes Toscano
FIDUCIA	Fideicomiso Fortune Plaza
CONSTRUCTORA	CR Constructor
MIEMBROS DE LA JUNTA DEL FIDEICOMISO	Arq. Carlos Reyes Ing. Esteban Álvarez Herrera Ing. Veronica Reyes Ing. Julio Rueda
Gerente del proyecto	Arq. Carlos Reyes Toscano
Cliente	Fideicomitentes adherentes



Miembros del equipo de trabajo	Fideval CR Constructora
--------------------------------	----------------------------

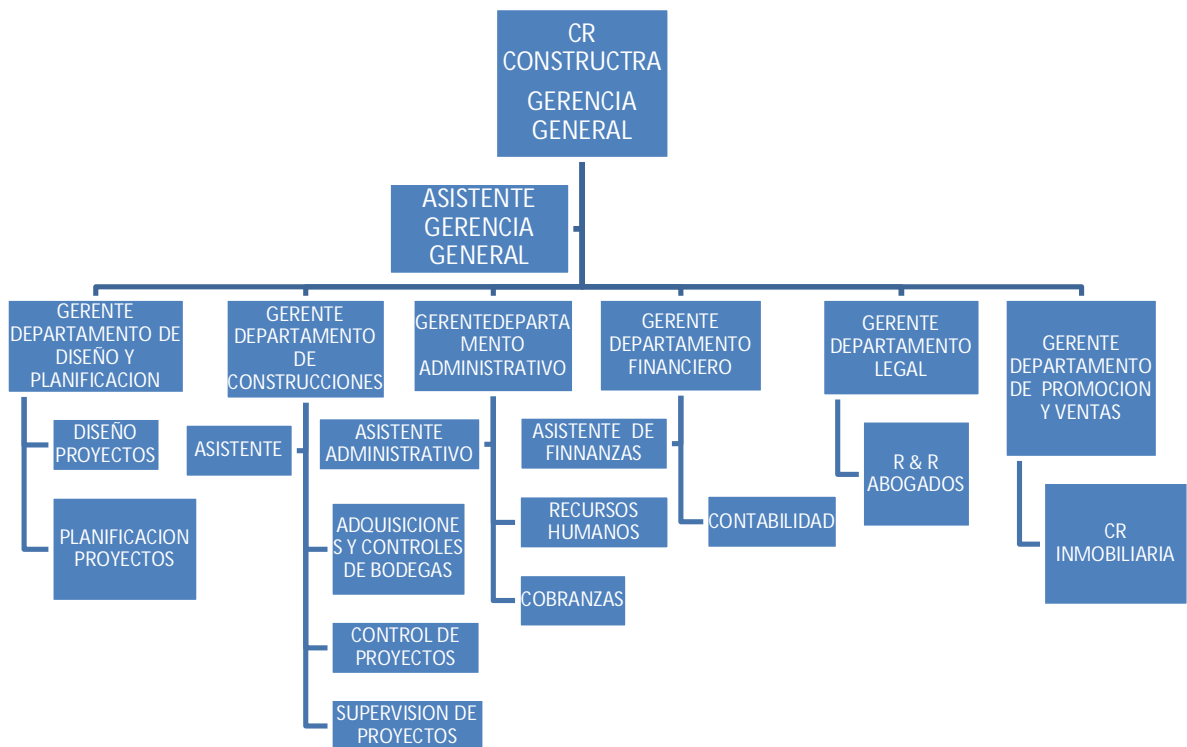
FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

8.12 Organigrama de CR Constructora

Gráfico 22: Organigrama CR Constructora



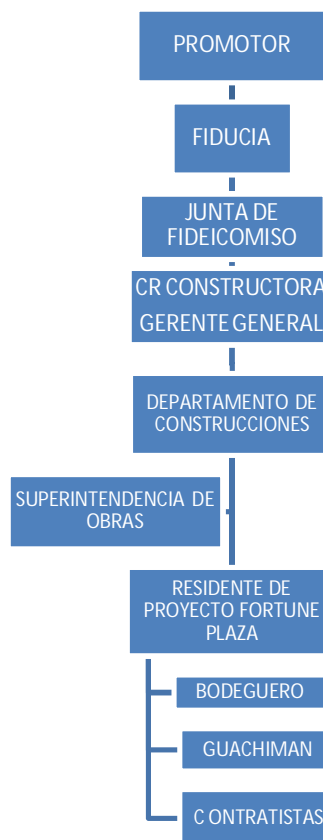
FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza.

ELABORACION: Geysa Barreiros. FECHA: Mayo, 2009



8.13 Organigrama Fortune Plaza

Gráfico 23: Organigrama Fortune Plaza



FUENTE: CR CONSTRUCTORA, Proyecto Edificio Fortune Plaza. ELABORACION: Geysa Barreiros

FECHA: Mayo, 2009

FORTUNE PLAZA



CAPITULO 9 CONCLUSIONES

9 Conclusiones:

Después del análisis detallado del Proyecto Fortune Plaza se puede concluir lo siguiente:

- La situación macroeconómica del país, en el periodo de tiempo analizado, muestra un escenario desfavorable para la inversión en proyectos inmobiliarios, ya que las cifras indican una inflación de enero de 2008 a enero del 2009 de 8,36 %, el PIB nacional de 23 millones de dólares, las tasas de interés financiero en el periodo 2007-2008, tasas activas (entre 10,72% y 9,14%) y tasas activas referenciales (entre 12,13% y 10,87%). Para acentuar todavía más la crisis actual, tenemos un riesgo país de 3928 puntos a febrero de 2009. Todo ello hace con que exista una desaceleración en la maquina económica del país, afectando de esta forma el sector de construcción en el Ecuador.
- El terreno posee tres frentes con un total de 3.170 m, está ubicado en el Sector Norte de Quito, que es un sector en crecimiento que ofrece al proyecto una rápida absorción en el mercado. En el análisis de mercado se tomaron en cuenta tres proyectos de vivienda (incluyendo el proyecto propuesto) por la zona, tuvieron un precio promedio de metro cuadrado de US\$ 800 a 956 US\$. Los otros tres proyectos de oficina (incluyendo el proyecto propuesto) analizados se encuentran con un promedio de metro cuadrado de US\$ 1.035 a 1.316 US\$. Lo que hace con que los valores de metros cuadrados del Fortune Plaza sean muy competitivos por el sector. El proyecto está enfocado al cliente de NSE medio y medio alto, con ingresos mínimos de U\$ 2.400 mensuales.
- La estrategia comercial está enfocada en lograr que la marca de la constructora sea reconocida en el mercado por la calidad de sus productos, por el cumplimiento en los tiempos de entrega y por la constante aplicación de materiales innovadores y técnicas avanzadas en el campo de la construcción. El proyecto fue diseñado con un concepto de modernidad para poder lograr sobresalirse entre los demás



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS “FORTUNE PLAZA”

proyectos por el sector, cosa que ha logrado con mucho éxito, dado que el volumen de ventas mensuales fue muy superior a la competencia.

- El proyecto tiene un **área bruta de construcción** de **30.829m²** y un **área útil** de **18.913,52**, desarrollado en un terreno de 3.170m². El proyecto está compuesto de tres torres que suman un total de 262 inmuebles, siendo 177 en la Torre Empresarial, 48 en la Torre Alemania de consultorios médicos y 37 en la Torre Italia de suites. El periodo calculado de ejecución es de 24 meses. El edificio está contemplado en tres cuerpos, conectados entre sí en cada uno de sus 4 subsuelos.
- El análisis financiero determina que es un proyecto viable, con una tasa de descuento del 22% nos arroja una rentabilidad sobre ventas del 20,5% y una rentabilidad sobre costos totales del 25,8%. El VAN del proyecto puro es de US\$ 355.906, lo cual resulta atractivo para los inversionistas.
- El proyecto es muy sensible a la variable precios, debido a que de 30.829m de construcción solamente el 18.913,52 son sujetos a la venta, además que el valor del préstamo que es de 7.650.000 que representa el 55% , implica el pago de US\$ 1.283.750 en interés . Por ello el proyecto no puede soportar un alza de precios. Además que a mayor rentabilidad mayor riesgo.
- El proyecto cumple con todas las exigencias tanto legales como técnicas de las entidades correspondientes.
- La constitución del fideicomiso es una figura legal utilizada para controlar el flujo de fondos del proyecto, garantizando su buen uso.

FORTUNE PLAZA



BIBLIOGRAFIAS Y FUENTES

10 BIBLIOGRAFIA

10.1 Fuentes Electrónicas

- www.bce.fin.ec, Banco Central del Ecuador, fecha: 5 de marzo del 2009.
- www.bevecuador.com, Banco Ecuatoriano de la Vivienda, fecha: 5 de marzo del 2009.
- www.gestiopolis.com, Gestiopolis.com comunidad virtual de conocimiento en gestión de negocios, fecha: 5 de marzo del 2009.
- <http://www.bloomberg.com/markets/rates/index.html>.
- http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html.
- http://www.inec.gov.ec/web/guest/ecu_est/est_soc/enc_hog/enc_emp_sub
- <http://www.ecuadorencifras.com/>
- <https://www.bce.fin.ec/docs.php?path=/documentos/PublicacionesNotas/Catalogo/IEMe/nsual/Indices/m1886042009.htm>
- <http://www.iess.gov.ec>
- <http://www.hoy.com.ec/noticias-ecuador/>
- <http://www.ecuadorinmediato.com/noticias/95930>
- http://espanol.news.yahoo.com/s/reuters/090608/negocios/negocios_mercados_bono
- <http://www.cronista.com/notas/171413-bonos-eeuu-empiezan-generar-dudas-el-desborde-la-emision->
- http://www.elcomercio.com/noticiaEC.asp?id_noticia=252942&id_seccion=6

10.2 Libros, Revistas y Prensa

- Guía de PMBOK, Fundamentos de la Dirección de Proyectos, Project Management Institute, 2008.
- Diario de Negocios, Hoy, del 21 de enero del 2009.
- Revista Claro, mes de Marzo 2009
- Revista Ekkos, mayo 2009.
- Material utilizado en clase, Universidad San Francisco de Quito, MDI, periodo 2008-2009:
 - Análisis Económico, Franklin Mayguashca.



CR CONSTRUCTORA
PLAN DE NEGOCIOS “FORTUNE PLAZA”

- Dirección de Proyecto, Xavier Castellanos.
- Dirección Financiera, Roberto Salem.
- Mercadeo, Fernando Schutte.
- Dirección Comercial, Ernesto Gamboa.
- Desarrollo Inmobiliario, Felipe Menal.
- Costos, Matías Santana.
- Dirección de Proyectos, Enrique Ledesma.
- Valuación de Proyectos, Federico Eliscovich.

10.3 Entrevistas Personales Con Profesionales De La Empresa CR Constructora:

- Arq. Carlos Reyes Toscano, Gerente General, CR Constructora. Diseño Arquitectónico, Proyecto Fortune Plaza.
- Ing. Veronica Reyes, Gerente de Proyecto, Proyecto Fortune Plaza.
- Ing. Carlos Patiño, Superintendente de Obra, Proyecto Fortune Plaza.
- Arq. Freddy Saldaña, Departamento de Diseño, CR Constructora.
- Arq. Tatiana Mosquera, Departamento de Diseño, CR Constructora.

FORTUNE PLAZA



CUADROS DE ANEXOS
