

**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

TEMA DE CASO DE ESTUDIO:

Urbanización Los Rosales

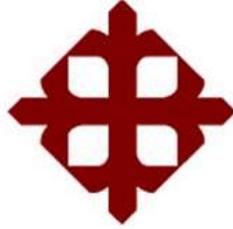
AUTOR:

Luis Daniel Rosales Arellano

**Previo a la obtención del Grado Académico:
MAGÍSTER EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

Guayaquil, Ecuador

2023



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por el ingeniero en sistemas informáticos, Luis Daniel Rosales Arellano, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de Magíster en Administración de Empresa.

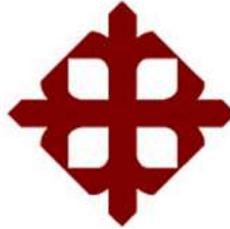
REVISORA

Ing. Elsie Zerda Barreno, Ph.D.

DIRECTORA DEL PROGRAMA

Econ. María del Carmen Lapo Maza, Ph.D.

Guayaquil, a los 20 días del mes de junio del año 2023



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Luis Daniel Rosales Arellano

DECLARO QUE:

El trabajo **Urbanización Los Rosales**, previa a la obtención del **Grado Académico de Magíster en Administración de Empresas**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

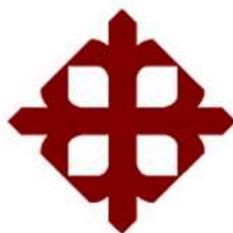
Guayaquil, a los 20 días del mes de junio del año 2023

EL AUTOR



**LUIS DANIEL ROSALES
ARELLANO**

Luis Daniel Rosales Arellano



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

AUTORIZACIÓN

Yo, Luis Daniel Rosales Arellano

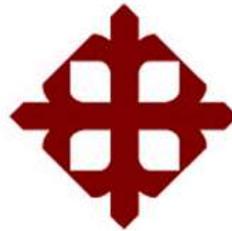
Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del **Caso de Estudio Magíster en Administración de Empresas** titulado: **Urbanización Los Rosales**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 20 días del mes de junio del año 2023

EL AUTOR:



Luis Daniel Rosales Arellano



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

REPORTE URKUND

The screenshot displays the URKUND web interface. The top navigation bar includes the URKUND logo and a search bar. The main content area is divided into two columns. The left column shows document metadata: 'Documento: Proyecto de grado para master final (014602810)', 'Presentado: 2022-09-11 14:09 (+02:00)', 'Presentado por: daniel.rosales@gmail.com', 'Mensaje: Proyecto final', and a note about PDF conversion. The right column shows a list of search results under the heading 'Lista de fuentes - Reporte'. The first result is 'UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL'. Below the main content, there is a search results preview for 'Archivo de registro URKUND: UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL, 00118000'. This preview includes a list of 'Posibles acciones' (Possible actions) such as 'El documento se guarda en la sección LIBROS Fulltext y aparece como resultado. Si usted no posee este libro, puede que compare por medio del proveedor' and 'El autor no incluyó el documento como fuente visible en el Archivo URKUND'. At the bottom, a Windows taskbar is visible with the search bar and various application icons.

AGRADECIMIENTO

Quiero expresar mi más sincero agradecimiento a la prestigiosa Universidad Católica Santiago de Guayaquil, en la que he tenido el privilegio de cursar mi Maestría en Administración de Empresas. A lo largo de este arduo pero gratificante camino, he sido testigo de la dedicación y el compromiso de cada uno de los profesionales que conforman esta institución. Su incansable labor ha sido fundamental para que mi proyecto de investigación pudiera materializarse y alcanzar los resultados deseados. Agradezco profundamente el apoyo brindado por el cuerpo docente, cuya amplia experiencia y conocimientos han sido una guía invaluable durante cada una de las clases y sesiones de tutoría. Su pasión por la enseñanza y su dedicación para transmitirnos los conceptos más complejos de manera clara y comprensible han sido imprescindibles en mi desarrollo como profesional en el campo de estudio, así como su constante disposición para responder mis dudas y brindarme orientación ha sido fundamental para mi crecimiento académico y personal. Me siento verdaderamente afortunado de haber tenido la oportunidad de formarme en un entorno tan enriquecedor y motivador.

Luis Daniel Rosales Arellano

DEDICATORIA

Quiero dedicar este logro, la culminación de mi trabajo de postgrado, a dos mujeres excepcionales que han sido los pilares fundamentales en mi vida: mi querida madre y mi adorada hija.

A mi madre, mi guía y ejemplo a seguir, no tengo palabras suficientes para expresar mi gratitud. Tu fuerza, determinación y sacrificio han sido mi inspiración constante. Tu amor incondicional y tus palabras de aliento me han dado la confianza para superar cada desafío y alcanzar este logro. Dedico este trabajo a ti, mamá, como muestra de mi eterno agradecimiento por todo lo que has hecho y sigues haciendo por mí.

A mi hija, mi mayor tesoro, quiero agradecerte por ser mi motivación diaria. Tus ojos llenos de admiración y tu sonrisa llena de orgullo me impulsan a dar lo mejor de mí en cada paso que doy. Este trabajo lleva impregnado el amor y la gratitud que siento hacia ti, mi preciosa hija, por ser mi razón de ser y mi mayor inspiración.

A ambas, madre e hija, les dedico este logro. Sin su amor, comprensión y apoyo incondicional, no estaría aquí hoy celebrando este hito en mi vida. A través de este trabajo, espero honrar su influencia en mi camino y ser un ejemplo para ti, mi hija, para que puedas perseguir tus propios sueños con la misma determinación y pasión.

Luis Daniel Rosales Arellano

CASO URBANIZACIÓN LOS ROSALES

Resumen

La construcción debe ser concebida como un servicio a la comunidad que debe realizarse bajo normas que solventen diversas necesidades de esta, como por ejemplo la vivienda, salud, vialidad, comunicación, etc. Además, está influenciada por situaciones que obedecen al contexto nacional o mundial y sus tendencias en busca de una mejora para la sociedad en diferentes aspectos como la sostenibilidad, el urbanismo, la seguridad, la calidad de vida, etc.

El objetivo del caso es plantear una estrategia viable para continuar con la fase de construcción y comercialización de infraestructura comunal y viviendas terminadas en la “Urbanización Los Rosales”, para lo cual; se desarrolló un plan de negocios apalancado económicamente en las reformas al decreto ejecutivo no. 681 de 25 de febrero del 2019, contentivo del reglamento para el acceso a subsidios e incentivos del programa de vivienda de interés social y público en el marco de la intervención emblemática “casa para todos” y en los productos de vivienda que ofrecen las instituciones financieras.

El presente trabajo presenta el análisis y solución a un caso del sector inmobiliario. Dicho caso se viene desarrollando desde el año 2018 en Ecuador, provincia Bolívar, cantón Guaranda por la empresa CONSTRUROAR y se trata de la inversión, desarrollo, construcción y comercialización de 47 casas en una urbanización nueva; propiedad de la empresa antes indicada.

Para esto se han analizado las políticas de gobierno referentes a proyectos de vivienda, montos entregados por instituciones financieras para destinarlos a créditos inmobiliarios, demanda potencial de personas calificadas que han aplicado a créditos hipotecarios en la provincia Bolívar, comportamiento del mercado inmobiliario en la zona donde se desea invertir, vialidad técnica y legal, establecer presupuestos (costos de construcción, los costos de administración y mantenimiento, impuestos, seguros y cualquier otro gasto relacionado.), análisis de la ubicación del proyecto, entre otros; y se propone dividir el proyecto en 5 etapas, cuya primera etapa es la construcción y comercialización de viviendas tipo interés público.

Antecedentes

Según un estudio realizado por la Organización Internacional del Trabajo (OIT), el sector de la construcción es un indicador importante de la economía en general, dado que su evolución es procíclica, es decir, se mueve de la misma forma que la producción total. En 2020 la construcción representó el 7% del PIB mundial y empleó a más de 165 millones de personas en todo el mundo. Además, la inversión en construcción puede tener efectos multiplicadores en la economía, impulsando la demanda de materiales de construcción, servicios de transporte y otras industrias relacionadas, se considera un sector de alta sensibilidad, principalmente porque es intensivo en mano de obra, es decir, emplea a una importante proporción de personas (Organización Internacional del Trabajo. (2020). Construcción y economía mundial)

En norte américa, un informe del Departamento de Comercio de los Estados Unidos muestra que la construcción de viviendas aumentó en un 1,7% en octubre de 2021, alcanzando su nivel más alto en más de 15 años. En general, este crecimiento del sector de la construcción puede atribuirse a la demanda de viviendas y de infraestructura en todo el mundo, lo que ha llevado a un aumento en la inversión en este sector (Commerce, 2021)

En Sudamérica el sector de la construcción ha experimentado un crecimiento sostenido en los últimos tres años en varias partes del mundo. Según el informe de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), el sector de la construcción en Colombia tuvo un crecimiento del 9,4% en el segundo trimestre de 2021 con respecto al año anterior, mientras que la producción de edificios no residenciales aumentó un 5,1%. Asimismo, se registró un aumento del 12,4% en el número de empleados en el sector de la construcción en comparación con el segundo trimestre de 2020. impulsado principalmente por la reactivación de proyectos residenciales y de infraestructura pública. Según la Asociación de Empresas Constructoras de Perú (ASEC), el sector de la construcción en el país comenzó a mostrar signos de recuperación durante el primer trimestre de 2021. Según los datos de ASEC, la inversión pública en infraestructura aumentó en un 18,4% en comparación con el mismo período del año anterior, mientras que la inversión privada en construcción aumentó en un 4,5%. Además, se registró un aumento del 11,3% en el valor de las

licitaciones públicas en comparación con el primer trimestre de 2020 (Cámara Colombiana de la Construcción. 2021) (Asociación de Empresas Constructoras del Perú. 2020)

La industria en mención representa uno de las cinco más importantes para el Ecuador, en el 2019 representó 8,17% del PIB real nacional (\$ 5.874 millones) generando 6,1% del total de empleos y atrajo \$ 69 millones en Inversión Extranjera Directa. Además, la construcción demanda anualmente más de \$ 1.900 millones del sistema financiero tanto público como privado (Banco Central Del Ecuador [BCE], 2019)

El crédito hipotecario en el Ecuador ha venido creciendo durante los últimos nueve años, en una tasa anual del 20,7%, pasando de un volumen de crédito de 250 millones de dólares en el 2003 a 696 millones de dólares en 2011 (crecimiento en la etapa del 178,34%), de tener un total de 698.000 clientes de en este tipo de cartera a tener un total de tres millones de clientes promedio para este período (Robalino 2012). De 2012 a 2013, los bancos privados ecuatorianos incrementaron su volumen de crédito hipotecario en 6,4 millones (con una variación anual del 13,41%) y por su lado el sector público, representado principalmente por el BIESS, creció de 2012 a 2013 en un 14% en cuanto a los créditos hipotecarios otorgados (Banco Central del Ecuador, [BCE] 2013).

Según el reglamento vigente, para acceder a los subsidios y beneficios del programa de vivienda, los beneficiarios potenciales deben cumplir ciertos requisitos como ser ciudadanos ecuatorianos o residentes legales, no poseer vivienda propia, contar con un ingreso familiar dentro del rango establecido y estar inscritos en el Registro Único de Vivienda. Además, las viviendas que se construyan a través de este programa deben cumplir con ciertos requisitos de calidad y seguridad, como contar con servicios básicos y cumplir con los estándares de construcción establecidos por la ley.

El reglamento también establece que los beneficiarios de los subsidios y los incentivos deben realizar una contribución propia, que puede variar dependiendo de su nivel de ingresos. Además, los beneficiarios deben seguir ciertos procedimientos establecidos por el programa, como la selección de un constructor aprobado por el programa y la firma de un contrato de construcción

y financiamiento. En resumen, el programa de vivienda de interés social y público en Ecuador es una iniciativa importante que tiene como objetivo proporcionar viviendas asequibles a las familias de bajos y medianos ingresos. El cumplimiento de los requisitos y procedimientos establecidos en el reglamento es esencial para acceder a los subsidios e incentivos ofrecidos por el programa y para garantizar la calidad y la seguridad de las viviendas construidas.

En esta línea, las instituciones financieras en Ecuador han desarrollado varios productos alineados a políticas públicas para ofrecer a la sociedad el financiamiento necesario para cubrir la demanda de vivienda, que en el año 2021 fue de 469572 hogares calificados para acceder a un crédito para este fin. (Banco Pichincha, 2022) En este contexto están bien diferenciados tres productos, los cuales vamos hacer uso para el desarrollo del caso:

Producto 1.- Crédito constructor: la institución financiera aporta un porcentaje de dinero a la empresa dueña del proyecto para la ejecución de obras a un interés del 11% con un plazo de 12 meses y recuperación del crédito a partir de la entrega de las viviendas al cliente final

Producto 2.- Crédito VIP (vivienda de interés público): la banca financia el 100% del valor de una vivienda terminada con un crédito hipotecario al 4.89% de interés anual hasta 25 años plazo, como requisitos el valor de la vivienda terminada no debe superar 226 salarios básicos unificados, el sujeto de crédito no debe poseer vivienda propia y sus ingresos no deben superar los 5.5 salarios básicos unificados.

Producto 3.- Crédito Hipotecario normal: la institución bancaria financia entre el 70% y 80% del valor total del inmueble hasta 20 años plazo a tasas que oscilan entre el 7.89% y 12% anual.

CONTRUARUAR una sociedad comercial constituida en el año 2022, con sede ubicada en la ciudad de Guaranda, provincia Bolívar y cuya actividad empresarial está enfocada en el desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios, pertenece a dos accionistas y el equipo de trabajo está conformado por tres personas, una en el área administrativa, una en el área financiera y una en el área comercial. La empresa se crea frente a la necesidad de los socios

accionistas de llevar a cabo un proyecto inmobiliario en el que vienen trabajando desde el año 2010 a manera de personas naturales y que por diferentes situaciones de carácter jurídico, social, climático y financiero se ha retrasado en su ejecución. El mencionado proyecto es la planificación, construcción y comercialización de 48 casas en una urbanización privada en la ciudad de Guaranda.

CONSTRUROAR se inicia con un capital social de 89500 dólares americanos con lo cual se realiza la compra de un terreno dentro una urbanización perteneciente a los socios para construir una casa modelo y presentar una solución habitacional viable a instituciones financieras para conseguir los recursos económicos y continuar con el proyecto.

El producto a comercializar son 47 casas de 160 metros cuadrados de construcción, enfocadas a un nicho de mercado de personas naturales mayores de edad, que residan o vayan a residir en Guaranda, en cualquier etapa de su ciclo de vida familiar, de estratos socioeconómicos medio, medio-alto, cuyos ingresos o los de su familia superen los 1800 dólares americanos mensuales.

Para el proceso de estudios técnicos, diseño planificación, y construcción; CONSTRUROAR contrata una constructora local la cual se encarga de la planeación calculada y una correcta supervisión que garanticen la calidad, resistencia, eficiencia y confort de las edificaciones además les permite estar mucho más conscientes de los costos durante todo el desarrollo del proceso constructivo y si está bien ejecutado devolverá más valor agregado por el dinero invertido.

Evaluación del Caso

CONSTRUROAR, necesita desarrollar un proyecto viable de construcción y comercialización de casas y conseguir el financiamiento para ejecutarlo.

En el año 2010 la familia Rosales Arellano, invierte en una propiedad de dos hectáreas en las afueras de la ciudad de Guaranda con la finalidad de lotizar y comercializar dichos lotes. Durante una década a partir de la compra, han existido cambios en la situación política, social y territorial, modificando drásticamente las áreas de expansión urbana en la expansión de la ciudad de Guaranda. Uno de estos cambios fue que la zona donde está ubicada la propiedad antes mencionada paso de ser rural a ser una de las principales áreas urbanas en desarrollo de proyectos habitacionales, provocando que la idea original de hacer una lotización no sea legalmente viable y se tenga que hacer una urbanización lo que conlleva la construcción de toda la infraestructura necesaria para dejar el terreno habitable esto quiere decir construcción de calles, servicios de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica, bordillos, aceras, etc.

La construcción de toda la infraestructura conlleva una inversión que no estaba en el presupuesto del proyecto original y se la ha ido haciendo a un ritmo bastante lento, en el año 2020 se detienen los trabajos por motivos de la pandemia y terminación de contratos anticipados con un contratista.

A finales del año 2021 se retoman los trabajos de infraestructura con un avance de obra del 80%, es decir la urbanización cuenta con servicios de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica, bordillos y aceras; quedando pendiente adoquinado de calles para completar el 100% de servicios y empezar con la fase de comercialización. (Anexo2)

El problema es que restan 18 meses para la fecha límite fijada por el departamento de planificación del GAD del cantón Guaranda para terminar los trabajos de infraestructura de la urbanización, los inversionistas no cuentan con el capital necesario para concluir el 20% restante y al término de este plazo se cumplirán las garantías correspondientes que implican una pérdida económica para el proyecto.

Cabe indicar también que en la zona donde está ubicado el proyecto se produjo un crecimiento desordenado, construcción informal de viviendas y afectación al urbanismo en proyectos similares, durante la transición de zona rural a urbana; por lo que vender la urbanización en lotes como estaba pensado inicialmente representa un riesgo; ya que si se construye alguna vivienda de manera empírica dentro de la urbanización se rompe la armonía de esta y provocará la depreciación inmediata del precio de los lotes dentro del proyecto.

Solución del caso

Una alternativa es cerrar la urbanización para mantener la exclusividad y la privacidad, delimitar la contaminación visual de proyectos desordenados que están alrededor, construir casas dentro de la urbanización, y vender el proyecto como viviendas terminadas, para así elevar la plusvalía del proyecto y obtener una mejor rentabilidad. Para eso requiere una inversión de tres millones doscientos cincuenta mil dólares americanos aproximadamente, lo cual se pretende financiar dividiendo el proyecto en cinco etapas, haciendo uso del producto “crédito constructor” para la primera etapa y con reinversión de capital.

Esta alternativa propone dividir el proyecto en cinco etapas, en la primera etapa se contempla la construcción de seis casas para ser comercializadas a un precio de lanzamiento de 95500.00 dólares americanos, para lo cual la entidad financiera requiere que CONSTRUORAR tenga construida la casa modelo y cuente con 30% ciento del presupuesto total de la primera etapa que es 506468.00 dólares americanos, calificar el proyecto como VIP en el MIDUVI, (para esto la casa debe tener un avalúo máximo de 226 SBU) es decir 102000 USD, y firmar al menos tres promesas de compra y venta con clientes calificados para préstamos hipotecarios.

El tipo de casa y el precio de comercialización de la casa se estableció tomando en cuenta cinco factores:

- 1.- Tamaño de los lotes y retiros aprobados por el departamento de planificación del GAD del cantón Guaranda

El tamaño de los lotes dentro de la urbanización oscila entre 200 y 450 metros cuadrados, por lo que hacer casas pequeñas en terrenos grandes representa un desperdicio de espacios

2.- Infraestructura construida en el proyecto

Los servicios de alcantarillado, agua potable, electricidad, ancho de vías, etc. Está diseñado y construido para 47 lotes (47 viviendas), aumentar el número de viviendas representa poner en riesgo la capacidad de dicha infraestructura.

3.- Tipo de viviendas de mayor aceptación construidas en ese sector

Al ser un área de expansión urbana con amplios espacios verdes y naturaleza, la tendencia de construcción es en el sector es hacer casas medianas o grandes con amplios espacios verdes

4.- Capacidad de endeudamiento del sector al cual está dirigido el proyecto

La mayor parte de la economía en la ciudad de Guaranda depende del sector público que trabajan en mandos medios, esto quiere decir que el hogar promedio tiende a recibir un ingreso de 1500 a 200 dólares americanos, y están dentro del target que cumple las condiciones para aplicar a un crédito hipotecario de una casa del precio expuesto con anterioridad

5.- Costos de construcción, costos de administración y mantenimiento, impuestos, seguros y cualquier otro gasto relacionado

Los costos por casa son de 75000 dólares americanos incluido el precio del terreno, por lo cual se tendría una rentabilidad aproximada del 20%

6.- Precio de casas en proyectos similares

Los precios de casas de similares características en el sector oscilan entre 87000 y 130000 dólares americanos

CONSTRUROAR realizó varias entrevistas con expertos inmobiliarios, los cuales después de analizar los avances del proyecto recomiendan ampliamente la ejecución del mismo, porque el proyecto presenta muchas ventajas competitivas en el sector como ubicación geográfica, vías de acceso, obras de infraestructura en la urbanización, etc. Una aseveración de dicha consultoría fue: “Está hecha la parte más difícil y la inversión más grande; hay que desarrollar un plan para comercializar el proyecto en casas y buscar un financiamiento asegurando el pago de ese crédito” (Armas, 2022)

Una vez concluida la comercialización de la primera etapa, terminar las obras de infraestructura de la urbanización para cumplir con las condiciones de aprobación del proyecto por parte del GAD del cantón Guaranda dentro del plazo estipulado, comprar los terrenos para la construcción de la segunda etapa y elevar el precio de comercialización en un cinco por ciento.

Hacer lo mismo con la tercera, cuarta y quinta etapa sin la necesidad de financiamiento bancario para obtener una mejor utilidad del proyecto.

Por tal motivo y luego de analizar la alternativa planteada en el presente caso, se recomienda ampliamente proceder con el plan de negocios antes indicado e invertir el capital restante de la empresa en la construcción de la casa modelo para cumplir con los requerimientos de la institución que puede financiar el proyecto y comercializar la urbanización en viviendas terminadas

En las tablas siguientes se detalla información de la ejecución de la primera etapa; cabe indicar que el proyecto se encuentra actualmente en desarrollo y se están cumpliendo con los avances de obra y condiciones de comercialización proyectadas, la casa modelo está terminada al 100%, el capital de CONTRUROAR cumple las condiciones de la institución financiera para desembolsar el “crédito constructor” (Anexo3)

Se firmó una promesa de compra y venta y dos reservas de casas cuyos clientes están a la espera de la calificación bancaria para aprobación del crédito, se están realizando actividades concernientes a la promoción y venta de las vivienda ya construida y otras en construcción, así como la búsqueda activa de compradores potenciales, adicionalmente se está trabajando en rediseñar algunas estrategias de marketing para promocionar el proyecto, es importante para CONSTRUROAR que el cliente final esté satisfecho no solo con la vivienda, sino también con el servicio que se le ha proporcionado, ya que esto puede ser determinante para futuras compras o recomendaciones a terceros.

Tabla 1*Información General del Proyecto*

Nombre Proyecto:	URBANIZACION LOS ROSALES ETAPA 1
Promotor:	CONSTRUROAR
Ubicación del Proyecto:	VINCHOA
Área Terreno:	1350 M2
Fecha inicio Comercialización del proyecto:	2022-10-01
Fecha inicio Construcción proyecto:	2022-06-01
Fecha estimada Culminación construcción:	30-jun-23
% Construcción presupuestada periodo	100 % - 1 ETAPA
Cumplimiento requerimientos legales:	SI
Número de unidades entregadas:	0
Total, de unidades pre vendidas:	1
Unidades por comercializar	5

La presenta tabla detalla información de la forma en que se planifica la primera etapa del proyecto; el área sobre la cual se construirá las cinco primeras casas es de mil trescientos cincuenta metros cuadrados, dividido en seis lotes de 225 metros cuadrados cada uno, dentro de los cuales se construirán casas adosadas de 160 metros cuadrados. La comercialización de dichas casas empezó el 10 de octubre del año 2022 y se las realiza bajo la modalidad de pre ventas. Una vez realizado el proceso de preventas y alcanzado el punto de equilibrio con tres unidades pre vendidas se empezará la construcción de las seis unidades correspondientes a esta primera etapa.

Tabla 2

Cronograma de entrega casa modelo:

Etapas/Modelos	Periodo
PRIMERA ETAPA	Noviembre 2022

Una vez realizado un estudio de mercado, analizadas las tendencias de construcción en la ciudad de Guaranda, y realizando una planificación de tiempos y costos; se empezó la construcción de la casa modelo en el mes de mayo del año 2022; la cual estuvo lista para el mes de noviembre del año 2022

Tabla 3

Costos y Precio Promedios

Detalle de rubro	Costo por m2	Costo total por unidad
Costo promedio de construcción por m ² (Incluye Terreno)	371.83 USD	83663.63
Construcción Obra Gris por m2	232 USD	36520.31
Acabados por m2	130.95 USD	19643.32
Costo terreno m2 incluido cerramiento	122 USD	27500
Precio Promedio de venta	636.66 USD	95500 USD

La condición para calificar el proyecto como VIP (vivienda de interés público) y que los clientes puedan aplicar al crédito bajo esta modalidad, a una tasa preferencial del 4.87% en lo que se refiere al precio de venta es: El producto puede tener un valor máximo de venta de noventa y siete mil quinientos dólares americanos. Por tal razón los costos de construcción de cada casa se detallan de la siguiente manera:

Tabla 4*Desglose de Costos del Proyecto*

A. Costo Lote Etapa 1 6 CASAS	135,000.00
B. Costos Directos	340,978.00
Costos Exclusivos de Construcción	336,978.00
Imprevistos	4000.00
C. Costos Indirectos	30,500.00
Honorarios	6000.00
Publicidad	3500.00
Comisión Ventas	10,000.00
Asesoría Legal	2000.00
Planificación	3000.00
Permisos, Impuestos y Tasas	3000.00
Otros.	3000.00
D. Costos Financieros	15,000.00
Costo Total Proyecto	551,478.00

El costo total de la primera etapa se calcula de acuerdo a los rubros detallados a continuación y asciende a quinientos cincuenta y un mil cuatrocientos setenta y ocho dólares americanos. De los cuales la empresa ya cuenta con los lotes y la casa modelo; valor que asciende a doscientos veinte y unos mil ciento sesenta y tres dólares americanos. La diferencia de trescientos treinta mil trescientos catorce dólares americanos pretende financiar con los valores recaudados por concepto de pre ventas y con una institución bancaria a una tasa aproximada del once por ciento

Tabla 5*Planteamiento de Ventas Primera Etapa*

Unidad Nro.	Precio de Venta	Metros de Construcción	Valor de Entrada	Saldo a Financiar IFIS	Institución Financiera Gestión Hipotecario	Respaldado en Promesa de Compra-Venta Si/No
1	95,500.00	160.00	5,000	90,500.00	PICHINCHA	SI
2	95,500.00	160.00	5,000	90,500.00	PICHINCHA	SI
3	95,500.00	160.00	5,000	90,500.00	PICHINCHA	SI
4	95,500.00	160.00	5,000	90,500.00	PICHINCHA	SI
5	95,500.00	160.00	5,000	90,500.00	PICHINCHA	SI
6	95,500.00	160.00	5,000	90,500.00	PICHINCHA	SI
Total:	573,000.00			543,000.00		

Se plantea que la reserva de una casa se haga con mil dólares norteamericanos, se abone cuatro mil dólares más para completar cinco mil dólares de entrada a los treinta días de realizada la reserva junto con la promesa de compra y venta y los noventa mil quinientos restantes financie el cliente con la IFIS de su elección.

Dentro de los planes de financiamiento para el cliente se plantean 4 opciones de cuotas de pago mensuales de quinientos veinte dólares americanos por un periodo de veinte y cinco años con la entrada de cinco mil dólares,

Tabla 6*Proyección Ventas y recuperación entradas de unidades disponibles*

Mes	No. Unidades por mes	Precio	Valor Entrada	Saldo a ser financiado
Diciembre 2022	1	95,500.0	5,500.0	90,000.00
Abril 2023	1	95,500.0	5,500.0	90,000.00
Mayo 2023	1	95,500.0	5,500.0	90,000.00
Junio 2023	1	95,500.0	5,500.0	90,000.00
Julio 2023	1	95,500.0	5,500.0	90,000.00
Agosto 2023	1	95,500.0	5,500.0	90,000.00
			33,000.0	540,000.0

Se planifica comercializar seis casas hasta el mes de agosto del año 2023, el proceso de construcción de iniciará con el desembolso del primero monto por parte de la institución financiera una vez firmadas tres promesas de compra y venta con los clientes

Tabla 7*Resumen de inversión*

Inversión	Presupuesto Total	Inversión a la Fecha	Por Invertir
Terreno	135,000.00	135,000.00	-
Costos Directos	340,978.00	60,000.00	245,000.00
Costos Indirectos	30,500.00	7,000.00	23,500.00
Costos financieros	15,000.00		15,000.00
Total	521,478.00	202,000.00	319,478.00

CONSTRUROAR ha invertido actualmente las cantidades indicadas en la siguiente tabla en la construcción de la casa modelo, planificación, publicidad, gastos legales y obras de infraestructura (luz, agua, alcantarillado, bordillos, aceras, adoquinado) en la urbanización donde se está desarrollando el proyecto.

Tabla 8

Fuentes de financiamiento

Fuentes de Financiamiento	Presupuestadas
Promotor	202,000.00
Bancos	286,478.00
Anticipos por Ventas	33,000.00
Total	521,478.00

CONSTRUROAR cuenta aproximadamente con el cuarenta y cinco por ciento del valor total para desarrollar la primera etapa, y la diferencia se ha negociado y planificado financiar con dos bancos interesados en formar parte del proyecto.

El valor de anticipo por ventas se refiere a los abonos que realiza el cliente para la reserva y firma del contrato de compra y venta de la casa.

Tabla 9**Flujo de caja****Recoger**

FLUJO DE CAJA														
	10/1/22	11/1/22	12/1/22	1/1/23	2/1/23	3/1/23	4/1/23	5/1/23	6/1/23	7/1/23	8/1/23	9/1/23	10/1/23	Total Proyección
INGRESOS														
Ingresos por Ventas Realizadas	0.0													0.0
Ventas por Realizar	0.0	0.0	5500.0	5500.0	5500.0	11000.0	90000.0	95500.0			180000.0	90000.0	90000.0	573000.0
Aporte en Canjes	0.0													0.0
Total Ingresos	0.0		5500.0	5500.0	5500.0	11000.0	90000.0	95500.0			180000.0	90000.0	90000.0	573000.0
EGRESOS														
Terreno	22500.0	0.0	0.0	22500.0	22500.0	45000.0	0.0	22500.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	135000.0
Costos Directos	60000.0			93659.3	93659.3	93659.3								340978.0
Costos Indirectos	7000.0	1958.3	1958.3	1958.3	1958.3	1958.3	1958.3	1958.3	1958.3	1958.3	1958.3	1958.3	1958.3	30500.0
Total Egresos	89500.0	1958.3	1958.3	118117.7	118117.7	140617.7	1958.3	24458.3	1958.3	1958.3	1958.3	1958.3	1958.3	506478.0
FLUJO DE CAJA OPERATIVO														
Ingresos por ventas			5500.0	5500.0	5500.0	11000.0	90000.0	95500.0			180000.0	90000.0	90000.0	573000.0
Aporte Propio	-22500.0			-22500.0	-22500.0	-45000.0		-22500.0						-135000.0
Crédito Banco Pichincha				143239.0	143239.0									286478.0
Egresos No Operativos	-7000.0	-1958.3	-1958.3	-1958.3	-1958.3	-1958.3	-1958.3	-1958.3	-1958.3	-1958.3	-1958.3	-1958.3	-1958.3	-30500.0
Egresos Operativos	-60000.0			-93659.3	-93659.3	-93659.3								-340978.0
Cancelación de Crédito								-143239.0					-143239.0	-286478.0
FLUJO NETO DE EFECTIVO														
Saldo Inicial en Caja	-89500.0	-1958.3	3541.7	30621.3	30621.3	-129617.7	88041.7	-72197.3	-1958.3	-1958.3	178041.7	88041.7	-55197.3	
Saldo Final en Caja														66522.0

De acuerdo al flujo de caja proyectado, el valor actual neto (VAN) es de ciento cuarenta y nueve mil ochocientos dos con setenta dólares americanos, lo cual tomando en cuenta una tasa de descuento del cinco por ciento y una tasa de financiamiento del diez por ciento nos arroja una tasa interna de retorno modificada (TIRM) del dos por ciento.

Conclusiones

Los proyectos inmobiliarios son sensibles a las políticas de planificación correspondientes a cada GAD, y la falta de control por parte de las entidades reguladoras provoca una afectación directa al urbanismo y a la rentabilidad de los proyectos en los que invierten las empresas de este sector, provocando un efecto dominó en el aparato productivo local que afecta a la economía.

La tendencia actual y la demanda de viviendas apunta a la búsqueda de espacios amplios y funcionales para el desarrollo tanto de actividades de vivienda como de home office, acompañados de zonas de esparcimiento sin la necesidad de trasladarse medianas o grandes distancias para realizar actividades al aire libre.

La banca privada y la pública se adaptan a las políticas gubernamentales y desarrollan productos destinados a cubrir la creciente demanda de vivienda, apalancándose en los montos que destina el gobierno para el sector inmobiliario.

En vista de la situación actual de CONSTRUROAR, se recomienda continuar con el desarrollo del proyecto, hacer eficientes los procesos de construcción para reducir costos directos, reinvertir el capital de la primera etapa para eliminar costos de financiamiento en la segunda etapa y revisar las condiciones de montos para reserva y firma de contratos de compra y venta con los clientes finales para disminuir flujos de caja negativos.

Referencias

Armas, P. (5 de 09 de 2022). Proyecto Inmobiliario Los Rosales. (D. Rosales, Entrevistador)

BANCO CENTRAL DEL ECUADOR . (2019). *CLASIFICACIONES EN LA CONTABILIDAD NACIONAL*. Obtenido de <https://www.bce.fin.ec/index.php/informacioneconomica/sector-real>

INTERNATIONAL LABOUR ORGANIZATION . (2015). Good Practices and Challenges in Promoting Decent Work in Construction and Infrastructure Projects. 11.

U.S. Department of Commerce. (2021, October). Construction Spending and Employment: October 2021. Retrieved from <https://www.census.gov/construction/c30/pdf/release.pdf>

Cámara Colombiana de la Construcción. (2021, agosto 10). Cifras de producción y empleo del sector de la construcción en el segundo trimestre de 2021. Retrieved from <https://www.camacol.co/comunicaciones/noticias/cifras-de-produccion-y-empleo-del-sector-de-la-construccion-en-el-segundo-trimestre-de-2021/>

Asociación de Empresas Constructoras del Perú. (2021, mayo 25). Balance de la Construcción al Primer Trimestre de 2021. Retrieved from <https://www.asecperu.com.pe/balance-de-la-construccion-al-primer-trimestre-de-2021/>

Anexo1

Entrevista Proyecto urbanización “Los Rosales”

Fecha: 5 septiembre 2022

Nombre del entrevistado: Patricio Armas

Profesión: Experto inmobiliario

OBJETIVO

Conocer la opinión de un experto inmobiliario de la situación actual del proyecto urbanización “Los Rosales”, y buscar alternativas viables que generen utilidades a los inversionistas

PREGUNTAS:

1.- ¿Qué opina del estado actual del proyecto?

Está hecha la parte más difícil y la inversión más grande; hay que desarrollar un plan para comercializar el proyecto en casas y buscar un financiamiento asegurando el pago de ese crédito, hay que trabajar con el dinero de los bancos y de los clientes, vender en planos y entregar en corto plazo.

2.- ¿A qué precio estima que se pueda vender una casa en esta ciudad?

Tienen que estar dentro del monto para calificarlo como VIP, creo que rodea los noventa y siete mil dólares, ya que la tasa de interés es menor, el plazo es mayor y el banco financia hasta el 95%

3.- ¿Cuáles son los factores determinantes para la compra de una vivienda?

El plan de financiamiento, que el cliente sienta que lo que compra vale mucho más que lo que paga.

4.- ¿En qué tiempo estima que se pueda vender todo el proyecto?

Si se lo divide en varias etapas en máximo 3 años

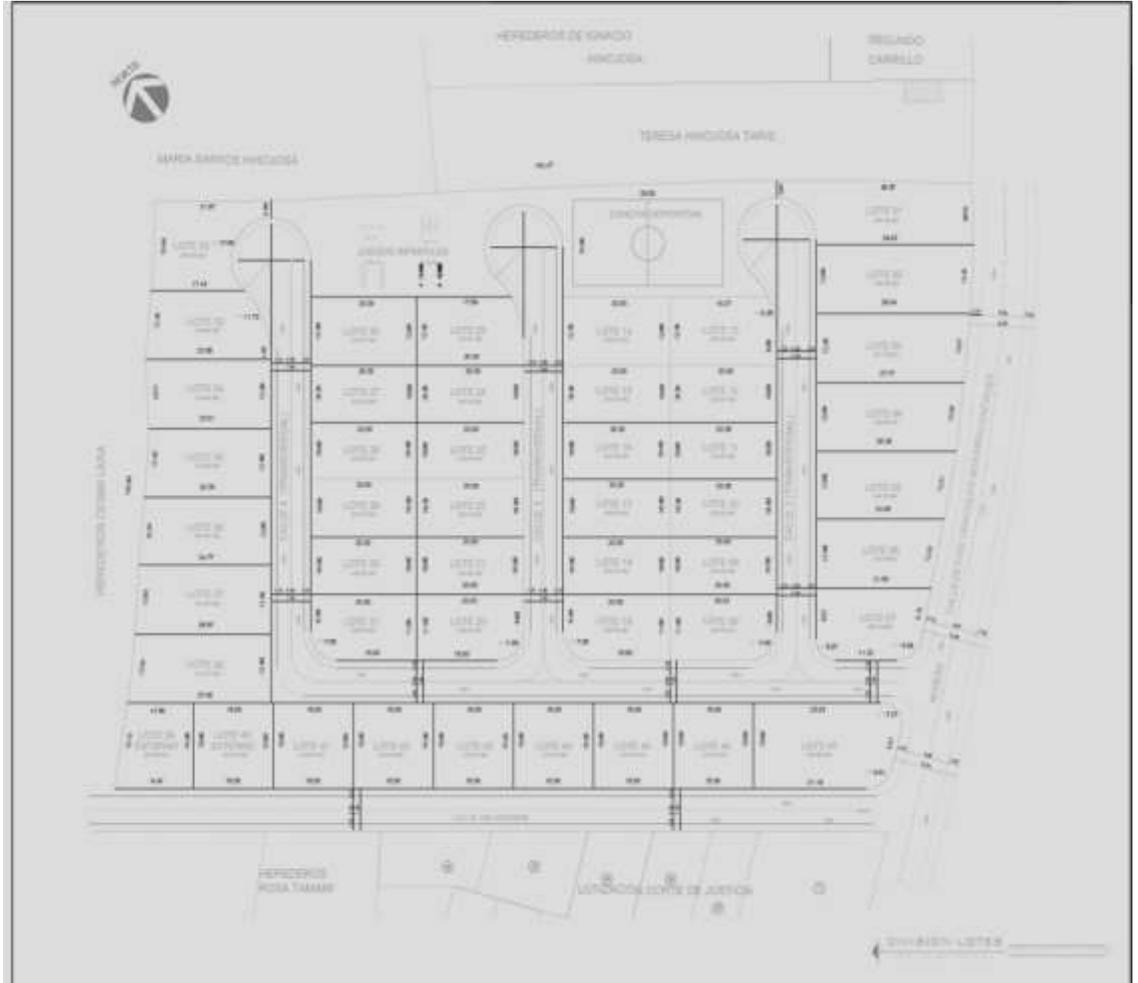
5.- ¿Qué se necesita para llevar a cabo un proyecto inmobiliario?

Encontrar un lugar adecuado donde construir que ya lo tienen, capital para cumplir los requerimientos mínimos de financiamiento, y un equipo de trabajo capacitado y con experiencia.

6.- ¿Cuál es el factor diferenciador en un proyecto inmobiliario?

Depende del target y del lugar donde se desarrolle, siempre tiene que cubrir las necesidades básicas, pero dando un extra a lo que el cliente inicialmente busca.

Anexo 2
Proyecto Urbanización Los Rosales



Anexo 3
Avance actual de proyecto







Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Luis Daniel Rosales Arellano, con C.C: # 0201542693 autor del trabajo de titulación: *Urbanización Los Rosales*, previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 20 de junio de 2023



LUIS DANIEL ROSALES
ARELLANO

f. _____

Luis Daniel Rosales Arellano

C.C: 0201542693



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA			
FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN			
TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Urbanización Los Rosales		
AUTOR(ES) (apellidos/nombres):	Rosales Arellano Luis Daniel		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES) (apellidos/nombres):	Zerda Barreno Elsie Ruth		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Administración de Empresas		
GRADO OBTENIDO:	Magíster en Administración de Empresas		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	20 de junio de 2023	No. DE PÁGINAS:	17
ÁREAS TEMÁTICAS:	Construcción Estudio Financiero Impacto y tendencias de construcción post pandemia Crecimiento Urbano en la ciudad de Guaranda		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Estudio de Factibilidad, Desarrollo Sostenible, Comercialización, Instituciones financieras.		
RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):			
<p>La construcción debe ser concebida como un servicio a la comunidad que debe realizarse bajo normas que solventen diversas necesidades de esta, como por ejemplo la vivienda, salud, vialidad, comunicación, etc. Además, está influenciada por situaciones que obedecen al contexto nacional o mundial y sus tendencias en busca de una mejora para la sociedad en diferentes aspectos como la sostenibilidad, el urbanismo, la seguridad, la calidad de vida, etc.</p> <p>El objetivo del caso es plantear una estrategia viable para continuar con la fase de construcción y comercialización de infraestructura comunal y viviendas terminadas en la “Urbanización Los Rosales”, para lo cual; se desarrolló un plan de negocios apalancado económicamente en las reformas al decreto ejecutivo no. 681 de 25 de febrero del 2019, contentivo del reglamento para el acceso a subsidios e incentivos del programa de vivienda de interés social y público en el marco de la intervención emblemática “casa para todos” y en los productos de vivienda que ofrecen las instituciones financieras.</p> <p>El presente trabajo presenta el análisis y solución a un caso del sector inmobiliario. Dicho caso se viene desarrollando desde el año 2018 en Ecuador, provincia Bolívar, cantón Guaranda por la empresa CONSTRUROAR y se trata de la inversión, desarrollo, construcción y comercialización de 47 casas en una urbanización nueva; propiedad de la empresa antes indicada.</p> <p>Para esto se han analizado las políticas de gobierno referentes a proyectos de vivienda, montos entregados por instituciones financieras para destinarlos a créditos inmobiliarios, demanda potencial de personas calificadas que han aplicado a créditos hipotecarios en la provincia Bolívar, comportamiento del mercado inmobiliario en la zona donde se desea invertir, vialidad técnica y legal, establecer presupuestos (costos de construcción, los costos de administración y mantenimiento, impuestos, seguros y cualquier otro gasto relacionado.), análisis de la ubicación del proyecto, entre otros; y se propone dividir el proyecto en 5 etapas, cuya primera etapa es la construcción y comercialización de viviendas tipo interés público.</p>			
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: +593-4-2555777 / 0999999999	E-mail: juan.perez@cu.ucsg.edu.ec / jperez@hotmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:	Nombre: María del Carmen Lapo Maza		
	Teléfono: +593-4-3804600		
	E-mail: maria.lapo@cu.ucsg.edu.ec		



**Presidencia
de la República
del Ecuador**



**Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes**



SENESCYT

Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA

Nº. DE REGISTRO (en base a datos):

Nº. DE CLASIFICACIÓN:

DIRECCIÓN URL (tesis en la web):