



# **UNIVERSIDAD DEL AZUAY**

## **FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

### **TEMA:**

**“Estudio de factibilidad para la creación de una empresa cuyo propósito es planificar, ejecutar y administrar proyectos de construcción inmobiliarios”**

**TRABAJO DE GRADUACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE  
INGENIERA COMERCIAL**

### **AUTOR:**

**MARÍA GABRIELA ORELLANA CABRERA**

### **DIRECTOR:**

**ECON. CHRISTIAN PALACIOS MANZANO**

**CUENCA – ECUADOR**

**2017**

## **DEDICATORIA**

Dedico este trabajo de graduación a mis padres y hermanos por brindarme el apoyo y ejemplo necesario para alcanzar cada objetivo y meta propuesta. Ya que son el pilar fundamental y la principal motivación para culminar esta nueva etapa en mi vida.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco principalmente a Dios y a mis padres por el sustento y apoyo otorgado durante todo el periodo universitario; a mis hermanos por incentivar me y ayudarme durante mis estudios y demás aspectos de mi vida.

Mis sinceros agradecimientos a la Universidad del Azuay y a cada profesor que influyó y aportó con los conocimientos y lineamientos necesarios en la carrera, especialmente a mi director de tesis Econ. Christian Palacios por sus consejos y ayuda fundamental para la culminación exitosa del presente trabajo.

## INDICE

DEDICATORIA-----	II
AGRADECIMIENTO-----	III
INDICE-----	IV
CAPÍTULO 1-----	1
Descripción de la Empresa-----	1
1.1 Introducción-----	1
1.2 Análisis de la Situación Actual-----	2
1.2.1 Situación Administrativa-----	3
1.2.2 Situación Financiera-----	4
1.2.2.1 Estados Financieros-----	4
1.2.2.2 Análisis de Ratios Financieros-----	6
1.2.3 Área de comercialización-----	9
1.2.3.1 Canales de distribución actuales-----	9
1.3 Análisis FODA-----	10
1.4 Diagnóstico del negocio familiar-----	11
1.5 Conclusiones-----	11
CAPITULO 2-----	13
ELABORACIÓN DEL PROYECTO-----	13
2.1 Estudio de Mercado-----	13
2.1.1 Objetivos de la investigación-----	14
2.1.2 Metodología-----	15
2.1.3 Tabulación y análisis de la entrevista a expertos-----	22
2.1.3.1 Conclusiones de las tabulaciones-----	40
2.1.4 Segmento socioeconómico-----	41
2.1.5 Análisis de la demanda-----	44
2.1.5.1 Comercialización-----	58
2.1.6 Análisis de oferta-----	65
2.1.6.1 Competencia-----	66
2.2 Estudio Legal y Administrativo- Organizacional-----	71
2.2.1 Base Legal-----	71
2.2.1.1 Constitución de la empresa-----	72
2.2.1.2 Razón Social, Logotipo, Slogan-----	78
2.2.2 Base Filosófica de la Empresa-----	79

2.2.2.1 Misión-----	79
2.2.2.2 Visión-----	80
2.2.2.3 Objetivos Estratégicos-----	80
2.2.3 Estructura Organizacional-----	81
2.2.3.1 Organigrama Estructural-----	82
2.2.3.2 Manual de funciones-----	84
2.2.3.3 Estructura Salarial-----	97
2.3 Estudio Económico-----	99
2.3.1 Inversión y financiamiento-----	99
2.3.2 Estados Financieros Proyectados-----	101
2.3.2.1 Balance General Proyectado-----	102
2.3.2.2 Flujo de Caja Proyectado-----	103
2.3.2.3 Estado de Resultados Proyectado-----	105
2.3.3 Criterios de evaluación-----	121
2.3.4 Punto de equilibrio-----	124
2.3.5 Análisis de sensibilidad-----	125
2.4 Conclusiones-----	128
CAPITULO 3-----	132
3.1 Manual del proceso para planificación, ejecución y administración de proyectos de construcción inmobiliarios.-----	132
3.2 Conclusiones-----	138
Conclusiones Generales-----	139
Recomendaciones-----	141
REFERENCIAS-----	142
ANEXOS-----	148

### **ÍNDICE DE CUADROS**

Cuadro No 1: Clasificación proyectos inmobiliarios.-----	3
Cuadro No 2: Balance General comparativo 3 últimos años Constructora Orellana.-----	4
Cuadro No 3: Estado de Resultados comparativo 3 últimos años Constructora Orellana.-----	5
Cuadro No 4: Análisis comparativo de Ratios Financieros.-----	8
Cuadro No 5: Análisis FODA.-----	10
Cuadro No 6: Tabulación de datos de la entrevista a expertos (Pregunta 1-7).-----	22

Cuadro No 7: Tabulación de datos de la entrevista a expertos (Pregunta 8-11). -----	22
Cuadro No 8: Tabulación de datos de la entrevista a expertos (Pregunta 12-15) -----	22
Cuadro No 9: Preferencia de vivienda en Cuenca. -----	23
Cuadro No 10: Avance proyectos inmobiliarios -----	24
Cuadro No 11: Segmentos socioeconómicos de entrevista a expertos. -----	25
Cuadro No 12: Rangos de precios inmuebles vendidos. -----	30
Cuadro No 13: Comparación número viviendas construidas y proyectadas -----	32
Cuadro No 14: Rangos de precios inmuebles proyectados. -----	34
Cuadro No 15: Comparación rango de precios viviendas construidas y proyectadas. -----	35
Cuadro No 16: Variación porcentual nómina empleados. -----	38
Cuadro No 17: Segmentos socioeconómicos del mercado. -----	42
Cuadro No18: Hogares por deciles de ingreso de la ciudad de Cuenca -----	43
Cuadro No 19: Segmentos de hogares por deciles de ingreso -----	43
Cuadro No 20: Tenencia de la vivienda en Azuay. -----	47
Cuadro No 21: Número y variación de casas construidas y proyectadas. -----	49
Cuadro No 22: Número y variación de departamentos construidos y proyectados. -----	51
Cuadro No 23: Promedio de rangos y variación de casas construidas y proyectadas -----	53
Cuadro No 24: Promedio de rangos y variación departamentos construidos y proyectados -----	55
Cuadro No 25: Número de proyectos de construcción aprobados (2014- 2016). -----	57
Cuadro No 26: Variación porcentual proyectos aprobados -----	57
Cuadro No 27: Promedio de rangos de precios casas y departamentos. -----	63
Cuadro No 28: Características de la competencia. -----	67
Cuadro No 29: Tabla de tarifa del impuesto de patente -----	77
Cuadro No 30: Perfil del cargo Gerente. -----	84
Cuadro No 31: Perfil del cargo Presidente. -----	85
Cuadro No 32: Perfil del cargo Contador. -----	86
Cuadro No 33: Perfil de cargo Secretaria. -----	87
Cuadro No 34: Perfil de cargo Auxiliar Administrativo. -----	88
Cuadro No 35: Perfil de cargo Residente de Obra -----	89
Cuadro No 36: Perfil de cargo Maestro Principal -----	90
Cuadro No 37: Perfil de cargo Bodeguero -----	91
Cuadro No 38: Perfil de cargo Albañil -----	92
Cuadro No 39: Perfil de cargo Peón -----	93

Cuadro No 40: Perfil de cargo Jefe de Planificación y Análisis de Proyecto. -----	94
Cuadro No 41: Perfil de cargo Dibujante. -----	95
Cuadro No 42: Perfil de cargo Jefe de Ventas. -----	96
Cuadro No 43: Estructura Salarial Empleados Administrativos. -----	98
Cuadro No 44: Estructura Salarial Empleados Operativos. -----	98
Cuadro No 45: Inversión Constructora Orellana EOQUINCP C.L-----	99
Cuadro No 46: Detalle de inversión en equipo de computación, muebles de oficina y herramientas.-----	100
Cuadro No 47: Proyectos futuros planificados a 5 años.-----	102
Cuadro No 48: Balance General Proyectado -----	103
Cuadro No 49: Flujo de Caja Proyectado. -----	104
Cuadro No 50: Estado de Resultados Proyectado.-----	106
Cuadro No 51: Valor promedio proyectos planificados.-----	109
Cuadro No 52: Distribución de ventas de proyectos.-----	110
Cuadro No 53: Distribución de inversiones en terrenos para proyectos.-----	112
Cuadro No 54: Distribución de costos de materiales. -----	113
Cuadro No 55: Mano de obra directa.-----	115
Cuadro No 56: Distribución de costos alquiler de maquinaria pesada.-----	116
Cuadro No 57: Distribución de costos alquiler de maquinaria liviana.-----	117
Cuadro No 58: Distribución de costos de instalaciones y carpintería.-----	118
Cuadro No 59: Gastos Administrativos-----	119
Cuadro No 60: Depreciaciones -----	119
Cuadro No 61: Amortizaciones -----	120
Cuadro No 62: Indicadores principales de evaluación. -----	121
Cuadro No 63: Cálculo tasa de descuento del proyecto. -----	122
Cuadro No 64: Payback, VAN y TIR. -----	122
Cuadro No 65: Punto de equilibrio. -----	124
Cuadro No 66: Estado de flujo proyectado con cambios en los ingresos. -----	126
Cuadro No: 67: Estado de flujo proyectado con cambios en los costos. -----	127
Cuadro No: 68 Comparación escenarios. -----	128

## ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen No 1: Amazonas Constructores -----	16
Imagen No 2: Micasa.ec -----	17

Imagen No 3: Eje proy Cia Ltda. -----	17
Imagen No 4: Eggoccp-----	18
Imagen No 5: León & Carpio Construcciones -----	19
Imagen No 6: Pirámide de Maslow.-----	45
Imagen No 7: Render de modelo de casa Constructora Orellana. -----	61
Imagen No 8: Render de proyecto de edificio Constructora Orellana. -----	62
Imagen No 9: Las 5 Fuerzas de Porter. -----	70
Imagen No 10: Razón Social de la compañía -----	78
Imagen No 11: Logotipo-----	79
Imagen No 12: Logotipo y slogan. -----	79

### **ÍNDICE DE GRÁFICOS**

Gráfico No 1: Preferencia de vivienda en Cuenca. -----	24
Gráfico No 2: Medida de avance proyectos inmobiliarios. -----	25
Gráfico No 3: Segmentos socioeconómicos de entrevista a expertos.-----	26
Gráfico No 4: Variación porcentual de inversión 2015- 2016.-----	27
Gráfico No 5: Aumento de inversión del entrevistado en el 2017. -----	28
Gráfico No 6: Casas y departamentos construidos último año. -----	29
Gráfico No 7: Rangos de precios inmuebles construidos. -----	30
Gráfico No 8: Casas y departamentos por construir el 2017.-----	31
Gráfico No 9: Variación porcentual número casas y depart. construidos y proyectados. --	33
Gráfico No 10: Rangos de precios inmuebles proyectados. -----	34
Gráfico No 11: Variación porcentual rango de precios casas y departamentos.-----	36
Gráfico No 12: Variación porcentual nómina empleados-----	38
Gráfico No 13: Comparación nóminas de empleados. -----	39
Gráfico No 14: Tipo de vivienda en el Azuay. -----	46
Gráfico No 15: Tenencia de la vivienda en el Azuay.-----	47
Gráfico No 16: Número de casas construidas y proyectadas. -----	49
Gráfico No 17: Variación % número de casas construidas y proyectadas -----	50
Gráfico No 18: Número de departamentos construidos y proyectados. -----	51
Gráfico No 19: Variación % número departamentos construidos y proyectados.-----	52
Gráfico No 20: Rangos de precios casas construidas y proyectadas. -----	53
Gráfico No 21: Variación % rango de precios casas construidas y proyectadas -----	54
Gráfico No 22: Rangos de precios departamentos construidos y proyectados.-----	55

Gráfico No 23: Variación % rango precios departamentos construidos y proyectados.----	56
Gráfico No 24. Organigrama Estructural -----	83

### **ÍNDICE DE ANEXOS**

Anexo 1.1 Balance General Constructora Orellana 2013 -----	148
Anexo 1.2 Estado de Resultados Constructora Orellana 2013 -----	149
Anexo 1.3 Balance General Constructora Orellana 2014 -----	150
Anexo 1.4 Estado de Resultados Constructora Orellana 2014 -----	151
Anexo 1.5 Balance General Constructora Orellana 2015 -----	152
Anexo 1.6 Estado de Resultados Constructora Orellana 2015 -----	153
Anexo 2.1 Estructura ocupacional y porcentajes de incremento para la remuneración mínima sectorial. Comisión sectorial No. 14 “Construcción” (1)-----	154
Anexo 2.2 Estructura ocupacional y porcentajes de incremento para la remuneración mínima sectorial. Comisión sectorial No. 14 “Construcción” (2)-----	155
Anexo 2.3 Estructuras ocupacionales y porcentajes de incremento para la remuneración mínima sectorial. Comisión sectorial No. 19 “Actividades tipo servicios” -----	156

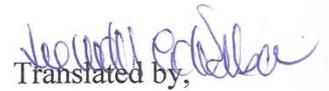
## **RESUMEN**

El presente trabajo de titulación presenta un estudio de factibilidad para la creación de una empresa cuyo propósito es planificar, ejecutar y administrar proyectos de construcción inmobiliarios ubicados en la ciudad de Cuenca. En la investigación se define la situación actual del negocio familiar y se realizan los siguientes estudios: estudio de mercado, legal, administrativo- organizacional y económico; los cuales determinarán la factibilidad del proyecto y si es o no conveniente ejecutarlo. Además, se elaboró un manual del proceso que indica los pasos a seguir para la realización de proyectos de construcción en la ciudad de Cuenca.

## ABSTRACT

This graduation work presents a feasibility study for the creation of a company located in the city of Cuenca, whose purpose is to plan, implement and manage real estate construction projects. The research defines the current situation of the family business. Market, legal, administrative-organizational and economic studies are carried out; all of which will determine the feasibility of the project and whether or not it is convenient to implement it. In addition, a process manual that indicates the steps to follow for the accomplishment of construction projects in the city of Cuenca was developed.



  
Translated by,

Lic. Lourdes Crespo

## INTRODUCCIÓN

Actualmente la mayoría de empresas en el Ecuador no tienen una estructura empresarial ni una gestión adecuada de sus actividades que les pueda catalogar como compañías correctamente establecidas, y es por esto que gran número de los negocios en el país se encuentran categorizados como PYMES, siendo así este, uno de los motivos por el cual Ecuador no es considerado como un país industrial y es también una de las razones para diferenciarnos de los países desarrollados.

Debido a la globalización, la aspiración de la mayoría de negocios es crecer y poder formar y constituir empresas solventes y rentables; lo que en el caso de estudio de este trabajo de investigación, no es la excepción; ya que la idea de fundar una empresa constructora nace de la necesidad de implantar una asociación para los negocios de mi familia, la misma que pueda dirigir de forma organizada las diversas obras civiles que se llevan a cabo, brindando a su vez un adecuado servicio a los clientes y finalizando con la venta de las viviendas construidas. La manera de realizarlo es estructurar adecuadamente su organización desde la base legal hasta sus procesos operativos.

La empresa familiar se ha dedicado a la construcción durante años de manera empírica, y es por esto que ha sido llevado de un modo, en cierta medida, informal. Por tal motivo no han existido estudios previos de factibilidad, para realizar mejores inversiones y aprovechar los recursos de una manera más óptima al ejecutar los futuros proyectos de construcción. En base a este motivo se ha visto la necesidad de administrarlo más empresarialmente, para que de esta forma se lleve a cabo una gestión técnica y bien estructurada del negocio.

Consecuentemente, es necesario que el negocio familiar evolucione hacia este esquema para obtener diversos beneficios como la competitividad, optimización de los recursos, lograr menos desperdicios en los procesos productivos y un sin número de ventajas más que se irán definiendo a lo largo de la investigación; pero para lograrlo satisfactoriamente es vital realizar los estudios que nos brinden la seguridad de que el proyecto a implementar será factible.

El objeto de estudio de este trabajo es definir la viabilidad del proyecto de creación de una empresa en la ciudad de Cuenca, cuyo propósito es planificar, ejecutar y administrar proyectos de construcción, para lo cual se utilizará los siguientes tipos de investigación:

- Investigación bibliográfica; ya que se consultará a diversos tipos de libros, revistas, artículos, citas bibliográficas, etc., que hagan referencia a proyectos de constitución de empresas, específicamente de constructoras. A su vez, se investigará sobre la información necesaria en el ámbito legal.
- Investigación de campo; se recurrirá directamente a la información física e intelectual del negocio familiar, solicitando datos específicos que ayuden a la realización de los estudios correspondientes. Además, de acudir a los expertos del mercado para la obtención de la información necesaria para la realización proyecto mediante entrevistas y a diferentes entidades públicas y privadas de la ciudad de Cuenca.

# CAPÍTULO 1

## Descripción de la Empresa

### 1.1 Introducción

La empresa Constructora Orellana inicia sus actividades hace más de 30 años en la ciudad de Cuenca. Sus fundadores la crean desarrollándola como un pequeño negocio informal de construcción, con una etapa inicial de edificación mínima de viviendas. A pesar de su lento crecimiento, se contaba con la idea de progreso en el transcurso de los años, más no se tenía un plan estructurado para lograrlo.

Para el año 1996 se construyó ya alrededor de 90 residencias y 6 edificios. Sin embargo, cada construcción y venta se realizó únicamente a base de contrato previo y con un diseño personalizado para cada cliente.

Poco después, en Enero del 1997 se constituyó un local pequeño en la Av. Unidad Nacional y Av. 12 de Abril, el cual comenzó brindando servicios de planificación y construcción de viviendas, desde casas hasta edificios; y a su vez, se implementó el alquiler y venta de materiales para la construcción, útiles para fabricación de viviendas y edificios de altura, en su parte encofrados de: lozas, columnas y muros, maquinaria liviana para la construcción y andamios para los terminados en fachadas e interiores. Posteriormente, en el año 2005 la empresa se traslada a un espacio más amplio, ubicado en la Av. 12 de Abril y Gilberto Gatto, en donde ha operado hasta la actualidad.

A partir de dichos cambios, para el año 2006 el negocio inicia con planes de construcción que pasan a ser ya proyectos inmobiliarios; manteniendo a su vez los servicios de alquiler y venta de maquinaria y equipos para la construcción. Debido a dichos avances, la empresa empieza a ganar gran experiencia en obras como: condominios, urbanizaciones y departamentos de altura.

Hasta el año 2014 se realizaron proyectos de edificación como: urbanización Montufar, viviendas en condominio Buena Aventura, condominio Salamea, edificio Peña, condominio Aurora, edificio Machado y varios proyectos más privados, en diferentes sectores de la ciudad de Cuenca. Gracias a dichos proyectos, se logró adquirir la práctica necesaria para promover las ventas de los propios inmuebles construidos.

## **1.2 Análisis de la Situación Actual**

En la actualidad los fundadores de Constructora Orellana ejercen su trabajo como gestores, constructores y finalmente como promotores inmobiliarios, en ese orden; enfocándose en tres áreas bien definidas y complementarias entre sí, que son: el estudio del diseño arquitectónico, la construcción y la inmobiliaria. Sus actividades están estrechamente relacionadas, con el objetivo de que el diseño propuesto sea íntegramente estructurado en la construcción, captando la esencia misma del diseño arquitectónico, y luego comercializando lo inspirado y construido.

De igual forma, la empresa aún cuenta con los servicios de alquiler y venta de equipos para la construcción y maquinarias, más varios productos especializados en el sistema de andamiaje; planificación y desarrollo de proyectos de vivienda multifamiliar; asesoría en ingeniería, arquitectura y diseño; y venta de inmuebles construidos.

En el año 2015 se inició con el proyecto de condominio “Riveras de Misicata” en la ciudad de Cuenca, este conjunto residencial está comprendido por dieciséis casas exclusivas que poseen un diseño de interiorismo personalizado, las cuales van de acuerdo a los gustos y preferencias de cada cliente. Está ubicado en la Av. Primero de Mayo y calle Cantón Chordeleg, el mismo que se encuentra finalizando su construcción y en proceso de pre-venta, con un 70% ya vendido hasta la actualidad.

Igualmente en el transcurso de este año, la empresa se contó con la planificación y diseño de un nuevo proyecto en la Av. Primero de Mayo y calle Cantón el Pan, destinado para la edificación de casas continuas y una torre de departamentos.

Por último, los socios se encuentran en una posible inversión de lotización de terrenos para nueva urbanizaciones en el sector Monay Baguanchi y en San Miguel de Putushi. Al igual, la empresa se encuentra en el desarrollo de diseño y planificación del Edificio “Vista al Río”, ubicado en la Av. Primero de Mayo y calle Carmela Malo.

En el siguiente cuadro se encuentran los proyectos realizados por la empresa constructora, en los tres últimos hasta la fecha. Los cuales se exponen con rangos de precios, número de casas, ubicación y características; y son:

**Cuadro No 1: Clasificación proyectos inmobiliarios.**

Año	Proyecto	Rango de precios	Núm. de casas	Ubicación	Características
2012- 2013	Condominio Bolivar	\$80 - \$95 mil	11	Av. 13 de Mayo y Mariano Villalobos	3 Dormitorios + Buhardilla, 3baños, sala, comedor, cocina, garage y área verde.
2014	Condominio Aurora	\$108 - \$132 mil	5	Av. Autopista, sector Guzho	3 Dormitorios + Buhardilla, 3 baños, sala, comedor, cocina, garage 2 vehículos.
2015- 2016	Condominio Riveras de Misicata	\$125 - \$178 mil	16	Av. 1ero de Mayo y calle Cantón Chordeleg	4 Dormitorios + Buhardilla, 4 baños, sala, comedor, cocina, garage, patio y área verde.

**Fuente:** (Constructora Orellana, 2016)

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

Por último, los socios se encuentran en una posible inversión de lotización de terrenos para nueva urbanizaciones en el sector Monay Baguanchi y en San Miguel de Putushi. Al igual, la empresa se encuentra en el desarrollo de diseño y planificación del Edificio “Vista al Río”, ubicado en la Av. Primero de Mayo y calle Carmela Malo.

### **1.2.1 Situación Administrativa**

En primer lugar, los socios establecen el desarrollo de cada proyecto que efectúa la constructora, para definir las metas y objetivos deseados. Como segundo punto, se define la organización y dirección de la empresa de manera jerárquica, en la que los empleados responden y reportan directamente a los socios. Esta estructura facilita el monitoreo del desempeño del personal de obra y oficina, brindando a su vez una relación laboral un tanto estrecha entre empleador y trabajador. Sin embargo, el abarcar con la toma de decisiones de todo tipo, genera descontento por parte de los accionistas, ya que prefieren evitar la toma de decisiones triviales, manejando únicamente las decisiones vitales y significativas de la empresa. Tercero, el control de las actividades que realiza el personal de oficina no posee un adecuado orden y manejo, por lo que no se lleva una verificación del cumplimiento de las mismas y debido a esto, existen ligeras demoras en diligencias internas y externas de la empresa. No obstante, los trabajos en obra son ejecutados y controlados de una manera mejor organizada y apropiada, ya que

se supervisan las labores desarrolladas por día y se lleva un control semanal de actividades planificadas y ejecutadas.

## 1.2.2 Situación Financiera

A continuación se realizará un análisis económico de la empresa Constructora Orellana, basándonos en los principales ratios de los últimos 3 años y luego comparando los resultados, con 5 empresas de Cuenca pertenecientes al sector de construcción inmobiliaria; con el fin de conocer la situación económica de la empresa y como se encuentra comparándola con el promedio de la industria.

### 1.2.2.1 Estados Financieros

Los siguientes estados financieros serán utilizados para los cálculos previamente mencionados y son: Balance General comparativo y Estado de Resultados comparativo de los tres últimos años. El balance y estado de resultados de cada año de la empresa se encuentran desde el Anexo 1.1 al 1.6, dichos estados financieros fueron proporcionados por la contadora antes encargada de la contabilidad de la empresa.

**Cuadro No 2:** Balance General comparativo 3 últimos años Constructora Orellana.

<b>COMPARATIVO CUENTAS BALANCE GENERAL ORELLANA CABRERA ESTEBAN PATRICIO</b>	<b>I RENTA 2013</b>	<b>I RENTA 2014</b>	<b>I RENTA 2015</b>
<b>ACTIVO</b>			
ACTIVO CORRIENTE			
CAJA/BANCOS	\$ 6,872.72	\$ 13,179.08	\$ 30,908.56
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	\$ -	\$ -	\$ -
CUENTAS POR COBRAR TERCEROS	\$ -	\$ -	\$ -
INVERSIONES	\$ 100,000.00	\$ -	\$ 394,188.41
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ -	\$ -	\$ -
- PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	\$ -	\$ -	\$ -
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 106,872.72</b>	<b>\$ 13,179.08</b>	<b>\$ 425,096.97</b>
ACTIVO FIJO			
TERRENOS	\$ 148,400.00	\$ 197,638.25	\$ 197,638.25
INMUEBLES	\$ 56,000.00	\$ 56,000.00	\$ 56,000.00
HERRAMIENTAS MENORES	\$ 3,000.00	\$ 3,000.00	\$ 3,000.00
VEHICULOS, EQUIPO DE TRANSPORTE Y CAMINERO MOVIL	\$ 23,000.00	\$ 33,153.07	\$ 72,990.07
EQUIPO DE COMPUTACION Y SOFTWARE	\$ 4,000.00	\$ 4,000.00	\$ 4,000.00
OBRAS EN CONSTRUCCION	\$ 120,000.00	\$ 180,629.74	\$ 30,018.50
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	<b>\$ 354,400.00</b>	<b>\$ 474,421.06</b>	<b>\$ 363,646.82</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$ 461,272.72</b>	<b>\$ 487,600.14</b>	<b>\$ 788,743.79</b>
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES LOCALES	\$ 107,000.00	\$ -	\$ 356,238.25
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	\$ 100,000.00	\$ 112,600.00	\$ -
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$ 207,000.00</b>	<b>\$ 112,600.00</b>	<b>\$ 356,238.25</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
ARQ. ORELLANA SU CTA. CAPITAL	\$ 254,272.72	\$ 375,000.14	\$ 432,505.54
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>\$ 254,272.72</b>	<b>\$ 375,000.14</b>	<b>\$ 432,505.54</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$ 461,272.72</b>	<b>\$ 487,600.14</b>	<b>\$ 788,743.79</b>

**Fuente:** (Constructora Orellana, 2015)

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

**Cuadro No 3:** Estado de Resultados comparativo 3 últimos años Constructora Orellana.

<b>COMPARATIVO CUENTAS BALANCE RESULTADOS ORELLANA CABRERA ESTEBAN PATRICIO</b>	<b>I RENTA 2013</b>	<b>I RENTA 2014</b>	<b>I RENTA 2015</b>
<b>INGRESOS</b>			
VENTA DE CASAS	\$ -	\$ 280,000.00	\$ 555,778.84
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	\$ -	\$ 258.90	\$ 41.70
INGRESOS EN RELACION DE DEPENDENCIA	\$ 10,059.84	\$ 9,099.09	\$ 12,654.08
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$ 10,059.84</b>	<b>\$ 289,357.99</b>	<b>\$ 568,474.62</b>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>			
<b>COSTOS</b>			
INVENTARIO INICIAL	\$ -	\$ 162,867.70	\$ 458,225.77
COMPRAS NETAS LOCALES	\$ 97,720.66	\$ 511,823.80	\$ 280,368.24
- INVENTARIO FINAL	\$(162,867.77)	\$(458,225.77)	\$(265,275.11)
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>\$ (65,147.11)</b>	<b>\$ 216,465.73</b>	<b>\$ 473,318.90</b>
<b>GASTOS</b>			
SUELDOS, BENEFICIOS SOCIALES, IEES, HONORARIOS	\$ 48,860.33	\$ 34,982.76	\$ 56,412.56
GASTOS ADMINISTRATIVOS	\$ 16,286.78	\$ 28,551.51	\$ 26,047.38
GASTOS EN RELACION DE DEPENDENCIA	\$ 1,443.54	\$ 1,313.98	\$ 1,708.10
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>\$ 66,590.65</b>	<b>\$ 64,848.25</b>	<b>\$ 84,168.04</b>
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b>\$ 1,443.54</b>	<b>\$ 281,313.98</b>	<b>\$ 557,486.94</b>
<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>	<b>\$ 8,616.30</b>	<b>\$ 8,044.01</b>	<b>\$ 10,987.68</b>

**Fuente:** (Constructora Orellana, 2015)

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

### **Análisis Horizontal**

La empresa al no poseer figura jurídica, indica un patrimonio inicial de \$254.272,72 para el año 2013, proveniente únicamente por el socio mayorista y dueño del RUC personal que utiliza la constructora; el cuál se incrementa para el último año en un 70,09%; gracias a la aportación de un nuevo accionista.

Es necesario analizar que durante estos años (2013- 2014) se trabaja mediante el financiamiento de instituciones financieras, pero para el 2015 la empresa comienza ya a invertir solo con el capital propio de los accionistas, en proyectos como el Condominio “Riveras de Misicata”.

Por otro lado, la utilidad gravable comparando con los 3 últimos años, demuestra un incremento del 27,52% entre el 2013 y 2015; esto se debe a que en este último año se obtuvo ingresos de gran parte de las ventas de casas del proyecto Condominio “Aurora”.

### **Análisis Vertical**

En lo referente a este tipo de análisis, se consideraron las siguientes cuentas de la empresa:

- Las inversiones representan el 49.98% de los Activos Totales.

- El Activo Corriente constituye el 53.90% del valor total de Activo Total.
- En cuanto a los Activos Fijos representa un 42.30% de la cuenta de Activo Total.
- Dentro de los Activos Fijos la cuenta que tiene mayor peso es Terrenos que constituye el 59.24%.
- Según el análisis vertical, la empresa posee solo Pasivo Corriente y no Pasivo a Largo Plazo.

### 1.2.2.2 Análisis de Ratios Financieros

Los ratios a desarrollar se dividen en: liquidez corriente, solvencia y margen de utilidad.

#### Liquidez

La liquidez corriente de la empresa de los 3 últimos años se calculó dividiendo el activo corriente para el pasivo corriente. Dando como resultado:

$$\text{Liquidez Corriente} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

$$\text{Liquidez Corriente 2013} = \frac{106.872,72}{107.000,00} = 0,99$$

**Liquidez Corriente 2014** = En este año no se tuvieron deudas a corto plazo.

$$\text{Liquidez Corriente 2015} = \frac{425.096,97}{356.238,25} = 1,19$$

La liquidez de los 3 últimos años de la empresa ha sido buena de acuerdo a los ratios, porque únicamente en el año 2013 se ubicó por debajo de lo recomendable; mientras que en el año 2014 no se tuvieron deudas a corto plazo y en año 2015 este indicador sí se ubicó por encima de lo recomendable.

#### Solvencia

La solvencia de la empresa de los 3 últimos años se calculó dividiendo el total del pasivo para el total del activo. Dando como resultado:

$$\text{Índice de Endeudamiento} = \frac{\text{Total Pasivo}}{\text{Total Activo}}$$

$$\text{Índice de Endeudamiento 2013} = \frac{207.000,00}{461.272,72} = 44,88\%$$

$$\text{Índice de Endeudamiento 2014} = \frac{112.600,00}{487.614,00} = 23,09\%$$

$$\text{Índice de Endeudamiento 2015} = \frac{356.238,25}{788.743,79} = 45,17\%$$

De acuerdo a los índices de endeudamiento, la empresa se encuentra dentro de los márgenes aceptables, ya que máximo el 45,17% de los activos se financian con deuda.

#### **Margen de utilidad neta**

El margen de utilidad neta de los últimos 3 años se calculó dividiendo la Utilidad Neta para las Ventas.

$$\text{Margen de utilidad neta} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}}$$

**Margen de utilidad neta 2013** = En este año no hubieron ventas por ejecución de proyecto de construcción.

$$\text{Margen de utilidad neta 2014} = \frac{8.044,01}{280.000,00} = 2,87\%$$

$$\text{Margen de utilidad neta 2015} = \frac{10.987,68}{555.778,84} = 1,98\%$$

El margen de utilidad neta es de 1,98%, es un valor por debajo de lo aceptable; debido a la industria en la que se encuentra la compañía, pero se justifica por las inversiones realizadas en los últimos años.

### Comparación de ratios financieros con otras empresas del sector:

Para realizar la comparativa económica se tomarán las siguientes empresas del sector de construcción inmobiliaria de Cuenca y sus respectivos balances, tomados de las declaraciones subidas a la página web de la Superintendencia de Compañías, y son:

1. Amazonas constructores Amacons Cia. Ltda.
2. Constructora Construvicor Cia. Ltda.
3. Ejecución de proyectos EJEPROY Cia. Ltda.
4. EGGOCCP construcciones y proyectos Cia. Ltda.
5. León & Carpio construcciones Cia. Ltda.

**Cuadro No 4:** Análisis comparativo de Ratios Financieros.

Ratios	Amazonas Constructores	Construvicor	EJEPROY	EGGOCCP	León & Carpio	Constructora Orellana	Promedio Industria
<b>Liquidez</b>							
Liquidez Corriente	21.58	9.49	2.05	0.92	9.21	1.19	7.41
<b>Solvencia</b>							
Indice de Endeudamiento	12.01%	21.05%	36.89%	64.49%	91.17%	45.17%	45.13%
<b>Rentabilidad</b>							
Margen de utilidad neta	24.95%	0.00%	9.18%	10.69%	8.60%	1.98%	9.23%

**Fuente:** (Superintendencia de Compañías, 2016)

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

Según el análisis comparativo de ratios la empresa que cuenta con mayor liquidez corriente es Amazonas Constructores, con 21.58 dólares para cubrir cada dólar de deuda a corto plazo. El promedio de la industria se ubica en 7.41; mientras que Constructora Orellana tiene liquidez del 1.19, que se encuentra por debajo del promedio de la industria, pero si tiene la capacidad de cubrir sus deudas a corto plazo.

De acuerdo al análisis del ratio de solvencia, la empresa Amazonas posee el menor porcentaje de activos financiados por deuda, con el 12.01%. El promedio de la industria es de 45.13%, Constructora Orellana posee 45.17% que se encuentra cercano al promedio de la industria.

En cuanto al ratio de rentabilidad, Amazonas Constructores cuenta con el porcentaje más alto de rentabilidad con 24.95%. El promedio de la industria es de 9.23%; mientras que Constructora Orellana se ubica por debajo del promedio con 1.98%, esto se debe a

las inversiones realizadas en los últimos años en la empresa, dentro de las cuales tenemos vehículos, equipo de transporte y caminero móvil.

### **1.2.3 Área de comercialización**

El enfoque comercial de la venta de viviendas, está dirigido a clientes que buscan obtener una casa propia que llene sus expectativas y satisfaga sus necesidades; en base al diseño, confort y costo, mejorando así el hogar que ofrecerán a sus familias. Es por esto que se construye cada casa con un diseño personalizado, ideas únicas e innovadoras, de acuerdo a los gustos y preferencias de cada cliente; igualmente, se otorga la mejor calidad en estructura y una excelente selección de materiales para los acabados; brindando así los mejores estándares en calidad de servicio y excelencia en construcción.

Las casas ofertadas se encuentran en un rango de precios desde 130.000 hasta 180.0000 dólares americanos, debido a la variedad de ciertos factores como: áreas de terreno y construcción, parqueaderos e incremento de costos por elección de mejores acabados de vivienda.

#### **1.2.3.1 Canales de distribución actuales**

Los canales de distribución utilizados para ofrecer las viviendas a los potenciales compradores son los siguientes:

- Página web de la empresa. ([www.constructoraorellana.com](http://www.constructoraorellana.com)).
- Redes sociales como Facebook e Instagram. (@Constructora Orellana).
- Portal web de bienes raíces. ([www.plusvalía.com](http://www.plusvalía.com)).
- Anuncios publicitarios (páginas web y diarias el Mercurio).
- Vallas publicitarias.

En conclusión, la empresa busca brindar una excelente opción de vivienda, para vivir cómodamente y a gusto en familia.

## 1.2 Análisis FODA

El siguiente cuadro contiene el análisis FODA: fortalezas y debilidades, referentes a puntos internos; oportunidades y amenazas, se refieren a los aspectos externos de la empresa.

**Cuadro No 5: Análisis FODA.**

<b>Análisis FODA</b>	
<b>Fortalezas</b>	<b>Debilidades</b>
Poseer capital propio para el desarrollo de los proyectos de construcción, con un auto financiamiento de hasta el 60% de ejecución de la obra.	Deficiente estructura organizacional e inadecuado control sobre las actividades y tareas empresariales.
Experiencia en la elaboración y construcción de proyectos inmobiliarios innovadores, con tratamientos en sus diseños de interiores.	Falta de presentación e imagen al público de la oficina administrativa, destinada a la venta de casas.
Ser propietarios de la maquinaria y equipos para la construcción, facilitando y agilizando así la edificación de viviendas.	Incumplimiento en los tiempos establecidos de las tareas del personal interno, generando demora en la entrega de las casas vendidas.
Contar con agentes propios inmobiliarios, encargados específicamente de la venta y comercialización de las casas construidas por la empresa.	Desventaja competitiva contra los precios bajos de viviendas localizadas fuera de la ciudad y de inferiores materiales constructivos.
<b>Oportunidades</b>	<b>Amenazas</b>
Desarrollo e innovación tecnológica y conceptual de proyectos de construcción, creados a nivel mundial.	Gran número de competencia en el mercado de la construcción inmobiliaria en la ciudad de Cuenca.
Mayor oportunidad de inversión en el mercado de la construcción inmobiliaria, en tiempos de desequilibrio económico.	Restricciones de créditos hipotecarios en las diferentes entidades bancarias.
Introducción de nuevos capitales mediante sociedades externas, desarrollando proyectos representativos y mayores inversiones.	Inestabilidad laboral generada por la situación económica del país.
Desarrollo de nuevas familias que generan mayor demanda de viviendas propias.	Cambios de ordenanzas y restricciones municipales, que retardan y bloquean el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.

**Elaborado por: Orellana Gabriela**

#### **1.4 Diagnóstico del negocio familiar**

El negocio familiar dedicado a la construcción inmobiliaria, como la gran mayoría de negocios a nivel local, tuvo un inicio modesto y un avance lento; el mismo que se fue forjando a base de trabajo y esfuerzo para desarrollarse y ganar experiencia en el mercado; esto permitió que la constructora se vaya abriendo espacio y obteniendo reputación en el medio.

De acuerdo a la comparación económica realizada con las otras empresas del sector de la construcción inmobiliaria, utilizando los principales ratios, la empresa se encuentra dentro de los parámetros aceptables; ya que según el ratio de liquidez la Constructora Orellana puede cubrir sus deudas a corto plazo; además de acuerdo al índice de endeudamiento presenta una estructura que esta prácticamente en el promedio de la industria de construcción inmobiliaria. Sin embargo, debería mejorar en el ratio de rentabilidad, obteniendo mayores ganancias de acuerdo a las ventas que realiza de sus inmuebles.

A futuro, la empresa emprenderá nuevos proyectos de construcción como son edificios y viviendas en condominios con menores rangos de precios, de acuerdo a las necesidades del mercado. Además se proyecta diversificar el negocio buscando otras plazas y ciudades en donde construir. A la vez, se mejorará los procesos administrativos, contables y legales, para tener un mejor control sobre los mismos.

#### **1.5 Conclusiones**

El capítulo uno describe la situación actual de la empresa, determinada mediante la situación administrativa, financiera, comercial y el análisis FODA de la misma.

La empresa Constructora Orellana ha evolucionado en los últimos 30 años de manera informal en el mercado de la construcción inmobiliaria. Edificando como primeros proyectos viviendas como casas y departamentos; en la actualidad se enfoca únicamente en la construcción y venta de unidades habitacionales de casas, en condominios ubicados en la ciudad de Cuenca y en proyectos exclusivos para clientes, pero retomará la construcción de edificios en los próximos años. También cuenta con asesoramiento en ingeniería civil, arquitectura y diseño de interiores y exteriores, y como otro tipo de empresa, servicios de alquiler y venta de maquinaria liviana y equipos para la construcción.

El manejo administrativo de la empresa se basa en la interacción directa entre accionistas y empleados operativos y administrativos. Por lo que es necesario organizar y ampliar esta dirección, para facilitar el proceso de crecimiento y expansión en el mercado.

Los estados financieros otorgados por la contabilidad de la empresa hasta el último año, se estudian a través de un análisis horizontal y vertical. Las inversiones en proyectos inmobiliarios del 2013 se obtuvieron mediante financiamiento de entidades financieras de un solo inversionista y en el 2014 la inversión proviene del capital propio del socio mayorista y el nuevo accionista, generando un aumento del 70.09% en el patrimonio.

El cuadro comparativo de estado de resultados demuestra un incremento leve de la utilidad gravable en un 27.52% del 2013 al 2015; ya que únicamente se dieron las ventas del Condominio “Aurora”, presentando así valores contables bajos que se buscarán incrementar con más y nuevos proyectos en los próximos años. El activo corriente representa el 53.90% del activo total, siendo la cuenta de inversiones la más representativa con un 9.98%, y los activos fijos asumen el 42.30% del activo total con el mayor porcentaje de 59.92% de la cuenta de terrenos.

Los ratios analizados y comparados con otras empresas presentan la liquidez en el último año, que se ubica por encima de lo recomendable ( $<1$ ) con 1.19, demostrando que la empresa puede asumir las obligaciones adquiridas en el corto plazo; sin embargo la empresa se encuentra por debajo del promedio de la industria que es 7.41. La solvencia es de 45.17%, por lo que la empresa puede afrontar sus deudas en un momento dado y está justo por encima del promedio de las demás empresas con el 45.13%. El margen de utilidad neta está por debajo de lo aceptable, indicando que por cada unidad monetaria que la empresa vendió, obtuvo una utilidad del 1.98%; por lo que aún no se obtiene una adecuada retribución de los empresarios, debido al mercado en el que labora, el cual presenta un promedio del 9.23%.

## CAPITULO 2

### ELABORACIÓN DEL PROYECTO

#### 2.1 Estudio de Mercado

El estudio de mercado constituye el punto de partida de la presentación de un proyecto. Es importante destacar que los resultados del estudio de mercado sientan las bases necesarias para los análisis técnicos, financieros y económicos del proyecto. El fin del estudio de mercado es probar que existe suficiente cantidad de individuos, empresas u otras entidades económicas que, dadas ciertas condiciones, presentan una demanda que justifica la puesta en marcha de un determinado proyecto en un determinado periodo (ILPES, 2006).

También se puede decir que la finalidad de todo estudio de mercado es identificar y analizar la oferta y demanda existente en un determinado sector de actividad, lo que en este caso se trata del mercado de construcción inmobiliario de la ciudad de Cuenca (OkDiario, 2016).

Dada esa finalidad, el estudio de mercado del proyecto debe presentar cuatro bloques de análisis, precedidos de la definición adecuada de las características de las construcciones a ofrecer y de los usuarios de dichas construcciones; estos bloques son (ILPES, 2006):

1. Demanda
2. Oferta
3. Precios
4. Comercialización

A partir de los resultados que se consigan, se pueden tener las herramientas necesarias para la toma de decisiones adecuadas sobre el proyecto. Algunos de los aspectos más relevantes que se debe analizar son los siguientes (OkDiario, 2016):

- Empresas que compiten en el mercado en todos los aspectos: importancia que tiene cada una dentro del sector, precios que poseen o con qué márgenes actúan.

- Definir el máximo de información sobre las necesidades y preferencias presentadas por el público objetivo.
- Existencia o no de determinados nichos de mercado.
- Espacios mediante los cuales se informa el público potencial.

Los pasos a seguir para una correcta investigación son los siguientes:

1. Establecer objetivos claros y medibles.
2. Diseñar un procedimiento de investigación.
3. Realizar el estudio de mercado y analizar la información recogida.
4. Sacar las conclusiones pertinentes.

El estudio de mercado de este trabajo será de tipo cualitativo y cuantitativo, fundamentándose en la encuesta a expertos que consiste en una técnica de indagación en persona, para reunir opiniones de personas consideradas conocedoras del problema de investigación (Ortinau, 2010).

### **2.1.1 Objetivos de la investigación**

#### **Objetivo principal**

Analizar la oferta y la demanda existentes en el sector de la construcción en la ciudad de Cuenca, para definir la factibilidad de crear una empresa cuyo propósito es planificar, ejecutar y administrar proyectos de construcción inmobiliarios.

#### **Objetivos complementarios**

- Descubrir cual es la situación actual del mercado de construcción inmobiliario de Cuenca.
- Determinar el tipo de vivienda preferencial de los clientes.
- Conocer en que medida han avanzado los proyectos inmobiliarios de cada experto investigado.
- Identificar el segmento socioeconómico al que se dirigen.
- Descubrir si las inversiones en el mercado de construcción inmobiliario han sido afectadas.
- Conocer el porcentaje de variación de la inversión en el sector constructivo del último año.

- Descubrir si invertirán en el mercado el siguiente año.
- Determinar el número de casas y departamentos construidos en el último año y sus rangos de precios.
- Conocer la cantidad aproximada de casas y departamentos por construir el siguiente año y los rangos de precios.
- Descubrir las opiniones sobre los permisos municipales de construcción.
- Identificar las instituciones preferentes de financiamiento para la adquisición de casas o departamentos.
- Cuantificar la nómina máxima, actual y porcentaje variable de empleados de cada empresa analizada.

### **2.1.2 Metodología**

La investigación primaria se basó principalmente en la entrevista a expertos, de esta forma se obtienen directamente datos, opiniones e ideas de los conocedores del mercado de la construcción inmobiliaria, que conjunto a la información secundaria se podrá identificar y analizar los diferentes puntos y aspectos necesarios en la investigación. Las diferentes fuentes de información secundaria son:

- Datos gubernamentales: publicaciones provenientes del INEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos), la Ilustre Municipalidad de Cuenca, BIESS (Banco de IESS) y la Superintendencia de compañías.
- Datos generales comerciales: Cámara de la construcción de Cuenca y datos digitalizados y físicos como: web, libros, periódicos y revistas.

La información primaria obtenida por las entrevistas a los expertos se tomó en base a cinco empresas constructoras de la ciudad de Cuenca, consideradas como las más importantes del medio (Cámara de la Construcción de Cuenca, 2016), con la colaboración de una persona conocedora del mercado y cada empresa.

### **Empresas entrevistadas**

Las empresas analizadas han sido escogidas por ser las principales y más significativas empresas constructoras de la ciudad Cuenca; gracias al avance, crecimiento y evolución que han obtenido en el mercado de la construcción inmobiliaria y varios campos más en los que se desenvuelven (Medina, 2016). Dichas empresas y sus accionistas aportarán a

la realización de varios puntos del estudio de mercado, debido al análisis de las encuestas de dichos expertos y los datos adquiridos de las mismas. Y son:

1. Amazonas constructores Amacons Cía. Ltda.
2. Constructora Construvicor Cia. Ltda.
3. Ejecución de proyectos EJEPROY Cia. Ltda.
4. EGGOCCP construcciones y proyectos Cia. Ltda.
5. León & Carpio construcciones Cia. Ltda.

### **Amazonas Constructores Amacons Cia. Ltda.**

**Imagen No 1:** Amazonas Constructores



**Fuente:** (Amazonas Constructores, 2016)

La empresa Amazonas Constructores se encuentra localizada en la Av. Remigio Crespo, N°13-08, en la ciudad de Cuenca, Ecuador. Inician sus actividades en el año de 1995, se constituyó públicamente en Octubre del año 2012 (Superintendencia de compañías, 2016) y desde entonces continúan evolucionando en el mercado constructivo hasta el día de hoy, con sus diversos proyectos de construcción inmobiliaria. La empresa se encuentra dirigida en la presidencia por el Ing. Pablo Javier Palacios y por el Ing. Wilmer Martínez Jara como gerente (Superintendencia de compañías, 2016). Se enfocan en su gran mayoría en unidades habitacionales de casas y departamentos y poseen en este año dos proyectos inmobiliarios activos para la venta; el primero de casas de propiedad horizontal y el segundo departamentos, en su gran mayoría vendidos (Martinez, 2016). El Ing. Pedro Martínez, ingeniero civil y jefe de proyectos inmobiliarios de la empresa fue la persona entrevistada el día 15 de Septiembre del presente año.

## **Constructora Construvicor Cia. Ltda.**

**Imagen No 2:** Micasa. ec



**Fuente:** (Construvicor, 2016)

La empresa Constructora Construvicor reside en la ciudad de Cuenca, en la Av. Ordoñez Lasso y Las Higueras (esq.), edificio Pinar del Lago N°4. Con más de 22 años de servicio y experiencia en construcción de vivienda, fue fundada legalmente en Diciembre del año 2002 (Superintendencia de compañías, 2016). A partir de la fecha, la compañía continuó ejerciendo su trabajo en campos tales como la planificación, construcción y venta de lotes, viviendas, departamentos, construcciones de interés social, y oficinas comerciales. La dirección de la constructora se encuentra manejada por el presidente de la compañía el Arq. Pablo Vintimilla Serrano y la Ing. Márcia Álvarez Armijos como gerente (Superintendencia de compañías, 2016). Actualmente son uno de los líderes en el mercado de la construcción inmobiliaria de casas y principalmente departamentos en la ciudad de Cuenca; así también con proyectos en Azogues y Salinas. El Ing. Román Cantos, ingeniero encargado de obra fue entrevistado el día 15 de Septiembre del 2016 (Cantos, 2016).

## **Ejecución de proyectos EJEPROY Cia. Ltda.**

**Imagen No 3:** Ejeprooy Cia Ltda.



**Fuente:** (Ejeprooy, 2016)

La compañía limitada Ejeproy se encuentra localizada en la ciudad de Cuenca, en la Av. Octavio Chacón 1-55, Bloque 8, Of. 206. Edificio Administrativo del Parque Industrial. La empresa se constituye en Octubre del 2003 (Superintendencia de compañías, 2016) y a partir de la fecha ha venido desarrollándose en el mercado de la construcción con servicios como planificación, desarrollo y venta de proyectos, consultorías, asesorías y más. En adición, la constructora esta dirigida por el Ing. Fabián Ordoñez Martínez, con el cargo de presidente ejecutivo y el Dr. Javier Ordoñez Arizaga como gerente general (Superintendencia de compañías, 2016). La empresa continúa ejerciendo su trabajo de construcción inmobiliaria en proyectos de edificios, urbanizaciones, viviendas y a su vez realiza trabajos industriales, institucionales y de infraestructura urbana. La persona entrevistada fue el Ing. Sebastián Ordoñez, jefe de proyectos; el día 19 de Septiembre del presente año (Ordoñez, 2016).

#### **EGGOCCP construcciones y proyectos Cia. Ltda**

**Imagen No 4:** Eggoccp



**Fuente:** (EGGOCCP, 2016)

La empresa Eggoccp construcciones y proyectos desempeña sus trabajos de construcción en la ciudad de Cuenca, en la Gran Colombia 21- 111 y Av. Unidad Nacional, edificio El Otorongo. La constructora inicia su labor oficialmente desde el 04 de Marzo del 2004 (Superintendencia de compañías, 2016). Desde la fecha a continuado desarrollándose en el mercado de construcción inmobiliario con diversos proyectos innovadores y de calidad. Por su parte, la empresa cuenta con la dirección del Arq. Eddison Garces Orbe y de la Señora Cristina Cordero Peña como gerente general (Superintendencia de compañías, 2016). Actualmente poseen los servicios de asesoría, diseño arquitectónico, interiorismo, restauración, construcción comercial y residencial, así como inmobiliaria. El Arq. Eddison Garces, presidente de la compañía, fue entrevistado el 16 de Septiembre del presente año (Garces, 2016).

## **León & Carpio construcciones Cia. Ltda.**

**Imagen No 5:** León & Carpio Construcciones



**Fuente:** (León & Carpio, 2016)

La compañía León & Carpio construcciones se encuentra ubicada en la ciudad de Cuenca, Ecuador. En las calles Paucarbamba 3-142 y Francisco Sojos. La empresa se constituye en Agosto del 2006 de manera legal (Superintendencia de compañías, 2016); sin embargo, empiezan sus actividades informalmente en el año 1999 con el nombre Arkon y con la primera obra en el año 2000 con “Misicata 2000” (León & Carpio, 2016). Actualmente la empresa cuenta dirigida por el Arq. Cristian Carpio Moscoso como presidente y por el Arq. Carlos León Chérrez como gerente (Superintendencia de compañías, 2016). La constructora hoy en día cuenta con dos proyectos grandes llamados “Condominio Buenaventura” y “Torres Mediterráneo”, los mismos que se encuentran disponibles para su venta. La persona entrevista fue el Ing. Mauricio León, ingeniero encargado de obras, el día 21 de Septiembre del 2016 (León, 2016).

### **Modelo de entrevista**

La selección de preguntas se realizó en base a los datos e información necesaria para la investigación del proyecto; la misma que abarca puntos básicos del mercado de construcción inmobiliario y la manera en la que las empresas constructoras principales se están desarrollando en el mismo. Dichas preguntas podrán solventar los objetivos propuestos del estudio de mercado; así como los datos necesarios para los demás temas de estudio del capítulo.

**Universidad del Azuay**  
**Facultad de Ciencias de la Administración**  
**Entrevista Constructores**

La presente entrevista tiene la finalidad de recoger información sobre datos económicos, técnicos y operativos de la empresa constructora.

**Objetivo.** Realizar un estudio de factibilidad para la creación de una empresa cuyo propósito es planificar, ejecutar y administrar proyectos de construcción inmobiliarios.

**Entrevistado:**

1. **De acuerdo a su percepción. ¿Cómo se encuentra el mercado de construcción inmobiliario en la actualidad?**
2. **¿Qué tipo de vivienda prefieren hoy en día las personas y porque?**
3. **¿En qué medida han ido avanzado sus proyectos inmobiliarios desde el año 2014 hasta la actualidad? (De manera: aceptable, regular, irregular, inaceptable).**
4. **¿A qué tipo de segmentos socioeconómicos están dirigidos sus proyectos inmobiliarios?**
5. **¿Cree Ud. que las inversiones en el mercado inmobiliario se han visto afectadas en los últimos años? ¿Por qué?**
6. **¿Aumentó o disminuyó su promedio de inversión en el sector de la construcción desde el año 2015 hasta la actualidad? ¿En qué porcentaje?**
7. **¿Aumentará su inversión en el sector de la construcción para el próximo año? (Si/No) ¿Por qué?**

- 8. ¿Cuál fue el número estimado de casas y departamentos construidos en el último año?**
- 9. ¿Cuáles fueron los rangos de precios de los inmuebles vendidos?**
- 10. ¿Cuál será la proyección estimada de casas y departamentos por construir el próximo año?**
- 11. ¿Cuáles serán los rangos de precios de los inmuebles proyectados?**
- 12. ¿Considera que le favorecen o le afectan los permisos municipales de construcción, y de qué manera?**
- 13. ¿El financiamiento que realizan varias instituciones para la adquisición de casas o departamentos es beneficioso para su constructora inmobiliaria, si/no porque?**
- 14. ¿Cuál fue el número máximo de su nómina de empleados desde el año 2015 hasta la actualidad? ¿Disminuyó o aumentó este valor y en que cantidad?**
- 15. ¿Cuál es la cantidad aproximada de empleados en administración y obreros que posee en este momento su empresa?**

## 2.1.3 Tabulación y análisis de la entrevista a expertos

**Cuadro No 6:** Tabulación de datos de la entrevista a expertos (Pregunta 1-7).

Empresa	Pregunta 1	Pregunta 2	Pregunta 3	Pregunta 4	Pregunta 5	Pregunta 6	Pregunta 7
Amazonas Constructores	A la baja	Casas y Depart.	Irregular	Medio Alto	SI	-50%	No
Construivicor	Deprimido	Casas	Aceptable	Medio Bajo/ Medio/ Medio Alto	SI	-55%	Si
EJEPROY	Deprimido	Depart.	Irregular	Medio Alto	SI	30%	No
EGGOCCP	Paralizado	Casas	Regular	Medio Alto/ Alto	SI	-50%	No
LEON & CARPIO	Deprimido	Casas y Depart.	Irregular	Medio/ Medio Alto	SI	0%	No

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

**Cuadro No 7:** Tabulación de datos de la entrevista a expertos (Pregunta 8-11).

Empresa	Pregunta 8	Cant.	Pregunta 9	Valor en miles \$	Pregunta 10	Cant.	Pregunta 11	Valor en miles \$
Amazonas Constructores	Casas	50	Casas	\$ 135	Casas	0	Casas	\$ 0
	Depart.	41	Depart.	\$ 120	Depart.	15	Depart.	\$ 120
Construivicor	Casas	15	Casas	\$ 95	Casas	20	Casas	\$ 90
	Depart.	153	Depart.	\$ 240	Depart.	84	Depart.	\$ 200
EJEPROY	Casas	3	Casas	\$ 260	Casas	0	Casas	\$ 0
	Depart.	68	Depart.	\$ 210	Depart.	24	Depart.	\$ 150
EGGOCCP	Casas	10	Casas	\$ 265	Casas	10	Casas	\$ 235
	Depart.	52	Depart.	\$ 145	Depart.	35	Depart.	\$ 90
LEON & CARPIO	Casas	326	Casas	\$ 61	Casas	54	Casas	\$ 61
	Depart.	266	Depart.	\$ 83	Depart.	76	Depart.	\$ 83

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

**Cuadro No 8:** Tabulación de datos de la entrevista a expertos (Pregunta 12-15)

Empresa	Pregunta 12	Pregunta 13	Pregunta 14	Nomina máxima	Pregunta 15
Amazonas Constructores	Afectan	BIESS e Instituciones Financieras	-12,5%	120	105
Construivicor	Afectan	BIESS e Instituciones Financieras	-10%	150	135
EJEPROY	Afectan	BIESS	-50%	140	70
EGGOCCP	Afectan	BIESS e Instituciones Financieras	0%	150	150
LEON & CARPIO	Afectan	BIESS e Instituciones Financieras	-17,5%	170	141

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

## Pregunta 1

### De acuerdo a su percepción. ¿Cómo se encuentra el mercado de construcción inmobiliario en la actualidad?

Según el análisis de las opiniones de los expertos acerca de la situación actual del mercado de construcción inmobiliario, se pudo concluir que se encuentra en su mayoría deprimido y decreciendo. Esto se debe a la situación económica del país, disminución de empleos, nuevas políticas de gobierno y la inseguridad económica que poseen las personas sobre el futuro inmediato. Los entrevistados analizan el mercado según los cambios que se han presentado desde los dos últimos años hasta el día de hoy; sin embargo, creen que para futuro seguirá la inestabilidad en construcción de viviendas del mercado ecuatoriano y por ende, la disminución de proyectos constructivos inmobiliarios en la ciudad de Cuenca.

## Pregunta 2

### ¿Qué tipo de vivienda prefieren hoy en día las personas y porque?

**Cuadro No 9:** Preferencia de vivienda en Cuenca.

Pregunta 2	cantid.	/5 empresas	%
Las 2 opciones	2	0.4	40%
Casas	2	0.4	40%
Departamentos	1	0.2	20%
<b>Total:</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>100%</b>

Elaborado por: Gabriela Orellana

**Gráfico No 1:** Preferencia de vivienda en Cuenca.



**Elaborado por:** Orellana Gabriela

De acuerdo a los datos obtenidos en las entrevistas se pudo determinar que la preferencia de vivienda de las personas hoy en día es de dos clases; la primera de casas y la segunda de casas o departamentos, cada una con un 40%; siendo calculado para el número de constructoras elegidas. Por último, el 20% corresponde a departamentos, siendo la opción menos elegida. Para atender las necesidades de los consumidores las cinco empresas que se tomaron en cuenta para este estudio, diversifican su oferta ofreciendo tanto casas como departamentos.

### **Pregunta 3**

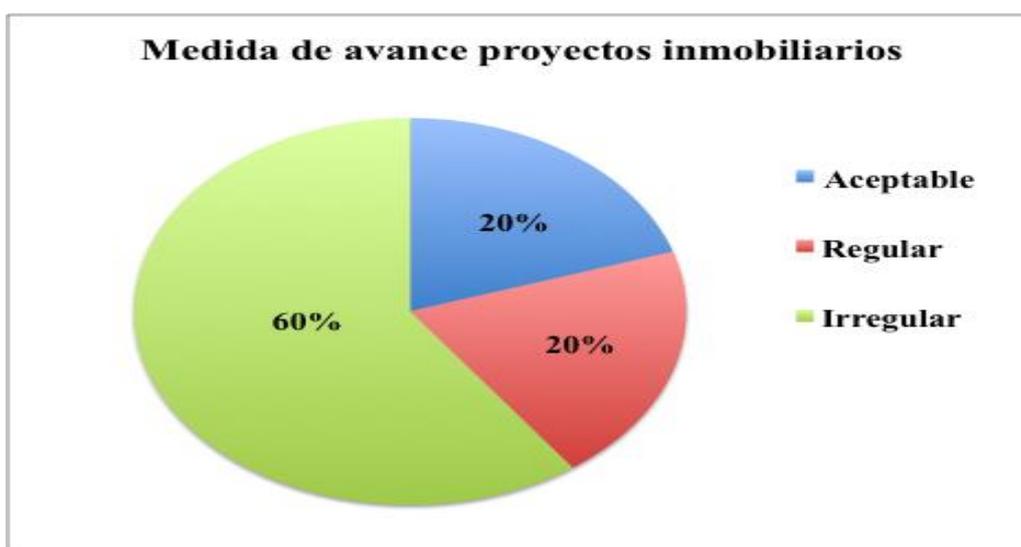
**¿En qué medida han ido avanzado sus proyectos inmobiliarios desde el año 2014 hasta la actualidad? (De manera: aceptable, regular, irregular, inaceptable).**

**Cuadro No 10:** Avance proyectos inmobiliarios.

<b>Pregunta 3</b>	<b>cantid.</b>	<b>/5 empresas</b>	<b>%</b>
<b>Aceptable</b>	1	0.2	20%
<b>Regular</b>	1	0.2	20%
<b>Irregular</b>	3	0.6	60%
<b>Total:</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>100%</b>

**Elaborador por:** Orellana Gabriela

**Gráfico No 2:** Medida de avance proyectos inmobiliarios.



**Elaborado por:** Orellana Gabriela

Los proyectos inmobiliarios han avanzado durante los dos últimos años de manera irregular; que representa un 60% en total. Esto se debe al notable retroceso en el desarrollo de los proyectos que ha surgido en el transcurso del tiempo, según la mayoría de los expertos; ya que en el año actual se observa un proceso lento de avance en la construcción. Esto se debe a la inestabilidad económica por la que atraviesa el país, debiendo en parte al cambio de gobierno del próximo año. De tal manera que se piensa que para el próximo año habrá un estancamiento y retracción al momento de invertir en nuevos proyectos.

#### **Pregunta 4**

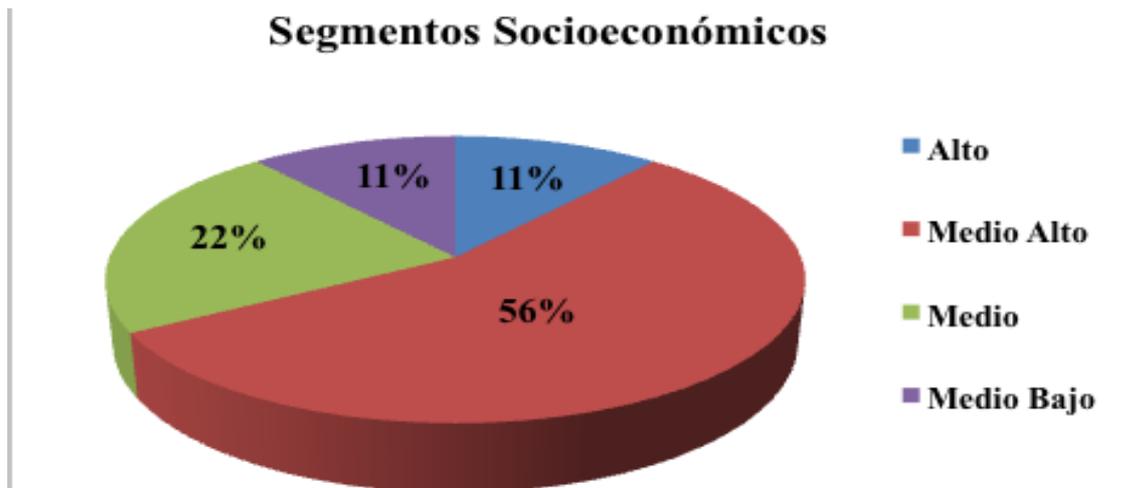
**¿A qué tipo de segmentos socioeconómicos están dirigidos sus proyectos inmobiliarios?**

**Cuadro No 11:** Segmentos socioeconómicos de entrevista a expertos.

<b>Pregunta 4</b>	<b>cantid.</b>	<b>/9</b>	<b>%</b>
<b>Alto</b>	1	0.11	11%
<b>Medio Alto</b>	5	0.56	56%
<b>Medio</b>	2	0.22	22%
<b>Medio Bajo</b>	1	0.11	11%
<b>Bajo</b>	0	0	0%
<b>Total:</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>100%</b>

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

**Gráfico No 3:** Segmentos socioeconómicos de entrevista a expertos.



**Elaborado por:** Orellana Gabriela

La mayor parte de los constructores entrevistados se enfocan a un segmento de mercado medio alto, que equivale a un 56% en el gráfico. Debido a diferentes factores de venta como: rangos de precios, metros cuadrados construidos, calidad de materiales y ubicación para la construcción. En segundo lugar con un 22% el segmento medio y con un 11% los segmentos alto y medio bajo. Las cinco constructoras tienen productos dirigidos a varios segmentos socioeconómicos, lo que les permite minimizar el riesgo de su inversión.

### **Pregunta 5**

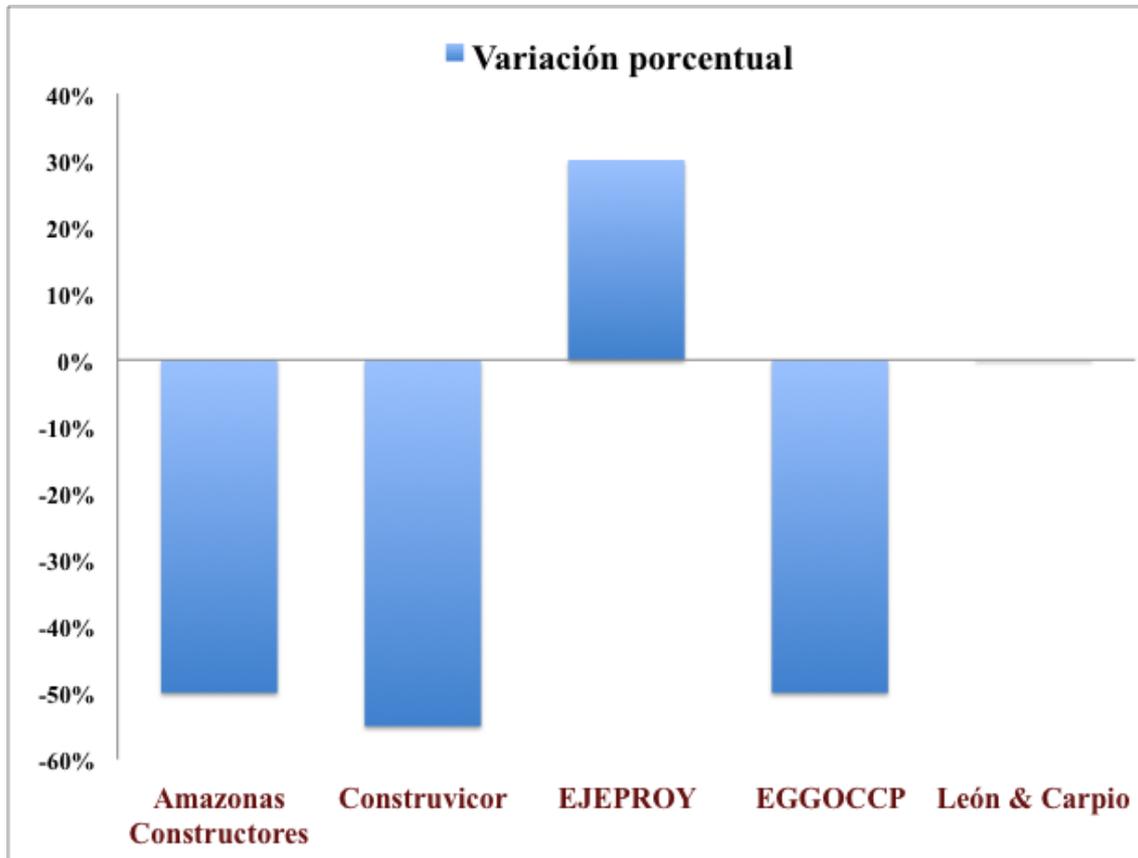
**¿Cree Ud. que las inversiones en el mercado inmobiliario se han visto afectadas en los últimos años? ¿Por qué?**

La respuesta que se obtuvo por parte de todos los constructores entrevistados fue sí. Según los expertos, esto se debe mayoritariamente por la situación económica que enfrenta el país, ya que existe inseguridad al momento de invertir en cualquier proyecto de construcción. Al mismo tiempo se piensa que la inversión se ha visto afectada por las nuevas leyes impuestas como la de plusvalía y herencia, la falta de créditos al consumidor, liquidez de dinero y de trabajo. Así como la tardanza en la aprobación de cualquier proyecto constructivo y la baja demanda que se ha presentado últimamente en el mercado.

### Pregunta 6

¿Aumentó o disminuyó su promedio de inversión en el sector de la construcción desde el año 2015 hasta la actualidad? ¿En qué porcentaje?

Gráfico No 4: Variación porcentual de inversión 2015- 2016.



Elaborado por: Orellana Gabriela

De acuerdo al resultado obtenido por la entrevista a los expertos, se pudo conocer la variación de inversión en el mercado de la construcción, a partir del año 2015 hasta la fecha. La mayoría de las empresas tuvieron una disminución fuerte en su inversión, comparándola con la que realizaron en el 2015. Construvicor presenta la mayor reducción con el 55%, Amazonas Constructores y Eggoccp presentan una disminución similar con un 50% y por otro lado León & Carpio mantuvo su nivel de inversión; mientras que Ejeproy fue la única constructora que aumentó su inversión este último año, ya que se encontraba en la realización de numerosos proyectos pequeños y costosos; dirigidos a un segmento medio alto. Sin embargo, los resultados indican que la tendencia de inversión es a la baja del 2015 al 2016.

## Pregunta 7

**¿Aumentará su inversión en el sector de la construcción para el próximo año?  
(Si/No) ¿Por qué?**

**Gráfico No 5:** Aumento de inversión del entrevistado en el 2017.



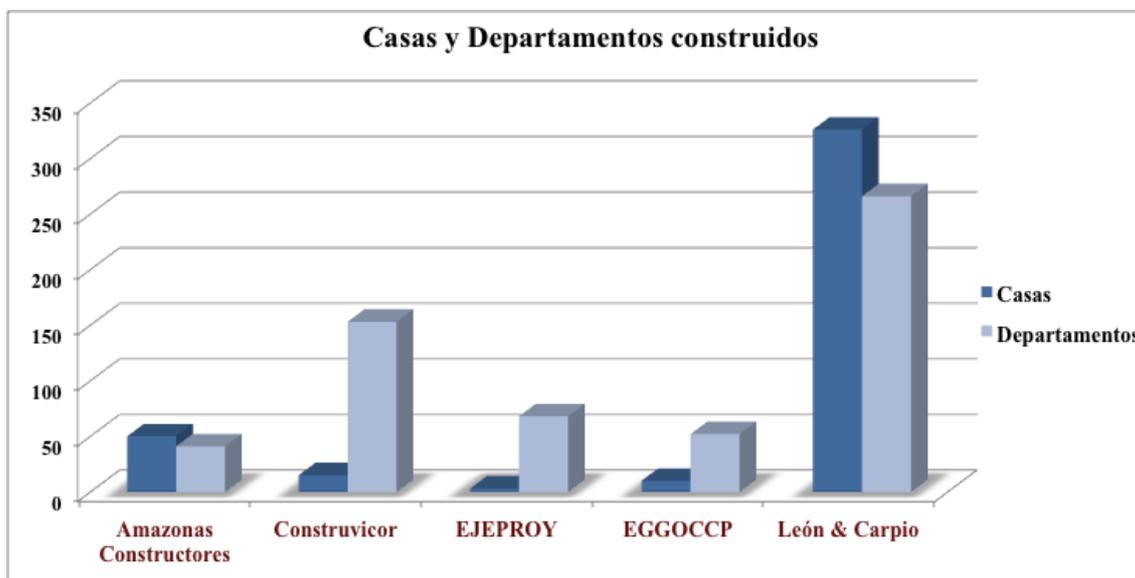
**Elaborado por:** Orellana Gabriela

El 80% de las principales constructoras no aumentará su inversión. Las cuatro constructoras opinan que no deben invertir en el mercado de la construcción por la baja demanda que existe en el mercado. Adicionalmente, los proyectos grandes de algunas de estas empresas son inversiones de alrededor 2 a 4 años, por lo que se encontrarán en el proceso de venta de las viviendas. Por último, solo la empresa Construvicor posiblemente invierta el próximo año, que corresponde al 20%; ya que se encuentran en la etapa de planificación de nuevos proyectos.

## Pregunta 8

¿Cuál fue el número estimado de casas y departamentos construidos este año?

**Gráfico No 6:** Casas y departamentos construidos último año.



**Elaborado por:** Orellana Gabriela

En el gráfico se puede apreciar al número de casas y departamentos construidos por las principales constructoras de Cuenca. León & Carpio posee el número más alto de viviendas construidas, con un total estimado de 326 casas y 266 departamentos pertenecientes a dos proyectos inmobiliarios que se encuentran aún en proceso de venta; ya que el rango de precios que tienen es el menor de las cinco empresas.

La menor cantidad de casas construidas fue de la empresa Ejepro; sin embargo su rango de precios son los más altos y el menor número de departamentos fue de Amazonas Constructores, ya que en ese año se enfocaron en la construcción de casas. Esto quiere decir que la tendencia en construcción desde el 2015 al 2016 fueron departamentos, con un 60% de constructoras que realizaron este tipo de vivienda.

**Pregunta 9**

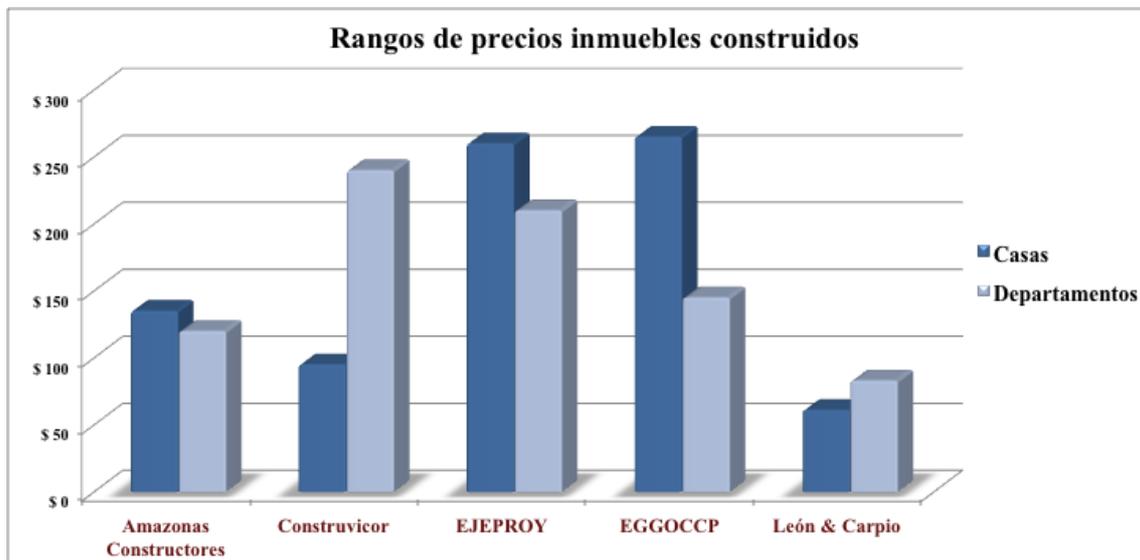
**¿Cuáles fueron los rangos de precios de los inmuebles vendidos?**

**Cuadro No 12:** Rangos de precios inmuebles vendidos.

Empresa	Vivienda	Desde	Hasta	Promedio
Amazonas Constructores	Casas	\$ 125.000	\$ 145.000	\$ 135.000
	Depart.	\$ 120.000	---	\$ 120.000
Construvicor	Casas	\$ 70.000	\$ 120.000	\$ 95.000
	Depart.	\$ 115.000	\$ 365.000	\$ 240.000
EJEPROY	Casas	\$ 120.000	\$ 400.000	\$ 260.000
	Depart.	\$ 120.000	\$ 300.000	\$ 210.000
EGGOCCP	Casas	\$ 150.000	\$ 380.000	\$ 265.000
	Depart.	\$ 110.000	\$ 180.000	\$ 145.000
LEON & CARPIO	Casas	\$ 61.000	---	\$ 61.000
	Depart.	\$ 70.000	\$ 96.000	\$ 83.000

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

**Gráfico No 7:** Rangos de precios inmuebles construidos.



**Elaborado por:** Orellana Gabriela

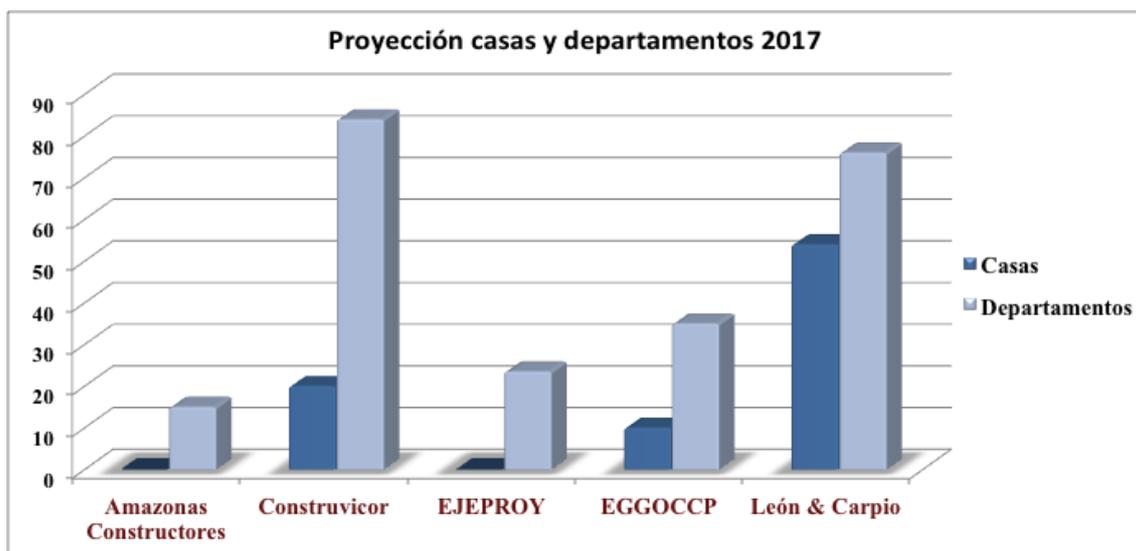
Los rangos de precios de las casas y departamentos ofertados, varían entre cada constructora. Se sacó un precio promedio de los valores de casas y departamentos de cada empresa, entre el valor mínimo y máximo de precio de venta. Por ejemplo, la empresa Eggoccp tiene el rango de precios más alto correspondiente a casas, ofertándolas entre 150 y 380 mil dólares; mientras que León & Carpio posee el precio más bajo de casas, con un valor de 61 mil dólares cada una. Por otro lado, el valor más alto de departamentos tiene la empresa Construvicor, al venderlos entre 115 y 365 mil dólares, con un promedio de 240 mil dólares por departamento. La empresa con el menor valor de departamentos es nuevamente León & Carpio; siendo así la constructora con rangos de precios más bajos en el mercado de la construcción.

Al vender en mayor cantidad las viviendas, León & Carpio ha optado por construir casas y departamentos económicos y de menores dimensiones. En contra posición, Construvicor, Ejepro y Eggoccp al tener rangos más elevados, poseen menor cantidad de viviendas y departamentos construidos, pero de grandes dimensiones y con mejores acabados.

### Pregunta 10

**¿Cuál será la proyección estimada de casas y departamentos por construir el próximo año?**

**Gráfico No 8:** Casas y departamentos por construir el 2017.



**Elaborado por:** Orellana Gabriela

El mayor número de casas proyectadas para el próximo año corresponde a la empresa León & Carpio, con un total de 54 viviendas; y el menor número de casas por construir en el 2017 es de la empresa Eggoccp, con un estimado de 10 casas por construir. Las constructoras Ejeeroy y Amazonas Constructores, no proyectan construir casas el próximo año. Esto se debe a que sus proyectos actuales de casas aún continúan en proceso de venta, por lo que estiman que durará por lo menos un año más. Por otro lado, la mayor cantidad de departamentos por construir es de la empresa Construvicor, con un valor de 84. Mientras que el menor número de departamentos proyectados para la construcción es de 15, que corresponden a Amazonas Constructores; esto se debe a la inseguridad de inversión que poseen para el 2017 y por los proyectos que se encuentran en marcha actualmente.

Es notable la disminución en el número de casas y departamentos construidos y proyectados. Ya que hasta este año las empresas contaban con cantidades altas de viviendas construidas, pero su proyección para el futuro en edificación es considerablemente baja; comparando el gráfico número 6 y 7. Esto se da por la incertidumbre que tienen los inversores sobre futuro cercano; ya que no consideran favorable arriesgarse a invertir, debido a la inestabilidad económica del país y la escasez que existe actualmente de demanda.

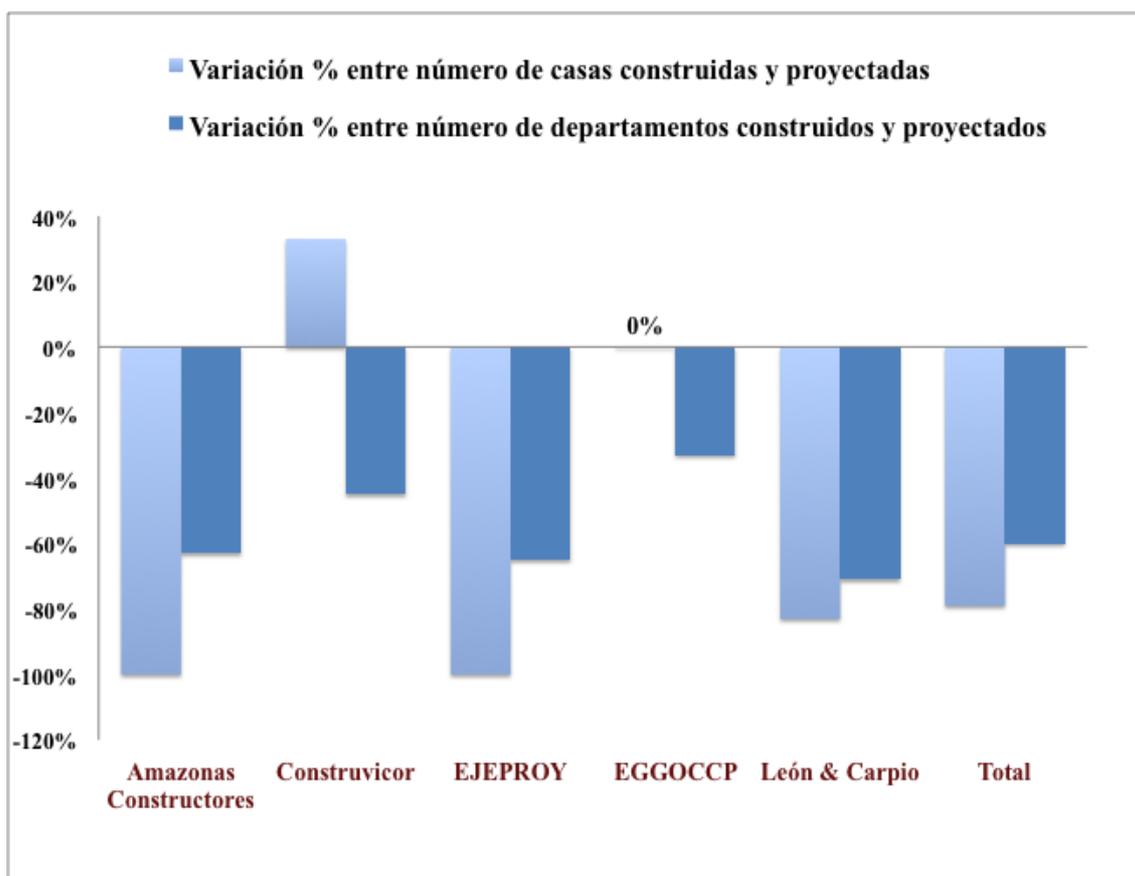
### Comparación pregunta 8 y 10

**Cuadro No 13:** Comparación número viviendas construidas y proyectadas

Empresa	Pregunta 8	# viviendas construidas	Pregunta 10	# viviendas proyectadas	Variación %
Amazonas Constructores	Casas	50	Casas	0	-100.00%
	Depart.	41	Depart.	15	-63.41%
Construvicor	Casas	15	Casas	20	33.33%
	Depart.	153	Depart.	84	-45.10%
EJEPROY	Casas	3	Casas	0	-100.00%
	Depart.	68	Depart.	24	-64.71%
EGGOCCP	Casas	10	Casas	10	0.00%
	Depart.	52	Depart.	35	-32.69%
LEON & CARPIO	Casas	326	Casas	54	-83.44%
	Depart.	266	Depart.	76	-71.43%
Total:	Casas	404		84	-79%
	Depart.	580		234	-60%

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

**Gráfico No 9:** Variación porcentual número casas y depart. construidos y proyectados.



**Elaborado por:** Orellana Gabriela

El cuadro comparativo de las preguntas 8 y 10 indica la clara disminución de casas y departamentos por construir. Las empresas Amazonas Constructores y Ejeeroy disminuyen en un 100% ya que no construirán ninguna casa para próximo año, ya que se encuentran con proyectos disponibles para la venta. Por otro lado, la empresa Eggoccp construirá el mismo número de casas de este último año. Mientras que la constructora León & Carpio posee un 83% de reducción entre casas construidas y proyectadas. Por último, a excepción de las demás constructoras la empresa Construvicor aumentará su número de casas proyectadas en un 33%.

La empresa León & Carpio tiene el porcentaje más alto de disminución con un 71%, debido a que se encuentra en proceso de venta de un proyecto grande de departamentos. Ejeeroy disminuye un 65% y Amazonas Constructores en un 63% entre sus casas construidas y proyectadas; de igual manera Construvicor reduce en un 45%, esto se debe a la baja demanda del mercado. Finalmente, la constructora Eggoccp es la que

menos reduce con un porcentaje del 33%, debido a que se enfoca a un segmento de mercado más alto y con proyectos más pequeños de departamentos.

**Pregunta 11**

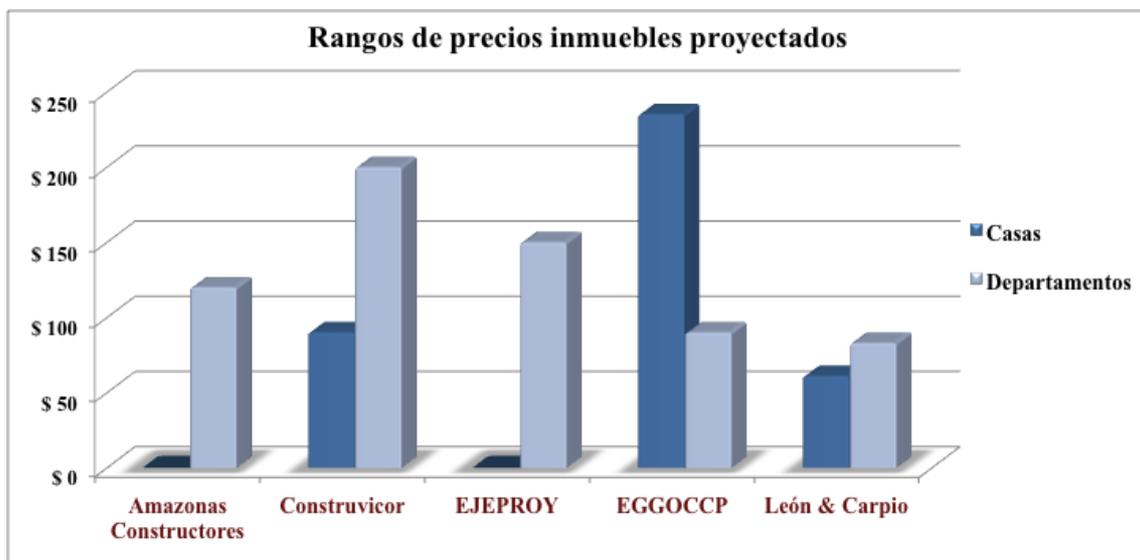
**¿Cuáles serán los rangos de precios de los inmuebles proyectados?**

**Cuadro No 14:** Rangos de precios inmuebles proyectados.

Empresa	Vivienda	Desde	Hasta	Promedio
Amazonas Constructores	Casas	---	---	---
	Depart.	\$ 120.000	---	\$ 120.000
Construvicor	Casas	\$ 70.000	\$ 110.000	\$ 90.000
	Depart.	\$ 100.000	\$ 300.000	\$ 200.000
EJEPROY	Casas	---	---	---
	Depart.	\$ 120.000	\$ 180.000	\$ 150.000
EGGOCCP	Casas	\$ 120.000	\$ 350.000	\$ 235.000
	Depart.	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 90.000
LEON & CARPIO	Casas	\$ 61.000	---	\$ 61.000
	Depart.	\$ 70.000	\$ 96.000	\$ 83.000

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

**Gráfico No 10:** Rangos de precios inmuebles proyectados.



**Elaborado por:** Orellana Gabriela

El precio promedio de los inmuebles proyectados para el próximo año ha sido calculado en base a los valores de los rangos de cada tipo de vivienda. Se determinó que la empresa Eggoocp tiene el precio más alto de casas con un valor promedio de 235 mil dólares y el precio más bajo corresponde a la empresa León & Carpio con un total de 61 mil dólares por casa. Sin embargo, las empresas Amazonas Constructores y Ejeprooy no construirán casas para el próximo año, por lo que no existe ningún rango.

La constructora con mayor precio en departamentos es Construvicor, con un promedio de 200 mil dólares y la empresa que tiene el precio más bajo es nuevamente León y Carpio, con un total de 83 mil dólares por departamento. Según los expertos, los precios disminuirán notablemente por la falta de demanda en el mercado, pero aspiran que la situación mejore con el tiempo y poder reinvertir nuevamente.

Al comparar los rangos de precios de las viviendas ofertadas desde hace año con el próximo año, se encuentra una disminución en los valores. Esto se debe a la inseguridad que poseen los inversionistas y la inestabilidad que existe en el mercado de la construcción, generando así menor oferta por parte de los constructores y disminución de precios de las viviendas. Asimismo el déficit de demanda en la compra de casas, obliga a las constructoras a disminuir los rangos en precios de casas y departamentos.

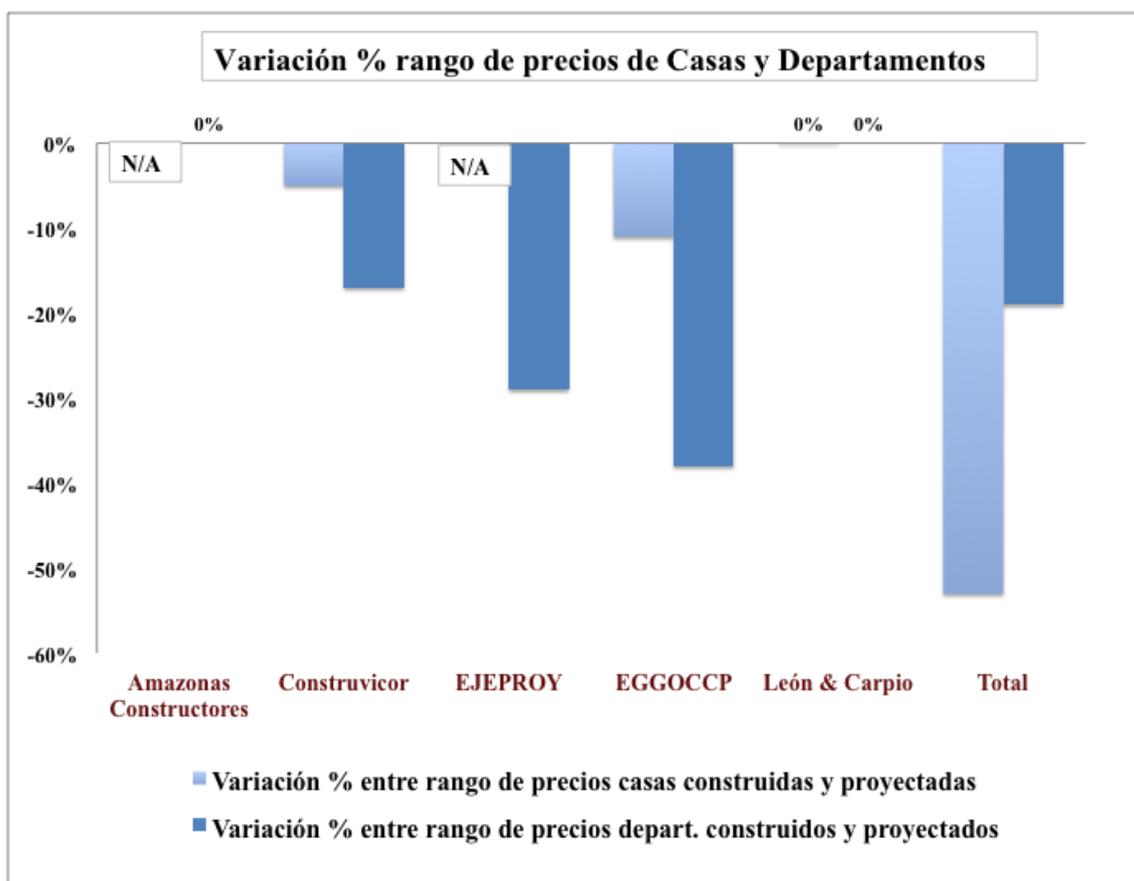
### Comparación preguntas 9 y 11

**Cuadro No 15:** Comparación rango de precios viviendas construidas y proyectadas.

Empresa	Pregunta 9	Valor en miles \$	Pregunta 11	Valor en miles \$	Variación % Negativa
Amazonas Constructores	Casas	\$ 135	Casas	---	---
	Depart.	\$ 120	Depart.	\$ 120	0.00%
Construvicor	Casas	\$ 95	Casas	\$ 90	-5.26%
	Depart.	\$ 240	Depart.	\$ 200	-16.67%
EJEPROY	Casas	\$ 260	Casas	---	---
	Depart.	\$ 210	Depart.	\$ 150	-28.57%
EGGOCCP	Casas	\$ 265	Casas	\$ 235	-11.32%
	Depart.	\$ 145	Depart.	\$ 90	-37.93%
LEON & CARPIO	Casas	\$ 61	Casas	\$ 61	0.00%
	Depart.	\$ 83	Depart.	\$ 83	0.00%
Total:	Casas	\$ 816		\$ 386	-53%
	Depart.	\$ 798		\$ 643	-19%

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

**Gráfico No 11:** Variación porcentual rango de precios casas y departamentos.



**Elaborado por:** Orellana Gabriela

De acuerdo al cuadro comparativo de los rangos de precios de viviendas construidas y proyectadas, las empresas Amazonas Constructores y Ejeproy no realizarán proyectos de casas, por lo que no poseen rangos de precios. La empresa Eggoccp será la que más disminuirá sus precios de casas con el 11%. Luego le sigue con una disminución del 5% Construvicor. La constructora León & Carpio no reducirá sus rangos de precios de casas, cabe mencionar que esta compañía es la que menor precios de venta tiene.

La empresa Eggoccp es la que más disminuirá su rango de precios de departamentos, con un 38%. Luego se encuentra Ejeproy con una reducción del 29% y la empresa Construvicor con un 17% menos. Estas empresas se han visto en la necesidad de reducir sus rangos de precios, como respuesta a las necesidades del mercado. Las constructoras Amazonas Constructores y León & Carpio no realizarán un ajuste en los precios de los departamentos proyectados. Esta última empresa justifica la reducción ya que es la que trabaja con los precios más bajos de departamentos.

## **Pregunta 12**

**¿Considera que le favorecen o le afectan los permisos municipales de construcción, y de qué manera?**

Según la opinión por parte de los expertos los permisos municipales de construcción afectan a sus empresas. Esto se debe a la tardanza y tramitología que conlleva cada proyecto de construcción, ya que para los constructores es un tiempo sumamente largo el que toma la aprobación de sus proyectos. Crean al mismo tiempo, que este problema genera una detención en el mercado de la construcción y no se puede tener nuevas inversiones en marcha. Sin embargo, los permisos municipales son requeridos para poder construir en la ciudad de Cuenca y significan un trámite obligatorio para cada constructor.

## **Pregunta 13**

**¿El financiamiento que realizan varias instituciones para la construcción o adquisición de casas o departamentos, es beneficioso para su constructora inmobiliaria, si/no porque?**

De acuerdo a la entrevista de los constructores selectos, el financiamiento que realizan varias instituciones para la construcción de casas o departamentos es favorable y beneficioso para la constructora. Debido a que se puede adquirir créditos convenientes para el inversionista, a bajas tasas de intereses y buenos plazos de pago; generando liquidez a cada proyecto de construcción. Sin embargo, los expertos consideran que el crédito otorgado a los potenciales compradores de las viviendas, posee diferentes trabas y restricciones. Por ejemplo el crédito a los clientes posee varios limitantes, como basarse en el total de ingresos que tiene dicha persona para considerar el monto del préstamo; al igual que el cliente no puede poseer otros tipos de viviendas y también cada uno de estos trámites genera demora para los posibles compradores. Según los expertos, las dos instituciones financieras más conocidas por parte de los clientes es primeramente el BIESS (Banco del Bieess) y segundo el Banco del Pichincha; siendo las más beneficiosos tanto para los compradores de vivienda, como para sus constructoras. Esto se debe a que han demostrado para los entrevistados, más agilidad y rapidez en los trámites de créditos y puntualidad y orden en el momento de los pagos a los constructores. Se considera por parte de los constructores, al BIESS como la

institución financiera más elegida por sus clientes, al momento de obtener un crédito para la compra de casas o departamentos; segundo al Banco del Pichincha y como tercera opción a la Mutualista Azuay.

#### Pregunta 14

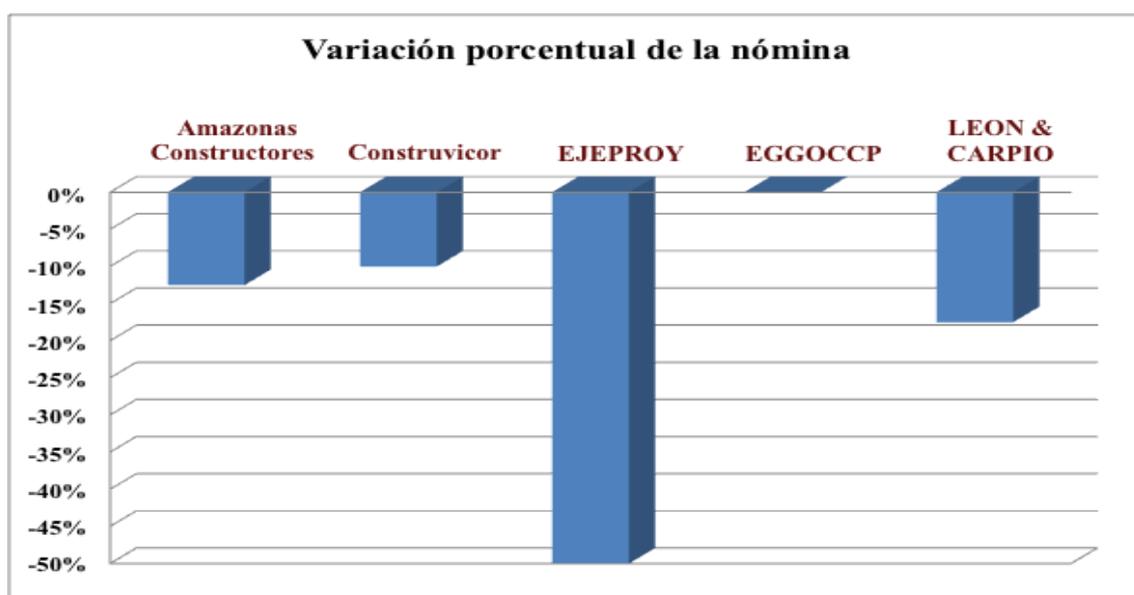
¿Cuál fue el número máximo de su nómina personal de empleados desde el año 2015 hasta la actualidad? ¿Disminuyó o aumentó este valor y en qué cantidad?

**Cuadro No 16:** Variación porcentual nómina empleados.

Empresa	Nómina max empleados	Variación porcentual	Nómina actual empleados
<b>Amazonas Constructores</b>	120	-13%	105
<b>Construvisor</b>	150	-10,%	135
<b>EJEPROY</b>	140	-50%	70
<b>EGGOCCP</b>	150	0%	150
<b>LEON &amp; CARPIO</b>	170	-18%	141
<b>Total:</b>	<b>146</b>	<b>-18%</b>	<b>120</b>

Elaborado por: Orellana Gabriela

**Gráfico No 12:** Variación porcentual nómina empleados.



Elaborado por: Orellana Gabriela

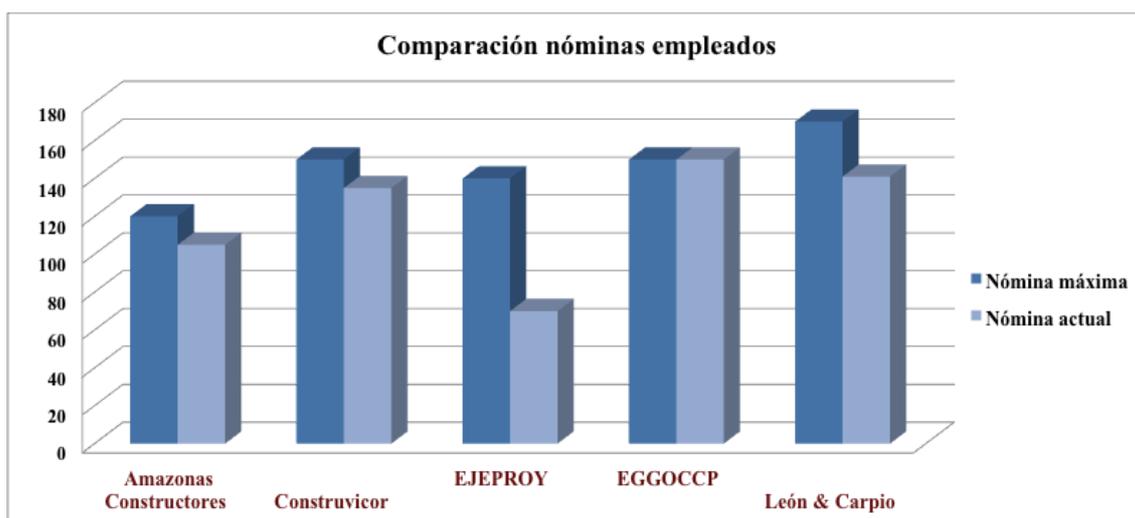
La nómina máxima de empleados de la empresa León y Carpio fue el valor más alto entre las demás empresas, con un total de 170 empleados. En segundo lugar con 150 empleados las constructoras Construvicor y Eggoccp; en tercer lugar Ejeprooy con un total de 140 y en cuarto lugar Amazonas Constructores con 120 empleados, el valor más pequeño a comparación de las demás empresas. Cada empresa presenta una disminución del personal en el transcurso de este último año, a excepción de la compañía Eggoccp. En primer lugar, con una reducción de personal del 50% la constructora Ejeprooy. Luego, León & Carpio con un porcentaje de disminución de 17,5 y Amazonas Constructores con 12,5%. Con una disminución del 10% está la empresa Construvicor y por último la constructora Eggoccp es la única empresa que no ha acortado personal de su nómina en este año.

Según los constructores entrevistados la crisis económica es la principal causante de la disminución del personal de la empresa. También, la realización de proyectos de construcción más pequeños o la falta de edificación de nuevos.

### Pregunta 15

**¿Cuál es la cantidad aproximada de empleados en administración y obreros que posee en este momento su empresa?**

**Gráfico No 13:** Comparación nóminas de empleados.



**Elaborado por:** Orellana Gabriela

El cuadro de los datos de la nómina actual de empleados de cada empresa se puede apreciar en el cuadro número 13. La empresa Eggoccp posee el número más alto de empleados actualmente, mientras que Ejepro y es la constructora con la nómina más baja de empleados.

De acuerdo al cuadro comparativo, se puede observar que la única empresa que cuenta con el mismo número de empleados de administración y obreros es la empresa Eggoccp; mientras que Ejepro y posee la mayor diferencia entre su nómina máxima y actual. Las cuatro empresas restantes han disminuido el número de empleados, pero en un porcentaje menor. El análisis demuestra únicamente la reducción de personal de las empresas en el sector constructivo, generando así mayor desempleo y menores ingresos para varias familias de la ciudad.

Según los constructores entrevistados el número de empleados disminuido corresponde únicamente a obreros, ya que el personal de oficina se ha mantenido estable. Esto se debe porque al disminuir las obras o el número de viviendas construidas, el personal de obreros es el más afectado, ya que generalmente para los expertos el personal de administración tiene puestos de trabajos un tanto fijos. Se podría concluir también que despedir a los empleados administrativos genera mayores costos para la empresa, lo que no ocurre con los obreros, ya que por lo general se los contrata por un periodo corto de tiempo.

#### **2.1.3.1 Conclusiones de las tabulaciones**

- De acuerdo a las entrevistas a los expertos el mercado se encuentra en proceso de recesión, influenciado por factores políticos y sociales; causando una fuerte disminución del número de proyectos inmobiliarios.
- Según el análisis de los datos obtenidos, las personas prefieren casas más por comodidad que necesidad. Sin embargo, por temas de ubicación y economía los proyectos departamentales también atraen a los consumidores.
- Las constructoras de las que se obtuvo información, se enfocan mayoritariamente al segmento Medio- alto, atraídas por su poder adquisitivo.
- En general las cinco empresas entrevistadas disminuirán su rango de precios de casas en un 53% y de departamentos en un 19%, para ajustarse a las necesidades del mercado.

- Los permisos municipales causan demoras en la realización de los proyectos inmobiliarios.
- Según los expertos prefieren las instituciones bancarias para financiar sus proyectos inmobiliarios, por los plazos de pago y tasas convenientes. Los clientes prefieren principalmente al Banco del Bies, ya que otorgan créditos de vivienda al interés más bajo del mercado y plazo máximo de 25 años (BIESS , 2016) y en segundo lugar el Banco del Pichincha.
- Las empresas se han visto en la necesidad de disminuir en promedio el 18% de su nómina de empleados, por la reducción de proyectos, siendo mayoritariamente obreros; ya que ellos tienen contratos temporales a diferencia de los empleados administrativos, por lo que representa un menor costo despedirlos.
- Finalmente, aunque el mercado de la construcción ha presentado una considerable depresión, continuará manteniéndose debido a que el tipo de bien que produce satisface a las necesidades de seguridad de las personas.

#### **2.1.4 Segmento socioeconómico**

La importancia de segmentación proviene del análisis del término mercado, como una fuerza integradora que busca el balance entre la demanda y la oferta. Existen diferentes mercados como el internacional, nacional, estatal y el de distribuidores La segmentación en su concepción pura consiste en el proceso mediante el cual subdividimos estos mercados en grupos o sectores menores. Este proceso reconoce que los mercados no son homogéneos y que están integrados por consumidores que difieren con respecto a sus necesidades, formas de satisfacerlas, precios que están dispuestos a pagar, entre otros aspectos (Vega, 1991).

El segmento socioeconómico al que se enfocará la empresa Constructora Orellana es personas que necesitan adquirir una vivienda propia en la ciudad de Cuenca. Los nichos de mercado son:

- Personas que prefieren casas.
- Personas que prefieren departamentos.

## **Clasificación de segmentos socioeconómicos del mercado de la construcción inmobiliario**

Para conocer más a fondo sobre el segmento socioeconómico de mercado, es necesario conocer a cuales clases socioeconómicas se enfocan los constructores al momento de construir y vender las viviendas. Según los expertos que fueron entrevistados, se pueden identificar mejor los tipos de segmentos socioeconómicos de acuerdo al rango de precios que tienen las viviendas y son:

**Cuadro No 17:** Segmentos socioeconómicos del mercado.

<b>Segmentos</b>	<b>Desde:</b>	<b>Hasta:</b>
<b>Bajo</b>	\$30,000.00	\$50,000.00
<b>Medio Bajo</b>	\$50,000.00	\$70,000.00
<b>Medio</b>	\$70,000.00	\$110,000.00
<b>Medio Alto</b>	\$110,000.00	\$300,000.00
<b>Alto</b>	\$300,000.00	en adelante

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

La empresa Constructora Orellana se dirigirá a segmentos socioeconómicos de mercado Medio y Medio-Alto, correspondientes a los rangos de precios señalados en el cuadro número 17. Los mismos que corresponderán a los rangos de precios de viviendas como casas y departamentos.

## Análisis hogares de la ciudad de Cuenca según deciles de ingreso:

**Cuadro No 18:** Hogares por deciles de ingreso de la ciudad de Cuenca.

www.ecuadorencifras.gob.ec					
INGRESOS CORRIENTES MONETARIOS MENSUALES DE LOS HOGARES, SEGÚN DECILES DE INGRESO PER CÁPITA DE LA CIUDAD AUTOREPRESENTADA CUENCA					
DÓLARES					
Deciles	Ingreso Corriente	Distribución del Ingreso	Ingreso Promedio Monetario mensual	Ingreso Monetario per capita	Ingreso Promedio Monetario anual
Decil 1	694,667.86	1%	321	48	3,848
Decil 2	1,454,793.39	1%	399	68	4,790
Decil 3	2,624,643.67	2%	564	95	6,772
Decil 4	4,443,853.77	4%	631	112	7,577
Decil 5	4,645,182.44	4%	700	132	8,396
Decil 6	8,721,847.88	8%	887	161	10,650
Decil 7	9,795,615.68	8%	992	197	11,906
Decil 8	17,639,157.11	15%	1,164	250	13,967
Decil 9	23,484,539.29	20%	1,459	353	17,505
Decil 10	42,383,962.86	37%	2,512	759	30,144
<b>Total</b>	<b>115,888,263.94</b>	<b>100%</b>	<b>963</b>	<b>218</b>	<b>11,555</b>

Fuente: (INEC, 2013)

Elaborado por: Orellana Gabriela

El cuadro de los hogares distribuidos por deciles de ingreso de la ciudad de Cuenca indica las clasificaciones de segmento socioeconómico al que la empresa Constructora Orellana se enfocará, los mismos que se encuentran resaltados con color. Los últimos tres deciles corresponden a los hogares que podrán solventar la compra de un inmueble como casa o departamento.

**Cuadro No 19:** Segmentos de hogares por deciles de ingreso

Deciles	Ingreso Promedio Monetario anual	Ingreso Promedio Monetario mensual	Ingreso Monetario per capita	Número de integrantes de familia
Decil 8	13,967	1,164	250	4.66
Decil 9	17,505	1,459	353	4.13
Decil 10	30,144	2,512	759	3.31
Total segmento:	61,616	5,135	1,362	12.10

Fuente: (INEC, 2013)

Elaborado por: Orellana Gabriela

El ingreso promedio monetario mensual para el ingreso monetario per cápita, da como resultado del número aproximado de personas que integran una familia; por ejemplo, los segmentos socioeconómicos elegidos corresponden a los deciles de ingreso 8, 9 y 10; que representan los hogares con ingresos monetarios más altos. Las familias con deciles de ingreso 8 son integradas por aproximadamente 5 personas, con un ingreso promedio mensual de \$1,164 y anual de \$13,967; las personas que forman parte de familias con deciles de ingreso 9 son cerca de 4 y poseen un ingreso promedio mensual de \$1,459 y anual de \$17,505; por último las familias que conforman los ingresos por deciles 10 tienen alrededor de 3 integrantes, con un promedio mensual de \$2,512 y anual de \$30,144. Dichos hogares representan las familias que pueden comprar una vivienda en la ciudad de Cuenca, debido a que sus ingresos pueden solventar el valor o financiamiento de una casa o departamento.

Además, a los proyectos de construcción inmobiliarios se los consideraba un tanto caros en los últimos años; sin embargo los precios de las viviendas hoy en día y para futuro son ya más económicos. Es por eso que los segmentos de mercado que corresponden a los segmentos socioeconómicos medio y medio/alto, tendrán mejores posibilidades para adquirir una vivienda en la ciudad de Cuenca.

### **2.1.5 Análisis de la demanda**

En economía, el término demanda, referido a la demanda del mercado, es una relación de dependencia que indica la cantidad de una mercancía en particular que será comprada a diversos precios.

Es importante cuestionarse cuáles son los factores subyacentes que intervienen en la demanda. Por lo que, para poder responder esta interrogante es importante poner la atención en el comportamiento del consumidor, tema que va relacionado con la psicología del ser humano y que ha representado un papel interesante e importante en el desarrollo de las ideas económicas (Spencer, 1993).

La demanda proviene de entender de cómo todos los factores que intervienen en ella (emociones, costos financieros, normas sociales, infraestructura, diseño del producto, patrones de comunicación y muchos más) interactúan entre sí de maneras complejas, imprescindibles y contrarias al sentido común. Y se trata de una forma de pensar que da un salto entre convencer a la gente de que compre algo, a una genuina comprensión

humana, es decir, ver el mundo a través de los ojos de los clientes (Slywotzky & Weber, 2012).

Se analizarán los temas fundamentales sobre la demanda que posee la empresa Constructora Orellana, identificando la importancia sobre la vivienda para las personas, que tipo de vivienda prefiere la población y la tenencia de la misma. También se determinará la demanda proveniente de las entrevistas a los expertos en cuanto al número y precio de las casas y departamentos construidos y proyectados, que es uno de los puntos principales al que la empresa se enfoca. Se conocerá el número de proyectos municipales aprobados en los últimos años y como favorecen o afectan a la demanda. Por último se analizará mediante el estudio de las 4Ps a la comercialización de la empresa, para determinar cada factor clave para aumentar la demanda.

### **Pirámide de Maslow**

También conocida como la pirámide de las necesidades, presenta un modelo de definición de las necesidades del ser humano, desde las funciones más elementales (comer, dormir, etc.) hasta las más complejas (culturizarse, practicar un deporte o un arte, etc.). Aunque Maslow era psicólogo, su modelo, resumido en una pirámide, se ha utilizado en economía y en el mundo empresarial. Propone un medio simple y eficaz para distinguir las diferentes necesidades bajo la condición de considerar un movimiento global y no niveles sucesivos. Esta pirámide es una teoría de motivación que trata de explicar qué impulsa la conducta humana y consta de 5 niveles que están ordenados jerárquicamente según las necesidades humanas que atraviesan todas las personas (Pichere, Cadiat, & Serra, 2016).

**Imagen No 6:** Pirámide de Maslow.



**Fuente:** (Economipedia, 2016)

Para el caso de este trabajo de investigación, se puede apreciar a la vivienda ubicada dentro de uno de los niveles de la Pirámide de Maslow. La cual se encuentra dentro del segundo nivel que son las Necesidades de Seguridad, las mismas que buscan crear y mantener una situación de orden y seguridad en la vida; por ejemplo, una seguridad física (salud), economía (ingresos), necesidades de vivienda, etc.

Es por esto que es posible mencionar que la vivienda es una necesidad de suma importancia en el desarrollo y vida de una persona, ya que brinda seguridad tanto personal como familiar, lo cual es una prioridad para las personas. En base a esto se puede asegurar que siempre existirá una demanda de vivienda, debido a que es una necesidad tan importante para el ser humano, independientemente de la situación que pueda estar pasando una sociedad.

### Tipo de vivienda en la provincia del Azuay

Gráfico No 14: Tipo de vivienda en el Azuay.



Fuente: (INEC, 2012)

Según el censo 2010 de población y vivienda en el Ecuador, se pudo obtener el tipo de vivienda que existe en el Azuay. Del total de viviendas particulares y colectivas de 273.186 (INEC, 2012) se determinó que un 76% de viviendas corresponde a casa o villa en el año 2010, demostrando ser el porcentaje más alto de tipos de viviendas de la población. Le sigue con un valor del 8,8% viviendas de departamentos, con un porcentaje mucho menor al de casas pero aún siendo el segundo tipo de vivienda

preferente de la población y habiendo aumentado un 3,5% con el total del año 2001. En adición le siguen otros tipos de viviendas con menores porcentajes como: mediagua, cuarto, rancho, etc.

El cuadro demuestra que la tendencia de la población del Azuay es adquirir principalmente casas o villas, por lo que la demanda continuará prefiriendo siempre este tipo de vivienda; al igual que departamentos pero en un menor porcentaje.

### Tenencia de la vivienda en Azuay

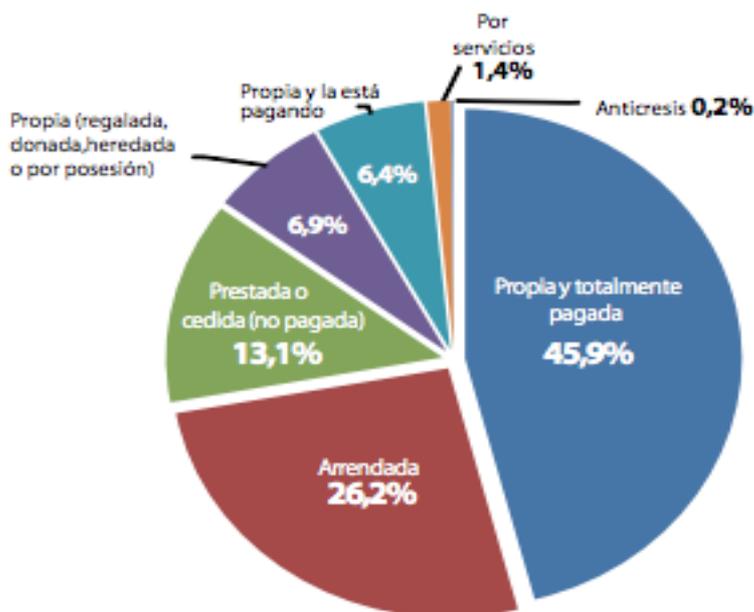
**Cuadro No 20:** Tenencia de la vivienda en Azuay.

Tenencia de vivienda 2010	Hogares	%
Propia y totalmente pagada	86.538	45,9%
Arrendada	49.263	26,2%
Prestada o cedida (no pagada)	24.668	13,1%
Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)	12.938	6,9%
Propia y la está pagando	12.043	6,4%
Por servicios	2.549	1,4%
Anticresis	332	0,2%
Total	188.331	100%

Fuente: (INEC, 2012)

**Gráfico No 15:** Tenencia de la vivienda en Azuay.

### ¿CUÁL ES LA TENENCIA DE LA VIVIENDA EN AZUAY?



Fuente: (INEC, 2012)

Los datos obtenidos sobre la tenencia de vivienda en el Azuay corresponden al censo de población y vivienda realizado en el año 2010 en el Ecuador. El porcentaje más alto de tenencia esta representado por 86.538 hogares que tienen su casa propia y totalmente pagada, con un 45,9%; es por esto que se puede comprobar que la demanda de población azuaya aún prefiere comprar su vivienda y cumplir el pago en su totalidad; por lo que favorece aún a la empresa constructora. En segundo lugar se encuentra la tenencia de vivienda arrendada constituida por 49.263 hogares del Azuay, con un valor del 26,2% y en tercero la clasificación de prestada o cedida (no pagada) con un total de 24.668 hogares y el 13,1%. Con porcentajes más bajos están 12.938 hogares con viviendas propias que fueron regaladas, donadas, heredadas o por posesión con un 6,9% y 12.043 hogares con el 6,4% de viviendas propias y la están pagando.

Esta última también forma parte de los demandantes que corresponden a Constructora Orellana; sin embargo los datos varían y serán a corto plazo ya que representan el tiempo temporal que dura el pago de un inmueble; por lo que luego formarán parte también de la categoría de propia y totalmente pagada. Por último se encuentran 2.549 hogares con un 1,4% de tenencia de vivienda por servicios y con el 0,2% por anticresis 332 hogares de la provincia del Azuay.

### **Análisis de demanda sobre el número y rango de precios de casas y departamentos de la ciudad de Cuenca.**

Los datos sobre el número y rango de precios de casas y departamentos construidos desde el año 2015 hasta la actualidad, el número y rango de precios de casas y departamentos proyectados para el próximo año y la variación sobre los resultados, se obtuvieron gracias a las entrevistas a expertos del mercado de la construcción inmobiliaria y sus empresas constructoras. Con ellas se analizará la demanda actual y a futuro sobre las viviendas previamente mencionadas.

## Casas y Departamentos construidos y proyectados (2015-2017)

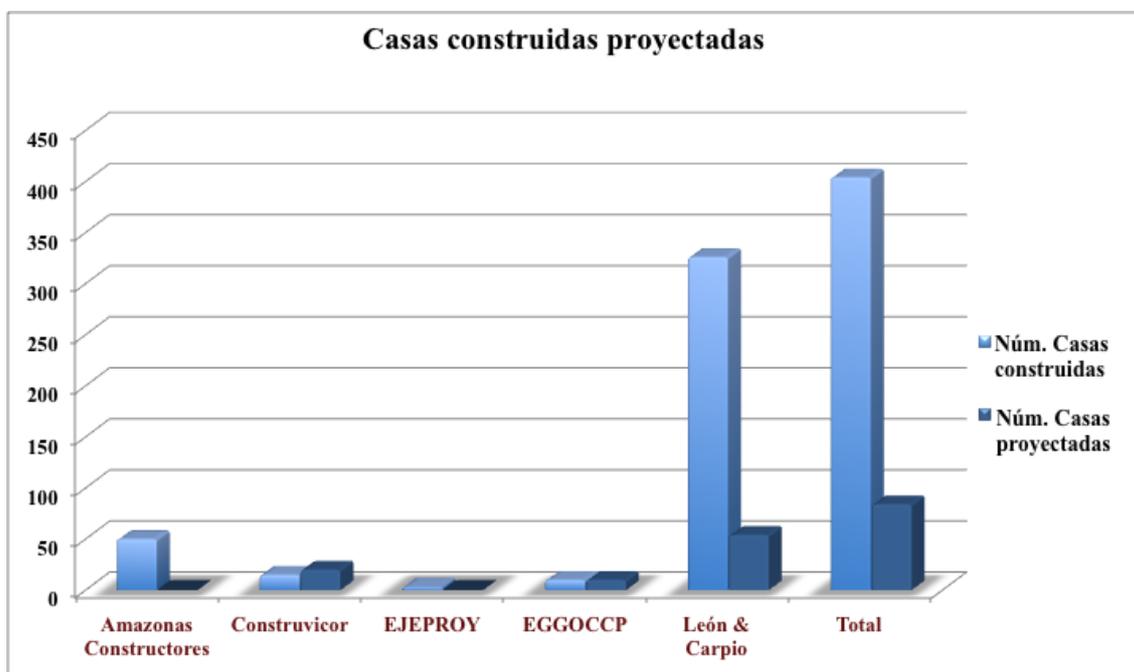
Casas:

**Cuadro No 21:** Número y variación de casas construidas y proyectadas.

Empresa	Núm. de casas construidas	Núm. de casas proyectadas	Variación %
Amazonas Constructores	50	0	-100%
Construvicor	15	20	33%
EJEPROY	3	0	-100%
EGGOCCP	10	10	0%
LEON & CARPIO	326	54	-83%
<b>Total:</b>	<b>404</b>	<b>84</b>	<b>-79%</b>

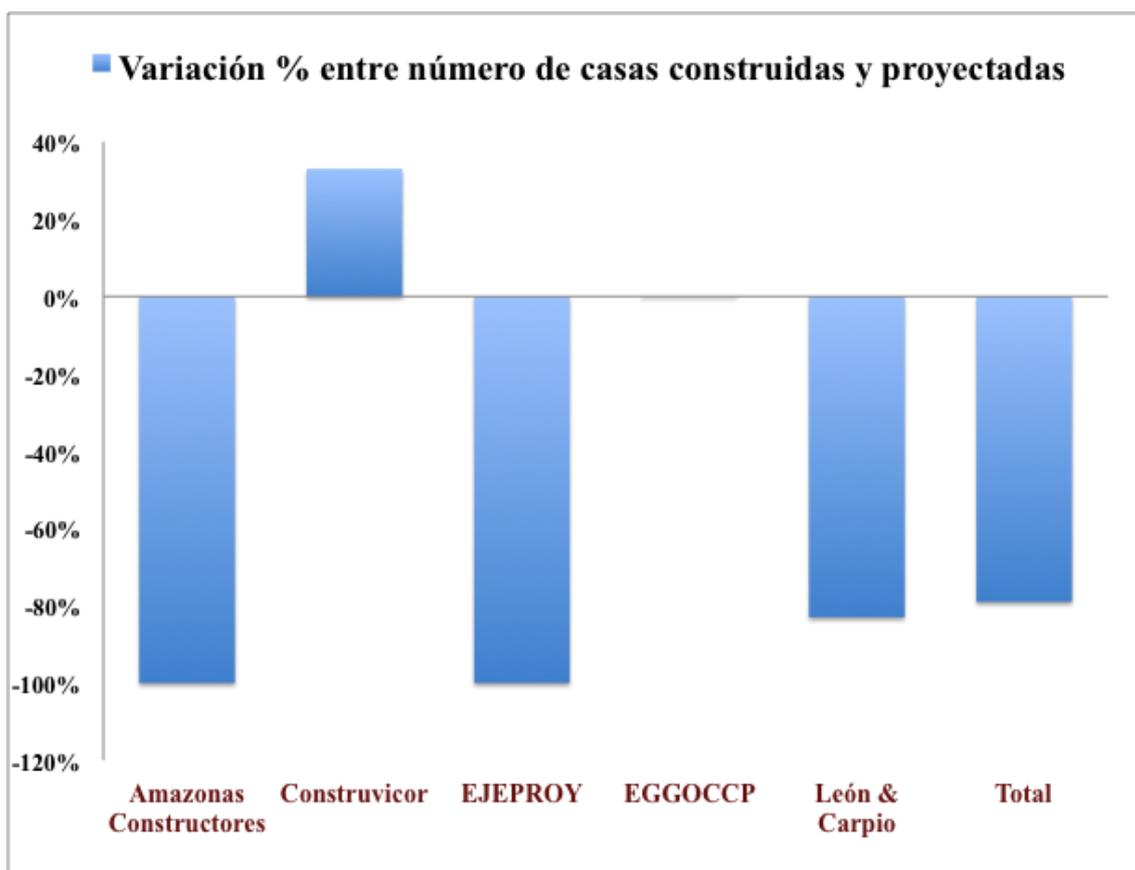
Elaborado por: Orellana Gabriela

**Gráfico No 16:** Número de casas construidas y proyectadas.



Elaborado por: Orellana Gabriela

**Gráfico No 17:** Variación % número de casas construidas y proyectadas.



**Elaborado por:** Orellana Gabriela

Gracias a la información sobre la demanda de casas y departamentos de las entrevistas a los expertos, se pudo determinar una variación total del número de casas construidas y proyectadas de acuerdo al mercado de la construcción inmobiliario. Los resultados del cuadro número 21 nos indican un total de 404 casas que fueron construidas desde el 2015 hasta la actualidad, por las principales empresas elegidas del mercado de la construcción y un valor total de 84 casas que serán proyectadas para el 2017; esto nos indica que la disminución del número de casas construidas se reducirá notablemente, aproximadamente en un 79%, como se puede apreciar en el gráfico número 17.

Los profesionales creen que esta decisión de disminuir la inversión se debe a la baja demanda que se ha dado del 2015 al 2016 por parte de los consumidores; y a su vez que seguirá disminuyendo para el próximo año. A la empresa Constructora Orellana no le conviene que la demanda siga decreciendo con el pasar de los años; sin embargo los clientes tradicionales seguirán existiendo en el mercado. Tales como nuevas familias, personas que deseen mejorar su tamaño de casa, quienes quieran mejorar de otro tipo de

vivienda a una casa, personas que no deseen arrendar más o poseer una villa prestada, entre otros. Según los expertos la demanda de vivienda dependerá de la edificación de casas modernas y económicas, que ofrezcan calidad y comodidad a los demandantes y en nuevos sectores de la ciudad.

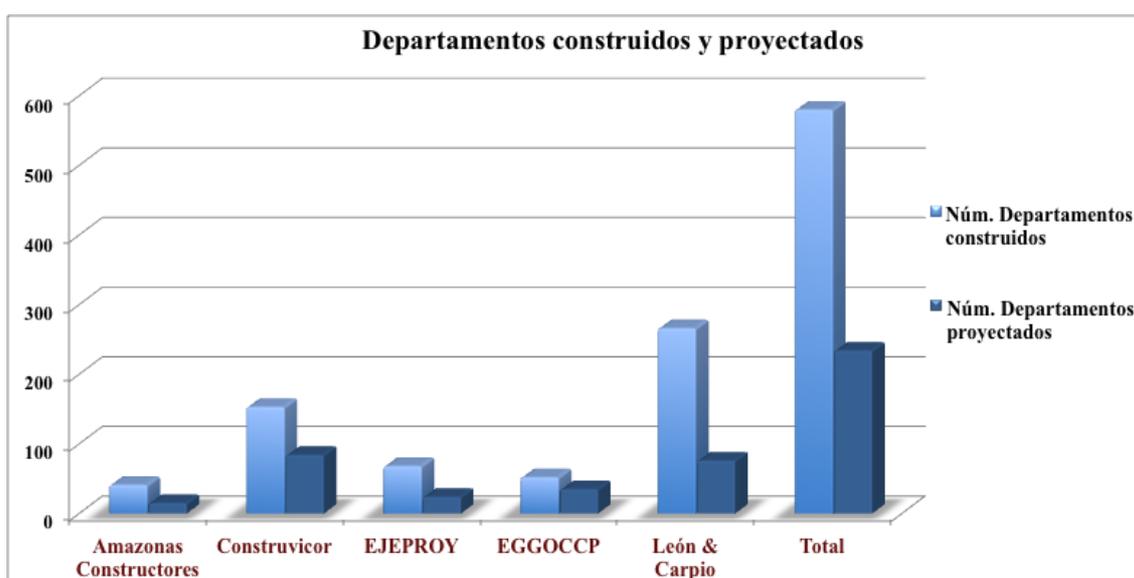
**Departamentos:**

**Cuadro No 22:** Número y variación de departamentos construidos y proyectados.

Empresa	Núm. departamentos construidos	Núm. departamentos proyectados	Variación
Amazonas Constructores	41	15	-63%
Construivicor	153	84	-45%
EJEPROY	68	24	-65%
EGGOCCP	52	35	-33%
LEON & CARPIO	266	76	-71%
<b>Total:</b>	<b>580</b>	<b>234</b>	<b>-60%</b>

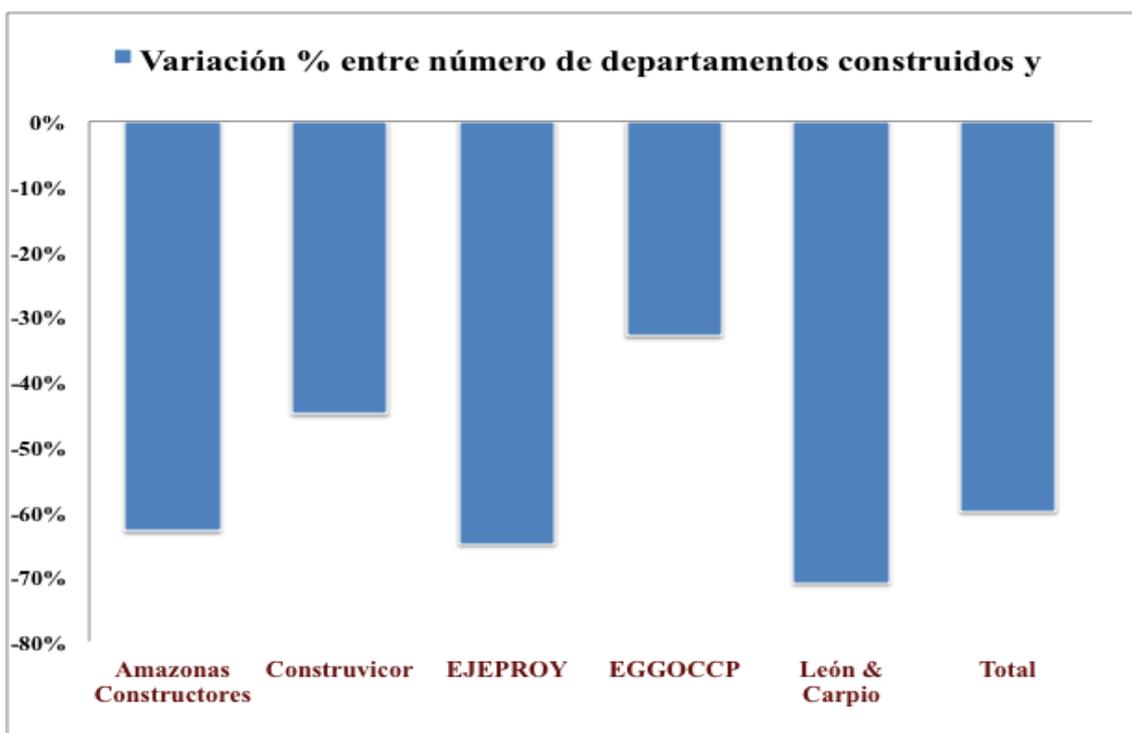
Elaborado por: Orellana Gabriela

**Gráfico No 18:** Número de departamentos construidos y proyectados.



Elaborado por: Orellana Gabriela

**Gráfico No 19:** Variación % número departamentos construidos y proyectados.



**Elaborado por:** Orellana Gabriela

De acuerdo a la información de las constructoras elegidas se puede determinar los resultados sobre los departamentos construidos del 2015 al 2016, los proyectos departamentales proyectados para el próximo año y la variación de la suma total de las empresas. La disminución del número total de departamentos demostrada en el gráfico número 18, varía de 580 construidos a 234 proyectados, que representan una reducción del 60%, como se ve representado en el gráfico 19. Esto indica que los proyectos de edificios a partir del siguiente año serán en menos cantidad, debido nuevamente a la depresión de la demanda del mercado.

A pesar de que existirá un reajuste al número de departamentos construidos, los expertos opinan que este tipo de vivienda aumentará en mayor número su demanda a comparación de las villas o casas; ya que creen que la nueva tendencia será la de departamentos. Esto se debe al gran número de parejas jóvenes o recién casadas que ambicionan crear una familia, por lo que prefieren espacios pequeños en su inicio, que les brinde mayor comodidad, seguridad y cercanía a la ciudad.

Los demandantes de departamentos están optado por comprarlos antes que arrendarlos, ya que según los entrevistados, no todas estas personas habitan en sus departamentos;

sino que pretenden arrendarlos o utilizarlos de otras maneras; y además la gente tiene claro que el arriendo es un gasto y no una inversión, prefiriendo adquirir una deuda para pagar igualmente mensualidades pero por una vivienda propia. Por lo que es favorable para Constructora Orellana, ya que ofrecerá unidades habitacionales departamentales en venta.

### Rango de precios casas y departamentos construidos y proyectados

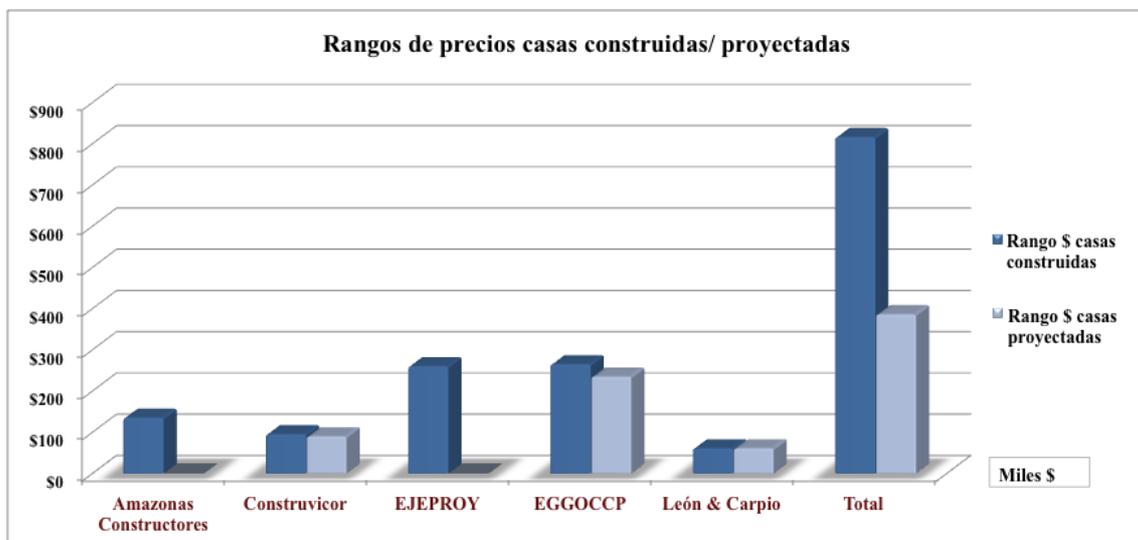
#### Casas:

**Cuadro No 23:** Promedio de rangos y variación de casas construidas y proyectadas.

Empresa	Rango \$ casas construidas	Rango \$ casas proyectadas	Variación % rangos
Amazonas Constructores	\$135	N/A	N/A
Construvicor	\$95	\$90	-5%
EJEPROY	\$260	N/A	N/A
EGGOCCP	\$265	\$235	-11%
LEON & CARPIO	\$61	\$61	\$0
<b>Total:</b>	<b>\$816</b>	<b>\$386</b>	<b>-53%</b>

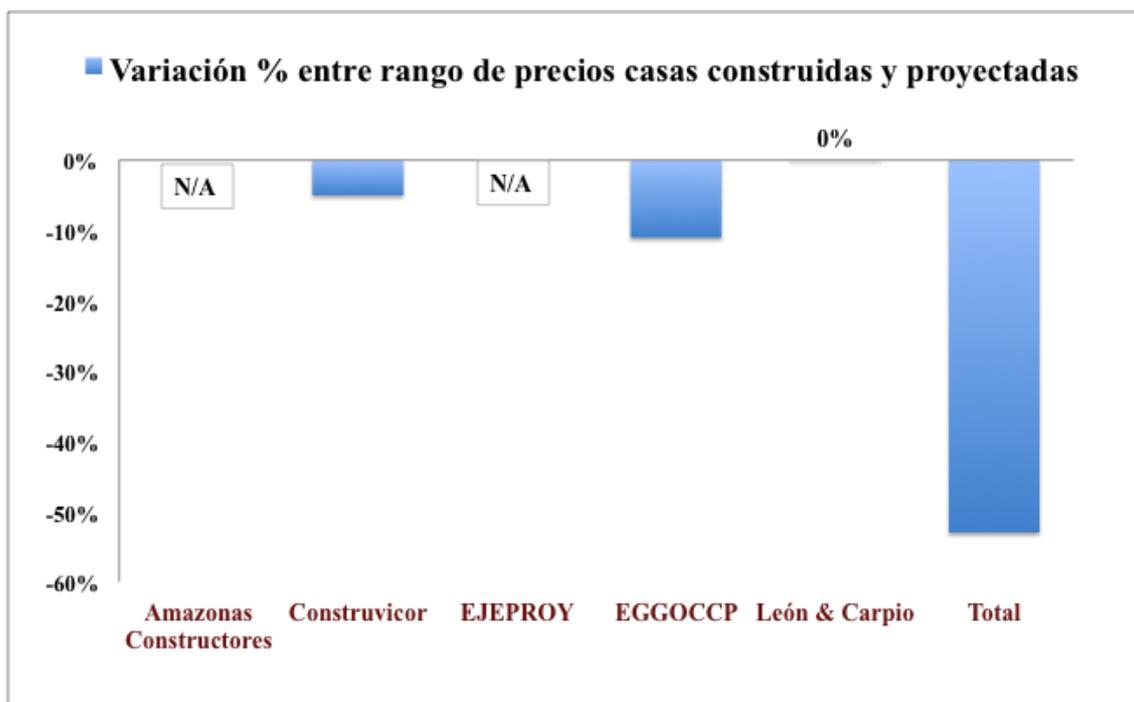
Elaborado por: Orellana Gabriela

**Gráfico No 20:** Rangos de precios casas construidas y proyectadas.



Elaborado por: Orellana Gabriela

**Gráfico No 21:** Variación % rango de precios casas construidas y proyectadas.



**Elaborado por:** Orellana Gabriela

Según la información proveniente de los expertos entrevistados se pudo obtener los rangos de precios de las casas construidas en el último año y proyectadas para el siguiente año. Los datos resultantes del cuadro número 23 fueron sacados mediante un promedio sobre los rangos de precios de cada constructora; en los que se determina la suma total de los rangos de precios promedios de las casas construidas, con un valor de \$816 mil. Mientras que la suma de los promedios de las casas proyectadas es \$386 mil, que se aprecian en el gráfico número 20. De esta manera se obtuvo una variación total del 53% como se puede ver en el gráfico número 21, demostrando ser una reducción de un poco más de la mitad de los rangos de precios de las casas. Es necesario mencionar que algunas empresas constructoras no pretenden construir villas el próximo año, por lo que disminuye también por esta causa el promedio total.

Los constructores explican que los nuevos precios que tendrán las villas dependen también de la menor demanda que existe en el mercado y a su vez, por la competencia que ofrece viviendas más económicas pero con materiales constructivos de menor calidad. Influye también la disminución del número de créditos otorgados por las entidades financieras y la reducción de los valores de crédito; por lo que será necesario

abaratando costos de viviendas para que a los demandantes les sea más accesible adquirirlos. Por lo tanto, Constructora Orellana deberá mantenerse dentro de los rangos de precios proyectados para la construcción y venta del siguiente año, para competir con las diversas empresas constructoras del mercado.

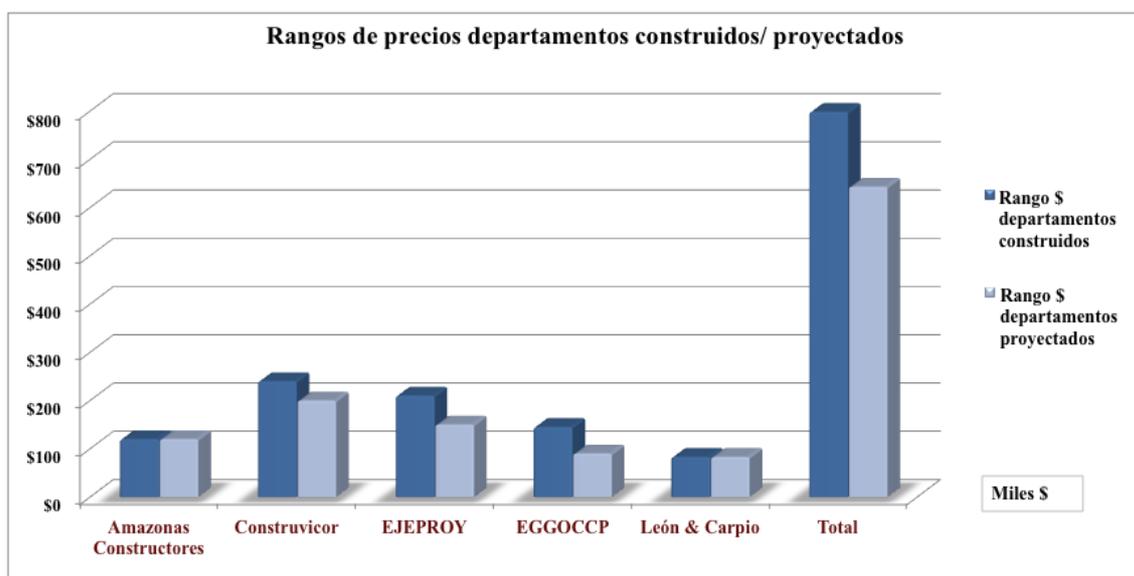
**Departamentos:**

**Cuadro No 24:** Promedio de rangos y variación departamentos construidos y proyectados.

Empresa	Rango \$ depart. construidos	Rango \$ depart. proyectados	Variación % rangos
Amazonas Constructores	\$120	\$120	0%
Construvicor	\$240	\$200	-17%
EJEPROY	\$210	\$150	-29%
EGGOCCP	\$145	\$90	-38%
LEON & CARPIO	\$83	\$83	\$0
<b>Total:</b>	<b>\$798</b>	<b>\$643</b>	<b>-19%</b>

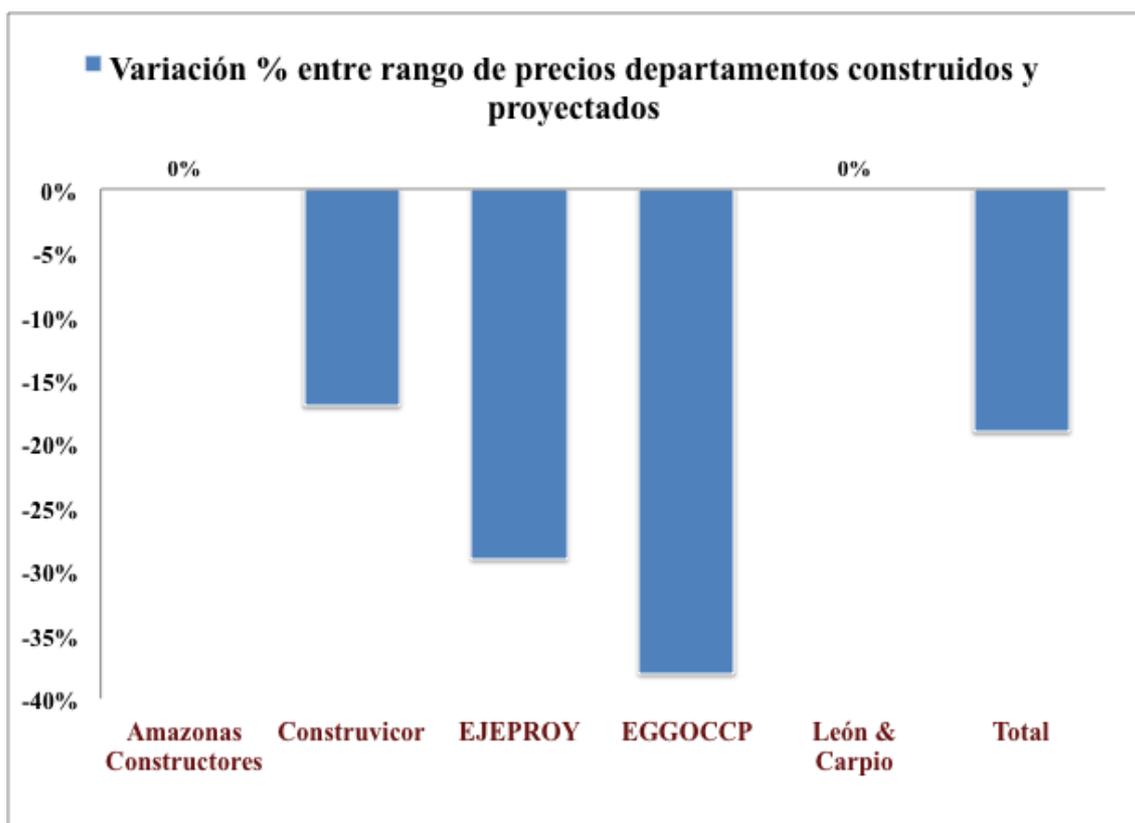
Elaborado por: Orellana Gabriela

**Gráfico No 22:** Rangos de precios departamentos construidos y proyectados.



Elaborado por: Orellana Gabriela

**Gráfico No 23:** Variación % rango precios departamentos construidos y proyectados.



**Elaborado por:** Orellana Gabriela

Los datos obtenidos de las principales constructoras de la ciudad de Cuenca sobre los rangos de precios de departamentos construidos y proyectados, fueron determinados a través de un promedio para los valores de rangos de precios de cada constructora. En el cuadro número 24 podemos observar los resultados de la suma de estos precios, dando en total un valor de \$798 mil de rangos de precios de departamentos construidos y con un valor de \$643 mil los rangos de departamentos proyectados. La diferencia de estos dos valores disminuye en un 19%, como se aprecia en el gráfico número 23, que significa una reducción de los precios de los departamentos que se dará en el 2017. Sin embargo este valor no es tan significativo como la variación porcentual de los rangos de precios de casas; ya que como creen los constructores, la nueva tendencia de vivienda para el siguiente año será el de departamentos, por lo que la demanda en departamentos no se ve muy afectada a comparación de las casas o villas.

La empresa Constructora Orellana se dedicará también a la edificación de departamentos, ofreciéndolos cerca de los menores rangos de precios de la competencia;

para que de esta manera los potenciales demandantes puedan optar por comprarlos a mejores y más bajos precios. Según la opinión de los expertos la demanda de departamentos aumentará a partir del 2017, por lo que será conveniente invertir en este tipo de vivienda. Además será aún más atrayente para la demanda la venta de estos inmuebles que su arrendamiento; teniendo en cuenta que se debe ofertar con los nuevos rangos de precios para la nueva demanda.

### **Análisis de proyectos aprobados por la Ilustre Municipalidad de Cuenca (2014-2016)**

**Cuadro No 25:** Número de proyectos de construcción aprobados (2014- 2016).

<b>Año</b>	<b>Número de proyectos de construcción Aprobados</b>
2014	2155
2015	2219
Oct-16	1675
<b>Total:</b>	<b>6049</b>

**Fuente:** (Municipio de Cuenca, 2016)  
**Elaborado por:** Orellana Gabriela

**Cuadro No 26:** Variación porcentual proyectos aprobados

<b>Año</b>	<b>Variación</b>
2014 - 2015	2.97%
2015 - Oct 2016	-24.52%
<b>Total:</b>	<b>-21.55%</b>

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

La información obtenida de la Ilustre Municipalidad de Cuenca, Dirección de Control Municipal, se trata del número total de proyectos de construcción aprobados en los años 2014, 2015 y 2016. Teniendo sin embargo, los proyectos aprobados hasta el 13 de Octubre de este último año; los cuales servirán también para el análisis de la demanda. Correspondiente al año 2014 se tiene un valor total de 2.155 proyectos aprobados, como se puede ver en el cuadro número 25, para el año 2015 el número de proyectos que

fueron aprobados fue de 2.219 y hasta Octubre del 2016 han sido aprobados 1.675 proyectos de construcción. Se puede determinar que del año 2014 al 2015 aumentó la aprobación de proyectos en un 2.97%, como indica el cuadro número 26, siendo así una época favorable para la edificación de viviendas. Luego del año 2015 a Octubre del 2016 se presenta una disminución del 24.52% de proyectos aprobados; cabe recalcar que este resultado no incluye los meses restantes del año.

La disminución del número de proyectos aprobados se va dando a partir del 2015; según los expertos este valor continuará disminuyendo para el 2017. Esto se debe al menor número de inversionistas que realizan proyectos de construcción, ocasionado por el menor número de demandantes que existe en el mercado. En adición, la demanda de adquisición de viviendas se ha visto afectada también por la incertidumbre que poseen los demandantes en el momento de invertir, ya que según los constructores las personas consideran un riesgo el sacar un crédito para financiar un inmueble, debido a la inestabilidad del país. De todas maneras, el mercado para la empresa Constructora Orellana será más competitivo y deberá encontrar las maneras más convenientes para conseguir a los potenciales clientes de viviendas.

#### **2.1.5.1 Comercialización**

Para poder potenciar el éxito de un producto es necesario implementar diversas herramientas a fin de permitir a las organizaciones satisfacer las necesidades de los consumidores. Una de las herramientas más difundidas se sintetizan en las “4P” que se definen por cuatro elementos de igual importancia: producto, precio, plaza y promoción (Dvoskin, 2004).

Sobre las 4P del marketing se puede mencionar lo siguiente:

**Producto:** Término que se refiere a producto o servicio. Para cualquier estrategia de marketing debemos tener muy claro “qué es” lo que ofrecemos al cliente.

**Precio:** Definir el precio es más que ponerle encima una etiqueta, Para ponerle un precio a cada producto debemos saber los precios de los productos competidores y también de los sustitutos. También debemos analizar nuestros costos, a qué tipo de clientes y a cuantos queremos llegar. El precio comunica al cliente gran parte de nuestra estrategia.

Plaza: La “plaza” puede ser desde un lugar físico (un restaurante) hasta una serie de países (si es una multinacional). En qué lugar voy a encontrar a mis clientes y cómo ese lugar acompañará y ayudará a la venta. Es una P muy importante (Enciclón de Negocios, 2016).

Promoción: ¿Dónde y cuándo comunicar los mensajes dirigidos a tu público objetivo? ¿Cuál es el mejor momento para promocionarlo? ¿Cómo promocionan sus productos las empresas de la competencia? (Marketing Directo, 2013)

### **Producto**

La empresa Constructora Orellana construirá unidades habitacionales clasificadas en casas/villas y departamentos. Las mismas que poseen diferentes y diversos pasos y materiales para su edificación.

### **Casa/villa:**

La realización de una casa comienza por la elección topográfica del terreno (plano o pendiente) y un análisis de costos en el momento de la compra del terreno, por parte de los inversionistas. Una vez aprobados los planos municipales se realiza un estudio de suelos para el cálculo estructural correcto y con estos resultados se puede dar inicio a la construcción primeramente estructural, llamada también como construcción gris. Los pasos a seguir son:

1. Cimentación con plintos de hormigón de 2m de profundidad.
2. Instalaciones sanitarias (tubería Plastigama blanca).
3. Paredes de ladrillo macizo panelón y columnas V7 reforzadas (15x 25).
4. Fundición de piso planta baja (replantillo de piedra 15cm, sobre esto una rasante de hormigón de 6m de espesor).
5. Loza de hormigón armado (20cm espesor).
6. Paredes de ladrillo macizo panelón y columnas V7 reforzadas (15x 25) planta alta.
7. Cubierta (perfil G de 10cm, en 3mm espesor).
8. Eternid y teja.
9. Enlucidos de paredes.

Luego de finalizar la estructura, se continúa con los acabados que son:

1. Instalaciones eléctricas (Cablec) y sanitarias (parabajantes Plastigama para agua potable fría y caliente tipo termo fusión marca Vesbo Alemán).
2. Cielos rasos de estuco (yeso lojano).
3. Empastado paredes (Sika empaste).
4. Primera mano de pintura (pintura de caucho Intervinil de Gledden).
5. Ventanería de aluminio abatible (herméticas con vidrios de 6m de espesor).
6. Cerámicas y porcelanatos (Graiman de primera).
7. Carpintería (Mdf enchapado, gradas con tablonos de romerillo y mesones de granito).
8. Instalaciones de sanitarios, lavamanos y griferías (FV línea media alta).
9. Instalaciones de toma corrientes, interruptores y portero eléctrico (marca Ticcino).
10. Piso flotante planta alta (Classen tecnología alemana de alto tráfico 8mm espesor).
11. Segunda mano de pintura (pintura de caucho Intervinil de Gledden).
12. Lámparas y ojos de buey.
13. Limpieza de vivienda.
14. Entrega a propietario.

A continuación se puede apreciar un modelo de casa/ villa realizado por Constructora Orellana, que indica el resultado de los pasos y características previamente enlistados.

**Imagen No 7:** Render de modelo de casa Constructora Orellana.



**Fuente:** (Constructora Orellana, 2016)

### **Departamentos:**

Para la construcción de un edificio con departamentos se realiza en el momento de la compra del terreno, por parte del inversionista, primero la elección topográfica del terreno (plano o pendiente) y el respectivo análisis de costos. Luego que se de la aprobación de los planos municipales, se procede a realizar un correcto estudio de suelos para su cálculo estructural y con los resultados obtenidos se procede a dar inicio a la construcción de la estructura del edificio, siguiendo los siguientes pasos que son:

1. Excavación de sótano (parqueaderos).
2. Cimentación según cálculo estructural.
3. Plintos, columnas y muros de contención (según cálculo estructural).
4. Loza de hormigón armado planta baja (según cálculo estructural).
5. Número de columnas y lozas de acuerdo a planos aprobados.
6. Ladrillos de fachadas (acabado ladrillo visto).
7. Ladrillos interiores (Tochana 6 huecos 10cm espesor).
8. Enlucidos.

Se continúa con los acabados:

1. Instalaciones sanitarias (tubería Plastigama blanca).

2. Instalaciones eléctricas (Cablec) y sanitarias (para bajantes Plastigama para agua potable fría y caliente tipo termo fusión marca Vesbo Alemán).
3. Cielos rasos de estuco (yeso lojano).
4. Empastado paredes (Sika empaste).
5. Primera mano de pintura (pintura de caucho Intervinil de Gledden).
6. Ventanería de aluminio abatible (herméticas con vidrios de 6m de espesor).
7. Cerámicas y porcelanatos (Graiman de primera).
8. Instalación de ascensor.
9. Impermeabilización de losa cubierta (cerámica Graiman de primera).
10. Carpintería (Mdf enchapado y mesones de granito).
11. Instalaciones de sanitarios, lavamanos y griferías (FV línea media alta).
12. Instalaciones de toma corrientes, interruptores y portero eléctrico (marca Ticcino).
13. Piso flotante para áreas de dormitorios (Classen tecnología alemana de alto tráfico 8mm espesor).
14. Segunda mano de pintura (pintura de caucho Intervinil de Gledden).
15. Lámparas y ojos de buey.
16. Limpieza de departamentos.
17. Entrega a propietarios.

La siguiente imagen es un ejemplo de un modelo de edificio realizado por Constructora Orellana.

**Imagen No 8:** Render de proyecto de edificio Constructora Orellana.



**Fuente:** (Constructora Orellana, 2016)

**Precio:**

Los precios de acuerdo al tipo de vivienda que construirá Constructora Orellana se dividen en:

- Casas: Dependiendo de metros cuadrados de terreno y construcción, oscilan entre 90 a 150 mil dólares.
- Departamentos: Dependiendo metros cuadrados de terreno y construcción, van desde los 70 a 120 mil dólares.

Los rangos de precios de las viviendas elegidas por la constructora, depende en su gran mayoría por los tipos de materiales previamente enlistados en el producto, ya que estos son de mejor y más alta calidad a comparación de diversos materiales de construcción que ocupan otros constructores; por lo que genera un valor agregado a los inmuebles. A su vez, los inversionistas provenientes de Constructora Orellana creen convenientes estos valores establecidos por sus años y nivel de experiencia en el mercado. También, es importante que estos rangos de precios puedan competir con las principales constructoras, para ello se elaboró un cuadro con los promedios de rangos de los precios proyectados por las empresas para el 2017.

**Cuadro No 27:** Promedio de rangos de precios casas y departamentos.

<b>Vivienda</b>	<b>Desde:</b>	<b>Hasta:</b>
<b>Casas</b>	\$61.000	\$235.000
<b>Departamentos</b>	\$83.000	\$200.000
<b>Total:</b>	<b>\$72.000</b>	<b>\$217.500</b>

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

Los precios que se encuentran en el cuadro número 27, son los rangos de precios promedio proyectados que se obtuvieron del cuadro número 14. De donde se tomó el precio promedio más bajo y más alto de cada tipo de vivienda, para determinar un rango total del mercado. El valor promedio total de los rangos de precios de los dos tipos de vivienda irá desde los 72 mil dólares a los 217.500 dólares.

Según los precios establecidos para los siguientes proyectos que realice Constructora Orellana, podemos indicar que los valores de las casas que van desde los 90 a 150 mil dólares se encuentra dentro del rango de precios de casas del mercado. Los departamentos irán desde los 70 a 120 mil dólares; el valor mínimo se ubica por debajo del rango de precios proyectados de las empresas entrevistadas; mientras que el valor máximo si está dentro del mismo.

El tener un valor estimado más bajo del precio, representaría más competitividad en el mercado de venta de departamentos, que a su vez generará mayor atracción para los demandantes. Por lo que la empresa Constructora Orellana si podrá competir con sus rangos de precios propuestos.

### **Plaza:**

La plaza donde Constructora Orellana realizará sus proyectos de construcción inmobiliaria será principalmente en la ciudad de Cuenca; con potenciales sectores de la ciudad como: Misicata, Challuabamba, Primero de Mayo, entre otros. La empresa proyecta a futuro poder expandir sus proyectos de construcción a ciudades internacionales como Lima, Perú; pero por el momento se enfocará en realizarlos solo en esta ciudad.

Los sectores de la ciudad de Cuenca previamente mencionados, fueron elegidos por los inversionistas ya que la empresa se encuentran buscando terrenos cerca de estas ubicaciones, debido al gran número de terrenos ofertados en estos sectores y sus precios bajos por metros cuadrados. En adición, la constructora cree que la demanda actual de casas se esta expandiendo hacia las afueras de la ciudad; pero se busca al igual por el sector de la Av. 1ero de Mayo para demandantes que aún prefieran viviendas de casas y departamentos cerca de la ciudad.

### **Promoción:**

El promocionar los tipos de viviendas proyectadas por la empresa Constructora Orellana es fundamental para la venta de las mismas. Los clientes potenciales deben sentirse atraídos por la promoción que se brinde de las casas y departamentos. El momento básico para promocionar un proyecto es justo después de tener la aprobación del mismo por el Municipio y con los respectivos renders o modelos del proyecto. De esta manera

la empresa ha venido trabajando desde hace dos proyectos pasados; pero cree conveniente crear nuevos canales de distribución para atraer a más clientes, aparte de los que se expusieron ya en el punto 1.2.3.1 y son:

- Nuevas redes sociales como: Twitter, Snapchat, Google+ y Pinterest.
- Aplicaciones web promocionales como: Olx, Trovit Casas y Mercado Libre.
- Anuncios publicitarios: nuevas páginas web y periódicos, revistas y medios de comunicación.
- Stands publicitarios.
- Convenios con oficinas de bienes raíces.
- Mayor número de vallas publicitarias.

Todos estos nuevos medios de promoción ayudarán a la empresa a llegar a los clientes mejor y más rápidamente. Buscando el mejor momento para publicitar los proyectos que podrán ser en:

- Preventa (viviendas aún no edificadas)
- En desarrollo (viviendas en construcción)
- Post- venta (villas o departamentos ya edificados)

### **2.1.6 Análisis de oferta**

El propósito que persigue mediante el análisis de la oferta es determinar o medir las cantidades y las condiciones en que una economía puede y quiere poner a disposición del mercado un bien o servicio.

Esencialmente la oferta se refiere al análisis de la competencia existente en el mercado. A menudo consideramos que somos los únicos en ofrecer un producto y servicio, lo que usualmente constituye un gran error. Debemos analizar detalladamente la “competencia” existente y de esta forma en dónde determinamos la calidad del producto o servicio que ofrecemos y como nos vamos a diferenciar de los demás (Herrera, 2013).

### **Estructura de mercado**

El mercado en el que se encuentra la empresa Constructora Orellana se trata de una competencia monopolística, la misma que se describe por ser una estructura de mercado en la cual (Parkin & Loria, 2010):

- Compiten un gran número de empresas.
- Cada empresa produce un producto diferenciado.
- Las empresas compiten con base en la calidad del producto, el precio y las actividades de marketing.
- Son libres de entrar y salir de la industria.

Esto se describe el mercado de la construcción inmobiliaria de la ciudad de Cuenca, ya que presenta una estructura donde existen muchas empresas y personas que ofrecen sus servicios mediante la modalidad de contrato, y en menor medida entidades que construyen y venden sus propios proyectos. Además hay personas que elaboran un solo proyecto de construcción como alternativa de inversión, impulsadas por oportunidades como herencia de terreno o atraídas por su margen de utilidad; también existen empresas constructoras que subsisten en base a contratos con el estado.

En cuanto al tipo de productos que ofrecen las principales empresas constructoras, todas han diversificado su oferta edificando casas y departamentos, para poder atender a las necesidades de los consumidores y adaptarse al mercado. Por lo tanto, la empresa al encontrarse en una industria donde la entrada y salida de competidores se da con facilidad, Constructora Orellana planea construir nuevamente unidades habitacionales en edificios, a pesar de llevar varios años ya sin hacer ningún proyecto de departamentos; con el fin de ampliar su mercado y atender a la parte de consumidores que prefieren los tipos de vivienda como departamentos o casas.

#### **2.1.6.1 Competencia**

Para realizar un mejor análisis sobre la competencia se tomarán características de las principales empresas constructoras de la ciudad de Cuenca, las mismas a quienes se les realizó la entrevista a expertos. A continuación, el cuadro comparativo de la competencia de la empresa Constructora Orellana.

**Cuadro No 28:** Características de la competencia.

<b>Empresa</b>	<b>Amazonas Constructores</b>	<b>Construvicor</b>	<b>Ejeproy</b>	<b>Eggoccp</b>	<b>León &amp; Carpio</b>	<b>Constructora Orellana</b>
<b>Características</b>						
<b>Tipo de vivienda</b>	Casas y Departamentos	Casas y Departamentos	Casas y Departamentos	Casas y Departamentos	Casas y Departamentos	Casas y Departamentos
<b>Precios</b>	C: \$125 a \$145 mil	C: \$70 a \$110 mil	C: \$120 a \$400 mil	C: \$120 a \$350	C: de \$61 mil	C: \$90 a \$150 mil
	D: de \$120 mil	D: \$100 a \$300 mil	D: \$120 a \$180 mil	D: \$80 a \$100	D: \$70 a \$96 mil	D: \$70 a \$120 mil
<b>Personalización de acabados</b>	Si	Si	Si	Si	Si	Si
<b>Servicios</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construcción inmobiliaria</li> <li>• Obras municipales y de vías</li> <li>• Ingeniería, diseño y construcción</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construcciones inmobiliarias y de interés social</li> <li>• Planificación, diseño y construcción</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gerencia de proyectos</li> <li>• Planificación, diseño y ejecución de proyectos de construcción</li> <li>• Servicios de consultoría</li> <li>• Asesoría para el diseño de documentos de contratación</li> <li>• Análisis de factibilidad</li> <li>• Priorización y selección de proyectos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asesoría</li> <li>• Construcción</li> <li>• Diseño Arquitectónico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planificación, construcción y venta</li> <li>• Encofrados y maquinaria</li> <li>• Proyectos Inmobiliarios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planificación y construcción</li> <li>• Encofrados y maquinaria</li> <li>• Proyectos Inmobiliarios</li> </ul>
<b>Segmentos</b>	Medio Alto	Medio Bajo/ Medio/Medio Alto	Medio Alto	Medio Alto/ Alto	Medio/ Medio Alto	Medio/ Medio Alto
<b>Financiamiento</b>	Biess e Inst. Financieras	Biess e Inst. Financieras	Biess e Inst. Financieras	Biess e Inst. Financieras	Biess e Inst. Financieras	Biess e Inst. Financieras
<b>Contratos Estatales</b>	Si	No	Si	Si	No	No

**Fuente:** (AmazonasConstructores, Construvicor, Ejeproy, Eggoccp, Leon&Carpio, & ConstructoraOrellana, 2016)

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

El análisis de acuerdo al cuadro comparativo de las empresas constructoras, determina diferentes características, empezando por el tipo de vivienda a la que cada una de las empresas se enfoca que es casas y departamentos. Los precios de las mismas varían entre los \$61 mil y 400\$ mil, teniendo a la empresa León & Carpio con los precios más bajos de casas y con el rango más alto se encuentra la empresa Ejepro. Por parte de Constructora Orellana, sus precios oscilan entre los del mercado competitivo, pero aún con valores bajos desde los \$90 a \$150mil. Los valores ofrecidos en cuanto a departamentos varían desde los \$70 a \$300mil, correspondiéndoles el precio mínimo a las empresas León & Carpio y Constructora Orellana; por lo que pasaría a competir en la venta de edificios con un valor atrayente para los consumidores. El precio más alto departamental corresponde a la constructora Construvicor con un valor de 300\$ mil, pero la empresa Constructora Orellana se mantendrá entre los valores considerables con \$120 mil.

En cuanto a la personalización de acabados que brindan los ofertantes, todas las constructoras poseen este servicio; quiere decir el ofrecer a los clientes la oportunidad de cambiar o mejorar los acabados de las viviendas según sus gustos o requerimientos. Manteniendo los precios de los productos o materia prima utilizada por el constructor, o bien sea pagando un extra por los cambios a realizar. Por lo que la empresa deberá ofrecer una excelente calidad de producto y brindando también el mejor asesoramiento y servicio para poder ganar a los posibles demandantes del inmueble.

Los servicios que proporcionan las constructoras varían en diferentes temas, pero enfocados en construcción. Sin embargo todas ellas se dedican a la construcción y venta de sus inmuebles. La empresa constructora Orellana deberá buscar a su vez ampliar sus servicios para competir en mayor medida con las principales empresas constructoras del mercado; sin embargo nos diferenciamos de algunos competidores en poseer los materiales, equipos y maquinarias de construcción propios; que nos otorgan un plus y ventaja ante la competencia.

El segmento de mercado al que se enfocan todas las constructoras es el Medio Alto, por lo que la empresa deberá competir aún más por los clientes potenciales de dicho segmento y ofrecer modernos e innovadores productos que llamen la atención de los

clientes. En adición, Constructora Orellana y las compañías Construvicor y León & Carpio competirán en el segmento Medio de mercado.

El financiamiento que todas las empresas otorgan a los consumidores es preferencialmente el BIESS (Banco del BIESS) y las diferentes entidades bancarias, por lo que Constructora Orellana seguirá manteniendo las facilidades de pago y crédito que dan dichas entidades para la adquisición de una vivienda.

Por último, se puede conocer que tres de las seis empresas trabajan también con contratos con el Estado, lo que favorece a la empresa para conseguir más número de clientes que busquen una casa o departamento, mientras dichas empresas laboran en trabajos para el gobierno.

## **5 Fuerzas de Porter**

Se puede decir que el análisis de las cinco fuerzas de Porter es muy útil para comprender los factores que intervienen en el entorno industrial de una organización. El análisis de dichos factores permitirá conocer sobre el enfoque de importantes puntos a tratar. Estas fuerzas pueden variar en función del tipo de industria. Por ejemplo para el sector de la construcción, el poder de los proveedores es determinante; sin embargo, para las empresas de telefonía móvil la rivalidad entre los competidores es crucial. En ocasiones también el sector legislativo puede cambiar considerablemente el futuro de un sector de mercado (Pedros & Gutierrez, 2005).

La competencia por obtener beneficios va más allá de los rivales consolidados de una industria, para alcanzar también a otras fuerzas competidoras: los clientes, los proveedores, los posibles aspirantes y los productos suplentes. Esta ampliación de la rivalidad que se origina de la combinación de cinco fuerzas define la estructura de una industria y moldea la naturaleza de la interacción competitiva dentro de ella (Porter, 2009).

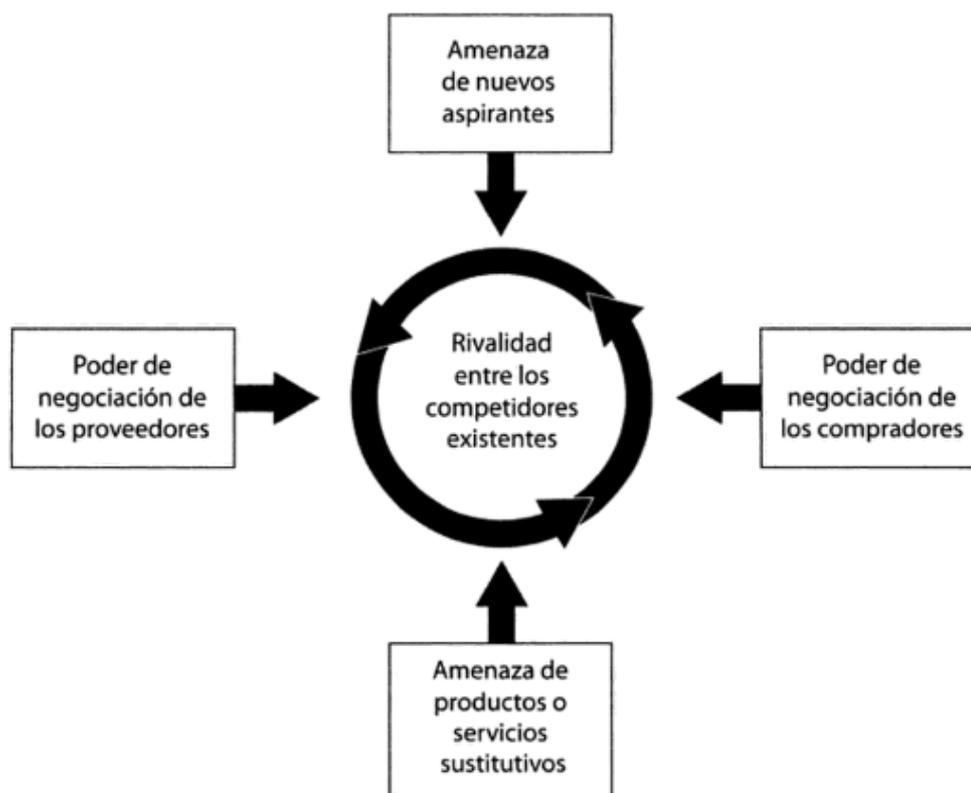
Estas son las 5 fuerzas que moldean la competencia en un sector según Porter:

## Imagen No 9: Las 5 Fuerzas de Porter.

---

### Las cinco fuerzas que moldean la competencia en un sector

---



Fuente: (Porter, 2009)

### Aplicación 5 fuerzas de Porter de la empresa Constructora Orellana

#### 1. Poder de negociación de los clientes

Los potenciales compradores tienen la opción de personalizar los acabados de las casas o departamentos, debiendo pagar un valor extra por los productos que estén fuera del presupuesto asignado. También pueden negociar los plazos de pago y precio, cumpliendo ciertos requisitos, como obtener un descuento por dar un porcentaje de entrada determinado.

#### 2. Poder de negociación de los proveedores

Los proveedores de materia prima constantemente tratan de subir los precios de los diferentes materiales de construcción en cada proyecto; mientras que los proveedores de

servicio como: carpintería y pintura, instaladores eléctricos y sanitarios, etc., por lo general aceptan negociar descuentos por volumen de trabajo realizado.

### **3. Amenaza de nuevos competidores entrantes**

El mercado de la construcción no presenta fuertes barreras de entrada, dejando el camino libre para que nuevos competidores ingresen al mercado; ya que ofrecen precios mucho más económicos pero con viviendas de menor calidad. A su vez, existen personas o empresas que entran al mercado para realizar un único proyecto, generando mayor competencia y quitando oportunidades a las constructoras que llevan varios años en el negocio.

### **4. Amenaza de productos sustitutos**

Los productos sustitutos identificados como amenazas son las casas prefabricadas, por la gran diferencia de precios y plazos reducidos de entrega, aunque poseen menor calidad interior y exterior. Otro producto que reemplaza las viviendas de las constructoras tradicionales son los proyectos de viviendas sociales, realizados por el gobierno; ya que atraen a los consumidores con facilidades de pago y plazos.

### **5. Rivalidad entre los competidores**

La rivalidad con los competidores se presenta principalmente en el momento de la compra de los terrenos donde se realizarán los proyectos, ya que ciertos inversionistas compiten por el precio, efectuando varias propuestas para adquirir la propiedad.

## **2.2 Estudio Legal y Administrativo- Organizacional**

### **2.2.1 Base Legal**

Los documentos obtenidos a través de la realización de los trámites legales correspondientes para la constitución de la empresa, conforman la base legal del estudio. De acuerdo a la disposición de los socios, se ha tomado la decisión de legalizar la empresa y constituir la como una compañía limitada.

Los factores que comprenden la creación de la Compañía de Responsabilidad se encuentran definidos desde los artículos 92 al 142 de la Ley de Compañías del Ecuador, los cuales exigen tener como mínimo de 2 a 15 socios que deben responder a las

obligaciones sociales hasta lo que corresponde del monto de sus aportaciones individuales y hacen el comercio bajo su razón social o nombre de la empresa, acompañado de una expresión peculiar que no pueda confundirse con otra. Consiguientemente, se debe designar la razón social de la empresa que sea aprobada por la Superintendencia de Compañías. Luego se tendrá que presentar tres copias certificadas de la escritura de constitución para la aprobación del contrato, adjuntando la solicitud por parte del abogado.

Por otra parte, el capital mínimo de este tipo de compañía es de cuatrocientos dólares, debiendo pagar al menos el 50% del valor nominal de cada socio y su saldo debe cancelarse con un plazo de hasta doce meses; ya sea por medio de dinero o bienes, que correspondan a la actividad que integre el objeto de la compañía (Superintendencia de Compañías, 1999).

#### **2.2.1.1 Constitución de la empresa**

Los requerimientos para la constitución de la empresa anteriormente se realizaban únicamente de manera escrita, hoy en día con el nuevo modelo de gestión a nivel institucional y estatal, estos requisitos se los puede realizar vía electrónica en la página web de la Superintendencia de Compañías. De todas maneras, los pasos a seguir para la constitución de Constructora Orellana enlistados a continuación son en su gran mayoría vía web, pero aún con ciertos procesos que otorgan el sustento material físico y son (Piedra, 2016):

1. Ingresar a la página web de la Superintendencia de Compañías del Ecuador:  
<http://www.supercias.gob.ec/portal/>
  - 1.1 En la barra de color azul marina hacer “click” en portal de constitución de compañías (<http://www.supercias.gob.ec/portalConstitucionElectronica/>). En donde encontraremos los pasos necesarios para continuar el proceso.
  - 1.2 Tocar la carpeta de “Regístrate como usuario”. Aquí se deberá proveer la información personal y dirección para la creación del usuario requerido. Al finalizar se hace “click “en registrar.
2. Seguir con el segundo paso que es la “Reserva de Denominación”; donde se ingresará con el usuario previamente registrado y nuevamente elegir reserva denominación.

- 2.1 Ingresar en “Constitución” y a continuación si la compañía será o no holding (tenedora de acciones).
- 2.2 Luego seleccionar el sector al que pertenecerá la compañía, que en este caso es “Societario”.
- 2.3 Seguir con la colocación de los datos de Domicilio Legal y la elección de la actividad económica de la compañía en el Nivel 1 y para el Nivel 2 la clasificación más específica.

Para el caso de Constructora Orellana se eligió en el primer nivel: Construcción y en el segundo nivel la clasificación de Construcción de edificios.

- 2.4 En el tercer nivel o categoría se elegirá una operación principal y has 5 operaciones complementarias, dependiendo de la actividad económica que realizará la empresa.

La empresa eligió la primera clasificación correspondiente al código F4100.10, que hace referencia a construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes. Y como operaciones complementarias con el código F4100.20 y la construcción de todo tipo de edificios no residenciales: edificios de producción industrial, ej. Fábricas, talleres, plantas de ensamblaje, hospitales, escuelas, edificios de oficinas, hoteles, almacenes, centros comerciales, bodegas, restaurantes, observatorios, iglesias, museos, aeroportuarios, portuarios y edificios de estaciones de buses, trolebuses, tren, incluso estacionamientos subterráneos, de instalaciones deportivas interiores techadas etcétera. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes, y con el código F4100.30 montaje y levantamiento de construcciones prefabricadas en el lugar.

- 2.5 El siguiente paso consiste en marcar las etapas o fases a las que se dedicará la compañía.

La constructora escogió las etapas de: producción de bienes, construcción, comercialización e intermediación.

- 2.6 Estructura de la denominación colocando los datos de: Denominación Objetiva, Razón Social y Expresión Peculiar; tipo de compañía (con abreviatura o palabra completa) y en “Verificar” para comprobar si los datos propuestos están disponibles en su totalidad. Se dará la validación de los datos si no existe ningún otro nombre similar en el sistema.

La compañía se denomina de ahora en adelante como: “Constructora EOQUINCP C.L”

- 2.7 Aceptar la reserva mediante el Acuerdo de Responsabilidad.
- 2.8 Recepción del mail de confirmación de Reserva.
- 2.9 Imprimir el documento cuando la resolución llegue; se tiene un plazo de 30 días para culminar el proceso de constitución, con una prórroga de 30 días más para realizarlo.
3. Una vez que se cuente con la reserva de denominación se debe elaborar la minuta ya sea vía web o personalmente en las notarias de la ciudad de Cuenca.

En donde constará:

- La información de socios o accionistas.
- Los datos de la compañía.
- Capital social y participaciones de los socios o accionistas.
- Información sobre el ejercicio económico, balance, reservas y distribución de utilidades.
- El estatuto social de la empresa (ley interna que norma la vida de la empresa).
- Declaración de los constituyentes.
- Información y documentos correspondientes a los nombramientos de los representantes legales de la compañía.
- Documentos adicionales de los socios.
- Firma de los socios y notario.

La compañía realizó la escritura pública de constitución de compañía en la notaria novena del cantón Cuenca, el 07 de Septiembre del 2016.

4. Dirigirse al Registro Mercantil del cantón con la escritura y nombramientos para la inscripción.
5. Después de realizar la inscripción, se remite a la Superintendencia de Compañías para obtener el documento del Registro de Sociedad.
6. Con el registro de Sociedad se asignará un número de expediente electrónico para dirigirse al SRI (Servicio de Rentas Internas) y obtener el RUC (Registro Único de Contribuyentes).
7. Realizar una apertura de cuenta de integración en cualquier banco de la ciudad, donde se encontrará el Capital (mínimo 400\$) de los socios o accionistas (dinero que deberá permanecer siempre fijo en la cuenta).
8. Se debe remitir una copia del RUC a la Superintendencia de Compañías.
9. Opcional: Inscribir y afiliarse a la Cámara correspondiente al objeto social que realice la compañía.

**Permisos de funcionamiento:**

Los permisos que se deben obtener luego de la constitución de la compañía son:

- Registro Municipal Obligatorio
- Registro de la patente.
- Permiso de funcionamiento bomberos.

**Registro Municipal Obligatorio**

Este trámite se lo puede realizar en el primer piso del edificio Pasaje León, en Presidente Córdova 10-79 entre General Torres y Padre Aguirre. Los requisitos son:

- Copia de cédula/pasaporte.
- Copia del certificado de votación.
- Copia de la carta de pago del predio urbano.
- Copia del RUC.
- Metraje aproximado del local.
- Pago de la patente.
- Pago de la tasa de la licencia anual de funcionamiento de establecimientos turísticos conforme al Art. 4 de la Ordenanza que regula la tasa de la licencia anual para el funcionamiento de los establecimientos turísticos.

Una vez ingresada la documentación se coordina con el señor Inspector o con el Técnico a fin de proceder con la inspección respectiva; una vez autorizado se hace el ingreso por ventanilla para que el Técnico apruebe, se emite el pago respectivo; y, luego se entrega el Registro Municipal Obligatorio. El costo del permiso de funcionamiento se calcula según la actividad que tenga el contribuyente; el mismo que se acerca a la Tesorería Municipal y cancela el valor que se le indique (Alcaldía de Cuenca, 2016).

### **Permiso patente**

El permiso de patente municipal obligatorio es de carácter indirecto, ya que grava el ejercicio habitual de todo tipo de actividad económica independientemente de su titular, que debe cumplirse ante el municipio por periodos mensuales y anuales. El mismo que se realiza en la Dirección Financiera Municipal y que debe ser regido por todas las personas naturales y jurídicas, sociedades de hecho y propietarios de negocios individuales, nacionales o extranjeros, domiciliados en el cantón Cuenca, que ejercen actividades comerciales, industriales, financieras y de servicios; las mismas que se deben registrar en el Catastro de Patentes municipales. Los requisitos son (Alcaldía de Cuenca, 2016):

#### Persona Jurídica:

- Comprar formulario “Declaración de Capital para el pago de impuestos y obtención de la Patente Municipal” en la ventanilla #11 de Tesorería Municipal.
- Presentar copia legible del RUC actualizado de la compañía.
- Presentar copia legible de la declaración del Impuesto a la Renta del período a declarar.
- Presentar cuadro distributivo por cantones en función de los Activos firmado por el Contador. (Cuando hay actividad económica en mas de un cantón o en diferente jurisdicción).
- Presentar copia de las Escrituras de Constitución cuando es por primera vez.
- Llenar el formulario a máquina o con letra clara.
- Adjuntar a la declaración todos los requisitos indicados y acercarse a las ventanillas de Rentas Municipales para la respectiva emisión del Título de Crédito.
- Cancelar en ventanillas de Tesorería Municipal el correspondiente valor del impuesto causado.

- No se aceptará documentación ilegible, incompleta o con borrones.

El costo de la patente para las personas naturales o jurídicas y sociedades, será el total del activo del año inmediato anterior, menos el pasivo corriente. La tarifa del impuesto de patente corresponderá al valor resultante al aplicar la siguiente tabla:

**Cuadro No 29: Tabla de la tarifa del impuesto de patente.**

<b>TABLA DE LA TARIFA DEL IMPUESTO DE PATENTE</b>			
<b>BASE IMPONIBLE</b>		<b>Impuesto a la Fracción Básica</b>	<b>Impuesto sobre Fracción Excedente</b>
<b>Desde US (\$)</b>	<b>Hasta US (\$)</b>	<b>Dólares US (\$)</b>	<b>Porcentaje %</b>
500,00	1.000,00	10,00	0,00%
1.000,01	5.000,00	12,00	0,20%
5.000,01	10.000,00	20,00	0,25%
10.000,01	20.000,00	32,50	0,27%
20.000,01	50.000,00	59,50	0,29%
50.000,01	100.000,00	146,50	0,31%
100.000,01	300.000,00	301,50	0,33%
300.000,01	500.000,00	961,50	0,36%
500.000,01	3.000.000,00	1.681,50	0,39%
3.000.000,01	en adelante	11.431,50	0,42%

**Fuente:** (Alcaldía de Cuenca, 2016)

**Cálculo:**

La empresa Constructora Orellana EOQUINCP C.L tiene un patrimonio de 435.505,54 que constarán en el penúltimo rango que va desde 300.000,01 a 500.000,00 mil dólares. El cálculo se realiza de la siguiente manera:

$$\text{Patente} = ((961,50 + (435.505,54 - 300.000,01)) * 0,36\% = 1449,32$$

Por lo que la empresa deberá pagar un valor de 1449,32 dólares para adquirir el permiso obligatorio de la patente de la Municipalidad de Cuenca.

### **Permiso de funcionamiento del Cuerpo de Bomberos de Cuenca**

El permiso de funcionamiento proveniente del Benemérito Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Cuenca, tiene los siguientes requisitos (Benemérito Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Cuenca, 2016):

- Presentar solicitud del permiso del Municipio.
- Copia de factura de compra de extintores o de recarga a nombre del propietario.
- Inspección por este departamento de las instalaciones y de seguridades contra incendios.
- El propietario debe cumplir las condiciones dadas por el inspector para poder emitir el permiso de funcionamiento.

#### **2.2.1.2 Razón Social, Logotipo, Slogan**

##### **Razón Social**

Es el nombre con el que se constituye una empresa y que aparece como tal en el documento público o privado de constitución o en los documentos posteriores que la reforman (Camara de Comercio de Tumaco, 2015). La razón social de la empresa es:

“Constructora EOQUINCP C.L”. De acuerdo a la información redactada en la escritura pública de constitución de la compañía.

**Imagen No 10:** Razón Social de la compañía

**CONSTRUCTORA EOQUINCP C.L**

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

##### **Logotipo**

El logotipo de la compañía posee la razón social de la misma, en unión con el logo característico de varios años de la empresa y con el que los clientes la pueden identificar.

### Imagen No 11: Logotipo



**Fuente:** (Constructora Orellana, 2016)  
**Elaborado por:** Orellana Gabriela

### Slogan

El slogan es una fórmula breve, concisa y fácil, para lograr que un individuo recuerde el nombre de un producto o una marca (Gaspar, 2014). El slogan escogido por la empresa es: “Donde habitan tus sueños”; en el que se busca transmitir el valor sentimental de las personas, ya que formar un hogar y dar estabilidad a su familia es uno de los principales sueños y aspiraciones.

### Imagen No 12: Logotipo y slogan.



**Fuente:** (Constructora Orellana, 2016)  
**Elaborado por:** Orellana Gabriela

## 2.2.2 Base Filosófica de la Empresa

### 2.2.2.1 Misión

Somos una empresa de construcción inmobiliaria enfocada a planificar, diseñar, construir y vender los proyectos de unidades habitacionales, para satisfacer a nuestros clientes con las mejores técnicas y herramientas, que brinden y certifiquen nuestra calidad y compromiso con la sociedad cuencana.

### **2.2.2.2 Visión**

Ser una de las mejores y más reconocidas constructoras de la ciudad de Cuenca dentro de los próximos cinco años, construyendo viviendas de calidad y en constante renovación tecnológica para cubrir todas las necesidades del mercado local, promoviendo el desarrollo y bienestar social.

### **2.2.2.3 Objetivos Estratégicos**

Los objetivos estratégicos servirán como guía y lineamiento de las operaciones de la empresa; teniendo en cuenta las estrategias necesarias para realizarlo y se dividirán en los siguientes puntos:

- Producto: Tipos de vivienda
- Planificación e inversión
- Demanda
- Rentabilidad

## **Objetivos**

### **Producto: Tipos de vivienda**

1. Diversificar los tipos de vivienda de la construcción inmobiliaria.
2. Innovar las fachadas e interiorismo de las viviendas.

### **Planificación e inversión:**

1. Aumentar la inversión y el número de proyectos anuales.
2. Variar la ubicación de los proyectos.

### **Demanda:**

1. Atraer a un mayor número de clientes.
2. Ganar nuevos consumidores de nuevos segmentos de mercado.

### **Rentabilidad:**

1. Mejorar la utilidad neta de la empresa.
2. Aumentar las ventas.

## **Estrategias**

### **De Producto: Tipos de vivienda**

- Retomar la construcción de edificios en la ciudad de Cuenca.
- Brindar nuevos productos de excelente calidad y confort.
- Modernizar y mejorar el diseño exterior e interior para las nuevas viviendas.
- Actualizar y renovar los materiales y materia prima de la construcción.

### **De Planificación e inversión:**

- Invertir en nuevos terrenos y de mayor tamaño.
- Incrementar la cantidad de casas construidas y edificar nuevos proyectos de departamentos.
- Gestionar nuevos sectores y lugares para construir.
- Expandir los proyectos constructivos inmobiliarios fuera de la ciudad.

### **De Demanda:**

- Mejorar la publicidad de los proyectos.
- Brindar descuentos y facilidades para la adquisición de viviendas.
- Utilizar y aprovechar las tecnologías de la información para llegar a más clientes potenciales.
- Diversificación de precios de las viviendas a realizar.
- Promocionar las casas y departamentos al nuevo segmento socioeconómico del mercado: segmento Medio.

### **De Rentabilidad:**

- Reducir los costos de las casas e introducir los departamentos a precios convenientes, aumentando el número de viviendas en oferta.
- Optimizar los recursos de la empresa.
- Realizar proyectos todos los años con el fin de obtener ingresos constantes y mejorar la utilidad.

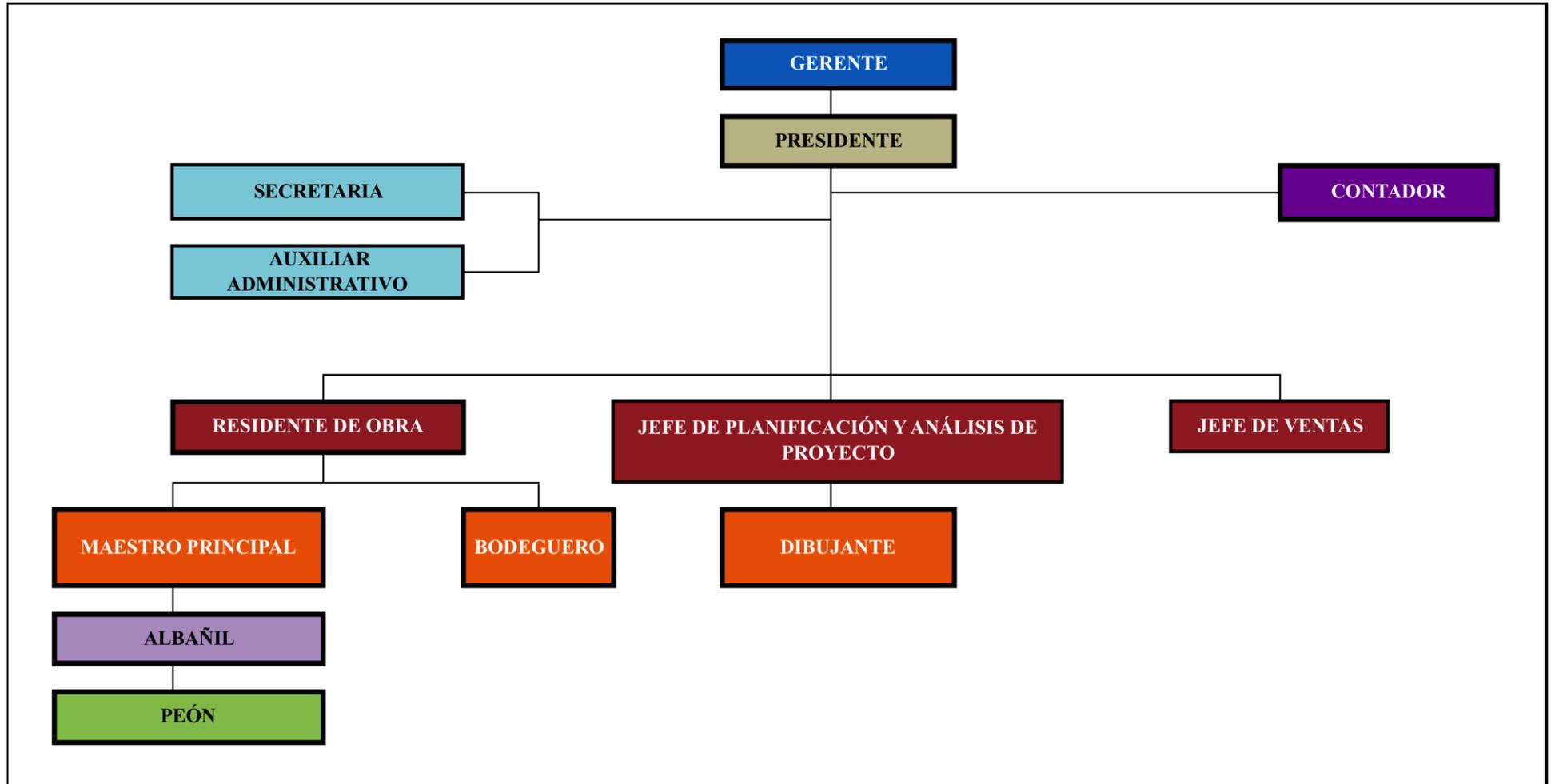
### **2.2.3 Estructura Organizacional**

Según las necesidades de Constructora Orellana EOQUINCP C.L, se estructura la nómina de empleados en orden jerárquico, para continuar con la distribución de puestos

y funciones que desarrollaran los mismos y finalmente estableciendo el salario de acuerdo a cada tipo de trabajador.

### **2.2.3.1 Organigrama Estructural**

Gráfico No 24: Organigrama Estructural



Elaborado por: Orellana Gabriela

### 2.2.3.2 Manual de funciones

La organización para estar estructurada adecuadamente debe tener bien establecido su parte más importante, que es la de talento humano; es por esto que es necesario esquematizar las funciones de cada cargo de la empresa. Cabe señalar que el cargo de contador corresponde a servicios profesionales prestados, por lo que no constará en los roles de pago de la empresa. A continuación se especificará dicha estructura:

**Cuadro No 30: Perfil del cargo Gerente.**

	<b>CARGO:</b>		GERENTE	
	<b>Dpto:</b>	GERENCIAL	<b>Código:</b>	G-01
<b>Misión del Cargo:</b>				
Dirigir y liderar la organización mediante la planificación, toma de decisiones y dirección de los proyectos a realizarse por parte de la empresa, teniendo la responsabilidad legal de la misma.				
<b>Funciones:</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar los objetivos generales y específicos de la empresa a corto y largo plazo.</li> <li>- Organizar la estructura de la empresa actual y a futuro; como también de las funciones y los cargos.</li> <li>- Dirigir la empresa, tomar decisiones, supervisar y ser un líder dentro de ésta.</li> <li>- Controlar las actividades planificadas comparándolas con lo realizado y detectar las desviaciones o diferencias.</li> <li>- Decidir respecto de contratar, seleccionar, capacitar y ubicar el personal adecuado para cada cargo.</li> <li>- Analizar los problemas de la empresa en el aspecto financiero, administrativo, personal, contable entre otros.</li> <li>- Realizar cálculos matemáticos, algebraicos y financieros.</li> <li>- Deducir o concluir los análisis efectuados anteriormente.</li> </ul>				
<b>Educación:</b> Título de tercer nivel en arquitectura.	<b>Formación:</b> Especialización en distintas áreas de la construcción y/o dirección de empresas.	<b>Experiencia:</b> 5 años dirigiendo proyectos de construcción.	<b>Habilidades y Destrezas:</b> Comunicación eficaz, trabajo en equipo, buenas relaciones, liderazgo, buen criterio de decisión.	
<b>Nivel de Responsabilidad en la organización:</b>				
 <pre> graph TD     GERENTE[GERENTE] --- PRESIDENTE[PRESIDENTE]         </pre>				
<b>Responsabilidad:</b>		<b>Equipos, Materiales y Herramientas que utiliza:</b>		
Legal, personal, confidencial y económica		Celular, vehículo, computadora, equipos y materiales de oficina.		
<b>Toma de decisiones sin consultar al superior:</b>		<b>Toma de decisiones con consultar al superior:</b>		
Todas la decisiones que deba tomar en relación a la empresa		Toma de decisiones que requieran aprobación de los accionistas.		
<b>Sucesión Temporal:</b>		<b>Sucesión Definitiva:</b>		
Presidente		Gerente		
<b>Relaciones Internas:</b>		<b>Relaciones Externas:</b>		
Con todos los miembros de la empresa		Entes gubernamentales, proveedores, clientes		
<b>Esfuerzo Físico y/o Mental:</b>	Mental	<b>Ambiente de Trabajo:</b>	Oficina y obras de construcción	
<b>Horario:</b>	08:00 a 17:00			

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

**Cuadro No 31: Perfil del cargo Presidente.**

	<b>CARGO:</b>		PRESIDENTE	
	<b>Dpto:</b>	GERENCIAL	<b>Código:</b>	GE-02
<b>Misión del Cargo:</b>				
Gestionar la ejecución de las actividades y proyectos de la empresa.				
<b>Funciones:</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coordinar la logística y precios con los proveedores.</li> <li>- Realizar las compras de materiales, resolver sobre las reparaciones o desperfectos en la empresa.</li> <li>- Visitar terrenos para posibles opciones de inversión.</li> <li>- Visitar y conocer a la competencia.</li> <li>- Coordinar conjuntamente con gerencia la toma de decisiones importantes para la empresa.</li> </ul>				
<b>Educación:</b> De preferencia título de tecer nivel en administración de empresas o afín.	<b>Formación:</b> Ninguna	<b>Experiencia:</b> 3 años en la gestión de proyectos arquitectónicos.	<b>Habilidades y Destrezas:</b> Honradez, trabajo en equipo, liderazgo, comunicación eficaz, buenas relaciones.	
<b>Nivel de Responsabilidad en la organización:</b>				
<div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 30px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">GERENTE</div> <div style="width: 1px; height: 15px; margin: 5px auto;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 30px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center; background-color: #d4d4d4;">PRESIDENTE</div> </div>				
<b>Responsabilidad:</b>		<b>Equipos, Materiales y Herramientas que utiliza:</b>		
Legal, personal, confidencial y económica.		Celular, Vehículo		
<b>Toma de decisiones sin consultar al superior:</b>		<b>Toma de decisiones con consultar al superior:</b>		
Conseguir, visitar y reunirse con proveedores; realizar adquisiciones o compras e inversiones.		Definir contratos con proveedores y establecer precios con los mismos.		
<b>Sucesión Temporal:</b>		<b>Sucesión Definitiva:</b>		
Gerente		Presidente		
<b>Relaciones Internas:</b>		<b>Relaciones Externas:</b>		
Gerente		Proveedores, competencia, entes gubernamentales.		
<b>Esfuerzo Físico y/o Mental:</b>	Físico	<b>Ambiente de Trabajo:</b>	Oficina	
<b>Horario:</b>	08:00 a 17:00			

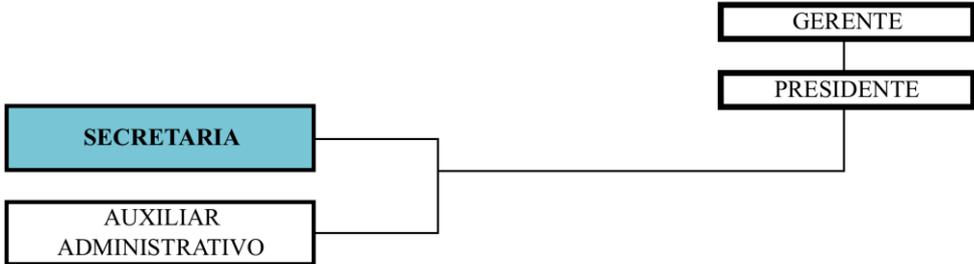
**Elaborado por: Orellana Gabriela**

**Cuadro No 32: Perfil del cargo Contador.**

	<b>CARGO:</b>		CONTADOR	
	<b>Dpto:</b>	GERENCIAL	<b>Código:</b>	GE - 03
<b>Misión del Cargo:</b>				
Colaborar, analizar y proponer los métodos y procedimientos para realizar los registros contables, tributarios y financieros de la empresa.				
<b>Funciones:</b>				
- Analizar y proponer los métodos y procedimientos para realizar los registros contables, tributarios y financieros de la institución. - Colaborar con la empresa en los aspectos relativos a sus funciones.				
<b>Educación:</b> Título de tercer nivel en contabilidad y auditoría	<b>Formación:</b> Computación, finanzas, contabilidad.	<b>Experiencia:</b> 2 años de experiencia como mínimo en cargos similares.	<b>Habilidades y Destrezas:</b> Capacidad numérica, de lenguaje y conocimientos contables, tributarios y financieros.	
<b>Nivel de Responsabilidad en la organización:</b>				
 <pre>                 graph TD                     GERENTE[GERENTE] --- PRESIDENTE[PRESIDENTE]                     PRESIDENTE --- CONTADOR[CONTADOR]             </pre>				
<b>Responsabilidad:</b>		<b>Equipos, Materiales y Herramientas que utiliza:</b>		
Legal, confidencial y económica.		Computadora, materiales de oficina y documentos contables de la empresa.		
<b>Toma de decisiones sin consultar al superior:</b>		<b>Toma de decisiones con consultar al superior:</b>		
Decidir en el aspecto contable de la empresa.		No aplica		
<b>Sucesión Temporal:</b>		<b>Sucesión Definitiva:</b>		
No aplica		Contador		
<b>Relaciones Internas:</b>		<b>Relaciones Externas:</b>		
Gerente, Presidente, Secretaria		SRI		
<b>Esfuerzo Físico y/o Mental:</b>	Mental	<b>Ambiente de Trabajo:</b>	Oficinas	
<b>Horario:</b>	No aplica			

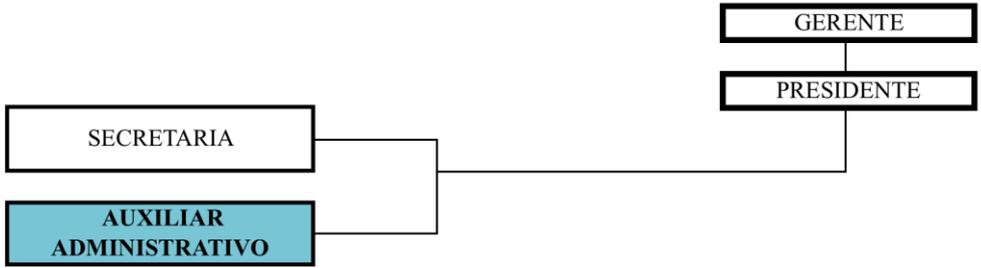
**Elaborado por:** Orellana Gabriela

**Cuadro No 33: Perfil de cargo Secretaria.**

	<b>CARGO:</b>		SECRETARIA	
	<b>Dpto:</b>	GERENCIAL	<b>Código:</b>	GE - 04
<b>Misión del Cargo:</b>				
Colaborar, analizar y proponer los métodos y procedimientos para realizar los registros contables, tributarios y financieros de la empresa.				
<b>Funciones:</b>				
- Recibir la correspondencia, radicarla y entregarla, tanto interna como externa - Colaborar con la empresa en los aspectos relativos a sus funciones.				
<b>Educación:</b> Título de tercer nivel en contabilidad y auditoría	<b>Formación:</b> Computación, finanzas, contabilidad.	<b>Experiencia:</b> 2 años de experiencia como mínimo en cargos similares.	<b>Habilidades y Destrezas:</b> Capacidad numérica, de lenguaje y conocimientos contables, tributarios y financieros.	
<b>Nivel de Responsabilidad en la organización:</b>				
				
<b>Responsabilidad:</b>		<b>Equipos, Materiales y Herramientas que utiliza:</b>		
Legal, confidencial y económica.		Computadora, materiales de oficina y documentos contables de la empresa.		
<b>Toma de decisiones sin consultar al superior:</b>		<b>Toma de decisiones con consultar al superior:</b>		
Decidir en el aspecto contable de la empresa.		No aplica		
<b>Sucesión Temporal:</b>		<b>Sucesión Definitiva:</b>		
No aplica		Contador		
<b>Relaciones Internas:</b>		<b>Relaciones Externas:</b>		
Gerente, Presidente, Secretaria		SRI		
<b>Esfuerzo Físico y/o Mental:</b>	Mental	<b>Ambiente de Trabajo:</b>	Oficinas	
<b>Horario:</b>	No aplica			

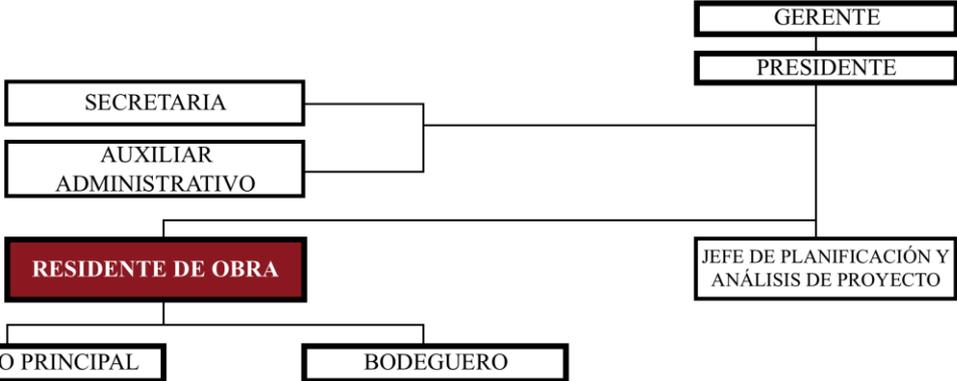
**Elaborado por: Orellana Gabriela**

### Cuadro No 34: Perfil de cargo Auxiliar Administrativo.

	<b>CARGO:</b>		AUXILIAR ADMINISTRATIVO	
	<b>Dpto:</b>	GERENCIAL	<b>Código:</b>	GE - 05
<b>Misión del Cargo:</b>				
Realizar actividades administrativas de archivo, control y elaboración de correspondencia, digitar y registrar las transacciones contables de las operaciones de la compañía y verificar su adecuada contabilización, elaborar nómina y liquidación de seguridad social.				
<b>Funciones:</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Atender todas aquellas personas que necesiten información.</li> <li>- Mantener actualizados los documentos legales de la compañía y entregar al personal que lo requiera</li> <li>- Elaborar la nomina y liquidación de seguridad social.</li> <li>- Revisión de la contabilización de los documentos.</li> <li>- Participar en la identificación de los riesgos de su área de trabajo y en la generación de acciones de mejora para su prevención</li> <li>- Administrar la papelería y elementos de uso de la compañía llevando registros en las planillas indicadas.</li> <li>- Colaboración continua en otras labores asignadas por su jefe inmediato.</li> </ul>				
<b>Educación:</b>	<b>Formación:</b>	<b>Experiencia:</b>	<b>Habilidades y Destrezas:</b>	
Título de segundo nivel con bases en ciencias de la administración	Computación, finanzas, contabilidad.	2 años de experiencia como mínimo en cargos similares.	Buena comunicación, atención al cliente, capacidad numérica y conocimientos contables,	
<b>Nivel de Responsabilidad en la organización:</b>				
 <pre> graph TD     GERENTE[GERENTE] --- PRESIDENTE[PRESIDENTE]     PRESIDENTE --- SECRETARIA[SECRETARIA]     PRESIDENTE --- AUXILIAR[AUXILIAR ADMINISTRATIVO]             </pre>				
<b>Responsabilidad:</b>		<b>Equipos, Materiales y Herramientas que utiliza:</b>		
Legal, confidencial y económica.		Computadora, materiales de oficina y documentos contables de la empresa.		
<b>Toma de decisiones sin consultar al superior:</b>		<b>Toma de decisiones con consultar al superior:</b>		
Brindar información y canalización de clientes		Cualquier duda con respecto a sus funciones o que pueda ser de importancia para la empresa.		
<b>Sucesión Temporal:</b>		<b>Sucesión Definitiva:</b>		
Secretaria		Auxiliar Administrativo		
<b>Relaciones Internas:</b>		<b>Relaciones Externas:</b>		
Gerente, Presidente, Secretaria, Residente de obra.		IESS, Ministerio del Trabajo, Clientes		
<b>Esfuerzo Físico y/o Mental:</b>	Mental	<b>Ambiente de Trabajo:</b>	Oficinas	
<b>Horario:</b>	08:00 a 17:00			

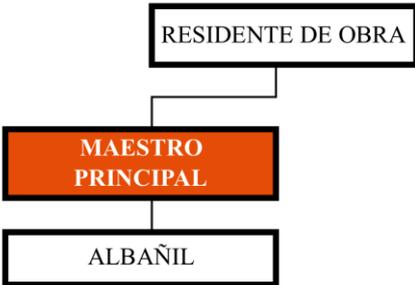
**Elaborado por:** Orellana Gabriela

**Cuadro No 35: Perfil de cargo Residente de Obra**

	<b>CARGO:</b>		<b>RESIDENTE DE OBRA</b>	
	<b>Dpto:</b>	CONSTRUCCIÓN	<b>Código:</b>	CO-01
<b>Misión del Cargo:</b>				
<p>Coordinar las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo de los bienes materiales e inmuebles, las inspecciones de obras y los trabajos de construcción, ampliación y modificación de las mismas, planificando, controlando, coordinando y supervisando la elaboración y ejecución de la obra, a fin de satisfacer las necesidades de las dependencias de la Institución.</p>				
<b>Funciones:</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planifica el trabajo a realizarse en la unidad.</li> <li>- Distribuye, supervisa y coordina las actividades del personal a su cargo.</li> <li>- Lleva registro y control de asistencia de personal a su cargo.</li> <li>- Realiza inspecciones para determinar la calidad del trabajo realizado.</li> <li>- Autoriza y supervisa el mantenimiento y reparación de los equipos e instrumentos de trabajo.</li> <li>- Lleva el control de materiales e implementos de trabajo que se utilizan en el área.</li> <li>- Dirige y supervisa los proyectos de obras.</li> <li>- Vela porque las herramientas, materiales y equipos de trabajo utilizados sean manejados adecuadamente, observándose las normas de seguridad industrial establecidas.</li> <li>- Atiende a los contratistas y resuelve problemas de orden técnico que se presentan en las obras.</li> <li>- Recibe del gerente las solicitudes para trabajos de construcción, ampliaciones, modificaciones de obras civiles, reparaciones e instalaciones eléctricas, sanitarias, mecánicas y otras de ingeniería.</li> <li>- Mantiene en orden equipo y sitio de trabajo, reportando cualquier anomalía.</li> <li>- Realiza cualquier otra tarea afín que le sea asignada.</li> </ul>				
<b>Educación:</b>	<b>Formación:</b>	<b>Experiencia:</b>	<b>Habilidades y Destrezas:</b>	
De preferencia tercer nivel en ingeniería civil o afines.	Mantenimiento, Seguridad Industrial.	4 años en inspección de obras y/o en construcción de obras civiles.	Buena comunicación, liderazgo, toma de decisiones.	
<b>Nivel de Responsabilidad en la organización:</b>				
 <pre> graph TD     GERENTE --&gt; PRESIDENTE     PRESIDENTE --&gt; SECRETARIA     PRESIDENTE --&gt; AUXILIAR_ADMINISTRATIVO[AUXILIAR ADMINISTRATIVO]     PRESIDENTE --&gt; JEFE_PLANIFICACION[JEFE DE PLANIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE PROYECTO]     JEFE_PLANIFICACION --&gt; RESIDENTE_DE_OBRA[RESIDENTE DE OBRA]     RESIDENTE_DE_OBRA --&gt; MAESTRO_PRINCIPAL[MAESTRO PRINCIPAL]     RESIDENTE_DE_OBRA --&gt; BODEGUERO[BODEGUERO]     </pre>				
<b>Responsabilidad:</b>		<b>Equipos, Materiales y Herramientas que utiliza:</b>		
Persona, confidencial, económica y seguridad propia y de los demás.		Vehículo		
<b>Toma de decisiones sin consultar al superior:</b>		<b>Toma de decisiones con consultar al superior:</b>		
Las decisiones que se toman se basan en políticas específicas, en procedimientos definidos para lograr objetivos específicos, mejorar métodos o establecer técnicas y estándares.		Cambios o adecuaciones de construcción y compras de valor importantes.		
<b>Sucesión Temporal:</b>		<b>Sucesión Definitiva:</b>		
Maestro Principal		Residente de obra		
<b>Relaciones Internas:</b>		<b>Relaciones Externas:</b>		
Personal de obra, Gerencia, Secretaria y Auxiliar Administrativo		Proveedores y contratistas		
<b>Esfuerzo Físico y/o Mental:</b>	Físico y mental	<b>Ambiente de Trabajo:</b>	Oficinas y obras de construcción	
<b>Horario:</b>	08:00 a 17:00			

**Elaborado por: Orellana Gabriela**

**Cuadro No 36: Perfil de cargo Maestro Principal**

	<b>CARGO:</b>		MAESTRO PRINCIPAL	
	<b>Dpto:</b>	CONSTRUCCIÓN	<b>Código:</b>	CO-02
<b>Misión del Cargo:</b>				
Elaborar soluciones constructivas, espaciales y económicas para un programa de necesidades determinado, evaluar y definir las soluciones técnico constructivas más apropiadas; dirigir, gestionar y administrar la ejecución de procesos constructivos y comunicar a terceros acontecimientos que surjan en el mismo; asesorar técnicamente sobre productos, servicios o procesos constructivos				
<b>Funciones:</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evaluar y definir las soluciones técnico constructivas.</li> <li>- Gestionar la planificación y documentación del proceso constructivo.</li> <li>- Gestionar y Administrar Procesos Constructivos</li> <li>- Controlar la ejecución del proceso constructivo.</li> <li>- Comunicar a su superiores los acontecimientos del proceso constructivo.</li> <li>- Asesorar técnicamente sobre productos o procesos constructivos.</li> </ul>				
<b>Educación:</b> De preferencia segundo nivel en áreas técnicas	<b>Formación:</b> Mantenimiento, Seguridad Industrial, Construcción de obras civiles	<b>Experiencia:</b> 5 años en construcción de obras civiles	<b>Habilidades y Destrezas:</b> Liderazgo, trabajo en equipo, buena comunicación, puntualidad.	
<b>Nivel de Responsabilidad en la organización:</b>				
 <pre> graph TD     A[RESIDENTE DE OBRA] --- B[MAESTRO PRINCIPAL]     B --- C[ALBAÑIL]             </pre>				
<b>Responsabilidad:</b>		<b>Equipos, Materiales y Herramientas que utiliza:</b>		
Personal, económica y seguridad propia y de los demás.		Equipos, materiales y herramientas de construcción		
<b>Toma de decisiones sin consultar al superior:</b>		<b>Toma de decisiones con consultar al superior:</b>		
Solucionar problemas en las obras		Realizar cambios en lo planificado dentro de la obra.		
<b>Sucesión Temporal:</b>		<b>Sucesión Definitiva:</b>		
Residente de obra		Maestro principal		
<b>Relaciones Internas:</b>		<b>Relaciones Externas:</b>		
Residente de obra, Albañiles, Peones.		Contratistas		
<b>Esfuerzo Físico y/o Mental:</b>	Físico y mental	<b>Ambiente de Trabajo:</b>	Obras de construcción	
<b>Horario:</b>	08:00 a 17:00			

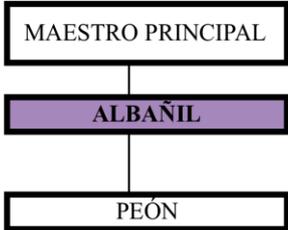
**Elaborado por:** Orellana Gabriela

**Cuadro No 37: Perfil de cargo Bodeguero**

	<b>CARGO:</b>		<b>BODEGUERO</b>	
	<b>Dpto:</b>	CONSTRUCCIÓN	<b>Código:</b>	CO-03
<b>Misión del Cargo:</b>				
Recepcionar materiales de proveedores, chequear estos de acuerdo a los requerimientos, mantener en resguardo los bienes materiales adquiridos apoyando en labores de almacenaje, orden y limpieza; Uso de herramientas computacionales en el rotulado y control de insumos.				
<b>Funciones:</b>				
- Recibir, rotular y almacenar los insumos. - Codificar solicitud de materiales. - Verificar documentación con área de administración. - Verificar y chequear la mercadería en relación a requerimientos. - Realizar la custodia y control de repuestos en reparación. - Hacer la toma de inventario y cierre mensual. - Mantener los registros de ingreso y salida de materiales, equipos, herramientas y otros, que permanecen en bodegas - Informar oportunamente a su jefatura directa, en caso de pérdidas de especies detectadas en el ejercicio de sus funciones.				
<b>Educación:</b> De preferencia segundo nivel en áreas técnicas y/o administrativas.	<b>Formación:</b> Informática, Seguridad Industrial, Máquinas y Materiales industriales.	<b>Experiencia:</b> 1 año en el manejo de bodegas.	<b>Habilidades y Destrezas:</b> Responsabilidad, Trabajo en equipo, ejecución de procedimientos, Puntualidad.	
<b>Nivel de Responsabilidad en la organización:</b>				
 <pre>                 graph TD                     A[RESIDENTE DE OBRA] --&gt; B[MAESTRO PRINCIPAL]                     A --&gt; C[BODEGUERO]                 </pre>				
<b>Responsabilidad:</b>		<b>Equipos, Materiales y Herramientas que utiliza:</b>		
Por materiales, herramientas y equipo de trabajo, Por su seguridad y de los demás		Equipos, materiales y herramientas de construcción		
<b>Toma de decisiones sin consultar al superior:</b>		<b>Toma de decisiones con consultar al superior:</b>		
Tomar acciones correctivas cuando corresponda, Identificar, rectificar, y/o reportar situaciones que no cumplan la normativa vigente y que pudieran representar riesgos o perjuicios para la empresa.		Dudas en las funciones de su cargo.		
<b>Sucesión Temporal:</b>		<b>Sucesión Definitiva:</b>		
Residente de obra, Maestro Principal, Albañiles, Peones, Auxiliar Administrativo		Bodeguero		
<b>Relaciones Internas:</b>		<b>Relaciones Externas:</b>		
Residente de obra, Maestro principal, Albañiles, Peones, Auxiliar Administrativo		Proveedores		
<b>Esfuerzo Físico y/o Mental:</b>	Físico y mental	<b>Ambiente de Trabajo:</b>	Obras de construcción	
<b>Horario:</b>	08:00 a 17:00			

**Elaborado por: Orellana Gabriela**

**Cuadro No 38: Perfil de cargo Albañil**

	<b>CARGO:</b>		ALBAÑIL	
	<b>Dpto:</b>	CONSTRUCCIÓN	<b>Código:</b>	CO-04
<b>Misión del Cargo:</b>				
Cumplir de manera eficiente y eficaz las tareas encomendadas teniendo en cuenta la buena ejecución y culminación del producto terminado de la obra, cumpliendo por lo establecido por el cliente.				
<b>Funciones:</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ejecutar los trabajos técnicamente de acuerdo a las indicaciones de su superior.</li> <li>- Ejecutar los trabajos cumpliendo las normas y condiciones de seguridad establecidas.</li> <li>- Mantener el orden y la limpieza en las obras que se ejecuten.</li> <li>- Utilizar equipos y herramientas en buen estado.</li> <li>- Verificar que los materiales se encuentren disponibles para el inicio de sus actividades.</li> <li>- Realizar el asentado de ladrillos de toda clase en muros interiores, fachadas, cercos, etc., enlucido de techos y paredes, falsos pisos de concreto y mezcla, asentado en losas de toda dimensión.</li> <li>- Colocación de cerámicos, colocación de tejas, pisos de mezcla, vestiduras de escalera con toda clase de materiales, vestiduras de fachadas con el material que en las vestiduras se emplea, trabajos de pistas, veredas, y otros que se realicen en las construcciones.</li> <li>- Trabajos de soporte con toda clase de materiales: Pisos con mezcla, enlucidos con cemento o cualquier otro tipo de material, jardineras en ventanas y puertas, y demás labores calificadas de albañilería.</li> </ul>				
<b>Educación:</b> De preferencia segundo nivel en áreas técnicas	<b>Formación:</b> Mantenimiento, Seguridad Industrial, Construcción de obras civiles	<b>Experiencia:</b> 5 años en construcción de obras civiles	<b>Habilidades y Destrezas:</b> Liderazgo, trabajo en equipo, buena comunicación, puntualidad.	
<b>Nivel de Responsabilidad en la organización:</b>				
				
<b>Responsabilidad:</b>		<b>Equipos, Materiales y Herramientas que utiliza:</b>		
Por materiales, herramientas y equipo de trabajo., Por su seguridad y de los demás		Equipos, materiales y herramientas de construcción		
<b>Toma de decisiones sin consultar al superior:</b>		<b>Toma de decisiones con consultar al superior:</b>		
Solucionar problemas en las obras		Realizar cambios en lo planificado dentro de la obra.		
<b>Sucesión Temporal:</b>		<b>Sucesión Definitiva:</b>		
Maestro principal		Albañil		
<b>Relaciones Internas:</b>		<b>Relaciones Externas:</b>		
Residente de obra, Maestro principal, Peones		No aplica		
<b>Esfuerzo Físico y/o Mental:</b>	Físico y mental	<b>Ambiente de Trabajo:</b>	Obras de construcción	
<b>Horario:</b>	08:00 a 17:00			

**Elaborado por: Orellana Gabriela**

### Cuadro No 39: Perfil de cargo Peón

	<b>CARGO:</b>		PEÓN	
	<b>Dpto:</b>	CONSTRUCCIÓN	<b>Código:</b>	CO-05
<b>Misión del Cargo:</b>				
Dar soporte en todas las actividades de construcción al albañil, cumpliendo las especificaciones que se le den para desarrollar cada una de sus actividades.				
<b>Funciones:</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mezclar el cemento.</li> <li>- Preparar el material a utilizar.</li> <li>- Revisar las cantidades requeridas.</li> <li>- Efectuar el traslado de materiales de construcción.</li> <li>- Recoger y limpiar los materiales y herramientas.</li> <li>- Limpiar el área de trabajo.</li> <li>- Realizar otras tareas relacionadas con las funciones de la unidad donde labora.</li> </ul>				
<b>Educación:</b> De preferencia primer nivel.	<b>Formación:</b> Sobre mezcla de cemento, piedra y arena	<b>Experiencia:</b> No se requiere	<b>Habilidades y Destrezas:</b> Trabajo en equipo, buena comunicación, puntualidad, acatar órdenes, concentración.	
<b>Nivel de Responsabilidad en la organización:</b>				
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">MAESTRO PRINCIPAL</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">ALBAÑIL</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; background-color: #90EE90;">PEÓN</div> </div>				
<b>Responsabilidad:</b>		<b>Equipos, Materiales y Herramientas que utiliza:</b>		
Por materiales, herramientas y equipo de trabajo., Por su seguridad y de los demás		Equipos, materiales y herramientas de construcción		
<b>Toma de decisiones sin consultar al superior:</b>		<b>Toma de decisiones con consultar al superior:</b>		
Solucionar problemas en las obras		Realizar cambios en lo planificado dentro de la obra.		
<b>Sucesión Temporal:</b>		<b>Sucesión Definitiva:</b>		
Peón, Albañil.		Peón		
<b>Relaciones Internas:</b>		<b>Relaciones Externas:</b>		
Residente de obra, Maestro principal, Albañil		No aplica		
<b>Esfuerzo Físico y/o Mental:</b>	Físico	<b>Ambiente de Trabajo:</b>	Obras de construcción	
<b>Horario:</b>	08:00 a 17:00			

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

**Cuadro No 40:** Perfil de cargo Jefe de Planificación y Análisis de Proyecto.

	<b>CARGO:</b>		JEFE DE PLANIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE PROYECTO	
	<b>Dpto:</b>	PROYECTOS	<b>Código:</b>	PR-01
<b>Misión del Cargo:</b>				
Dirigir y administrar los procesos y sistemas de control de gestión de la institución, asegurando su calidad y oportunidad, así como desarrollar proyectos y estudios de factibilidad, necesarios para apoyar la toma de decisiones, en conformidad a las políticas internas y a las normas legales vigentes.				
<b>Funciones:</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Liderar el proceso de formulación de las definiciones estratégicas de la institución, coordinando las áreas claves de la institución, en el marco de los lineamientos gubernamentales y ministeriales</li> <li>- Identificar y definir los procesos de la institución mejorándolos continuamente, de acuerdo a su criticidad e impacto, estableciendo mejoras continuas.</li> <li>- Dirigir la elaboración, ejecución y seguimiento de estudios, planes y programas, atendiendo los requerimientos y demandas de la Dirección Nacional y de las distintas unidades de la Institución.</li> <li>- Planificar, organizar, dirigir y supervisar las actividades de los procesos de planificación.</li> <li>- Gestiona la aprobación de la planificación estratégica y operativa institucional.</li> </ul>				
<b>Educación:</b> Tercer nivel en Ing. Civil, Arquitectura, Administración de empresas y afines.	<b>Formación:</b> Conocimientos en Administración de Empresas, Comercio, Economía, Proyectos y	<b>Experiencia:</b> 4 años en planificación estratégica y elaboración de proyectos.	<b>Habilidades y Destrezas:</b> Visión estratégica, buenas relaciones, liderazgo, innovación y flexibilidad.	
<b>Nivel de Responsabilidad en la organización:</b>				
 <pre> graph TD     A[PRESIDENTE] --- B[JEFE DE PLANIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE PROYECTO]     B --- C[DIBUJANTE]         </pre>				
<b>Responsabilidad:</b>		<b>Equipos, Materiales y Herramientas que utiliza:</b>		
Económica		Computadora, materiales de oficina.		
<b>Toma de decisiones sin consultar al superior:</b>		<b>Toma de decisiones con consultar al superior:</b>		
Elaboración de los proyectos y análisis de los mismos.		Establecer los proyectos que serán planificados y analizados.		
<b>Sucesión Temporal:</b>		<b>Sucesión Definitiva:</b>		
Gerente		Jefe de planificación y análisis de proyecto		
<b>Relaciones Internas:</b>		<b>Relaciones Externas:</b>		
Gerente, Presidente		Entes gubernamentales		
<b>Esfuerzo Físico y/o Mental:</b>	Mental	<b>Ambiente de Trabajo:</b>	Oficinas	
<b>Horario:</b>	08:00 a 17:00			

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

**Cuadro No 41: Perfil de cargo Dibujante.**

	<b>CARGO:</b>		<b>DIBUJANTE</b>	
	<b>Dpto:</b>	PROYECTOS	<b>Código:</b>	PR-02
<b>Misión del Cargo:</b>				
Ejecutar actividades de apoyo a la elaboración de proyectos.				
<b>Funciones:</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dibujar levantamientos topográficos y proyectos de obras civiles bajo instrucciones dadas.</li> <li>- Elaborar planillas de materiales, cálculos topográficos.</li> <li>- Elaborar diseños gráficos.</li> <li>- Acatar las demás funciones asignadas por la ley y el superior jerárquico.</li> <li>- Cumplir con las disposiciones impartidas y las normas de seguridad e higiene del trabajo</li> </ul>				
<b>Educación:</b> Tercer nivel en Arquitectura.	<b>Formación:</b> Informática, diseño arquitectónico, estructural, vial y otros.	<b>Experiencia:</b> 2 años en diseño arquitectónico e Ingeniería Civil.	<b>Habilidades y Destrezas:</b> Trabajo en equipo, buena comunicación, puntualidad, acatar órdenes, concentración.	
<b>Nivel de Responsabilidad en la organización:</b>				
 <pre> graph TD     A[PRESIDENTE] --- B[JEFE DE PLANIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE PROYECTO]     B --- C[DIBUJANTE]             </pre>				
<b>Responsabilidad:</b>		<b>Equipos, Materiales y Herramientas que utiliza:</b>		
Económico		Computadora y materiales de dibujo y oficina		
<b>Toma de decisiones sin consultar al superior:</b>		<b>Toma de decisiones con consultar al superior:</b>		
Elaborar los diseños y gráficos para los proyectos.		Dudas en las funciones de su cargo.		
<b>Sucesión Temporal:</b>		<b>Sucesión Definitiva:</b>		
Ninguno		Dibujante		
<b>Relaciones Internas:</b>		<b>Relaciones Externas:</b>		
Jefe de planificación y análisis de proyecto, Presidente y Gerente		No aplica		
<b>Esfuerzo Físico y/o Mental:</b>	Mental	<b>Ambiente de Trabajo:</b>	Oficinas	
<b>Horario:</b>	08:00 a 17:00			

**Elaborado por: Orellana Gabriela**

**Cuadro No 42: Perfil de cargo Jefe de Ventas.**

	<b>CARGO:</b>		JEFE DE VENTAS	
	<b>Dpto:</b>	VENTAS	<b>Código:</b>	VE-01
<b>Misión del Cargo:</b>				
Lograr un direccionamiento estratégico de toda la gestión de ventas, promoviendo y realizando de manera integral las ventas de los inmuebles construidos, cumpliendo las expectativas y necesidades de los clientes.				
<b>Funciones:</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coordinar y aumentar el porcentaje de ventas en función del plan estratégico organizacional.</li> <li>- Realizar la medición y evaluación del desempeño de la fuerza de venta.</li> <li>- Analizar los problemas para aumentar la eficiencia de la operación y proponer soluciones rentables para la</li> <li>- Análisis del volumen de venta, costos y utilidades.</li> <li>- Conocer las necesidades de diferentes tipos de clientes.</li> <li>- Impulsar la apertura a nuevos mercados y clientes.</li> </ul>				
<b>Educación:</b> De preferencia tercer nivel en administración de empresas o afines.	<b>Formación:</b> Estrategias comerciales, Marketing, Atención a clientes, contabilidad básica.	<b>Experiencia:</b> 4 años en ventas.	<b>Habilidades y Destrezas:</b> Liderazgo, proactividad, buena comunicación, responsabilidad, honradez.	
<b>Nivel de Responsabilidad en la organización:</b>				
 <pre> graph TD     A[GERENTE] --- B[PRESIDENTE]     B --- C[JEFE DE VENTAS]             </pre>				
<b>Responsabilidad:</b>		<b>Equipos, Materiales y Herramientas que utiliza:</b>		
Legal, confidencial, económico		Vehículo, teléfono celular, materiales de oficina		
<b>Toma de decisiones sin consultar al superior:</b>		<b>Toma de decisiones con consultar al superior:</b>		
Visitar clientes y organizar citas con los mismos.		Cambios de precios, descuentos y formas de pago.		
<b>Sucesión Temporal:</b>		<b>Sucesión Definitiva:</b>		
Gerente		Jefe de Ventas		
<b>Relaciones Internas:</b>		<b>Relaciones Externas:</b>		
Gerente, Presidente		Clientes		
<b>Esfuerzo Físico y/o Mental:</b>	Mental	<b>Ambiente de Trabajo:</b>	Obras de construcción y oficinas.	
<b>Horario:</b>	08:00 a 17:00			

**Elaborado por: Orellana Gabriela**

### **2.2.3.3 Estructura Salarial**

En el siguiente cuadro se encuentran los salarios de los diferentes tipos empleados de la empresa, de acuerdo a las funciones del puesto que desarrollan y la experiencia que poseen del mismo. Los datos obtenidos sobre la remuneración mínima sectorial de cada perfil de trabajo corresponden a la información adquirida del Ministerio de Trabajo del Ecuador, los cuadros se encuentran en los Anexo 2.1, 2.2 y 2.3. A su vez, es necesario recalcar que el perfil de contador no se encuentra en la estructura salarial de los empleados de nómina de la empresa, ya que como se explico anteriormente, solo se recibe servicios profesionales por parte de dicho trabajador.

La estructura salarial esta dividida entre empleados administrativos y operativos, debido a que los trabajadores de esta segunda clasificación trabajan horas extraordinarias que deben ser consideradas posteriormente en el rol de pagos; mientras que los administrativos no poseen esta hora más de trabajo.

El XIII sueldo se calcula dividiendo el salario mensual para el número de meses del año (12), en el caso del personal administrativo; mientras que en el de los operativos se suma este mismo salario más el valor adquirido por las horas extras trabajadas y se divide igualmente para doce. Consiguente, el XIV sueldo es el salario básico unificado (\$366,00) para 12 y las vacaciones el sueldo para 24. El aporte patronal se obtiene por el 12,15% del salario mensual del empleado; se encuentra considerado con el 11.15% del mismo, más el 1% al SECAP (Servicio Ecuatoriano de Capacitación Profesional). Por otro lado, los totales de ingresos de cada mes por empleado, son determinados gracias a todos estos cálculos previamente dichos; mientras que el total anual de cada perfil de cargo se calculó con el total mensual por el número total de meses del año (12) que han sido laborados.

Por último, se debe explicar que en los casos de cargos de residente de obra y operador de bodega que constan como personal de operación, no se calcula el valor por horas extraordinarias como los empleados administrativos, ya que solo manejan horas de trabajo durante la semana y ninguna hora extra que exceda sus horarios laborales de la semana. Sin embargo, los demás empleados operativos si poseen el valor de su sueldo mensual más el valor de dichas horas excedentes a sus horarios de trabajo.

**Cuadro No 43:** Estructura Salarial Empleados Administrativos.

<b>ESTRUCTURA SALARIAL EMPRESA CONSTRUCTORA ORELLANA EOQUINCP C.L.</b>									
<b>ADMINISTRATIVOS</b>	<b>Estructura Ocupacional</b>	<b>Salario Mensual</b>	<b>XIII Sueldo</b>	<b>XIV Sueldo</b>	<b>Vacaciones</b>	<b>Fondos Reserva</b>	<b>Aporte Patronal 12,15%</b>	<b>Total mensual</b>	<b>Total anual</b>
<b>Gerente</b>	A1	2,000.00	166.67	30.50	83.33	166.60	243.00	2,690.10	\$32,281.20
<b>Presidente</b>	A1	1,200.00	100.00	30.50	50.00	99.96	145.80	1,626.26	\$19,515.12
<b>Jefe de Planificación y Análisis</b>	B2	800.00	66.67	30.50	33.33	66.64	97.20	1,094.34	\$13,132.08
<b>Jefe de Ventas</b>	B2	750.00	62.50	30.50	31.25	62.48	91.13	1,027.85	\$12,334.20
<b>Dibujante</b>	C2	400.00	33.33	30.50	16.67	33.32	48.60	562.42	\$6,749.00
<b>Auxiliar administrativo</b>	D1	373.65	31.14	30.50	15.57	31.13	45.40	527.38	\$6,328.56
<b>Secretaria</b>	D1	373.65	31.14	30.50	15.57	31.13	45.40	527.38	\$6,328.56

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

**Cuadro No 44:** Estructura Salarial Empleados Operativos.

<b>ESTRUCTURA SALARIAL EMPRESA CONSTRUCTORA ORELLANA EOQUINCP C.L.</b>											
<b>OPERATIVOS</b>	<b>Estructura Ocupacional</b>	<b>Salario Mensual</b>	<b>Núm. Horas Ext.</b>	<b>Horas extraordinarias</b>	<b>XIII Sueldo</b>	<b>XIV Sueldo</b>	<b>Vacaciones</b>	<b>Fondos Reserva</b>	<b>Aporte Patronal 12,15%</b>	<b>Total mensual</b>	<b>Total anual</b>
<b>Residente de obra</b>	B1	800.00	-	-	66.67	30.50	33.33	66.64	97.20	1,094.34	\$13,132.00
<b>Maestro mayor</b>	C1	520.00	4	17.33	44.78	30.50	22.39	43.32	65.29	743.60	\$8,923.00
<b>Operador de bodega</b>	D1	373.65	-	-	31.14	30.50	15.57	31.13	45.40	527.38	\$6,329.00
<b>Albañil</b>	D2	460.00	4	15.33	39.61	30.50	19.81	38.32	57.75	661.32	\$7,936.00
<b>Peón</b>	E2	400.00	4	13.33	34.44	30.50	17.22	33.32	50.22	579.04	\$6,948.00

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

## 2.3 Estudio Económico

### 2.3.1 Inversión y financiamiento

El siguiente análisis corresponde a los activos fijos y diferidos de la empresa, más el capital de trabajo; que nos indicarán los valores invertidos de la empresa Constructora Orellana EOQUINCP C.L; y en adición, se explicará el modo de financiamiento de los proyectos de la misma.

#### Inversión

**Cuadro No 45:** Inversión Constructora Orellana EOQUINCP C.L

<b>INVERSIÓN</b>	
<b>Activos Fijos</b>	
Terreno local de oficina	\$ 150,000.00
Local de oficina	\$ 12,000.00
Equipo de computacion	\$ 1,447.35
Muebles de oficina	\$ 3,014.00
Herramientas	\$ 2,953.00
<b>Total Activos Fijos</b>	<b>\$ 169,414.35</b>
<b>Activos Diferidos</b>	
Estudio de factibilidad	\$ 2,760.00
Permiso municipal	\$ 238.00
Permiso bomberos	\$ 98.00
Gastos de constitución	\$ 3,000.00
<b>Total Activos Diferidos</b>	<b>\$ 6,096.00</b>
<b>Capital de trabajo</b>	
Inversiones en proyectos	\$ 1,700,000.00
Imprevistos por variaciones de costos	\$ 170,000.00
<b>Total Capital de trabajo</b>	<b>\$ 1,870,000.00</b>
<b>Inversión Total</b>	<b>\$ 2,045,510.35</b>

**Realizado por:** Orellana Cabrera

#### Activos Fijos

Dentro de los activos fijos de la empresa se encuentra el terreno de la oficina adquirido en el año 2005, en el mismo se construyó el local de oficina que actualmente tiene un valor contable de \$12.000. Los demás activos fijos son representados por equipo de computación, con una inversión de \$1,447.35 que corresponde a tres computadoras, para muebles de oficina se estimó un valor de \$3.014 y de herramientas de oficina \$2.953, divididas en herramientas de sujeción, corte, medición, golpe, terminación y

fijación; todos estos valores generan un valor total de \$169,414.35 del total de los activos fijos. En el siguiente cuadro se detallarán los diferentes artículos, la cantidad, precio unitario y total, más el proveedor y la fuente de cómo se cotizaron los precios, que corresponden a los tres últimos activos fijos reflejados en el cuadro número 45:

**Cuadro No 46:** Detalle de inversión en equipo de computación, muebles de oficina y herramientas.

COSTOS Y PROVEEDORES DE ACTIVOS FIJOS					
Artículo	Cantidad	Precio Unitario	Total	Proveedor	Fuente
<b>Equipo de Computación</b>					
Computador	3	\$482.45	\$1,447.35	Computron	<a href="http://compu-tron.net/">http://compu-tron.net/</a>
<b>Muebles de Oficina</b>					
Escritorio	4	\$196.00	\$784.00	Muebles Vera Vazquez	<a href="http://www.mueblesveravazquez.com/">http://www.mueblesveravazquez.com/</a>
Silla Ejecutiva	2	\$225.00	\$450.00		
Silla	8	\$63.00	\$504.00		
Estante	2	\$115.00	\$230.00		
Estante Auxiliar	2	\$214.00	\$428.00		
Archivador	3	\$206.00	\$618.00		
<b>Herramientas</b>					
Caja de Herramientas de Sujeción	3	\$85.00	\$255.00	El Mega Hierro y Kiwi C.C Multiplaza	El Mega Hierro: Av. Huayna Cápez y Pío Bravo. Telfs: 4123150 Y, Kiwi C.C Multiplaza: Av. Elia Liut y Gil Ramírez Dávalos Tlfs: 2861088-2804720
Caja de Herramientas de corte	6	\$28.00	\$168.00		
Caja de Herramientas de fijación	4	\$70.00	\$280.00		
Herramientas de medición	5	\$45.00	\$225.00		
Herramientas de golpe	16	\$15.00	\$240.00		
Herramientas de terminación	24	\$9.00	\$216.00		
Equipo de Herramientas de limpieza	3	\$45.00	\$135.00		
Taladro	3	\$173.00	\$519.00		
Amoladora	2	\$150.00	\$300.00		
Lijadora	1	\$63.00	\$63.00		
Carretilla	12	\$42.00	\$504.00		
Pala	12	\$4.00	\$48.00		
<b>Total:</b>		\$2,230.45	\$7,414.35		

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

### Activos Diferidos

El costo del estudio de factibilidad de estimó en \$2.760, debido principalmente al tiempo y grado de dificultad del proyecto. El permiso municipal y de bomberos se consultó los datos en las entidades como la Alcaldía de Cuenca y en el Benemérito

Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Cuenca. Por otro lado, los gastos de constitución tienen un valor de \$3.000, debido a los honorarios del abogado y al capital requerido por ley, dando como resultado un total de \$6.096 del total de activos diferidos.

### **Capital de Trabajo**

El valor del capital de trabajo es de \$1'870.000 el cual es una cantidad alta debido a que la empresa no utiliza financiamiento externo y los montos requeridos para realizar los diferentes proyectos de construcción son altos. Además, se calcula con un valor de \$170.000 a los imprevistos que se presentan en la construcción por variaciones de costos; los que fueron obtenidos como el 10% de las inversiones de los proyectos.

### **Financiamiento**

Los proyectos futuros de la empresa se los realizará mediante financiamiento propio de los socios, debido al número de años que lleva en funcionamiento la empresa y al número de proyectos realizados; por lo que la constructora y sus inversionistas no consideran necesario el acceder a cualquier tipo de crédito para poder emprender sus inversiones.

#### **2.3.2 Estados financieros proyectados**

Los siguientes estados financieros proyectados son necesarios para determinar la factibilidad del proyecto.

Para tener una idea adecuada de las proyecciones anuales a determinar de la empresa, se considero útil un lapso de 5 años para los cálculos económicos necesarios, en base a los datos de los proyectos futuros planificados. En el siguiente cuadro se detallan los proyectos estimados por construir, a partir del año 2017; con el nombre ideado temporalmente, años que tomarán para la construcción y venta, valor del terreno, tipo de vivienda o local más el número determinado para el mismo, rango de precios y promedio del mismo.

**Cuadro No 47:** Proyectos futuros planificados a 5 años.

PROYECTOS FUTUROS PLANIFICADOS							
Proyecto	Año	Valor terreno	Tipo de vivienda o local	Cantidad	Rango de precios		Valor promedio
					Desde:	Hasta:	
Condominio Riveras de Misicata	2015-2017	\$ 350,000.00	Casas	16	\$ 125,000.00	\$ 178,000.00	\$ 151,500.00
EOQUIN	2017- 2019	\$ 500,000.00	Casas	10	\$ 70,000.00	\$ 120,000.00	\$ 95,000.00
			Departamentos	32			
Condominio Ricaurte	2017- 2019	\$ 190,000.00	Casas	12	\$ 79,000.00	\$ 99,000.00	\$ 89,000.00
Edificio Vista al Río	2018- 2020	\$ 700,000.00	Departamentos	38	\$ 70,000.00	\$ 120,000.00	\$ 95,000.00
			Locales comerciales	7	\$ 25,000.00	---	\$ 25,000.00
EOQUIN 2	2019- 2021	\$ 400,000.00	Casas	25	\$ 90,000.00	\$ 150,000.00	\$ 120,000.00
Condominio Challuabamba	2019- 2021	\$ 200,000.00	Casas	5	\$ 200,000.00	\$ 260,000.00	\$ 230,000.00
Viviendas del Austro	2020- 2022	\$ 550,000.00	Casas	30	\$ 110,000.00	\$ 180,000.00	\$ 145,000.00
Condominio Austro	2021...	\$ 150,000.00	Casas	10	\$ 125,000.00	\$ 200,000.00	\$ 162,500.00

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

Los proyectos son únicamente estimaciones proyectadas a largo plazo, en todos los datos que se pueden apreciar del cuadro 47; incluyendo las 2 clases de viviendas inmobiliarias y una nueva aspiración que corresponde a los locales comerciales dentro de un edificio. Es necesario mencionar que el condominio Riveras de Misicata a pesar de no ser un proyecto nuevo, se lo debe tomar en cuenta por el porcentaje del 30% de ventas restantes del mismo; el cual se esperan poder completar las ventas en su totalidad para el año 2017. Sin embargo, dichas ventas se las considerarán para los cálculos económicos proyectados.

### 2.3.2.1 Balance general proyectado

El balance general proyectado le brinda una instantánea de la condición financiera de la compañía en un momento dado, principalmente al finalizar un año fiscal. He aquí lo que revela el balance general (Kaplan, 2008):

- con que cantidad de dinero contará la compañía a fin de año,
- el monto de la deuda a corto y largo plazo que tendrá la empresa y
- la capacidad del negocio para pagar sus deudas.

Como consiguiente tenemos el cuadro de Balance General proyectado de la empresa constructora:

**Cuadro No 48: Balance General Proyectado**

<b>BALANCE GENERAL PROYECTADO</b>						
<b>Descripción</b>	<b>Año 0</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>
<b>Activos Corrientes</b>						
Caja-Bancos	\$ 1,870,000.00	\$ 112,571.59	\$ 317,230.67	\$ 3,320,477.01	\$ 4,488,039.58	\$ 5,783,127.10
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>\$ 1,870,000.00</b>	<b>\$ 112,571.59</b>	<b>\$ 317,230.67</b>	<b>\$ 3,320,477.01</b>	<b>\$ 4,488,039.58</b>	<b>\$ 5,783,127.10</b>
<b>Activos Fijos</b>						
Terreno local de oficina	\$ 150,000.00	\$ 150,000.00	\$ 150,000.00	\$ 150,000.00	\$ 150,000.00	\$ 150,000.00
Local de oficina	\$ 12,000.00	\$ 10,500.00	\$ 9,000.00	\$ 7,500.00	\$ 6,000.00	\$ 4,500.00
Equipo de computacion	\$ 1,447.35	\$ 964.90	\$ 482.45	\$ -	\$ -	\$ -
Muebles de oficina	\$ 3,014.00	\$ 2,714.00	\$ 2,414.00	\$ 2,114.00	\$ 1,814.00	\$ 1,514.00
Herramientas	\$ 2,953.00	\$ 2,657.70	\$ 2,362.40	\$ 2,067.10	\$ 1,771.80	\$ 1,476.50
<b>Activos Diferidos</b>						
Estudio de factibilidad	\$ 2,760.00	\$ 2,208.00	\$ 1,656.00	\$ 1,104.00	\$ 552.00	\$ -
Permiso municipal	\$ 238.00	\$ 190.40	\$ 142.80	\$ 95.20	\$ 47.60	\$ -
Permiso bomberos	\$ 98.00	\$ 78.40	\$ 58.80	\$ 39.20	\$ 19.60	\$ -
Gastos de constitución	\$ 3,000.00	\$ 2,400.00	\$ 1,800.00	\$ 1,200.00	\$ 600.00	\$ -
<b>Total Activos Fijos y Diferidos</b>	<b>\$ 175,510.35</b>	<b>\$ 171,713.40</b>	<b>\$ 167,916.45</b>	<b>\$ 164,119.50</b>	<b>\$ 160,805.00</b>	<b>\$ 157,490.50</b>
<b>Total Activos</b>	<b>\$ 2,045,510.35</b>	<b>\$ 284,284.99</b>	<b>\$ 485,147.12</b>	<b>\$ 3,484,596.51</b>	<b>\$ 4,648,844.58</b>	<b>\$ 5,940,617.60</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>						
Prestamos a corto plazo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
<b>Pasivos No Corrientes</b>						
Prestamos a corto plazo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
<b>Patrimonio</b>						
Capital social	\$ 1,876,096.00	\$ 1,876,096.00	\$ 1,876,096.00	\$ 1,876,096.00	\$ 1,876,096.00	\$ 1,876,096.00
Utilidades/ Perdidas acumuladas	\$ -	\$ (1,591,811.01)	\$ (1,390,948.88)	\$ 1,608,500.51	\$ 2,772,748.58	\$ 4,064,521.60
<b>Total Patrimonio</b>	<b>\$ 1,876,096.00</b>	<b>\$ 284,284.99</b>	<b>\$ 485,147.12</b>	<b>\$ 3,484,596.51</b>	<b>\$ 4,648,844.58</b>	<b>\$ 5,940,617.60</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>\$ 1,876,096.00</b>	<b>\$ 284,284.99</b>	<b>\$ 485,147.12</b>	<b>\$ 3,484,596.51</b>	<b>\$ 4,648,844.58</b>	<b>\$ 5,940,617.60</b>

**Elaborado por: Orellana Gabriela**

### 2.3.2.2 Flujo de caja proyectado

La proyección de flujo de caja no sólo muestra cuanto efectivo generará la empresa mes tras mes, lo cual le permite pagar las cuentas, mantener funcionando la compañía y obtener una ganancia a fin de año, sino que también proporciona como una foto instantánea del presupuesto operativo del negocio y revela si este empezará a reportar ganancias, y cuando (Kaplan, 2008).

A continuación se aprecia el cuadro de flujo de caja proyectado a 5 años para la empresa Constructora Orellana EOQUINCP C.L.

**Cuadro No 49: Flujo de Caja Proyectado.**

<b>FLUJO DE CAJA PROYECTADO</b>						
<b>Descripción</b>	<b>Año 0</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>
Inversiones Fijas	\$ (169,414.35)					
Inversiones Diferidas	\$ (6,096.00)					
Crédito	\$ -					
Ingresos		\$ 727,200.00	\$ 2,195,800.00	\$ 6,490,200.00	\$ 3,702,000.00	\$ 2,780,000.00
Costo de terrenos para proyectos		\$ (690,000.00)	\$ (700,000.00)	\$ (600,000.00)	\$ (550,000.00)	\$ (150,000.00)
Costos de Materias Primas y Materiales de Construcción		\$ (758,700.00)	\$ (573,427.50)	\$ (628,725.00)	\$ (659,025.00)	\$ (246,187.50)
Costos de Mano de Obra		\$ (157,369.11)	\$ (162,090.19)	\$ (166,952.89)	\$ (171,961.48)	\$ (177,120.32)
Gastos de sueldos administrativos		\$ (96,668.75)	\$ (96,668.75)	\$ (96,668.75)	\$ (96,668.75)	\$ (96,668.75)
Costo de alquiler de maquinaria pesada		\$ (16,476.19)	\$ (12,857.14)	\$ (10,000.00)	\$ (10,000.00)	\$ (3,333.33)
Costo de alquiler de maquinaria liviana		\$ (10,000.00)	\$ (5,000.00)	\$ (10,000.00)	\$ (5,000.00)	\$ (5,000.00)
Costos de instalaciones y carpintería		\$ (586,000.00)	\$ (339,000.00)	\$ (450,000.00)	\$ (450,000.00)	\$ (150,000.00)
Costos Financieros		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Depreciaciones		\$ (2,577.75)	\$ (2,577.75)	\$ (2,577.75)	\$ (2,095.30)	\$ (2,095.30)
Amortizaciones		\$ (1,219.20)	\$ (1,219.20)	\$ (1,219.20)	\$ (1,219.20)	\$ (1,219.20)
Utilidad antes de impuestos		\$ (1,591,811.01)	\$ 302,959.47	\$ 4,524,056.40	\$ 1,756,030.27	\$ 1,948,375.59
15% Trabajadores		\$ -	\$ (45,443.92)	\$ (678,608.46)	\$ (263,404.54)	\$ (292,256.34)
25% Impuesto a la Renta		\$ -	\$ (56,653.42)	\$ (845,998.55)	\$ (328,377.66)	\$ (364,346.24)
Utilidad después de impuestos		\$ (1,591,811.01)	\$ 200,862.13	\$ 2,999,449.40	\$ 1,164,248.07	\$ 1,291,773.02
Depreciaciones		\$ 2,577.75	\$ 2,577.75	\$ 2,577.75	\$ 2,095.30	\$ 2,095.30
Amortizaciones		\$ 1,219.20	\$ 1,219.20	\$ 1,219.20	\$ 1,219.20	\$ 1,219.20
Pago del crédito		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Valor de Salvamento						\$ 157,476.50
<b>Flujo de Efectivo Neto</b>	<b>\$ (175,510.35)</b>	<b>\$ (1,588,014.06)</b>	<b>\$ 204,659.08</b>	<b>\$ 3,003,246.35</b>	<b>\$ 1,167,562.57</b>	<b>\$ 1,452,564.02</b>
<b>Año</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Flujo de Efectivo Neto acumulado</b>		<b>\$ (1,588,014.06)</b>	<b>\$ (1,383,354.98)</b>	<b>\$ 1,619,891.36</b>	<b>\$ 2,787,453.93</b>	<b>\$ 4,240,017.95</b>

**Elaborado por: Orellana Gabriela**

### **2.3.2.3 Estado de Resultados Proyectado**

El estado de resultados proyectado conocido también como estados de ganancias o pérdidas, permite analizar el rendimiento anual de la empresa y compararlo con el de años anteriores o la perspectiva futura (Kaplan, 2008).

La declaración de ingresos proyectados revela:

- el crecimiento de la compañía de un año a otro,
- una comparación de sus recaudaciones y costos operativos en diferentes años y
- el éxito general de la compañía en un periodo más o menos extenso.

El cuadro que tenemos a continuación corresponde al estado de pérdidas o ganancias proyectado, de los datos provenientes de la información brindada de la empresa constructora:

**Cuadro No 50:** Estado de Resultados Proyectado.

<b>ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO</b>					
<b>Descripción</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>
Ventas	\$ 727,200.00	\$ 2,195,800.00	\$ 6,490,200.00	\$ 3,702,000.00	\$ 2,780,000.00
Costo de terrenos para proyectos	\$ 690,000.00	\$ 700,000.00	\$ 600,000.00	\$ 550,000.00	\$ 150,000.00
Costos de Materias Primas y Materiales de Construcción	\$ 758,700.00	\$ 573,427.50	\$ 628,725.00	\$ 659,025.00	\$ 246,187.50
Costos de Mano de Obra	\$ 157,369.11	\$ 162,090.19	\$ 166,952.89	\$ 171,961.48	\$ 177,120.32
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>\$ (878,869.11)</b>	<b>\$ 760,282.31</b>	<b>\$ 5,094,522.11</b>	<b>\$ 2,321,013.52</b>	<b>\$ 2,206,692.18</b>
Costo de alquiler de maquinaria pesada	\$ 16,476.19	\$ 12,857.14	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00	\$ 3,333.33
Costo de alquiler de maquinaria liviana	\$ 10,000.00	\$ 5,000.00	\$ 10,000.00	\$ 5,000.00	\$ 5,000.00
Costos de instalaciones y carpintería	\$ 586,000.00	\$ 339,000.00	\$ 450,000.00	\$ 450,000.00	\$ 150,000.00
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>\$ (1,491,345.30)</b>	<b>\$ 403,425.17</b>	<b>\$ 4,624,522.11</b>	<b>\$ 1,856,013.52</b>	<b>\$ 2,048,358.84</b>
Gastos de Administración y Ventas	\$ 96,668.75	\$ 96,668.75	\$ 96,668.75	\$ 96,668.75	\$ 96,668.75
Gastos Financieros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Depreciaciones	\$ 2,577.75	\$ 2,577.75	\$ 2,577.75	\$ 2,095.30	\$ 2,095.30
Amortizaciones	\$ 1,219.20	\$ 1,219.20	\$ 1,219.20	\$ 1,219.20	\$ 1,219.20
<b>Utilidad antes de Beneficios</b>	<b>\$ (1,591,811.01)</b>	<b>\$ 302,959.47</b>	<b>\$ 4,524,056.40</b>	<b>\$ 1,756,030.27</b>	<b>\$ 1,948,375.59</b>
15% Utilidades trabajadores	0	\$ 45,443.92	\$ 678,608.46	\$ 263,404.54	\$ 292,256.34
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>\$ (1,591,811.01)</b>	<b>\$ 257,515.55</b>	<b>\$ 3,845,447.94</b>	<b>\$ 1,492,625.73</b>	<b>\$ 1,656,119.25</b>
22 % Impuesto a la Renta	0	\$ 56,653.42	\$ 845,998.55	\$ 328,377.66	\$ 364,346.24
<b>Utilidad Neta</b>	<b>\$ (1,591,811.01)</b>	<b>\$ 200,862.13</b>	<b>\$ 2,999,449.40</b>	<b>\$ 1,164,248.07</b>	<b>\$ 1,291,773.02</b>

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

El estado de resultados se divide en ingresos, costos y gastos; además en este estado se ve reflejado la utilidad o pérdida de la empresa. A continuación se explicará como se proyectó en cada año y de que manera influyó en los resultados de la empresa:

- **Año 1:** En este año se estima la venta del 30% restante del proyecto Riveras de Misicata, pero la inversión es fuerte ya que se iniciarán los proyectos EOQUIN con alrededor de 10 casas y 32 departamentos y el proyecto Condominio Ricaurte con un aproximado de 12 casas; por lo que la empresa generará en su primer año pérdidas con un valor de \$1'591,811.01 debido a que los ingresos serán bajos en comparación con la inversión.
- **Año 2:** Para el segundo año la empresa construirá el proyecto del edificio Vista al Río de 38 departamentos y 7 locales comerciales, calculando ingresos del 20% del mismo y del proyecto EOQUIN; al igual se contará con las ventas del 60% el condominio Ricaurte. En este año la empresa al contar con mayores ingresos, comienza presentar resultados positivos y a generar utilidades con un valor estimado de \$200,862.13.
- **Año 3:** El tercer año de la empresa constructora obtendrá ingresos aproximados de las ventas del 80% del proyecto EOQUIN, 60% del Edificio Vista al Río, 40% del Condominio Ricaurte y realizará inversiones en los nuevos proyectos nuevos de condominio Challuabamba con 5 casas y EOQUIN 2 con un 20% por vender en el mismo año de 25 casas. La utilidad estimada tiene un incremento alto debido a la cantidad de proyectos que se espera vender en ese año, con un total de \$2'999,449.40.
- **Año 4:** Para este año se pretende concluir con la venta del Edificio Vista al Río del 20% y continuar con el 50% del proyecto EOQUIN 2 y el 50% de condominio Challuabamba. Como otra fuente de ingreso se tendrá el nuevo proyecto Viviendas del Austro con alrededor de 30 casas y el 20% de ventas del mismo. Los ingresos disminuyen a un valor de \$1'164,248.07; aunque sigue siendo una contribución favorable para la empresa.

- **Año 5:** En el último año se espera concluir con la venta del 50% del condominio Challuabamba y el 30% de EOQUIN 2; a su vez continuar con el ingreso de ventas del 30% de Viviendas el Austro e iniciar con el nuevo proyecto Condominio Austro, con una estimación de construcción de 10 casas. Es el cuarto año consecutivo que la empresa Constructora Orellana EOQUINCP C.L genera utilidades con un valor estimado de \$1'291,773.02; las que demuestran la solidez de las proyecciones futuras.

### **Ingresos, Costos y Gastos**

El balance de Estado de Resultados divide sus cuentas entre ingresos, costos y gastos; de acuerdo a los datos adquiridos de las estimaciones de proyectos futuros a 5 años, proporcionados por la empresa Constructora Orellana EOQUIN CP C.L.

### **Ingresos**

Los datos de los ingresos se calcularon en base a los valores promedio de cada proyecto planificado y a la distribución porcentual de sus ventas para el lapso establecido de 5 años.

### **Valores promedio proyectos planificados**

Los valores promedio de los proyectos se pueden conocer de acuerdo al rango de precios de cada tipo de vivienda, más la proyección de locales comerciales. El valor promedio, que al multiplicarlo por el número de viviendas por construir, dio como resultado el valor total que se pretende ganar por cada uno. En el siguiente cuadro se puede apreciar estas clasificaciones, según el orden de proyectos que se busca edificar a partir del año 2017 hasta el 2021.

**Cuadro No 51:** Valor promedio proyectos planificados.

PROYECTOS PARA LOS PRÓXIMOS 5 AÑOS							
Proyecto	Valor promedio departamentos	Núm. de departamentos	Valor promedio casas	Núm. de casas	Valor promedio locales comerciales	Núm. de locales comerciales	Valor comercial total
Riveras de miscata			\$ 151,500.00	16			\$ 2,424,000.00
EOQUIN	\$ 95,000.00	32	\$ 95,000.00	10			\$ 3,990,000.00
Condominio Ricaurte			\$ 89,000.00	12			\$ 1,068,000.00
Vista al Río	\$ 95,000.00	38			\$ 25,000.00	7	\$ 3,785,000.00
EOQUIN 2			\$ 120,000.00	25			\$ 3,000,000.00
Condominio Chaullabamba			\$ 230,000.00	5			\$ 1,150,000.00
Viviendas del Austro			\$ 145,000.00	30			\$ 4,350,000.00
Condominio Austro			\$ 162,500.00	10			\$ 1,625,000.00
Total							\$ 21,392,000.00

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

El valor promedio de cada proyecto, conforme el número de casas, departamentos o locales comerciales que se construirán, dio como resultado un valor total estimado de cada uno, que sumándolos se obtiene en total \$21'392.000,00. Esto representa un aproximado de ingresos por ventas de vivienda para luego de 5 años.

Los proyectos más grandes que generan una mayor cantidad de utilidad, son el primer condominio llamado EOQUIN, con 32 departamentos y alrededor de 10 casas, que dan un valor comercial total de \$3'990.00,00 y Viviendas del Austro con 4'350.000,00; esto se debe en el primer caso a la diversificación de construcción que se pretende desarrollar y en el segundo al precio elevado de los rangos de precios de las casas en proyección. Mientras que el valor comercial más bajo corresponde a Condominio Ricaurte con \$1'068.000,00; debido a los precios bajos estimados de los rangos de precios.

#### **Distribución porcentual de ventas de los proyectos**

El cuadro a continuación demuestra los proyectos estimados de acuerdo al valor promedio de las viviendas y locales comerciales, dividiendo sus ventas a los próximos 5 años.

**Cuadro No 52:** Distribución de ventas de proyectos.

<b>DISTRIBUCIÓN DE VENTA DE PROYECTOS POR AÑOS EN PORCENTAJES</b>												
<b>Proyecto</b>	<b>Valor promedio departamentos</b>	<b>Núm. de departamentos</b>	<b>Valor promedio casas</b>	<b>Núm. de casas</b>	<b>Valor promedio locales comerciales</b>	<b>Núm. de locales comerciales</b>	<b>Valor comercial total</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>Riveras de Misicata</b>			\$ 151,500.00	16			\$ 2,424,000.00	30%				
<b>EOQUIN</b>	\$ 95,000.00	32	\$ 95,000.00	10			\$ 3,990,000.00		20%	80%		
<b>Condominio Ricaurte</b>			\$ 89,000.00	12			\$ 1,068,000.00		60%	40%		
<b>Vista al Río</b>	\$ 95,000.00	38			\$ 25,000.00	7	\$ 3,785,000.00		20%	60%	20%	
<b>EOQUIN 2</b>			\$ 120,000.00	25			\$ 3,000,000.00			20%	50%	30%
<b>Condominio Chaullabamba</b>			\$ 230,000.00	5			\$ 1,150,000.00				50%	50%
<b>Viviendas del Austro</b>			\$ 145,000.00	30			\$ 4,350,000.00				20%	30%
<b>Condominio Austro</b>			\$ 162,500.00	10			\$ 1,625,000.00					
<b>Total</b>							<b>\$ 21,392,000.00</b>					

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

En los ingresos del Estado de Resultados, es necesario incluir las ventas según los proyectos y sus años planificados. Primero, el condominio Riveras de Misicata espera finiquitar el total de sus ventas restantes del 30%. Luego, para el siguiente año se iniciará con las ventas de los proyectos construidos desde el 2017 que corresponden a EOQUIN, Condominio Ricaurte y Vista al Río; los mismos que continuarán para el 2019 más las ventas del EOQUIN 2. Estos 2 últimos proyectos seguirán en proceso de venta para el 2020, con adición del Condominio Challuabamba y Viviendas del Austro. Por último se concluirá con EOQUIN 2 para el 2021, al igual que Condominio Challuabamba; sin embargo Viviendas del Austro alargará sus ventas para después de este periodo de tiempo estimado y, a su vez se tendrá el nuevo Condominio Austro pero sin presentar ventas para el 2021.

### **Costos**

La siguiente información proporcionada para los datos de los costos del Estado de Resultados de la empresa Constructora Orellana EOQUINCP C.L, provinieron de los costos de: terrenos por proyecto, materiales para la construcción, mano de obra, alquiler de maquinaria pesada y liviana e instalaciones y carpintería.

Costo de terrenos por proyecto

**Cuadro No 53:** Distribución de inversiones en terrenos para proyectos.

<b>DISTRIBUCIÓN DE INVERSIONES EN TERRENO PARA PROYECTOS POR AÑOS EN DÓLARES</b>						
<b>Proyecto</b>	<b>Valor Inversión</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>Riveras de misicata</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>EOQUIN</b>	\$ 500,000.00	\$ 500,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Condominio Ricaurte</b>	\$ 190,000.00	\$ 190,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Vista al Río</b>	\$ 700,000.00	\$ -	\$ 700,000.00	\$ -	\$ -	\$ -
<b>EOQUIN 2</b>	\$ 400,000.00	\$ -	\$ -	\$ 400,000.00	\$ -	\$ -
<b>Condominio Chaullabamba</b>	\$ 200,000.00	\$ -	\$ -	\$ 200,000.00	\$ -	\$ -
<b>Viviendas del Austro</b>	\$ 550,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 550,000.00	\$ -
<b>Condominio Austro</b>	\$ 150,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 150,000.00
<b>Total</b>	<b>\$2,690,000.00</b>	<b>\$ 690,000.00</b>	<b>\$ 700,000.00</b>	<b>\$ 600,000.00</b>	<b>\$ 550,000.00</b>	<b>\$ 150,000.00</b>

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

El cuadro previo sobre la distribución de acuerdo a las inversiones en terrenos de los proyectos planificados a 5 años, demuestra el proyecto en el cual se invierte para la compra del terreno y el año en el que se realiza. Dando un total de \$2'690.000,00 de la suma de todos los terrenos estimados. Por otro lado, en el caso del Condominio Riveras de Misicata se puede apreciar que no posee dicha inversión al ser un proyecto que

fue ya invertido en terreno en el año 2015. Sin embargo, es necesario recalcar que se lo toma en cuenta para los cálculos realizados por el faltante del 30% de sus ventas, que se busca terminar de vender para el siguiente año 2017.

### Costo de materiales

**Cuadro No 54:** Distribución de costos de materiales.

<b>DISTRIBUCIÓN DE COSTOS DE MATERIALES</b>						
<b>Proyecto</b>	<b>Valor materia prima y materiales</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>Riveras de misicata</b>		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>EOQUIN</b>	\$ 598,500.00	\$ 598,500.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Condominio Ricaurte</b>	\$ 160,200.00	\$ 160,200.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Vista al Río</b>	\$ 567,750.00	\$ -	\$ 567,750.00	\$ -	\$ -	\$ -
<b>EOQUIN 2</b>	\$ 450,000.00	\$ -	\$ -	\$ 450,000.00	\$ -	\$ -
<b>Condominio Challabamba</b>	\$ 172,500.00	\$ -	\$ -	\$ 172,500.00	\$ -	\$ -
<b>Viviendas del Austro</b>	\$ 652,500.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 652,500.00	\$ -
<b>Condominio Austro</b>	\$ 243,750.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 243,750.00
<b>Total</b>	\$2,845,200.00	\$ 758,700.00	\$ 567,750.00	\$ 622,500.00	\$ 652,500.00	\$ 243,750.00

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

El costo de materiales se calculó como el 15% del precio de venta de cada inmueble por construir, basándonos en los datos de los proyectos anteriores construidos por la empresa. También se estimó un incremento del 1% anual del costo de materiales de construcción. El resultado de cada año se puede apreciar en el cuadro, dando como total de todos los proyectos \$2'845.200,00 que se costarán los materiales para la construcción en el lapso de los 5 años de edificación.

Costo de Mano de Obra

Cuadro No 55: Mano de obra directa.

MANO DE OBRA DIRECTA										
Operativos	Salario Mensual	Horas extraordinarias	XIII Sueldo	XIV Sueldo	Vacaciones	Fondos Reserva	Aporte Patronal 12,15%	Total mensual	Total anual	Núm Horas extraordinarias
Residente de obra	800.00		66.67	30.50	33.33	66.64	97.20	1,094.34	13,132.08	
Maestro mayor	520.00	17.33	44.78	30.50	22.39	43.32	65.29	743.60	8,923.22	4
Operador de bodega	373.65		31.14	30.50	15.57	31.13	45.40	527.38	6,328.56	
Albañil	460.00	15.33	39.61	30.50	19.81	38.32	57.75	661.32	7,935.85	4
Albañil 2	460.00	15.33	39.61	30.50	19.81	38.32	57.75	661.32	7,935.85	4
Albañil 3	460.00	15.33	39.61	30.50	19.81	38.32	57.75	661.32	7,935.85	4
Albañil 4	460.00	15.33	39.61	30.50	19.81	38.32	57.75	661.32	7,935.85	4
Albañil 5	460.00	15.33	39.61	30.50	19.81	38.32	57.75	661.32	7,935.85	4
Albañil 6	460.00	15.33	39.61	30.50	19.81	38.32	57.75	661.32	7,935.85	4
Albañil 7	460.00	15.33	39.61	30.50	19.81	38.32	57.75	661.32	7,935.85	4
Albañil 8	460.00	15.33	39.61	30.50	19.81	38.32	57.75	661.32	7,935.85	4
Albañil 9	460.00	15.33	39.61	30.50	19.81	38.32	57.75	661.32	7,935.85	4
Albañil 10	460.00	15.33	39.61	30.50	19.81	38.32	57.75	661.32	7,935.85	4
Albañil 11	460.00	15.33	39.61	30.50	19.81	38.32	57.75	661.32	7,935.85	4
Peón 1	400.00	13.33	34.44	30.50	17.22	33.32	50.22	579.04	6,948.48	4
Peón 2	400.00	13.33	34.44	30.50	17.22	33.32	50.22	579.04	6,948.48	4
Peón 3	400.00	13.33	34.44	30.50	17.22	33.32	50.22	579.04	6,948.48	4
Peón 4	400.00	13.33	34.44	30.50	17.22	33.32	50.22	579.04	6,948.48	4
Peón 5	400.00	13.33	34.44	30.50	17.22	33.32	50.22	579.04	6,948.48	4
Peón 6	400.00	13.33	34.44	30.50	17.22	33.32	50.22	579.04	6,948.48	4
<b>TOTAL:</b>	<b>\$ 9,153.65</b>	<b>\$ 266.00</b>	<b>\$784.97</b>	<b>\$610.00</b>	<b>\$ 392.49</b>	<b>\$762.50</b>	<b>\$1,144.49</b>	<b>\$13,114.09</b>	<b>\$ 157,369.11</b>	

Realizado por: Orellana Gabriela

El costo de mano de obra posee el número de empleados y los perfiles necesarios para la construcción de un estimado de 15 casas. Por lo que se puede apreciar los cargos y los salarios mensuales de cada uno de ellos. Cabe explicar que la Constructora Orellana EOQUINCP C.L necesita por cada peón, dos albañiles; al igual que son básicos el maestro mayor, residente de obra y el operador de bodega. Como fue explicado anteriormente en el punto 2.2.3.3 de la estructura salarial, estos dos últimos cargos no trabajan horas extraordinarias.

Los salarios mensuales cumplen con los salarios básicos por ley de cada empleado, estos datos se pueden encontrar en los Anexos 2.1, 2.2 y 2.; información proporcionada por Ministerio de Trabajo del Ecuador.

El cálculo realizado para el costo de mano de obra, se realizó estimando el 3% de incremento anual, debido a las variaciones en el sector de la construcción. A su vez se proyectó 4 horas extraordinarias por mes, para la mano de obra; basados en datos históricos de los proyectos anteriores. El resultado mensual del costo equivale a \$13.114,09 y el resultado por los doce meses del año es de \$157.369,11.

### Costo de Alquiler de Maquinaria

#### Pesada

**Cuadro No 56:** Distribución de costos de alquiler de maquinaria pesada.

<b>DISTRIBUCIÓN DE COSTOS DE ALQUILER DE MAQUINARIA PESADA</b>				
<b>Valor promedio de maquinaria unitario</b>	\$ 285.71	\$ 333.33	\$ 285.71	
<b>Proyecto</b>	<b># de departamentos</b>	<b># de casas</b>	<b># de locales comerciales</b>	<b>Total</b>
<b>Riveras de miscata</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>EOQUIN</b>	\$ 9,142.86	\$ 3,333.33	\$ -	\$ 12,476.19
<b>Condominio Ricaurte</b>	\$ -	\$ 4,000.00	\$ -	\$ 4,000.00
<b>Vista al Río</b>	\$ 10,857.14	\$ -	\$ 2,000.00	\$ 12,857.14
<b>EOQUIN 2</b>	\$ -	\$ 8,333.33	\$ -	\$ 8,333.33
<b>Condominio Chaullabamba</b>	\$ -	\$ 1,666.67	\$ -	\$ 1,666.67
<b>Viviendas del Austro</b>	\$ -	\$ 10,000.00	\$ -	\$ 10,000.00
<b>Condominio Austro</b>	\$ -	\$ 3,333.33	\$ -	\$ 3,333.33

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

La maquinaria pesada, como su nombre lo indica, corresponde al equipo de construcción de mayor peso, como por ejemplo: volquetas, retro excavadoras, etc.

La distribución de costos se tomo del valor de alquiler de maquinaria pesada, dependiendo del tipo de vivienda a construir. En el primer caso, se calculó el valor promedio unitario de maquinaria para un estimado de 35 departamentos de un edificio con el valor de \$10.000 (incluyendo locales comerciales) y de un aproximado de 15 casas en \$5.000; información obtenida según los datos de proyectos anteriores de la empresa Constructora Orellana EOQUINCP C.L. El resultado se dio multiplicando este precio promedio unitario, por el número de departamentos, casas o locales comerciales de cada proyecto, como se puede observar en el cuadro 55. Dando como resultado el costo total del alquiler de maquinaria pesada de cada uno de los proyectos planificados.

## **Liviana**

**Cuadro No 57:** Distribución de costos alquiler de maquinaria liviana.

<b>DISTRIBUCIÓN DE COSTOS DE ALQUILER DE MAQUINARIA LIVIANA</b>					
<b>Años</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>Número de proyectos</b>	2	1	2	1	1
<b>Valor por proyecto</b>	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
<b>Valor total</b>	10,000.00	5,000.00	10,000.00	5,000.00	5,000.00

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

La maquinaria liviana se caracteriza por su ligera y más fácil operación, como por ejemplo: vibro-apisonadores, concreteras, vibradores, etc. La distribución de los costos de alquiler de maquinaria liviana se valoran aproximadamente en \$5.000 por proyecto; variando su valor total de acuerdo al número de proyectos realizados en cada año. Este precio se obtiene según los datos provenientes de la empresa de últimas construcciones de vivienda.

## Costo de Instalaciones y Carpintería

**Cuadro No 58:** Distribución de costos de instalaciones y carpintería.

<b>DISTRIBUCIÓN DE LOS COSTOS INSTALACIONES Y CARPINTERÍA</b>				
<b>Valor promedio instalaciones y carpintería</b>	\$ 8,000.00	\$ 15,000.00	\$ 5,000.00	
<b>Proyecto</b>	<b>Núm. de departamentos</b>	<b>Núm. de casas</b>	<b>Núm. de locales comerciales</b>	<b>Total proyecto</b>
<b>Riveras de misicata</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>EOQUIN</b>	\$ 256,000.00	\$ 150,000.00	\$ -	\$ 406,000.00
<b>Condominio Ricaurte</b>	\$ -	\$ 180,000.00	\$ -	\$ 180,000.00
<b>Vista al Río</b>	\$ 304,000.00	\$ -	\$ 35,000.00	\$ 339,000.00
<b>EOQUIN 2</b>	\$ -	\$ 375,000.00	\$ -	\$ 375,000.00
<b>Condominio Chaullabamba</b>	\$ -	\$ 75,000.00	\$ -	\$ 75,000.00
<b>Viviendas del Austro</b>	\$ -	\$ 450,000.00	\$ -	\$ 450,000.00
<b>Proyecto nuevo</b>	\$ -	\$ 150,000.00	\$ -	\$ 150,000.00
<b>Total</b>	<b>\$ 560,000.00</b>	<b>\$1,380,000.00</b>	<b>\$ 35,000.00</b>	<b>\$ 1,975,000.00</b>

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

Las instalaciones requeridas para la construcción de viviendas se indican dentro de la explicación del producto de la empresa, del estudio de mercado (punto: 2.1.6). La carpintería que posee cada inmueble hace referencia a: closets, muebles de cocina, veladores, de cine en casa, de baños, entre otros.

El valor promedio de instalaciones y carpintería calculado para departamentos es de \$8.000, locales comerciales \$5.000 y el de casas \$15.000. El costo de cada proyecto de instalaciones y carpintería se calcula multiplicando por el número de inmueble construido; luego se suman los valores por cada proyecto para sacar un total general aproximado entre todos ellos de \$1'975.000,00.

### Gastos

Los gastos que incluye la empresa Constructora Orellana EOQUINCP C.L dentro del Estado de Resultados Proyectado, se encuentran conformados por: gastos administrativos y financieros, depreciaciones y amortizaciones. Sin embargo, no se

presentan gastos financieros debido a que la compañía no asume intereses de deudas adquiridas. Esto se debe a que la empresa financia sus proyectos con capital propio, como se explico anteriormente en el punto de financiamiento.

## Gastos Administrativos

**Cuadro No 59: Gastos Administrativos**

GASTOS ADMINISTRATIVOS								
Administrativos	Salario Mensual	XIII Sueldo	XIV Sueldo	Vacaciones	Fondos Reserva	Aporte Patronal 12,15%	Total mensual	Total anual
Gerente	\$ 2,000.00	\$ 166.67	\$ 30.50	\$ 83.33	\$ 166.60	\$ 243.00	\$ 2,690.10	\$ 32,281.20
Presidente	\$ 1,200.00	\$ 100.00	\$ 30.50	\$ 50.00	\$ 99.96	\$ 145.80	\$ 1,626.26	\$ 19,515.12
Jefe de Planificación y análisis	\$ 800.00	\$ 66.67	\$ 30.50	\$ 33.33	\$ 66.64	\$ 97.20	\$ 1,094.34	\$ 13,132.08
Jefe de Ventas	\$ 750.00	\$ 62.50	\$ 30.50	\$ 31.25	\$ 62.48	\$ 91.13	\$ 1,027.85	\$ 12,334.20
Dibujante	\$ 400.00	\$ 33.33	\$ 30.50	\$ 16.67	\$ 33.32	\$ 48.60	\$ 562.42	\$ 6,749.04
Auxiliar Administrativo	\$ 373.65	\$ 31.14	\$ 30.50	\$ 15.57	\$ 31.13	\$ 45.40	\$ 527.38	\$ 6,328.56
Secretaria	\$ 373.65	\$ 31.14	\$ 30.50	\$ 15.57	\$ 31.13	\$ 45.40	\$ 527.38	\$ 6,328.56
<b>Total</b>	<b>\$ 5,897.30</b>	<b>\$ 491.44</b>	<b>\$213.50</b>	<b>\$ 245.72</b>	<b>\$ 491.25</b>	<b>\$ 716.52</b>	<b>\$ 8,055.73</b>	<b>\$ 96,668.75</b>

**Elaborado por: Orellana Gabriela**

Los gastos administrativos se encuentran conformados por el personal que labora dentro de oficina como se enlista en el cuadro 58. Los salarios mensuales y anuales están calculados en base a la estructura salarial del cuadro 43; dando como resultado un total anual de la suma de todos los valores de \$96.668,75. Los mismos que pasan a formar parte de los gastos de la empresa.

## Depreciaciones

**Cuadro 60: Depreciaciones**

DEPRECIACIONES						
Activos Fijos	Valor activo	Vida útil en años	Vida útil restante actual en años	Vida útil restante al finalizar el proyecto	Valor depreciación anual	Valor al finalizar el proyecto
Terreno local de oficina	\$ 150,000.00	Indefinida	Indefinida	Indefinida	-	\$ 150,000.00
Local de oficina	\$ 30,000.00	20	8	3	1,500.00	\$ 4,500.00
Equipo de computacion	\$ 1,447.35	3	3	0	482.45	\$ -
Muebles de oficina	\$ 3,000.00	10	10	5	300.00	\$ 1,500.00
Herramientas	\$ 2,953.00	10	10	5	295.30	\$ 1,476.50
<b>Total</b>	<b>\$ 187,400.35</b>				<b>\$ 2,577.75</b>	<b>\$ 157,476.50</b>

**Elaborado por: Orellana Gabriela**

Las depreciaciones calculadas sobre los activos fijos de la empresa corresponden al terreno del local de oficina, el cual posee una vida útil indefinida; el local de oficina que tiene 20 años de vida útil, presenta únicamente 8 años restantes de vida útil a un valor de \$4.500,00, ya que fue adquirido hace 12 años atrás, concluyendo con 3 años de vía al finalizar el proyecto después de 5.

Por otra parte, el equipo de computación se deprecia en un lapso de 3 años, con un valor de depreciación anual de \$482,45; los mismos que no poseen más vida útil al finiquitar el lapso del proyecto. Los muebles de oficina y herramientas se devalúan a 10 años, obteniendo su depreciación anual en \$300; siendo considerados cada uno de estos activos fijos como nuevos. Finalmente la suma de todos estos totales da como resultado \$157.476,50 de depreciaciones al finalizar el proyecto.

### **Amortizaciones**

**Cuadro No 61: Amortizaciones**

<b>AMORTIZACIONES</b>			
<b>Activos Diferidos</b>	<b>Valor activo</b>	<b>Años de amortización</b>	<b>Valor amortización anual</b>
Estudio de factibilidad	\$ 2,760.00	5	\$ 552.00
Permiso municipal	\$ 238.00	5	\$ 47.60
Permiso bomberos	\$ 98.00	5	\$ 19.60
Gastos de constitución	\$ 3,000.00	5	\$ 600.00
<b>Total</b>	<b>\$ 6,096.00</b>		<b>\$ 1,219.20</b>

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

Dentro de las amortizaciones esta el estudio de factibilidad y los demás permisos que son necesarios para que la empresa pueda funcionar. Estos activos se amortizan a 5 años por la duración estimada del proyecto; generando los valores totales de amortización anual al dividir el valor del activo para el número de años y dando así como total general el valor de \$1,219.20 de la suma de amortizaciones.

### 2.3.3 Criterios de evaluación

Los indicadores utilizados para el desarrollo de criterios de evaluación se encuentran divididos en los siguientes puntos: periodo de recuperación de la inversión, VAN (Valor Actual Neto) y TIR (Tasa Interna de Retorno). Al igual que se encuentra la tasa de descuento necesaria para la obtención de los resultados de estos dos últimos indicadores mencionados.

#### Periodo de recuperación de la inversión (Payback)

Este periodo de recuperación es el tiempo requerido para que una compañía recupere su inversión inicial en un proyecto, calculado a partir de las entradas de efectivo (Gitman & Zutter, 2012).

**Cuadro No 62:** Indicadores principales de evaluación.

INDICADORES PRINCIPALES				
Payback ( <i>Recuperación de la Inversión</i> )		(Menor al plazo)		
Año de Recuperación de la Inversión				2
Diferencia con Inversión Inicial		Inv. Inicial	Flujo acumulado año de recuperación	Diferencia
		\$ 175,510.35	-\$ 1,383,354.98	\$ 1,558,865.33
		Flujo año siguiente	Meses	Flujo mensual promedio
Flujo Mensual Promedio Año Siguiente		\$ 3,003,246.35	12	\$ 250,270.53
		Diferencia	Flujo mensual promedio	Meses
Número de Meses		\$ 1,558,865.33	\$ 250,270.53	6
PAYBACK	2	Años	6	Meses

**Realizado por:** Orellana Gabriela

El periodo de recuperación del proyecto según los cálculos es de 2 años 6 meses; en el sector de la construcción es un tiempo aceptable para recuperar la inversión, debido a los elevados montos que se manejan para cada proyecto. El payback se calcula sumando la inversión inicial más los flujos netos que genera el proyecto cada año. Para dar un resultado más exacto, se estima también el flujo neto mensual.

## Tasa de Descuento

**Cuadro No 63:** Cálculo tasa de descuento del proyecto.

Cálculo de la tasa de descuento del proyecto				
Financiamiento	\$	Participación	Costo	Costo Ponderado
Crédito	-	0.00%		
Aporte de socios	2,045,510.35	100.00%	21.30%	21.30%
<b>Total</b>	<b>\$ 2,045,510.35</b>	<b>100.00%</b>		<b>21.30%</b>

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

La tasa de descuento del proyecto se calculó primeramente en base a la inflación anual del 1.3% según el informe de Septiembre del 2016 del Banco Central del Ecuador (Banco Central del Ecuador, 2016), más la tasa bancaria del 12% que es un estimado de lo que cobraría un banco para un crédito de un monto alto y por último más la prima por riesgo del 8% tomada de acuerdo al proyecto y al sector al que se enfoca; dando como resultado un 21,30%.

## VAN

El valor actual neto o valor presente neto (VPN) es el método más usado por la mayoría de empresas grandes para evaluar proyectos de inversión. Si el VAN es mayor que \$0, el proyecto se acepta; si es menor que \$0, se rechaza (Gitman & Zutter, 2012).

**Cuadro No 64:** Payback, VAN y TIR.

<b>Payback</b>	<b>3 Años 5 Meses</b>
<b>VAN</b>	<b>\$ 220,669.95</b>
<b>TIR</b>	<b>23.57%</b>
<b>Payback</b>	<b>2 Años 6 Meses</b>
<b>VAN</b>	<b>\$ 1,429,572.02</b>
<b>TIR</b>	<b>57.88%</b>

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

El valor actual neto es positivo, por lo que se acepta el proyecto. Esto demuestra que es un proyecto viable y factible para su ejecución, dando como resultado un valor estimado de \$1'429.572,02. El mismo que se calculó trayendo los flujos de los 5 años proyectados y restando la inversión inicial, con la tasa de descuento del 21,30%

## **TIR**

La tasa interna de rendimiento o de retorno es una de las técnicas más usadas de elaboración de presupuesto de capital. Si la TIR es mayor que el costo de capital, se acepta el proyecto; si es menor, se rechaza (Gitman & Zutter, 2012).

Esta se calcula buscando la tasa con el que el VAN es igual a cero; para los flujos netos utilizados en el cálculo de la TIR se tomó en cuenta el 15% de participación de los trabajadores por ley y el 25% de impuesto a la renta, dando como resultado 57,88%, que es mayor a la tasa de descuento de 21,30%. La tasa interna de retorno es mayor a la tasa de descuento, demostrando así que el proyecto tiene futuro, basándonos en las estimaciones económicas.

### 2.3.4 Punto de equilibrio

**Cuadro No 65:** Punto de equilibrio.

<b>PUNTO DE EQUILIBRIO</b>						
	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Ventas anuales</b>	\$ 727,200.00	\$ 2,195,800.00	\$ 6,490,200.00	\$ 3,702,000.00	\$ 2,780,000.00	\$ 15,895,200.00
<b>Costos Variables</b>	\$ 2,218,545.30	\$ 1,792,374.83	\$ 1,865,677.89	\$ 1,845,986.48	\$ 731,641.16	\$ 8,454,225.66
Costo de terrenos para proyectos	\$ 690,000.00	\$ 700,000.00	\$ 600,000.00	\$ 550,000.00	\$ 150,000.00	\$ 2,690,000.00
Costos de Materias Primas y Materiales de Construcción	\$ 758,700.00	\$ 573,427.50	\$ 628,725.00	\$ 659,025.00	\$ 246,187.50	\$ 2,866,065.00
Costos de Mano de Obra	\$ 157,369.11	\$ 162,090.19	\$ 166,952.89	\$ 171,961.48	\$ 177,120.32	\$ 835,493.99
Costo de alquiler de maquinaria pesada	\$ 16,476.19	\$ 12,857.14	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00	\$ 3,333.33	\$ 52,666.67
Costo de alquiler de maquinaria liviana	\$ 10,000.00	\$ 5,000.00	\$ 10,000.00	\$ 5,000.00	\$ 5,000.00	\$ 35,000.00
Costos de instalaciones y carpintería	\$ 586,000.00	\$ 339,000.00	\$ 450,000.00	\$ 450,000.00	\$ 150,000.00	\$ 1,975,000.00
Costos Fijos	\$ 100,465.70	\$ 100,465.70	\$ 100,465.70	\$ 99,983.25	\$ 99,983.25	\$ 501,363.62
Gastos de sueldos administrativos	\$ 96,668.75	\$ 96,668.75	\$ 96,668.75	\$ 96,668.75	\$ 96,668.75	\$ 483,343.77
Costos Financieros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Depreciaciones	\$ 2,577.75	\$ 2,577.75	\$ 2,577.75	\$ 2,095.30	\$ 2,095.30	\$ 11,923.85
Amortizaciones	\$ 1,219.20	\$ 1,219.20	\$ 1,219.20	\$ 1,219.20	\$ 1,219.20	\$ 6,096.00

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

El punto de equilibrio se obtuvo de la suma del costo total variable de \$8'454.255,66 más el valor total de los costos fijos \$501.363,62 de los 5 años proyectados, ubicándose así con \$8.955.589,28 de ventas totales durante la vida útil del proyecto. Debido a la característica propia del sector, no se puede determinar un valor exacto por año, pues existen periodos de mucha inversión en los cuales se construyen la mayor parte de los proyectos y periodos de recuperación donde se venden los mismos.

### **2.3.5 Análisis de sensibilidad**

Para el análisis de sensibilidad se tomaron en cuenta 2 escenarios, basados en las características propias del sector de la construcción; una reducción de ingresos hasta el que el VAN sea negativo y un incremento de costos que de la misma forma de como resultado un VAN negativo. Es necesario mencionar que para el cálculo de los 2 escenarios se consideró como base el escenario donde se tiene un incremento del costo de los materiales en 1% anual y un incremento anual de 3% de sueldos. Por lo que en el escenario de aumentos de costos es adicional a este incremento que se considera en todos los escenarios por la inflación e imprevistos.

La tasa de descuento que fue aplicada para los escenarios corresponde al 12,30% que fue descrita anteriormente dentro de los criterios de evaluación.



## Sensibilidad al Aumento de Costos

**Cuadro No 67:** Estado de flujo proyectado con cambios en los costos.

<b>ESTADO DE FLUJO PROYECTADO CON CAMBIOS EN LOS COSTOS</b>						
<b>Descripción</b>	<b>Año 0</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>
Inversiones fijas	\$ (169,414.35)					
Inversiones Diferidas	\$ (6,096.00)					
Crédito	\$ -					
Ingresos		\$ 727,200.00	\$ 2,195,800.00	\$ 6,490,200.00	\$ 3,702,000.00	\$ 2,780,000.00
Costo de terrenos para proyectos		\$ (908,870.40)	\$ (922,042.43)	\$ (790,322.09)	\$ (724,461.91)	\$ (197,580.52)
Costos de Materias Primas y Materiales de Construcción		\$ (999,362.28)	\$ (755,320.70)	\$ (828,158.76)	\$ (868,070.02)	\$ (324,279.03)
Costos de Mano de Obra		\$ (207,287.14)	\$ (213,505.76)	\$ (219,910.93)	\$ (226,508.26)	\$ (233,303.51)
Gastos de sueldos administrativos		\$ (127,332.42)	\$ (127,332.42)	\$ (127,332.42)	\$ (127,332.42)	\$ (127,332.42)
Costo de alquiler de maquinaria pesada		\$ (21,702.50)	\$ (16,935.47)	\$ (13,172.03)	\$ (13,172.03)	\$ (4,390.68)
Costo de alquiler de maquinaria liviana		\$ (13,172.03)	\$ (6,586.02)	\$ (13,172.03)	\$ (6,586.02)	\$ (6,586.02)
Costos de instalaciones y carpintería		\$ (771,881.24)	\$ (446,531.98)	\$ (592,741.56)	\$ (592,741.56)	\$ (197,580.52)
Costos Financieros		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Depreciaciones		\$ (2,577.75)	\$ (2,577.75)	\$ (2,577.75)	\$ (2,095.30)	\$ (2,095.30)
Amortizaciones		\$ (1,219.20)	\$ (1,219.20)	\$ (1,219.20)	\$ (1,219.20)	\$ (1,219.20)
Utilidad antes de impuestos		\$ (2,326,204.96)	\$ (296,251.73)	\$ 3,901,593.22	\$ 1,139,813.27	\$ 1,685,632.80
15% Trabajadores		\$ -	\$ -	\$ (585,238.98)	\$ (170,971.99)	\$ (252,844.92)
25% Impuesto a la Renta		\$ -	\$ -	\$ (729,597.93)	\$ (213,145.08)	\$ (315,213.33)
Utilidad después de impuestos		\$ (2,326,204.96)	\$ (296,251.73)	\$ 2,586,756.31	\$ 755,696.20	\$ 1,117,574.55
Depreciaciones		\$ 2,577.75	\$ 2,577.75	\$ 2,577.75	\$ 2,095.30	\$ 2,095.30
Amortizaciones		\$ 1,219.20	\$ 1,219.20	\$ 1,219.20	\$ 1,219.20	\$ 1,219.20
Pago del crédito		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Valor de Salvamento						\$ 157,476.50
<b>Flujo de Efectivo Neto</b>	<b>\$ (175,510.35)</b>	<b>\$ (2,322,408.01)</b>	<b>\$ (292,454.78)</b>	<b>\$ 2,590,553.26</b>	<b>\$ 759,010.70</b>	<b>\$ 1,278,365.55</b>
<b>Año</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Flujo de Efectivo Neto acumulado</b>		\$ (2,322,408.01)	\$ (2,614,862.79)	\$ (24,309.53)	\$ 734,701.17	\$ 2,013,066.72

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

En el segundo escenario la empresa demuestra que sí podría asumir medianamente un incremento de costos. La constructora tendría que tener una subida general de todos los componentes del costo como: mano de obra, materiales y demás, para llegar al aumento del 32% de costos que fue calculado.

## Comparación escenarios

**Cuadro No68:** Comparación escenarios.

<b>COMPARACIÓN ESCENARIOS</b>			
<b>Indicador</b>	<b>Escenario normal</b>	<b>Con variación en costos</b>	<b>Con variación en ingresos</b>
<b>Payback</b>	2 Años 6 Meses	3 Años 3 Meses	3 Años 3 Meses
<b>VAN</b>	\$ 1,429,572.02	(\$ 1.00)	(\$ 1.00)
<b>TIR</b>	57.88%	21.30%	21.30%
<b>Tasa de descuento</b>	21.30%	21.30%	21.30%
<b>Decisión de inversión</b>	<b>Aceptar el proyecto</b>	<b>Rechazar el proyecto</b>	<b>Rechazar el proyecto</b>

**Elaborado por:** Orellana Gabriela

### 2.4 Conclusiones

En este capítulo se realizaron los principales estudios del presente trabajo, por lo que es necesario realizar las conclusiones en base a cada uno de dichos estudios.

#### Estudio de mercado

El mercado de la construcción de la ciudad de Cuenca se encuentra deprimido en la actualidad, debido a diferentes factores políticos, económicos y sociales del entorno. Dicha industria enfrenta un proceso de recesión, que según los expertos mejorará en el transcurso de los años. La necesidad de seguridad en el caso de la vivienda, que se aprecia en la Pirámide de Maslow, seguirá brotando y creciendo en toda sociedad; por lo que la empresa continuará trabajando y compitiendo en tal mercado.

Los clientes prefieren los tipos de viviendas como casas y departamentos, siendo la primera opción la tenencia más alta por parte de la población azuaya, que representa el 76% del total de 273.186 viviendas particulares y colectivas, y la segunda le sigue con el 8,8% según el censo 2010. El 45,9% de un total de 86.538 hogares pertenece a personas que poseen su casa propia y totalmente pagada, demostrando que la mayor parte de la población aún prefiere comprar su vivienda antes que arrendarla.

En el caso de Constructora Orellana EOQUINCP C.L, la empresa mantendrá la edificación de casas y retomará la construcción de departamentos. A pesar de la disminución y reducción que existe en el número y precio de viviendas, la constructora plantea nuevos proyectos de construcción que competirán con las demás empresas constructoras inmobiliarias. Por esto, se dirigirá a los segmentos socioeconómicos Medio y Medio Alto, que corresponden a rangos de precios entre \$70 a \$110 mil en el primer caso y de \$110 a \$300 mil en el segundo. Teniendo valores de casas proyectadas que oscilan desde los 90\$ a 150\$ mil y los departamentos de \$70 a \$120 mil; los cuales forman parte de los rangos establecidos por la competencia que van desde \$61 a \$235 mil en promedio de casas y desde \$83 a \$200 mil en departamentos; siendo el valor mínimo de las casas a ofertar, un precio menor al del promedio de la industria. De esta forma se ofrecerán viviendas más accesibles y económicas para los potenciales clientes.

El lugar y plaza es la ciudad de Cuenca, con aspiraciones y búsqueda de expansión a otras ciudades y sectores dentro y fuera del país. Además, la constructora pretende ampliar sus vías de publicidad y marketing a través de medios como: nuevas redes sociales, páginas webs, stands y vallas publicitarias, entre otros. Se continuará ofreciendo servicios personalizados, viviendas de la mejor estructura y más alta calidad en materiales de construcción, con el fin de brindar a los clientes un hogar seguro, cómodo, moderno y acogedor que satisfaga cada una de sus necesidades y aún mejor, que las supere.

#### Estudio Legal y Administrativo- Organizacional

Hoy en día la constitución de cualquier tipo de empresa puede ser realizada fácilmente por medio de la web, con el nuevo modelo de gestión a nivel institucional y estatal.

Siguiendo los pasos y requerimientos de la página web de la Superintendencia de Compañías (<http://www.supercias.gob.ec/portalConstitucionElectronica/>).

La empresa fue constituida vía web y legalizada bajo escritura pública el 07 de Septiembre del 2016 en la notaria novena del cantón de Cuenca, como una compañía de responsabilidad limitada; con un capital mínimo de cuatrocientos dólares y con el mínimo de dos personas en el que se encuentra el gerente y presidente. Deberán responder únicamente a las obligaciones sociales hasta el monto de las aportaciones

individuales y realizarán las actividades correspondientes a la razón social de la empresa, que es: “Constructora EOQUINCP C.L”.

El estudio expone el nuevo logotipo de la constructora, más la creación del slogan. Se elaboró la misión y visión, que representan el propósito, pautas, caminos y finalidad de la nueva compañía. También se trazaron los objetivos y estrategias que se utilizarán como guías y lineamientos de las operaciones, divididos en producto (tipos de vivienda), planificación e inversión, demanda y rentabilidad.

La jerarquía de la empresa posee ya un orden adecuado y conveniente de los antiguos y nuevos cargos, los cuales disponen cada uno de un manual de funciones que detalla los requisitos, obligaciones, relaciones y otros aspectos fundamentales de cada empleado administrativo y operativo. Generando así, un correcto control y manejo de la estructura empresarial.

#### Estudio Económico

De acuerdo al análisis de los estados financieros, se determinó que el proyecto es rentable. Las proyecciones para los próximos cinco años dan como resultado un VAN positivo de \$1'429.572,02 y la TIR superior a la tasa de descuento, correspondiente al 57,88%.

El capital utilizado en las proyecciones es propio, debido al gran número de proyectos realizados en varios años. Los socios consideran que no es necesario financiar los proyectos ya que pueden solventar la inversión inicial de cada proyecto en su totalidad. El periodo de recuperación de la inversión es de 2 años 6 meses; el cual se lo considera un tiempo aceptable en el sector de la construcción, ya que los montos y valores que se manejan en cada proyecto son elevados.

El punto de equilibrio se ubica con \$8.955.589,28 de ventas totales, correspondiente a la duración de la vida útil del proyecto. El valor exacto de cada año no puede ser determinado debido a que la característica propia de este sector, es tener costos en un año e ingresos en otro; por lo que solo se puede obtener por el valor de ventas. Es por esto que en esta industria existen diferentes periodos como el de gran inversión en un proyecto y el de recuperación por la venta del mismo.

El análisis de sensibilidad esta representado por dos escenarios. El primero corresponde a una disminución del 24% en los ingresos y el segundo a un aumentó del 32% en los costos, los cuales consideran la tasa de descuento de 23.30%. Con estas variaciones en las cuentas el proyecto deja de ser rentable, demostrando así que el trabajo proyectado es medianamente sensible a la variación de los ingresos y costos.

## CAPITULO 3

### Manual del Proceso para Proyectos de Construcción.

#### 3.1 Manual del proceso para planificación, ejecución y administración de proyectos de construcción inmobiliarios.

La información proporcionada para la elaboración del manual, fue aportada en su gran mayoría por el Arq. Esteban Orellana, gerente de la empresa Constructora Orellana EOQUINCP C.L y a su vez, se obtuvo información de diferentes entidades gubernamentales de la ciudad de Cuenca.

 <p>CONSTRUCTORA <b>ORELLANA</b> EOQUINCP C.L</p>	<p><b>PROCEDIMIENTO PARA LA PLANIFICACIÓN, EJECUCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS</b></p>	<p><b>Código:</b> PR-PI-001 <b>Versión:</b> 00 <b>Vigente desde:</b> 01/12/2016</p>
--	--	---

#### **Introducción:**

El siguiente procedimiento contiene los pasos y requerimientos necesarios para la planificación, ejecución y administración de proyectos inmobiliarios. La función del mismo sirve para ser utilizado como guía para la realización de trámites y procesos previos a la construcción de un proyecto; por parte de profesionales que pretendan edificar unidades habitacionales en los tipos de vivienda como casas y departamentos de edificios, ubicadas en la ciudad de Cuenca, Ecuador.

#### **Objetivo del manual:**

Utilizar los procedimientos como bases a seguir para la realización de proyectos de construcción en la ciudad de Cuenca.

#### **Definiciones:**

**Anteproyecto Arquitectónico:** es un bosquejo previo a la aprobación del proyecto de arquitectura que se desea construir.

**Áreas comunales:** locales de área comunal (a partir de las diez casas de construcción), veredas y calles.

 <p>CONSTRUCTORA <b>ORELLANA</b> EOQUINCA C.L.</p>	<p><b>PROCEDIMIENTO PARA LA PLANIFICACIÓN, EJECUCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS</b></p>	<p><b>Código:</b> PR-PI-001 <b>Versión:</b> 00 <b>Vigente desde:</b> 01/12/2016</p>
---	--	---

**Avalúo Catastral:** valor de los inmuebles para efectos tributarios y de las relaciones fiscales con el Estado (Alcaldía de Yacuanquer, Nariño, 2016).

**Condominio de propiedad horizontal:** viviendas respetando la densidad máxima (cuantas viviendas máximas por hectárea) de la zona, así como su coeficiente de ocupación de suelo (porcentaje que da el municipio para ocupar el suelo en planta baja).

**Diseño arquitectónico:** El diseño funcional y estético del proyecto.

**Escrituras notariales:** Es el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante Notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo (Revista Judicial, 2013).

**INEC:** Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

**Factibilidad:** significa que el proyecto propuesto ayuda a que la organización logre sus objetivos generales (Kendall, 1997).

**Funcionario municipal:** Persona encargada de evaluar y despachar los diferentes trámites presentados.

**Línea de Fábrica:** Son todos los parámetros o especificaciones de cada terreno sobre el número de unidades habitacionales máximas permitidas para construir (altura, retiros y densidad habitacional); es decir, son los requisitos constructivos.

**Lotización:** Número de viviendas y vías presentado en base de los lotes mínimos reglamentados por la municipalidad de Cuenca en la zona a presentar.

 <p><b>CONSTRUCTORA ORELLANA</b> EOQUINCO C.L.</p>	<p><b>PROCEDIMIENTO PARA LA PLANIFICACIÓN, EJECUCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS</b></p>	<p><b>Código:</b> PR-PI-001 <b>Versión:</b> 00 <b>Vigente desde:</b> 01/12/2016</p>
---	--	---

**Permiso de construcción mayor:** permiso otorgado para el inicio de la obra en construcción desde los 36mts cuadrados.

**Procedimiento:**

1. Analizar la factibilidad de la compra del terreno.
  - 1.1 Estudiar el costo de terreno; proyecto a emplazar a nivel de áreas de construcción y comunales.
  - 1.2 Con el análisis de costos definir si es factible o no la inversión.
  - 1.3 En el caso de resultar factible, hacer el negocio; caso contrario seguir con la búsqueda del terreno para el proyecto.
2. Comprar el terreno.
  - 2.1 Dividir el valor total del terreno entre los socios o accionistas para realizar la compra.
  - 2.2 Elaborar las escrituras notariales entre compradores y vendedores.
  - 2.3 Inscribir las escrituras notariales en el Registro de la Propiedad, realizadas por parte de la notaria elegida; en donde el valor de la inscripción dependerá del avalúo catastral del terreno por adquirir.
  - 2.4 Recibir documentos inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre de los nuevos dueños después de diez días laborables.
3. Realizar solicitud de la línea de fábrica en la Dirección de Control Municipal del Municipio de la ciudad de Cuenca, ubicado en la Av. 12 de Abril 2- 59 y Av. Paucarbamba.
  - 3.1 Retirar línea de fábrica definida por el Control Municipal en base al tamaño y características del terreno, dentro de un lapso de tiempo aproximado de 10 días.
4. Iniciar el anteproyecto arquitectónico.
  - 4.1 Definir tipo de construcción entre lotización o condominio de propiedad horizontal.
  - 4.2 Determinar vías vehiculares, áreas comunales, veredas y viviendas, dependiendo del tipo de construcción.

	<b>PROCEDIMIENTO PARA LA PLANIFICACIÓN, EJECUCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS</b>	<b>Código:</b> PR-PI-001 <b>Versión:</b> 00 <b>Vigente desde:</b> 01/12/2016
---	---	---

4.3 Calcular el costo de venta en base al número de viviendas, dimensiones, costo de terreno y ganancia proyectada.

4.4 Elaborar el diseño arquitectónico del proyecto a construir.

5. Presentar el proyecto en el departamento de Aprobación de Planos del Municipio en la Dirección de Control Municipal, localizado en la Av. 12 de Abril 2- 59 y Av. Paucarbamba, por parte del profesional a cargo; para conseguir la aprobación de los planos cumpliendo con los requisitos establecidos por el Municipio.

5.1 Retirar los planos aprobados después del tiempo transcurrido de la aprobación, por parte del funcionario municipal responsable del trámite, además del formulario de la INEC.

6. Realizar el ingreso urbano, mediante la solicitud al Municipio de ingreso al catastro urbano, en el departamento de Avalúos y Catastros en las calles Sucre y Benigno Malo.

7. Solicitar los estudios necesarios requeridos por el profesional municipal responsable del proyecto (estructurales, eléctricos, sanitarios, etc.), en el departamento de Aprobación de Planos de la Dirección de Control Municipal que se encuentra en la Av. 12 de Abril 2- 59 y Av. Paucarbamba.

7.1 Obtener los cálculos y aprobación de los estudios previamente solicitados.

8. Solicitar el permiso de construcción mayor (sobre los 36mts de construcción) según los requisitos en el departamento de recepción de documentos de la Dirección de Control Municipal, ubicado en la Av. 12 de Abril 2- 59 y Av. Paucarbamba.

8.1 Adquirir el documento con el número de trámite para el permiso de construcción.

8.2 Retirar el permiso de inicio de construcción después del tiempo acontecido de la gestión, con el documento del número de trámite.

9. Iniciar construcción.

9.1 Cumplir con las especificaciones de los planos aprobados.

10. Dirigir el proceso administrativo.

10.1 Mantener un control de gastos versus avance de obra.

10.2 Evitar desperdicios.

10.3 Tener un control técnico a lo largo del proyecto de construcción.

 <p>CONSTRUCTORA <b>ORELLANA</b> EQUINCO C.L.</p>	<p><b>PROCEDIMIENTO PARA LA PLANIFICACIÓN, EJECUCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS</b></p>	<p><b>Código:</b> PR-PI-001 <b>Versión:</b> 00 <b>Vigente desde:</b> 01/12/2016</p>
--	--	---

**Anexos del manual:**

**Requisitos para aprobación de planos (Alcaldía de Cuenca, 2016):**

1. Certificado de afectación y Determinantes Urbanísticos, vigente.
  2. Dos Copias de la propuesta con firma original del profesional, en formato INEN a escala 1:50 o 1:100 dependiendo de la magnitud del proyecto, en físico y digital (pdf a escala).
  3. Estar al día en los pagos con la Ilustre Municipalidad de Cuenca. (No es necesario la Certificación de Tesorería).
  4. Carta de pago del predio a tramitar.
  5. En caso que el predio haya registrado cambio de propietario, se debe presentar el Certificado de Avalúos con los datos actualizados.
  6. Registro de planos en el Colegio de Arquitectos. \*\* próxima reunión
- NOTA: En caso que el Proyecto o Anteproyecto, sea diferente al uso de VIVIENDA, se debe presentar la Memoria Técnico Descriptiva **debidamente firmada por el profesional proyectista. (DEFINIR FORMATO)**

**Requisitos permiso de construcción mayor:**

Autorización que se concede para la iniciación de la construcción en base al plano arquitectónico aprobado (Alcaldía de Cuenca, 2016):

- Formulario de aprobación del proyecto.
- Ficha Catastral sellada por la Dirección de Avalúos y Catastros.
- Formulario del INEC.
- Estudios complementarios solicitados (obligatorio).
- Formularios de recepción de garantía.

**Formulario de solicitud de ingreso al catastro urbano:**



**SOLICITUD DE INGRESO AL CATASTRO URBANO**

Cuenca, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_

Señor:  
DIRECTOR DE AVALÚOS, CATASTROS Y ESTADÍSTICAS  
Ciudad

**VALOR \$ 3,65**

Yo \_\_\_\_\_ con C.I. N° \_\_\_\_\_  
propietario del predio ubicado en la calle \_\_\_\_\_  
N° \_\_\_\_\_ entre \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_  
solicito a usted, se proceda a ingresar al Catastro Urbano mi propiedad para, la cual adjunto la documentación correspondiente.

Atentamente

\_\_\_\_\_

NOTA: El trámite solicitado se realizará previo inspección física del predio.

**REQUISITOS**

Escritura legalmente inscrita       Copia de certificado de votación

Copia de la Cédula de Identidad       Ficha catastral

Fecha de entrega: \_\_\_\_\_  
Fecha de inspección: \_\_\_\_\_

**INFORME DE INSPECCIÓN:**  
El predio del Señor \_\_\_\_\_ se encuentra  
dentro del límite urbano, correspondiéndole la Clave Catastral:

Z     S     M     L     H  
               

Cuyo título se emitirá desde el año \_\_\_\_\_

CERTIFICADO      SI       NO

Ing. Jefe de Sección

**SOLICITUD DE INGRESO AL CATASTRO URBANO**

**CLAVE CATASTRAL ASIGNADA**

Z     S     M     L     H  
               

N° \_\_\_\_\_

Fecha de entrega: \_\_\_\_\_  
Fecha de inspección: \_\_\_\_\_

Bolívar 7-67 y Barroa | Sacre y Benigno Malo. Contactador: (593-7) 2845 499. Cuenca, Ecuador. Email: cuenca@cuenca.gov.ec

www.cuenca.gov.ec

ELABORADO POR: Gabriela Orellana	REVISADO POR: Arq. Esteban Orellana	APROBADO POR: Arq. Esteban Orellana
FECHA: 14/12/2016	FECHA: 14/12/2016	FECHA: 14/12/2016

### **3.2 Conclusiones**

El manual del proceso de este capítulo, es una herramienta útil para las personas interesadas en la planificación, ejecución y administración de proyectos de construcción inmobiliarios como casas y departamentos; ya que brinda las bases y pasos que se requirieren en cada uno de dichos puntos.

Se aconseja que dicho manual sea ejecutado preferentemente por el profesional o responsable de la obra. Debido a que varios puntos del procedimiento solo pueden ser realizados por el profesional a cargo, ya sea arquitecto o ingeniero civil.

La mayor parte de las gestiones que se deben realizar para la elaboración y aprobación de proyectos de construcción, se los debe efectuar en las diferentes entidades municipales de la ciudad de Cuenca.

De acuerdo a la información del manual, el primer paso a desarrollar para edificar cualquier tipo de vivienda, deberá ser la planificación del proyecto, que puede ser realizado de acuerdo a las necesidades del inversionista; siempre y cuando el enfoque final sea la satisfacción del cliente y/o constructor.

Los proyectos de construcción en la ciudad de Cuenca deben seguir diferentes procesos para su aprobación y ejecución, los cuales fueron enumerados para su mejor entendimiento. Cabe informar que dichos pasos se encuentran vigentes para el año 2016 y 2017, con la posibilidad de cambios para los años actuales o consiguientes.

La administración de los proyectos de construcción inmobiliarios, dependerá directa y principalmente del constructor o dueño de la obra planificada. Debido a que el manejo de cada proyecto puede ser llevado de diferente manera por cada persona o profesional a cargo. Sin embargo, lo aconsejable siempre es llevar un control de costos y gastos, evitando desperdicios y buscando cumplir con la factibilidad del proyecto.

## **Conclusiones Generales**

La empresa Constructora Orellana ha desempeñado sus labores en la industria de la construcción inmobiliaria a lo largo de los años, evolucionando y desarrollando diferentes proyectos de viviendas como casas y departamentos, ubicados en varios sectores de la ciudad de Cuenca. Cuenta aún con diferentes servicios relacionados a obras civiles y brinda diversos productos y maquinaria para la construcción. Pretende expandirse a nuevos sectores y ciudades dentro y fuera del país.

La creación de la empresa constructora nace de la necesidad de administrar los proyectos y actividades de la misma. A pesar que el mercado de la construcción se encuentre actualmente deprimido, debido a factores políticos, económicos y sociales de nuestro entorno, la compañía continuará ejerciendo su labor mediante la innovación de nuevos proyectos, economizando los precios de las viviendas, brindando un adecuado y mejor servicio a los antiguos y nuevos clientes, expandiéndose a nuevos sectores de la ciudad, ampliando sus vías de publicidad y marketing, y construyendo casas y departamentos con las usuales puntos que la caracterizan que son: calidad, seguridad y confort.

El mercado socioeconómico al que se dirigirá la constructora es Medio y Medio Alto, con viviendas que oscilan desde los 90\$ a 150\$ mil en casas o villas y los departamentos de \$70 a \$120 mil.

La empresa fue constituida como una compañía limitada a través del portal web de la página de la Superintendencia de compañías y legalizada bajo escritura pública el 07 de Septiembre del 2016 en la notaria novena del cantón de Cuenca; bajo la razón social que es: “Constructora EOQUINCP C.L”. La misma que presenta ya una estructura empresarial adecuada y organizada; mediante la misión, visión, objetivos y estrategias que servirán como guía y lineamiento de las operaciones. En adición manifiesta una nueva estructura organizacional de cargos, con su respectivo manual de funciones.

De acuerdo al estudio económico, se determinó que el proyecto sí es rentable. Gracias a los resultados de las proyecciones a cinco años, que dan un VAN positivo de \$1'429.572,02 y la TIR de 57,88%. que es superior a la tasa de descuento. Con un periodo de recuperación de la inversión de 2 años y 6 meses, siendo así un tiempo considerable en este tipo de industria que es la construcción.

El análisis de sensibilidad del proyecto fue expuesto en dos escenarios diferentes. Generando variaciones en los ingresos y costos de los estados financieros y considerando la tasa de descuento obtenida de 23.30%. Demostrando de esta manera que con dichas variaciones el proyecto dejaría de ser rentable.

Por último, se elaboró un manual del proceso, que sirve como herramienta para la planificación, ejecución y administración de proyectos de construcción inmobiliarios como casas y departamentos; que indica los pasos a seguir por el profesional o responsable de la obra de construcción.

## **Recomendaciones**

Es recomendable aplicar los precios expuestos de las casas y departamentos en los diferentes proyectos de construcción a realizar los próximos años, para atraer a la demanda del mercado y competir con las demás constructoras. Además de generar la rentabilidad propuesta en los estados financieros proyectados.

Los nuevos canales de publicidad y marketing deben ser creados en cada uno de los proyectos para alcanzar a más clientes potenciales. Ya que al ser un mercado competitivo, la manera más conveniente de conseguir a los demandantes, es realizando nuevo tipos de anuncios y acoplándose a las exigencias del consumidor, mediante los nuevos medios electrónicos.

Se debe implementar la nueva estructura organizacional en la empresa, para mejorar el orden y control de las operaciones dentro y fuera de la compañía. Así también para mejorar las relaciones laborales de los empleados administrativos y operativos.

Se recomienda ofrecer los diferentes tipos de vivienda en nuevos sectores dentro y fuera de la ciudad, para atraer a potenciales clientes y para dar a conocer más el nombre de la compañía. Al igual que realizar un estudio económico para ingresar a nuevas ciudades y estudiar la conveniencia de reemplazar proveedores con personal propio.

## REFERENCIAS

- Alcaldía de Cuenca. (20 de Diciembre de 2005). Recuperado el 12 de Octubre de 2006, de Pagina web Alcaldía de Cuenca: <http://www.cuenca.gov.ec/?q=node/13289>
- Alcaldía de Cuenca. (2016). Recuperado el 12 de Octubre de 2016, de Pagina de la Alcaldía de Cuenca: <http://www.cuenca.gov.ec/?q=content/registro-municipal-obligatorio-para-el-ejercicio-de-actividades-econ%C3%B3micas-en-el-cant%C3%B3n>
- Alcaldía de Cuenca. (2016). Recuperado el 01 de Noviembre de 2016, de Pagina de la Alcaldía de Cuenca: <http://www.cuenca.gov.ec/?q=node/9675>
- Alcaldía de Cuenca. (2016). Recuperado el 01 de Diciembre de 2016, de Pagina de la Alcaldía de Cuenca: <http://www.cuenca.gob.ec/?q=content/permiso-de-construcci%C3%B3n-mayor>
- Alcaldía de Cuenca. (2016). *Pagina de la Alcaldia de Cuenca*. Recuperado el 12 de Octubre de 2016, de <http://www.cuenca.gov.ec/?q=node%2F10510>
- Alcaldía de Yacuanquer, Nariño. (2016). Recuperado el 01 de Diciembre de 2016, de Pagina de la alcaldía de Yacuanquer, Nariño Colombia: <http://yacuanquer-narino.gov.co/glosario.shtml?apc=i-xx1-&s=b>
- Amazonas Constructores. (2016). *Pagina web Amazonas Constructores*. Recuperado el 2 de Septiembre de 2016, de [https://scontent.fcue1-1.fna.fbcdn.net/v/t1.0-9/319846\\_423438237672096\\_466316012\\_n.jpg?oh=5efc5c712975449211671820ecac5c5c&oe=58C3192D](https://scontent.fcue1-1.fna.fbcdn.net/v/t1.0-9/319846_423438237672096_466316012_n.jpg?oh=5efc5c712975449211671820ecac5c5c&oe=58C3192D)
- Amazonas Constructores. (2016). *Pagina web Amazonas Constructores*. Recuperado el 2 de Septiembre de 2016, de [https://scontent.fcue1-1.fna.fbcdn.net/v/t1.0-9/319846\\_423438237672096\\_466316012\\_n.jpg?oh=5efc5c712975449211671820ecac5c5c&oe=58C3192D](https://scontent.fcue1-1.fna.fbcdn.net/v/t1.0-9/319846_423438237672096_466316012_n.jpg?oh=5efc5c712975449211671820ecac5c5c&oe=58C3192D)
- AmazonasConstructores, Construvicor, Ejeproym, Eggoccp, Leon&Carpio, & ConstructoraOrellana. (2016). Cuenca, Ecuador.
- Banco Central del Ecuador. (Septiembre de 2016). Recuperado el 28 de Octubre de 2016, de Sitio web del Banco Central: <https://contenido.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Notas/Inflacion/inf201609.pdf>
- Benemérito Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Cuenca. (2016). Recuperado el 12 de Octubre de 2016, de Pagina Cuerpo de Bomberos de Cuenca:

<http://www.bomberos.gob.ec/servicios-a-la-comunidad/PERMISOS-PARA-LOCALES-COMERCIALES/30>

BIESS . (2016). Recuperado el 18 de Septiembre de 2016, de Pagina web BIESS banco del IESS: <https://www.biess.fin.ec/hipotecarios/vivienda-terminada>

Cámara de la Construcción de Cuenca. (2016). *Ranking constructoras de Cuenca*. Informe anual, Departamento tecnico, Cuenca.

Camara de Comercio de Tumaco. (2015). Recuperado el 13 de Octubre de 2016, de Pagina de la Camara de Comercio de Tumaco:

<http://www.cctumaco.org/index.php/tarifas/tarifas-privadas/74-razon-social-y-nombrecomercial.html>

Cantos, I. R. (15 de Septiembre de 2016). Entrevista expertos. (G. Orellana, Entrevistador) Cuenca, Azuay, Ecuador.

Construicor. (2016). Recuperado el 02 de Septiembre de 2016, de Mi casa ec: [http://www.micasa.ec/wp-content/uploads/2015/11/logo\\_micasa.png](http://www.micasa.ec/wp-content/uploads/2015/11/logo_micasa.png)

Dvoskin, R. (2004). *Fundamentos de Marketing: teoria y experiencia*. Buenos Aires, Argentina: Ediciones Granica S.A.

Economipedia. (2016). Recuperado el Octubre de 2016, de Pagina web Economipedia: <http://economipedia.com/definiciones/piramide-de-maslow.html>

EGGOCCP. (2 de Septiembre de 2016). Obtenido de Pagina web eggoccp: <http://www.eggoccp.com/imgs/main-logo.png>

Ejepro. (2016). Recuperado el 02 de Septiembre de 2016, de Pagina web Ejepro: <http://www.ejepro.com/wp-content/uploads/2015/11/ejepro-logotipo-head.png>

Enciclón de Negocios. (2016). Recuperado el 3 de Octubre de 2016, de Enciclon de negocios:

[http://www.rodinias.com/enciclopedia/index.php?option=com\\_content&view=article&id=59](http://www.rodinias.com/enciclopedia/index.php?option=com_content&view=article&id=59)

Garces, A. E. (16 de Septiembre de 2016). Entrevista expertos. (G. Orellana, Entrevistador) Cuenca, Azuay, Ecuador.

Gaspar, L. S. (2014). *Integra el marketing a tu empresa PYME*. Mexico: Edicion del autor.

Gitman, L. J., & Zutter, C. J. (2012). *Principios de Administracion Financiera*. Mexico: Pearson Educacion.

Herrera, J. A. (2013). *Administracion de la empresa constructora*. USA: Tercera edicion: Lulu.com.

- ILPES. (2006). *Guía para la presentación de proyectos*. Mexico D.F, Mexico: Siglo xxi editores.
- INEC. (2012). Recuperado el 22 de Septiembre de 2016, de Pagina de Ecuador en cifras: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec//wp-content/descargas/Manualateral/Resultados-provinciales/azuay.pdf>
- INEC. (2013). Recuperado el 23 de Septiembre de 2016, de Pagina web INEC: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/estadisticas/>
- Kaplan, S. (2008). *Sea el elefante. Edifique una empresa mas grande y mejor*. Nashville, Tennessee, Estados Unidos: Grupo Nelson.
- Kendall, K. &. (1997). *Analisis y diseño de sistemas*. Mexico: Pearson.
- León & Carpio. (2016). Recuperado el 2 de Septiembre de 2016, de Pagina web León & Carpio: <http://www.leonycarpio.ec/about-us>
- León & Carpio. (2016). Recuperado el 2 de Septiembre de 2016, de Pagina web León & Carpio: <http://www.leonycarpio.ec/images/prueba1.png>
- León, I. M. (21 de Septiembre de 2016). Entrevista expertos. (G. Orellana, Entrevistador) Cuenca, Azuay, Ecuador.
- Marketing Directo. (13 de Septiembre de 2013). Recuperado el 17 de Octubre de 2016, de Pagina de Marketing directo: <https://www.marketingdirecto.com/marketing-general/tendencias/%C2%BFconoce-las-4ps-del-marketing>
- Martinez, I. P. (15 de Septiembre de 2016). Entrevista expertos. (G. Orellana, Entrevistador)
- Medina, I. P. (12 de Agosto de 2016). Entrevista Presidente de la Camara de la Construcción de Cuenca. (G. Orellana, Entrevistador) Cuenca, Azuay, Ecuador.
- Municipio de Cuenca. (15 de Octubre de 2016). *Proyectos Aprobados Municipales*. (P. A. Calle, Ed.) Cuenca, Ecuador.
- OkDiario. (13 de Febrero de 2016). Para que sirve una investigación de mercado. *OkDiario* .
- Ordoñez, I. S. (19 de Septiembre de 2016). Entrevista expertos. (G. Orellana, Entrevistador) Cuenca, Azuay, Ecuador.
- Ortinau, J. F. (2010). *Investigación de mercados en un ambiente de información digital* (cuarta ed.). México, D. F.: McGRAW-HILL/INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Parkin, M., & Loria, E. (2010). *Microeconomía*. Mexico: Pearson Education, Inc.

Pedros, D. M., & Gutierrez, A. M. (2005). *La elaboracion del plan estrategico y su implantacion a traves del cuadro de mando integral*. (E. D. Santos, Ed.) Espana.

Pichere, P., Cadiat, A. C., & Serra, M. M. (2016). *Las Piramide de Maslow*. 50minutos.es.

Piedra, D. O. (30 de Septiembre de 2016). Entrevista constitucion empresa. (G. Orellana, Entrevistador) Cuenca, Ecuador.

Porter, M. E. (2009). *Ser competitivo*. Barcelona, Espana: Ediciones Deusto.

Revista Judicial. (03 de Junio de 2013). *derechoecuador.com*. Recuperado el 01 de Diciembre de 2016, de Pagina de la revista judicial:  
<http://www.derechoecuador.com/articulos/detalle/archive/doctrinas/derechocivil/2013/06/03/escritura-publica>

Roberto Dvoskin. (2004). *Fundamentos de Marketing*. Buenos Aires, Argentina: Edicion Granica.

Slywotzky, A. J., & Weber, K. (2012). *Demanda*. Bogota, Colombia: Carvajal Educacion s.a.s.

Spencer, M. H. (1993). *Economia contemporanea*. Barcelona , Espana: Reverte.

Superintendencia de compañías. (2016). Recuperado el 02 de Septiembre de 2016, de Superintendencia de compañías:  
<http://appscvs.supercias.gob.ec/consultaPdfBaseImagen/VisualizaDocumetos.zul?tipoDocumento=general&expediente=32734&tipoCambio=35&idDocumento=1.3.1&fecha=2014-11-11%2000:00:00.0&secuencial=1>

Superintendencia de Compañías. (5 de Noviembre de 1999). *Marco Legal*. Recuperado el 29 de Octubre de 2016, de  
<https://www.supercias.gov.ec/web/privado/marco%20legal/CODIFIC%20%20LEY%20DE%20COMPANIAS.pdf>

Superintendencia de Compañías. (2016). *Portal de documentos*. Recuperado el 3 de Agosto de 2016, de  
[http://appscvs.supercias.gob.ec/portaldedocumentos/consulta\\_cia\\_param.zul](http://appscvs.supercias.gob.ec/portaldedocumentos/consulta_cia_param.zul)

Superintendencia de compañías. (2016). *Visualizar Documentos*. Recuperado el 2 de Septiembre de 2016, de  
<http://appscvs.supercias.gob.ec/consultaPdfBaseImagen/VisualizaDocumetos.zul?tipoDocumento=general&expediente=143701&tipoCambio=35&idDocumento=1.3.1&fecha=2015-12-15%2000:00:00.0&secuencial=1>

Superintendencia de compañías. (2016). *Visualizar Documentos*. Recuperado el 2 de Septiembre de 2016, de

<http://appscvs.supercias.gob.ec/consultaPdfBaseImagen/VisualizaDocumetos.zul?tipoDocumento=general&expediente=143701&tipoCambio=35&idDocumento=1.3.1&fecha=2015-12-15%2000:00:00.0&secuencial=2>

Superintendencia de compañías. (2016). *Visualizar Documentos*. Recuperado el 2 de Septiembre de 2016, de

<http://appscvs.supercias.gob.ec/consultaPdfBaseImagen/VisualizaDocumetos.zul?tipoDocumento=general&expediente=32734&tipoCambio=35&idDocumento=1.3.1&fecha=2014-11-11%2000:00:00.0&secuencial=2>

Superintendencia de compañías. (2016). *Visualizar Documentos*. Recuperado el 2 de Septiembre de 2016, de

<http://appscvs.supercias.gob.ec/consultaPdfBaseImagen/VisualizaDocumetos.zul?tipoDocumento=general&expediente=32985&tipoCambio=35&idDocumento=1.3.1&fecha=2015-06-01%2000:00:00.0&secuencial=2>

Superintendencia de compañías. (2016). *Visualizar Documentos*. Recuperado el 2 de Septiembre de 2016, de

<http://appscvs.supercias.gob.ec/consultaPdfBaseImagen/VisualizaDocumetos.zul?tipoDocumento=general&expediente=32985&tipoCambio=35&idDocumento=1.3.1&fecha=2015-06-01%2000:00:00.0&secuencial=1>

Superintendencia de compañías. (2016). *Visualizar Documentos*. Recuperado el 2 de Septiembre de 2016, de

<http://appscvs.supercias.gob.ec/consultaPdfBaseImagen/VisualizaDocumetos.zul?tipoDocumento=general&expediente=33070&tipoCambio=35&idDocumento=1.3.1&fecha=2016-08-03%2000:00:00.0&secuencial=1>

Superintendencia de compañías. (2016). *Visualizar Documentos*. Recuperado el 2 de Septiembre de 2016, de

<http://appscvs.supercias.gob.ec/consultaPdfBaseImagen/VisualizaDocumetos.zul?tipoDocumento=general&expediente=33070&tipoCambio=35&idDocumento=1.3.1&fecha=2015-02-20%2000:00:00.0&secuencial=2>

Superintendencia de compañías. (2016). *Visualizar Documentos*. Recuperado el 2 de Septiembre de 2016, de

<http://appscvs.supercias.gob.ec/consultaPdfBaseImagen/VisualizaDocumetos.zul?tipoD>

ocumento=general&expediente=33699&tipoCambio=35&idDocumento=1.3.1&fecha=2015-09-14%2000:00:00.0&secuencial=1

Superintendencia de compañías. (2016). *Visualizar Documentos*. Recuperado el 2 de Septiembre de 2016, de

<http://appscvs.supercias.gob.ec/consultaPdfBaseImagen/VisualizaDocumetos.zul?tipoDocumento=general&expediente=33699&tipoCambio=35&idDocumento=1.3.1&fecha=2015-09-14%2000:00:00.0&secuencial=2>

Vega, V. H. (1991). *Mercadeo Basico*. San Jose, Costa Rica: Universidad Estatal a Distancia.

## ANEXOS

### Anexo 1.1

#### Balance General Constructora Orellana 2013

<b>ORELLANA CABRERA ESTEBAN PATRICIO</b>			
<b>RUC. 0102115391001</b>			
<b>SITUACION FINANCIERA</b>			
FECHA DE ELABORACION:	31 DE DICIEMBRE DEL 2013		
FECHA DE CORTE:	31 DE DICIEMBRE DEL 2013		
<b>ACTIVO</b>			<b>461,272.72</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		106,872.72	
CAJA/BANCOS	6,872.72		
INVERSIONES	100,000.00		
CREDITO TRIBUTARIO	0.00		
INVENTARIOS	0.00		
<b>ACTIVO FIJO</b>		234,400.00	
TERRENOS	148,400.00		
INMUEBLES	56,000.00		
HERRAMIENTAS MENORES	3,000.00		
VEHICULOS	23,000.00		
EQUIPO DE OFICINA	4,000.00		
<b>OTROS ACTIVOS</b>		120,000.00	
OBRAS EN CONSTRUCCION	120,000.00		
<b>PASIVO</b>			<b>207,000.00</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		207,000.00	
OBLIGACIONES BANCARIAS	100,000.00		
CUENTAS POR PAGAR	107,000.00		
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>		0.00	
PRESTAMOS BANCARIOS	0.00		
<b>PATRIMONIO</b>			<b>254,272.72</b>
<b>PASIVO MAS CAPITAL</b>			<b>461,272.72</b>
<b>Cuenca, 1 de enero del 2014</b>			
ARQ. ESTEBAN ORELLANA RUC. 0102115391001		(FIRMA DEL CONTADOR) Rosa Larriva RUC. 0102045275001 LIC. PROF. 035083	

**Anexo 1.2**

**Estado de Resultados Constructora Orellana 2013**

<b>ORELLANA CABRERA ESTEBAN PATRICIO</b> <b>RUC. 0102115391001</b> <b>ESTADO DE RESULTADOS</b> <b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>			
DESCRIPCION	INGRESOS	EGRESOS	SALDO
<b>INGRESOS</b>			<b>10,059.84</b>
<b>OPERATIVOS</b>			
venta de casas	0.00		
ingresos en relacion de dependencia	10,059.84		
<b>COSTOS Y GASTOS</b>			
<b>COSTOS OPERATIVOS GIRO DEL NEGOCIO</b>			1,443.54
- INVENTARIO OBRAS EN CONSTRUCCION		-162,867.77	
COMPRA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION		97,720.66	
GASTOS DE MANO DE OBRA DIRECTA		48860.33	
GASTOS ADMINISTRATIVOS		16286.78	
GASTOS EN RELACION DE DEPENDENCIA		1443.54	
<b>UTILIDAD GRAVABLE 2014</b>			<b>8,616.30</b>
-			
Cuenca, 1 de enero del 2014			
<u>ARQ. ESTEBAN ORELLANA</u> <u>RUC. 0102115391001</u>		<u>ROSA LARRIVA</u> <u>CONTADORA</u> <u>Lic. Prof. 035083</u>	

**Anexo 1.3**

**Balance General Constructora Orellana 2014**

<b>ORELLANA CABRERA ESTEBAN PATRICIO</b>			
<b>RUC. 0102115391001</b>			
<b>SITUACION FINANCIERA</b>			
FECHA DE ELABORACION:	31 DE DICIEMBRE DEL 2014		
FECHA DE CORTE:	31 DE DICIEMBRE DEL 2014		
<b>ACTIVO</b>			<b>487,600.14</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		13,179.08	
CAJA/BANCOS	13,179.08		
INVERSIONES	0.00		
CREDITO TRIBUTARIO	0.00		
INVENTARIOS	0.00		
<b>ACTIVO FIJO</b>		293,791.32	
TERRENOS	197,638.25		
INMUEBLES	56,000.00		
HERRAMIENTAS MENORES	3,000.00		
VEHICULOS	33,153.07		
EQUIPO DE OFICINA	4,000.00		
<b>OTROS ACTIVOS</b>		180,629.74	
CASAS PARA LA VENTA	180,629.74		
<b>PASIVO</b>			<b>112,600.00</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		112,600.00	
OBLIGACIONES BANCARIAS	112,600.00		
CUENTAS POR PAGAR	0.00		
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>		0.00	
PRESTAMOS BANCARIOS	0.00		
<b>PATRIMONIO</b>			<b>375,000.14</b>
<b>PASIVO MAS CAPITAL</b>			<b>487,600.14</b>
<b>Cuenca, 1 de enero del 2015</b>			
ARQ. ESTEBAN ORELLANA RUC. 0102115391001		(FIRMA DEL CONTADOR) Rosa Larriva RUC. 0102045275001 LIC. PROF. 035083	

**Anexo 1.4**

**Estado de Resultados Constructora Orellana 2014**

<b>ORELLANA CABRERA ESTEBAN PATRICIO</b> <b>RUC. 0102115391001</b> <b>ESTADO DE RESULTADOS</b> <b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014</b>			
DESCRIPCION	INGRESOS	EGRESOS	SALDO
<b>INGRESOS</b>			<b>289,357.99</b>
<b>OPERATIVOS</b>			
venta de casas	280,000.00		
rendimientos financieros	258.90		
ingresos en relacion de dependencia	9,099.09		
<b>COSTOS Y GASTOS</b>			
<b>COSTOS OPERATIVOS GIRO DEL NEGOCIO</b>			<b>281,313.98</b>
INVENTARIO INICIAL OBRAS EN CONSTRUCCION		162,867.70	
COMPRA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION		511,823.80	
- INVENTARIO FINAL DE OBRAS EN CONSTRUCCION		-458,225.77	
SUELDOS Y SALARIOS		27182.31	
BENEFICIOS SOCIALES		4453.82	
APORTE A LA SEGURIDAD SOCIAL (INC. FR)		3346.63	
IMPUESTOS, CONTRIB, Y OTROS		825.44	
IVA QUE SE CARGA AL COSTO		27726.07	
GASTOS EN RELACION DE DEPENDENCIA		1313.98	
<b>UTILIDAD GRAVABLE 2014</b>			<b>8,044.01</b>
			-
Cuenca, 1 de enero del 2015			
<u>ARQ. ESTEBAN ORELLANA</u> <u>RUC. 0102115391001</u>		<u>ROSA LARRIVA</u> <u>CONTADORA</u> <u>Lic. Prof. 035083</u>	

**Anexo 1.5**

**Balance General Constructora Orellana 2015**

<b>ORELLANA CABRERA ESTEBAN PATRICIO</b>			
<b>RUC. 0102115391001</b>			
<b>SITUACION FINANCIERA</b>			
FECHA DE ELABORACION:	31 DE DICIEMBRE DEL 2015		
FECHA DE CORTE:	31 DE DICIEMBRE DEL 2015		
<b>ACTIVO</b>			<b>788,743.79</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		425,096.97	
CAJA/BANCOS	30,908.56		
INVERSIONES	394,188.41		
CREDITO TRIBUTARIO	0.00		
INVENTARIOS	<u>0.00</u>		
<b>ACTIVO FIJO</b>		333,628.32	
TERRENOS	197,638.25		
INMUEBLES	56,000.00		
HERRAMIENTAS MENORES	3,000.00		
VEHICULOS	72,990.07		
EQUIPO DE OFICINA	<u>4,000.00</u>		
<b>OTROS ACTIVOS</b>		30,018.50	
CASAS PARA LA VENTA	<u>30,018.50</u>		
<b>PASIVO</b>			<b>356,238.25</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		356,238.25	
OBLIGACIONES BANCARIAS	0.00		
CUENTAS POR PAGAR	<u>356,238.25</u>		
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>		0.00	
PRESTAMOS BANCARIOS	<u>0.00</u>		
<b>PATRIMONIO</b>			<b>432,505.54</b>
<b>PASIVO MAS CAPITAL</b>			<b>788,743.79</b>
<hr/>			
<b>Cuenca, 1 de enero del 2016</b>			
<hr/>			
ARQ. ESTEBAN ORELLANA		(FIRMA DEL CONTADOR)	
RUC. 0102115391001		Rosa Larriva	
		RUC. 0102045275001	
		LIC. PROF. 035083	

**Anexo 1.6**

**Estado de Resultados Constructora Orellana 2015**

<b>ORELLANA CABRERA ESTEBAN PATRICIO</b> <b>RUC. 0102115391001</b> <b>ESTADO DE RESULTADOS</b> <b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015</b>			
DESCRIPCION	INGRESOS	EGRESOS	SALDO
<b>INGRESOS</b>			<b>568,474.62</b>
<b>OPERATIVOS</b>			
venta de casas	555,778.84		
rendimientos financieros	41.70		
ingresos en relacion de dependencia	12,654.08		
<b>COSTOS Y GASTOS</b>			
<b>COSTOS OPERATIVOS GIRO DEL NEGOCIO</b>			<b>557,486.94</b>
INVENTARIO INICIAL OBRAS EN CONSTRUCCION		458,225.77	
COMPRA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION		280,368.24	
- INVENTARIO FINAL DE OBRAS EN CONSTRUCCION		-265,275.11	
SUELDOS Y SALARIOS		40440.90	
BENEFICIOS SOCIALES		7271.62	
APORTE A LA SEGURIDAD SOCIAL (INC. FR)		8700.04	
IMPUESTOS, CONTRIB, Y OTROS		0.00	
IVA QUE SE CARGA AL COSTO		26047.38	
GASTOS EN RELACION DE DEPENDENCIA		1708.10	
<b>UTILIDAD GRAVABLE 2014</b>			<b>10,987.68</b>
			-
Cuenca, 1 de enero del 2016			
	<u>ARQ. ESTEBAN ORELLANA</u> <u>RUC. 0102115391001</u>	<u>ROSA LARRIVA</u> <u>CONTADORA</u> <u>Lic. Prof. 035083</u>	

## Anexo 2.1

### Estructura ocupacional y porcentajes de incremento para la remuneración mínima sectorial. Comisión sectorial No. 14 “Construcción”

(1)

ANEXO 1: ESTRUCTURA OCUPACIONAL Y PORCENTAJES DE INCREMENTO PARA LA REMUNERACIÓN MÍNIMA SECTORIAL  
COMISIÓN SECTORIAL No. 14 “CONSTRUCCIÓN”

RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA:

1.- CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS TÉCNICOS ARQUITECTÓNICOS

2.- OPERADORES Y MECÁNICOS DE EQUIPO PESADO Y CAMINERO, DE EXCAVACIÓN, CONSTRUCCIÓN, INDUSTRIA Y OTRAS SIMILARES

CARGO / ACTIVIDAD	ESTRUCTURA OCUPACIONAL	COMENTARIOS / DETALLES DEL CARGO O ACTIVIDAD	CÓDIGO IESS FINAL	SALARIO MÍNIMO SECTORIAL 2016
INGENIERO ELÉCTRICO	B1		141000000001	426,58
RESIDENTE DE OBRA	B1		1410000000016	426,58
INGENIERO SANITARIO	B1		1410000000017	426,58
INSPECTOR DE OBRA	B3		1406452000001	425,48
SUPERVISOR ELÉCTRICO GENERAL	B3		1430000000002	425,48
SUPERVISOR SANITARIO GENERAL	B3		1430000000003	425,48
LABORATORISTA	C1	EN CONSTRUCCIÓN	1406452000002	424,75
MAESTRO MAYOR EN EJECUCIÓN DE OBRAS CIVILES	C1		1406452000003	424,75
TOPOGRAFO	C1	EN CONSTRUCCIÓN	1406452000008	424,75
AUTO-TREN CAMA BAJA (TRAYLER)	C1		1406455000042	424,75
CARGADORA FRONTAL (PAYLOADER, SOBRE RUEDAS U ORUGAS)	C1		1406455000043	424,75
DRAGA / DRAGLINE	C1		1406455000044	424,75
EXCAVADORA	C1		1406455000045	424,75
FRESADORA DE PAVIMENTO ASFALTICO/ROTOMIL	C1		1406455000046	424,75
GRUA ESTACIONARIA	C1		1406455000047	424,75
GRUA PUENTE DE ELEVACION	C1		1406455000048	424,75
MECANICO DE EQUIPO PESADO CAMINERO	C1	EN CONSTRUCCIÓN	1406455000049	424,75
MOTO NIVELADORA	C1		1406455000050	424,75
MOTOTRAILLA	C1		1406455000051	424,75
PALA DE CASTILLO	C1		1406455000052	424,75
PLANTA DE EMULSION ASFALTICA	C1		1406455000053	424,75
RECICLADORA DE PAVIMENTO ASFALTICO/ROTOMIL	C1		1406455000054	424,75
RETROEXCAVADORA	C1		1406455000055	424,75
SQUIDER	C1		1406455000057	424,75
TRACTOR DE CARRILES O RUEDAS (BULLDOZER, TOPADOR, ROTURADOR, MALACATE, TRAILLA)	C1		1406455000060	424,75
TRACTOR TIENDE TUBOS (SIDE BONE)	C1		1406455000061	424,75
MAQUINA PARA SELLOS ASFALTICOS	C1		1406455000062	424,75
MAESTRO ELECTRICO/LINIERO/SUBESTACIONES	C1		1410000000008	424,75
OPERADOR DE CAMION ARTICULADO, CON VOLTEO	C1	EN CONSTRUCCIÓN	1410000000006	424,75
OPERADOR DE CAMION MEZCLADOR PARA MICROPAVIMENTOS	C1		1410000000007	424,75
OPERADOR DE CAMION SISTERNA PARA CEMENTO Y ASFALTO	C1	ADICIONAL AL TRASLADO DEBE CONECTAR LOS EQUIPOS PARA EMBARQUE Y DESEMBARQUE, MONITOREAR EQUIPO DE PRESION.	1410000000005	424,75

Anexo 2.2

Estructura ocupacional y porcentajes de incremento para la remuneración mínima sectorial. Comisión sectorial No. 14 “Construcción”

(2)

CARGO / ACTIVIDAD	ESTRUCTURA OCUPACIONAL	COMENTARIOS / DETALLES DEL CARGO O ACTIVIDAD	CÓDIGO IESS FINAL	SALARIO MÍNIMO SECTORIAL 2016
OPERADOR DE PERFORADORA DE BRAZOS MÚLTIPLES (JUMBO)	C1		141000000003	424,75
OPERADOR MAQUINA TUNELADORA (TOPO)	C1		141000000004	424,75
OPERADOR DE MÁQUINA EXTENDEDORA DE ADOQUÍN	C1		141000000009	424,75
OPERADOR DE MÁQUINA SANJADORA	C1		141000000010	424,75
OPERADOR DE CONCRETERA RODANTE/MIGSER	C1		141000000011	424,75
OPERADOR DE BOMBA IMPULSORA DE HORMIGÓN, EQUIPOS MÓVILES DE PLANTA, MOLINO DE AMIANTO, PLANTA DOSIFICADORA DE HORMIGÓN, PRODUCTOS TERMINADOS (TANQUES MOLDEADOS, POSTES DE ALUMBRADO ELÉCTRICO, ACABADOS DE PIEZAS AFINES)	C2		1404269909027	403,15
DIBUJANTE	C2	EN CONSTRUCCIÓN	140645200009	403,15
PERFORADOR	C2	EN CONSTRUCCIÓN	140645200013	403,15
PERFILERO	C2	EN CONSTRUCCIÓN	140645200014	403,15
ACABADORA DE PAVIMENTO ASFALTICO	C2		1406455000063	403,15
ACABADORA DE PAVIMENTO DE HORMIGON	C2		1406455000064	403,15
BARREDORA AUTOPROPULSADA	C2		1406455000065	403,15
BOMBA LANZADORA DE CONCRETO	C2		1406455000066	403,15
CALDERO PLANTA ASFALTICA	C2		1406455000067	403,15
CAMION DE CARGA FRONTAL	C2	EN CONSTRUCCIÓN	1406455000068	403,15
COMPRESOR	C2		1406455000069	403,15
DISTRIBUIDOR DE AGREGADOS	C2		1406455000070	403,15
DISTRIBUIDOR DE ASFALTO	C2		1406455000071	403,15
GRADA ELEVADORA/CANASTILLA ELEVADORA	C2		1406455000072	403,15
MARTILLO PUNZON NEUMATICO	C2		1406455000073	403,15
OPERADOR DE TRACK DRILL	C2		1406455000076	403,15
OPERADOR RESPONSABLE DE PLANTA ASFALTICA	C2		1406455000077	403,15
OPERADOR RESPONSABLE DE PLANTA HORMIGONERA	C2		1406455000078	403,15
OPERADOR RESPONSABLE DE PLANTA TRITUTADORA	C2		1406455000079	403,15
RODILLO AUTOPROPULSADO	C2		1406455000080	403,15
TRACTOR DE RUEDAS (BARREDORA, CEGADORA, RODILLO REMOLCADO, FRANJEADORA)	C2		1406455000081	403,15
OPERADOR DE CAMION DE VOLTEO CON O SIN ARTICULACIÓN/DUMPER	C2	EN CONSTRUCCIÓN	1420000000012	403,15
OPERADOR MINIECAVADORA/MINICARGADORA CON SUS ADITAMENTOS	C2		1420000000011	403,15
OPERADOR TERMOFORMADO	C2		1420000000010	403,15
TÉCNICO EN CARPINTERÍA	C2		1420000000013	403,15
TÉCNICO EN MANTENIMIENTO DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS	C2		1420000000014	403,15
TÉCNICO EN ALBAÑILERÍA	C2		1420000000015	403,15
TÉCNICO EN OBRAS CIVILES	C2		1420000000016	403,15
MECANICO DE EQUIPO LIVIANO	C3		1430000000013	386,97
OPERADOR MAQUINA ESTACIONARIA CLASIFICADORA DE MATERIAL	C3		1430000000015	386,97
PREPARADOR DE MEZCLA DE MATERIAS PRIMAS	D2		1404269909030	380,97
TUBERO	D2	EN CONSTRUCCIÓN	1404269909032	380,97

## Anexo 2.3

### Estructuras ocupacionales y porcentajes de incremento para la remuneración mínima sectorial. Comisión sectorial No. 19 “Actividades tipo servicios”

#### ANEXO 1: ESTRUCTURAS OCUPACIONALES Y PORCENTAJES DE INCREMENTO PARA LA REMUNERACIÓN MÍNIMA SECTORIAL COMISIÓN SECTORIAL No. 19 "ACTIVIDADES TIPO SERVICIOS"

**RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA: 1.- ACTIVIDADES DE ALQUILER E INMOBILIARIA**

CARGO / ACTIVIDAD	ESTRUCTURA OCUPACIONAL	COMENTARIOS / DETALLES DEL CARGO O ACTIVIDAD	CÓDIGO IESS	SALARIO MÍNIMO SECTORIAL 2016
ASESOR INMOBILIARIO	C2		1920000000001	377,53
CORREDOR	C2		1920000000002	377,53

**RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA: 2.- ACTIVIDADES EN MATERIA DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

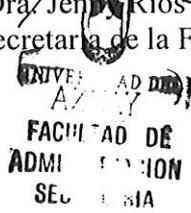
CARGO / ACTIVIDAD	ESTRUCTURA OCUPACIONAL	COMENTARIOS / DETALLES DEL CARGO O ACTIVIDAD	CÓDIGO IESS	SALARIO MÍNIMO SECTORIAL 2016
GERENTE / AFINES	A1		1918200000101	383,09
ADMINISTRADOR DE LOCALES / ESTABLECIMIENTOS	B1		1910000000003	382,69
ADMINISTRADOR DE CAMPO	B1	Incluye: Mayordomo, Capataz	1910000000004	382,69
ADMINISTRADOR GERENCIAL	B1		1910000000005	382,69
SUBGERENTE / AFINES	B1		1910000000006	382,69
SUPERINTENDENTE / AFINES	B1		1910000000007	382,69
JEFE / AFINES	B2		1920000000008	381,81
SUPERVISOR / AFINES	B2	Incluye: Monitoreador	1920000000009	381,81
DIRECTOR / AFINES	B2		1920000000010	381,81
COORDINADOR / AFINES	B3		1930000000011	380,75
CONTADOR / CONTADOR GENERAL	C1		1910000000012	379,47
ANALISTA / AFINES	C1		1910000000013	379,47
ASESOR - AGENTE / AFINES	C1		1910000000014	379,47
TESORERO	C1		1910000000015	379,47
INSTRUCTOR / CAPACITADOR	C2		1920000000016	377,53
RELACIONADOR PÚBLICO	C2		1920000000017	377,53
LIQUIDADOR	C2		1920000000018	377,53
CAJERO NO FINANCIERO	C3		1930000000019	375,59
VENDEDOR / A	C3	Incluye: Empleado de Mostrador, Prevendedor	1930000000020	375,59
EJECUTIVO / AFINES	C3		1930000000021	375,59

Doctora Jenny Ríos Coello, Secretaria de la Facultad de Ciencias de la Administración de la Universidad del Azuay,

**CERTIFICA:**

Que, el H. Consejo de Facultad en sesión realizada el 18 de junio de 2015, conoció la petición de la estudiante **MARIA GABRIELA ORELLANA CABRERA** con código 44182, que denuncia su trabajo de titulación denominado: **“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA EMPRESA CUYO PROPOSITO ES PLANIFICAR, EJECUTAR Y ADMINISTRAR PROYECTOS DE CONTRUCCION INMOBILIARIOS”**, presentado como requisito previo la obtención del título de Ingeniera Comercial.-.- El Consejo de Facultad acoge el informe de la Junta Académica y aprueba la denuncia del trabajo de titulación. Designa como director al **Ing. Christian Palacios Manzano** y como miembros del Tribunal Examinador al Ing. Iván Astudillo Córdova y al Ing. Julio Jaramillo Nuñez del Arco.- De conformidad con el Instructivo para la Creación y Funcionamiento de la Unidad de Titulación Especial y las disposiciones superiores Of. No 660-V-15-UDA del Vicerrectorado, los peticionarios, para desarrollar y presentar su trabajo de titulación, tienen un plazo de **DIECIOCHO MESES**, contados a partir de la fecha de aprobación del Consejo de Facultad, estos es **hasta el 18 de diciembre de 2016** .

Cuenca, 23 de junio de 2015

  
Dra. Jenny Ríos Coello  
Secretaria de la Facultad  
  
UNIVERSIDAD DEL AZUAY  
FACULTAD DE  
ADMINISTRACION  
SECRETARIA

## CONCONVOCATORIA

Por disposición de la Junta Académica de Administración de Empresas, se convoca a los Miembros del Tribunal Examinador, a la sustentación del Protocolo del Trabajo de Titulación "Estudio de factibilidad para la creación de una empresa cuyo propósito es planificar, ejecutar y administrar proyectos de construcción", presentado por la estudiante María Gabriela Orellana Cabrera con código 44182, previa a la obtención del grado de Ingeniero Comercial, para el día **LUNES 25 DE MAYO DE 2015 A LAS 18h30**

Cuenca, 18 de mayo de 2015



Dra. Jenny Ríos Coello  
Secretaria de la Facultad

Ing. Christian Palacios M.



Ing. Ma. Esthela Saquicela A.



Ing. Julio Jaramillo N.



*Comunicado*

Cuenca, 07 de Mayo de 2015  
Oficio: EA-564-2015-UDA

Ingeniero  
**XAVIER ORTEGA**  
Decano de la Facultad de Ciencias de la Administración  
Ciudad.

De nuestra consideración:

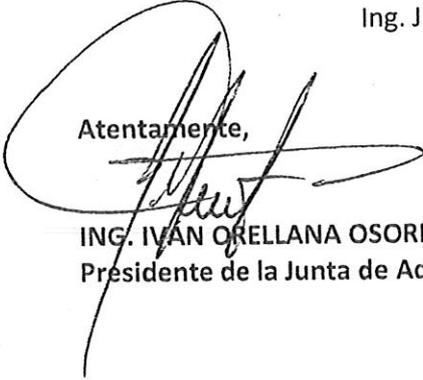
La Junta Académica de la Escuela de Administración, en relación a la Denuncia/Protocolo de Trabajo de Titulación, presentado por Orellana Cabrera María Gabriela, tema: ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA EMPRESA CUYO PROPOSITO ES PLANIFICAR, EJECUTAR Y ADMINISTRAR PROYECTOS DE CONSTRUCCION, informa que, este trabajo cumple con la metodología propuesta en la "Guía para la elaboración y presentación de la denuncia/protocolo de trabajo de titulación"; además propone las siguientes sugerencias para el Tribunal Examinador de la sustentación de este Protocolo:

1. El título es confuso, se pretende ver la factibilidad de crear una empresa de construcción o ver la factibilidad de las empresas de construcción como negocio.
2. Tener cuidado con la ortografía y en la redacción, por ejemplo fijarse en el punto 1.11 del estado del proyecto, hay frases redundantes.
3. El aporte del trabajo de tesis debe denotar su justificación e importancia no solo desde el punto de vista de rentabilidad económica sino también debe indicar cuál es el aporte social del trabajo.
4. En los objetivos específicos hay tres propuestas, que deben ser mejor analizados los alcances:
  - a. negocios familiares,
  - b. Evaluar el proyecto de Empresas de Construcción como negocio, y
  - c. Elaborar un manual de gestión de proyectos de construcción.
5. En el alcance de los resultados, se realiza otra propuesta que es que este trabajo pretende establecer como resultado final una herramienta que sirva de guía para la elaboración de proyectos de construcción.

Según nuestro criterio, la tesis debe ser dimensionada o delimitada de mejor manera, con objetivos claros y medibles que el estudiante los pueda cumplir.

Director: Ing. Palacios Christian  
Tribunal sugerido: Ing. Saquicela María Esthela  
Ing. Jaramillo Julio

Atentamente,



**ING. IVAN ORELLANA OSORIO**  
Presidente de la Junta de Administración

: 12-05-2015

**ESCUELA DE ADMINISTRACION DE EMPRESAS**

**Escuela de Administración de Empresas**

**Estudiante:** María Gabriela Orellana Cabrera con código 44182.

**Tema:** "ESTUDIO DE LA FACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UNA EMPRESA CUYO PROPOSITO ES PLANIFICAR, EJECUTAR Y ADMINISTRAR PROYECTOS DE CONTRUCCION"

**Para:** la obtención del título de Ingeniera Comercial

**Director:** Ing. Christian Palacios Manzano.

**Tribunal:** Ing. María Esthela Saquicela:

**Tribunal:** Ing. Julio Jaramillo.

DIA: LUNES. 25 DE MAYO/2015.

FECHA: 25 DE MAYO/2015

HORA: 18 h 30 .



ACTA

SUSTENTACIÓN DE PROTOCOLO/DENUNCIA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

- 1.1 Nombre del estudiante: María Gabriela Orellana Cabrera  
Código 44182
- 1.2 Director sugerido: Ing, Christian Palacios Manzano
- 1.3 Codirector (opcional): \_\_\_\_\_
- 1.4 Tribunal: Ing. María Esthela Saquicela Aguilar / Ing. Julio Jaramillo Núñez del Arco
- 1.5 Título propuesto: "Estudio de factibilidad para la creación de una empresa cuyo propósito es planificar, ejecutar y administrar proyectos de construcción"
- 1.6 Resolución:

1.6.1 Aceptado sin modificaciones \_\_\_\_\_

1.6.2 Aceptado con las siguientes modificaciones:

INCLUIR EN EL TITULO AL FINAL "EMPRESARIOS"

IGUAL CONSTITUCION GENERAL.

2! EN ESTUDIO MERCADO 2.1 "PARA EL SECTOR ELECTRO"

1.6.3 Responsable de dar seguimiento a las modificaciones: Ing. Christian Palacios Manzano.

1.6.4 No aceptado

• Justificación:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Ing. Christian Palacios-Manzano

Tribunal

Ing. Ma. Esthela Saquicela Aguilar

Ing. Julio Jaramillo Nuñez del Arco

Srta. María Gabriela Orellana Cabrera

Dra. Jenny Rios Coello  
Secretario de Facultad

Fecha de sustentación: Lunes 25 de mayo de 2015 a las 18h30



**RÚBRICA PARA LA EVALUACIÓN DEL PROTOCOLO DE TRABAJO DE TITULACIÓN**

**1.1 Nombre del estudiante:** María Gabriela Orellana Cabrera

1.1.1 Código 44182

**1.2 Director sugerido:** Ing, Christian Palacios Manzano

**1.3 Codirector (opcional):**

**1.4 Título propuesto** "Estudio de factibilidad para la creación de una empresa cuyo propósito es planificar, ejecutar y administrar proyectos de construcción"

**1.5 Revisores (tribunal):** Ing. María Esthela Saquicela Aguilar / Ing. Julio Jaramillo Núñez del Arco

**1.6 Recomendaciones generales de la revisión:**

	Cumple totalmente	Cumple parcialmente	No cumple	Observaciones (*)
<b>Línea de investigación</b>	/			
1. ¿El contenido se enmarca en la línea de investigación seleccionada?	/			
<b>Título Propuesto</b>	//			
2. ¿Es informativo?	/			
3. ¿Es conciso?	//			
<b>Estado del arte</b>	/			
4. ¿Identifica claramente el contexto histórico, científico, global y regional del tema del trabajo?	/			
5. ¿Describe la teoría en la que se enmarca el trabajo	/			
6. ¿Describe los trabajos relacionados más relevantes?	/			
7. ¿Utiliza citas bibliográficas?	/			
<b>Problemática y/o pregunta de investigación</b>	/			
8. ¿Presenta una descripción precisa y clara?	/			
9. ¿Tiene relevancia profesional y social?	/			
<b>Hipótesis (opcional)</b>	//			
10. ¿Se expresa de forma clara?	//			
11. ¿Es factible de verificación?	//			
<b>Objetivo general</b>	/			
12. ¿Concuerda con el problema formulado?	/			
13. ¿Se encuentra redactado en tiempo verbal infinitivo?	/			



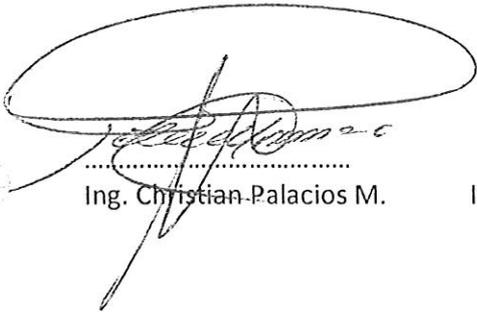
(\*) Breve justificación, explicación o recomendación.

- Opcional cuando cumple totalmente,
- Obligatorio cuando cumple parcialmente y NO cumple.

INCLUIR EN EL TÍTULO AL FINAL "INMOBILIARIAS", IGUAL

OBJETIVO GENERAL

2. EN ESTUDIO MERCADO 2-1 "PARA EL SECTOR ELEGIÓ"



.....  
Ing. Christian Palacios M.



.....  
Ing. Ma. Esthela Saquicela A.



.....  
Ing. Julio Jaramillo N.

Cuenca, 28 de Mayo de 2015

Ingeniero

Xavier Ortega Vásquez

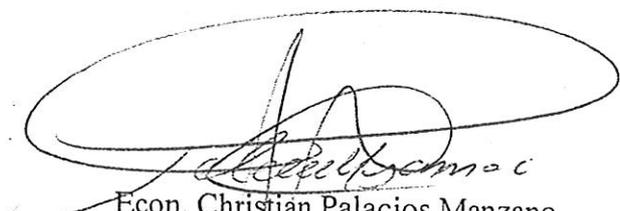
DECANO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN

Ciudad

De mis consideraciones:

Christian Palacios Manzano, profesor de la facultad de Ciencias de la Administración, informo a usted que he procedido a revisar el diseño de tesis corregido por la estudiante María Gabriela Orellana Cabrera con código 44182 con el tema **“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA CUYO PROPÓSITO ES PLANIFICAR, EJECUTAR Y ADMINISTRAR PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIOS”** como requisito previo a la obtención del título de Ingeniero Comercial. Las modificaciones que se han realizado son: incluir en el título y objetivo general **“inmobiliarios”** y adicionar al capítulo dos **“segmento de mercado”**.

Un saludo afectuoso,



Econ. Christian Palacios Manzano

DOCENTE



UNIVERSIDAD DEL  
AZUAY

DOCTORA JENNY RIOS COELLO SECRETARIA DE LA FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACION DE LA UNIVERSIDAD DEL AZUAY.

CERTIFICA:

Que, la señorita **María Gabriela Orellana Cabrera**, registrada con código 44182, una vez que aprobó todas las asignaturas del plan de estudios de la carrera de Administración de Empresas, y luego de haber aprobado el examen de suficiencia de Inglés el 22 de Noviembre de 2010, egresó de la Facultad el 28 de Febrero de 2014.

Cuenca, Abril 20 de 2015

UNIVERSIDAD DEL  
AZUAY  
FACULTAD DE  
ADMINISTRACION  
SECRETARIA

No. Derecho 078615

rgp.-

Cuenca, 20 de Abril de 2015

Ingeniero

Xavier Ortega Vásquez

DECANO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN

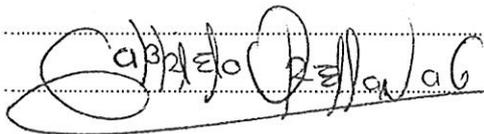
Ciudad

De mis consideraciones:

Yo, María Gabriela Orellana Cabrera, estudiante de la facultad de Ciencias de la Administración, de la escuela de Administración de Empresas, con código número 44182, solicito a usted la aprobación del diseño de tesis, como requisito previo a la obtención del título de Ingeniero Comercial, sobre el tema **“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA CUYO PROPÓSITO ES PLANIFICAR, EJECUTAR Y ADMINISTRAR PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN”**.

Por la atención que sirva dar a la presente, anticipo mis más sinceros agradecimientos.

Atentamente,



Gabriela Orellana Cabrera

Cuenca, 20 de Abril de 2015

Ingeniero

Xavier Ortega Vásquez

DECANO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN

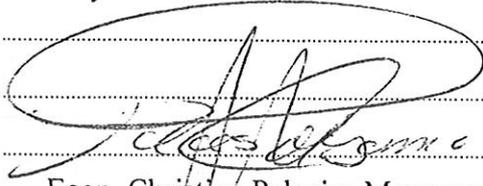
Ciudad

De mis consideraciones:

Yo, Christian Palacios Manzano; profesor de la facultad de Ciencias de la Administración, informo a usted que he procedido a revisar el diseño de tesis presentado por la estudiante egresada de la escuela de Administración de Empresas, María Gabriela Orellana Cabrera con código 44182, cuyo tema es **“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA CUYO PROPÓSITO ES PLANIFICAR, EJECUTAR Y ADMINISTRAR PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN”**, como requisito previo a la obtención del título de Ingeniero Comercial, sobre el cual emití el siguiente informe:

El diseño del trabajo de Titulación presenta una estructura teórica, metodológica y técnica coherente, que servirán para la aplicación práctica del tema; aportando así útiles herramientas académicas obtenidas y correctamente establecidas con fuentes científicas. Por lo expuesto, emito informe favorable y recomiendo su aprobación.

Muy Atentamente,



Econ. Christian Palacios Manzano

DOCENTE

UNIVERSIDAD DEL AZUAY

Cuenca, 20 de Abril de 2015

Ingeniero

Xavier Ortega Vásquez

DECANO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN

Ciudad

De mis consideraciones:

Por medio de la presente autorizo a la Srta. María Gabriela Orellana Cabrera, con cédula de identidad n° 010358080-9, a realizar su tema de tesis referente a la empresa Orellana Constructores, para lo cual podrá adquirir la información necesaria referente a la empresa, para el desarrollo de su tema: **"ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA CUYO PROPÓSITO ES PLANIFICAR, EJECUTAR Y ADMINISTRAR PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN"**.

Agradeciendo sus atenciones, quedo a sus órdenes.

Atentamente,



Ing. Hernán Orellana  
Gerente General

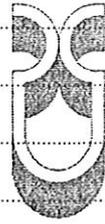


Orellana  
CONSTRUCTORES

CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES



UNIVERSIDAD DEL  
AZUAY



UNIVERSIDAD DEL  
AZUAY

FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN

ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA CUYO  
PROPÓSITO ES PLANIFICAR, EJECUTAR Y ADMINISTRAR PROYECTOS DE  
CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIOS”

AUTOR: MARÍA GABRIELA ORELLANA CABRERA

44182

TUTOR: ECON. CHRISTIAN PALACIOS MANZANO

CUENCA – ECUADOR

2015

Edición autorizada de 30.000 ejemplares  
Del 678.501 al 708.500

Nº

0688440

## 1. DATOS GENERALES

1.1 Nombre del Estudiante: Orellana Cabrera María Gabriela

1.1.1 Código: 44182

1.1.2 Contacto:

Telf. Convencional: 2815 395

Celular: 099.815.6401

Correo electrónico: [gabriela\\_orellana\\_86@hotmail.com](mailto:gabriela_orellana_86@hotmail.com)

1.2 Director sugerido: Palacios Manzano Christian MAE Econ.

1.2.1 Contacto:

Celular: 098 796 3038

Correo electrónico: [capalaciosm@hotmail.com](mailto:capalaciosm@hotmail.com)

1.3 Co-director sugerido: N/A

1.4 Asesor metodológico:

1.5 Tribunal designado:

1.6 Aprobación:

1.7 Línea de investigación de la carrera: Organización y dirección de empresas

1.7.1 Código UNESCO: 5311

1.7.2 Tipo de trabajo:

- a) Plan de negocios
- b) Investigación formativa

1.8 Área de estudio: Elaboración y Evaluación de Proyectos.

1.9 Título propuesto: "Estudio de factibilidad para la creación de una empresa cuyo propósito es planificar, ejecutar y administrar proyectos de construcción inmobiliarios".

1.10 Subtítulo: N/A

1.11 Estado del proyecto: El trabajo a desarrollar es una investigación nueva que aspira constituir una constructora en la ciudad de Cuenca, dedicada a la construcción y venta de viviendas residenciales. Con el fin de establecer una empresa correctamente estructurada, que conduzca la operación del negocio familiar.

## 2. CONTENIDO

### 2.1 Motivación de la investigación:

La fundación de una empresa constructora se manifiesta por la necesidad de implantar una asociación para los negocios de mi familia. La cual pueda dirigir de manera organizada las diversas obras civiles que se desarrollan, y brinde a la vez un adecuado y meritorio servicio a los clientes actuales y futuros.

## 2.2 Problemática:

En la actualidad la gran mayoría de empresas del país no poseen una gestión adecuada de sus actividades como compañías bien establecidas, por lo que un gran número de estas se encuentran categorizadas como PYMES. Motivo por el cual el Ecuador no se lo considera como un país industrial, lo que es una gran razón para diferenciarnos de los países desarrollados.

El negocio familiar dedicado a la construcción, ha funcionado durante años de manera empírica, por lo que éste se lo ha llevado de un modo, en cierta medida, informal. Por tal motivo no ha existido un estudio previo de factibilidad, para realizar mejores inversiones y aprovechar los recursos de una manera más óptima al ejecutar los futuros proyectos de construcción. En base a esto se ha visto la necesidad de administrarlo más empresarialmente, para que de esta forma se lleve a cabo una gestión técnica y bien estructurada del negocio.

## 2.3 Pregunta de investigación:

- ¿Qué tipos de estudio se deben realizar previamente para poder definir con mayor certeza y más técnicamente si la implementación de un proyecto es viable?
- ¿Cuáles son las etapas, aspectos, requerimientos, sistemas, estrategias y recursos que se necesitan para la organización y correcta estructuración para la creación de una empresa constructora?

#### 2.4 Resumen:

Debido a la globalización, las empresas sienten la necesidad de progresar y mejorar, la manera de realizarlo es estructurar adecuadamente su organización desde su base legal hasta sus procesos operativos. Consecuentemente, es necesario llevar hacia este esquema al negocio de mi familia para obtener beneficios como la competitividad, optimizar los recursos, lograr menos desperdicios en los procesos productivos y un sin número de ventajas más que se irán definiendo a lo largo de la investigación; para lograrlo satisfactoriamente es vital realizar los estudios que nos brinden la seguridad de que el proyecto a implementar es factible.

#### 2.5 Estado del arte y marco teórico:

“En la economía globalizada, las empresas son entes dinámicos que evolucionan a la par de los mercados. Por esta razón, ciertas prácticas o costumbres de antaño se están reevaluando para dar paso a organizaciones más flexibles.” (Bustamante, 2013)

La globalización empuja a las organizaciones a evolucionar continuamente, mejorando y especializando sus estructuras y dejando atrás sus antiguas prácticas que resultan ineficientes; dando lugar a la industrialización de las empresas que las llevará a adaptarse con mayor facilidad a las exigencias de los mercados.

Bustamante (2013) manifiesta que los cambios generacionales y del mercado son dos principales razones por las que las compañías deben transformarse para asegurar su supervivencia. Es decir, que si las empresas no logran acoplarse a las demandas de los clientes de la época, el mercado las va a absorber.



“La industrialización puede favorecer la competitividad, al permitir producir más y más barato un producto; puede también crear un producto nuevo, que las técnicas de artesanía no permitían fabricar. Tal es el caso de numerosos materiales nuevos que no cabe obtener más que en instalaciones de tipo industrial”. (Chemillier, 1980). La construcción como un sector industrial dentro de una nación, necesita ir desarrollándose y adaptándose a las exigencias de la misma, lo que le traerá ventajas importantes como la innovación de productos, minimización de costos, tiempos de producción, etc.

“En el Ecuador, la incorporación de nuevos sistemas constructivos y técnicas de construcción más eficaces y económicas ha resultado, en las cuatro últimas décadas, demasiado lento.” (Vivanco, 2006). Es por esto, que varias empresas de construcción que no se encuentran establecidas oficialmente y que no poseen un favorable manejo de sus operaciones, no han podido generar avances significativos y más influyentes para el Ecuador y para ellas mismas. Sin embargo, una gran fuente de desarrollo, empleo y progreso en nuestra economía proviene de la construcción. “El sector de la construcción representa una parte muy importante de la economía en los países desarrollados y en vías de desarrollo”. (Correa, Yepes & Pellicer, 2007). Es muy notoria que la realidad económica de un país habla por sí sola dependiendo del tipo de construcción que posee, por ejemplo, si la misma resulta ser anticuada y poco moderna, es un claro síntoma de que ese país tiene falta de progreso e innovación.

“En el proceso productivo de las viviendas en el Ecuador existen, por otro lado, dos problemas que consideramos importantes, el primero se refiere al gran desperdicio de recursos materiales; el segundo, a los tiempos de construcción demasiados largos.”

(Vivanco, 2006). Es evidente que el motivo de dicha situación es el inadecuado manejo de este tipo de empresas. El primer punto hace referencia a la falta de conocimientos y herramientas técnicas que son necesarias para establecer los recursos materiales de construcción y de esta manera adquirir y utilizar más óptimamente los mismos. Por otro lado, el segundo punto manifiesta que la ineficiente gestión de los procesos de construcción lleva a que estos demoren más tiempo de lo necesario; esto como consecuencia de la falta de innovación, reingeniería y reestructuración de este tipo de empresas; que siguen manejándose rígidamente de la forma tradicional como hace muchos años atrás. Debido a esto, organizaciones del área de construcción pierden oportunidad de abrirse a un mundo de posibilidades, de crecimiento y mejora.

Todo esto nos lleva a analizar que el negocio de construcción a estudiar, después de haber sido llevado durante años empíricamente, necesita transformarse y ser estructurado como industria. De esta manera podrá recibir y aprovechar todos los beneficios mencionados en las citas anteriores, lo que tendrá a la empresa a la vanguardia y permitiéndole competir con diversas constructoras ya establecidas, sin dejar que ésta sea absorbida por el mercado fluctuante.

## **2.6 Objetivo general:**

Realizar un estudio de factibilidad para la creación de una empresa cuyo propósito es planificar, ejecutar y administrar proyectos de construcción inmobiliarios.



## 2.7 Objetivos específicos:

- Definir la situación actual del negocio familiar
- Elaborar el proyecto, el cual conste de un estudio de mercado, legal, administrativo-organizacional y económico.
- Elaborar un manual de procesos para la planificación, ejecución y administración de proyectos de construcción.

## 2.8 Metodología:

El objeto de estudio es definir la viabilidad del proyecto de creación de una empresa constructora en la ciudad de Cuenca; para lo cual se utilizará los siguientes tipos de investigación:

- Investigación bibliográfica; ya que se consultará a diversos tipos de libros, revistas, citas bibliográficas, etc., que hagan referencia a proyectos de constitución de empresas, específicamente de constructoras. A su vez, se investigará sobre la información necesaria en el ámbito legal.
- Investigación de campo; se recurrirá a obtener información directa del negocio familiar, solicitando datos específicos que ayuden a la realización de los estudios correspondientes.

Los beneficiarios del proyecto ha realizarse serán:

- Beneficiarios directos; el negocio familiar que será constituido como empresa y todos quienes forman parte del mismo.

- Beneficiarios indirectos; serán los clientes y potenciales clientes de la empresa, además de sus proveedores y personas interesadas en la elaboración de proyectos de construcción.

CUADRO DE TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN		
Tipo de Técnica de Investigación	¿A quién se aplica?	¿Para qué se aplica?
Entrevistas	Dueños y empleados de la organización.	Para adquirir información de la empresa como datos económicos, técnicos y operativos del negocio.
Revisiones Bibliográficas	Libros, revistas, citas, artículos y noticias.	Para obtener las bases científicas para aplicación correcta del proyecto.
Observación directa	Datos e información de la empresa.	Para obtener las herramientas necesarias para la realización de estudios.

## 2.9 Alcance y resultados esperados:

Al realizar este proyecto se busca establecer los conocimientos técnicos suficientes para definir la rentabilidad de la creación de una nueva empresa constructora en la ciudad de Cuenca, con una gestión óptima de sus procesos y una estructura que le brinde la flexibilidad necesaria para adaptarse a las necesidades del mercado y con esto llegar a ser una empresa competitiva y rentable. Además de establecer una herramienta que sirva de guía para la elaboración de proyectos de construcción.

La representación de los resultados de los estudios a realizar, se expondrán mediante cuadros, tablas y gráficos.



## 2.10 Supuestos y riesgos:

Algunos de los posibles riesgos por los que el proyecto puede verse afectado son la demora de entrega de información, cambios en la información de precios y costos analizados, problemas domésticos o de salud.

Las soluciones a los supuestos previamente mencionados son la constancia e insistencia para la obtención de la información necesaria y a la vez, prestar atención a posibles cambios de diversos precios.

## 2.11 Presupuesto:

Rubro- Denominación	Costo USD	Justificación
Papelería y útiles de oficina	\$60.00	Utilización de material de trabajo necesario.
Transporte	\$120.00	Gastos de gasolina.
Bibliografía	\$50.00	Libros y revistas.
Derecho de Grado	\$70.00	Trámites universitarios.
Teléfono e Internet	\$60.00	Gastos en canales de comunicación e información.
<b>TOTAL</b>	<b>\$360.00</b>	

## 2.12 Financiamiento:

El proyecto de investigación y estudio será autofinanciando por la autora.

### 2.13 Esquema tentativo:

#### Capítulo 1.- Descripción de la Empresa

##### 1.1 Introducción

##### 1.2 Análisis de la Situación Actual

###### 1.2.1 Situación Administrativa

###### 1.2.2 Situación Financiera

###### 1.2.3 Área de comercialización

##### 1.3 Análisis FODA

##### 1.4 Diagnóstico del negocio familiar

#### Capítulo 2.- Elaboración del Proyecto

##### 2.1 Estudio de Mercado

###### 2.1.1 Segmento de mercado

###### 2.1.2 Análisis de la demanda

###### 2.1.2.1 Comercialización

###### 2.1.2.2 Precio

###### 2.1.3 Análisis de oferta

###### 2.1.4 Competencia

##### 2.2 Estudio Legal y Administrativo- Organizacional

###### 2.2.1 Base Legal

###### 2.2.1.1 Constitución de la Empresa

###### 2.2.1.2 Razón Social, Logotipo, Slogan

###### 2.2.2 Base Filosófica de la Empresa

###### 2.2.2.1 Misión



UNIVERSIDAD DEL  
AZUAY

2.2.2.2 Visión

2.2.2.3 Objetivos Estratégicos

2.2.3 Estructura Organizacional

2.2.3.1 Organigrama Estructural

2.2.3.2 Manual de funciones

2.2.3.3 Estructura Salarial

2.3 Estudio Económico

2.3.1 Inversión y financiamiento

2.3.2 Presupuesto

2.3.3 Estados Financieros Proyectados

2.3.3.1 Balance General Proyectado

2.3.1.2 Flujo de caja Proyectado

2.3.4 Criterios de evaluación

2.3.4.1 Tasa Interna de Retorno (TIR)

2.3.4.2 Valor Actual Neto (VAN)

2.3.4.3 Relación Beneficio-Costo

2.3.4.4 Periodo de Recuperación

2.3.5 Punto de Equilibrio

2.3.6 Análisis de sensibilidad

2.3.7 Conclusiones

~~Capítulo 3: Manual de Procesos para Proyectos de Construcción~~

3.1 Manual de procesos para la planificación, ejecución y administración de proyectos inmobiliarios.

3.2 Conclusiones





## 2.15 Referencias:

El método APA es utilizado en el proyecto planteado.

### Bibliografía

Chermillier, P. (Ed). (1980). *Industrialización de la construcción*. Barcelona: Editores Técnicos Asociados S.A.

Vivanco, R. E. (Ed). (2006). *Aproximaciones*. Barcelona: Edición Tribal.

### Artículos Científicos

Bustamante, C. (2013, 24 de Agosto). Evolución empresarial, el secreto del éxito. *Portafolio*. Recuperado de <http://www.portafolio.co/negocios/evolucion-empresarial-el-secreto-del-exito>

Correa, C. L.; Yepes, V. & Pellicer, E. (2007). *Revista Ingeniería de Construcción*, 22(1), 05-14. Recuperado de [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-50732007000100001](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-50732007000100001)

2.16 Firma de responsabilidad (estudiante):

Coñela D. Lora G

Firma de responsabilidad (director):

[Firma manuscrita]

2.17 Fecha de entrega: Jueves, 28 de Mayo del 2015.