



UNIDAD ACADÉMICA DE ADMINISTRACIÓN

CARRERA DE INGENIERÍA EMPRESARIAL

TÍTULO DEL TRABAJO DE TITULACIÓN:

DISEÑO DE UN ESTUDIO DE INVERSIÓN Y GERENCIAMIENTO
DEL CONDOMINIO "JARDINES DEL RIO". UBICADO EN BORRERO

TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE:

INGENIERO EMPRESARIAL

NOMBRE DEL ESTUDIANTE:
CRISTOPHER STEEV PARRA QUIZHPI

DIRECTOR:
ING. JORGE EDWIN ORMAZA ANDRADE, MBA

AÑO:
2020

DECLARACIÓN

Yo, Christopher Steev Parra Quizhpi, declaro bajo juramento que el trabajo aquí descrito es de mi autoría; que no ha sido previamente presentado para ningún grado o calificación profesional; y, que he consultado las referencias bibliográficas que se incluyen en este documento.

Christopher Steev Parra Quizhpi

CERTIFICACIÓN

Certifico que el presente trabajo fue desarrollado por Christopher Steev Parra Quizhpi, bajo mi supervisión.

Ing. Jorge Ormaza, MBA

DIRECTOR

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

DEDICATORIA

A mi Dios que me dio la fortaleza y el coraje para seguir adelante y no desfallecer en este duro camino; a mis padres quienes han sido el pilar fundamental en esta etapa de mi vida, ser mi ejemplo, gracias por todo el esfuerzo y apoyo brindado, esto es por ustedes. A mi esposa, por su sacrificio, amor y apoyo incondicional, sin ustedes nada sería posible. Finalmente, a mis hermanos y abuelitos.

AGRADECIMIENTOS

A todos mis profesores, por los conocimientos generosamente transmitidos de manera especial al Ing. Jorge Ormaza por su gran apoyo a lo largo de esta carrera. Mi agradecimiento infinito a:

Dra. Fabiola Quizhpi.

Arq. Carolina Carangui.

Arq. Marcelo Carangui.

Ing. Sandra Rodríguez.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

DECLARACIÓN.....	2
CERTIFICACIÓN.....	3
DEDICATORIA.....	4
AGRADECIMIENTOS.....	5
ÍNDICE DE CONTENIDOS.....	6
ÍNDICE DE TABLAS.....	10
ÍNDICE DE FIGURAS.....	12
ÍNDICE DE ANEXOS.....	13
RESUMEN	14
ABSTRACT	15
1 CAPÍTULO I ENFOQUE METODOLÓGICO	16
1.1 Antecedentes.	16
1.2 Resumen ejecutivo.....	20
1.2.1 Definición del negocio.	21
1.2.2 Datos básicos del negocio.....	21
1.2.3 Descripción del negocio.	21
1.2.4 Características diferenciadoras.	21
1.2.5 Ventajas competitivas.....	21
1.2.6 Mercado objetivo.	22
1.2.7 Misión.....	22

1.2.8	Visión.	22
1.2.9	Idea de la necesidad u oportunidad del negocio.	23
1.2.10	Objetivos del negocio.	23
1.2.11	Estrategias del negocio.	23
1.3	Problema de investigación.....	23
1.4	Tipo de investigación.....	24
1.5	Alcance de la investigación.	24
1.6	Objetivo general.	24
1.7	Objetivos específicos.....	24
1.8	Corte estadístico: Tipo de población y tamaño de muestra.	24
1.9	Métodos, técnicas e instrumentos.	25
1.10	Justificación.	25
1.10.1	Práctica.	25
1.10.2	Metodológica.	25
1.10.3	Teórica.	25
CAPÍTULO II PERSPECTIVAS TEÓRICAS		26
2.1	Fundamentación teórica de la economía popular solidaria.	26
2.2	Fundamentación teórica del modelo de negocios.....	28
2.3	Fundamentación teórica del emprendimiento.	28
2.4	Fundamentación teórica del proyecto de inversión.....	34
2.5	Fundamentación teórica del estudio de mercado.	35

2.6	Fundamentación teórica de la administración y marco legal.....	36
2.7	Fundamentación teórica del estudio técnico.....	37
2.8	Fundamentación teórica del estudio económico financiero.....	38
2.9	Fundamentación teórica de la evaluación financiera.	39
2.10	Fundamentación teórica del modelo de gerencia.	40
2.11	Estudios aplicados con relación al tema.....	40
3	CAPÍTULO III: NATURALEZA DEL MODELO DE NEGOCIO.....	44
3.1	Estudio de mercado.....	44
3.1.1	Definición del servicio.....	44
3.1.2	Tipo de investigación.....	45
3.1.3	Análisis de la demanda.	45
3.1.4	Segmentación del mercado.	45
3.1.5	Determinación del tamaño de la muestra.	46
3.1.6	Análisis de la encuesta.....	47
3.1.7	Determinación y proyección de la demanda.	59
3.1.8	Análisis de la oferta.....	60
3.1.9	Determinación de la demanda potencial insatisfecha.	62
3.1.10	Análisis de marketing.	63
3.2	Estudio técnico.....	68
3.2.1	Localización óptima de la planta.....	68
3.2.2	Determinación de la capacidad instalada óptima de la planta..	69

3.2.3 Descripción del proceso de prestación del servicio.....	72
3.3 Estudio financiero.....	77
3.3.1 Presupuesto de inversión.	77
3.3.2 Balance inicial.	79
3.3.3 Proyección de ventas.	79
3.3.4 Proyección de costos.	80
3.3.5 Depreciaciones y diferidos.....	81
3.3.6 Costo de capital.....	83
3.3.7 Sueldos y salarios.	84
3.3.8 Gastos financieros.....	85
3.3.9 Proyección de costos y gastos.	87
3.3.10 Evaluación financiera del proyecto.	87
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	91
3.4 Conclusiones.....	91
3.5 Recomendaciones.....	92
Bibliografía	94
ANEXOS	98

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Registro proyectos de propiedad horizontal	18
Tabla 2 Ficha técnica de trabajo	25
Tabla 3 Edad del encuestado	47
Tabla 4 Tipo de vivienda que habita	49
Tabla 5 Ingreso promedio mensual.....	50
Tabla 6 Preferencia de adquisición de bienes.....	51
Tabla 7 Tipo de vivienda preferida.....	52
Tabla 8 Importancia de la localización de una vivienda	53
Tabla 9 Zona preferida para una vivienda.....	54
Tabla 10 Otros factores para adquirir una vivienda.....	55
Tabla 11 Tipo de parqueadero preferido.....	56
Tabla 12 Preferencia de número de parqueaderos	57
Tabla 13 Estilo arquitectónico preferido	58
Tabla 14 Proyección de la demanda.....	60
Tabla 15 Proyectos habitacionales Borrero - Charasol	61
Tabla 16 Proyección de la oferta	62
Tabla 17 Proyección demanda insatisfecha.....	63
Tabla 18 Proyección capacidad instalada.....	63
Tabla 19 Funciones del personal.....	73
Tabla 20 Presupuesto de inversión.....	78

Tabla 21 Estado de situación inicial.....	79
Tabla 22 Proyección de ingresos.....	80
Tabla 23 Costos fijos	81
Tabla 24 Costos variables	81
Tabla 25 Depreciaciones	81
Tabla 26 Diferidos	82
Tabla 27 Costo de capital (TMAR).....	83
Tabla 28 sueldos y salarios	84
Tabla 29 Tabla de amortización.....	85
Tabla 30 Proyección de costos fijos y variables.....	87
Tabla 31 Estado de situación final	88
Tabla 32 Estado de resultados	89
Tabla 33 Flujo de caja	90

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Número de permisos de construcción 2002-2016.....	19
Figura 2. Propósito de la construcción 2002-2016.....	19
Figura 3. Edad del encuestado	48
Figura 4. Tipo de vivienda que habita	49
Figura 5. Ingreso promedio mensual	50
Figura 6. Preferencia de adquisición de bienes	51
Figura 7. Tipo de vivienda preferida.....	52
Figura 8. Importancia de la localización de una vivienda	53
Figura 9. Zona preferida para una vivienda	54
Figura 10. Otros factores para adquirir una vivienda	55
Figura 11. Tipo de parqueadero preferido.....	56
Figura 12. Preferencia de número de parqueaderos.....	57
Figura 13. Estilo arquitectónico preferido.....	58
Figura 14. Proyección de la demanda	60
Figura 15. Proyección de la oferta	62
Figura 16. Logo del condominio.....	64
Figura 17. FODA	67
Figura 18. Vista aérea Ciudad de Azogues.....	68
Figura 19. Ubicación de Condominio “Jardines del Rio”	69
Figura 20. Distribución general de áreas del condominio.....	70

Figura 21. Diagrama de flujo.....	72
Figura 22. Distribución del área del condominio	74
Figura 23. Organigrama funcional.....	75

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo A Presupuesto de construcción de vivienda	99
Anexo B Galería de imágenes	109

RESUMEN

Introducción: Las soluciones inmobiliarias son de gran importancia dentro del desarrollo de las ciudades, ya que dan la oportunidad de una vivienda digna a las personas que la necesitan y la parroquia Borrero ofrece grandes oportunidades.

Objetivo: Diseño de un estudio de inversión y gerenciamiento del condominio “Jardines del Rio” ubicado en la parroquia Borrero.

Metodología: Investigación de corte transversal, de tipo cuantitativo con un enfoque descriptivo. A través de una encuesta sociodemográfica para conocer las preferencias y las posibilidades de los clientes potenciales que buscan una vivienda o un terreno.

Resultados: La implementación de un condominio en la parroquia Borrero, es una oportunidad empresarial que no solo beneficiará a quienes están dispuestos hacerlo, sino también para las personas que buscan una vivienda o un terreno para construir, ya que la proyección financiera ejecutada es favorable con un VAN de \$1'261.010 y un TIR del 25%, que hace factible la implementación de este proyecto.

Conclusiones: La implementación del condominio beneficiará de manera directa e indirecta a muchas personas, es una buena opción de negocios para realizarlo a corto y mediano plazo.

PALABRAS CLAVES: VIVIENDAS, CONDOMINIO, TERRENO, INFRAESTRUCTURA, SOLUCIONES, HABITACIONALES.

ABSTRACT

Introduction: Real estate solutions are of great importance in the development of cities, since they give the opportunity of decent housing to the people who need it and the Borrero parish offers great opportunities.

Objective: Design of an investment and management study of the “Jardines del Rio” condominium located in the Borrero parish.

Methodology: Cross-sectional research, quantitative type with a descriptive approach. Through a sociodemographic survey to know the preferences and possibilities of potential clients looking for a home or land.

Results: The implementation of a condominium in the Borrero parish, is a business opportunity that will not only benefit those who are willing to do so but also for people who are looking for a home or land to build, since the financial projection executed is favorable with a VAN of \$ 1'261.010 and an IRR of 25%, which makes the implementation of this project feasible.

Conclusions: The implementation of the condominium will directly and indirectly benefit many people; it is a good business option to do it in the medium or short term.

KEYWORDS: HOUSING, CONDOMINIUM, LAND, INFRASTRUCTURE, SOLUTIONS, HOUSING.

1 CAPÍTULO I ENFOQUE METODOLÓGICO

1.1 Antecedentes.

En este apartado se describen los antecedentes del tema de investigación, con una lógica de hechos, causas y consecuencias.

El origen de los condominios horizontales en Centroamérica se origina en el Salvador en el que sus estudios asemejan el concepto desde la edad de las cavernas, cuando las personas vivían en cuevas sobrepuestas unas sobre otras en pendientes de las colinas que se manejaba como vivienda. Estos principios circunstanciales es solo un precedente que se fortalecería en el siglo IV de nuestra era con la significativa contribución de los juristas romanos (Luna, 2013).

Las primeras manifestaciones de esta forma de vida se dieron en México a la llegada de los españoles en el siglo XV, cuando estos, los de menos recursos y los criollos vivían en casas de vecindad, las cuales consistían en hileras de viviendas a ambos lados de un patio central y con todos sus servicios independientes; las de menor categoría eran simples cuartos con su cocina y los servicios higiénicos eran colectivos. Se cree que este fue el inicio de una forma de vida en condominio pues los inquilinos de las vecindades eran sólo responsables de su área de vivienda (Condominios, 2002).

A nivel de Europa en la región de Borgoña la costumbre de la ciudad de Auxerre (1561) se cita como el antecedente legislativo más remoto y fue la base del posterior código civil francés (1804). Ejemplos clásicos son los de la ciudad de Rennes que debido al gran incendio de 1720 se decidió a la construcción por pisos, y el de Grenoble, que a fines del siglo XVIII tenía 4.190 propietarios diferentes y edificios pertenecientes a treinta, cuarenta y hasta ochenta propietarios (Restrepo, 1997)

En Sudamérica uno de los países más desarrollados en el tema de condominios es Chile en el que se dieron acontecimientos como autores (Hidalgo

S. &, 2005) y nos comparten que hace muchos años existieron manifestaciones que se encuentran relacionadas con la creación de viviendas comunes (condominios) enfocadas hacia familias con un nivel socio económico medio, medio-alto y alto , que se trasladan hacia zonas alejadas de la ciudad en busca de áreas residenciales de mayor tamaño, inmerso en un habitat de grandes superficies y con mayor contacto con la naturaleza. Por lo que en 1980 en países como Chile debido a este método de implantación de leyes que exigían la subdivisión en lotes no inferiores en media hectárea, este fue el inicio a la creación de los condominios en el país.

En Chile en el año de 1992 Castillo Velasco fue posesionado como alcalde, planteando y poniendo en marcha el plan de densificación predial posterior elabora planes para residencias en Chile. Prontamente emprende de los pasajes de la villa a modificar en Condominios. Es un proceso extenso y con las familias se procedió a readecuar toda esta zona (Couve, 2014).

“Los cambios generados a partir del 2007 en la composición de la actividad económica por sectores muestran que, para 2016, el sector de servicios había experimentado un crecimiento en el aporte al PIB de 5,6 puntos porcentuales, donde sobresale la participación de las actividades de construcción y comercio” (Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021-Toda una Vida, 2017 p 72)

En el Ecuador el origen de los condominios se basa principalmente en la seguridad, debido a que los integrantes de las familias cada vez son menores, y las casas se encuentran abandonadas, ya que pasan el mayor tiempo desarrollando su trabajo. Por este motivo se busca mayor seguridad optando por condominios, que poseen guardianía las 24 horas, conjuntamente se buscó zonas periféricas a la ciudad como lo son las Parroquias Borrero y Javier Loyola encontrándose éstas alejadas de la contaminación y con mayor contacto con la naturaleza.

Uno de los primeros condominios de la ciudad de Azogues es el condominio “Carlos Carangui Luna” ubicado en la parroquia Borrero sector Toctesol, creada en

el año 2004 y cuyo proyectista fue la Arquitecta Araceli Andrade, este condominio consta de viviendas unifamiliares construidas en ladrillo visto, se puede mencionar también el Condominio “San Francisco” ubicada en el centro de la ciudad en las calles José Joaquín de Olmedo y Tenemaza, creada en el año 2014, el cual es un conjunto habitacional que posee varios departamentos de venta, lo que posteriormente dieron la creación de nuevos condominios que se indicarán en el siguiente cuadro:

*Tabla 1
Registro proyectos de propiedad horizontal*

Año	Propietario	Proyectista	Clave Catastral	Tipo Propiedad Horizontal	Dirección
2016	Porfirio Guillermo Alvarez	Arq. Marco Avila	5010502200030000	No identificado	Batalla de Jambeli
	Carlos Romero Gonzalez	Arq. Ruth Ortiz	5390101080030000	No identificado	Panamericana Norte
	Anabela Zalamea Landazuri	Arq. Juan Leon	5010503340120000	No identificado	Av. 16 de Abril
2017	Jerez Fajardo Jorge Isidro	Arq. John Vazconez	5010202140040000	Edificio	Av. Andres C. Cordova y 10 de Agosto
	Abad Flores Andres	Arq. Americo Cordero	5010503120060000	Condominio	Borrero
	Calle Parra Diego	Arq. Cristina Gonzalez	5010503200050000	Condominio	Borrero
2018	Mora Calle Santiago	Arq. Oscar Serrano	5890102140580000	No identificado	Calle Santa Maria (Zhullin)
	Redrovan Vintimilla Pedro		5410101060070000	No identificado	Javier Loyola
	Vazquez Carlos Julio	Arq. Israel Rivas	5010301100500000	No identificado	Borrero Esperanza
	Sanchez Calle Luis Heriberto	Arq. Jorge Redrovan	5010503140150000	Condominio	Borrero (Condominio Santa Lucia)
	Lema Gonzalez Byron	Arq. Gustavo Dutan	5010402200040000	No identificado	Calle Manuel Agustin Aguirre

Fuente: GAD Municipal de Azogues, 2019

En el siguiente gráfico tomado de la cámara de la construcción se da los siguientes datos con respecto a los permisos de construcción emitidos del año 2002 al 2016:

En el 2016, los permisos de construcción crecieron 5,0% en relación al 2015, mientras que en los últimos 15 años el aumento fue de 35,6%.



*A partir del año 2012, existe un descenso en los permisos de construcción sobre todo en el cantón Quito, debido a la participación de la Entidad Colaboradora de Pichincha en la aprobación de los permisos. Para más detalles revisar la nota en relación a la intervención de la Entidad Colaboradora de Pichincha en el cantón Quito.

Figura 1. Número de permisos de construcción 2002-2016
Fuente: INEC. Encuesta de Edificaciones, 2016

En el presente gráfico se puede observar que en los últimos años están creciendo nuevamente el propósito de construcción dando paso a nuevas obras:

Del total de permisos (29.785) para el 2016, el 86,3% corresponde a construcciones residenciales, el 7,7% a no residenciales, y el 6% a construcciones mixtas.

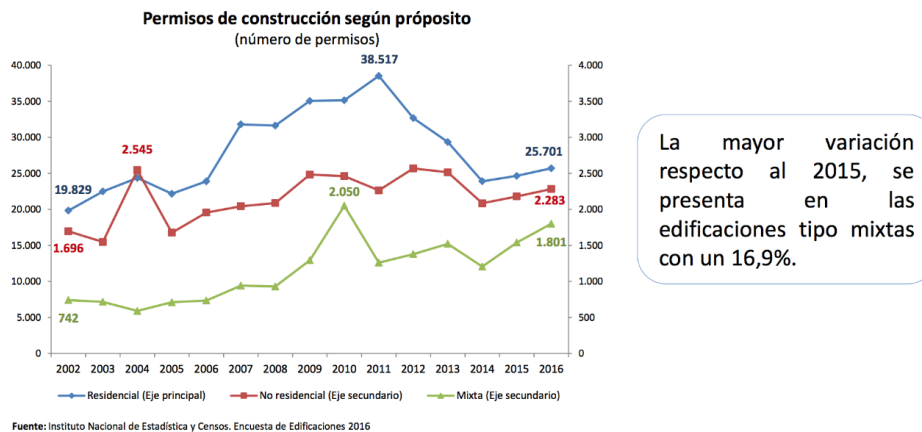


Figura 2. Propósito de la construcción 2002-2016
Fuente: INEC. Encuesta de Edificaciones, 2016

1.2 Resumen ejecutivo.

El presente trabajo de titulación se basa en el diseño de un estudio de inversión y gerenciamiento del condominio "Jardines del Río". Ubicado en Borrero, en el ámbito de la investigación informativa es de tipo cuantitativo con enfoque exploratorio y descriptivo. Diseña un modelo de negocios de inversión y gerenciamiento para el sector de la economía popular y solidaria, en la línea de investigación institucional: ciencias económicas sociales y empresariales enfocadas en el desarrollo inmobiliario y construcción.

El trabajo académico consta de tres momentos: el primero está destinada al enfoque metodológico, cumpliendo los objetivos de las metas propuestas. El segundo rastrea el estado del arte y configura el marco teórico que se basa en el Plan Nacional del Buen Vivir, Toda una Vida, en favor de las familias beneficiadas, el tercer momento propone un estudio de inversión y un modelo de gerenciamiento. Los resultados se muestran desde la posición teórica y el estudio de campo o llamado también de evidencia empírica.

La investigación se basa en la creación de un condominio habitacional con viviendas unifamiliares de dos pisos, emplazadas en un predio de 5047m², donde se ha propuesto 14 viviendas, ubicada en la ciudad de Azogues parroquia Borrero, siendo esta una zona residencial ya que en el centro de la ciudad descartan la idea de construir viviendas, enfocándose en su mayor parte a la construcción de áreas comerciales. La parroquia borrero se encuentra en un proceso de consolidación, pero no cuenta con este tipo de construcción que brinde un servicio de privacidad y seguridad como lo es el condominio.

Exhibe de manera concisa las partes complementarias que integran el plan de negocios, por lo que, a pesar de ir al inicio de este plan, debe ser desarrollado después de haber culminado el mismo.

1.2.1 Definición del negocio.

El presente proyecto condominio “Jardines del Río” tiene como objetivo la implementación de un negocio inmobiliario en la ciudad de Azogues debido a la falta de este tipo de negocios en la zona, específicamente en la parroquia Borrero. El diseño de implementación se centra en la implantación de un condominio, que está diseñado para 14 viviendas, parqueadero común y un área verde recreacional.

La definición del negocio incluirá los siguientes elementos:

1.2.2 Datos básicos del negocio.

El nombre del negocio se denomina como Condominio “Jardines del Río”, se encuentra ubicado en la Av. 16 de abril entre la calle Antonio Falconí y la Calle Nela Martínez, siendo este un negocio Inmobiliario.

1.2.3 Descripción del negocio.

El proyecto está diseñado hacia la venta de terrenos y viviendas, para la satisfacción y comodidad de las familias basados en diseños modernos.

1.2.4 Características diferenciadoras.

De acuerdo con el Manual de Oslo, 2018 la innovación tiene 2 segmentos de intervención: innovación del producto; e, innovación de la gestión empresarial.

El presente trabajo de titulación es de innovación de la gestión empresarial. De modo que la diferenciación viene dada por costos óptimos y ventaja competitiva.

1.2.5 Ventajas competitivas.

El modelo de negocios. Diseño de un estudio de inversión y gerenciamiento del Condominio Residencial Jardines del Río tiene las siguientes ventajas competitivas:

- Se cuenta con un mercado objetivo y un mercado potencial.

- La estructura de los costos se fundamenta en los principios de eficiencia y eficacia.
- La calidad del producto es certificada y reconocida por el micro y macro entorno.
- Brindar alta calidad a las viviendas tanto en lo constructivo como en el diseño.
- Mayor privacidad y seguridad tanto a las viviendas como a cada una de las familias.
- Servicios de guardianía las 24 horas.
- Conjunto de servicio residencial privado para las familias.

1.2.6 Mercado objetivo.

El mercado objetivo del modelo de negocios son familias entre las edades de 30 años en adelante, ubicadas en el cantón Azogues parroquia Borrero.

1.2.7 Misión.

La empresa Condominios “Jardines del Río” es una organización basada en los principios de la calidad total, su diferenciación es la innovación de la gestión empresarial, la gestión se fundamenta en la formación del capital humano la transferencia del conocimiento es la clave para disminuir la incertidumbre. Cuenta con programas de responsabilidad social empresarial y planes de compensación ambiental.

1.2.8 Visión.

La empresa Condominios “Jardines del Río” se proyecta en una línea de tiempo de innovación y transferencia tecnológica. La calidad será reconocida por los clientes y certificada por organismos internacionales. El liderazgo permitirá cumplir con las metas y objetivos. El capital humano como consecuencia de la innovación será el principal factor innovador.

1.2.9 Idea de la necesidad u oportunidad del negocio.

La implementación del condominio se da debido a una demanda del crecimiento de la población obligando a las familias se alejen de la ciudad hacia las parroquias como en este caso en Borrero, además existen una escasez de condominios y de negocios inmobiliarios.

1.2.10 Objetivos del negocio.

- Conseguir el cumplimiento de las metas de ventas mediante la gestión del mercado objetivo y potencial para la concreción del crecimiento y rentabilidad del negocio en el mediano plazo.
- Posicionar la marca del negocio para obtener un reconocimiento de calidad y diferenciación del producto.
- Desarrollar las potencialidades de la vocación económica, productiva y cultural de la zona 6 en relación al eje 2, objetivo 6 del Plan Nacional del Buen Vivir, Toda una Vida.

1.2.11 Estrategias del negocio.

Las estrategias que se utilizarán para alcanzar los objetivos propuestos son:

- Diseñar un modelo de negocios con fundamentación teórica y evidencia empírica.
- Gestionar el plan de comunicación que contenga, publicidad, promoción, ventas y relaciones públicas.
- Enlazar el emprendimiento a las políticas, metas y estrategias de la planificación nacional y regional.

1.3 Problema de investigación.

¿Existe un modelo de negocios con un diseño de inversión y gerenciamiento para condominios en el Cantón Azogues?

1.4 Tipo de investigación.

El tipo de investigación para el presente trabajo de titulación es cuantitativo. Se explica desde los datos, porcentajes e indicadores que se derramarán del estudio.

1.5 Alcance de la investigación.

El alcance de la presente investigación es exploratorio y descriptivo. Se trata de una inmersión en datos e información de fuentes primarias y la correspondiente descripción de información constante en bases de datos científicos. La investigación por ahora no es correlacional ni tienen pretensiones explicativas.

1.6 Objetivo general.

Diseñar un modelo de negocios mediante la aplicación de la metodología de la investigación científica para el sector de la economía popular y solidaria.

1.7 Objetivos específicos.

- Fundamentar el enfoque metodológico aplicado al diseño de un modelo de negocios.
- Rastrear los aportes teóricos desde las bases de datos científicas aplicados a teorías y estudios previamente realizados por la comunidad epistémica.
- Diseñar un modelo de negocios para el sector de la economía popular y solidaria aplicado al tema de investigación.

1.8 Corte estadístico: Tipo de población y tamaño de muestra.

El tipo de población es infinita. El tamaño de la muestra responderá a un nivel de confianza del 95%. Equivale a que se trabajará con 2 desviaciones estándar y un límite para el error de estimación del 0,05. La unidad de análisis es el sector inmobiliario dentro de la Parroquia Borrero.

Tabla 2
Ficha técnica de trabajo

Universo de población	Clientes consumidores del sector de la construcción
Ámbito geográfico	Cantonal
Técnica de muestreo	Aleatorio Simple
Persona encuestada	Familias entre edades de 30 en adelante
Población	Población Infinita
Tamaño de la muestra	382
Nivel de confianza	95%
Error muestral	0,05%
Periodo Temporal Transversal	Trasversal

Elaboración: Cristopher Parra,2019

1.9 Métodos, técnicas e instrumentos.

El método a utilizar es el científico. Se fundamenta en el conocimiento la comprensión y la propuesta. La técnica que se utilizará es de la encuesta. El instrumento que se utilizará es el cuestionario para medir las variaciones de investigación de mercados.

1.10 Justificación.

1.10.1 Práctica.

El trabajo de titulación se beneficiará a 14 familias del cantón de Azogues del nivel socio económico medio medio-alto.

1.10.2 Metodológica.

Se formulará una metodología del modelo de negocios para el presente caso, que puede ser usado por académicos e investigadores.

1.10.3 Teórica.

Se integra en beneficio de la comunidad epistémica un conjunto de teorías y estudios aplicados sobre tema de investigación.

CAPÍTULO II PERSPECTIVAS TEÓRICAS

2.1 Fundamentación teórica de la economía popular solidaria.

Dentro de este ámbito se desempeña la economía popular y solidaria que es la estrategia de contribución a la lucha contra la pobreza, así como la generación de nuevas fuentes de trabajo permiten diferenciar y analizar el real impacto del modelo económico solidario. El modelo asociativo en el país durante el año 2016 representa el 64,61% de las 9.139 cooperativas y asociaciones registradas en la SEPS y contribuye cerca del 60% del producto interno bruto (Maldonado, 2017) y su principal objetivo de la Economía Popular y Solidaria (EPS) es enfocar su papel central en el desarrollo y evolución de la historia humana, ya que busca vencer la resistencia a la explotación económica y al mismo tiempo crear un modelo alternativo (Arias, 2018).

La economía popular y solidaria es un tema que ha estado presente por muchos años y por varios países en el mundo como una respuesta al crecimiento continuo en el proceso de producción, incluyendo los sectores asociativos, comunitario y cooperativistas con personas no con capital para reconocer una propiedad colectiva. Además, se abordan de manera concisa los inicios de este nuevo modelo económico, una contextualización de carácter internacional y finalmente se aborda su articulación hacia el territorio específicamente en el caso ecuatoriano (Arias, 2018), es importante mencionar que territorio es la construcción social por excelencia. Ésta, refleja la interacción hombre- naturaleza en un equilibrio dinámico con lo cual deja de ser un objeto para pasar a ser un sujeto (Calvo, 2009).

Actualmente la economía popular y solidaria forma parte importante en la generación de políticas públicas para muchos países como lo son Colombia, Bélgica, España, Canadá y Ecuador, donde disponen de una economía solidaria, Bélgica por su parte cuenta con un Ministerio de Economía Solidaria, por otro lado en España todo el progreso local desde las municipalidades hasta las regiones autónomas tienen el contraste de la economía solidaria, en Canadá se coloca de

uno de los ejemplos más exitosos de este modelo como es Québec y Ecuador que cuenta con un marco constitucional con un modelo de avance solidario (Arias, 2018), sabiendo que las políticas públicas son acciones de gobierno con objetivos de interés público, que surgen de decisiones sustentadas en un proceso de diagnóstico y análisis de factibilidad: En esta definición las acciones de política pública tendrán dos características fundamentales:

1) buscar objetivos de interés o beneficio público; y

2) ser resultado de un proceso de investigación que implica el uso de un método para asegurar que la decisión tomada es la mejor alternativa posible para resolver un determinado problema público.

Una acción de gobierno que no busca el interés público o que no está sustentada en un proceso de diagnóstico y análisis, no es una política pública, simplemente es un acto de autoridad (Corzo, 2014).

En Ecuador se incorpora el concepto de EPS de acuerdo a su Constitución (2008), donde se la define como la manifestación de actividades en el plano de la producción, distribución, consumo y finanzas que encuentran en la solidaridad y la cooperación valores constitutivos de su identidad económica (Arias, 2018), por su parte en el art. 30 del Régimen del Buen Vivir menciona que “la Constitución estableció la creación del Sistema Nacional de Inclusión y Equidad Social, como el conjunto articulado y coordinado de sistemas, instituciones, políticas, normas, programas y servicios que aseguran el ejercicio, garantía y exigibilidad de los derechos y el cumplimiento de los objetivos del régimen de desarrollo” (Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021-Toda una Vida, 2017 p 54).

Por tanto, el reto más importante de las EPS es generar de una forma eficaz, proyectos de carácter sustentable que trasformen la producción, pluralidad de mercados y satisfaciendo necesidades reales de desarrollo (Arias, 2018). Según el artículo 65 de la Ley de Economía Popular y Solidaria las cooperativas de vivienda podrán adquirir, lotizar y urbanizar terrenos, construir viviendas, oficinas o locales

comerciales, por si mismas o por intermedio de terceros o adquirirlas construidas, en áreas urbanas o rurales y desarrollar actividades productivas y de abastecimiento de materiales de construcción necesarios para cumplir su objeto social.

2.2 Fundamentación teórica del modelo de negocios.

El presente proyecto de titulación tiene como objetivo diseñar un modelo de negocios, en el que se establece un estudio de inversión y gerenciamiento de un condominio habitacional en la Parroquia Borrero, teniendo en claro que un modelo de negocios es la planificación que realiza una empresa respecto a los ingresos y beneficios que intenta obtener. En un modelo de negocio, se establecen las pautas a seguir para atraer clientes, definir ofertas de producto e implementar estrategias publicitarias, entre muchas otras cuestiones vinculadas a la configuración de los recursos de la compañía (Perez, 2008).

Para el desarrollo del presente nos referiremos de una manera general a los nuevos cambios y enfoques en cuanto a los sistemas económicos en los países en vías de desarrollo, que crean un nuevo aporte a los modos de producción, distribución e inclusión habitacional a los sectores que han sido rechazados por muchos años, esto genera cambios desde los ámbitos políticos e incluso reformas con altos estándares de mejoramiento, así como también la sustentabilidad de sus territorios a través de trabajo común, cooperativo y solidarios. (Arias, 2018), entendemos como sustentabilidad a la capacidad de las generaciones de satisfacer sus necesidades actuales sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras de satisfacer las propias (Calvo, 2009).

2.3 Fundamentación teórica del emprendimiento.

El término ciudad tiene un sin número de definiciones porque a través del tiempo en la historia el concepto varía con el fin de adaptarse a su realidad. Una de las tantas definiciones considera a la ciudad como la comunidad de asentamientos con una estructuración estable del espacio social, con una arquitectura de carácter

permanente, realizada con medios técnicos adecuados para esta perdurabilidad (Cebrian, 1999).

A partir de la revolución industrial, la magnitud de las transformaciones que se experimentaban en las ciudades europeas comenzó a llamar la atención de los contemporáneos y surgió la necesidad de establecer teorías que permitieran estudiar la nueva realidad de las ciudades y establecer los principios para controlar su desarrollo (Álvarez, 2018).

Se debe tener presente que la definición de ciudad varía en cada país. Esta situación se debe a los diversos criterios utilizados, como: el número de habitantes, la densidad poblacional, el estatuto legal, etc. Al respecto Robert Abler señala que la ciudad lleva inmerso las siguientes características: el tamaño de la agrupación, las actividades económicas básicas, y el predominio de actividades no agrícolas (Adams & Abler). El tamaño de la agrupación (medido en el número de habitantes) ha sido una característica fundamental, aunque a nivel teórico se utilizó junto a otras características como la demanda de construcción y los servicios. Estos criterios fueron asumidos, de forma casi exclusiva, por sociólogos y geógrafos, dentro del desarrollo de los primeros estudios urbanos (Álvarez, 2018).

Con respecto a las dos últimas características, el autor señala que una ciudad es un agrupamiento cuyos medios de existencia normales consisten en la concentración de formas de trabajo que no están consagradas a la agricultura, sino particularmente al comercio y a la industria (Richthofer, 1970).

En el Ecuador “la cohesión territorial busca reducir las brechas, ampliar las oportunidades y mejorar las condiciones de habitabilidad, así como, erradicar la pobreza extrema y mejorar la calidad de vida. Ello demanda actuar de manera efectiva en el mejoramiento de la prestación de servicios vinculados a la reproducción social y la satisfacción de necesidades básicas en materia de hábitat y vivienda, reduciendo las inequidades entre zonas urbanas y rurales. Por su parte, el derecho a la ciudad constituye un pilar para la construcción democrática para

repensar las relaciones campo-ciudad y la construcción democrática de espacios de convivencia ciudadana” (Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021-Toda una Vida, 2017 p 38).

La cohesión territorial podría definirse como “un principio para las actuaciones públicas encaminadas al logro de objetivos como crear lazos de unión entre los miembros de una comunidad territorial (cohesión social) y favorecer su acceso equitativo a servicios y equipamientos (equidad/justicia espacial), configurar un auténtico proyecto territorial común (identidad) partiendo del respeto a la diversidad y a las particularidades, articular y comunicar las distintas partes del territorio y romper las actuales tendencias hacia la polarización y desigualdad entre territorios (de la Unión Europea o de España) aprovechando las fortalezas y rasgos inherentes de cada uno de ellos. Se trata, además, de buscar la cohesión o coherencia interna del territorio, así como la mejor conectividad de dicho territorio con otros territorios vecinos” (ODTA, 2009 p. 2).

Siguiendo en la línea “La garantía integral de este derecho se logrará con la implementación de acciones coordinadas y articuladas entre: la Secretaría Técnica del Plan Toda una Vida, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, la Empresa Pública Casa Para Todos, BanEcuador, el Banco de Desarrollo del Ecuador y el Consejo Sectorial Social” (Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021-Toda una Vida, 2017 p 67).

Se define como vivienda “debe entenderse como un sistema integral en donde las partes están compuestas por el terreno, la infraestructura, los servicios básicos y el equipamiento social-comunitario dentro de un contexto dado” (Hernández & Velásquez, 2014 p 5).

En el caso del Ecuador se acepta como centro urbano (ciudad) a todo aquel que tiene la condición jurídica, es decir que por la situación administrativa y estadística se le otorgan la categoría de ciudad a las cabeceras cantonales (Cordero, 2000), sin embargo los espacios periurbanos del cantón Azogues son el

escenario de importantes transformaciones sociales, demográficas y territoriales, que se manifiestan en nuevas modalidades de ocupación del territorio. En este proceso de expansión de la metrópoli la función residencial es el principal motor de cambio. Tanto las viviendas en predios pequeños, individuales o agrupadas en condominio, como las soluciones habitacionales de carácter social.

Es así como, el concepto de peri urbanización lo entendemos principalmente para explicar el proceso general de expansión de las ciudades y las transformaciones del medio rural circundante. En este mismo sentido de la discusión, el proceso de sub urbanización puede ser interpretado como el surgimiento de espacios urbanos más allá del límite de la mancha urbana consolidada, pero unidos funcionalmente a ellas.

Los evidentes cambios vividos en las últimas décadas en las tendencias demográficas de los países occidentales, teniendo conocimiento que demografía es “es el análisis de las comunidades humanas a partir de la estadística. El concepto procede de un vocablo griego compuesto que puede traducirse como “descripción del pueblo”. Esta disciplina estudia el tamaño, la estratificación y el desarrollo de una colectividad, desde una perspectiva cuantitativa (Porto, 2012), asociados a disminución de la población en las áreas urbanas centrales consolidadas y su respectivo aumento en los anillos externos de las metrópolis, han dado cabida a múltiples intentos de conceptualización (Hidalgo R. , 2005).

La peri urbanización en el que su concepto nos indica que, durante los últimos años, y especialmente en países en desarrollo, el proceso de expansión urbana hacia la periferia de las ciudades ha conllevado una transformación de los espacios rurales donde confluyen el campo y la ciudad. (Ponce, 2015).

Es decir, ocurre el desplazamiento de población urbana desde los centros metropolitanos hacia áreas rurales próximas o hacia las ciudades menores que se encuentran bajo la influencia o presión directa de aquellos centros. Este último se vincula a lo que se define como contra urbanización, interpretada como la salida de

población de los centros metropolitanos más antiguos y más densamente poblados y el aumento simultáneo de los habitantes en los anillos suburbanos externos de las grandes aglomeraciones urbanas (Arroyo, 2001).

Estos fenómenos observados en las últimas décadas, son relacionados con los procesos de reestructuración económica que actúan en la escala global. Lo anterior permitiría explicar, a través de los cambios en el mercado de trabajo y su diversificación geográfica, la aparición contemporánea del fenómeno en la mayoría de los países y regiones industrializadas y en vías de desarrollo (Demattos, 1999).

Si se tiene en cuenta que la mayoría de parroquias rurales del cantón Azogues están muy próximas al área urbana, es fácil observar los procesos de urbanización que se experimentan en ellas. El proceso de migración ha permitido principalmente a ocupación de nuevos sitios y ha configurado el entorno de la ciudad y sus periferias, situación que va reestructurando el espacio físico de los nuevos asentamientos humanos (Álvarez, 2018).

Según datos del INEC Información del Censo VII de población y VI de Vivienda INEC la población ecuatoriana se incrementó en más de dos millones de habitantes en los últimos diez años, pero la tasa de vivienda no ha crecido al mismo ritmo, por lo que el déficit habitacional está presente.

En Ecuador el déficit habitacional bajó 9%, pasando de 756.806 en 2006 a 692.216 en el 2010. Es decir, se construyeron 64.590 viviendas en cuatro años, cifras del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) muestran que el déficit de viviendas nuevas en el 2006 era de 23,3% y en 2010 fue de 19,3%. Así mismo, en los cuatro años se refleja una disminución del hacinamiento, al pasar de 18,90% a 13,77%, en el mismo período. Considerando que: Hacinamiento es la "relación entre el número de personas por vivienda, con número de cuartos. Se produce cuando en un núcleo urbano la población crece en mayor medida que el parque de viviendas disponibles. Por lo tanto, en ocasiones este término se emplea si el número de habitantes por vivienda o habitación supera un umbral determinado.

El hacinamiento traduce las condiciones de pobreza en las que viven o han vivido importantes capas de la población en las ciudades, y se asocia a la presencia de un hábitat urbano degradado y a la sobre densificación de algunos barrios o sectores urbanos” (Lopez, 2016).

Según el ilustre Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Azogues en el “primer párrafo del artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas” (Azogues, 2018).

Un hábitat seguro es aquella que cumple con todas las necesidades de habitación, como por ejemplo casas, departamentos, condominios entre otros. En las últimas décadas en nuestro país, ha existido un avance en la comercialización de viviendas colectivas denominadas Condominios. Según Torne García el origen del condominio puede ser muy variado. Sin embargo, el caso más frecuente es el de la empresa inmobiliaria que construye un edificio con el fin de vender las viviendas y locales a diversos particulares, que pasan a ser propietarios de los mismos (Torne, 2009). Entendemos que condominios son aquellos que satisfacen las necesidades de los compradores para ofrecerles viviendas con espacios adecuados y la satisfacción de los requerimientos de una ciudad moderna, en desarrollo que cuentan con seguridad las 24 horas y espectaculares áreas comunes como infantiles y jardines con arquitectura de paisaje (Association, 2006).

Es importante mencionar que vivienda es un conjunto conformado por servicios básicos, infraestructura, equipamiento social-comunitario y un terreno en un contexto dado (Hernández & Velásquez, 2014).

La construcción en estos momentos está viviendo un momento interesante, es uno de los ejes motores de la economía nacional, ya que en relación a esta actividad giran un sin número de empresas, generando así la rotación de dinero y

por consiguiente una activación económica general. El desarrollo de la construcción tuvo un importante despegue durante los años noventa y ha logrado consolidar un favorable crecimiento después del cambio de siglo, en la crisis financiera de 1999 el sector se estancó y desde la dolarización en el año 2000 se ha venido produciendo un incremento promedio anual sostenido, según datos de la Cámara de Construcción de Quito (Cámara de la Construcción, 2013).

Considerando la tasa de crecimiento que es el promedio porcentual anual del cambio en el número de habitantes, como resultado de un superávit (o déficit) de nacimientos y muertes, y el balance de los migrantes que entran y salen de un país. El porcentaje puede ser positivo o negativo (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2019).

La tasa de crecimiento es un factor importante para establecer la magnitud de las demandas de un país y establecer las necesidades de su pueblo en cuestión de infraestructura, por ejemplo: escuelas, hospitales, vivienda, carreteras. La construcción de vivienda es una necesidad apremiante ya que la población ha tenido una tasa de crecimiento del 1.44% en el último año. En el país el déficit habitacional en el año 2010 fue del 19.3%. Información del Censo de población VII (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2019).

2.4 Fundamentación teórica del proyecto de inversión.

Es importante mencionar dentro de la presente investigación lo que es un proyecto de inversión que se define como el conjunto de actividades coordinadas e interrelacionadas que intentan cumplir con un fin específico.

Por lo general, se establece un período de tiempo y un presupuesto para el cumplimiento de dicho fin, por lo que se trata de un concepto muy similar al plan o programa (Potro & Gardey, 2009) y modelo de Gerenciamiento que es el manejo de activos tangibles que se basa en unidades de negocio más pequeñas, centradas en el activo que tenían como característica común: la redención de cuentas por desempeño y la responsabilidad por inversiones y gastos (Forero & Hurtado, 2012).

2.5 Fundamentación teórica del estudio de mercado.

Hoy por hoy con la realidad de la nueva “Ley de Transparencia Financiera” los créditos se han vuelto más baratos y se prevé un mejor panorama para la construcción, es así que en los hogares donde los cónyuges tienen ingresos fijos pueden hacer realidad su deseo de “TENER CASA PROPIA”.

Durante el transcurso histórico de la arquitectura, la vivienda siempre ha tenido importancia cultural, ha sido y continúa siendo un espacio creado por el hombre como respuesta a la más esencial de las necesidades humanas: cobijo o protección del entorno natural. Pero no solamente como abrigo ante los elementos, sin la casa el hombre sería un ser disperso, sin un núcleo predestinado, en el cual pueda convivir y expresarse en familia siendo una manifestación o reflejo de un valor esencial como lo es “HOGAR”.

El autor en cuanto al éxito del desarrollo inmobiliario nos indica que depende primariamente del ajuste al mercado. Si las bases de mercado fijadas a respeto son apropiadas, se podría decir a ciencia cierta de un beneficio tanto financiero como de alcanzar los objetivos previamente considerados, en caso contrario se daría un fracaso.

La propiedad horizontal es la forma de propiedad que se ejerce sobre los diversos pisos o departamentos en que se divide materialmente un edificio o construcción habitable, siendo dueña exclusiva de cada uno de dichos pisos o departamentos una persona diferente y condueña con otro y otros propietarios de divisiones semejantes del mismo edificio, en algunos bienes que todos se sirven conjuntamente para el cumplido ejercicio de sus respectivos derechos (Duarte, 2012).

En cuanto al autor (Luis Blanco, 1953) la propiedad horizontal, permite la distribución de una sola esencia burda entre algunos propietarios en pedazos materiales, esto implica la presencia de relaciones jurídicas complejas, no pudo

tener presencia en las leyes antepasadas, presenciando cuestiones de hecho, al margen del derecho civil.

Una de las herramientas fundamentales en la planeación de desarrollos inmobiliarios son los estudios de mercado. El éxito de un negocio o desarrollo inmobiliario depende principalmente de su adecuación al mercado. Si las bases de mercado que se tomaron en consideración fueron acertadas, estaremos hablando seguramente de un éxito tanto financiero como de logro de los objetivos previamente definidos, si no fue así estaremos reseñando un fracaso.

En términos generales el análisis de mercado es un estudio de las características socioeconómicas de una comunidad o de una parte de ella localizada geográficamente en un área determinada, para estimar sus necesidades o la demanda efectiva de productos tangibles.

Los estudios de mercado se usan para identificar la posible demanda para virtuales tipos de productos o servicios que se proveen o se piensa proveer.

Por ejemplo, un constructor de un conjunto habitacional realiza su estudio de mercado para identificar la demanda potencial del producto que él piensa ofrecer, el precio en el mercado y las características de la competencia para así adecuar la cantidad, tipo y precio de la vivienda que él va a ofertar.

Un estudio de factibilidad puede realizarse desde un estudio simple en relación a un solo tema o realizarse un estudio completo considerando el tema de análisis de infraestructura, programas de desarrollo urbano gubernamentales locales, estatales o regionales, programas ambientales, estudios preliminares de geotecnia, etc.

2.6 Fundamentación teórica de la administración y marco legal.

En base a la administración y marco legal esta es la ley que regula al proyecto ayudando a seguir desde la línea las normas.

En relación al Marco legal mencionaremos a la (Reforma de la ordenanza que sanciona el plan del buen vivir y ordenamiento territorial del canton Azogues, 2016) “ que en su capítulo 4 , **Art. 480** nos habla sobre la ejecución material de las determinaciones del Plan y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases: de urbanización y **condominio**, de parcelación (lotización, donación, partición judicial y extrajudicial).”

Como puede observarse se entenderá por “Urbanización, Condominios o Conjunto Habitacional a la división de un terreno siempre y cuando contemple propuesta de vías internas, mismas que contemplarán áreas para parques y equipamiento comunal, de conformidad a lo contenido en el Art. 486, literal “e” de esta Ordenanza.” (Reforma de la ordenanza que sanciona el plan del buen vivir y ordenamiento territorial del canton Azogues, 2016).

Siguiendo la línea de investigación (Reforma de la ordenanza que sanciona el plan del buen vivir y ordenamiento territorial del canton Azogues, 2016) “En toda Urbanización y Condominio que se planifique o proponga vías internas, el propietario deberá realizar todos los estudios y construirá las redes de infraestructura (Agua potable, alcantarillado, aceras, apertura y pavimentación de vías flexible o rígida, energía eléctrica y telefónica)”.

Dadas las condiciones que anteceden “los proyectos de Urbanización y Condominios deberán sujetarse a las disposiciones sobre vialidad, redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos que establezcan los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos” (Reforma de la ordenanza que sanciona el plan del buen vivir y ordenamiento territorial del canton Azogues, 2016).

2.7 Fundamentación teórica del estudio técnico.

En cuanto a sus materiales y sistemas constructivos “Mediante Decreto Ejecutivo No. 705, publicado en el Registro Oficial No. 421 de fecha 6 de abril del

2011, se menciona que según el NEC (Norma Ecuatoriana de la Construcción) “los requisitos mínimos que deberá observarse al momento de realizar los diseños, al construir y controlar la ejecución de obras y estará orientada a promover la necesidad de mejorar la calidad de las edificaciones y sobre todo a proteger la vida de la gente” (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2014) por lo que si se propone una vivienda de calidad, tanto espacialmente como constructivamente se debe cumplir con estos requerimientos.

La empresa está ubicada en la calle Camilo Ponce y 3 de Noviembre designado a dar paso a los proyectos para poder salir adelante en el trascurso de la construcción.

Con respecto al personal principal necesario en la construcción sería el Arquitecto, residente de obra, maestro principal y los albañiles.

Las características de una casa dependen del clima, del terreno, de los materiales disponibles, de las técnicas constructivas y de otros factores como la clase social o los recursos económicos de sus propietarios.

Los materiales más utilizados son la propia tierra, madera, ladrillos, bloque, piedra, y cada vez en menor medida hierro y hormigón armado. La mayoría de las veces se combinan entre sí, la elección depende del proyecto arquitectónico, de los gustos del cliente y, sobre todo, del precio del material o de la facilidad de su puesta en obra.

Es por este motivo la necesidad de implementar viviendas de calidad con espacios óptimos, saludables mediante un modelo de negocios, en el que se establece un estudio de inversión y gerenciamiento de un Condominio.

2.8 Fundamentación teórica del estudio económico financiero.

El estudio económico financiero es uno de los pasos más importante en el estudio de inversión, la información es de carácter monetario comprendiendo el monto necesario que antecede la puesta en marcha.

En este apartado se verifica los ingresos, y egresos que da paso a la construcción ayudando a la verificación de la rentabilidad. Siendo ingresos “el incremento en los beneficios económicos, producidos a lo largo de periodo contable, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como decrementos de las obligaciones, que dan como resultados aumentos del patrimonio neto” (Eslava, 2010 p 52).

Siguiendo en la línea de investigación inversión es el “objetivo de la asignación de recursos que permite distinguir entre proyectos que buscan crear nuevos negocios o empresas y proyectos que buscan evaluar un cambio, mejora o modernización en una empresa existente” (Chain, 2007 p 19).

Por otra parte, gastos son los “decrementos en los beneficios económicos producidos a lo largo del periodo contable, en forma de salida o disminución del valor de los activos, o bien como surgimientos de obligaciones que dan como resultado decrementos en el patrimonio neto” (Eslava, 2010 p 52).

2.9 Fundamentación teórica de la evaluación financiera.

En este apartado se puede enfatizar que acerca de los instrumentos de la inversión sobre el crecimiento y el desarrollo, se debe considerar la inversión por intermedio de medios y efectos que son expresados y valorados siendo el objetivo de comenzar a rendir para la empresa.

Dadas las condiciones que anteceden “las acciones en esta línea generan incrementos en las capacidades y potencialidades sociales (humanas, urbanas, rurales, productivas, ambientales, institucionales) en función de los progresos pretendidos. Sin embargo, el papel de la pre inversión no ha sido destacado de modo suficiente si se toma en consideración que es en esta etapa donde se origina este ciclo de desarrollo” (Ministerio de Economía y Finanzas Públicas, 2011).

En el siguiente enunciado se puede decir “precisamente, rescatar y enfatizar el protagonismo de esta etapa, que busca descubrir y diseñar las mejores

alternativas de solución a las necesidades o problemas vigentes y potenciales, como primera fase dentro del ciclo de vida de un proyecto. Por definición, la pre inversión es un concepto que no puede desprenderse del concepto de inversión y, por añadidura, de la idea de proyecto. Los tres se implican y encadenan en acciones que se desarrollan en el tiempo. Proyectar proviene del latín proyectare, de proiicere, que significa arrojar, echar hacia adelante, planear, imaginar” (Corripio, 1973).

2.10 Fundamentación teórica del modelo de gerencia.

El modelo de gerencia lleva a la enunciación de los planes para la empresa, así como las necesidades de la empresa para responder a las exigencias particulares que se presentan en la misma para resolver los problemas del entorno (Bernal , 2011).

Por otra parte, se puede decir que gerencia se basa en hacer su trabajo una buena persona de negocios, diciendo así un buen gerente con una gestión para eliminar causas ineficientes de la empresa, reduciendo riesgos, así como mejorando la economía y capacidad de desarrollo. (Peter, 2014).

2.11 Estudios aplicados con relación al tema.

En el presente tema hace referencia a estudios realizados en el cual se indica su factibilidad de los proyectos en relación al tema. Se han considerado tres proyectos realizados en Ecuador, específicamente en la ciudad de Quito y la ciudad de Cuenca respectivamente.

El primer caso de estudio es el plan de negocios “Condominio Alicante” (Muñoz J. R., 2009) realizado en la universidad de San Francisco de Quito para la obtención de master en dirección de empresas y constructoras inmobiliarias en el año 2009. Este presente proyecto, analiza la viabilidad del proceso inmobiliario en el “Condominio habitacional Alicante”.

Esta zona posee una alta demanda de vivienda, que surge como una alternativa de ubicación frente al alto costo que representa en la actualidad adquirir una vivienda en la zona central, debido a que esta zona se ha convertido en la nueva zona comercial, de la ciudad.

La vivienda unifamiliar es la más ofertada en toda la ciudad, se han realizado varias muestras en la que se llega a la conclusión de que existe un mayor número de personas que prefieren viviendas unifamiliares a edificios de departamentos. El 80% de un grupo objetivo que prefieren adquirir una vivienda unifamiliar, la prefieren nueva a usada. El sector de Misicata, que es donde se encuentra emplazado el proyecto objeto de estudio, ocupa el segundo lugar de preferencia de localización de las viviendas, quedando solo después del sector de Puertas del Sol. Todo lo anteriormente descrito, da la facultad a decir que el proyecto es viable en lo referente al mercado de vivienda dentro de la ciudad de Cuenca.

Mediante un análisis de un proceso investigativo de observación, se pudo determinar el producto tipo que se oferta en el mercado en lo que respecta a espacios ofrecidos. El promedio encontrado incluye: Áreas sociales (sala, comedor), áreas de servicio (cocina y lavandería), baño social ,3 dormitorios ,2 baños completos ,1 plaza de parqueo y patio posterior.

Dentro del análisis técnico del proyecto se pudo identificar ventajas y desventajas, las mismas que las sintetizamos a continuación:

Entre las ventajas tenemos la forma regular del terreno, que permite una propuesta de vivienda tipo, topografía del terreno con ligera pendiente, que facilita la propuesta de diseño con respecto a la evacuación de aguas servidas y lluvias, uso de materiales de marcas reconocidas por su alta calidad en todo el país y espacios dentro de la vivienda acorde a las necesidades y preferencias de las familias que pertenecen al mercado objetivo. Incorporación de áreas de estancia en el exterior, amplias áreas verdes, conexión rápida con las vías de salida de la ciudad, y múltiples servicios en las cercanías del proyecto.

Las desventajas del proyecto son el fondo del sitio 25 metros, la vía de acceso al sitio es de lastre, por lo que no se puede explotar por completo la excelente ubicación del sitio, la marca de la empresa no conocida en el medio.

A esto, se puede decir que tenemos ventajas competitivas a ser destacadas como la que se refiere al diseño ya que es una vivienda que contempla detalles de la arquitectura. Entonces cabe decir que las ventajas frente a los competidores son más y de mayor peso que las desventajas observadas, por lo que decimos que el proyecto es altamente viable en cuanto al aspecto técnico.

Fundamentando este criterio en lo anteriormente expuesto se puede decir que los recursos económicos invertidos dentro del proyecto, han sido adecuadamente distribuidos y utilizados, ya que los costos son proporcionados, reales y nos permitirán ofertar viviendas a un precio competitivo. Para la evaluación financiera del proyecto se estimó un tiempo de ejecución de obra de 12 meses y las ventas iniciarían a partir del cuarto mes de iniciada la construcción. La construcción será programada en tres etapas, lo que ayudará a que no se requiera una inversión fuerte de parte de los promotores.

En conclusión, el sector en donde está emplazado el presente, es el de mayor dinamismo dentro de la ciudad; y que es el segundo en preferencia de localización y que dentro del proyecto tenemos únicamente viviendas unifamiliares, que son las de la preferencia para las familias del nivel socioeconómico al que va dirigido Condominio y que la misma está diseñada de acuerdo a los gustos y preferencias del mercado objetivo.

El segundo caso es el plan de negocios del “proyecto Maroze” (Unda, 2009) realizado para la maestría en dirección de empresas constructoras e inmobiliarias de la universidad de San Francisco de Quito.

El presente proyecto comprende un plan de negocios y análisis de factibilidad del proyecto de Mazore, emplazada en la ciudad de Quito, en el sector de San Isidro.

Se encuentra dotado de varios servicios como: salud, comercio, áreas deportivas entre otros.

Se analiza de forma breve la macroeconomía del país, enfocado específicamente al sector inmobiliario. El proyecto consta de 10 viviendas unifamiliares destinadas para personas de la clase media – media alta. Se han realizado encuestas dando como resultados que tienen como preferencia por un casa o departamento, lo determinan varios factores: Se inclinan hacia una vivienda unifamiliar debido a la comodidad y el espacio, existen una muestra de 65 %, el requerir más privacidad 16 %, poseer áreas verdes no comunes, sino individuales 8 % y finalmente su capacidad de adquisición. A diferencia de adquirir un departamento, se realiza por la falta de liquidez o incapacidad de adquirir una casa 29%, saturación en el sector deseado.

Se realiza un estudio de mercado que permite identificar los factores de mayor diferenciación de la competencia. El proyecto se programa concluir en 18 meses desde su planificación hasta la ejecución final. Su arquitectura es moderna con acabados de primera en la cual busca el realce de los volúmenes a través del uso de materiales. Los indicadores financieros con flujos presentes en el cronograma de ventas y basados en la contabilidad demuestran que el proyecto es rentable. Finalmente se determina que el proyecto es viable a pesar de tener variables de costos.

Y finalmente el tercer caso de estudio caso (Muñoz P. O., 2011) de estudio es el estudio de factibilidad financiera para la construcción y comercialización de casas, ubicadas en el sector de Challuabamba en la ciudad de Cuenca, en el año 2011. El trabajo consiste en brindar a varias familias viviendas cómodas, en un ambiente tranquilo ubicadas a 14 km de la ciudad de Cuenca, con áreas verdes y zonas de estancia tanto para niños como para adultos mayores a precios accesibles.

Se ofrece viviendas unifamiliares con capacidad de financiamiento, se ofrece viviendas cómodas para vivir, ya que en los últimos años la gran mayoría de familias se trasladan hacia las zonas periféricas.

Se enfocará hacia personas a las que les guste vivir en espacios agradables, con amplias áreas verdes, infraestructura independiente además de parqueo privado. Posee un estudio de proyecto de inversión, un análisis del mercado cuencano, así como en el sector de la construcción.

Posee varias ventajas como lo son: el sector de Challuabamba es un lugar seguro para vivir, cercanía y facilidad de acceso, viviendas construidas con materiales de primera, y para la construcción de esta obra cuenta con profesionales calificados en la rama de la construcción.

A través del estudio de factibilidad financiera, se busca sustentar la inversión, estudiando aspectos necesarios para la ejecución del proyecto y buscando un manejo eficiente de los recursos. Todo lo analizado anteriormente, nos da como resultado que el proyecto es viable en lo referente a viviendas habitacionales en la ciudad de Cuenca.

3 CAPÍTULO III: NATURALEZA DEL MODELO DE NEGOCIO

3.1 Estudio de mercado.

3.1.1 Definición del servicio.

El Condominio “Jardines del Río”, es un negocio inmobiliario dedicado a la construcción y venta de viviendas, así como de terrenos listo para la edificación, en la ciudad de Azogues. Esto se da por el crecimiento demográfico de la ciudad y la exigencia de la población de una vivienda digna que no solo ofrezca comodidad sino además seguridad de las familias que ahí habitan, en hogares con estilos modernos y que se ajusten a sus necesidades.

3.1.2 Tipo de investigación.

Para este estudio de mercado se realizará una investigación de corte transversal, de tipo cuantitativo con un enfoque descriptivo.

Para lo cual se utilizará la información de fuentes primarias y secundarias, a fin de corroborar los datos necesarios para obtener los resultados más óptimos y realizar un estudio de mercado fiable.

3.1.3 Análisis de la demanda.

Para el análisis de la demanda se cuenta con una fuente de información primaria y secundaria, que nos darán a conocer datos sobre los posibles clientes, sus preferencias y su gusto en la cuestión inmobiliaria.

Como fuente de información secundaria tenemos los datos recabados acerca de negocios similares en la ciudad de Azogues, que se dedican a la venta de casas y terrenos, ya sea de tipo urbanización o condominio, así como, de empresas inmobiliarias a nivel nacional lo que permitirá tener un amplio espectro relevante a la actividad a realizar.

La fuente de información primaria será una encuesta, la misma que consta de un cuestionario de preguntas cerradas de selección simple, en el cual se determinará el estado socioeconómico de la persona consultada y sus preferencias acerca de adquisición de bienes inmuebles.

3.1.4 Segmentación del mercado.

En el mercado inmobiliario, las personas que se benefician directamente son las que buscan un lugar idóneo para vivir con su familia, porque esta investigación va dirigida a personas de la ciudad de Azogues que tengan un trabajo estable y una condición socioeconómica media – alta, por lo cual se tomará en cuenta a todas las personas que viven en el cantón Azogues.

Según las proyecciones realizadas por parte del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), para el año 2019 habrá 85.030 habitantes en el cantón Azogues.

3.1.5 Determinación del tamaño de la muestra.

Para determinar la muestra con la cual se realizará la investigación por medio de las encuestas, se procedió a utilizar la fórmula para una población infinita establecida de la siguiente forma:

La fórmula para el cálculo es la siguiente:

$$n = \frac{NZ^2pq}{E^2(n-1) + Z^2pq}$$

Donde:

n= muestra

N= Población total

Z= distribución normalizada. Si Z=1.96, el porcentaje de confianza es de 95%

p= proporción de aceptación del producto

E= porcentaje de error

q= proporción de rechazo

$$n = \frac{(85030)(1,96)^2(0,5)(0,5)}{(0,05)^2(85030 - 1) + (1,96)^2(0,5)(0,5)}$$

$$n = \frac{(85030)(3,8416)(0,25)}{(0,0025)(85029) + (3,8416)(0,25)}$$

$$n = \frac{326651,248(0,25)}{212,5725 + 0,9604}$$

$$n = \frac{81662,812}{213,5329}$$

n= 382,436674

n= 382 encuestas

Con lo cual se obtuvo que para el estudio de mercado se debe realizar 382 encuestas a diferentes habitantes del cantón Azogues.

3.1.6 Análisis de la encuesta.

Teniendo ya el tamaño de la muestra se procedió a realizar la encuesta, a fin de realizar el estudio de mercado, a continuación, se presenta los resultados.

Tabla 3
Edad del encuestado

Edad	Frecuencia	Porcentaje
De 25 a 29 años	47	12,3
De 30 a 34 años	80	20,9
De 35 a 39 años	69	18,1
De 40 a 44 años	85	22,3
De 45 a 50 años	60	15,7
Mayor a 50 años	41	10,7
Total	382	100,0

Elaboración: Cristopher Parra 2019

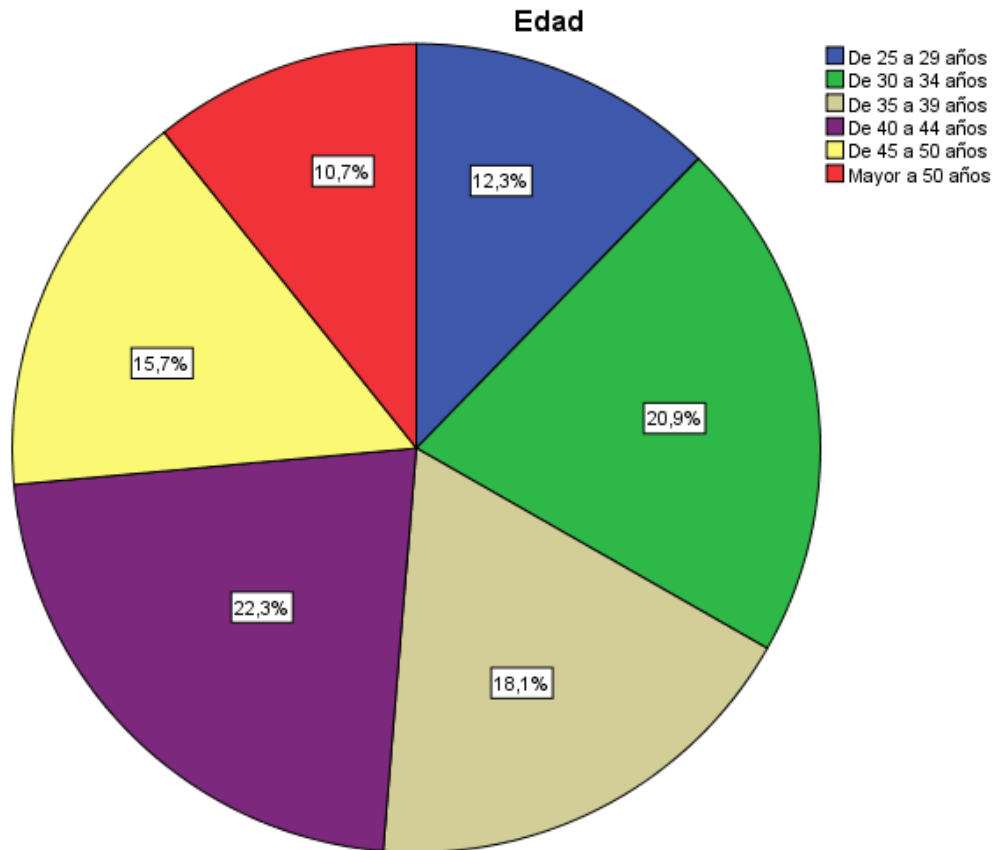


Figura 3. Edad del encuestado
Elaboración: Cristopher Parra, 2019

Interpretación:

De acuerdo con la Figura 3, el 12,3% de las personas consultadas están en un rango de 25 a 29 años, el 20,9% en un rango de 30 a 34 años, el 18,1% los de 35 a 39 años, el 22,3% los que están entre los 40 a 44 años, el 15,7% es entre los 45 a 50 años, mientras que el 10,7% son personas mayores a 50 años.

Pregunta 1. ¿Actualmente en qué tipo de vivienda habita Ud.?

Tabla 4
Tipo de vivienda que habita

Válido	Frecuencia	Porcentaje
Casa propia	142	37,2
Alquilada	240	62,8
Total	382	100,0

Elaboración: Cristopher Parra, 2019



Figura 4. Tipo de vivienda que habita
Elaboración: Cristopher Parra, 2019

Interpretación:

Del total de personas encuestadas, el 62,8% habita en una casa alquilada, mientras que el 37,2% tiene casa propia.

Pregunta 2. ¿Cuál es su ingreso promedio mensual?

Tabla 5
Ingreso promedio mensual

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Menos de \$394	71	18,6
Entre \$394 y \$600	169	44,2
Mayor a \$800	142	37,2
Total	382	100,0

Elaboración: Cristopher Parra,2019

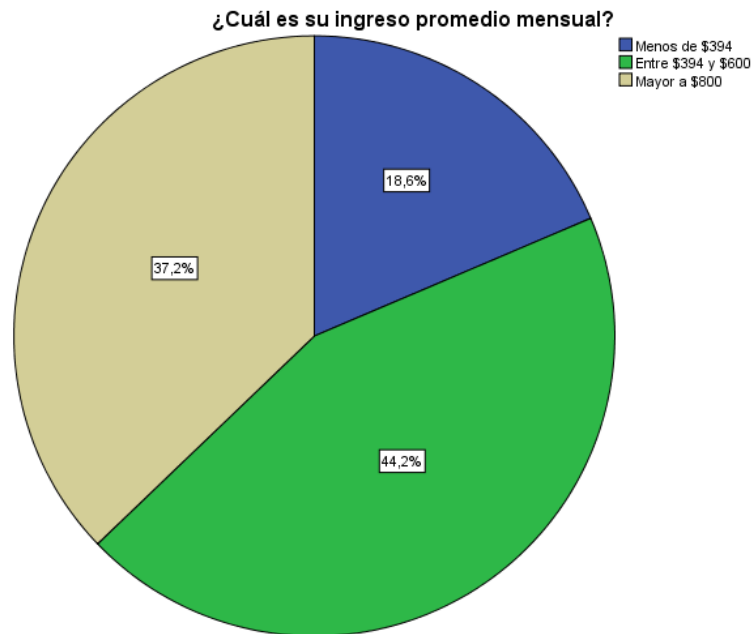


Figura 5. Ingreso promedio mensual
Elaboración: Cristopher Parra,2019

Interpretación:

Del total de encuestados, el 18,6% tiene un ingreso promedio mensual de Menos de \$394, el 44,2% un ingreso entre \$394 y \$600 y el 37,2% tiene un ingreso mayor a \$800.

Pregunta 3. ¿Al momento de adquirir un bien usted preferiría?

Tabla 6
 Preferencia de adquisición de bienes

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Terreno	145	38,0
Vivienda	237	62,0
Total	382	100,0

Elaboración: Cristopher Parra, 2019

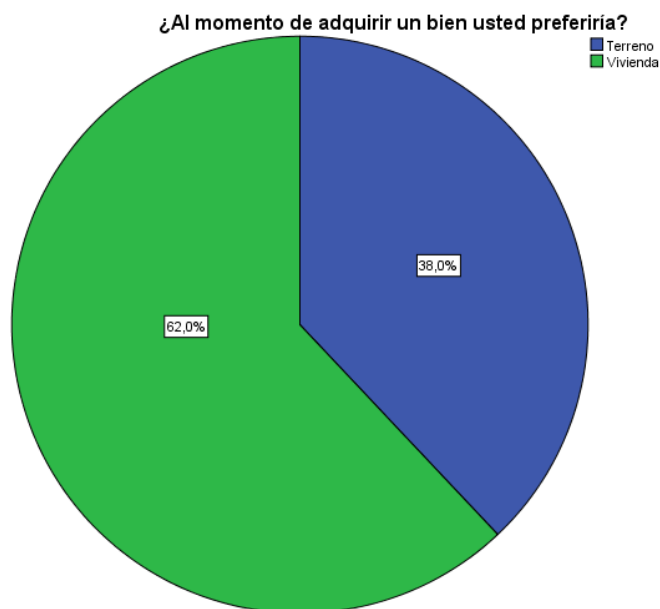


Figura 6. Preferencia de adquisición de bienes
 Elaboración: Cristopher Parra, 2019

Interpretación:

Según la Figura 6, el 62% prefiere una vivienda al momento de adquirir un bien, a diferencia del 38% que opta por comprar un terreno.

Pregunta 4. ¿Qué tipo de vivienda usted preferiría comprar?

Tabla 7
Tipo de vivienda preferida

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Vivienda con frente a vía pública	119	31,2
Vivienda al interior de un condominio	246	64,4
Edificio de departamentos	17	4,5
Total	382	100,0

Elaboración: Cristopher Parra,2019

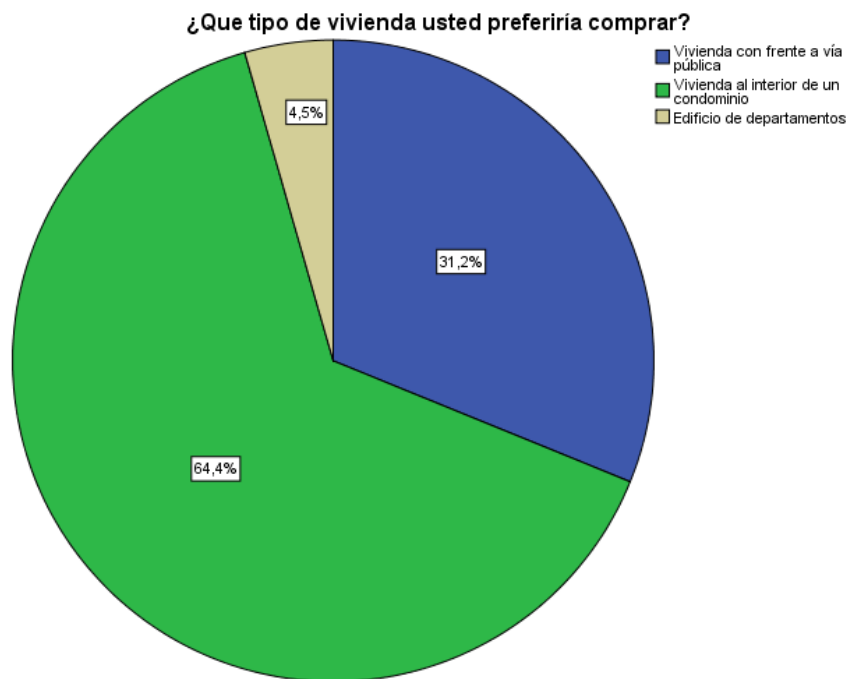


Figura 7. Tipo de vivienda preferida
Elaboración: Cristopher Parra,2019

Interpretación:

De entre los encuestados, el 31,2% prefieren una vivienda con frente a vía pública, el 64,4% una vivienda al interior de un condominio, mientras que el 4,5% prefiere vivir en un edificio de departamentos.

Pregunta 5. ¿Considera usted que la localización es un factor de suma importancia al momento de adquirir una vivienda?

Tabla 8
Importancia de la localización de una vivienda

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Si	296	77,5
No	86	22,5
Total	382	100,0

Elaboración: Cristopher Parra,2019

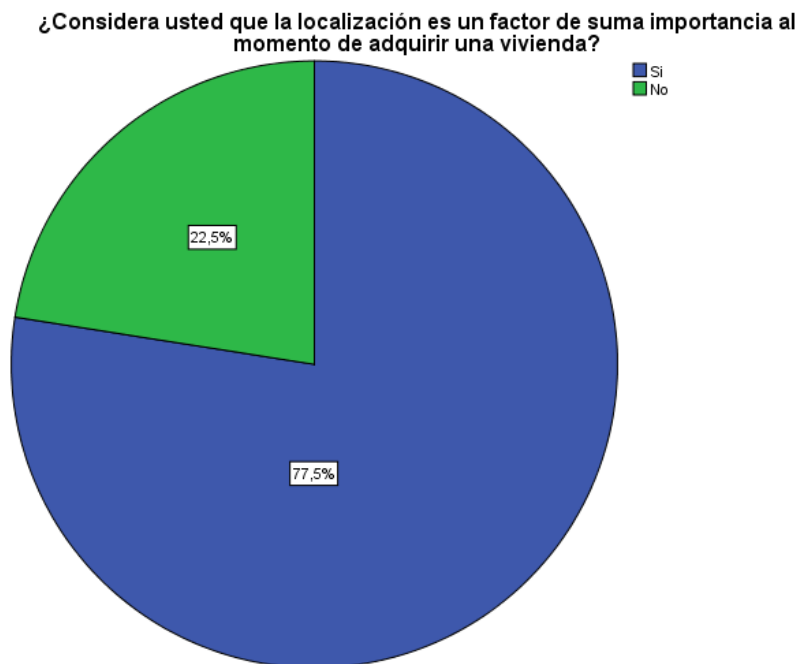


Figura 8. Importancia de la localización de una vivienda
Elaboración: Cristopher Parra,2019

Interpretación:

Para el 77,5% de las personas consultadas es importante la localización de la vivienda al momento de comprar, mientras que el 22,5% piensa que no es importante.

Pregunta 6. ¿En qué zona de la ciudad le gustaría tener una vivienda?

Tabla 9
Zona preferida para una vivienda

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
En el centro de la ciudad	47	12,3
Charasol	222	58,1
Bayas	27	7,1
Uchupucún	34	8,9
Otro lugar	52	13,6
Total	382	100,0

Elaboración: Cristopher Parra,2019



Figura 9. Zona preferida para una vivienda
Elaboración: Cristopher Parra,2019

Interpretación:

Se puede observar que el 12,3% de las personas consultadas prefieren vivir en el centro de la ciudad, el 58,1% en Charasol, el 7,1% en Bayas, el 8,9% en Uchupucún, y el 13,6% en otro lugar de la ciudad de Azogues.

Pregunta 7. Además del precio ¿qué otros factores tomarían en cuenta al momento de adquirir una vivienda?

Tabla 10
Otros factores para adquirir una vivienda

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Seguridad	154	40,3
Tranquilidad	111	29,1
Cercanía a avenidas principales	60	15,7
Ambiente agradable	57	14,9
Total	382	100,0

Elaboración: Cristopher Parra,2019

Además del precio ¿que otros factores tomaría en cuenta al momento de adquirir una vivienda?

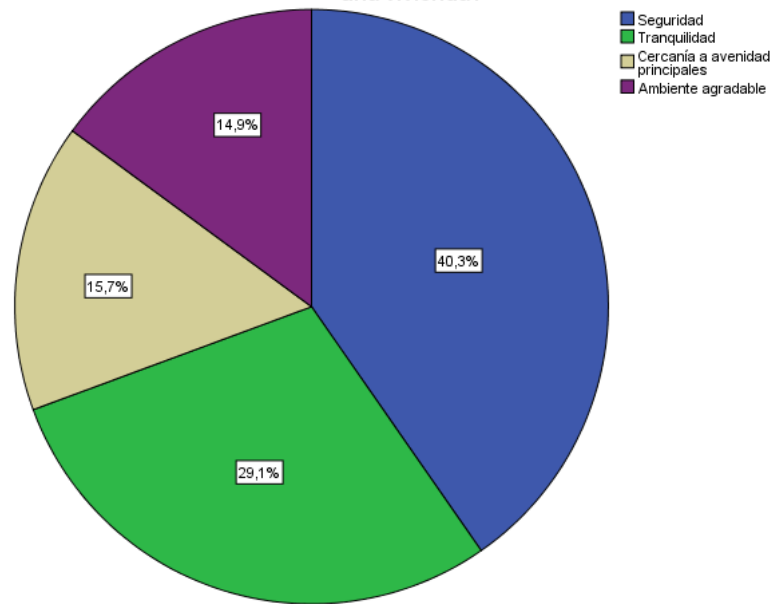


Figura 10. Otros factores para adquirir una vivienda
Elaboración: Cristopher Parra,2019

Interpretación:

Entre los otros factores que el cliente solicita al momento de comprar una vivienda, el 40,3% pide seguridad, el 29,1% tranquilidad, el 15,7% cercanía a avenidas principales y el 14,9% un ambiente agradable.

Pregunta 8. ¿Qué tipo de parqueadero le gustaría?

Tabla 11
 Tipo de parqueadero preferido

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Garaje privado	332	86,9
Plaza de aparcamiento	50	13,1
Total	382	100,0

Elaboración: Cristopher Parra,2019



Figura 11. Tipo de parqueadero preferido
 Elaboración: Cristopher Parra,2019

Interpretación:

De todas las personas encuestadas, el 86,9% prefiere un garaje privado para aparcar sus vehículos, a diferencia del 13,1% que prefiere una plaza de aparcamiento para guardar su vehículo.

Pregunta 9. ¿Cuántos parqueaderos le gustaría tener?

Tabla 12
Preferencia de número de parqueaderos

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Para 1 vehículo	162	42,4
para 2 vehículos	220	57,6
Total	382	100,0

Elaboración: Cristopher Parra,2019

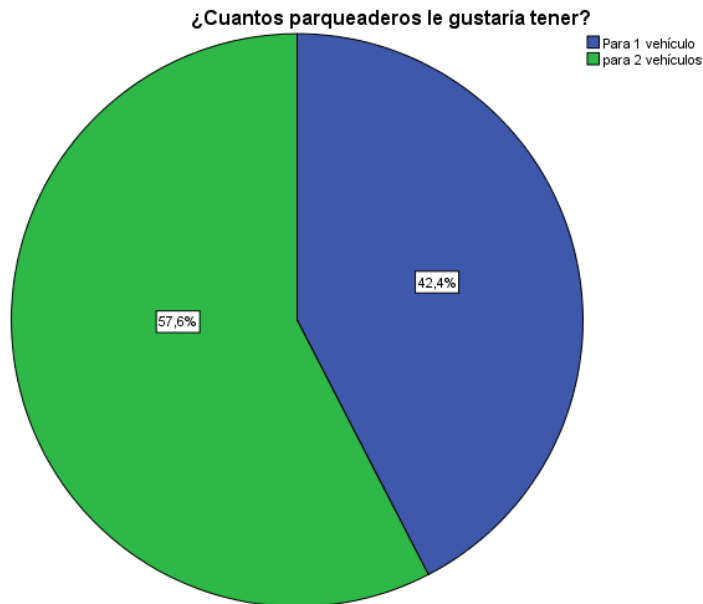


Figura 12. Preferencia de número de parqueaderos

Elaboración: Cristopher Parra,2019

Interpretación:

En lo referente al número de parqueaderos que una persona prefiere, el 42,4% manifiesta que le gustaría tener para un vehículo, a diferencia del 57,6% que afirman que sería conveniente tener dos aparcamientos.

Pregunta 10. ¿Qué estilo arquitectónico le gustaría para su vivienda?

Tabla 13
Estilo arquitectónico preferido

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Tradicional	149	39,0
Modernas-lineales	233	61,0
Total	382	100,0

Elaboración: Cristopher Parra, 2019



Figura 13. Estilo arquitectónico preferido
 Elaboración: Cristopher Parra, 2019

Interpretación:

Entre el estilo arquitectónico tradicional y el moderno – lineal, el 39% de las personas prefieren un estilo tradicional, mientras que el 61% tiene un gusto por un estilo moderno y lineal.

3.1.7 Determinación y proyección de la demanda.

En base a los resultados obtenidos en la encuesta, del total de la población de la ciudad de Azogues, se determinó a quienes están en un rango de edad de 20 a 70 años, la población económicamente activa segmentando la población total de 85.030 habitantes de la ciudad de Azogues ya que este es el nicho del mercado del proyecto en estudio, ya que se les considera económicamente pudientes de realizar alguna adquisición y contar con un empleo que los solvete, el total de personas que están en este rango son 46.515, de estos hay que realizar una división para 4, ya que se considera a solo un miembro de la familia como el comprador de una vivienda familiar, dando como resultado 11.629 personas.

De este grupo, se determina el 62% de las personas encuestadas habitan en una casa arrendada lo que nos da un total de 7.210 personas, de estas, el 67% prefieren vivir en un condominio lo que nos da un total de 4.831 personas, considerando que de estas el 59% de las personas prefieren a Charasol como lugar para vivir lo que nos da un total de 2.850 personas y al final, de este grupo, el 37,2% de las personas que tienen una condición económica media – alta, dando como resultado 1.060 personas como demanda.

Para la proyección de la demanda se ha tomado el dato de la tasa de crecimiento de vivienda que es del 2% determinado por el Banco Central del Ecuador, con lo cual se tiene la siguiente tabla:

Tabla 14
 Proyección de la demanda

Proyección de la demanda	
Años	Población objetivo
1	1060
2	1081
3	1103
4	1125
5	1147

Elaboración: Christopher Parra, 2019

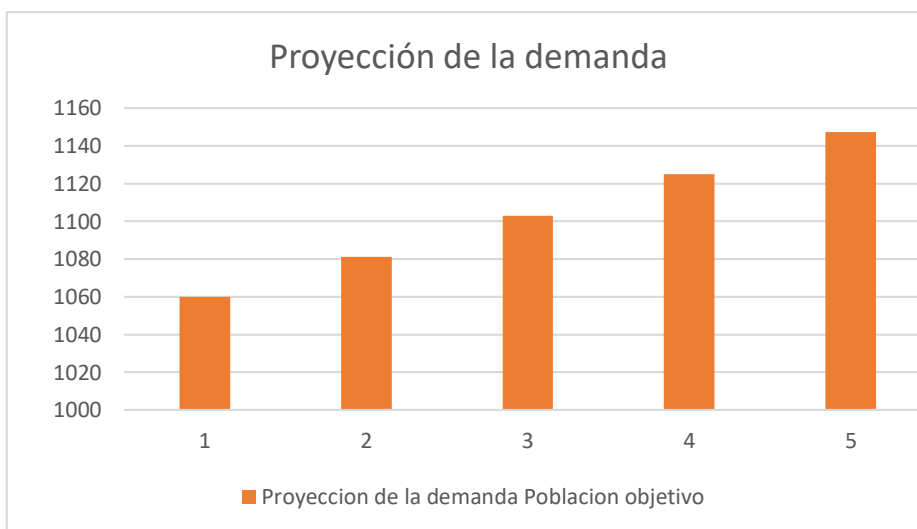


Figura 14. Proyección de la demanda
 Elaboración: Christopher Parra, 2019

3.1.8 Análisis de la oferta.

3.1.8.1 Oferta actual.

De acuerdo con la revisión del Catastro Municipal de Patentes del GAD de Azogues, en la zona de Borrero – Charasol, existen 5 proyectos habitacionales

algunas de ellas completadas, otras en ejecución que ofrecen un servicio similar, estos son:

Tabla 15
Proyectos habitacionales Borrero - Charasol

Proyecto	N° viviendas	Estado
Condominio Sr. Andrés Abad	15	En construcción
Condominio Sr. Carlos Carangui Luna	36	Construidas
Condominio Santa Lucía	15	En construcción
Condominio Colinas de Ingaloma	14	Construidas
Condominio Marcelo Vázquez	13	Construidas

Fuente: Catastro Municipal GAD Azogues
Elaboración: Christopher Parra, 2019

De estos, en total existen 93 viviendas y terrenos que se ofrecen al público en este sector, algunos de estos ya se encuentran separados solo el terreno, otros aún están en construcción con proyección de ampliación, lo que determina la oferta.

Además, se tomó en cuenta las ofertas inmobiliarias que existen en otros sectores del cantón como productos sustitutos, estos proyectos en algunos casos tienen algunas viviendas construidas, pero en su mayoría son lotes disponibles al público, en urbanizaciones. Dentro de la oferta también se encuentra edificios de departamentos que puede ser preferidos por los clientes para vivir, de las cuales se encontró un total de 785 opciones sustitutas.

De esto vemos que la oferta está compuesta por las soluciones habitacionales que están cerca al lugar del proyecto donde se pretende construir y las opciones de viviendas que están fuera del sector del proyecto, en total se tiene 878 opciones en conjunto, así que la oferta queda de la siguiente manera:

Tabla 16
 Proyección de la oferta

Proyección de la oferta	
Años	Población objetivo
1	878
2	896
3	913
4	932
5	950

Elaboración: Christopher Parra, 2019

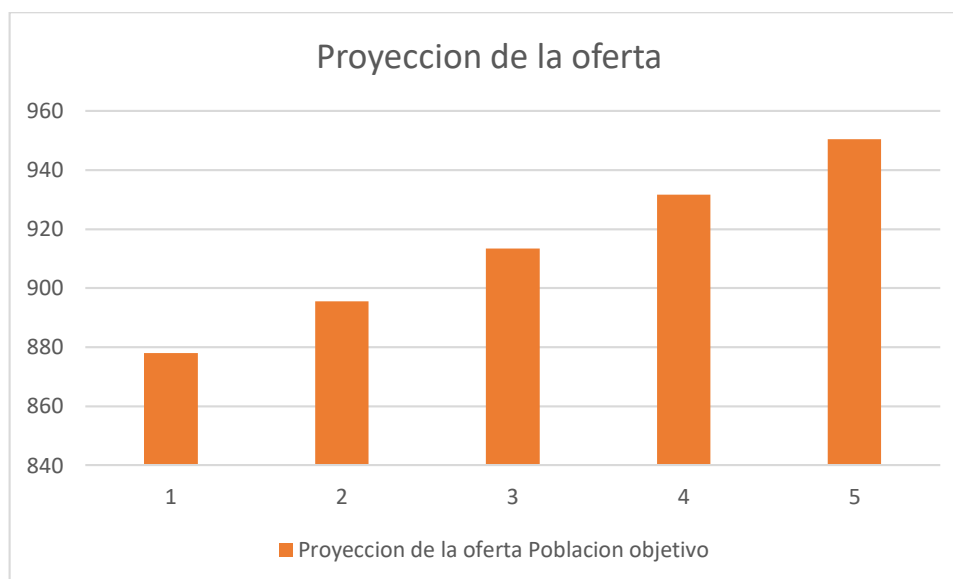


Figura 15. Proyección de la oferta
 Elaboración: Christopher Parra, 2019

3.1.9 Determinación de la demanda potencial insatisfecha.

La demanda insatisfecha representa el mercado potencial que queda por cubrir por un bien o servicio, esto se obtiene de la diferencia entre demanda y oferta, así tenemos:

Tabla 17
Proyección demanda insatisfecha

Proyección de la demanda insatisfecha			
Años	Demanda	Oferta	Demanda insatisfecha
1	1060	878	182
2	1081	896	186
3	1103	913	189
4	1125	932	193
5	1147	950	197

Elaboración: Christopher Parra,2019

La demanda insatisfecha es de 182 personas que buscan una solución inmobiliaria, al realizar una relación con la capacidad inicial instalada del condominio se determina que ésta cubre el 1,32% del total de la demanda establecida. Con este porcentaje al realizar una proyección de la capacidad instalada se tendrían los siguientes resultados:

Tabla 18
Proyección capacidad instalada

Proyección de la demanda insatisfecha		
Años	Demanda insatisfecha	Capacidad instalada
1	182	2
2	186	2
3	189	2
4	193	3
5	197	3

Elaboración: Christopher Parra,2019

3.1.10 Análisis de marketing.

3.1.10.1 Servicio.

El proyecto en ejecución tiene la finalidad brindar la oportunidad a la población de Azogues y sus alrededores de planes habitacionales, ya sea terreno o

una casa construida, dentro de un sector que permita la tranquilidad, comodidad y sobre todo la seguridad que la familia se merece, así como la oportunidad de tener una vivienda digna que cuenta con todos los servicios básicos a precios que se ajusten a la economía de la ciudadanía.



Figura 16. Logo del condominio
Elaboración: Christopher Parra, 2019

3.1.10.2 Precio.

En lo referente al precio, este se ha analizado de acuerdo con los costos de infraestructura que va desde las obras preliminares, las obras complementarias, acabados, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, que componen todas las viviendas a disposición.

Estos rubros se encuentran detallados en el Anexo A, los mismos que cuentan con un estudio por un profesional en el área de arquitectura y obra civil.

3.1.10.3 Plaza.

La plaza establecida está considerada la ciudad de Azogues, específicamente la Av. 16 de abril entre la calle Antonio Falconí y la Calle Nela Martínez, que es un lugar acogedor, con un ambiente tranquilo y que de a poco cuenta con todas las facilidades de comercios, transporte público y otros servicios.

3.1.10.4 Promoción.

Para la promoción de las viviendas y el conocimiento del condominio se ha planificado realizar una campaña de publicidad y propaganda a través de 3 medios:

Publicidad online: Como todos los negocios y aprovechando el auge publicitario tanto en redes sociales como en el internet, se pretende realizar una promoción a través del marketing digital para llegar a todas las plataformas virtuales y la gente conozca de los servicios y bienes que se ofrecen.

Publicidad televisiva: Se pretende aprovechar las pautas televisivas en los canales locales y regionales a fin de acaparar un mayor rango de territorio, ya que el condominio no es exclusivamente para la población del cantón Azogues sino a cualquiera que desee vivir en esta ciudad.

Publicidad impresa: La utilización de hojas volantes o flyers, es otra de las opciones con las que se cuenta para que las personas conozcan de los servicios que brinda el condominio, el tipo de casa que se ofrecen y los planes de financiamiento entre otra información importante.

3.1.10.5 Idea de la necesidad u oportunidad del negocio.

Este proyecto nace de la necesidad de la población azogueña de contar con una vivienda digna, en un lugar seguro y que cuenta con todos los servicios que ofrece un lugar privado.

Además, de la expansión demográfica de la ciudad que hace que la gente busque un lugar propicio a las afueras, ya que dentro de la zona céntrica las

opciones son nulas y obliga a la población establecerse en otras zonas concéntricas.

3.1.10.6 Objetivos del negocio.

- Nuevas ofertas en el mercado inmobiliario en el cantón Azogues, para dar nuevas opciones a la ciudadanía.
- Crecimiento de la economía a nivel general, ya que se generará fuentes de empleo para muchas personas de manera directa o indirecta.
- Establecer al condominio Jardines del Río, como una solución inmobiliaria, que pueda con el tiempo crearse una franquicia a nivel regional a largo plazo.

3.1.10.7 Análisis FODA.

La matriz FODA o análisis FODA es una estrategia de análisis que se aplica en cualquier situación sea de carácter individual, empresarial o de producto, se basa en identificar las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas con la finalidad de formar un estado situacional del objeto de estudio para llegar a tener un diagnóstico preciso y exacto.

Así tenemos:

1. Fortalezas.

- Segmento amplio de mercado.
- Perspectiva del servicio.
- Capacidad de emprendimiento.
- Experiencia en el área determinado.

2. Oportunidades.

- Diseño de viviendas con estilo moderno.
- Falta de opciones de condominios en la ciudad.
- Resultados favorables en otros sectores del país.
- Interés de la población dentro y fuera de la ciudad por soluciones habitacionales.

3. Debilidades.

- Ser un servicio nuevo en el mercado inmobiliario.
- Falta de socios para la ejecución del proyecto.
- Aceptación completa del lugar a emplazar el condominio.
- Situación económica de la mayoría de la ciudadanía.

4. Amenazas.

- Competencia con ofertas similares dentro del área escogida.
- Conjuntos habitacionales en otros sectores de la ciudad.
- Precios elevados en los materiales de construcción.
- Poco interés por la obtención de una vivienda propia.

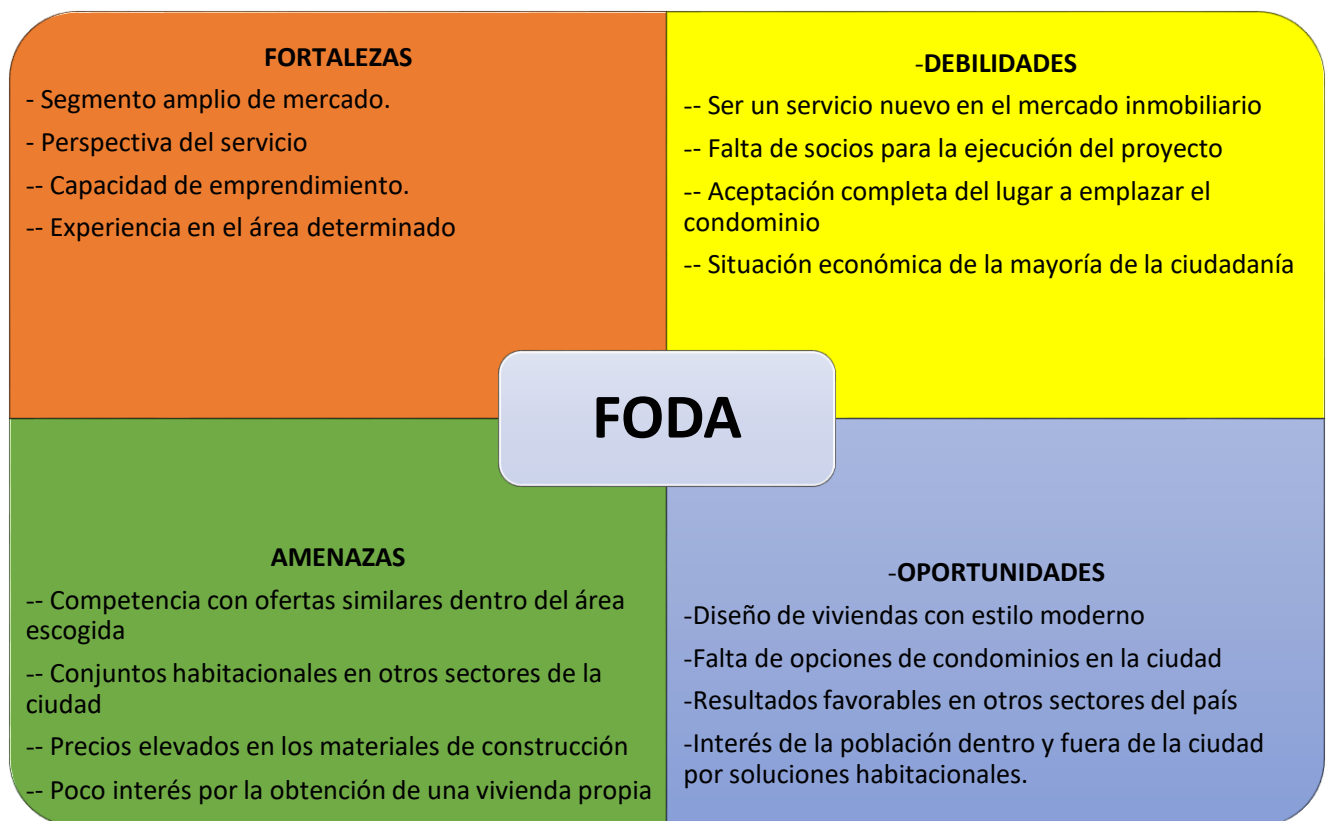


Figura 17. FODA

Elaboración: Cristopher Parra,2019

3.2 Estudio técnico.

3.2.1 Localización óptima de la planta.

3.2.1.1 Macro localización.

La macro localización del proyecto se encuentra en la ciudad de Azogues, provincia del Cañar, en donde existe un excelente mercado en el ámbito inmobiliario, tanto por existir sectores donde se pueden construir conjuntos habitacionales, así como por la situación socioeconómica actual la cual se encuentra en un nivel medio – alto, ya sea por la productividad interna como por la generación de recursos por las remesas que reciben desde el exterior.



Figura 18. Vista aérea Ciudad de Azogues
Fuente: Centro Arquitectónico

3.2.1.2 Micro localización.

El proyecto inmobiliario se encuentra ubicado en las calles Av. 16 de abril entre la calle Antonio Falconí y la Calle Nela Martínez, en la parroquia Borrero – Charasol, por ser un lugar donde se buscan viviendas o terrenos para construcción.

A esto se le puede agregar que, el sector es comercialmente viable, por la existencia de muchos negocios de comercio y servicio, además la seguridad y comodidad que ofrece, hace que potenciales clientes busquen soluciones habitacionales en ese sector, ya sea para construir sus viviendas o habitar una ya edificada, sobre todo en condominios que ofrecen varios servicios a más de una vivienda digna.

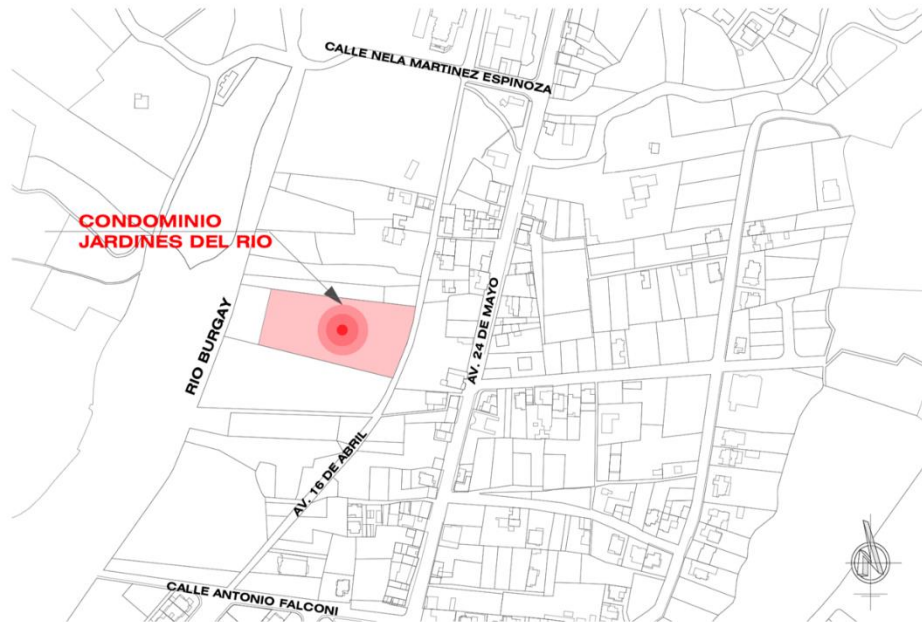


Figura 19. Ubicación de Condominio “Jardines del Rio”
Fuente: Centro Arquitectónico

3.2.2 Determinación de la capacidad instalada óptima de la planta.

3.2.2.1 Capacidad instalada de la planta.

De acuerdo con la planificación realizada en la Etapa 1, el área total del condominio es de 4434,60 m², el mismo que se encuentra dividido en 14 lotes de 175,15 m² cada uno, esto representa el 1,79% de la demanda potencial insatisfecha. Luego se tiene una proyección de una Etapa 2 en la cual existirá una expansión del

condominio para ofrecer nuevas soluciones habitacionales para cubrir un 5% o 10% de la demanda insatisfecha, a lo posterior, en caso de existir terrenos disponibles se puede proyectar una etapa 3.

El condominio cuenta con un acceso principal que atraviesa por el centro del mismo, lo que permite tener un fácil acceso peatonal y vehicular para cada vivienda. Además de un área verde, recreativa, en donde se construirán juegos infantiles, un parque para el uso general de los habitantes.

De acuerdo a la normativa de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en este caso particular, debe tener un espacio libre para la margen de protección del río, que no solo protege a las riberas de contaminación, sino además al condominio en general, a fin de evitar inconvenientes por situaciones de aumento de caudal del afluyente, sobre todo en época invernal.

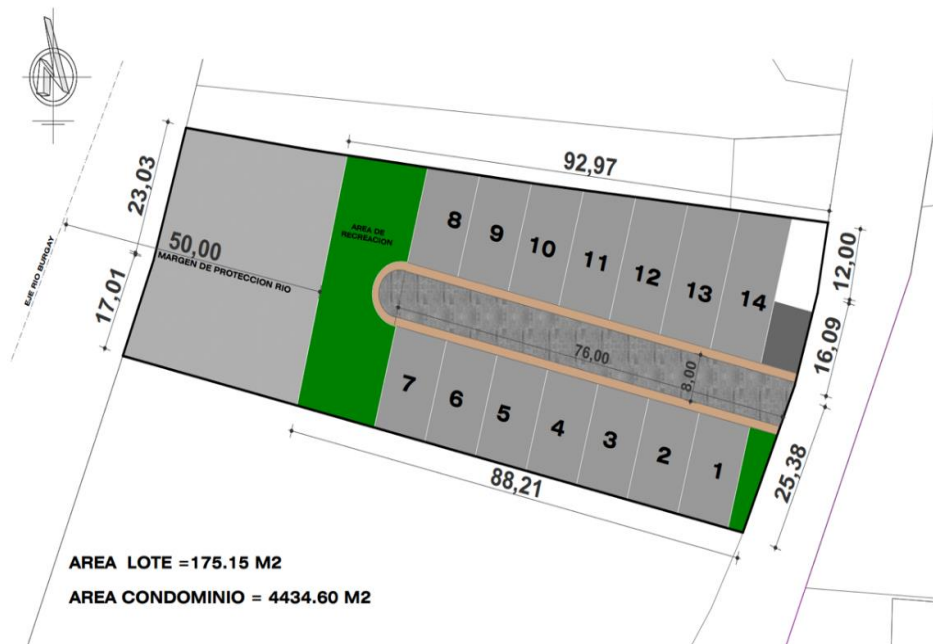


Figura 20. Distribución general de áreas Condominio

Realizado por: Arq. Carolina Carangui Rodríguez

3.2.2.2 Tamaño del proyecto.

Esta operación empresarial tiene un tiempo estimado de 5 años de duración mínimo, ya que el mercado inmobiliario en la zona, existen varias ofertas similares, por lo que los lotes no se venderán de manera inmediata, además, está el tiempo de construcción de las viviendas, que no todas serán al mismo tiempo.

Además, el crecimiento demográfico hará que la población de a poco vaya ocupando los conjuntos habitacionales que se encuentran disponibles, los mismos que deben contar con todos los servicios básicos, a más del valor de la vivienda, los servicios adicionales y los beneficios externos con los que cuente (tiendas, comercios, farmacias, etc.).

3.2.3 Descripción del proceso de prestación del servicio.

3.2.3.1 Diagrama de flujo.

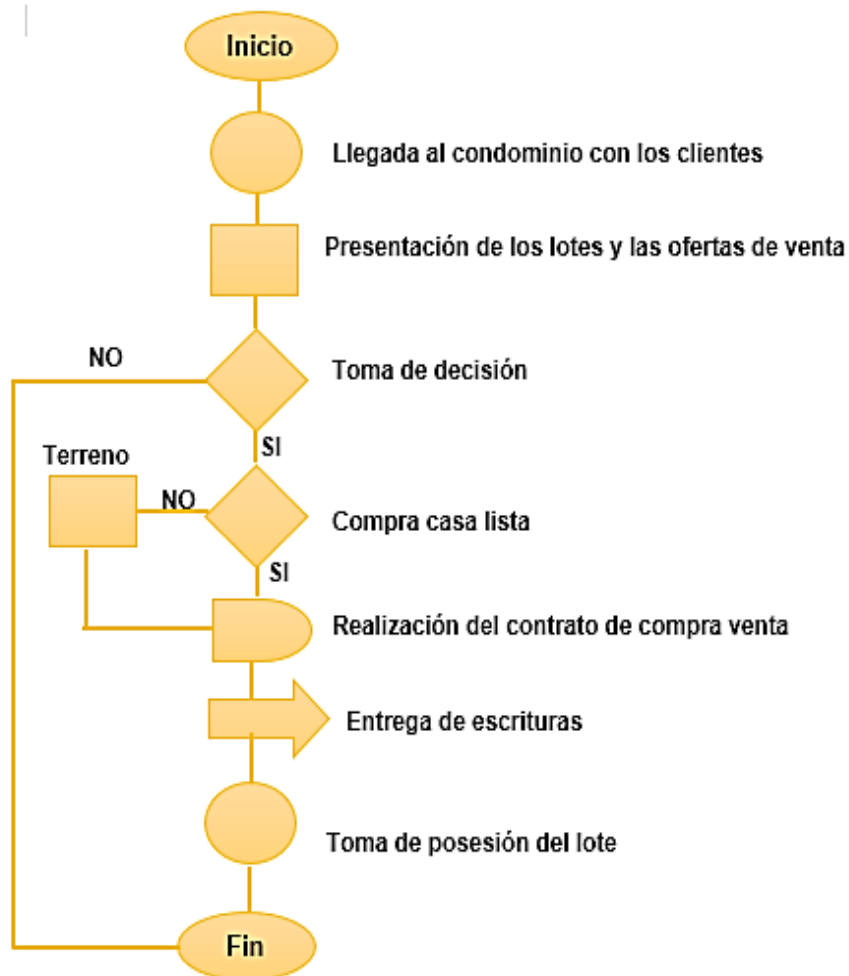


Figura 21. Diagrama de flujo

Elaboración: Christopher Parra, 2019

3.2.3.2 Requerimiento de la mano de obra necesaria.

La mano de obra para la prestación de servicios, es el conjunto de personas que trabajan antes, durante y después de las actividades de compra – venta, mantenimiento y servicio dentro del condominio. Está dividida en personal que trabajará en dos áreas distintas: personal administrativo y personal técnico.

Área administrativa:

- Administrador.
- Secretaria.
- Contador.

Área Operativa:

- Guardia.
- Personal de mantenimiento.

*Tabla 19
Funciones del personal*

PERSONAL	FUNCIONES
Administrador	<ul style="list-style-type: none"> • Programar citas con clientes • Realización de trámites legales de compra – venta • Organización de actividades del personal técnico
Secretaria	<ul style="list-style-type: none"> • Organización de actividades • Auxiliar contable
Contador	<ul style="list-style-type: none"> • Llevar la contabilidad • Encargado de impuestos financieros
Personal de mantenimiento	<ul style="list-style-type: none"> • Mantenimiento de las áreas verdes • Arreglos varios en viviendas • Limpieza del condominio
Guardias	<ul style="list-style-type: none"> • Vigilancia del condominio • Guardianía en la puerta de acceso.

Elaboración: Christopher Parra 2019

3.2.3.3 Distribución de la planta.

El condominio cuenta con 14 lotes disponibles para que los clientes edifiquen sus viviendas, un corredor central para acceso peatonal y vehicular, cada vivienda consta de una casa de dos plantas, con garaje para dos vehículos, además de un espacio verde comunitario para juegos, en la entrada principal una garita de guardianía para seguridad de sus moradores.

Como podemos ver a continuación:

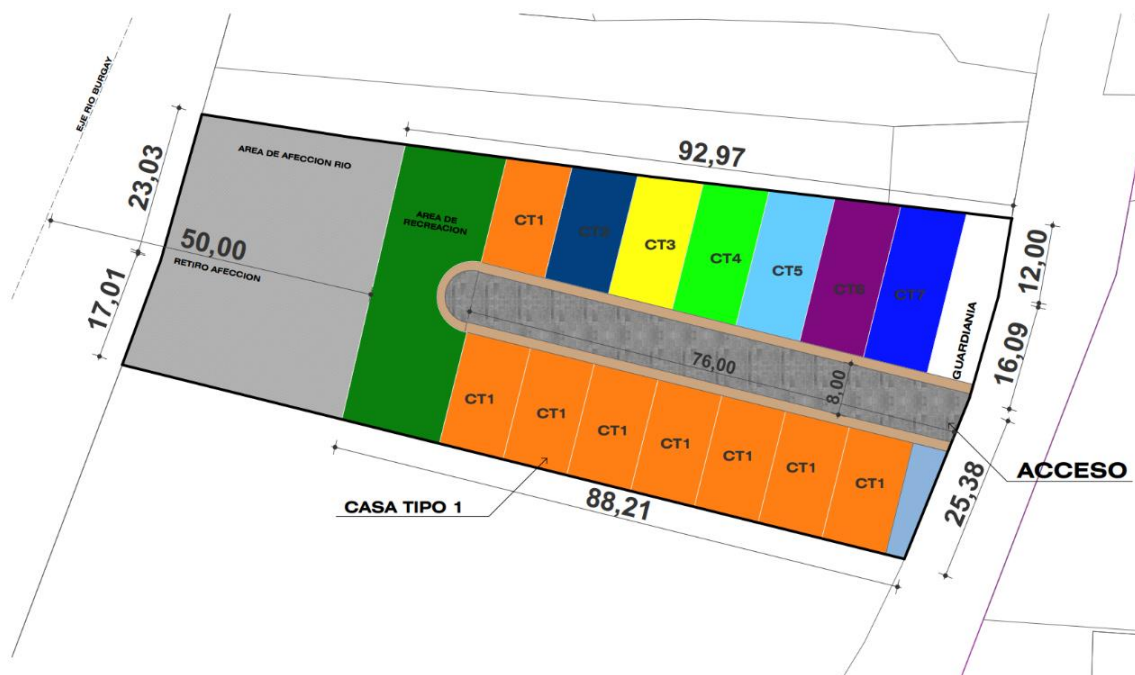


Figura 22. Distribución del área del condominio

Realizado por: Arq. Carolina Carangui Rodríguez

3.2.3.4 Organigrama de la empresa.

El personal del condominio está organizado de acuerdo a las funciones que realizarán dentro de la misma, algunos de ellos trabajarán dentro del condominio a

tiempo completo, mientras que otros lo harán en horarios laborales y en el caso del contador sus funciones serán temporales.

Así tenemos:

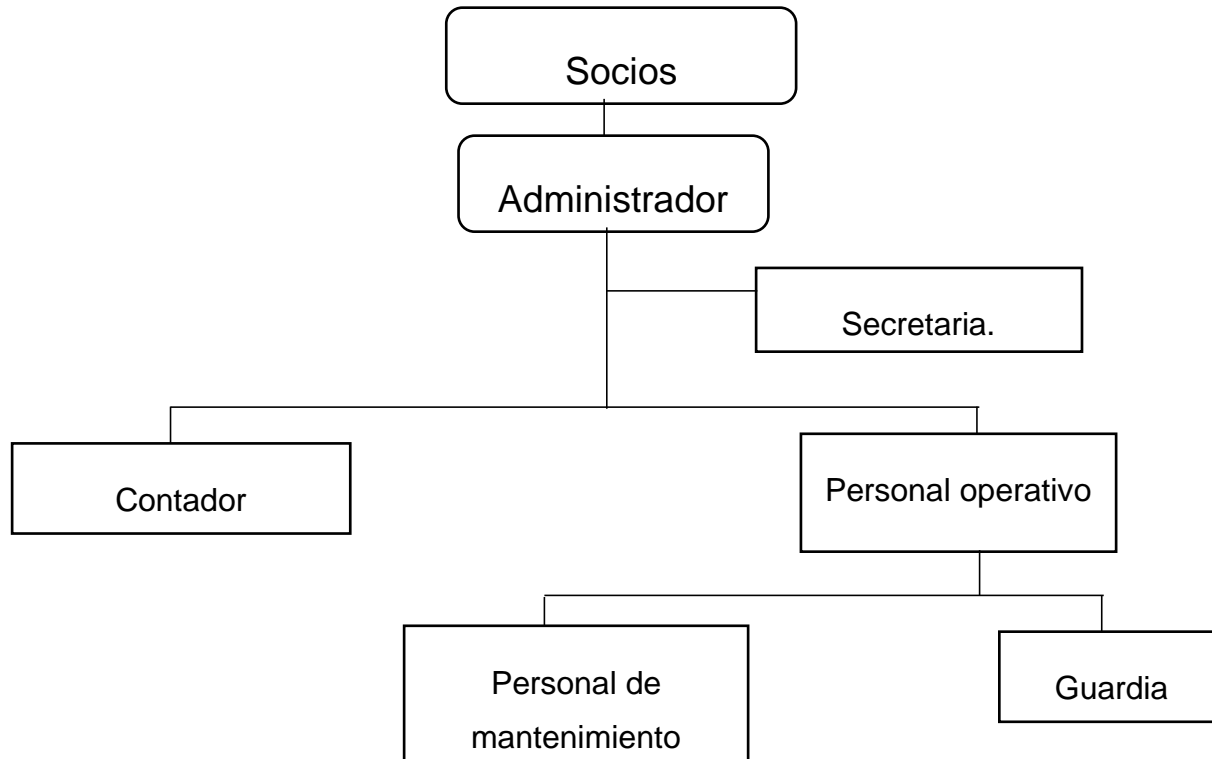


Figura 23. Organigrama funcional
Elaboración: Christopher Parra,2019

3.2.3.5 Aspectos legales de la empresa.

Para que el condominio pueda realizar sus trabajos, desde la construcción, edificación y mantenimiento de los lotes y viviendas, debe contar con los permisos necesarios a fin de que tenga un soporte legal que lo cubra en caso de alguna particularidad, además, tiene que sujetarse a los reglamentos que dicta los organismos de control respectivo, como son la Constitución de la República del Ecuador y la Ley de Ordenamiento Territorial.

Constitución de la República del Ecuador

Art 3. - Son deberes primordiales del Estado:

- Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.
- Proteger el patrimonio natural y cultural del país (Const., 2008, art. 3)

Art. 30.- Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. (Const., 2008, art. 30)

Art. 31.- Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía. (Const., 2008, art. 31)

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo

Art. 4.- **Glosario.** - Para efectos de la aplicación de esta Ley, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo:

4. **Desarrollo urbano.** Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

5. **Edificabilidad.** Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

9. **Hábitat.** Para efectos de esta Ley, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir.

11. **Norma urbanística.** Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

12. **Planeamiento urbanístico.** Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos. ([LOOTUGS, 2016, art. 4).

Art. 5.- Principios rectores. - Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes:

3. La autonomía. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución. (LOOTUGS, 2016, art. 5).

3.3 Estudio financiero.

La finalidad es establecer el monto económico necesario para la implementación del Condominio “Jardines del Río”, en la zona de Borrero – Charasol, determinar los costos estimados de inversión del proyecto habitacional y realizar una proyección de los costos e ingresos totales que generará este negocio.

3.3.1 Presupuesto de inversión.

Son los valores y/o propiedades que los dueños de la empresa ponen a disposición para el inicio de las actividades, en este caso, se tiene que denotar que existe 3 socios para la implementación del condominio, quienes para cubrir los costos más significativos, dividieron su aportación de la siguiente manera: el primero hizo la donación del terreno, el segundo realizó una aportación económica y el

tercero, solicitó un crédito bancario para solventar el monto de capital necesario para las actividades a realizar.

Tabla 20
Presupuesto de inversión

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	INVERSION TOTAL
INVERSION FIJA				445428,00
Escritorio tipo L	unidad	2	90,00	180,00
Silla Ergonómica Oficina Ejecutiva	unidad	2	65,00	130,00
Archivadores de Oficina	unidad	1	103,00	103,00
Silla Censa Para Visita	unidad	8	19,00	152,00
Mesa De Centro Vidrio Templado	unidad	1	48,00	48,00
Tv Tcl 32 Pulg Smart Android	unidad	1	200,00	200,00
Barra De Sonido Samsung Hw-n300	unidad	1	78,00	78,00
Cafetera Oster 12 Tazas Filtro Permanente	unidad	1	27,00	27,00
Mueble Multifunción para cafetería	unidad	1	90,00	90,00
Terreno	unidad	1	443460,00	443460,00
Dell Inspiron Core I7	unidad	1	750,00	750,00
Epson L3110 Sistema Original	unidad	1	165,00	165,00
Vtech Teléfono Inalámbrico Doble Base	unidad	1	45,00	45,00
INVERSION DIFERIDA				133332,60
Diseño y adecuación del espacio	unidad	1	79552,60	79552,60
Permiso de funcionamiento	unidad	1	150,00	150,00
Gastos de constitución	unidad	1	2430,00	2430,00
Gestión ambiental	unidad	1	1200,00	1200,00
Permiso de construcción	unidad	1	50000,00	50000,00
CAPITAL DE TRABAJO				905525,00
Dinero en efectivo	moneda	1	117290,00	117290,00
Depósitos en bancos	moneda	1	338235,00	338235,00
Financiamiento +	moneda	1	450000,00	450000,00
TOTAL				1484285,60

Elaboración: Cristopher Parra 2019

3.3.2 Balance inicial.

El Balance Inicial, está constituido por los activos, pasivos y patrimonio del negocio, al comenzar sus actividades.

Tabla 21
Estado de situación inicial

Activo		
Activo corriente		905525,00
Caja	117290,00	
Bancos	338235,00	
Financiamiento +	450000,00	
Activo fijo		684688,00
Muebles de oficina	683816,00	
Equipo de computación	915,00	
Terreno	443460,00	
Equipo de oficina	45,00	
Activo diferido		85235,34
Diseño y adecuación del espacio	79552,60	
Costos	5682,74	
Total activos		696138,00
Pasivo		
Pasivo corriente		
Cuentas por pagar	450000,00	
Total pasivos		450000,00
Patrimonio		
Capital social	691138,00	
Total patrimonio		691138,00
Total Pasivo + Patrimonio		696138,00

Elaboración: Cristopher Parra,2019

3.3.3 Proyección de ventas.

Está determinado por los valores de cada vivienda y/o terreno disponible en el condominio, este precio está calculado individualmente del costo total de construcción y obras en el caso de la vivienda y el costo del terreno, de esto se toma un aumento como ganancia operativa por cada venta realizada. Al ser un sector

donde la población se está dirigiendo se estima un aumento del 10% al año de incremento de ventas y un 2% de aumento de precio por año.

Tabla 22
Proyección de ingresos

Casas					
Ingresos	1	2	3	4	5
Cantidad	2	2	2	3	3
Precio de venta	140000,00	142800,00	145656,00	148569,00	151541,00
Total anual	280000,00	314160,00	352488,00	395491,00	443741,00
Terrenos					
Ingresos	1	2	3	4	5
Cantidad	1	1	1	1	1
Precio de venta	32000,00	32640,00	33293,00	33959,00	34638,00
Total anual	32000,00	35904,00	40284,00	45199,00	50713,00
Total venta	312000,00	350064	392772,00	440690,00	494454,00

Elaboración: Cristopher Parra,2019

3.3.4 Proyección de costos.

Son los gastos que se tendrán en el momento de edificación de las viviendas que va desde la construcción de redes eléctricas, sistema de alcantarillado, servicio telefónico y cerramiento, además, de los rubros de los trámites legales correspondientes, esto está incluido en los precios que se ofrecen. Están divididos en costos fijos y variables consecutivamente.

Tabla 23
Costos fijos

Concepto	Cantidad	Precio	Total
Construcción de sistema de agua	1	1126,96	1126,96
Construcción de vías	1	2627,45	2627,45
Construcción de redes telefónicas	1	602,24	602,24
Construcción de cerramiento	1	611,81	611,81
Construcción sistema eléctrico	1	714,28	714,28
Total			5682,74

Elaboración: Cristopher Parra,2019

Tabla 24
Costos variables

Concepto	Cantidad	Precio	Total
Asesoría legal	3	120,00	360,00
Trámites legales	3	2500,00	7500,00
Total			7860,00

Elaboración: Cristopher Parra,2019

3.3.5 Depreciaciones y diferidos.

Muestra el gasto constante de los equipos que poseen y los gastos no recuperables que genera la empresa, pero que son obligatorios para su funcionamiento.

Tabla 25
Depreciaciones

	(-)	1	2	3	4	5
Muebles de oficina	1008,00	907,20	806,40	705,60	604,80	504,00
Equipo de computación	915,00	887,55	860,10	832,65	805,20	777,75
Equipo de oficina	45,00	40,50	36,00	31,50	27,00	22,50

Elaboración: Cristopher Parra,2019

Tabla 26
Diferidos

Descripción	Medida	Cantidad	Precio unitario	Precio total
Gastos de oficina				126,20
Papel bond	resma	8	2,00	16,00
Tinta impresora	litro	4	17,00	68,00
Carpetas archivadoras	unidad	4	3,00	12,00
Esferos	caja	2	4,35	8,70
Grapadora	unidad	1	2,50	2,50
Grapas	caja	2	2,10	4,20
Perforadora	unidad	1	1,80	1,80
Resaltador	unidad	2	1,00	2,00
Facturas	talonario	1	11,00	11,00
Servicios básicos				819,72
Agua	contrato	1	15,40	184,30
Luz	contrato	1	22,70	272,40
Teléfono	contrato	1	15,30	183,00
Internet	contrato	1	15,00	180,00
Gastos de ventas				2880,00
Publicidad en Tv	contrato	1	140,00	1680,00
Publicidad redes sociales	contrato	1	50,00	600,00
Publicidad medios digitales	contrato	1	50,00	600,00
TOTAL				3825,92

Elaboración: Cristopher Parra,2019

3.3.6 Costo de capital.

De acuerdo con datos obtenidos del Banco Central del Ecuador a la fecha de 18 de noviembre de 2019, el índice de riesgo país corresponde a 1128 puntos porcentuales base y la tasa de inflación para el mes de noviembre fue de 0,1%, por lo que el porcentaje del TMAR es el siguiente:

Riesgo 11,28%

Inflación 0,1%

Tabla 27
Costo de capital (TMAR)

TMAR	$I+R+(I*R)$
TMAR	$0,1\%+7,77\%+(0,1\%*11,28\%)$
TMAR	11,39%

Elaboración: Christopher Parra, 2019

3.3.7 Sueldos y salarios.

Representa los montos a cancelar a las personas que laboran en la oficina, tanto a los de administración como a los guardias.

Tabla 28
sueldos y salarios

CARGO	Sueldo mensual	IESS	Liquido mensual	Liquido anual	XIII	XVI	Vacaciones	Aporte patronal	Mensual	Anual
Gerente	500,00	47,25	452,75	5433,00	452,75	377,29	226,38	55,75	555,75	6489,42
Secretaria	394,00	37,23	356,77	4281,20	356,77	297,31	178,38	43,93	437,93	5113,66
Contador	120,00	11,34	108,66	1303,92	108,66	90,55	54,33	13,38	133,38	1557,46
Guardia 2	796,66	75,28	721,38	8656,51	721,38	601,15	360,69	88,83	885,49	10339,72
								Total	993,68	23500,25

Elaboración: Cristopher Parra,2019

3.3.8 Gastos financieros.

Como parte del financiamiento para este proyecto, se realizó la solicitud de un crédito bancario, dado las facilidades crediticias que ofrece BanEcuador, se realizaron los trámites en esta institución, el monto a solicitar es de \$450.000 dólares a un plazo de 60 meses para la cancelación total.

Tabla 29
Tabla de amortización

Tipo	PYME	Forma de Pago	Mensual
Destino	Activo Fijo	Tasa Nominal (%)	9.76
Sector Económico	N/A	Tasa Efectiva (%)	10.21
Facilidad	Asociaciones	Monto (USD)	450,000.00
Tipo Amortización	Cuota Decreciente	Plazo (Años)	5

Periodo	Saldo	Capital	Interés	Cuota
0	450000.00			11160.00
1	442500.00	7500.00	3660.00	11160.00
2	435000.00	7500.00	3599.00	11099.00
3	427500.00	7500.00	3538.00	11038.00
4	420000.00	7500.00	3477.00	10977.00
5	412500.00	7500.00	3416.00	10916.00
6	405000.00	7500.00	3355.00	10855.00
7	397500.00	7500.00	3294.00	10794.00
8	390000.00	7500.00	3233.00	10733.00
9	382500.00	7500.00	3172.00	10672.00
10	375000.00	7500.00	3111.00	10611.00
11	367500.00	7500.00	3050.00	10550.00
12	360000.00	7500.00	2989.00	10489.00
13	352500.00	7500.00	2928.00	10428.00
14	345000.00	7500.00	2867.00	10367.00
15	337500.00	7500.00	2806.00	10306.00
16	330000.00	7500.00	2745.00	10245.00
17	322500.00	7500.00	2684.00	10184.00
18	315000.00	7500.00	2623.00	10123.00
19	307500.00	7500.00	2562.00	10062.00
20	300000.00	7500.00	2501.00	10001.00
21	292500.00	7500.00	2440.00	9940.00
22	285000.00	7500.00	2379.00	9879.00
23	277500.00	7500.00	2318.00	9818.00

24	270000.00	7500.00	2257.00	9757.00
25	262500.00	7500.00	2196.00	9696.00
26	255000.00	7500.00	2135.00	9635.00
27	247500.00	7500.00	2074.00	9574.00
28	240000.00	7500.00	2013.00	9513.00
29	232500.00	7500.00	1952.00	9452.00
30	225000.00	7500.00	1891.00	9391.00
31	217500.00	7500.00	1830.00	9330.00
32	210000.00	7500.00	1769.00	9269.00
33	202500.00	7500.00	1708.00	9208.00
34	195000.00	7500.00	1647.00	9147.00
35	187500.00	7500.00	1586.00	9086.00
36	180000.00	7500.00	1525.00	9025.00
37	172500.00	7500.00	1464.00	8964.00
38	165000.00	7500.00	1403.00	8903.00
39	157500.00	7500.00	1342.00	8842.00
40	150000.00	7500.00	1281.00	8781.00
41	142500.00	7500.00	1220.00	8720.00
42	135000.00	7500.00	1159.00	8659.00
43	127500.00	7500.00	1098.00	8598.00
44	120000.00	7500.00	1037.00	8537.00
45	112500.00	7500.00	976.00	8476.00
46	105000.00	7500.00	915.00	8415.00
47	97500.00	7500.00	854.00	8354.00
48	90000.00	7500.00	793.00	8293.00
49	82500.00	7500.00	732.00	8232.00
50	75000.00	7500.00	671.00	8171.00
51	67500.00	7500.00	610.00	8110.00
52	60000.00	7500.00	549.00	8049.00
53	52500.00	7500.00	488.00	7988.00
54	45000.00	7500.00	427.00	7927.00
55	37500.00	7500.00	366.00	7866.00
56	30000.00	7500.00	305.00	7805.00
57	22500.00	7500.00	244.00	7744.00
58	15000.00	7500.00	183.00	7683.00
59	7500.00	7500.00	122.00	7622.00
60	0.00	7500.00	61.00	7561.00

Elaboración: Cristopher Parra,2019

3.3.9 Proyección de costos y gastos.

Establece los valores de los costos fijos y variables que se presentan al momento del ejercicio contable de la empresa y en los años posteriores. Con un aumento proyectado del 2% anual.

Tabla 30
Proyección de costos fijos y variables

Costos fijos	(-)	1	2	3	4	5
Costos directos	5682,74	5796,39	5912,32	6030,57	6151,18	6274,20
Costos indirectos	7860,00	8017,20	8177,54	8341,09	8507,92	8678,08
Total costos fijos	13543,74	13815,59	14092,87	14375,66	14664,10	14958,28
Costos variables						
Gastos administrativos	24566,17	25057,50	25558,65	26069,82	26591,22	27123,04
Gastos de ventas	2880,00	2937,60	2996,35	3056,28	3117,40	3179,75
Total costos variables	27446,17	27995,10	28555,00	29126,10	29708,62	30302,79
Total	40989,91	41810,69	42647,87	43501,76	44372,72	45261,07

Elaboración: Christopher Parra, 2019

3.3.10 Evaluación financiera del proyecto.

Es la evaluación proyectada de acuerdo con los ingresos y egresos que generará la venta de los lotes en el condominio, lo que permite determinar si el proyecto es factible o no.

3.3.10.1 Estado de situación financiera final.

Está proyectado al primer año de operación de los servicios del condominio, está constituida en activos, pasivos y patrimonio.

Tabla 31
Estado de situación final

Activo		
Activo corriente		643200,00
Caja / bancos	643200,00	
Activo fijo		616276,88
Muebles de oficina	615434,00	
Equipo de computación	888,00	
Equipo de oficina	40,50	
Activo diferido		17368,66
Costos	13542,74	
Gastos de oficina	126,00	
Servicios básicos	820,00	
Gastos de ventas	2880,00	
Total activos		684064,45
Pasivo		
Pasivo corriente		
Sueldos y salarios	23500,25	
Cuentas por pagar	304556,00	
Total pasivos		328056,25
Patrimonio		
Capital social	657271,89	
Total patrimonio		657271,89
Total Pasivo + Patrimonio		684064,45

Elaboración: Christopher Parra, 2019

3.3.10.2 Estado de resultados.

La proyección del estado de resultados establece los flujos netos de efectivo, que son importantes en la evaluación económica del proyecto, está determinado a los cinco años de consecución.

Tabla 32
Estado de resultados

ESTADO DE RESULTADOS					
Descripción / Años	1	2	3	4	5
Ingresos Brutos (Ventas)	280000,00	314160,00	352487,52	395491,00	443740,90
Costos Operacionales	13543,74	13815,59	14092,87	14375,66	14664,10
Utilidad Bruta Ventas	266456,26	300344,41	338394,65	381115,33	429076,80
Gastos operacionales					
Servicios básicos	819,72	836,11	854,51	873,31	892,52
Sueldos y salarios	24566,17	25057,50	25558,65	26069,82	26591,22
Publicidad	2880,00	2937,60	2996,35	3056,28	3117,40
Total Gastos Operacionales	28265,89	28831,21	29409,51	29999,41	30601,14
Utilidad operativa	238190,37	271513,19	308985,14	351115,93	398475,66
15% pago a empleados y trabajadores	35728,55	40726,98	46347,77	52667,39	59771,35
Total Utilidad Operativa	202461,81	230786,21	262637,37	298448,54	338704,31
Utilidad Neta	202461,81	230786,21	262637,37	298448,54	338704,31
Reserva Legal	20246,18	23078,62	26263,74	29844,85	33870,43

Elaboración: Cristopher Parra,2019

3.3.10.3 Flujo de caja.

Es una estimación del dinero que se espera que ingrese y egrese del negocio a realizar. Incluye todos los ingresos y gastos proyectados, el VAN y el TIR que genera el ejercicio.

Tabla 33
Flujo de caja

VALORES	(-)	1	2	3	4	5
INGRESOS		312000,00	350064,00	392771,81	440689,97	494454,14
Ventas		312000,00	350064,00	392771,81	440689,97	494454,14
EGRESOS	905525,00	40989,91	41810,69	42647,87	43501,76	44372,72
Costos fijos		27446,17	27995,10	28555,00	29126,10	29708,62
Costos variables		13543,74	13815,59	14092,87	14375,66	14664,10
Inversión inicial	905525,00					
FLUJO NETO DE CAJA	-905525,00	271010,09	308253,31	350123,94	397188,20	450081,43
VAN	1754799,91	251237,68	306355,83	349953,36	397172,97	450080,07
VAN	1'261.010,00					
TIR	25%					

Elaboración: Christopher Parra, 2019

Para que el servicio se considere admisible el VAN debe ser mayor o igual a cero, en el flujo de caja se puede observar que el VAN tiene un valor de \$1'261.010, lo que determina que el proyecto es sustentable.

En lo que tiene que ver en la TIR, esta debe ser igual o mayor que la tasa de descuento para que el proyecto sea pasable. Para este caso particular, los cálculos proyectaron una tasa de descuento de 11,39%, evaluado la TIR con esta tasa se obtiene un valor de 25%, que es mayor, por lo que demuestra que por ese lado también es factible el negocio.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

3.4 Conclusiones.

Al concluir con la investigación acerca del modelo de negocios para el Condominio “Jardines del Río”, se llegó a las siguientes conclusiones.

- El mercado inmobiliario en la ciudad de Azogues es un negocio sustentable, ya que cuenta con zonas aptas donde se puede ejecutar obras de implementación y edificación de viviendas, además, con el constante crecimiento demográfico, el gusto por el sector por parte de personas del cantón y otros lugares, da para que el proyecto sea viable y sustentable. Con lo que se generará ganancias de manera directa e indirecta, promoviendo el comercio y una oportunidad laboral para muchas personas.
- El sector de Borrero – Charasol, es uno de los lugares que cuenta con una apreciación de expansión urbanística a gran escala, tiene buenos lugares para edificar y sobre todo las características sociodemográficas hacen que muchas personas prefieran vivir en ese sector, ya que, en la actualidad se encuentra como una urbe poblada, con muchos negocios de diferente índole lo que permite que las personas tengan acceso a muchos servicios públicos y privados.
- La implementación del proyecto a ejecutarse es factible gracias a los estudios realizados, tanto en la parte sociodemográfica, la determinación del lugar escogido y los productos ofertados a la población que dio una buena apreciación a lo que se pretende realizar, lo que permitirá el avance progresivo del cantón Azogues.

- El mercado inmobiliario es una buena opción de nuevos emprendimientos, ya que el desarrollo sociodemográfico en la ciudad va en aumento, lo que da la oportunidad de tener un flujo de clientes constantes, asegurando una ganancia sustancial si es que los ofrecimientos son buenos.
- Los resultados obtenidos en la proyección financiera determinan que la operación ejecutada tiene valores positivos, tanto en el VAN y el TIR, lo que permite que el estudio realizado puede ser ejecutado en cualquier momento.

3.5 Recomendaciones.

- Desarrollar el proyecto a mediano o corto plazo, ya que se proyecta como una buena solución habitacional para la población del cantón y quienes pretendan vivir en esta ciudad, a más de generar varias plazas de empleo que mejorará la economía de muchas personas de manera directa o indirecta.
- Establecer alianzas corporativas con las empresas y microempresas del sector a fin de que exista una mayor publicidad de este proyecto inmobiliario, ya que es una oportunidad de negocios para todos los que conviven en este sector de la ciudad de Azogues.
- Este proyecto inmobiliario dará un realce económico a la parroquia Borrero, por lo que no solo los pobladores de este sector sino también las autoridades deben dar su ayuda de una u otra manera, a fin de poner a esta parroquia como una solución habitacional para nuevas personas.

- De ser en lo posible, realizar a futuro un nuevo condominio o ampliar el existente, ya que siempre se necesitarán de más viviendas para la gente de la ciudad y aquellas que buscan un lugar para vivir en la parroquia de Borrero – Charasol, ya que es una zona privilegiada para vivir por las condiciones antes descritas.
- Ejecutar más estudios inmobiliarios dentro de la ciudad, ya que aún existen muchos lugares que cuentan con terrenos para implementar condominios que ayuden a las personas a tener una solución habitacional de acuerdo a sus necesidades familiares.

Bibliografía

- Adams, & A. R. (s.f.). The geographers view of de World. En *Spacial organization* (pág. 342). Prentice Hall International;.
- Álvarez, A. Q. (2018). “CUENCA: SU CRECIMIENTO URBANO Y PAISAJÍSTICO DESDE 1950 - 2008.”. CUENCA.
- Arias, R. C. (2018). ECONOMÍA POPULAR Y SOLIDARIA: SU EVOLUCIÓN EN EL CONTEXTO ECUATORIANO. *Contribuciones a las Ciencias Sociales*, 15.
- Arroyo, M. (2001). La dinámica de las Áreas Metropolitanas en un contexto de desindustrialización. *REVISTA DE GEOGRAFIA NORTE GRANDE N.28*, 57-64.
- Association, A. P. (2006). *Demuestran con realidades redefinición del condominio de lujo*. Guadalajara: El Sol.
- Azogues, G. d. (2018). *EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN AZOGUES*. Azogues.
- Bernal , C. T. (2011). *Modelo de gerencia del conocimiento: visión integral*. Cali: Cuadernos de Administración,.
- Calvo, V. F. (2009). Algunas reflexiones luego de años de trabajo en el. *Territorio y Sustentabilidad*, 10.
- Cámara de la Construcción. (2013). *ORDENAZA 470*. QUITO.
- Cebrian, F. (1999). “*La red de asentamientos urbanos*. quito: En La organización del espacio en el Ecuador;.
- Condominios, H. D. (2002). *EL TIEMPO*. Obtenido de HISTORIA DE LOS CONDOMINIOS: <https://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM->

1334295?fbclid=IwAR1YGoot-
r6lPatWeq2o2aulRAXYCDd6EA36xLctMCKB8vll2QEmaQwcpMc

Constitución del Ecuador [Const.]. (2008). *Artículo 30 [Título II]*. Montecristi:
Convención Nacional Constituyente.

Cordero, M. F. (2000). Modelos geográficos del análisis territorial y su aplicación a
la ciudad de Cuenca y la región;. 12.

Corzo, J. F. (2014). *EPS. BARCELONA*.

Couve, M. C. (2014). *COMPETENCIAS DE LOS POBLADORES EN VIVIENDA Y
BARRIO: TRAYECTORIA Y EXPERIENCIAS RECIENTES EN CHILE.
Ediciones Universidad de Salamanca, 28.*

Demattos, C. (1999). *Globalización y Expansión Metropolitana: lo que existía sigue
existiendo. SANTIAGO: EURE.*

Duarte, R. (2012). *Op.cit*, p52.

Forero , J. R., & Hurtado, C. O. (2012). Gerenciamiento en empresas del sector real:
un paralelo entre industria de refinación de crudos e industria de refinación
de minerales no metálicos en Colombia/Tangible Asset Management In Real
Sector Companies: A Parallel Between Ind. *UNIVERSIDAD EAFIT, 30.*

Hernández, G., & Velásquez, S. (2014). *Vivienda y calidad de vida*. Bogota: Bitacora
24.

Hidalgo, R. (2005). Transformaciones socioterritoriales asociadas a proyectos
residenciales de condominios en comunas de la periferia del Área
Metropolitana de Santiago. *INVI N.54.*

Hidalgo, S. &. (2005). Transformaciones socioterritoriales asociadas a proyectos
residenciales de condominios en comunas de la periferia del Área
Metropolitana de Santiago. *INVI, 106.*

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2019). *INEC*. QUITO.

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo [LOOTUGS]. (2016). *Artículo 4*. Quito: Registro Oficial.

Lopez. (2016). *wordreference*. Obtenido de *wordreference*:
<https://www.wordreference.com/definicion/>

Luis Blanco, W. O. (1953). *Estudio técnico de la propiedad horizontal para Medellín*. Medellín: Universidad Pontificia Bolivarian.

Luna, A. A. (2013). *Sistema contable para condominios habitacionales caso práctico Riverside North en la ciudad de San Miguel para el año 2013*. EL SALVADOR.

Maldonado, W. P. (2017). Propuesta metodológica de evaluación del balance social en asociaciones de economía popular y solidaria del Ecuador. *CIRIEC - Espana*, 127.

Ministerio de Economía y Finanzas Públicas. (2011). *La preinversión en la Argentina*. Buenos Aires.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (26 de 8 de 2014). *MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA*. Obtenido de MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA::
<https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/08/Registro-Oficial-319-Norma-Ecuatoriana-de-la-Construccion.pdf>

Muñoz, J. R. (2009). *Plan de negocios Condominio Alicante*. Quito.

Muñoz, P. O. (2011). *Estudio de factibilidad financiera para la construcción y comercialización de casas ubicadas en Challuabamba en la ciudad de Cuenca*. Cuenca.

- P. D. (2014). *La gerencia de empresas*. Buenos Aires: Penguin Random House.
- P. J. (2008). *DEFINICIONES*. Obtenido de <https://definicion.de/modelo-de-negocio/>
- Ponce, L. (2015). Procesos participativos intramunicipales como pasos hacia la gobernanza local en territorios periurbanos. la experiencia en el municipio de tarímbaro, michoacán. *Journal of Latin American Geography*, 129-157.
- Porto, J. P. (2012).
- Potro, J. P., & G. A. (1 de 12 de 2009). *PROYECTO DE INVERSIÓN*. Obtenido de PROYECTO DE INVERSIÓN: <https://definicion.de/proyecto-de-inversion/>
- Reforma de la ordenanza que sanciona el plan del buen vivir y ordenamiento territorial del canton Azogues. (2016). Azogues.
- Restrepo, L. A. (1997). *Condominios: Modelo de organización administrativa*. Colombia: Innovar.
- Richthofer. (1970). Vorlesungen über allgemeine Siedlungs- und Verkehrsgeographie. En *Traité de Géographie urbaine*, (pág. 30). París, A. Colin,.
- Torne, J. G. (2009). En T. S. CONDOMINIO, *guía legal práctica para comunidades de propietarios de pisos, locales*, (pág. 13). BARCELONA: EDITORIAL DE VICCHI.
- Unda, T. C. (2009). *Plan de negocios proyecto MAROZE*. Quito.



ANEXOS

Anexo A
Presupuesto de construcción de vivienda

PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA					
NOMBRE DEL PROFESIONAL RESPONSABLE:		ARQ. JOSE MARCELO CARANGUI FERNANDEZ			
APELLIDOS Y NOMBRES DEL AFILIADO:		CONDominio JARDINES DEL RIO (CASA TIPO)			
DIRECCION DE LA OBRA:		CAÑAR	AZOGUES	BORRERO	
		PROVINCIA	CANTON	PARROQUIA	
				AV. 16 DE ABRIL	
		BARRIO, URBANIZACION O CONJUNTO HABITACIONAL		CALLES O AVENIDAS	
CONCEPTO		Cant.	Und	P. Unit.	TOTAL
001	OBRAS PRELIMINARES				2909,15
1.001	REPLANTEO Y NIVELACION	175,15	m2	1,48	259,22

1.002	EXCAVACION CON RETROEXCAVADORA	35,40	m3	2,96	104,78
1.003	EXCAVACION MANUAL	82,22	m3	11,57	951,29
1.004	RELLENO COMPACTADO CON MAT. DE MEJORAMIENTO	50,00	m3	21,97	1098,50
1.005	RELLENO COMPACTADO CON MAT. CLASIF. OBRA	12,00	m3	7,66	91,92
1.006	DESALOJO CON VOLQUETE 3-5 Km con material cargado a máquina	82,00	m3	4,92	403,44
2	OBRAS COMPLEMENTARIAS				41841,96
2.001	ENCOFRADO RECTO	110,83	m2	11,45	1269,00
2.002	HORMIGON CICLOPEO 60% H°S° 210KG/CM2, 40% PIEDRA	40,73	m3	104,41	4252,62
2.003	HORMIGON fc= 210 kg/cm2	35,41	m3	148,90	5272,55
2.004	ACERO DE REFUERZO fy=4200 kg/cm2 (COLUMNAS Y CADENAS)	1.399,00	Kg	1,96	2742,04
2.005	CONTRAPISO H.S. f'c=210 kg/cm2 e=7cm.	137,00	m2	12,46	1707,02
2.006	ESTRUCTURA METALICA TODA LA VIVIENDA	1,00	U	14.000,00	14000,00
2.008	MAMPOSTERIA DE BLOQUE PARA LA VIVIENDA	278,18	M2	16,81	4676,21

2.010	ENLUCIDOS INT-EXT	598,00	m2	9,77	5842,46
2.011	SACADA DE FILOS DE ENLUCIDOS	140,00	m	4,00	560,00
2.012	DOTACION Y COLOCACION DE PLACAS DE FIBROCEMENTO (CUBIERTA)	113,10	m2	13,44	1520,06
3	ACABADOS				26255,00
3.002	PINTURA LATEX INT-EXT (dos manos)INCL. FONDO	698,00	m2	3,76	2624,48
3.003	PINTURA DE CUBIERTA	87,73	m2	4,16	364,94
3.005	REVESTIMIENTO CERAMICO PAREDES Y PISOS(BAÑOS ALTURA 2,50 M)	70,53	m2	16,00	1128,48
3.006	RECUBRIMIENTO DE PORCELANATO EN PISOS(SALA-COMEDOR-COCINA Y PORTAL)	156,84	m2	18,00	2823,12
3.008	DOTACION Y COLOCACION DE PISO FLOTANTE	70,00	m2	29,76	2083,20
3.009	PUERTAS DE MDF 0.7 m	3,00	U	226,89	680,67
3.010	PUERTAS DE MDF 0.9 m	3,00	U	258,74	776,22
3.011	PUERTA PRINCIPAL DE MADERA CONSEGUIDAD.	2,76	m2	340,55	939,92

3.012	MESON DE COCINA - MARMOL O GRANITO - INCLUYE FREGADERO	6,00	m2	239,92	1439,52
3.013	MUEBLE ALTO DE COCINA	4,50	m	209,41	942,35
3.014	MUEBLES BAJOS DE COCINA	6,50	m	164,03	1066,20
3.015	CLOSETS DE MADERA TRUPAN	8,10	m	404,33	3275,07
3.016	VENTANA DE ALUMINIO MADERADO Y VIDRIO CORREDIZA	30,50	m2	80,05	2441,53
3.018	CIELO RASO DE ESTUCO	168,98	m2	19,55	3303,56
3.019	DOTACION Y COLOCACION DE LAVAMANOS BLANCO CON MUEBLE	3,00	U	160,00	480,00
3.020	DOTACION Y COLOCACION DE INODOROS BLANCO	3,00	U	180,00	540,00
3.022	REVESTIMIENTO DE GRADA EN MADERA	13,00	m2	103,52	1345,76
4	INSTALACIONES ELECTRICAS				4257,27
4.001	SUM E INST DE TOMA - TV	5,00	U	3,68	18,40
4.002	SUM Y TEND. CABLE TELEFÓNICO 2X16	50,00	m	0,85	42,50
4.003	SUM E INST DE TOMA - TELEFÓNICA	3,00	U	3,59	10,77

4.004	PUNTO DE ILUMINACION COMPLETO(PLAFONES Y OJO DE BUEY)	20,00	PTO	67,44	1348,80
4.005	SUM. INST. TOMACORRIENTE DOBLE POLARIZADO	23,00	U	60,79	1398,17
4.006	SUM E INSTALACION DE INTERRUPTOR SIMPLE	22,00	U	2,59	56,98
4.007	SUM E INSTALACIÓN DE INTERRUPTOR DOBLE	2,00	U	3,55	7,10
4.008	SUM E INSTALACION DE CONMUTADOR SIMPLE	4,00	U	2,89	11,56
4.009	SUM Y TENDIDO DE CABLE DE Cu EN DISPOSICION 2X12 EN EMT O POLITUBO	270,00	m	2,06	556,20
4.010	SUM E INST DE BREAKER MONOFÁSICO DE 20A EN TABLERO	6,00	U	14,80	88,80
4.011	SUM E INST DE CENTRO DE CARGA DE 8 CIRCUITOS BIFÁSICO 120-240 VCA	1,00	U	53,98	53,98
4.012	DOTACION Y COLOCACION DE MEDIDOR ELECTRICO BIFASICO ELECTRONICO (hasta 10 kw)	1,00	U	355,00	355,00
4.013	DOTACION Y COLOCACION DE INTERCOMUNICADOR	1,00	U	309,01	309,01
5	INSTALACIONES SANITARIAS				2737,77

5.001	DOTACION Y COLOCACION DE TUBERIA DE DESAGUE DE PVC 2" (50mm)	15,00	m	4,94	74,10
5.002	DOTACION Y COLOCACION DE TUBERIA DE DESAGUE DE PVC 4" (110mm)	75,00	m	11,45	858,75
5.003	CAJA DE REVISION 40*40*50cm (ladrillo e=8cm.)	4,00	U	58,46	233,84
5.004	ACOMETIDA DE AGUA TUB. COBRE 1/2"	6,00	m	14,42	86,52
5.007	SUM. Y COLOC. TUBERIA PVC ROSCABLE 1/2"(AGUA FRIA)	48,70	m	11,66	567,84
5.008	SUM. Y COLOC. TUBERIA COBRE 1/2" PARA AGUA CALIENTE	41,13	m	11,66	479,58
5.009	PUNTO DE AGUA PARA APARATOS SANITARIOS (Inc. llave de paso)	15,00	PTO	19,70	295,50
5.012	DUCHA SENCILLA CROMADA Y MEZCLADORA 1/2 PLG.	2,00	U	70,82	141,64
SUBTOTAL					
VALOR DEL PRESUPUESTO:					
SON:					78001,15

78001,15

Anexo B Galería de Imágenes

Registro fotográfico del predio

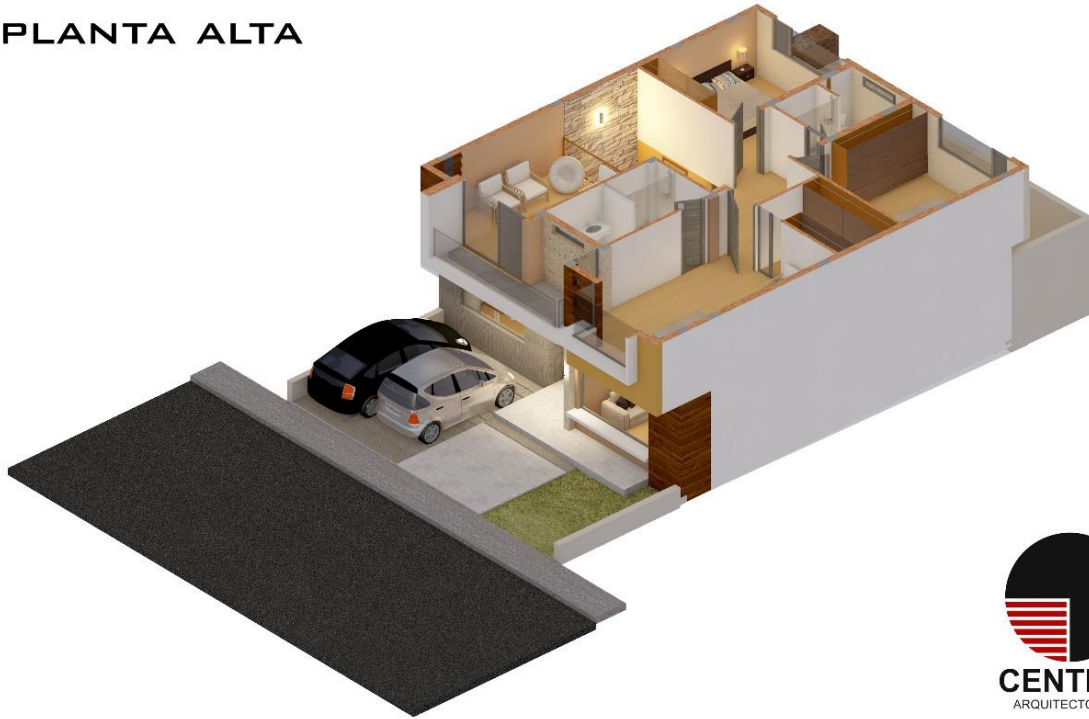


Diseño de la vivienda

PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



Interior de la vivienda (planta alta)



Interior de la vivienda (planta baja)



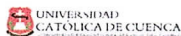


Recibo digital

Este recibo confirma que su trabajo ha sido recibido por Turnitin. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

Autor de la entrega: CRISTOPHER STEEV PARRA QUIZ..
Título del ejercicio: REVISION DE TRABAJOS DE TITU..
Título de la entrega: Diseño de un estudio de inversión y..
Nombre del archivo: TESIS_VIII_correcciones_final.docx
Tamaño del archivo: 4.87M
Total páginas: 109
Total de palabras: 17,654
Total de caracteres: 96,525
Fecha de entrega: 21-ene-2020 06:06p.m. (UTC-0500)
Identificador de la entrega: 1244642775



UNIVERSIDAD
CATÓLICA DE CUENCA
COMUNIDAD EDUCATIVA PARA EL BIEN DE LA PATRIOTIA

**UNIDAD ACADÉMICA DE
ADMINISTRACIÓN
CARRERA DE INGENIERÍA
EMPRESARIAL**

TÍTULO DEL TRABAJO DE GRADUACIÓN
Diseño de un estudio de inversión y
gerenciamiento del Condominio "JARDINES
DEL RIO". Ubicado en Borrero

**TRABAJO DE GRADUACIÓN
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE:
INGENIERÍA EMPRESARIAL**

NOMBRE DEL ESTUDIANTE:
Christopher Steev Parra Quizhpi

Director:
Ing. Jorge Ormaza, MBA

Año:
2020

Diseño de un estudio de inversión y gerenciamiento del condominio "Jardines del Río" ubicado en Azogues.

INFORME DE ORIGINALIDAD

10%

INDICE DE SIMILITUD

9%

FUENTES DE INTERNET

1%

PUBLICACIONES

6%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	1%
2	aloro.files.wordpress.com Fuente de Internet	1%
3	repositorio.uchile.cl Fuente de Internet	<1%
4	repositorio.puce.edu.ec Fuente de Internet	<1%
5	Submitted to Aliat Universidades Trabajo del estudiante	<1%
6	dspace.ups.edu.ec Fuente de Internet	<1%
7	www.buenastareas.com Fuente de Internet	<1%
8	repositorio.unan.edu.ni Fuente de Internet	<1%

9	docplayer.es Fuente de Internet	<1 %
10	Submitted to Universidad Cooperativa de Colombia Trabajo del estudiante	<1 %
11	Submitted to Universidad Tecnologica de Honduras Trabajo del estudiante	<1 %
12	www.scielo.br Fuente de Internet	<1 %
13	urbanimex.com Fuente de Internet	<1 %
14	revistapublicando.org Fuente de Internet	<1 %
15	Submitted to Universidad Internacional de la Rioja Trabajo del estudiante	<1 %
16	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
17	es.slideshare.net Fuente de Internet	<1 %
18	dspace.utpl.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
19	madelosangesgg.blogspot.com	

Fuente de Internet

<1 %

20

www.dipualba.es

Fuente de Internet

<1 %

21

repositorio.unheval.edu.pe

Fuente de Internet

<1 %

22

publicaciones.eafit.edu.co

Fuente de Internet

<1 %

23

revistas.unal.edu.co

Fuente de Internet

<1 %

24

digitalcommons.lsu.edu

Fuente de Internet

<1 %

25

www.derechoecuador.com

Fuente de Internet

<1 %

26

Submitted to Universidad Santo Tomas

Trabajo del estudiante

<1 %

27

ciriec-revistaeconomia.es

Fuente de Internet

<1 %

28

legal.gen.ec

Fuente de Internet

<1 %

29

loscondominiosenlarepublicadominicna.blogspot.com

Fuente de Internet

<1 %

30

docslide.us

Fuente de Internet

<1 %

31	ri.ues.edu.sv Fuente de Internet	<1 %
32	Submitted to Systems Link Trabajo del estudiante	<1 %
33	Submitted to Universidad de Jaén Trabajo del estudiante	<1 %
34	discovery.ucl.ac.uk Fuente de Internet	<1 %
35	www.minem.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
36	institutodelaciudad.com.ec Fuente de Internet	<1 %
37	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru Trabajo del estudiante	<1 %
38	132.248.65.10 Fuente de Internet	<1 %
39	www.habitatyvivienda.gob.ec Fuente de Internet	<1 %
40	abrilonce.tripod.com Fuente de Internet	<1 %
41	juntoschinucordoba.blogspot.com Fuente de Internet	<1 %

42	www.sanjosenoticias.com.uy Fuente de Internet	<1 %
43	Vinicius Souza Moreira, Suely de Fátima Ramos Silveira. "Estariam satisfeitos os beneficiários do programa minha casa, minha vida? Evidências empíricas em municípios do Estado de Minas Gerais", Revista Eletrônica de Ciência Administrativa, 2017 Publicación	<1 %
44	segeplan.gob.gt Fuente de Internet	<1 %
45	www.emos.gov.ar Fuente de Internet	<1 %
46	graffitis-urbanos2001.blogspot.com Fuente de Internet	<1 %
47	Submitted to Instituto de Empress S.L. Trabajo del estudiante	<1 %
48	www.laopiniondezamora.es Fuente de Internet	<1 %
49	www.cedla.org Fuente de Internet	<1 %
50	Submitted to The Open Polytechnic of New Zealand Trabajo del estudiante	<1 %

51	www.poderjoven.gob.mx Fuente de Internet	<1%
52	www.ibergop-mx.org Fuente de Internet	<1%
53	Submitted to Universidad Privada Boliviana Trabajo del estudiante	<1%
54	hchr.org.co Fuente de Internet	<1%
55	www.ci.carbondale.il.us Fuente de Internet	<1%
56	www.rentatodo.com Fuente de Internet	<1%
57	www.hum.umss.edu.bo Fuente de Internet	<1%
58	www.periodicojardinero.com Fuente de Internet	<1%
59	Submitted to Universidad Alas Peruanas Trabajo del estudiante	<1%
60	Submitted to Inter-American Development Bank Trabajo del estudiante	<1%
61	Submitted to Universidad Javeriana - Académico Trabajo del estudiante	<1%

62	www.euder.com Fuente de Internet	<1 %
63	doaj.org Fuente de Internet	<1 %
64	es.propextra.com Fuente de Internet	<1 %
65	Submitted to Aberystwyth University Trabajo del estudiante	<1 %
66	Submitted to Universidad Ricardo Palma Trabajo del estudiante	<1 %
67	www1.ameriquestmortgage.com Fuente de Internet	<1 %
68	www.uam.mx Fuente de Internet	<1 %
69	bibdigital.epn.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
70	tax-irsform.rhcloud.com Fuente de Internet	<1 %
71	www.ivarjohansen.no Fuente de Internet	<1 %
72	bazybg.uek.krakow.pl Fuente de Internet	<1 %
73	Submitted to Escuela De Ingenieria De Antiquia -	

Columbia

Trabajo del estudiante

<1%

74

Submitted to Universidad Nacional Abierta y a Distancia

Trabajo del estudiante

<1%

75

Submitted to Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO) - Sede Ecuador

Trabajo del estudiante

<1%

76

Submitted to UNIV DE LAS AMERICAS

Trabajo del estudiante

<1%

77

Submitted to University of Edinburgh

Trabajo del estudiante

<1%

78

Jose Macias, Lissette Iturburu, Carlos Rodriguez, Duzgun Agdas, Andrea Boero, Guillermo Soriano. "Embodied and operational energy assessment of different construction methods employed on social interest dwellings in Ecuador", Energy and Buildings, 2017

Publicación

<1%

79

Submitted to University of Nottingham

Trabajo del estudiante

<1%

Excluir citas

Apagado

Excluir coincidencias

Apagado

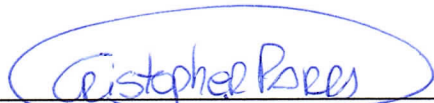
Excluir bibliografía

Apagado

PERMISO DE AUTOR DE TESIS PARA SUBIR AL REPOSITORIO INSTITUCIONAL

Yo, **Cristopher Steev Parra Quizhpi** portador de la cédula de ciudadanía número **0302143300** en calidad de autor y titular de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación: **DISEÑO DE UN ESTUDIO DE INVERSION Y GERENCIAMIENTO DEL CONDOMINIO "JARDINES DEL RIO" ,UBICADO EN AZOGUES**, de conformidad en lo establecido en el artículo 114 del Código orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación, reconozco a favor de la Universidad Católica de Cuenca, una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos , así mismo, autorizo a la Universidad para que realice la publicación de este trabajo en el repositorio institucional de conformidad a lo dispuesto en el artículo 114 de la ley orgánica de Educación Superior.

Azogues, 27 de enero de 2020



Cristopher Steev Parra Quizhpi
CI.0302143300
Estudiante UCACUE

El Bibliotecario de la Sede Azogues

CERTIFICA:

Que: **PARRA QUIZHPI CRISTOPHER STEEV** con cédula de ciudadanía Nro. **0302143300**, de la Carrera de **INGENIERIA EMPRESARIAL**.

No adeuda libros, a esta fecha: **23 de enero del 2020**.


Byron Atonso Torres Romo
Bibliotecario

Biblioteca Universitaria
MONS. "FROILAN POZO QUEVEDO"