



Facultad de Ciencias de la Administración

Carrera de Administración de Empresas

**ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE LA
IMPLEMENTACIÓN DE NAVES
INDUSTRIALES DE MEDIO IMPACTO EN LA
PARROQUIA JAVIER LOYOLA**

**Trabajo de titulación previo a la obtención del
grado de Licenciado en Administración de
Empresas**

Autor:

Martín Jaramillo Malo

Director:

Luis Santiago Sarmiento Moscoso

Cuenca – Ecuador

2024

DEDICATORIA

Este trabajo lo dedico a mi familia y amigos que han estado para mí en todo momento, que me han sido de apoyo para salir adelante en las situaciones que se me ha presentado y que estoy seguro de que estarán en las que se vengan por delante en mi vida personal y profesional.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a mis padres quienes se han esforzado mucho por darme la educación y formación que me han convertido en la persona que soy hoy en día y el profesional que seré en adelante. Agradezco a mis hermanos quienes me han acompañado en el proceso, a mi hermano mayor por sentar el ejemplo que trataré de igualar para los menores. Finalmente, pero no menos importante agradezco a cada uno de los docentes y compañeros que me han acompañado en este proceso universitario, por cada una de las valiosas experiencias que me servirán para desenvolverse en mi vida profesional.

Índice de Contenidos

DEDICATORIA.....	i
Índice de Contenidos	iii
Índice de Figuras	vi
Índice de Tablas.....	vii
Índice de Anexos	ix
RESUMEN	x
ABSTRACT	xi
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO 1	3
1. MARCO TEÓRICO Y ESTADO DEL ARTE	3
1.1 Marco Teórico.....	3
1.1.1 El Desarrollo Industrial y su Importancia	3
1.1.2 Normativas de Organización Territorial (OT) en Ecuador	6
1.1.3 Conceptos Financieros	7
1.2 Estado del Arte.....	8
1.3 Necesidad de Suelo Industrial para Cuenca.....	11
1.3.1 Situación Social y Económica del Ecuador.....	12
1.3.2 Necesidad de Suelo Industrial en Cuenca	15
CAPÍTULO 2	17
2. EXPLICACIÓN METODOLÓGICA: IDENTIFICACIÓN DE LA FACTIBILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA DEL PROYECTO.....	17
2.1 Características del Proyecto.....	18
2.1.1 El Terreno.....	18
2.1.2 El Proyecto	19
2.2 Requisitos Técnicos y Legales para la realización del Proyecto	20

2.3 Inversión Tentativa	22
2.3.1 Rubros de Construcción	23
2.3.2 Costo de Construcción	24
2.3.3 Costo del Terreno	25
2.3.4 Inversión Inicial.....	26
2.4 Proyección Económica.....	26
2.4.1 Venta de Lotes.....	27
2.4.2 Alquiler de Lotes	28
2.4.3 Venta de Naves Construidas a Medida	29
2.4.4 Arriendo de Naves Construidas a Medida.....	31
2.5 Metodología para el Análisis de Resultados	33
2.5.1 Datos Generales.....	34
2.5.2 Flujos de Efectivo.....	34
2.5.3 Cálculos Relacionados al Financiamiento.....	35
2.5.4 Ratios Financieros	36
3. Resultados.....	38
3.1 Demanda del Mercado	39
3.1.1 Satisfacción con la Situación Actual.....	39
3.1.2 Disposición a Participar del Proyecto	40
3.1.3 Método de Participación.....	41
3.1.4 Disposición de Precio de Compra	42
3.1.5 Extensión de Área Requerida.....	43
3.1.6 Disposición al Canon de Arriendo de Naves	44
3.1.7 Disposición al Canon de Arriendo de Lotes.....	45
3.2 Factibilidad Técnica.....	46
3.3 Factibilidad Económica	48

3.3.1 Resultados de la Venta de Lotes	48
3.3.2 Resultados del Arriendo de Lotes	51
3.3.3 Resultados de la Venta de Naves	54
3.3.4 Resultados del Arriendo de Naves	57
3.4 Estudio Comparativo	61
CONCLUSIONES.....	64
RECOMENDACIONES	66
REFERENCIAS	67
ANEXOS.....	71

Índice de Figuras

Figura 1 Distribución Porcentual de las Empresas por Ciudades en Ecuador.....	12
Figura 2 Distribución Porcentual de Ventas por Ciudades en Ecuador	13
Figura 3 Distribución de empleo por Ciudades en Ecuador	14
Figura 4 Ubicación y Características del Terreno	18
Figura 5 Planos del Emplazamiento del Proyecto	19
Figura 6 Cuadro de los Diferentes Tipos de Ingresos Potenciales	26
Figura 7 Satisfacción del Cliente con la Situación Actual	39
Figura 8 Interés en Formar parte del Proyecto	40
Figura 9 Preferencia en el Método de Participación.....	41
Figura 10 Precios de Mercado para compra de Terreno.....	42
Figura 11 Área requerida por el Cliente	43
Figura 12 Canon dispuesto a Pagar por Arriendo de Naves.....	44
Figura 13 Canon dispuesto a pagar por Arriendo de Lotes	45

Índice de Tablas

Tabla 1 Distribución de Ventas por Sector Económico en la ciudad de Cuenca	15
Tabla 2 Necesidad de Suelo Industrial para el Sector Productivo de Cuenca.....	16
Tabla 3 Detalle de Costos del Proyecto.....	25
Tabla 4 Resumen Inversión Inicial Tentativa.....	26
Tabla 5 Ingresos por Venta de Lotes en el Proyecto	27
Tabla 6 Flujo de Ingresos por Venta	27
Tabla 7 Ingresos por Arriendo de Lotes en el Proyecto Anuales	28
Tabla 8 Distribución de Ingresos en los Primeros Años	28
Tabla 9 Flujo de Ingresos por Arriendo de Lotes.....	29
Tabla 10 Inversión Inicial para Venta de Naves Industriales.....	30
Tabla 11 Ingresos por Venta de Lotes en el Proyecto	30
Tabla 12 Flujo de Ingresos por Venta de Naves.....	31
Tabla 13 Ingresos por Arriendo de Naves en el Proyecto	31
Tabla 14 Distribución de Ingresos por Arriendo de Naves en los Primeros Años.....	32
Tabla 15 Flujo de Ingresos por Arriendo de Naves.....	33
Tabla 16 Datos Generales para el Análisis Financieros	34
Tabla 17 Formato de Herramienta: Flujo de Efectivo.....	35
Tabla 18 Formato de Tabla de Amortización del Préstamo	36
Tabla 19 Condiciones del Proyecto	46
Tabla 20 Factibilidad de los Pasos para Aprobar el Proyecto	47
Tabla 21 Amortización del Préstamo para Venta de Lotes	49
Tabla 22 Depreciación para Venta de Lotes.....	49
Tabla 23 Flujo de Efectivo para Venta de Lotes	50
Tabla 24 Ratios obtenidos de la Venta de Lotes	51
Tabla 25 Amortización del Préstamo para Arriendo de Lotes	51

Tabla 26 Depreciación para Arriendo de Lotes.....	52
Tabla 27 Flujo de Efectivo para Arriendo de Lotes	53
Tabla 28 Ratios obtenidos para el Arriendo de Lotes	54
Tabla 29 Amortización del Préstamo para Venta de Naves	55
Tabla 30 Depreciación para la Venta de Naves.....	55
Tabla 31 Flujo de Efectivo para la Venta de Naves	56
Tabla 32 Ratios obtenidos para la Venta de Naves	57
Tabla 33 Amortización del Préstamo para Arriendo de Naves	57
Tabla 34 Depreciación para Arriendo de Naves.....	58
Tabla 35 Flujo de Efectivo para Arriendo de Naves	59
Tabla 36 Ratios obtenidos para el Arriendo de Naves	61

Índice de Anexos

<i>Anexo1</i> Encuesta aplicada a Empresas del Sector Industrial.....	71
---	----

RESUMEN

El presente trabajo tuvo como objetivo general identificar la factibilidad de implementación de naves industriales de mediano impacto en la parroquia Javier Loyola visto desde una perspectiva económica, técnica y de demanda e importancia de suelo industrial para el mercado y economía nacional. Para su cumplimiento se aplicó una metodología mixta entre encuestas por conveniencia a empresas del sector para identificar demanda de suelo industrial en el sector, la predisposición de participación en el proyecto y un referente a la accesibilidad de precios y preferencias en las alternativas de participación. Por otro lado, se realizaron entrevistas a especialistas para obtener un listado de los requisitos técnicos para la ejecución y los valores de inversión tentativos para el análisis económico. Entre los principales resultados se obtuvo que existe demanda suficiente para la ejecución del proyecto, las características técnicas del proyecto cumplen con los requisitos para obtener el permiso de construcción y finalmente los flujos de cada una de las opciones de negocio relacionadas al proyecto dan resultados positivos. Cabe recalcar que la implementación del proyecto representaría un beneficio para las empresas que actualmente carecen de espacio para su crecimiento y desarrollo puesto a que habilitaría una zona en donde podrían establecerse y traer consigo un aporte significativo en la situación socio económica del sector.

Palabras clave: Desarrollo Económico, Finanzas, Industria, Inversión, Planificación urbana.

ABSTRACT

The general objective of this work was to identify the feasibility of implementing medium-impact industrial buildings in Javier Loyola from an economic, technical and market demand perspective, in addition to the importance of industrial land for the market and the national economy. For this purpose, a mixed methodology was applied, including surveys to companies in the sector to identify the demand for industrial land, the will to participate in the project and a reference to the accessibility of prices and preferences in the buy in alternatives. On the other hand, interviews were conducted with specialists to obtain a list of the technical requirements for the execution and the tentative investment values for the economic analysis. Among the main results it was obtained that there is sufficient demand for the execution of the project, the technical characteristics of the project comply with the requirements to obtain the construction permit and finally the flows of each of the business options related to the project give positive results. Is also important to mention that the application of this project would represent a benefit to all the industrial sector which requires the land to expand and develop correctly, because it would offer a space to do it and therefore bring alongside an improvement in the socioeconomic situation around it.

Keywords: Economic development, Industry, Investment, Finance, Urban planning.