PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

FACULTAD DE INGENIERÍA

ESCUELA DE CIVIL

DISERTACIÓN PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE

INGENIERO CIVIL

ESTUDIO DE MERCADO Y TIPOS DE EDIFICACIÓN PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO SANTA MARIANITA

NOMBRE:

ESTEBAN JAVIER PACHECO QUEZADA

DIRECTOR: WILSON CANDO

QUITO, 2019

DEDICATORIA

Dedico el presente trabajo a mi familia, por ser parte de cada uno de los pasos a lo largo de mi carrera, por darme fortaleza y sabiduría.

A mi madre, María del Carmen Quezada por estar conmigo en cada paso de este vuelo que se llama vida, a mi amada hermana Adriana Pacheco la cual día ha día esta en mi corazón y es el motivo de mis sonrisas , a mi abuela Zoila Ocampo por enseñarme el valor de la humildad y el cariño para con las personas y a mi abuela Ilia Coral por nunca soltarme la mano, fajarme en los momentos indicados y guiarme en mis momentos de flaqueza como una madre ayudándome ha enfrentar las adversidades sin decaer, a mi padre por el apoyo brindado en el transcurso de este desafío, todas estas personas son las que admiro por su fuerza, corazón y coraje.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a Dios por ser mi apoyo en momentos de debilidad, a las personas que han contribuido de diferentes formas con el desarrollo de mi carreara profesional , a cada una de mis ex novias por cada momento compartido en el transcurso de la carrera, a los amigos por esos momentos compartidos , a la Pontificia Universidad Católica mi alma mater , a los ingenieros Wilson Cando , Estuardo Paez , Diego Cajas por la ayuda brindada en esta disertación y finalmente un agradecimiento especial a mi abuela Ilia Coral por hacer que esto ocurriera apoyándome en cada momento en el que me sentía solo y a mi madre por aguantar mis cambios de humores .

ÍNDICE DE CONTENIDO

DEDICATORIA ii

AGRADECIMIENTOS iii

ÍNDICE DE CONTENIDO iv

ÍNDICE DE TABLAS viii

ÍNDICE DE GRÁFICOS ix

ÍNDICE DE FIGURAS x

CAPÍTULO 1 1

1.1. Entorno macro económico 1

1.1.1. Breve reseña histórica. 1

1.2. Variables Macroeconómicas 4

1.2.1. Producto interno bruto. 4

1.2.2. PIB sector de la construcción. 7

1.2.3. Inflación. 10

1.2.3.1. Impacto de la inflación en el sector de inmobiliario. 11

1.2.4. La construcción: relación en el sector público y privado. 12

1.2.5. Remesas. 13

CAPÍTULO 2 15

2.1. Sistema financiero del Ecuador 15

2.2. Crédito para vivienda en el Ecuador 16

2.3. Crédito hipotecario 17

2.4. Banco Ecuatoriano de la Vivienda 18

2.5. BanEcuador 18

2.6. MIDUVI 18

2.7. BIESS 19

2.8. Créditos a constructores 20

2.9. Incidencia en el sector inmobiliario y en el proyecto 21

CAPÍTULO 3 22

3.1. Evaluación de localización 22

3.1.1. Descripción de la localización del terreno. 22

3.1.2. Aspecto socioeconómico. 23

3.1.3. Servicios básicos. 23

3.1.4. Descripción y evaluación de la localización. 24

3.1.5. Ubicación comercial. 24

3.1.6. Lugares representativos. 33

3.2. Atractivos turísticos 33

3.2.1. Parques. 33

3.2.2. Tipo de suelo. 35

3.2.3. Geología de la zona. 35

3.2.4. Geomorfología. 36

3.2.5. Climatología. 41

3.2.6. Temperatura. 42

3.2.7. Precipitación. 43

3.2g.8. Análisis De zona sísmica. 44

CAPÍTULO 4 46

4.1. Análisis e investigación de mercado 46

4.1.1. Introducción. 46

4.1.2. Determinación de la demanda del proyecto. 46

4.1.2.1. Características del sector. 46

4.1.3. Segmentación de los productos inmobiliarios de vivienda. 51

4.1.4. Características del Segmento. 55

4.1.5. Nivel de ingresos y capacidad de pago. 56

4.1.6. Perfil del cliente. 59

4.1.7. Perfil la edificación. 59

4.1.8. Características de la competencia. 60

4.1.9. Análisis comparativo de los líderes en la zona del proyecto. 60

4.1.10. Fichas de proyectos aledaños. 62

4.1.11. Matriz comparativa: precio por metro cuadrado. 68

4.1.12. Matriz comparativa: precio por metro cuadrado incluido nuestro proyecto. 69

4.1.13. Matriz comparativa: ubicación. 69

4.1.14. Matriz comparativa: arquitectura. 70

4.1.15. Matriz comparativa: seguridad. 71

4.1.16. Matriz comparativa: conectividad y accesos. 71

4.1.17. Matriz comparativa: financiamiento. 72

4.1.18. Resumen comparativo de matrices. 72

CAPÍTULO 5 74

5.1. Conclusiones 74

5.2. Recomendaciones 76

Bibliografía 77

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 *Cuadro de Negocios Comerciales Referenciales.*.....32

Tabla 2 *Resultados Estudio de Suelos*.....35

Tabla 3. *Mapa de zonificación sísmica para Diseño*.....44

Tabla 4. *Mapa de zonificación sísmica Detallado*.....45

Tabla 6 . *Tendencia de Vivienda Cantón Riobamba*.....52

Tabla 7 *Preferencia de casa a Adquirir*.....53

Tabla 8 *Nivel socioeconómico* 56

Tabla 9 *Dinero Para la Obtención de una Vivienda* 56

Tabla 10 *Perfil del cliente*.....59

Tabla 11 *Preferencia de compra*.....59

Tabla 12 *Fichas de Proyectos Aledaños*.....62

Tabla 13 *Fichas de Proyectos Aledaños*.....63

Tabla 14 *Fichas de Proyectos Aledaños*.....64

Tabla 15 *Fichas de Proyectos Aledaños*.....65

Tabla 16 *Fichas de Proyectos Aledaños*.....66

Tabla 17 *Cuadro Comparativo* 67

Tabla 18 *Resumen Comparativo De Matrices* 73

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Destino Financiero del Crédito del BIESS. Tomada de (APIVE, 2018).....3

Gráfico 2. PIB Histórico del Ecuador. Tomado de (Banco Mundial, 2018) 5

Gráfico 3. PIB Mínimos Históricos del Ecuador. Tomado de (Banco Mundial, 2018) 5

Gráfico 4. PIB Max Históricos del Ecuador. Tomado de (Banco Mundial, 2018) 6

Gráfico 5. Crecimiento del PIB Per Cápita (% Anual). Tomado de (Banco Mundial, 2018) ...6

Gráfico 6. Evolución del Empleo en la Construcción. Tomado de (EKOS, 2018) 8

Gráfico 7. PIB de la construcción trimestral y ley de Plusvalía. Tomado de (Gestión Digital, 2018) 8

Gráfico 8. Inflación Ecuador en enero de 2019. Tomado de (INEC, 2019).....10

Gráfico 9. Inflación Anual Histórica del Ecuador. Tomado de (INEC, 2018).....11

Gráfico 10. Flujo de Remesas Recibidas. Tomado de (BCE, 2019) 13

Gráfico 11. Flujo de Remesas Recibidas Sierra, Centro, Norte. Tomado de (BCE, 2019).....14

Gráfico 12. Remesas Recibidas Chimborazo. Tomado de (BCE, 2019).....14

Gráfico 13. Ranking Rentabilidad Bancos Privados Ecuatorianos. Tomado de (ASOBACA, 2018) 15

Gráfico 14. Ranking de Rentabilidad Bancos Privados del Ecuador. Tomado de (ASOBACA, 2018) 16

Gráfico 15. Valor del Bono y Aporte del Postulante. Tomado de (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2018).....19

Gráfico 17. Estado en que se compraría la vivienda. Elaborado por Esteban Pacheco.....54

Gráfico 18. Compra de la nueva vivienda. Elaborado por Esteban Pacheco 55

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Multifamiliares San Carlos en 1979. 2

Figura 2 Ubicación del Terreno. 22

Figura 3. Servicios básicos. 23

Figura 4. Vista del Proyecto hacia las Arterias Viales. 24

Figura 5 Distribución de Zonas. 25

Figura 6 Negocios Comerciales Cercanos al Proyecto. 26

Figura 7 Restaurantes Cercanos al Proyecto. 27

Figura 8. Precio de Hoteles Cercanos al Proyecto. 28

Figura 9. Gasolineras Cercanas al Proyecto. 29

Figura 10. Hospitales Cercanos al Proyecto. 30

Figura 11. Bancos cercanos al proyecto. 31

Figura 12. Distancia del Proyecto al Ilustre municipio de Riobamba. 33

Figura 13. Ubicación del Terreno. 34

Figura 14. Ubicación del Terreno. 34

Figura 15. Columnas Estratigráficas De la Zona. 36

Figura 16. Modelo Digital Geomorfológico Del Ecuador. 37

Figura 17. Unidades Geomorfológicas. Según la Zona. 38

Figura 18 Mapa De Unidades Geomorfológicas De Relieve General. 39

Figura 19 Mapa De Unidades Geomorfológicas Macrorelieve. 40

Figura 20. Mapa De Unidades Geomorfológicas Mesorelieve. 41

Figura 21 Ilustre Municipio De Riobamba. 47

Figura 22 Notaria 7 “Riobamba”. 47

Figura 23. Hospital IESS Riobamba. 48

Figura 24. Solca Riobamba. 48

Figura 25. Paseo Shopping Riobamba. 49

Figura 26. Multiplaza Riobamba. 49

Figura 27. Banco del Pichincha Riobamba. 50

Figura 28 Produbanco Riobamba. 50

Figura 29. Tendencia de Casas Del Sector**.** Tomada de (Google Maps, 2019) 54

Figura 30. Mapa esquemático de La Ciudad de Riobamba. (Google Maps, 2019) 55

CAPÍTULO 1

1.1. Entorno macro económico

1.1.1. Breve reseña histórica.

Para poder llegar a comprender la historia del mercado inmobiliario en el país es de suma importancia dividir a la historia en cinco períodos.

Como primer período tendremos a la integración de la arquitectura dentro de las obras inmobiliarias junto a programas de financiamiento para la vivienda, un segundo período en el cual encontraremos el emprendimiento de varios proyectos inmobiliarios apoyados por la banca privada del país, una tercera etapa en la cual hay estabilidad en el país y por lo tanto las empresas inmobiliarias se desarrollaron con impulso de crecimiento con lo cual se volvieron autónomas, sin embargo podemos concebir una etapa negra en la cual el sector inmobiliario se detuvo tanto por problemas políticos como por falta de financiación y finalizando con la etapa actual del sistema inmobiliario.

Nuestra primera etapa comienza hace algo más de medio siglo entre los años 50 y 80 en donde por falta de urbanismo las construcciónes manejaban arquetipos muy tradicionales y poco funcionales faltando la realización de obras inmobiliarias a gran escala, en el transcurso de estos años llega el urbanismo a las grandes ciudades del Ecuador Quito, Guayaquil y Cuenca creando las primeras escuelas de arquitectura (1946), tras esto se dio el nacimiento de proyectos de viviendas individuales y flexibles así como el nacimiento del sistema de mutualistas , sistema que fue el primer ejecutor de programas de vivienda para la clase media, brindando a la sociedad el primer proyecto de multifamiliares donde hoy es el barrio de San Carlos realizado por la Mutualista Benalcázar (Jurado, 2012).

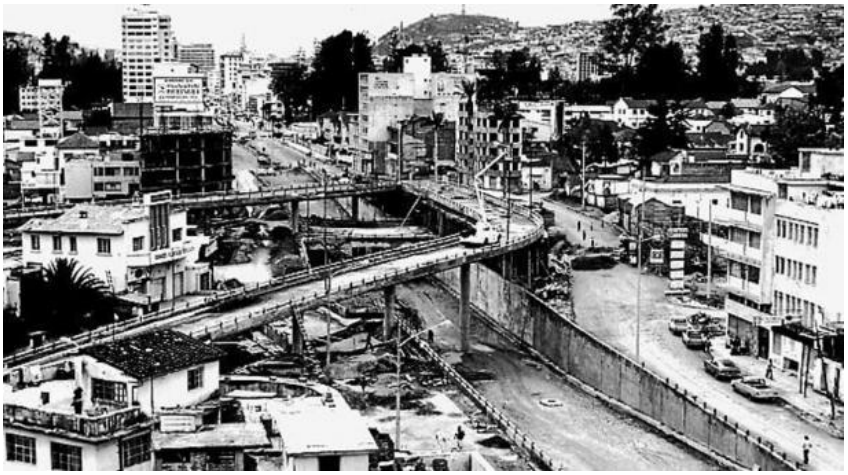


Figura 1. Comienzo de Construcciones en Quito en 1979.
Tomada de (El Comercio, 2015)

Para nuestra segunda etapa o período tendremos la consolidación de la empresa privada en todos sus aspectos, esto vendría hacer entre los años 80 hasta mediados de los 90 debido que la banca asumió como ente crediticio para la realización de la compra de una vivienda tanto para la clase media como para la clase alta. Para estos tiempos la arquitectura como la ingeniería civil ya contaba con pequeñas normas, así como un estilo propio para cada ciudad, nuevas tecnologías y gran demanda por parte de la población ecuatoriana se podía observar edificios, urbanizaciones, multifamiliares hasta grandes edificaciones tipo mansiones, sin embargo, para la llegada de 1997 el país sufrió una crisis inigualable, pero de esta la hablaremos en una 4ta etapa.

Para el tercer período y tras el proceso de stand by del país llega la dolarización y con esto la estabilidad de la moneda, lo cual trajo inversión y flujo de dinero para las empresas. Reactivando los proyectos habitacionales lo cual trajo como resultado que muchas constructoras se vuelvan autómatas y autosuficientes. Para esta etapa se tiene como gran motor de la construcción al emprendimiento de varias ideas por parte de la banca privada como es el crédito 5-5-5 del banco del Pacífico o créditos brindados por el IESS.

Para el país y nuestra población esta reseña tiene una etapa sombría la nombraremos como el período negro y tiene que ver con una acumulación de varios factores tenues para el país en el ámbito político y económico, la primera de estas etapas negras se presenta en los años 1998 tras la guerra ya que el país cambio su sistema financiero y la población ecuatoriana perdió muchísimo dinero con lo cual el estado y las entidades financieras se mantuvieron estáticas, tras esto llegamos a la segunda etapa negra la cual no es muy lejana a nuestro tiempo ya que

según un análisis realizado por el del diario el comercio del 24 de marzo de 2017 el desplome inmobiliario del país se debió gracias a la deterioro de la bonanza petrolera y la reducción del precio del barril de petróleo, así como las polémicas leyes de herencia y plusvalía las cuales hicieron que la población tenga mucha más cautela en la decisión de endeudarse o no (Mayoral, 2009).

Finalmente para el último período tenemos la situación del sector inmobiliario en la actualidad el cual según estudios realizados por la Camión, la construcción llevaba hasta el mes de julio del 2017 21 meses parada, sin embargo para el banco central del Ecuador hasta septiembre hubo una recuperación del 2.6 % de un 7.8 % de decrecimiento y se espera que mientras la economía del país siga incrementándose el porcentaje de recuperación del sector se recupere (BCE, 2017) Sin embargo la situación del gobierno cada vez va de mal en peor, según la asociación de promotores inmobiliarios de vivienda del Ecuador el desembolso del BIESS hasta septiembre del 2018 decreció de estar en 30.2% en septiembre del 2017 ha estar en un 23.5% es decir que cayó un 6.7% con lo cual las empresas inmobiliarias y constructoras están totalmente preocupados debido a que el BIEES es el principal proveedor de créditos para la adquisición de vivienda actualmente, en otras palabras según cifras oficiales en el 2014 se tenía un porcentaje de alrededor del 82% de créditos entregados para viviendas terminadas y para el mismo mes en el 2018 tienes un 77.2% debido a la cris actual del país mientras que para los mismos períodos el sistema financiero privado para vivienda terminada ha sido del 40.8% y para vivienda usada el 17.4% como nos indica en el siguiente cuadro la asociación de promotores inmobiliarios de vivienda (AVIPE, 2018).

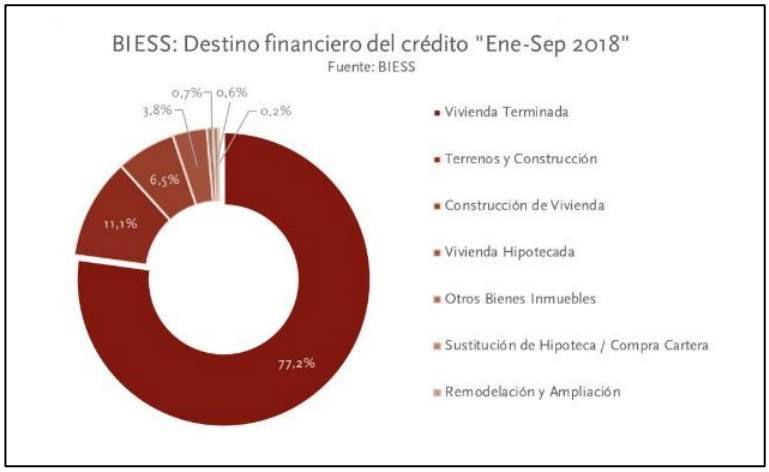


Gráfico 1. Destino Financiero del Crédito del BIESS. Tomada de (APIVE, 2018)

Finalmente para la actualidad del país podemos hablar de las (VIS) o también llamadas viviendas de interés social las cuales según las normas técnicas del gobierno cuestan hasta $40000, sin embargo tras estudios realizados por el ministerio de desarrollo urbano y vivienda este monto se aumentara hasta $70000 y se tendrá 3 nuevos incentivos para adquirir (VIS) en el Ecuador debido a la propuesta realizada por el Presidente Lenin Moreno llamado "Mi Casa Para Todos" (MDUV, 2018). Una de las medidas que se ofrecerán son que el interés para obtener un crédito para este tipo de viviendas será en promedio de un 4.99% y para los constructores se les incentivara mediante la ley de fomento productivo con lo cual los constructores tendrá una tarifa de 0% con respecto al IVA así como simplificación en la tramitología de las aprobaciones municipales, para finalizar el gobierno en este 2019 pretende desembolsar 532 millones según el reportaje de El Comercio (2018): "Tres nuevos incentivos para adquirir viviendas de interés social en Ecuador", dando a conocer que para la población con extrema pobreza las casas serán totalmente subsidiadas por el estado, también se darán un crédito o apoyo económico subvencionado de $6000 dólares para personas que tengan un arriendo y así darles la oportunidad de hacer su casa y que su arriendo sea la cuota final para su casa propia así también el Ministerio De Desarrollo Urbano y Vivienda sacará a concursos mediante licitación o alianzas publico privadas este tipo de viviendas por todo el país.

Con estos antecedentes trataremos de realizar una recopilación de datos, con el objeto de ver el entorno económico y poder brindar una visión clara de cómo influyen en el sector inmobiliario.

1.2. Variables Macroeconómicas

1.2.1. Producto interno bruto.

La evolución de la economía ecuatoriana ha conservado una tendencia inestable en el trascurso de sus años como república, debido a causas tanto internas como externas, por ello la economía del país no ha presentado grandes progresos en el PIB, el crecimiento ecuatoriano se ha sustentado principalmente en la producción y comercialización de bienes primarios con diferentes auges que se los podría definir como cíclicos. El primer auge para la republica fue el caso de cacao (1866-1925) tras este vino la prosperidad con el banano (1946-1968) y finalmente llegando al petróleo (1972- actualidad) y tras varios intentos de distintos tipos de gobierno por cambiar la matriz productiva del país finalizamos concluyendo que el petróleo

actualmente sigue siendo la principal fuente de ingresos del país y la representación más clara para la valoración del PIB (Hidalgo, 2015).

¿Pero que es el PIB? El PIB es un indicador macroeconómico de los países el cual refleja el valor monetario de la producción de bienes y servicios en un período de tiempo determinado, casi siempre este período de tiempo es de un año y nos indica la riqueza con la que cuenta el país en ese año.

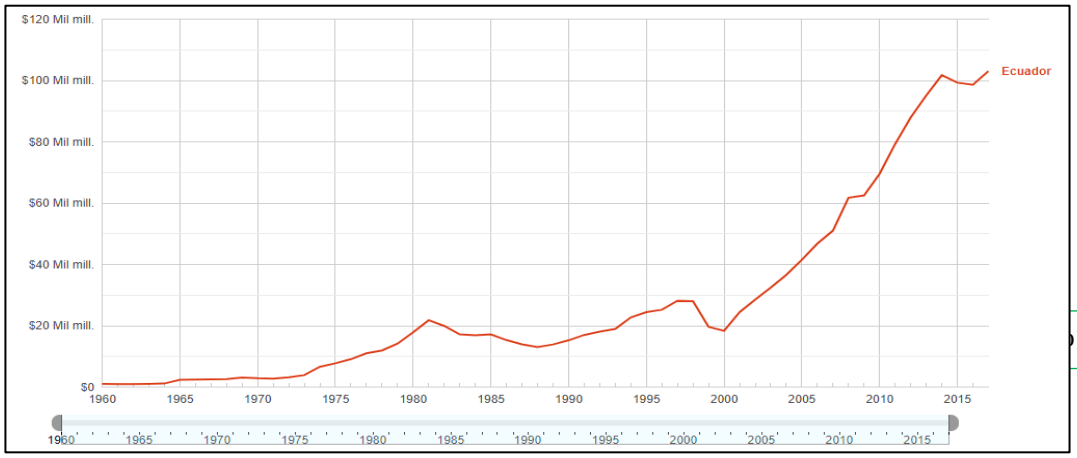


Gráfico 2. PIB Histórico del Ecuador. Tomado de (Banco Mundial, 2018)

En el Gráfico 2, podemos observar las diferentes tasas de variación anual del PIB en el transcurso de la historia económica del Ecuador, dentro de esta se resaltan los valores más bajos y altos de la economía del país, así como la variación del PIB tras la dolarización 1999 en donde se puede observar un crecimiento exponencial al crecimiento lineal obtenido con nuestra propia moneda.

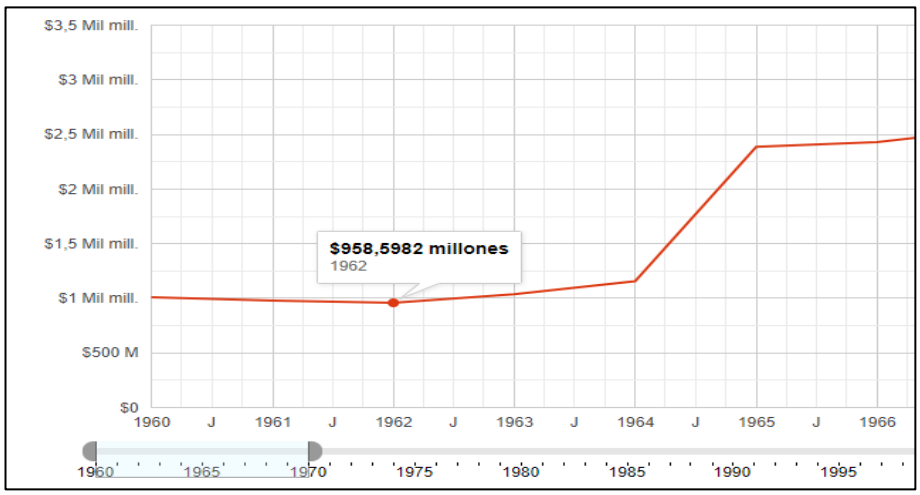


Gráfico 3. PIB Mínimos Históricos del Ecuador. Tomado de (Banco Mundial, 2018)

En el Gráfico 3 podemos ver que en la década de los 60 tenemos los valores más bajos de nuestro PIB histórico con un valor de $9’585.982 millones en 1962.

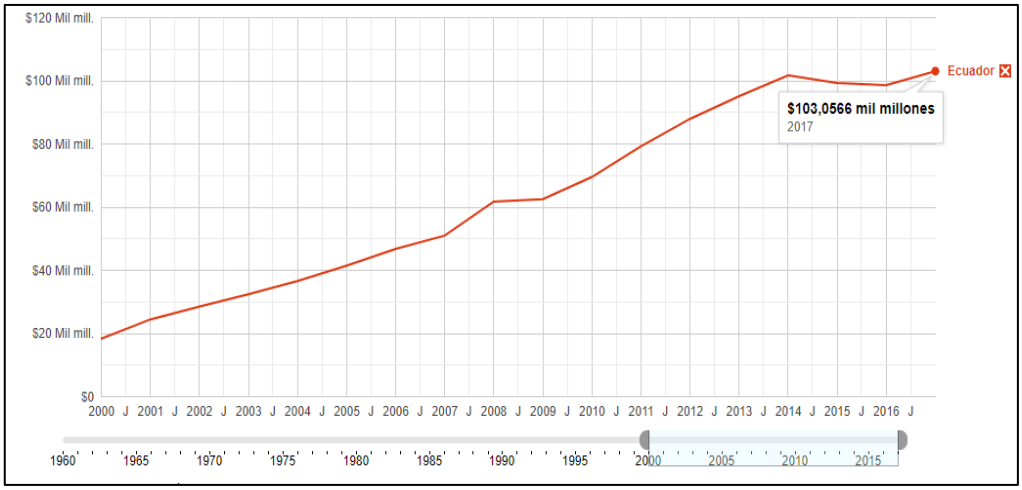


Gráfico 4. PIB Max Históricos del Ecuador. Tomado de (Banco Mundial, 2018)

El Gráfico 4 y el valor más alto en la historia del PIB del Ecuador es de $1’030.566 mil millones en el año 2017 sin embargo podemos observar en el Gráfico 2 que entre los años 1980 y 2000 el país sufrió un estancamiento en su economía debido a la inestabilidad política, así como a la poca inversión de las empresas extranjeras y banca privada en el país.

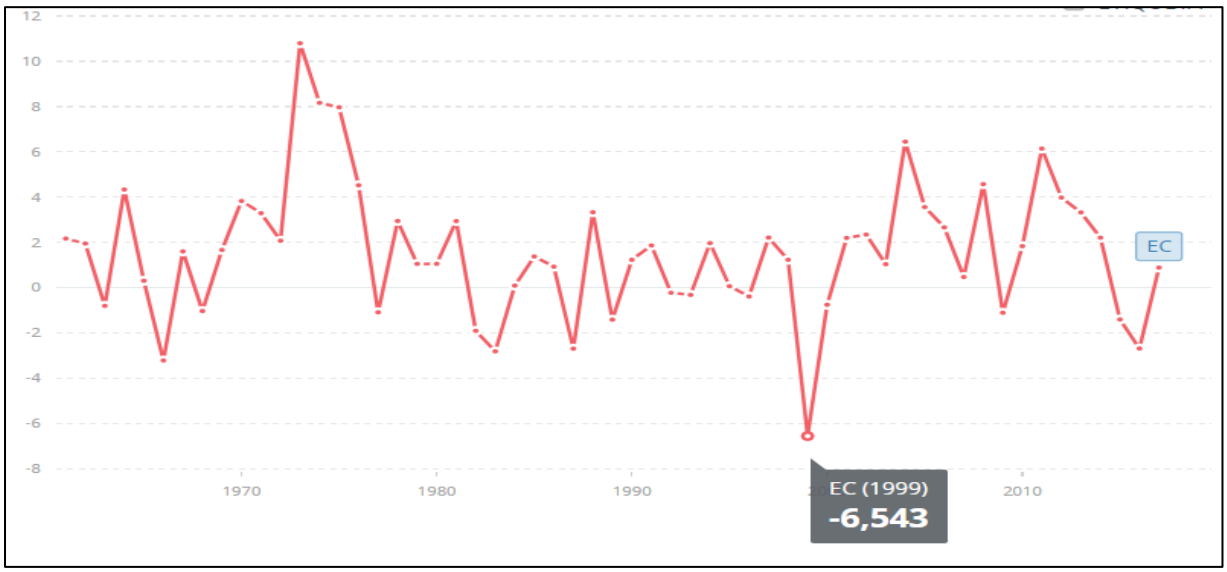


Gráfico 5. Crecimiento del PIB Per Cápita (% Anual). Tomado de (Banco Mundial, 2018)

Podemos observar en el Gráfico 5 que en el año 1999, se tuvo el valor más bajo del PIB per cápita en (% Anual) siendo este de -6.543 % y a partir de la entrada de la dolarización empezamos a subir logrando en el año 2004 el PIB de 6.448% aproximadamente y teniendo una fluctuación de decrecimiento hasta el año 2009 en el cual el PIB llega al -1.102 % y vuelve

a subir hasta el año 2011 en el cual tenemos un 7.8% de PIB, debido en gran manera a que en ese año se tuvo el mejor valor del barril del petróleo, lo cual tiene directa influencia en nuestra economía, sin embargo a partir del 2011 tenemos otro decrecimiento hasta el 2016 en donde llega a ser de -2.667 tras nuevamente la cris de la caída del petróleo y comienza a subir a 0.892 para el 2017.

Tomando en cuenta los datos mencionados anteriormente podemos concluir que el PIB es el Potencial económico de un país es decir su peso en el mundo , a mayor PIB mayor manejo de recursos teniendo como principal país a E.E.U.U que en 2015 según Bankinter llego a tener los $16’173.929 mil millones de euros seguido por la zona euro con $10’454.578 y China con $9’792.898 así como también un decrecimiento del PIB de Rusia y Brasil los cuales se contrajeron en un promedio del 3.8%, sin embargo el PIB global no es un buen indicador para medir el bienestar de un país ya que para este se encuentra el PIB per cápita ya que este depende del número de habitantes de cada país en donde por calidad de vida tenemos a Mónaco con un PIB per cápita en (euros) de 141.403 seguido por Liechtenstein y Luxemburgo para el Ecuador según fondo monetario internacional (FMI) el Ecuador para el 2019 el Ecuador tendría gracias a sus nuevas medidas un crecimiento entre el 2.2 y el 1.8 para el primer trimestre del año (Bankinter, 2016).

1.2.2. PIB sector de la construcción.

Antes de poder hablar sobre el PIB en el sector de la construcción se tiene que tener muy en cuenta la magnitud de el mismo dentro de la economía del país, ya que este en la última década ha llegado a tener un rol muy importante dentro del Producto Interno Bruto del país, no obstante en la actualidad está atravesando por una situación muy complicada por lo cual tanto el gobierno como las entidades de construcción privadas buscan nuevas alternativas que enfoquen en mantener la actividad para el crecimiento de este sector.

Con lo mencionado anteriormente el sector de la construcción tiene un peso dentro del PIB del 10% promedio en la última década según la revista EKOS y genera un 7 % del total de la fuerza laboral del país es decir constituye aproximadamente unas 500.000 plazas de trabajo directas como se muestra en el grafico siguiente y 1.3 millones de trabajos indirectamente tomando en cuenta negocios aledaños, fabricación, distribución o comercialización de bienes y servicios asociados (EKOS, 2016).

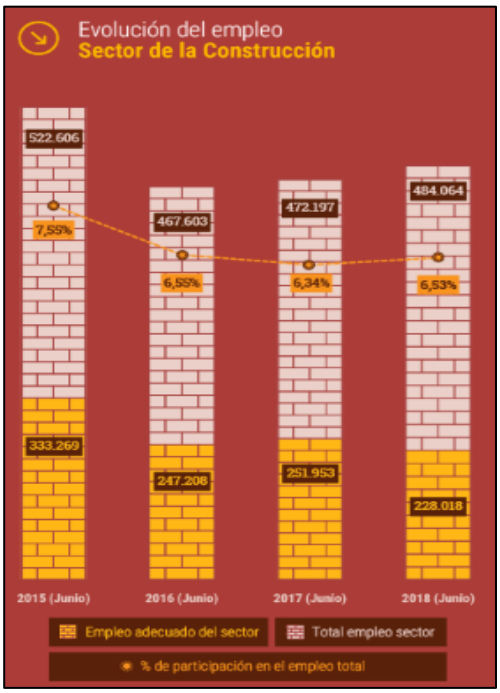


Gráfico 6. Evolución del Empleo en la Construcción. Tomado de (EKOS, 2018)

Para nuestro sector el gobierno central tiene un papel primordial dentro del dinamismo del sector ya que puede tomar decisiones que permitan mejorar o estancar la construcción , como un buen ejemplo está el proyecto "Casa para Todos" el cual planea construir 325.000 viviendas de interés social así como la eliminación del anticipo del impuesto a la renta ,pero también puede tener contracciones como fue la famosa "Ley de plusvalía" la cual estanco a este sector hasta marzo del 2018, tras la derogación de esta ley el sector de la construcción tuvo un mayor desempeño, es decir mejoraron la eficiencia operativa y la confianza de las personas para con los constructores.

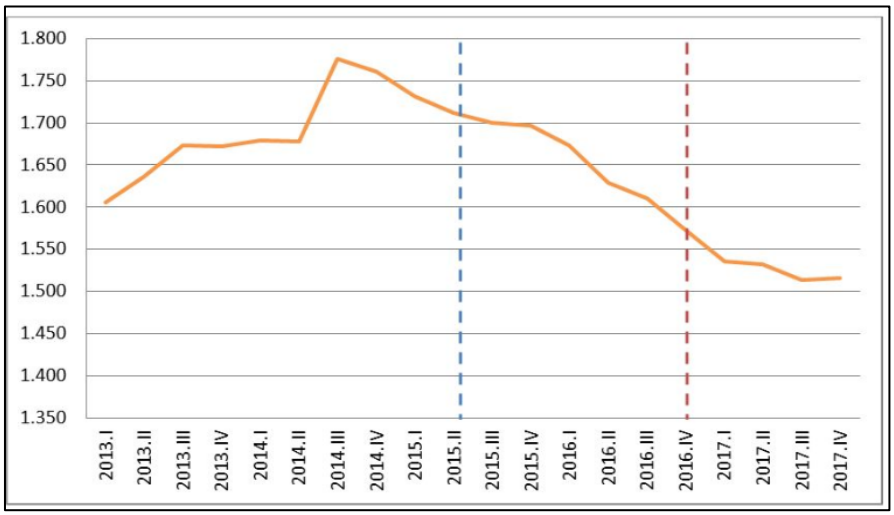


Gráfico 7. PIB de la construcción trimestral y ley de Plusvalía. Tomado de (Gestión Digital, 2018)

Podemos observar la tendencia a la caída del PIB de la construcción tras el anuncio de la Ley de plusvalía deduciendo que esto ocurrió debido a la desconfianza para con las empresas de construcción

Para este año hay grandes expectativas para nuestro sector debido a los créditos dados por los organismos multilaterales como el FMI o el BID los cuales según las palabras del presidente serán en gran porcentaje para la realización de obra pública así como también la intervención del sector bancario el cual colocara $85.160 millones para crédito inmobiliario solo por parte del BIESSS seguido por el Banco del Pichincha con $301.12 y el Banco del Pacífico con $166.54 como lo indica la siguiente tabla , con esto y la mejora del índice de confianza empresarial para la construcción nuestro sector tiene altas expectativas de producción para este año (El Comercio, 2019).

Tabla 1.

Proyección de las entidades financieras en créditos para el sector inmobiliario

Entidad	N° de operaciones	Monto ($ millones)
Biess	20.218	$ 851,60
Banco Pichincha	4.389	$ 301,12
Banco del Pacífico	2.302	$ 166,54
Banco de Guayaquil	933	$ 74,84
Produbanco	626	$ 48,51
Banco Bolivariano	256	$ 30,72
Banco Internacional	301	$ 26,93
Banco General Rumiñahui	335	$ 21,93
Banco del Austro	317	$ 20,17
Mutualista Pichincha	477	$ 18,31
Banco de Loja	274	$ 12,74
Mutualista Azuay	125	$ 7,61
Banco Desarrollo	331	$ 7,14
Banco de Machala	49	$ 4,34
Banco ProCredit	20	$ 1,84

Nota: tomado de (Gestión Digital, 2018)

1.2.3. Inflación.

Partiremos indicando el concepto de inflación: "La inflación es el aumento sostenido y generalizado de los precios de los bienes y servicios de una economía a lo largo del tiempo" (Palacios & Pérez, 2018, p. 57).

Entendiendo este concepto podemos decir es que entendiendo este concepto podemos decir es que la inflación es de vital importancia para el desenvolvimiento dela economía del país debido a que este puede ser un fenómeno que puede reducir drásticamente las cosas que podemos comprar con un monto de dinero y ya que el Estado no puede dar seguimiento a todos los precios de la economía se selecciona una canasta con bienes y servicios representativos que se consumen los hogares con base a esta canasta se calcula un indicador que representa los precios de estos bienes y servicios y se lo conoce como IPC **(**Índice de Precios al Consumidor), cuya variación porcentual sirve para medir la inflación anual según el INEN la canasta básica ecuatoriana tiene 359 productos y tuvo una variación anual de 0.54% tomando la medida de enero del 2018 a enero del 2019 como podemos ver en la Gráfico 9 (INEC, 2019).

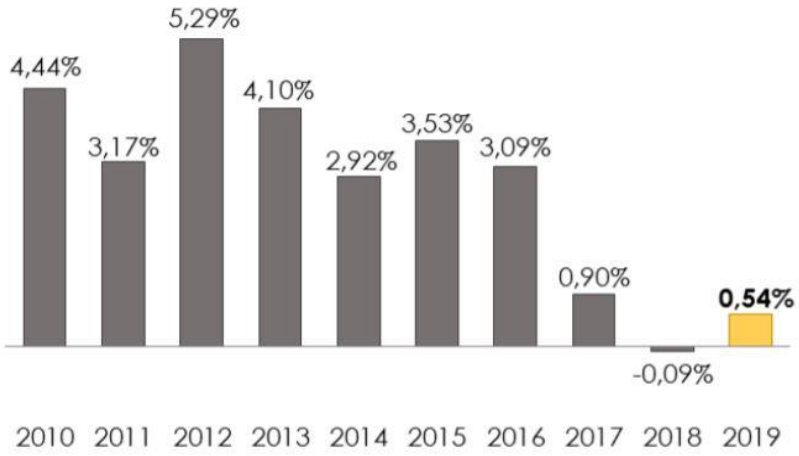


Gráfico 8. Inflación Ecuador en enero de 2019. Tomado de (INEC, 2019)

Según el diario El Telégrafo en su reportaje del 06 de febrero del 2019 nos dice que el costo de la canasta familiar se encuentra en $719.88 mientras que los ingresos familiares de un hogar tipo esta entre los $735.47 lo cual representa que la canasta básica esta un 102.17% más alta que el ingreso tipo, sin embargo hay que tomar en cuenta que esta puede variar dependiendo la zona en donde se tome la muestra es decir que para las ciudades de Loja, Cuenca y Manta la canasta es mucho más alta que en otras zonas del país ya que se encuentran en $742.13, $740.54 y $730.49 respectivamente. Mientras que en Ambato, Machala y Santo Domingo las canastas básicas son mucho más económicas teniendo los siguientes precios $698.39, $683.35 y $663.35

concluyendo que al ser un país tan diverso y multiagrícola en cada zona o ciudad estos costos serán distintos (El Comercio, 2019).

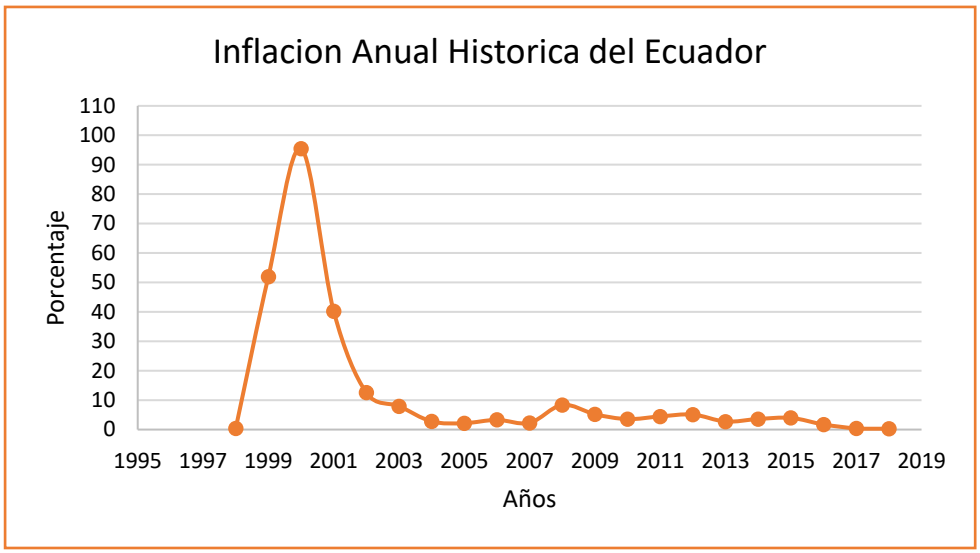


Gráfico 9. Inflación Anual Histórica del Ecuador. Tomado de (INEC, 2018)

Debemos indicar, que el Ecuador hasta enero de 2000 tenía una inflación superior a los dos dígitos es decir 95.51% como se indica en el Gráfico 9, en gran medida a la incertidumbre creada por el feriado bancario y la ingobernabilidad de la época, a partir del 9 de enero del mismo año que se tomó la decisión de tomar como moneda oficial al dólar, la inflación empezó a decaer, porque la gente sabía que tenía una moneda confiable lo que no pasaba con el sucre, que cada día sufría devaluaciones, se ha logrado bajar la inflación a un digito, solamente interrumpida en el año 2008 en el cual se tuvo una inflación que bordeo el 10%, debido a que en esos tiempos se planteaba la aprobación de una nueva constitución, mediante un referéndum, tras la última década la inflación ha ido disminuyendo gracias a la gobernabilidad del último tiempo (INEC, 2018).

1.2.3.1. Impacto de la inflación en el sector de inmobiliario.

La inflación afecta directamente al sector de la construcción debido al aumento en el valor de los productos o materia primaria para este sector, sin embargo para este año a pesar de que el sector está fuertemente golpeado y gracias a las nuevas medias económicas del gobierno se tiene una perspectiva de crecimiento de la construcción de un 4% hasta finales del 2019 es decir que para este año según la inflación que tenemos hasta el momento y manifestándonos con las predicciones del banco central tendremos que por cada tres metros cuadrados de construcción se empleara un trabajador, así como que por cada dólar que se invierta en

construcción se moverán más o menos 2.5 dólares en la economía generando un promedio entre 5 y 7 empleados en nuestra actividad, para esta inflación el sector inmobiliario pretende que el sector público financie un 70% del total de los proyectos inmobiliarios y así evitar la construcción de viviendas informales (Polemika, 2018).

1.2.4. La construcción: relación en el sector público y privado.

Nuestro país actualmente vive en una época de dialogo debido a la incertidumbre dejada por el anterior gobernante, esto quiere decir que tanto las empresas privadas como los entes públicos quieren llegar a mejores acuerdos para fomentar la inversión y el movimiento de dinero, para esto se necesitan alianzas estratégicas o también llamadas (APP) ¿Pero que son las APP?

Las alianzas público privadas es un modelo que permite potenciar la visión política del Estado con la experiencia y capacidad productiva de la iniciativa privada, los recursos públicos se utilizan para apalancar los proyectos mas no para ejecutarlos así se tienen mayores beneficios y se puede invertir en más áreas de interés público. En este modelo el riesgo se divide tanto para el sector público como para el sector privado por lo tanto el sector público puede centrarse en la definición de objetivos, productos y beneficios que debe alcanzar como sector público, por otro lado el sector privado tiene mejor control sobre el riesgo de la obra por lo tanto será más efectivo y eficiente en la ejecución operación del servicio de tal manera que ambos se benefician generando un efecto multiplicador para la sociedad, potenciando así la capacidad productiva de los ciudadanos.

Para la industria de la construcción este tipo de alianzas son sumamente importantes ya que se pueden lograr tanto para entes parroquiales, cantonales, provinciales o directamente con el estado a través de sus distintos estamentos como ministerios, o instituciones públicas como por ejemplo Ecuador Estratégico, Etc. en los últimos años podemos ver grandes diferencias entre los organismos que las que utilizan este tipo de alianzas y las que no sean estas instituciones o ciudades, como por ejemplo está el caso de la ciudad de Guayaquil en la que se maneja la APP como primer mecanismo para todo servicio que proviene de su cabildo que por otro lado no se ve en la capital debido al costo político de mantener todo servicio bajo la supervisión bajo la misma institución, por otro lado podemos observar otro tipo de grandes APP como son el consorcio “Panavial” así como grandes inversiones de centros comerciales por parte de la empresa privada para dinamizar las ciudades y volverlas metrópolis.

Las APP también mejoran el costo de los terrenos aledaños para otro tipo de proyectos, en nuestra casa para la provincia de Chimborazo desde el 2015 tiene 3 grandes APP la primera será por parte de cementos Chimborazo la cual gracias a su consocio peruano "YURA" está obligado a invertir para dinamizar la economía de la provincia. El segundo es con el grupo económico NOBIS que dirige la Dra. Isabel Noboa el cual contara con 40 millones de dólares para la fábrica "La Universal" que va a tener productos no solamente de galletas y confitería sino también de otros productos alimenticios volviendo a la provincia un generador de puestos de trabajo (Telegrafo, 2019).

1.2.5. Remesas.

Para la economía de un país como el nuestro las remesas son parte fundamental del presupuesto general del estado desde la crisis del 2000, estas nos han ayudado a tener ingresos en las peores crisis de la historia actual del Ecuador, ¿A qué se refieren las remesas? Las remesas simplemente son transferencias de dinero que los emigrantes envían a su país con la principal característica de ahorrar u ayudar a sus familiares por lo que no se los contemplan como un bien o servicio.

Según el diario El Comercio (2018) el Ecuador hasta esa época recibió la mayor cantidad de remesas en 10 años teniendo para el Guayas un total de 218 millones en remesas siguiéndolos Azuay, Pichincha, Cañar y el Oro que sumándolas hasta ese momento recibieron 715 millones en remesas un 14 % más que el mismo período del 2017. Según el banco central como lo indica el grafico N°13 para el tercer trimestre del 2018 las remesas que ingresaron al país fueron de 768.07 millones la cual fue un 0.10% mayor que el segundo trimestre del 2018, este incremento se atribuye al mejor desempeño de la economía americana y el dinamismo del mercado laboral en los países de acogida emigrante.

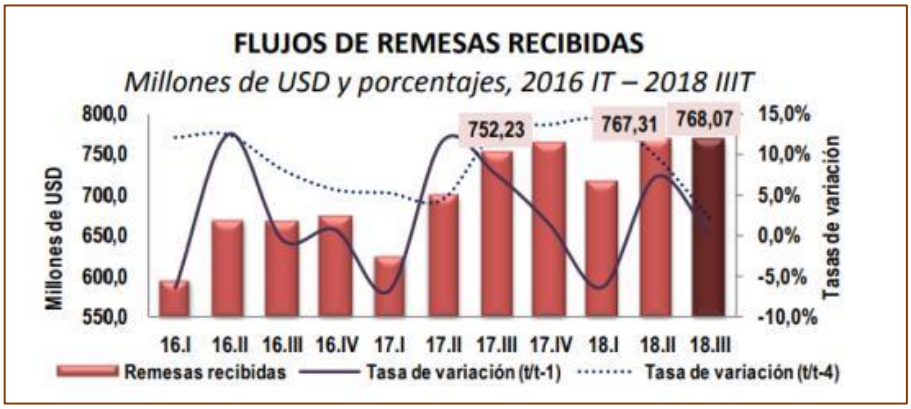


Gráfico 10. Flujo de Remesas Recibidas. Tomado de (BCE, 2019)

Para la sierra centro norte podemos observar que para el tercer trimestre de 2018 incrementaron las remesas para este sector ascendió un 6.89% lo cual nos da un valor de $196,60 millones de dólares como nos indica el grafico N°14 poniendo una participación del 25.60% con respecto al total de remesas , igualmente podemos distinguir en el grafico N° 15 que la ciudad de Riobamba es el primer destino al concentrar el 61.63% del total de la provincia lo que equivale a USD 13.07 millones de dólares con lo cual se podría decir que Riobamba tiene una alto poder adquisitivo.

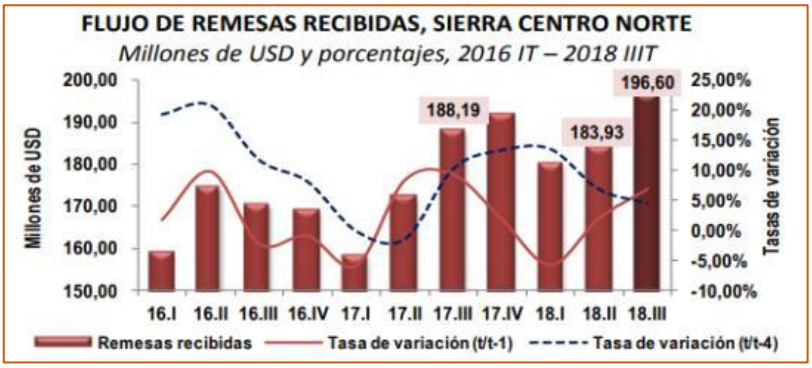


Gráfico 11. Flujo de Remesas Recibidas Sierra, Centro, Norte. Tomado de (BCE, 2019)

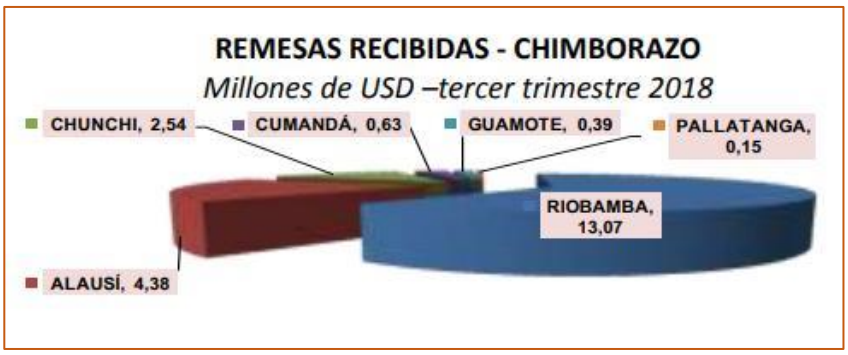


Gráfico 12. Remesas Recibidas Chimborazo. Tomado de (BCE, 2019)

CAPÍTULO 2

2.1. Sistema financiero del Ecuador

El Sistema Financiero Nacional o más conocido por sus siglas SFN es el conjunto de instituciones financieras regulares por la Superintendencia de Bancos y por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria a través del SFN se canalizan los movimientos de dinero que realizan los ciudadanos, así como los créditos que se obtienen de personas u organizaciones, de tal manera que esto contribuye al desarrollo del país fortaleciendo la inversión productiva y el consumo responsable.

En el Ecuador este sistema este compuesto tanto por instituciones financieras privadas (Bancos, sociedades financieras, cooperativas y mutualistas como por instituciones financieras públicas y compañías de seguros, dentro de este grupo los bancos ocupan aproximadamente el 90% de las operaciones del sistema.

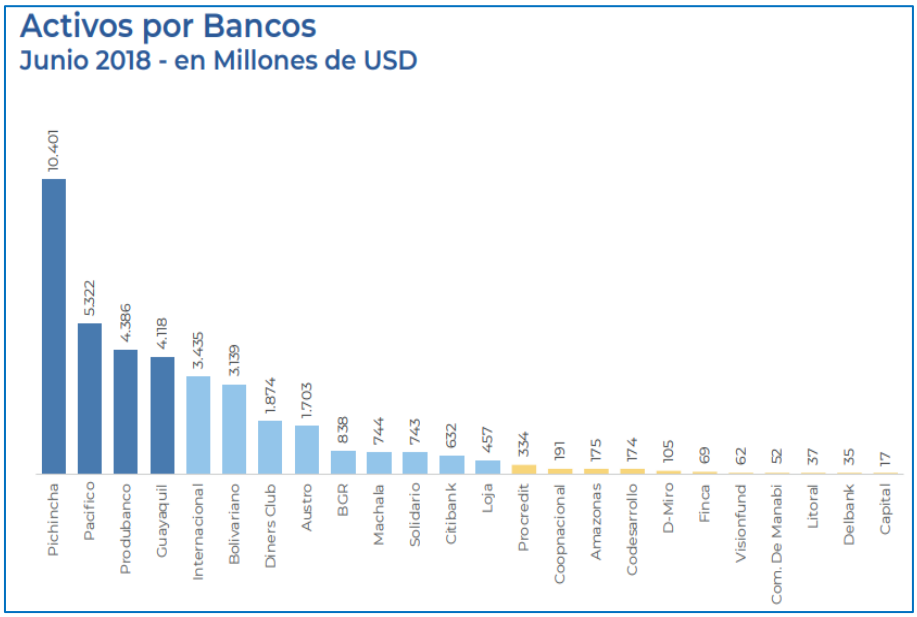


Gráfico 13. Ranking Rentabilidad Bancos Privados Ecuatorianos. Tomado de (ASOBACA, 2018)

De acuerdo a la asociación de Bancos el Ecuador tiene una cúpula de grandes bancos los cuales se encuentran en un crecimiento exponencial a pesar de la situación del país, de los 24 bancos podemos observar que todos han obtenido rentabilidad con esto podemos decir que el banco más grande del Ecuador es el Banco del Pichincha con activos hasta el año 2017 de $10.145,98 millones de dólares, ingresos de 941 millones de dólares y ganancias de 65,88 millones de dólares con una rentabilidad del 7% anual seguida por el banco del Pacífico con 5.071,90

millones de dólares , ingresos por 453,53 millones de dólares y ganancias por 60,13 millones de dólares con una rentabilidad del 13% , como nos indica el grafico 16 y 17 podemos ver el ranking y la rentabilidad de los bancos del Ecuador.

POSICIÓN	ENTIDAD	ACTIVOS 2017*	INGRESOS 2017*	GANANCIAS 2017*	RENTABILIDAD
1	Banco Pichincha	10.145,98	941,00	65,88	7%
2	Banco Pacífico	5.071,90	453,53	60,13	13%
3	Produbanco	4.084,81	287,20	28,02	10%
4	Banco Guayaquil	3.870,48	348,06	34,91	10%
5	Banco Internacional	3.422,20	215,58	36,04	17%
6	Banco Bolivariano	3.004,05	183,88	22,11	12%
7	Banco Diners	1.646,05	294,68	35,49	12%
8	Banco del Austro	1.614,57	141,93	6,41	5%
9	Banco General Rumiñahui	761,90	68,51	8,53	12%
10	Banco Solidario	712,80	122,79	7,73	6%
11	Banco de Machala	652,56	47,34	2,53	5%
12	Citibank	582,56	55,03	12,02	22%
13	Banco de Loja	433,02	34,37	4,92	14%
14	Banco ProCredit	318,57	33,52	1,15	3%
15	Banco Coopnacional	177,96	10,60	1,34	13%
16	Bancodesarrollo	169,46	20,30	1,19	6%
17	Banco Amazonas	159,23	14,64	0,26	2%
18	Banco D-Miro	103,06	18,78	0,81	4%
19	Banco Finca	63,03	10,21	0,52	5%
20	Banco Comercial de Manabí	56,28	5,27	0,31	6%
21	Banco VisionFund	51,95	8,79	1,26	14%
22	Banco Capital	49,94	7,62	2,76	36%
23	Banco Litoral	37,86	4,21	0,21	5%
24	Banco Delbank	32,87	5,65	0,09	2%
		37.223,09	3.333,49	334,62	10%

*En millones de dólares (octubre 2017)

Gráfico 14. Ranking de Rentabilidad Bancos Privados del Ecuador. Tomado de (ASOBACA, 2018)

Adicionalmente debemos considerar a aproximadamente y según las superintendencias de economía popular y solidaria en este momento se encuentran registradas 887 cooperativas y 8 entidades financieras públicas, tales como: BCE, BEDE, BEV, BNF, CFN, FODEPI y IECE, BIESS, así como 4 mutualistas activas.

2.2. Crédito para vivienda en el Ecuador

Para la industria de la construcción el crédito por parte de las entidades tanto públicas como privadas es de vital importancia ya que este es el motor tanto para la solicitud de un bien como para la construcción del mismo, ¿Pero que es un crédito?

El crédito es un préstamo de dinero que las entidades financieras otorgan a un cliente con el compromiso de que en el futuro el cliente devolverá dicho préstamo en forma gradual (mediante cuotas) o en un solo pago, estas formas de pago tienen un interés adicional que

compensa a la entidad financiera por todo el tiempo que estas no obtuvieron el dinero en sus cuentas.

2.3. Crédito hipotecario

Un crédito hipotecario es un préstamo de dinero que otorgan las entidades financieras a las personas que desean adquirir un bien inmueble pero no poseen la totalidad de recursos para adquirirlo, sin embargo, las entidades financieras te prestan los recursos solo si los clientes tienen el valor de la cuota inicial que es más o menos un 30% del valor de la vivienda y con una garantía en bienes o con personas que te garanticen que vas a pagar tus cuotas puntualmente.

El tiempo por lo general en nuestro medio va desde 5 años hasta 25 años, dependiendo de la capacidad de pago del cliente y del monto del crédito, se debe indicar que dependiendo del plazo por lo general se definen las tasas de interés y los costos del crédito.

Tas la pequeña recesión que sufrió el gobierno tras el cambio de mandato, se están planteando nuevas políticas y programas para que los constructores accedan a préstamos con intereses más bajos y los clientes obtengan préstamos a un porcentaje que en promedio se entre el 4.99% y el 6% todo esto gracias a los nuevos préstamos con las entidades multilaterales, según el presidente Lenin Moreno desde octubre del 2018 se tiene como perspectiva disponer de 2.750 millones de dólares para créditos a los inversionistas del sector de la construcción generando en promedio 107.000 empleos (La República, 2018).

Las entidades financieras que otorgaran estos préstamos serán el Banco del Pacífico y La Corporación Financiera Nacional (CFN) que aportaran con $ 144 millones y tendrán una tasa entre 5.5% y 8.5% con un período de gracia hasta de 24 meses y un plazo de pago de hasta cinco años , por parte del Banco de Desarrollo del Ecuador se colocaran $908 millones para obras de infraestructura pública, vialidad, sistemas de agua y saneamiento , terminando con $8.9 millones para microcréditos para la ayuda de proveedores del sector de la construcción esto para los constructores. Para el consumidor el gobierno tiene planificado que se destinen $161 millones para créditos hipotecarios por parte del Banco del Pacífico y $900 millones en créditos (El Telégrafo, 2018).

Podemos observar que el BIESS te otorga hasta el 100% del valor de la vivienda siempre y cuando se hasta de 125000 $ mientras que bancos como el Pichincha o Pacífico te otorga hasta

el 70% del valor siempre y cuando la vivienda sea hasta de 250000$ en promedio (Comercio, El Comercio, 2019).

2.4. Banco Ecuatoriano de la Vivienda

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda tuvo como objetivo primordial el de consolidar el sistema económico social y solidario de forma sostenible esto como política nacional, en tanto ha política sectorial el de reorientar la gestión de las Instituciones de la banca pública hacia una banca de desarrollo y complementar su rol con el sector financiero privado (BEV, 2014)

Sin embargo, por el mandato del 19 de septiembre del 2014 el BEV se liquidó para ser parte del banco nacional de fomento que a su vez en el 2016 cambio su nombre a BanEcuador.

2.5. BanEcuador

El banco del pueblo o BanEcuador fue creado por el presidente Rafael Correa el 9 de mayo de 2015, para ser un banco articulado a la institucionalidad y a los objetivos nacionales dándole un enfoque inclusivo dando créditos adapatados a las condiciones de los sectores mas productivos de la nación teniendo como mision brindar productos y servicios financieros innovadores, eficaces y sostenibles social y financieramente aportando en la inclusion y mejora de la calidad de vidad de pequeños y medianos productores tanto urbanos como rurales (BanEcuador, 2019).

Actualmente el ban tiene diversificacion en sus lineas de credito teniendo como prioridad la construcción, la agricultura, el refinaciamiento de operaciones de prestamos caducados a pequeñas imicroempresas y la linea de emprendimiento para nuevos talentos, para nuestro campo nos interesa que BanEcuador está dando créditos o líneas de crédito para la construcción asi como tambien para pequeños emprendimientos constructivos , tenemos que tener en cuenta que BanEcuador participo en la lineas de credito para la reconstrucción tras el terremoto.

2.6. MIDUVI

El MIDUVI es una entidad gubernamental Ecuatoriana encargada de formular normas y políticas de Agua Potable, Saneamiento, Residuos Sólidos, Vivienda y Ordenamiento Territorial, considerando a este último como eje de desarrollo a través de una gestión eficiente, transparente y ética para contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la sociedad garantizando que la ciudadania tenga acceso a un habitat segura y saludable digna dentro del

espacio público integrador, tambien promueve que las ciudades sean incluyentes, equitativas e innovadoras (MIDUVI, 2019).

El MIDUVI es una de las entidades de mayor importancia para la carrera de ingeniería civil debido ha que es el organismo que regula muchas de nuestas actividades como por ejemplo presento la nueva norma ecuatoriana de la construcción o tambien llamada NEC con resolucion de que se mejore las edificaciones para evitar futuros problemas en las distintas regiones del pais, otro ejemplo tambien seria la implementacion del bono para construcciónd e vivienda nueva en terrenos propios en donde el MIDUVI propuso un incentivo enconómico para realizar o completar una construcción sobre un terreno para ayudar a la sociedad y tener un movimiento de capital los bonos fueron los siguientes.

Construcción de vivienda nueva en terreno propio	Valor del Bono	Precio de la vivienda hasta
Urbana	USD 6.000	USD 30.000
Rural	USD 6.000	USD 30.000
Amazónica	USD 8.000	USD 30.000

Aporte mínimo del postulante
Urbana: 2 salarios básicos
Rural - Amazónica: 1.5 salario básico

Gráfico 15. Valor del Bono y Aporte del Postulante. Tomado de (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2018)

2.7. BIESS

El BIESS según su definicion en la página oficial de la institución es una entidad financiera publica de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS que presta servicios financieros bajo criterios de banca de inversión para la administración de los fondos provicionales publicos del IESS para atender requerimientos de sus afiliados (activos y jubilados). El BIESS se crea mediante la Ley del Banco del Insituto Ecuatoriano de Seguridad Social publicado en el suplemento de registro oficial No. 587 del 11 de mayo de 2009 como una institución financiera pública con autonomía técnica, administrativa y financiera con finalidad social y de servicio publico (BIEES, 2009).

El BIESS desde el inicio de sus actividades el 18 de octubre de 2010 ha colocado USD 323 millones , beneficiando ha un promedio de 100 000 familias lo que representa una garantía de

futuro para la sociedad. Sudirectorio esta conformado por el Ing. Paul Granda teniendo como objetivos incrementar la prestaciones de créditos hipotecarios y quirografarios (BIEES, 2018).

Para el 2019 el plan de inversiones del BIESS es de $ 4.458 millones de dolares diversificandolos en $3.322 millones en créditos y $1.136 millones en inversiones, dentro de las políticas de gobierno esta que el BIESS implemente nuevos tipos de créditos hipotecarios y entre estas ideas estan el crédito para vivienda de interes economico y social de hasta $35.000 que esta dirigido a personas con ingresos desde un salario básico $394 hasta $1.500 con tasa de interes hasta de 30 años plazo , para zonas deprimidas, conas fronterizas y posterremoto la tasa de interes sera del 5% para afiliados a nivel nacional la tasa de interes sera del 6% (BIEES, 2018).

2.8. Créditos a constructores

Los créditos a constructores son productos crediticios de corto y mediano plazo destinando a financiar las fasese de construcción y venta de los proyectos inmobiliarios, orientados a constructores y promotres inmobiliarios de reconocida trayectoria que se encuentren desarrollando o estén proyectando desarrolar proyectos inmobiliarios y cuyos proyectos sean considerados viables técnica , financiera y comercialmente dentro de los estatutos de las entidades financieras, los créditos a constructores son de vital inportancia debido a que estos promueben la generacion de plazas de empleo directas como indirectamente asi como el emprendimiento de los ciudadanos.

La banca privada tiene varias tipos de lineas de credito para los constructores , la gran mayoria funcionan trasn un analisis del proyecto, se aprueba un cupo de dinero que se desembolsa según los avanzes de la obra, haciendo un seguimiento periodico al constructor , según nuestra ley para personas naturales o juridicas el limite es de $25 millones y para grupos economicos es de hasta $50 millones dependiendo la magnitud de cada proyecto.

Esta ayuda tambien tiene como beneficio incluido la optimizacion del tiempo , la optimizacioin de costo financiero , el acompañamiento al constructor y en ciertos casos beneficios tributarios, municipales o fiscales .

2.9. Incidencia en el sector inmobiliario y en el proyecto

Lo que podemos indicar es que el entorno macroeconómico del país paso por un momento muy tenue debido a los sobreprecios de los contratos, la mala administración del gobierno anterior así como de corruptos funcionarios y malos directivos de las entidades publicas del estado, sin embargo y tras nuevos cambios la nueva inyección de dinero que se viene para el país motiva a los constructores nuevamente para generar futuros proyectos , tras estas nuevas políticas gubernamentales se puede ver muy claramente que el gobierno se ha enfocado a nivel vivienda en las viviendas de interés social las cuales se encuentran entre $35 000 y $70 000 dólares con lo cual el gobierno promueve el impulso de la construcción y la generación de empleo (El Comercio, 2018).

Otra ayuda del gobierno para los constructores será mediante el banco BIESS el cual será el primer impulsador para créditos de vivienda con un plazo de hasta 25 años y aun interés de hasta el 6% así también la banca privada esta entusiasmada en invertir en este tipo de operaciones con lo cual se favorece el sector de la construcción.

CAPÍTULO 3

3.1. Evaluación de localización

3.1.1. Descripción de la localización del terreno.

El proyecto inmobiliario Santa Marianita es " Quintas Agroturisticas El Batan" ubicado en la parroquia Yaruquieres del canton Riobamba, provincia de Chimborazo.

La superficie total del terreno es de 1977.27 metros cuadrados, la ciudad de Riobamba está a una altitud de 2764 metros msnm, el terreno tiene una geometría tipo rectangular regular.

El desnivel del terreno es de aproximadamente 0.50 metros desde el un extremo al otro sin embargo está a nivel de la cera en su totalidad.

El terreno se encuentra a pocos minutos de la ciudad de Riobamba y del centro de la parroquia Yaruquies.



Figura 2 Ubicación del Terreno.
Tomado de (Google Earth de Google Inc, 2019)

El Proyecto Santa Marianita se encuentra tanto en norte como el oeste a el área de protección Rio Chinbunga, al sur se encuentra con las calles Fernando Diaz y al este con un lote aledaño.

3.1.2. Aspecto socioeconómico.

Cuando hablamos del aspecto socioeconómico se tiene que analizar diferentes factores los cuales incidirán directamente en la visualización del proyecto, uno de estos factores son los servicios básicos, transporte, usos del suelo, valor de la tierra, organización de la comunidad, mano de obra de la zona, todos estos aspectos se deben identificar claramente y en términos cuantificables para la puesta en acción para el estudio de mercado.

3.1.3. Servicios básicos.

El terreno se encuentra en una zona proyectada a tener una alta plusvalía, al momento la zona donde se encuentra el terreno tiene servicios como electricidad, servicio de agua potable, y alcantarillado. Para la cocina la zona maneja gas y se tiene previsto la puesta de servicio de telefonía.

Al tener todos servicios básicos y encontrarse dentro de la zona comercial de alta plusvalía y cercana a una ciudad eminentemente comercial (Riobamba) hace que este terreno se vuelva muy vistoso para la realización de proyectos habitacionales.



VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS, SEGÚN SERVICIOS QUE DISPONE Y TIPO DE TENENCIA DE LA VIVIENDA

ABASTECIMIENTO DE AGUA

TOTAL	48.668	100,0
RED PÚBLICA	39.621	81,4
POZO	1.161	2,4
RÍO O VERTIENTE	6.463	13,3
CARRO REPARTIDOR	632	1,3
OTRO	791	1,6

PRINCIPAL COMBUSTIBLE PARA COCINAR

TOTAL	48.668	100,0
GAS	37.151	76,3
ELECTRICIDAD	114	0,2
GASOLINA	47	0,1
KÉREX O DIESEL	126	0,3
LEÑA O CARBÓN	10.882	22,4
OTRO	68	0,1
NO COCINA	280	0,6

ELIMINACIÓN DE AGUAS SERVIDAS

TOTAL	48.668	100,0
RED PÚBL. DE ALCANTARILLADO	33.309	68,4
POZO CIEGO	6.209	12,8
POZO SÉPTICO	2.960	6,1
OTRA FORMA	6.190	12,7

TIPO DE TENENCIA

TOTAL	48.668	100,0
PROPIA	32.282	66,3
ARRENDADA	12.663	26,0
EN ANTICRESIS	157	0,3
GRATUITA	2.671	5,5
POR SERVICIOS	581	1,2
OTRO	314	0,6

SERVICIO ELÉCTRICO

TOTAL	48.668	100,0
SI DISPONE	46.014	94,5
NO DISPONE	2.654	5,5

SERVICIO TELEFÓNICO

TOTAL	48.668	100,0
SI DISPONE	17.688	36,3
NO DISPONE	30.980	63,7

Figura 3. Servicios básicos.
Tomado de INEC (INEC, 2010)

La Figura 3 nos muestra un censo realizado por el INEC y el fondo de población de las naciones unidas para el cantón Riobamba incluida sus parroquias.

3.1.4. Descripción y evaluación de la localización.

El terreno se encuentra a pocos pasos de la Av. Diego de Rodríguez la cual conecta a la Av. Pedro Vicente que a su vez nos lleva justo al centro de la ciudad de Riobamba o nos da partida para coger la E35 para llegar a cualquier parte del país lo cual permite a que el terreno esté ubicado estratégicamente en una zona residencial de alta plusvalía.

Se debe indicar que la Av. Diego de Rodríguez y la calle Fernando Diaz son vías de doble sentido por la cual se puede acceder rápido y directamente al Proyecto.

Las dos avenidas anteriormente descritas son las vías por donde pasan las rutas de buses que se dirigen a la ciudad de Riobamba.



Figura 4. Vista del Proyecto hacia las Arterias Viales.
Tomado de (Google Earth de Google Inc, 2019)

3.1.5. Ubicación comercial.

El terreno donde se hace el estudio de mercado para el proyecto Santa Marianita ubicado en la zona comercial 1 esta zona es de alta plusvalía con casas de gran superficie con acabados de lujo y con un poder adquisitivo alto en la parte alejada del casco urbano , la zona 2 es una zona densamente poblada con casas de todo tipo y varios sitios turísticos , la zona 3 es una zona que tiene por el momento varios terrenos y lotes a la venta para una proyección a futuro y la zona 4 es una zona mixta en la parte más alejada tiene varias construcciónes de todo tipo su proyección en el futuro es densificarse, todas estas zonas las podemos observar en la Figura 5.

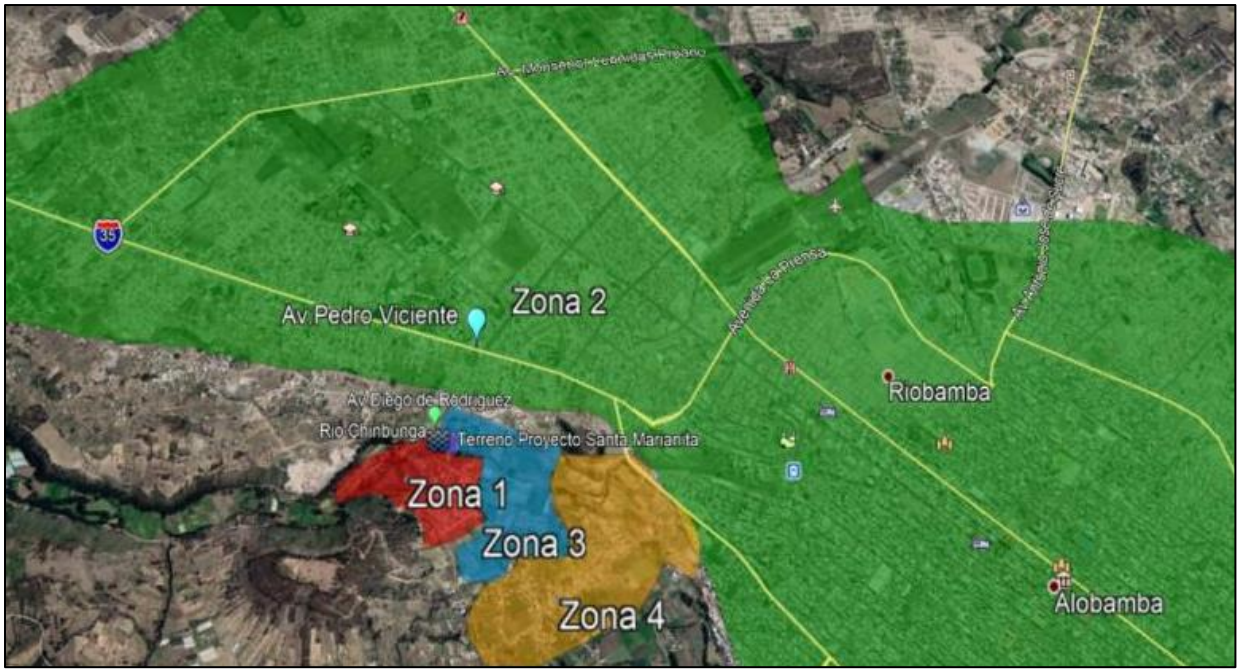


Figura 5 Distribución de Zonas.
Tomado de (Google Earth de Google Inc, 2019)

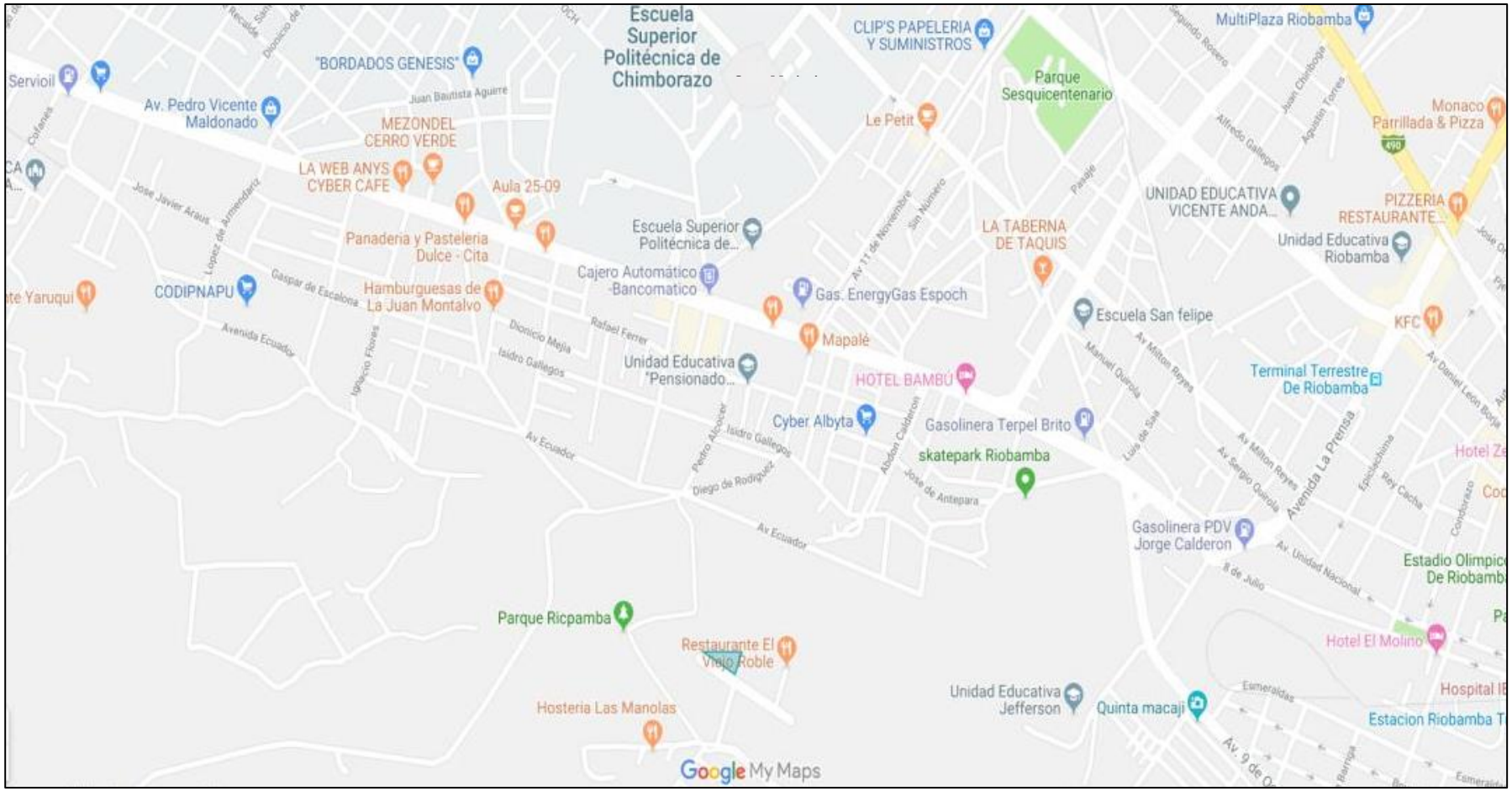


Figura 6 Negocios Comerciales Cercanos al Proyecto.

Tomado de (Google Earth de Google Inc, 2019)

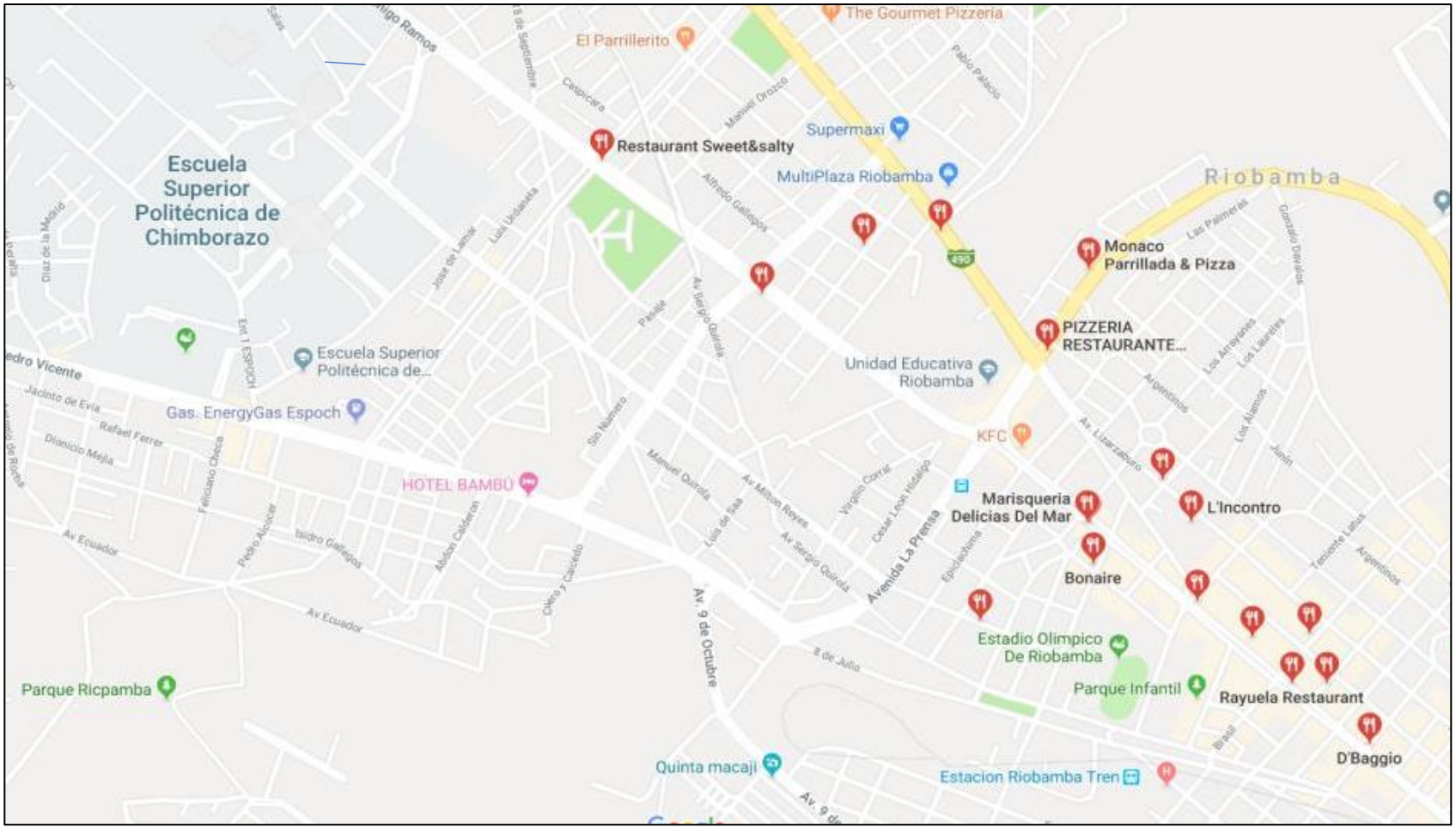


Figura 7 Restaurantes Cercanos al Proyecto.
Tomado de (Google Earth de Google Inc, 2019)

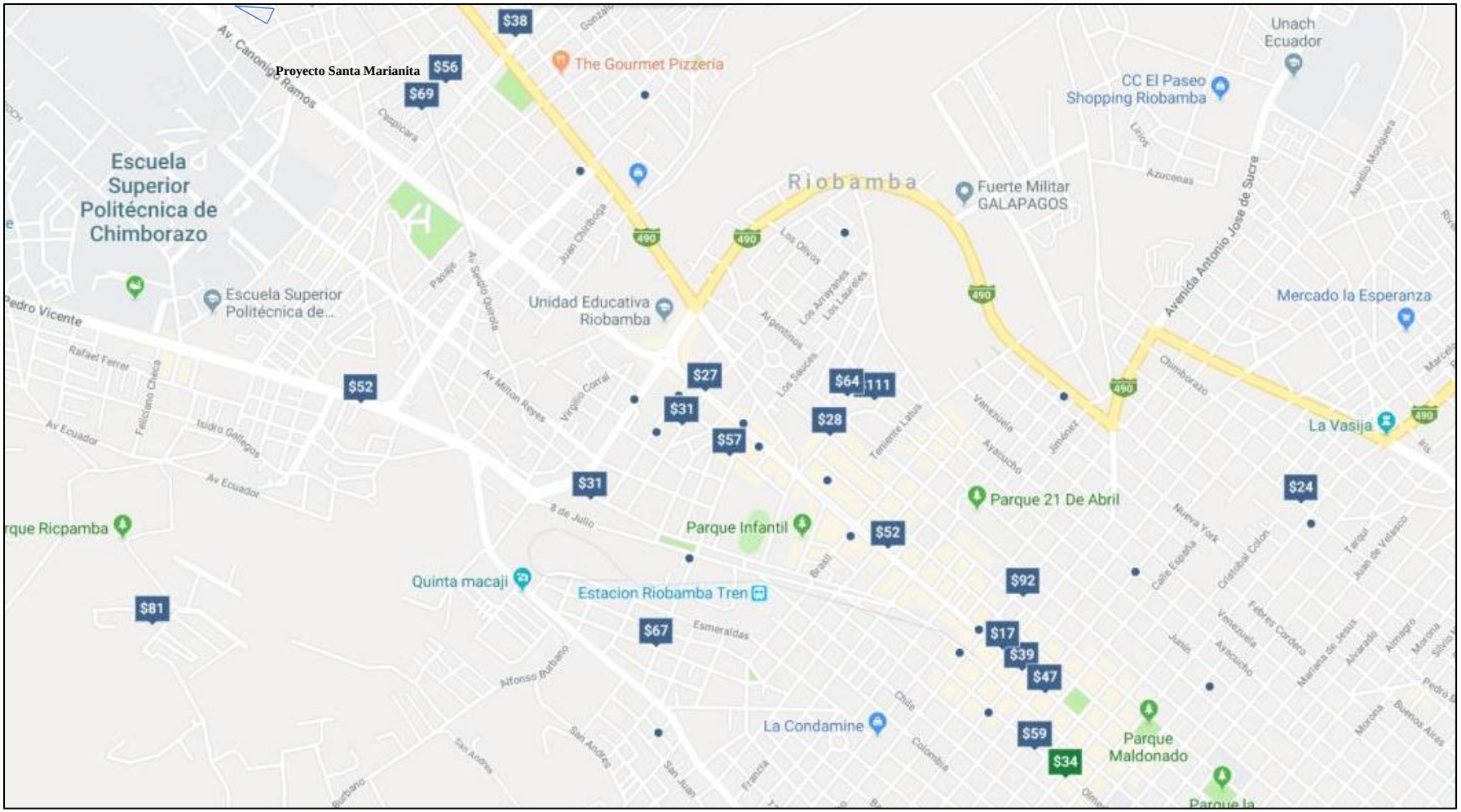


Figura 8. Precio de Hoteles Cercanos al Proyecto.
Tomado de (Google Earth de Google Inc, 2019)

.

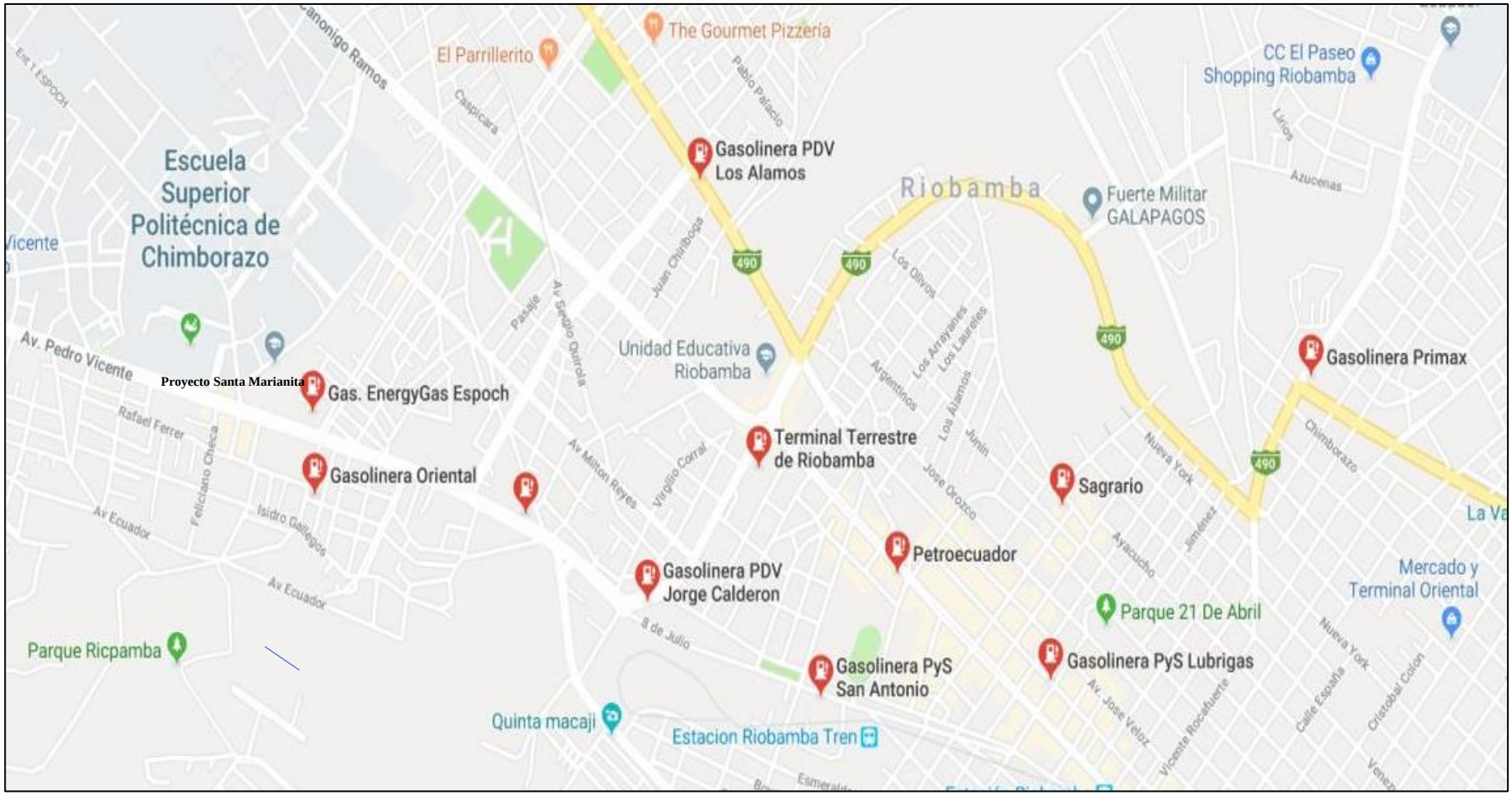


Figura 9. Gasolineras Cercanas al Proyecto.

Tomado de (Google Earth de Google Inc, 2019)

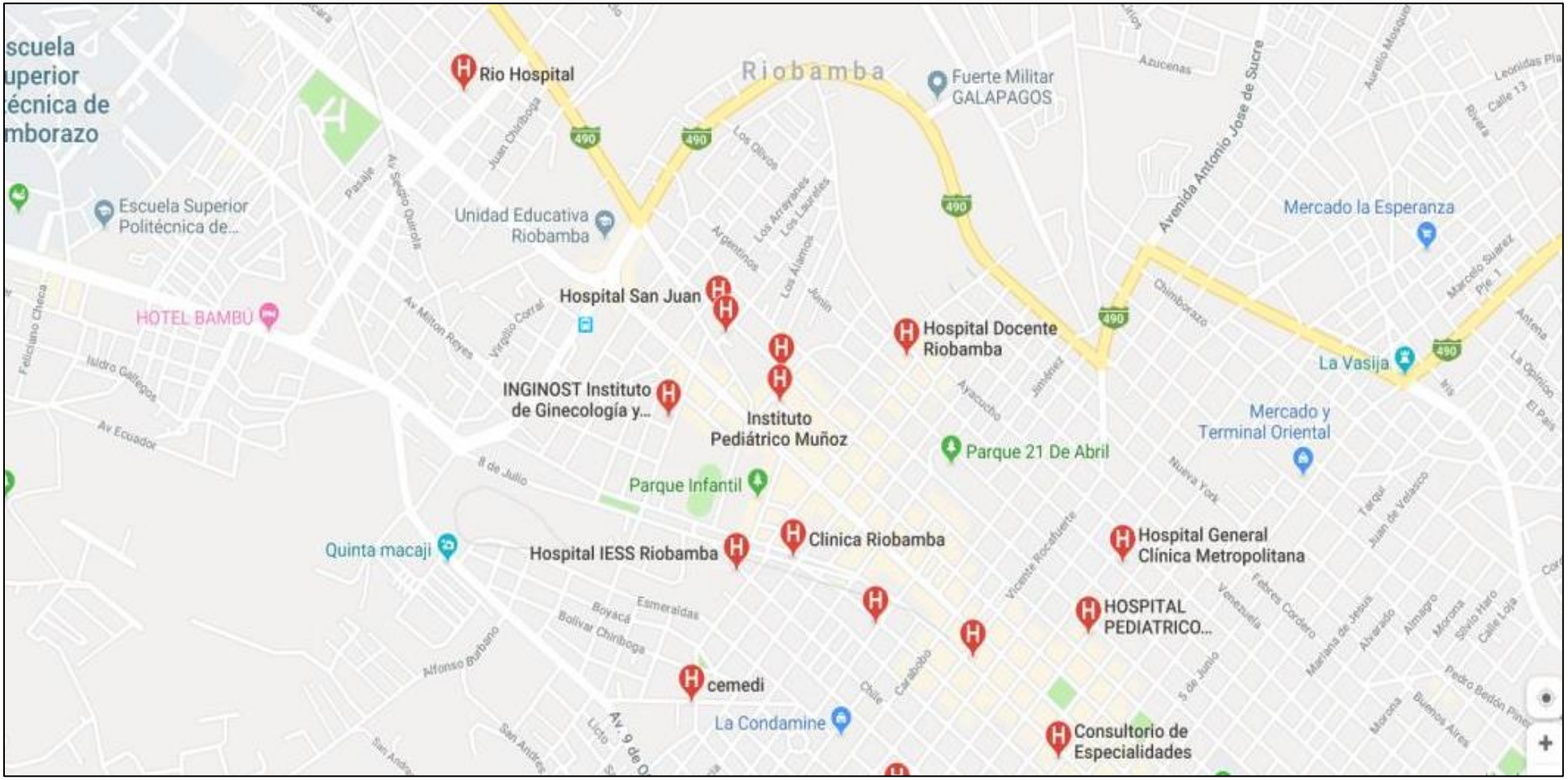


Figura 10. Hospitales Cercanos al Proyecto.

Tomado de (Google Earth de Google Inc, 2019)

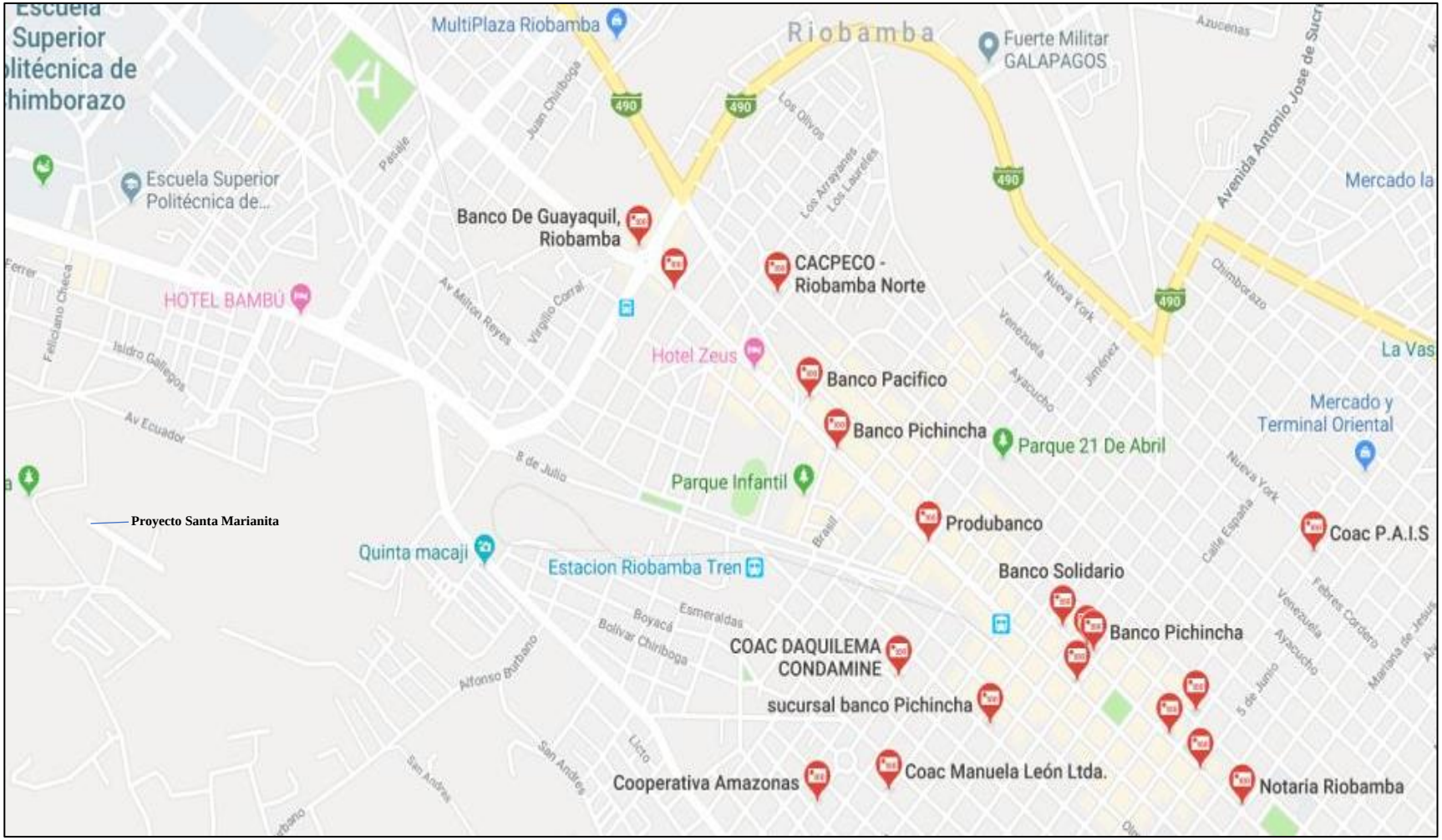


Figura 11. Bancos cercanos al proyecto.

Tomado de (Google Earth de Google Inc, 2019)

Tabla 2

Cuadro de Negocios Comerciales Referenciales.

Locales Comerciales	Distancia	Tiempo	
			
Hostería las Manolas	350 m	5 min	1 min
Parque Riobamba	500 m	7 min	2 min
Mapalé	1.4 Km	18 min	4 min
Unidad Educativa Pensionado	1.6 Km	21 min	5 min
Hamburguesas De La Juan Montalvo	1.6 Km	22 min	5 min
Hotel Bambú	1.8 Km	23 min	5 min
Skatepark Riobamba	1.9 Km	24 min	7 min
Escuela superior Politécnica del Chimborazo	1.9 Km	25 min	8 min
Codionapu	2.1 km	29 min	7 min
Quinta Macaji	2.6 km	32 min	6 min
Restaurantes			
Restaurante Sweet&salty	2.5 Km	30 min	8 min
El parrillero	2.6 Km	34 min	9 min
Cocina al Tiesto y Parrillas	3.7 Km	44 min	12 min
El Establo Asadero y eventos	3.4 Km	41 min	14 min
KFC	3.8 Km	40 min	12 min
El Manglar Peruano	2.9 Km	37 min	8 min
Sabores & Canto	3.7 Km	42 min	9 min
Hoteles			
Hotel Bambú	1.8 Km	24 min	23 min
Hotel La Colina	3.1 Km	41 min	10 min
Hotel GH Hoteles Riobamba	3.5 Km	35 min	13 min
Quindeloma Hotel	4.1 km	49 min	12 min
Hotel Zeus	3.5 Km	42 min	9 min
Gasolineras			
Terpel Sensacion	3.0 Km	39 min	9 min
Gas. EnergyGas Espoch	650 m	2 min	3 min
La Libertad	6.1 Km	1h 12 min	12 min
Riobamba	5.4 Km	58 min	8 min
Hospitales			
Rio Hospital	3.0 km	37 min	9 min
Hospital Andino	2.6 km	35 min	7 min
Hospital Docente Riobamba	5.1 Km	54 min	11 min
Hospital General: Clínica Metropolitana	3.8 Km	42 min	13 min
Hospital Pediátrico Alfonso Villagómez	3.7 Km	40 min	13 min
Bancos			
Pichincha	3.2 Km	38 min	12 min
Guayaquil	1.8 Km	22 min	6 min
Internacional	3.1 Km	37 min	11 min
Produbanco	2.5 Km	30 min	8 min

Nota: Elaborado por el autor

3.1.6. Lugares representativos.

El proyecto se encuentra a una distancia moderada del casco colonial asi como de los lugares representativos para turismo y/o recreacion etc.. Podemos observar que en el Casco Colonial se han concentrado las principales entidades públicas tales como son : El Ilustre Municipio de Riobamba, notarías Públicas, la agencia del SRI, Registro de la propiedad, Registro civil ; Ademas podemos encontrar lugares de riqueza cultural como es : La Casa de la Cultura nucleo del Chimborazo , Museo del Monasterio de la Cocepcion , entre otros.

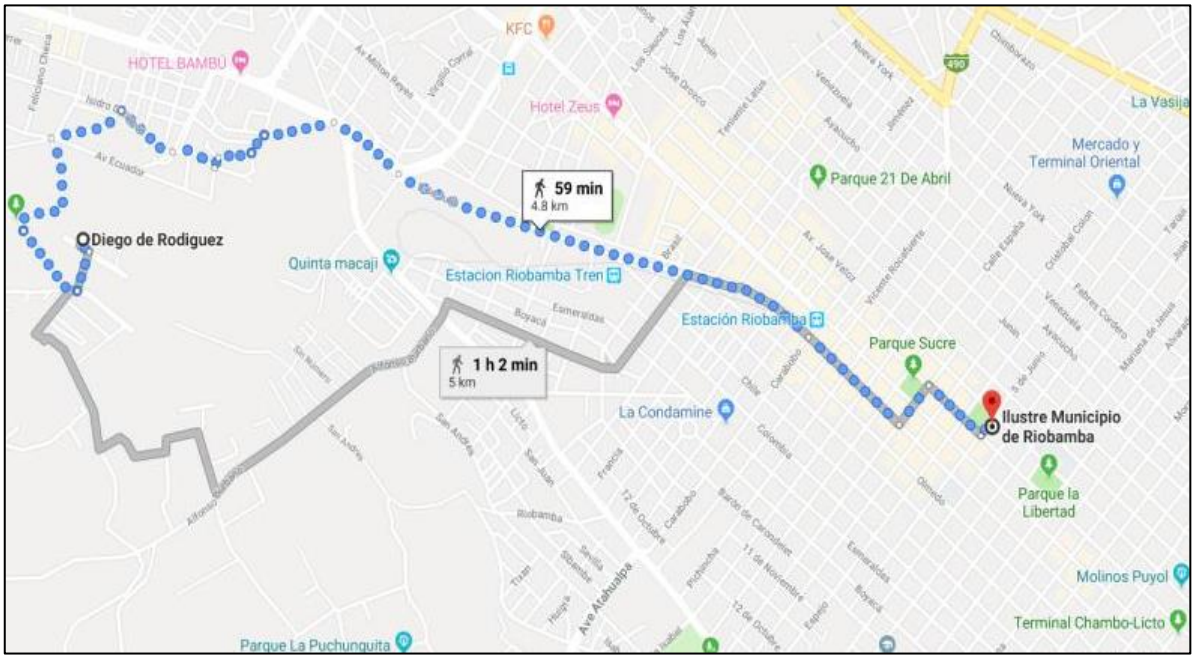


Figura 12. Distancia del Proyecto al Ilustre municipio de Riobamba.
Tomado de (Google Earth de Google Inc, 2019)

La distancia desde donde se ubicará el proyecto es de 4.8km con lo cual una persona caminando se demoraría alrededor de 59 min como lo muestra el grafico, sin embargo si tomamos un autobus el tiempo seria de 20 minutos y si nos trasladamos en auto propio el tiempo sería de 13 minutos tanto al Casco Colonial como al Ilustre municipio de Riobamba.

3.2. Atractivos turísticos

3.2.1. Parques.

El proyecto se encuentra muy bien ubicado y cercano de los principales parques y atractivos turísticos de la ciudad.



Figura 13. Ubicación del Terreno.
Tomado de (Google Earth de Google Inc, 2019)



Figura 14. Ubicación del Terreno.
Tomado de (Google Earth de Google Inc, 2019)

3.2.2. Tipo de suelo.

Del Estudio de suelos realizado se puede indicar que se tiene un tipo de Suelo "**SP"** suelo en el cual más del 50% es retenido en el tamiz No.200, se considera como arena a más de la mitad de la fracción gruesa ya que pasa por el tamiz No.4, casi no posee partículas finas por tanto se puede decir que es una arena limpia sin embargo es una arena mal gradadas por ser una mezcla de arena con grava, el porcentaje de fino es menor al 5% y su coeficiente de uniformidad es menor a 6 , su color es café con apariencia oscura.

El trabajo admisible del suelo del de qa= 2.38kg/cm2 y su coeficiente de balasto es de 19.04Kg/cm2/cm.

Tabla 3
Resultados Estudio de Suelos

NIVEL CIMENTACION	PROFUNDIDAD	N spt (golpes)	TRABAJO ADMISIBLE SUELO qa (kg/cm2)	COEFICIENTE DE BALASTO (kg/cm2/cm)	ANGULO FRICCION	CLASIFICACION NEC CAPITULO 2
0.50 - 1.00	-1,00	8,00	**0,99**	**7,90**	29	D
1.00 - 1.50	-1,50	18,00	**2,38**	**19,04**	32	C
1.50 - 2.00	-2,00	21,00	**2,96**	**23,69**	33	C
2.00 - 2.50	-2,50	24,00	**3,38**	**27,08**	34	C
2.50 - 3.00	-3,00	41,00	**5,78**	**46,26**	39	C
3.00 - 3.50	-3,50	46,00	**6,49**	**51,90**	40	C
3.50 - 4.00	-4,00	46,00	**6,49**	**51,90**	40	C
4.00 - 4.50	-4,50	48,00	**6,77**	**54,16**	40	C
4.50 - 5.00	-5,00	48,00	**6,77**	**54,16**	40	C
5.00 - 5.50	-5,50	50,00	**7,05**	**56,41**	44	C
5.50 - 6.00	-6,00	52,00	**7,33**	**58,67**	44	C

Nota: Tomado de (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2018)

3.2.3. Geología de la zona.

Cuando realizamos la investigación bibliográfica para la Geología en donde se sitúa el proyecto pudimos observar que la estratigrafía de la cuenca de Riobamba según

Riobamba se define como secuencias de arcillas, tobas y cenizas volcánicas con políticas alternadas irregularmente en capa finas perfectamente estratificadas y dispuestas entre 1° y 3° casi horizontalmente (Bustillos, 2008).

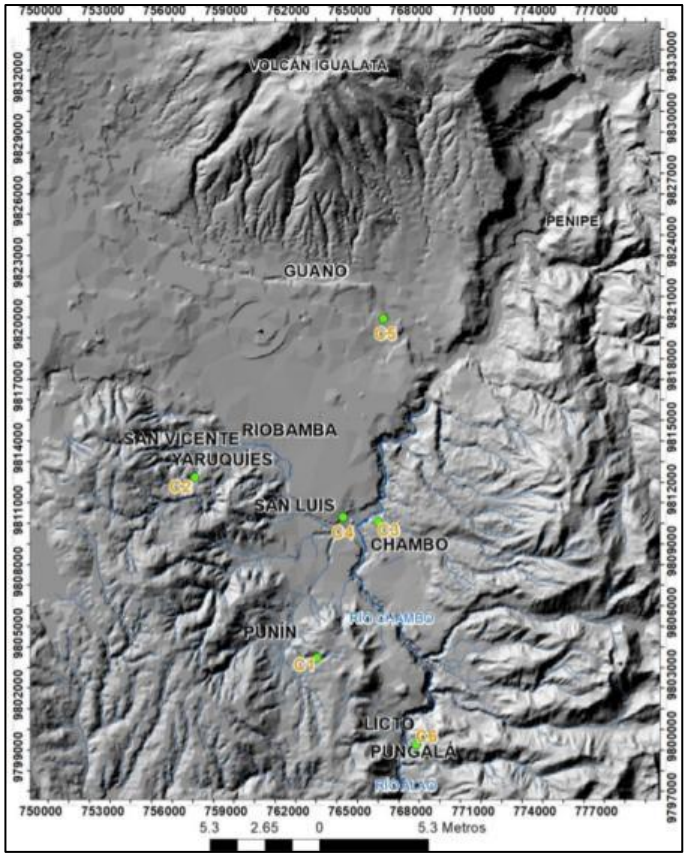


Figura 15. Columnas Estratigráficas De la Zona.

Tomado de (Bustillos, 2008)

3.2.4. Geomorfología.

La geomorfología es una rama independiente de la geología y parte de la geografía que estudia las distintas formas de la superficie terrestre, su campo de estudio está vinculado a otras ciencias por ende podemos decir que la geomorfología es una ciencia multidisciplinaria, la cual se centra en las formas del relieve para estudio con otras ciencias de la tierra como la hidrografía, la pedología, la glaciología entre otros. Puede abarcar incidencia de fenómenos bilógicos y antropológicos en el relieve.

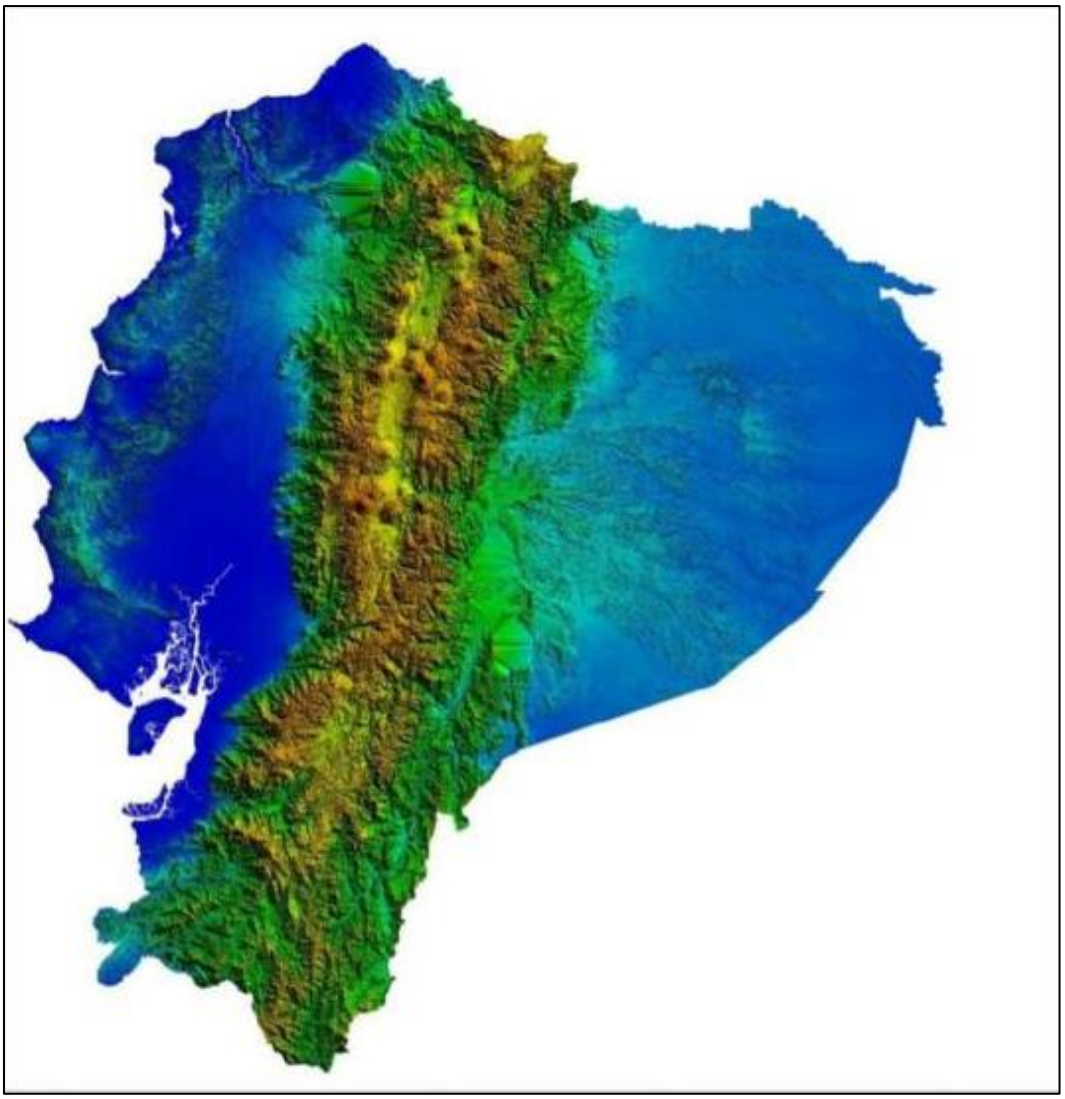


Figura 16. Modelo Digital Geomorfológico Del Ecuador.
Tomado de (Ministerio del Ambiente, 2013)

En el lugar donde se encuentra el proyecto la topografía es plana con una forma del terreno en forma triangular, con un relieve homogéneo, con una altitud que oscila entre los 2734 msnm y con una pendiente de alrededor del 4 %.

El cantón de Rumiñahui, así como la parroquia Yaruquies presentan una geomorfología de Andes con un relieve de montaña un macro relieve de serranía y un meso relieve con colinas altas, cuestas, vertientes, crestas, escarpes y gargantas según el Ministerio del Ambiente en su publicación modelo de unidades geomorfológicas para la representación cartográfica de ecosistemas del Ecuador continental, como lo muestra la siguiente tabla.

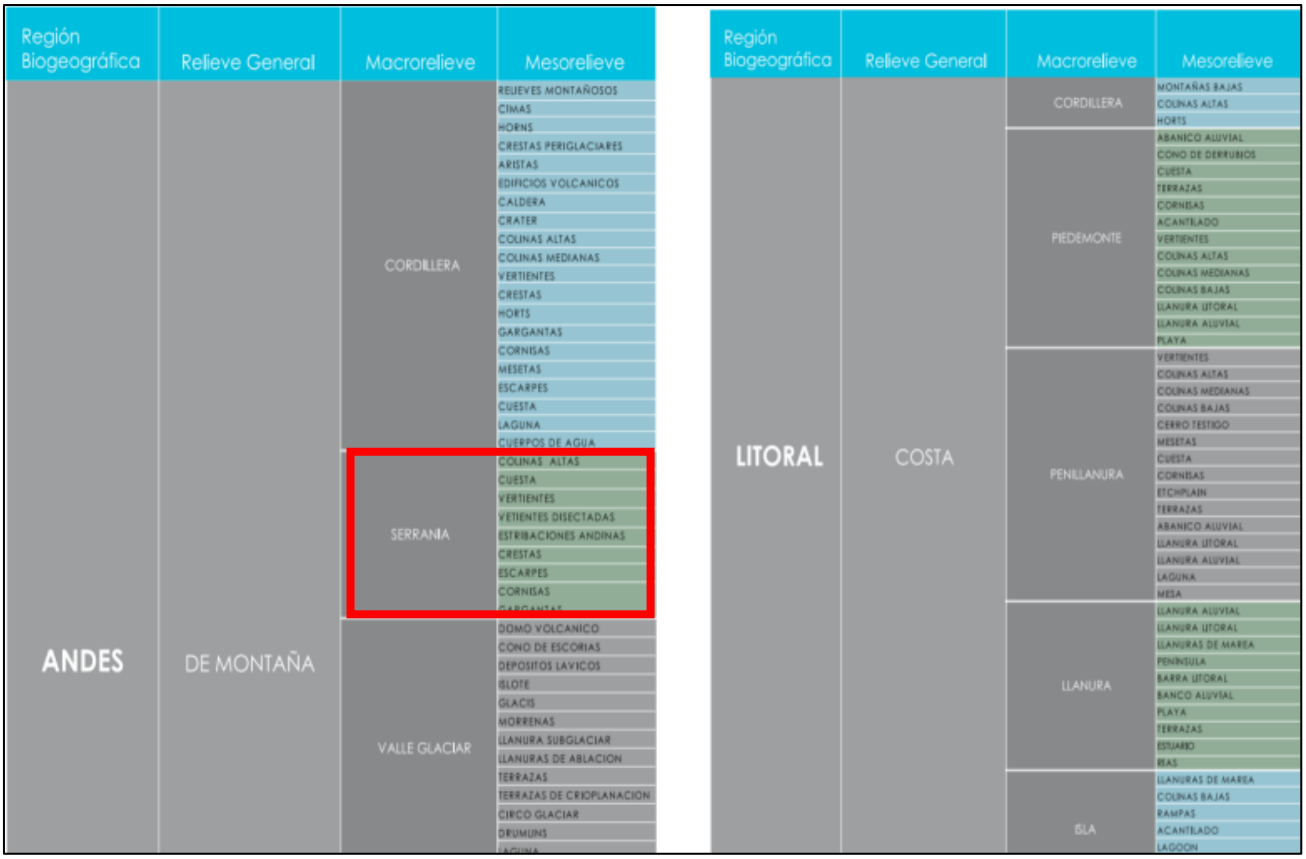


Figura 17. Unidades Geomorfológicas. Según la Zona.
Tomado de (Ministerio del Ambiente, 2013)

Se puede decir que el presente proyecto tiene un relieve general de montaña; la cual proviene por sus elevaciones y escarpados los cuales corresponden a la región de los Andes, Para su macro relieve corresponden relieves que forman parte de una serie o sistema montañosos que están compuestos principalmente por cordales montañosos, en su meso relieve tienen colinas bajas las cuales son unidades morfológicas con una topografía suavemente ondulada con una diferencia de altura de 5 -10 m con una pendiente entre 3 – 7 %

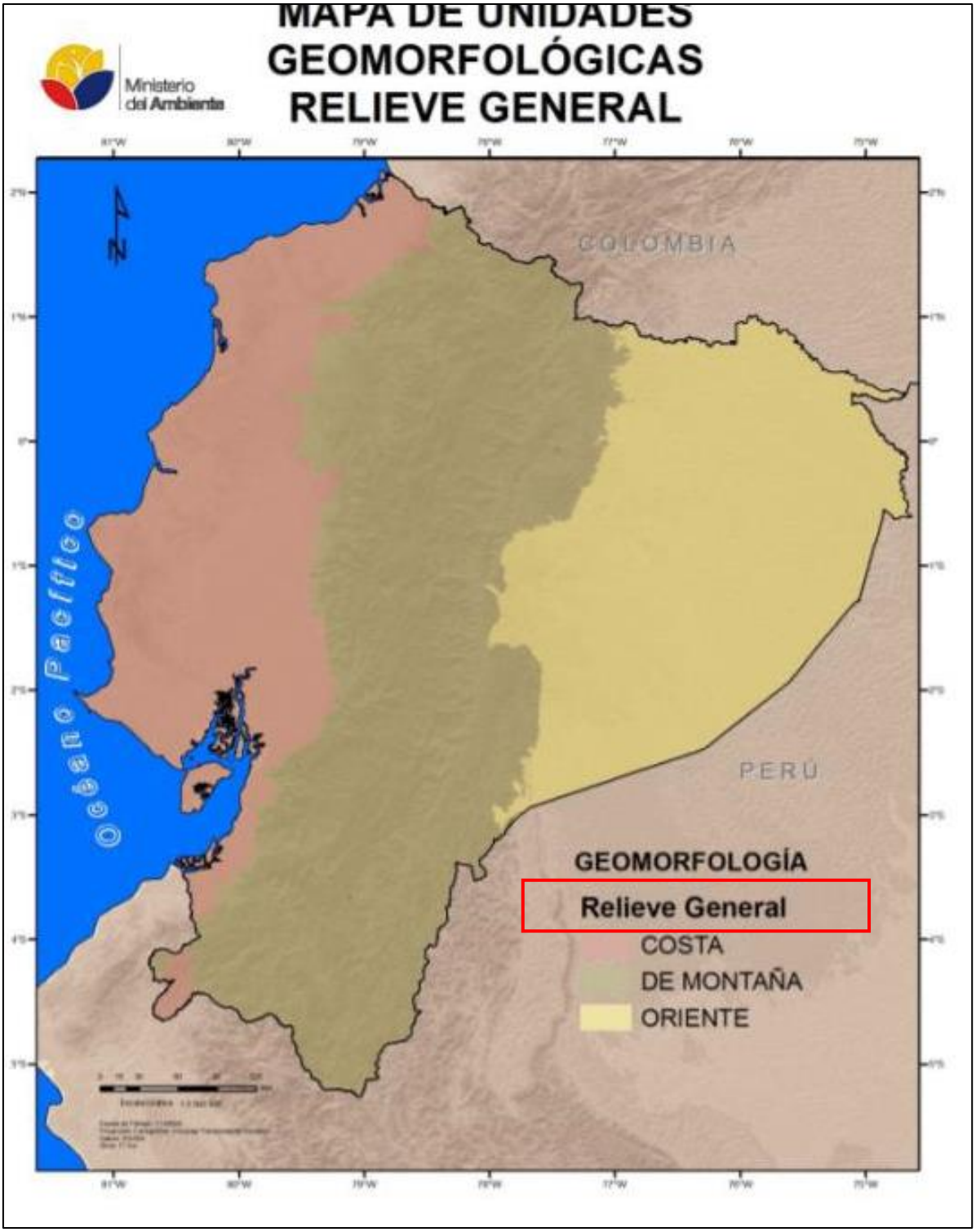


Figura 18 Mapa De Unidades Geomorfológicas De Relieve General.

Tomado de (Ministerio del Ambiente, 2013)

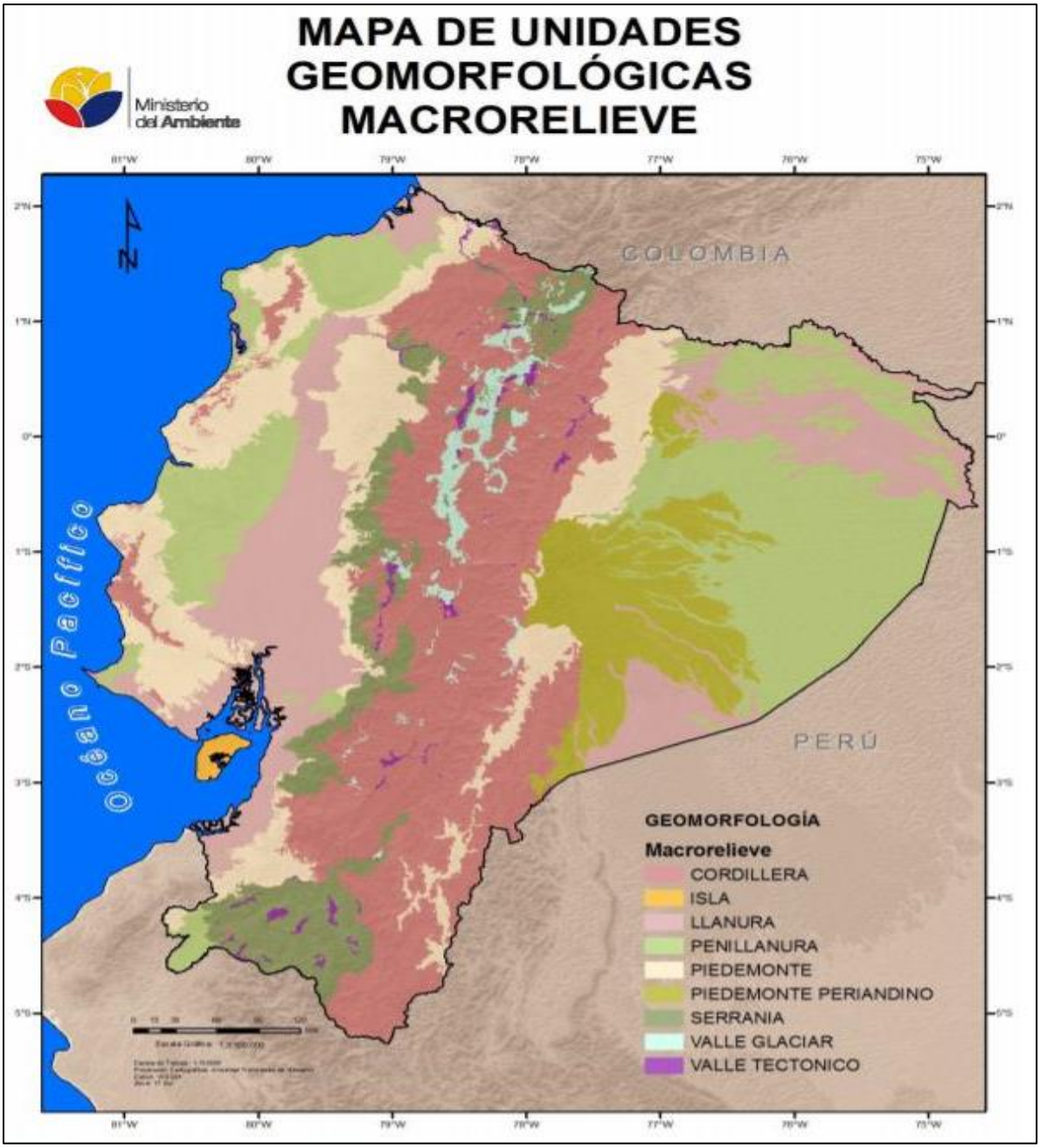


Figura 19 Mapa De Unidades Geomorfológicas Macrorelieve.
Tomado de (Ministerio del Ambiente, 2013)

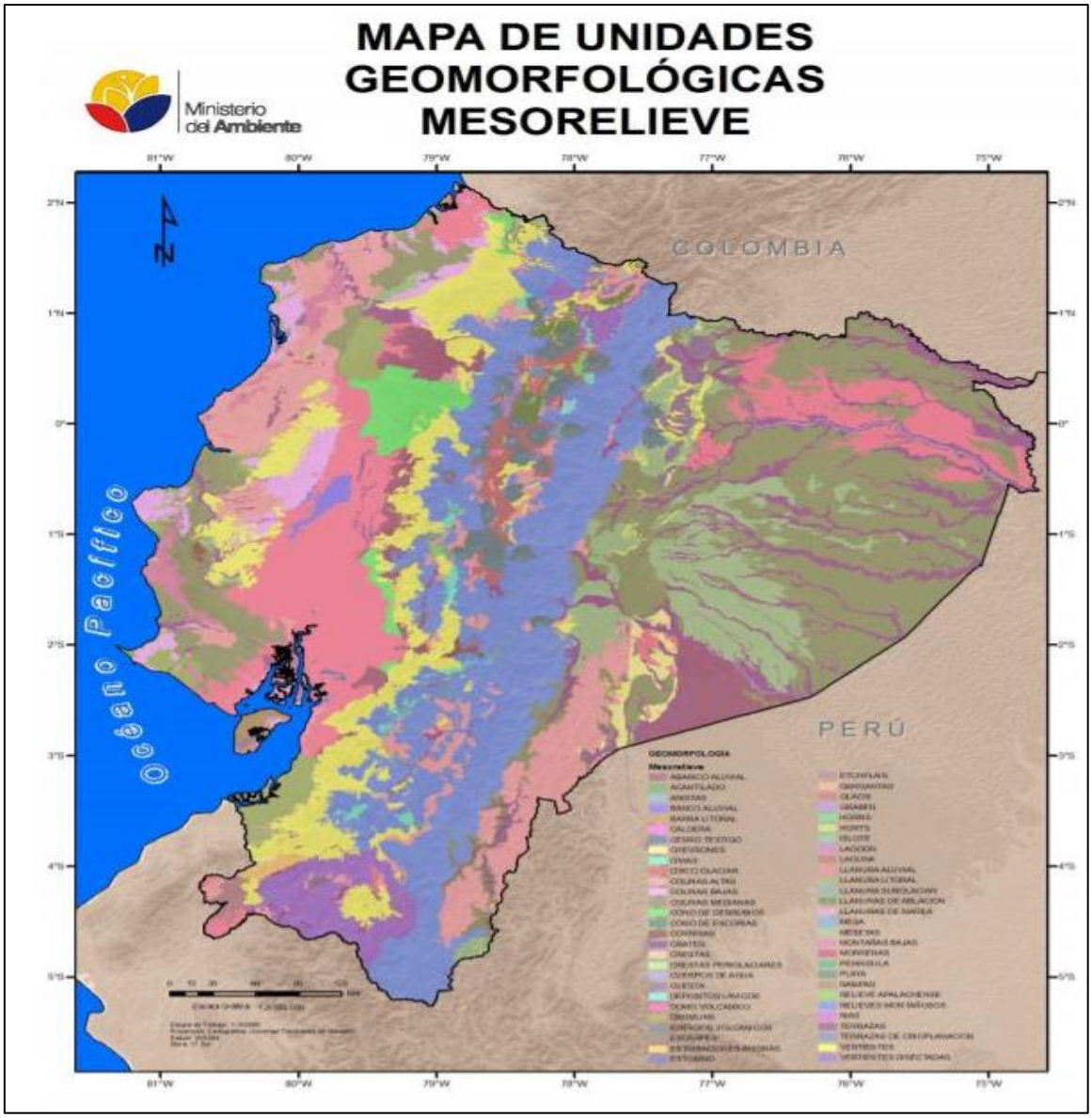


Figura 20. Mapa De Unidades Geomorfológicas Mesorelieve.
Tomado de (Ministerio del Ambiente, 2013)

3.2.5. Climatología.

La climatología es la rama de la geografía y de las ciencias de la tierra que se ocupa en el estudio del clima y sus cambios en el año, tiene una gran diferencia con la meteorología (estudio del tiempo atmosférico) ya que apuntan a diferentes objetivos utilizando parámetros similares, se puede entonces comparar y contrastar estas ciencias diciendo que la climatología nos da un estudio del tiempo climático a corto plazo y la meteorología a largo plazo.

En la ciudad de Riobamba tenemos un clima cálido y nublado en los veranos, así como muy fríos en el invierno, para esta hermosa ciudad el clima se clasifica como Cfb por el sistema

Köppen-Geiger, su temperatura promedio está oscilando en los 14.0 ° C y la precipitación media aproximada es de 561mm.

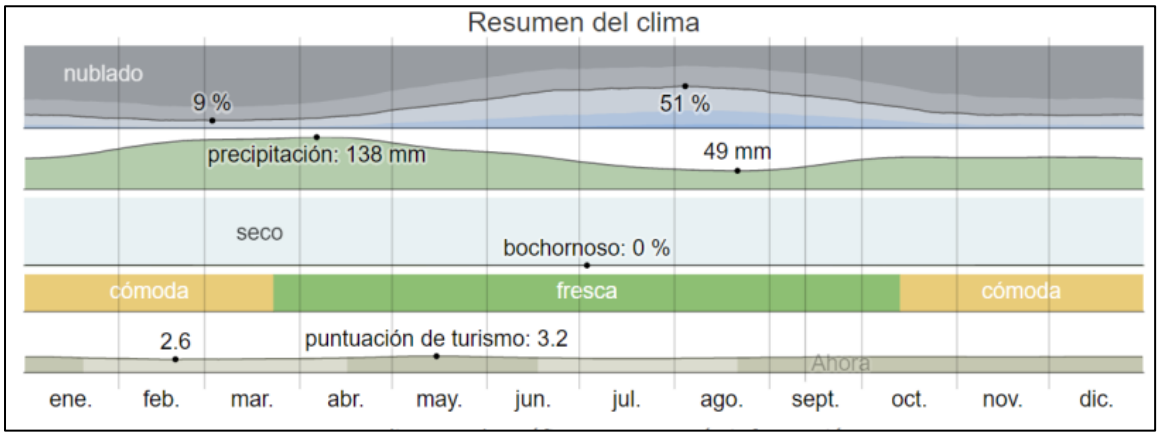


Gráfico 1. Resumen Anual Del Clima Riobamba. Tomado de (Weather Spark, 2019)

3.2.6. Temperatura.

La temperatura templada en esta zona dura aproximadamente 3 meses según el grafico número 37 y va desde el mes de octubre hasta enero , según datos históricos el día más caluroso del año en esta provincia es el 25 de noviembre con una temperatura promedio de 19 ° C, la temporada fresca dura alrededor de 2 meses y se encuentra entre junio y agosto su temperatura máxima promedio es de 17° C, el día más frio del año es el 2 de septiembre según datos históricos y su temperatura oscila en promedio los 7 ° C sin embargo en distintos años hemos tenido lecturas de hasta 0° C (Weather Spark, 2019).

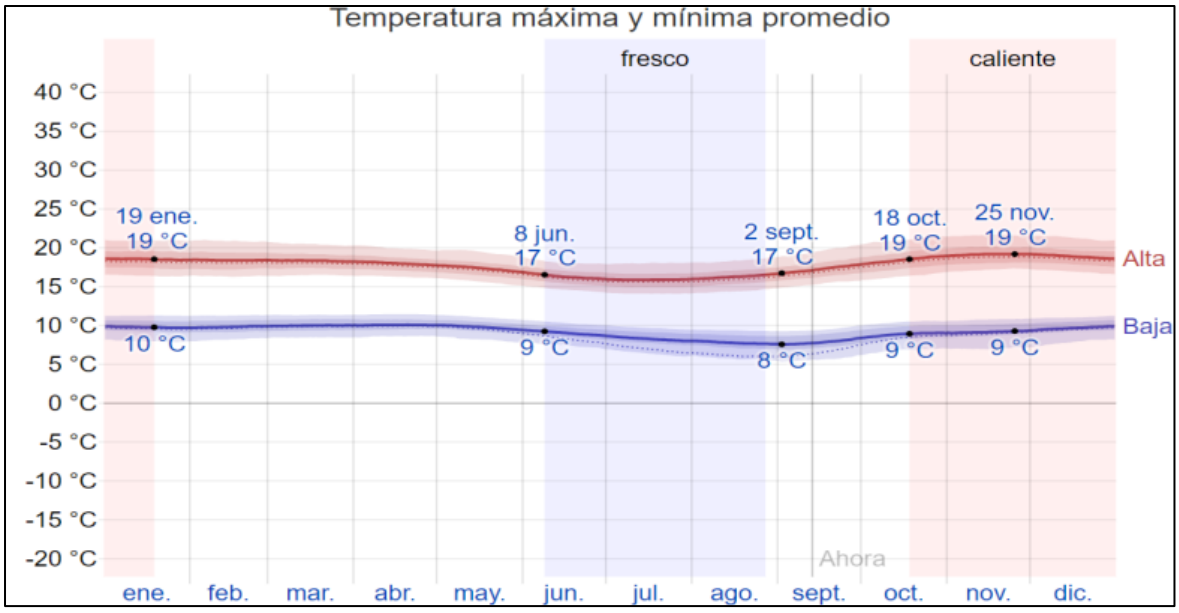


Gráfico 2. Temperaturas máximas y mínimas promedios ciudad de Riobamba. Tomado de (Weather Spark, 2019)

3.2.7. Precipitación.

Para la ciudad de Riobamba un día mojado corresponde a tener 1 milímetro de líquido siendo así la temporada más mojada o lluviosa de enero a junio con una probabilidad de más del 53% de llover, así como un 73% de probabilidad en los primeros días de abril, su contra en precipitación la sequía dura en promedio 7 meses de junio a enero y su probabilidad de lluvia es menor alas 30 % (Weather Spark, 2019).

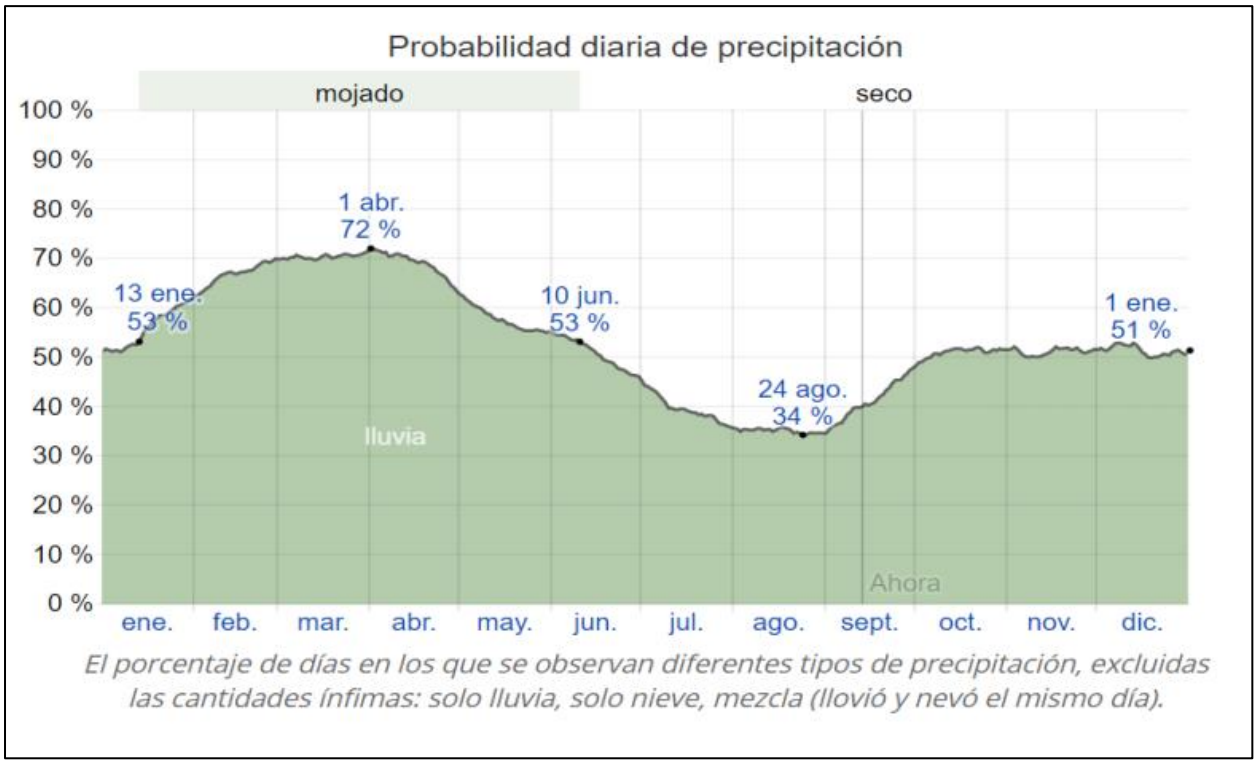


Gráfico 3 Resumen Precipitación Promedio Ciudad de Riobamba. Tomado de (Weather Spark, 2019)

3.2g.8. Análisis De zona sísmica.

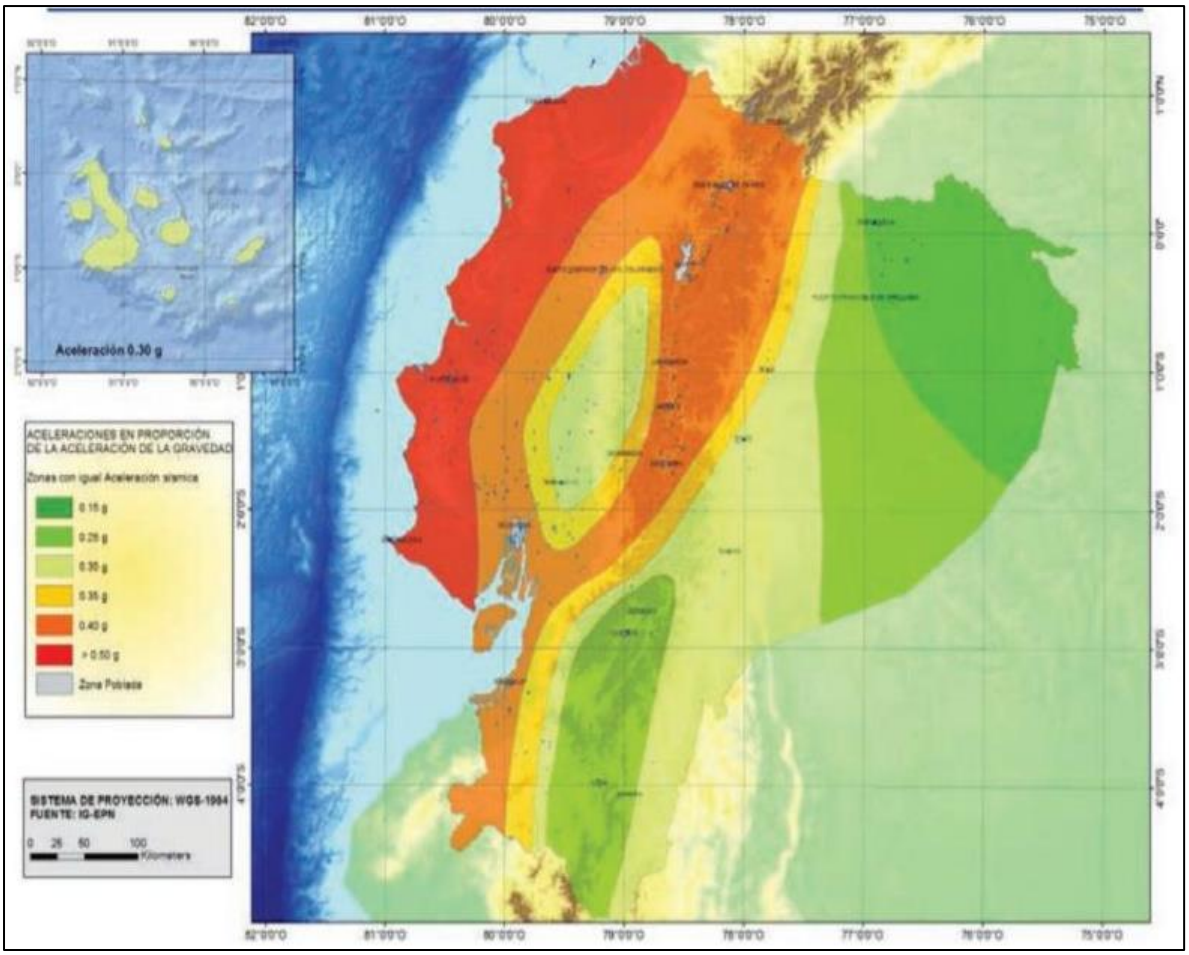


Gráfico 4. Mapa para Diseño Sísmico Norma Ecuatoriana de la Construcción. Toamdo de (NEC, 2015)

Para la ciudad de Riobamba como para la Parroquia Yaruquies observamos según los valores de zona sísmica que es de grado V es decir una intensidad sísmica muy alta con un factor Z=0.40 la cual se caracteriza por tener una amenaza sísmica alta (NEC, 2015).

Tabla 4.
Mapa de zonificación sísmica para Diseño

Zona sísmica	I	II	III	IV	V	VI
Valor factor Z	0.15	0.25	0.30	0.35	0.40	≥ 0.50
Caracterización del peligro sísmico	Intermedia	Alta	Alta	Alta	Alta	Muy alta

Nota: (NEC, 2015)

Tabla 5.
Mapa de zonificación sísmica Detallado

PUELA	PUELA	PENIPE	CHIMBORAZO	0.40
RIOBAMBA	GUANO	GUANO	CHIMBORAZO	0.40
ILAPO	ILAPO	GUANO	CHIMBORAZO	0.40
SAN GERARDO	SAN GERARDO DE PACAICAGUAN	GUANO	CHIMBORAZO	0.40
SAN ANTONIO DE BAYUSHIG	SAN ANTONIO DE BAYUSHIG	PENIPE	CHIMBORAZO	0.40
SANTA FE DE GALAN	SANTA FE DE GALAN	GUANO	CHIMBORAZO	0.40
SAN VICENTE	RIOBAMBA	RIOBAMBA	CHIMBORAZO	0.40
CHAMBO	CHAMBO	CHAMBO	CHIMBORAZO	0.40
PUNIN	PUNIN	RIOBAMBA	CHIMBORAZO	0.40
LICTO	LICTO	RIOBAMBA	CHIMBORAZO	0.40
PUNGALA	PUNGALA	RIOBAMBA	CHIMBORAZO	0.40
YARUQUIES	RIOBAMBA	RIOBAMBA	CHIMBORAZO	0.40
SAN LUIS	SAN LUIS	RIOBAMBA	CHIMBORAZO	0.40
JUAN DE VELASCO	JUAN DE VELASCO	COLTA	CHIMBORAZO	0.40

Nota: Tomado de Tomado de (NEC, 2015)

CAPÍTULO 4

4.1. Análisis e investigación de mercado

4.1.1. Introducción.

Una investigación de mercado tiene como concepto la recopilación de datos, identificación de variables, futuros clientes, tipo de productos etc.… para que un proyecto tenga una serie de aciertos con respecto al curso que tiene que llevar para su puesta a punto, en nuestro caso un proyecto inmobiliario, en la investigación que se realizara se definirá al tipo de cliente que podemos llegar, el tipo de edificación más óptimo para que nuestro dinero regrese a notros más rápidamente, así mismo identificar futuros problemas para contemplarlos en la puesta a punto del proyecto.

Según Benassini (2009) es de vital importancia este tipo de estudios para generar la mayor cantidad de información consiguiendo tener mayor éxito y generar alertas para evitar fracasos, traduciéndole a nuestro lenguaje es que a mayor información podemos manejar mejor el medio u entorno al cual estamos rodeados con lo cual podemos anticiparnos estratégicamente a futuros altercados o benéficos del medio y a si determinar al cliente idóneo, el tipo de vivienda y la cantidad de recursos que utilizaremos para ejecutar el proyecto.

4.1.2. Determinación de la demanda del proyecto.

4.1.2.1. Características del sector.

El proyecto SANTA MARIANITA se encuentra ubicado en la parroquia Yaruquies, Cantón Riobamba, Provincia de Chimborazo. La zona en donde se encuentra el terreno se encuentra entre las zonas con mayor crecimiento y desarrollo zona, no es una zona densamente poblada y se encuentra cercano a todo está provisto por todos los servicios básicos, así como un adoquinado hasta la entrada del terreno, tiene la particularidad de tener grandes residencias con lujosos acabados a sus alrededores, por todos estos factores tiene un gran potencial para proyectos inmobiliarios.

Cercano a la ubicación tenemos un adoquinado relativamente nuevo que une a las principales arterias de la ciudad como: la Av. Diego Rodríguez que nos conecta directamente a la principal arteria de la ciudad de Riobamba que es: Av. Pedro Vicente. Tenemos a 5 minutos caminando

una de las principales hosterías: Hostería las Manolas, así como a 10 minutos la muy conocida Quinta Macaji, a 13 minutos podemos llegar al casco colonial de la ciudad de Riobamba, así como a 15 minutos al ilustre municipio de Riobamba, nuestro terreno en auto propio está relativamente entre 5 a 10 minutos de cualquier banco o entidad Bancaria, así como de farmacias, centros comerciales y restaurantes conocidos en la misma ciudad.



Figura 21 Ilustre Municipio De Riobamba.
Tomada de (Google Maps, 2019)



Figura 22 Notaria 7 "Riobamba".
Tomado de Tomada de (Google Maps, 2019)



Figura 23. Hospital IESS Riobamba.
Tomado de Tomada de (Google Maps, 2019)



Figura 24. Solca Riobamba.

Tomada de (Google Maps, 2019)



Figura 25. Paseo Shopping Riobamba.

Tomada de (Google Maps, 2019)



Figura 26. Multiplaza Riobamba.

Tomada de (Google Maps, 2019)



Figura 27. Banco del Pichincha Riobamba.

Tomada de (Google Maps, 2019)



Figura 28 Produbanco Riobamba.
Tomada de (Google Maps, 2019)

4.1.3. Segmentación de los productos inmobiliarios de vivienda.

De acuerdo a los estudios realizados en el 2010 por el INEN para la provincia de Chimborazo el 74.1% de personas viven en una casa o villa esto en números se transforma a una cantidad de 136.65 mil personas, el resto de personas se dividen en mediagua, departamentos, cuartos etc (INEC, 2010).

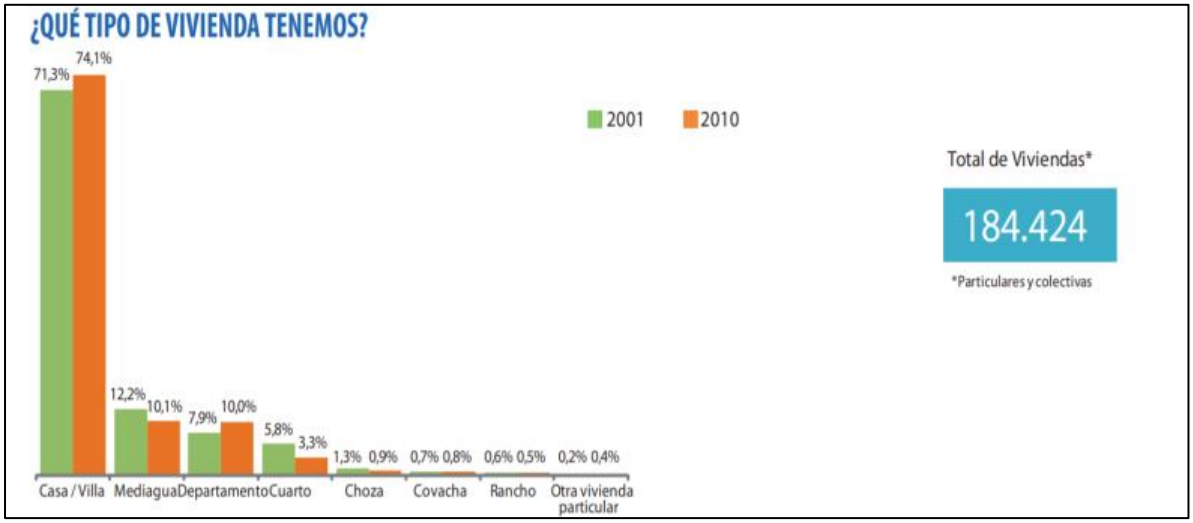


Gráfico 5. Tipo de Vivienda en la Ciudad de Riobamba
Tomado de (INEC, 2010)

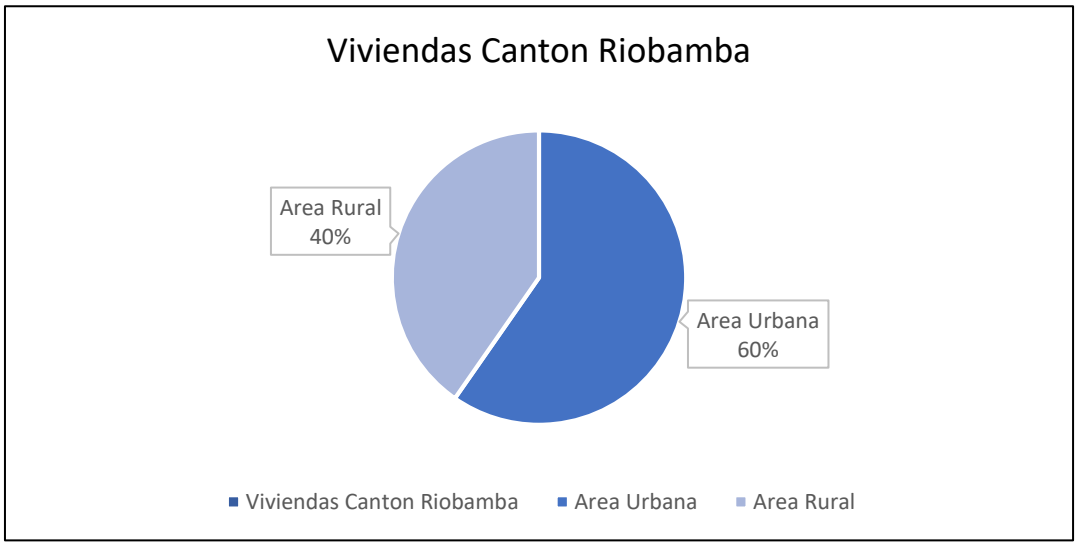


Gráfico 6. Vivienda Urbana Y Rural.
Elaborado por el autor

Localizándonos en la ubicación del proyecto es decir para la ciudad de Riobamba tenemos un total de 61.921 viviendas de las cuales 36.984 son en el área urbana y 24.937 en el área rural como lo podemos observar en el gráfico.

Al Realizar unas encuestas en el sector en donde ser realizara el proyecto pudimos observar los siguientes resultados.

Tabla 6 .
Tendencia de Vivienda Cantón Riobamba

Tendencia de Vivienda Cantón Riobamba	Hogares	%
Propia V totalmente pagada	218.95	59.20
Arrendada	56.59	15.30
Prestada o cedida (no pagada)	40.31	10.90
Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)	34.03	9.20
Propia V la esté pagando	17.01	4.60
Por servicios	2.59	0.70
Arrendada Anticresis	0.37	0.10
Total	369.84	100.00

Nota: Elaborado por Esteban Pacheco

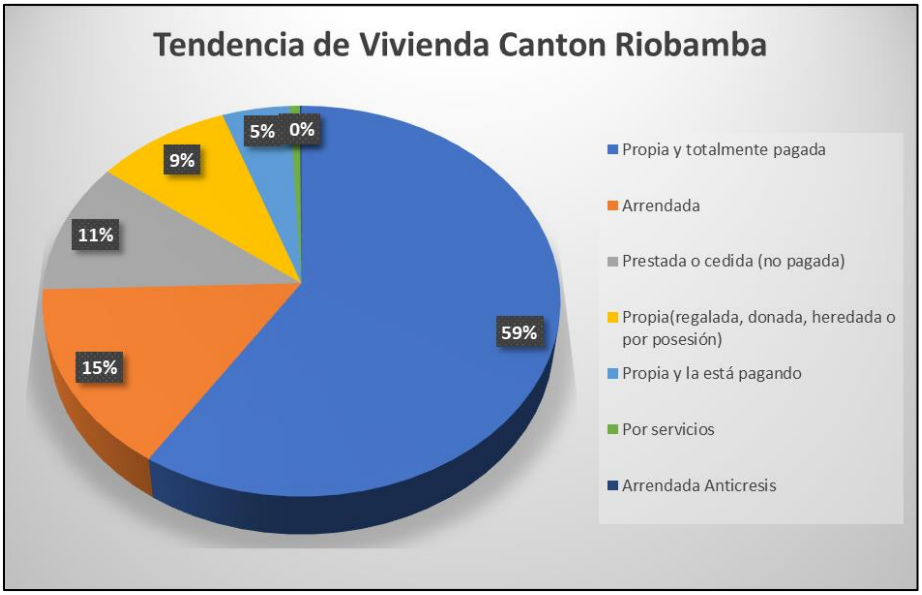


Gráfico 7. Tendencia de Vivienda Cantón Riobamba.
Elaborado por Esteban Pacheco

Podemos observar que el nivel de arriendo es del 15% y que el 11% esta prestada o cedida por algún familiar es decir tenemos un nicho de mercado del 26% al cual nuestro producto podría gustarle, sin embargo, aún debemos determinar qué tipo de vivienda están dispuestos a pagar este nicho de mercado.

El promedio de arriendo mensual actual en la ciudad de Riobamba haciendo un promedio entre casas y departamentos entre 100 m^2 hasta 200 m^2 es de $360 aproximadamente, estos valores tienen un impacto positivo en la compra de vivienda para inversión por la rentabilidad mensual que producen, es decir que la mayoría de personas que arriendan tendrían la posibilidad de adquirir una vivienda propia tanto para vivir o como inversión a futuro.

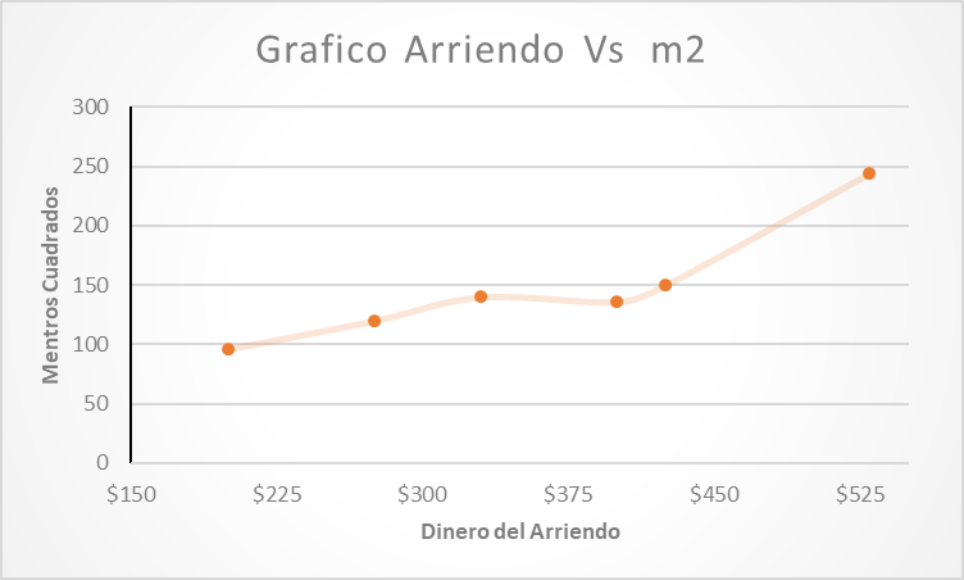


Gráfico 8. Arriendo vs m2 Cantón Riobamba. Elaborado por Esteban Pacheco

La Preferencia de tipo de casas que la comunidad del sector desearía comprar a futuro es de 68% y estas son unifamiliares grandes con tendencia de acabados de lujo con patios amplios que contengas bellos jardines y buena vista, como el grafico 55 que es un claro ejemplo de las casas en donde se ubicara el proyecto.

Tabla 7
Preferencia de casa a Adquirir

Preferencia del Tipo de Casas A Adquirir	**%**
casa De Lujo	14
Casa Costo Alto	68
Casa Costo Medio	10
Casa Costo Típico	5
Casas Costo Ba	2
Departamentos	1

Nota: Elaborado por Esteban Pacheco

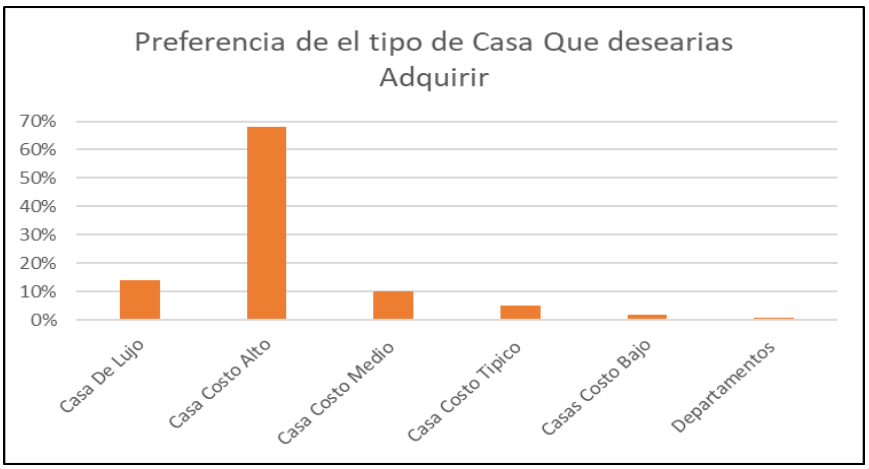


Gráfico 9. Preferencia de casa a Adquirir. Elaborado por Esteban Pacheco



Figura 29. Tendencia de Casas Del Sector**.**

Tomada de (Google Maps, 2019)

Además, los potenciales clientes tienen una marcada preferencia, el 92% por construcciónes nuevas frente a la alternativa de usada que presenta un 8 %, tal como lo muestra el grafico siguiente.



Gráfico 16. Estado en que se compraría la vivienda.
Elaborado por Esteban Pacheco

La gran mayoría 77.4 compraría la vivienda ya terminada, mientras que el 15.9% lo haría durante la construcción y un 6.7% en planos.

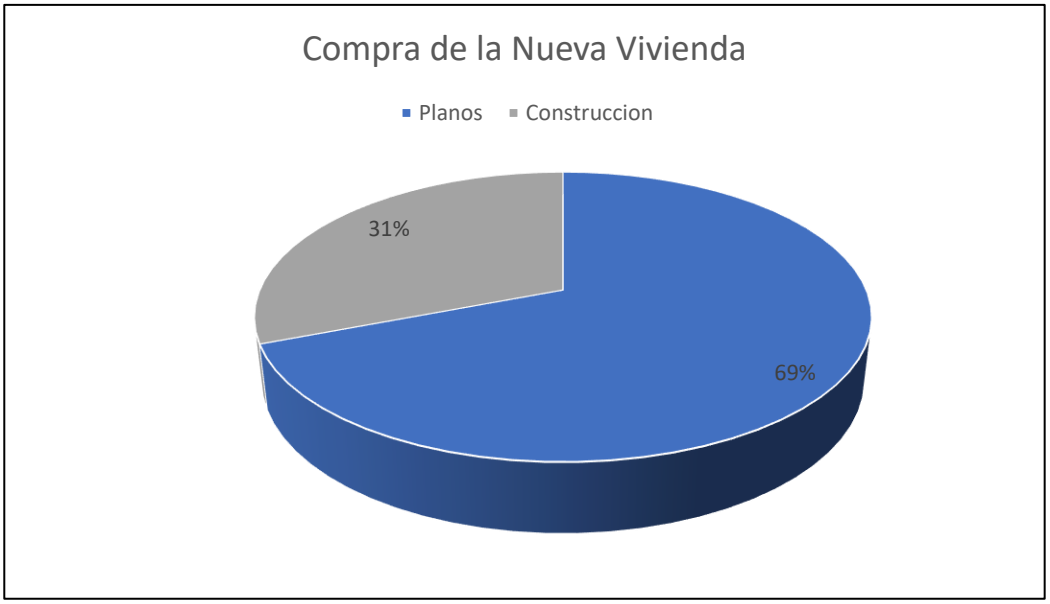


Gráfico 17. Compra de la nueva vivienda.

Elaborado por Esteban Pacheco

4.1.4. Características del Segmento.



Figura 30. Mapa esquemático de La Ciudad de Riobamba.
(Google Maps, 2019)

En los últimos años, la ciudad de Riobamba, viene experimentando un creciente desarrollo inmobiliario, para esto es el reflejo de las nuevas edificaciones que van apareciendo en distintos sectores de la ciudad, tanto en la parte urbana como en la parte rural o perimetral.

El sector de las Acacias que se encuentra en la parte noreste de la ciudad mantiene mayor preferencia para la compra de una vivienda seguido por el sector de los Álamos con un total del 40.2%, la muestra midió el porcentaje según barrios y se tomó el de mayor incidencia para la localización del proyecto.

Tabla 8
Nivel socioeconómico

	Nivel Socioeconómico (%)					
Sector	Tomado	Alto	Medio Alto	Medio	Medio Bajo	Bajo
Norte	40.2	40.2	43	49.1	43.9	38.8
Sur	29.6	0	3.5	29.6	18.4	17.4
Centro	30.6	0	17.7	30.6	19.9	15.3
Alrededores	33.4	33.4	22.7	17.6	85.9	56.7

Nota: Elaborado por Esteban Pacheco

4.1.5. Nivel de ingresos y capacidad de pago.

Las personas tiene como sueño tener una vivienda propia, seas esta un departamento o una casa, esto incentiva a ver la manera de cómo obtenerla es así que según los índices del gobierno un (98%) de las personas requieren un crédito bancario puede ser este público o privado, el (0.5%) tiene la capacidad de pago para hacerlo al contado y el (1.5%) restante lo hace de 2 tipos de manera el primero con entidades en las cuales se pagan cuotas mensuales hasta cumplir un porcentaje para la entrega y en este lapso hay sorteos para dar la vivienda con anterioridad y la segunda es mediante canjes con otros bienes , sin embargo por las facilidades y las medidas tomadas por el gobierno el crédito hipotecario con la banca pública (BIESS) es la mejor alternativa para obtener una vivienda propia.

Tabla 9
Dinero Para la Obtención de una Vivienda

Dinero Para la Obtención de una Vivienda	
Crédito con la Banca	98%
Consorcios o Mutualistas	2%
Al contado	1%

Gráfico 10. Dinero Para la Obtención de una Vivienda. Elaborado por Esteban Pacheco



Los requisitos que actualmente tiene el BIESS (2019) para otorgar un crédito son los siguientes:

- El afiliado debe tener treinta y seis (36) aportes.
- Tener 12 últimas aportaciones consecutivas.
- Si es representante legal de una empresa no debe tener obligaciones pendientes.
- Estar dentro del límite de edad requerido (75 años)
- No tener préstamo hipotecario vigente con el IESS o BIESS en MORA.
- No tener un préstamo hipotecario vigente adquirido bajo la modalidad de compra o redescuento de cartera con el IESS o BIESS.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para vivienda terminada en trámite.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para construcción de vivienda en trámite.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para remodelación y ampliación de vivienda en trámite.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Sustitución de Hipoteca.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Adquisición de Terreno.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Adquisición de Terreno y Construcción.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Adquisición de Inmueble.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Vivienda Terminada Hipotecada.
- No tener en curso una Línea de Crédito para Construcción de Vivienda y/o inactiva la tabla de amortización del préstamo hipotecario concedido.

- No tener valores pendientes de pago por concepto de gastos instrumentación en solicitudes anuladas de Préstamo Hipotecario con el IESS o BIESS.
- No tener Obligaciones Vigentes como Garante o Fiador por concepto de Préstamos Hipotecarios para Voluntarios.
- No tener dividendos de préstamos con el IESS o BIESS en mora.
- Existencia de Préstamos Quirografarios vigentes con el IESS concedidos a través del Sistema Antiguo del IESS.
- Existencia de Préstamos Quirografarios vigentes con el IESS concedidos a través de Historia Laboral o con el BIESS.
- No estar registrado en la base de datos del IESS con una enfermedad degenerativa.
- Usted debe aprobar la calificación crediticia del BIESS.

Dentro del (98%) de personas que desean un crédito para obtener su vivienda podemos deducir que el (91,0%) del (98%) estarán en la disposición de dar una cuota de entrada para la compra de la vivienda para reducir el tiempo del crédito , el tiempo máximo para el pago de estos créditos esta alrededor de los 25 años dependiendo en el lugar que se vaya a realizar el crédito, sin embargo la mayor cantidad de compradores se centra en obtener un crédito hasta los 15 años , seguido de 10 años plazo para que las deudas no se vuelvan eternas.

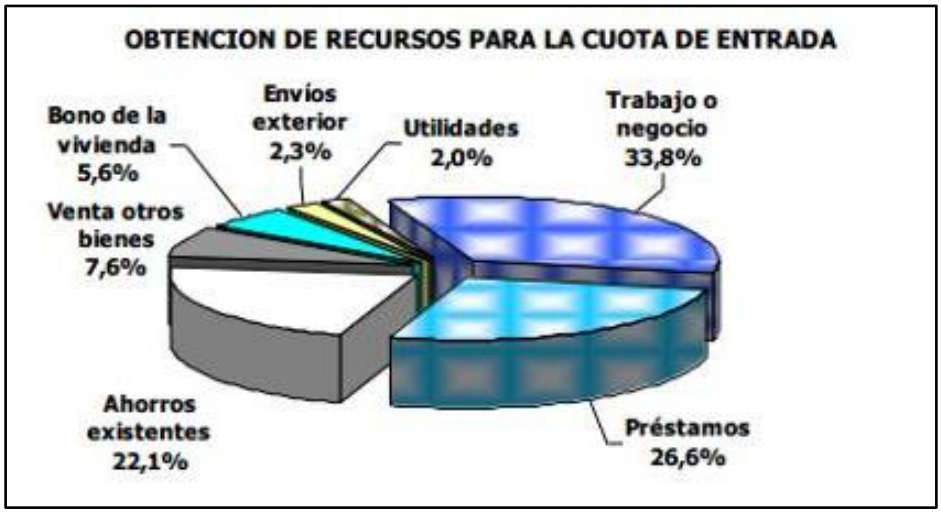


Gráfico 11. Obtención de Recursos Para la Cuota de Entrada.
Tomado de (Gamboa & Asociados., 2016)

Como podemos observar en el grafico 58 el recurso para la obtención de la cuota inicial viene en su gran mayoría por el trabajo o negocio que se identifica con un sueldo promedio mensual, tras esto le sigue préstamos para completar los ahorros y en ciertos casos bonificaciones y o u bonos. Recaudando al final el total del dinero para la cuota inicial.

El Proyecto Santa Marianita se enfocará en un sector socio económico medio alto y alto, por el tipo de acabados, ubicación y servicios que ofrece.

4.1.6. Perfil del cliente.

El proyecto Santa Marianita se enfoca claramente en buscar el mejor tipo de edificación para obtener el mejor redito posible y llegar al consumidor deseado el cual tiene como perfil ser un profesional de nivel socio económico medio alto y alto, comerciantes con alta capacidad de pago y empresarios que deseen tener una casa para relax, cuyos miembros deben tener las siguientes características:

Tabla 10
Perfil del cliente

Perfil Del Cliente	
Ingreso Mínimo Familiar:	$2.000.00
Integrantes de la Familia:	2 a 3 integrantes
Formación del Jefe (s) de Familia:	Profesional, mínimo 3er nivel, Dueño de negocios con capacidad de pago
Ocupación:	Ejecutivo edad media, o comerciante
Valores Requeridos de la vivienda:	Estatus
	Seguridad
	Comodidad
	Cercanía a servicios
	Arquitectura
	Conectividad y Accesos

Nota: Elaborado por Esteban Pacheco

4.1.7. Perfil la edificación.

Según un muestreo realizado a las personas del sector se puede determinar que la mejor edificación para la zona serán casas con excelentes acabados, grandes espacios y amplios jardines debido a que esta zona es una zona no densamente poblada con un estatus económico medio alto – alto.

Tabla 11
Preferencia de compra

Qué Tipo De Vivienda Le Gustaría Comprar

Edificación	Cantidad	Porcentaje
Apartamentos	0	0%
Casas Independientes	3	30%
Casas en Conjunto	7	70%
Multifamiliares	0	0%

Nota: Elaborado por Esteban Pacheco

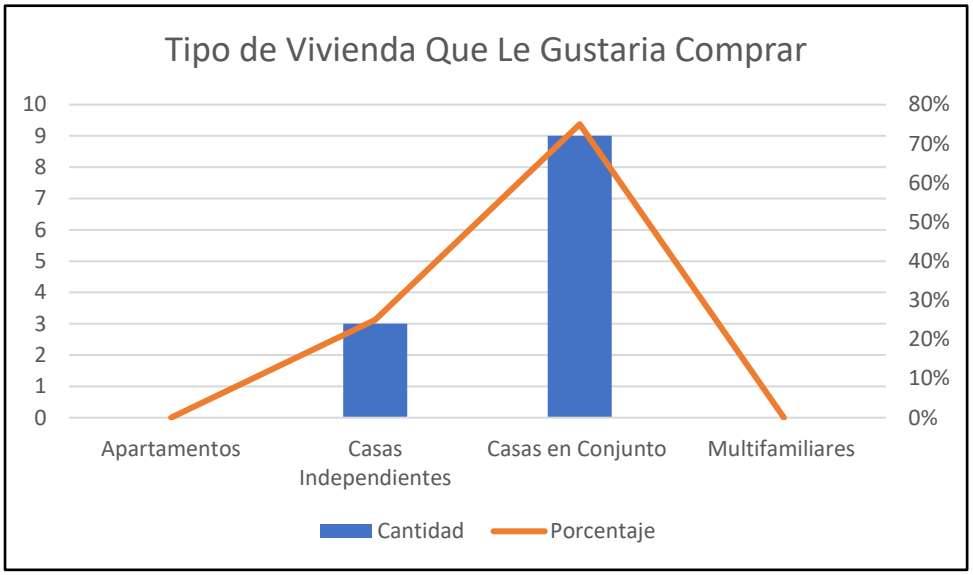


Gráfico 12. Preferencia de vivienda. Elaborado por Esteban Pacheco

Podemos deducir claramente que para el proyecto Santa Marianita la mejor edificación a construirse son viviendas tipo casa que podrían ser casas independientes o casa dentro de un conjunto por la predominación de este tipo de vivienda analizaremos a la competencia de la zona.

4.1.8. Características de la competencia.

Se analizará las condiciones actuales del mercado inmobiliario de la zona de influencia del estudio debido a que se tomó como decisión que el mejor tipo de vivienda son las casas.

4.1.9. Análisis comparativo de los líderes en la zona del proyecto.

En la zona de influencia podemos observar que las casas y conjuntos de vivienda aledaños se encuentran culminados y habitados, igualmente se puede observar otros proyectos en construcción, los cuales se podrían ver como potenciales competidores.

La oferta actual de proyectos de la misma línea en el sector es equiparada, se han registrado 2 aledaños en construcción y 3 ya construidos, los cuales tienen similares características y sus ubicaciones son prácticamente colindantes con nuestro terreno.

Debido a la localización del proyecto Santa Marianita y al ser un sector perimetral no se observan departamentos ni multifamiliares, en su mayoría los proyectos tienen amplios terrenos y la gran mayoría de lotes se están convirtiendo en conjuntos de hasta casas grandes

con acabos de lujo y semi de lujo, hay ciertas construcciónes con un tipo de vivienda de casa individual un poco más pequeñas en las cuales predominan sus fachadas y sus acabados, podemos complementar diciendo que para este sector en su totalidad las viviendas se manejan con el mismo estilo es decir techos de teja y grandes ventanales finalizando esta ubicación a futuro tiene una gran plusvalía como lo demostramos en capítulos anteriores.

4.1.10. Fichas de proyectos aledaños.

Tabla 12
Fichas de Proyectos Aledaños

DATOS DEL PROYECTO			
UBICACIÓN		**IMAGEN**	
			
Nombre del Proyecto		**Promotor**	
Conjunto Terra Sol			
DIRECCION:	Quintas el Batan	**EMAIL:**	
		TELEFONOS:	
TIPO DE PROYECTO:	Conjunto de Casas	**NUMERO DE PISOS:**	2
UNIDADES:	4	**ESTADO DE EJECUCION:**	Teerminado
FECHA DE INICIO:		**FECHA DE ENTREGA:**	

MIX DEL PRODUCTO			
TIPO	**U**	**AREA**	**PRECIO APROX**
Casas con 4 dormitorios	8	(165-200)m2	200000 $

CARACTERISTICAS	
Casas con 4 dormitorios	3 dormitorios , 1 dormitorio de servicio, Sala, Comedor, Cocina, Cuarto de estudio, Sala de television, Jardines, Patio , 5 Baños

ABSORCION DE MERCADO			
Vendidos	Todos	VELOCIDAD DE VENTA	

FINANCIAMIENTO	
TIPO	

FINANCIAMIENTO			
ESTRUCTURA	Hormigon Armado	**AISLAMIENTO ACUSTICO**	No
PAREDES	Mamposteria de Bloque	**PARQUEADERO DE VISITAS**	Si
VENTANERIA	Laminado	**BLACON**	Si
PISO INGRESO COMUN	Grano lavado	**GAS CENTRALIZADO**	No
PISO INGRESO SOCIAL	Grano lavado	**SISTEMA INTERNET**	Si
PISO / PARED COINA	Porcelanato	**PLANTA ELECTRICA**	Si
PISO / PARED BAÑO	Porcelanato	**SIST. ANTINCENDIOS**	No
PISO DORMITORIO	Bambu	**SALA COMUN**	No
SANITARIO GRIFERIA	Graiman	**AREAS VERDES**	Si
PUERTAS	Madera	**AREA BBQ**	Si
TUMBADO	Gypsum	**GYM**	No
MUEBLES DE COCINA	Madera	**AREA DE LAVADO**	Si
MESON COCINA BAÑO	Granito	**BOMBA**	Si
TUBERIAS	Cobre	**ASCENSOR**	No
GUARDIANIA	Si	**JACUZZI**	Si
CONSERJERIA	Si	**OTROS**	
BODEGA	Si		

Nota: Elaborado por Esteban Pacheco

Tabla 13

Fichas de Proyectos Aledaños

DATOS DEL PROYECTO			
UBICACIÓN		**IMAGEN**	
			
Nombre del Proyecto		**Promotor**	
		Arq.Luis Calpi	
DIRECCION:	Quintas el Batan	**EMAIL:**	
		TELEFONOS:	
TIPO DE PROYECTO:	Casa	**NUMERO DE PISOS:**	2
UNIDADES:	1	**ESTADO DE EJECUCION:**	Estructura Metalica
FECHA DE INICIO:		**FECHA DE ENTREGA:**	nov-19

MIX DEL PRODUCTO			
TIPO	**U**	**AREA**	**PRECIO APROX**
Casa 3 Dormitorios	1	(150)m2	145000 $

CARACTERISTICAS	
Casa 3 Dormitorios	43dormitorios , Sala, Comedor, Cocina, Cuarto de estudio, Sala de television,

ABSORCION DE MERCADO			
Vendidos	Todo	VELOCIDAD DE VENTA	

FINANCIAMIENTO	
TIPO	
Credito 80 % con el Biess y 20 % mediante fondos privados	

FINANCIAMIENTO			
ESTRUCTURA	Hormigon Armado	**AISLAMIENTO ACUSTICO**	No
PAREDES	Mamposteria de Bloque	**PARQUEADERO DE VISITAS**	Si
VENTANERIA	Laminado	**BLACON**	No
PISO INGRESO COMUN	Cemento Alisado	**GAS CENTRALIZADO**	No
PISO INGRESO SOCIAL	Cemento Alisado	**SISTEMA INTERNET**	Si
PISO / PARED COCINA	Porcelanato	**PLANTA ELECTRICA**	No
PISO / PARED BAÑO	Porcelanato	**SIST. ANTINCENDIOS**	No
PISO DORMITORIO	Alfombra	**SALA COMUN**	No
SANITARIO GRIFERIA	Edesa	**AREAS VERDES**	Si
PUERTAS	Melaminico	**AREA BBQ**	No
TUMBADO	Gypsum	**GYM**	No
MUEBLES DE COCINA	Modulares	**AREA DE LAVADO**	Si
MESON COCINA BAÑO	Granito	**BOMBA**	Si
TUBERIAS	Cobre	**ASCENSOR**	No
GUARDIANIA	No	**JACUZZI**	No
CONSERJERIA	No	**OTROS**	
BODEGA	Si		

Nota: Elaborado por Esteban Pacheco

Tabla 14

Fichas de Proyectos Aledaños

DATOS DEL PROYECTO			
UBICACIÓN		**IMAGEN**	
			
Nombre del Proyecto		**Promotor**	
Conjuto Nuevo Horizonte		Poinmoliaria Inducontruc	
DIRECCION:	Quintas el Batan	**EMAIL:**	
		TELEFONOS:	
TIPO DE PROYECTO:	Conjunto De Casas	**NUMERO DE PISOS:**	2
UNIDADES:	1	**ESTADO DE EJECUCION:**	Desbanque
FECHA DE INICIO:		**FECHA DE ENTREGA:**	
MIX DEL PRODUCTO			
TIPO	**U**	**AREA**	**PRECIO APROX**
Casa 3-4 Dormitorios	4	(180)m2	175000 $
CARACTERISTICAS			
Casa 3-4 Dormitorios	4-3dormitorios , Sala, Comedor, Cocina, Cuarto de estudio, Sala de television,		
ABSORCION DE MERCADO			
Vendidos	Todo	VELOCIDAD DE VENTA	
0			
FINANCIAMIENTO			
TIPO	**Caracteristicas**		
30% Entrada, 70% Financiamiento			
FINANCIAMIENTO			
ESTRUCTURA	Hormigon Armado	**AISLAMIENTO ACUSTICO**	No
PAREDES	Mamposteria de Bloque	**PARQUEADERO DE VISITAS**	Si
VENTANERIA	Laminado	**BLACON**	SI
PISO INGRESO COMUN	Bloque decorativo	**GAS CENTRALIZADO**	No
PISO INGRESO SOCIAL	Bloque decorativo	**SISTEMA INTERNET**	Si
PISO / PARED COCINA	Ceramica	**PLANTA ELECTRICA**	No
PISO / PARED BAÑO	Ceramica	**SIST. ANTINCENDIOS**	No
PISO DORMITORIO	Piso Flotante	**SALA COMUN**	SI
SANITARIO GRIFERIA	FV	**AREAS VERDES**	Si
PUERTAS	Melaminico	**AREA BBQ**	SI
TUMBADO	Gypsum	**GYM**	No
MUEBLES DE COCINA	Modulares	**AREA DE LAVADO**	Si
MESON COCINA BAÑO	Marmolina	**BOMBA**	Si
TUBERIAS	Cobre	**ASCENSOR**	No
GUARDIANIA	Si	**JACUZZI**	No
CONSERJERIA	SI	**OTROS**	
BODEGA	Si		

Nota: Elaborado por Esteban Pacheco

Tabla 15
Fichas de Proyectos Aledaños

DATOS DEL PROYECTO			
UBICACIÓN		IMAGEN	
			
Nombre del Proyecto		Promotor	
DIRECCION:	Quintas el Batan	EMAIL:	
		TELEFONOS:	
TIPO DE PROYECTO:	Casa	NUMERO DE PISOS:	3
UNIDADES:	1	ESTADO DE EJECUCION:	Terminada
FECHA DE INICIO:		FECHA DE ENTREGA:	
MIX DEL PRODUCTO			
TIPO	U	AREA	PRECIO APROX
Casa 5 Dormitorios	1	(300)m2	335000 $
CARACTERISTICAS			
Casa 5 Dormitorios	5 dormitorios , Sala, Comedor, Cocina, Cuarto de estudio, Sala de television,		
ABSORCION DE MERCADO			
Vendidos	Todo	VELOCIDAD DE VENTA	
FINANCIAMIENTO			
TIPO			
FINANCIAMIENTO			
ESTRUCTURA	Hormigon Armado	AISLAMIENTO ACUSTICO	No
PAREDES	Mamposteria de Bloque	PARQUEADERO DE VISITAS	Si
VENTANERIA	Laminado	BLACON	No
PISO INGRESO COMUN	Bloque decorativo	GAS CENTRALIZADO	No
PISO INGRESO SOCIAL	Bloque decorativo	SISTEMA INTERNET	Si
PISO / PARED COCINA	Porcelanato	PLANTA ELECTRICA	No
PISO / PARED BAÑO	Porcelanato	SIST. ANTINCENDIOS	No
PISO DORMITORIO	Alfombra	SALA COMUN	No
SANITARIO GRIFERIA	Edesa	AREAS VERDES	Si
PUERTAS	Madera	AREA BBQ	Si
TUMBADO	Gypsum	GYM	No
MUEBLES DE COCINA	Modulares	AREA DE LAVADO	Si
MESON COCINA BAÑO	Granito	BOMBA	Si
TUBERIAS	Cobre	ASCENSOR	No
GUARDIANIA	No	JACUZZI	Si
CONSERJERIA	No	OTROS	
BODEGA	Si		

Nota: Elaborado por Esteban Pacheco

Tabla 16

Fichas de Proyectos Aledaños

DATOS DEL PROYECTO			
UBICACIÓN		**IMAGEN**	
			
Nombre del Proyecto		**Promotor**	
		Privado	
DIRECCION:	Quintas el Batan	**EMAIL:**	
		TELEFONOS:	
TIPO DE PROYECTO:	Casa	**NUMERO DE PISOS:**	2
UNIDADES:	1	**ESTADO DE EJECUCION:**	Terminado
FECHA DE INICIO:		**FECHA DE ENTREGA:**	

MIX DEL PRODUCTO			
TIPO	**U**	**AREA**	**PRECIO APROX**
Casa 4 Dormitorios	1	(275)m2	236000 $

CARACTERISTICAS	
Casa 4 Dormitorios	4 dormitorios , Sala, Comedor, Cocina, Cuarto de estudio, Sala de television,

ABSORCION DE MERCADO			
Vendidos	Todos	VELOCIDAD DE VENTA	

FINANCIAMIENTO	
TIPO	

FINANCIAMIENTO			
ESTRUCTURA	Hormigon Armado	**AISLAMIENTO ACUSTICO**	No
PAREDES	Mamposteria de Bloque	**PARQUEADERO DE VISITAS**	Si
VENTANERIA	Laminado	**BLACON**	Si
PISO INGRESO COMUN	Grano lavado	**GAS CENTRALIZADO**	No
PISO INGRESO SOCIAL	Porcelanato	**SISTEMA INTERNET**	Si
PISO / PARED COINA	Porcelanato	**PLANTA ELECTRICA**	No
PISO / PARED BAÑO	Porcelanato	**SIST. ANTINCENDIOS**	No
PISO DORMITORIO	Bambu	**SALA COMUN**	No
SANITARIO GRIFERIA	FV	**AREAS VERDES**	Si
PUERTAS	Madera	**AREA BBQ**	Si
TUMBADO	Gypsum	**GYM**	No
MUEBLES DE COCINA	Madera	**AREA DE LAVADO**	Si
MESON COCINA BAÑO	Granito	**BOMBA**	Si
TUBERIAS	Cobre	**ASCENSOR**	No
GUARDIANIA	No	**JACUZZI**	Si
CONSERJERIA	No	**OTROS**	
BODEGA	Si		

Nota: Elaborado por Esteban Pacheco

Tabla 17

Cuadro Comparativo

Cuadro Comparativo							
Proyecto		**Precio($/m2)**	**Ubicación**	**Arquitectura**	**Seguridad**	**Conectividad y Acessos**	**Financiamento y Avance**
	Conjunto Terra Sol	1081.08	Sector Yaruquies Colindantes con Quintas el Batan	3dormitorios , Sala, Comedor, Cocina, Cuarto de estudio, Sala de television, Jardines, Patio , 5 Baños	Guardia 24 horas, seguridad con alarmas y camaras	A 20 min caminando al centro de Riobamba, centros financieros y servicios de transporte etc.	Terminado
	Privado	989.78	Sector Yaruquies Colindantes con Quintas el Batan	4-3dormitorios , Sala, Comedor, Cocina, Cuarto de estudio, Sala de television, Jardines, Patio , 5 Baños	Cerrado sin guardia pero seguridad con alarma	A 20 min caminando al centro de Riobamba, centros financieros y servicios de transporte etc.	Terminado
	Privado	972.22	Sector Yaruquies Colindantes con Quintas el Batan	3dormitorios , Sala, Comedor, Cocina, Cuarto de estudio, Jardines, Patio , 5 Baños	Cerrado sin guardia pero seguridad con alarma	A 20 min caminando al centro de Riobamba, centros financieros y servicios de transporte etc.	Reserva con el 20 % y el 80% con credito, estado montaje estructural
	Conjunto Nuevo Horizonte	1000.26	Sector Yaruquies Colindantes con Quintas el Batan	3-4dormitorios , Sala, Comedor, Cocina, Cuarto de estudio, Sala de television, Jardines, Patio	Guardia 24 horas, seguridad con alarmas y camaras	A 20 min caminando al centro de Riobamba, centros financieros y servicios de transporte	Reserva con el 30 % y el 70% con credito, estado desvanque
	Privado	1116.66	Sector Yaruquies Colindantes con Quintas el Batan	3dormitorios , Sala, Comedor, Cocina, Cuarto de estudio, Sala de television, Jardines, Patio	Cerrado sin guardia pero seguridad con alarma	A 20 min caminando al centro de Riobamba, centros financieros y servicios de transporte	Terminado

Nota: Elaborado por Esteban Pacheco

Como competencia directa en el sector de influencia encontramos siete proyectos importantes, de los cuales 3 se encuentran terminados 1 en etapa inicial y 1 al 20% de construcción los cuales serían la competencia directa para el proyecto Santa Marianita, sin embargo podemos concluir que el área está influenciada más bien por proyectos de carácter privado es decir de familiar que construyen para vivir mas no para lucrar, debido al sector todas las casas tienen un promedio igualitario en valor por metro cuadrado así como también se encuentran muchos terrenos vacíos debido a que este sector está comenzando a ser influenciado por la construcción.

A continuación, analizaremos cualitativamente y cuantitativamente las ventajas de cada uno de los proyectos.

4.1.11. Matriz comparativa: precio por metro cuadrado.

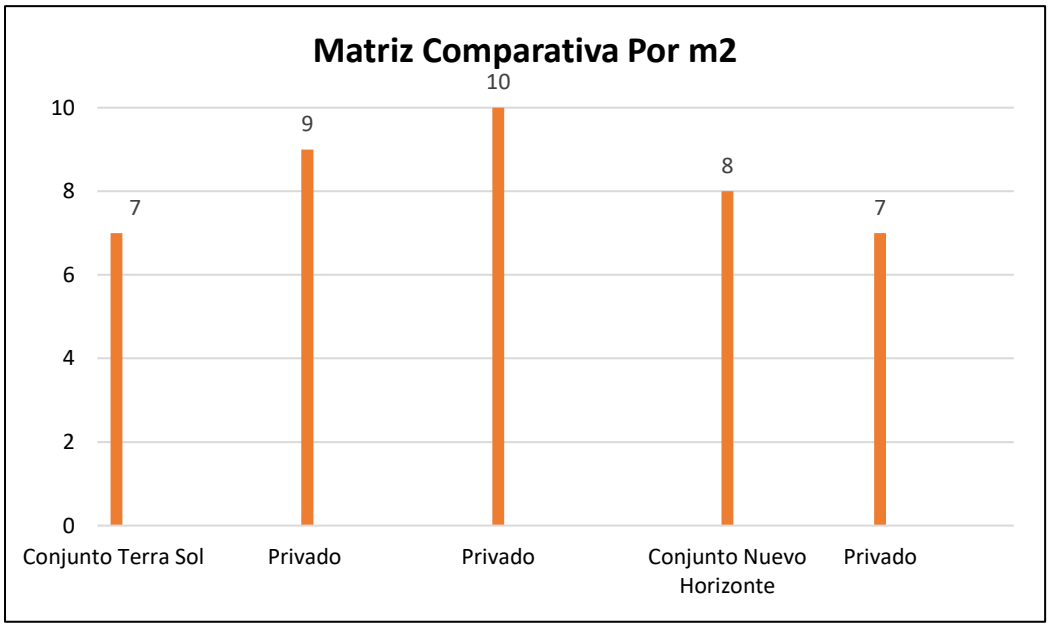


Gráfico 13. Matriz Comparativa: Precio por Metro Cuadrado.

Elaborado por Esteban Pacheco

En nuestro cuadro comparativo colocamos el numero 10 al mayor precio y 7 al menor según sus precios por m2, podemos observar claramente la variante de precios de las edificaciones y proyectos aledaños al nuestro, es por eso que vamos a tomar como alternativa escoger el promedio para cada comparativa.

4.1.12. Matriz comparativa: precio por metro cuadrado incluido nuestro proyecto.

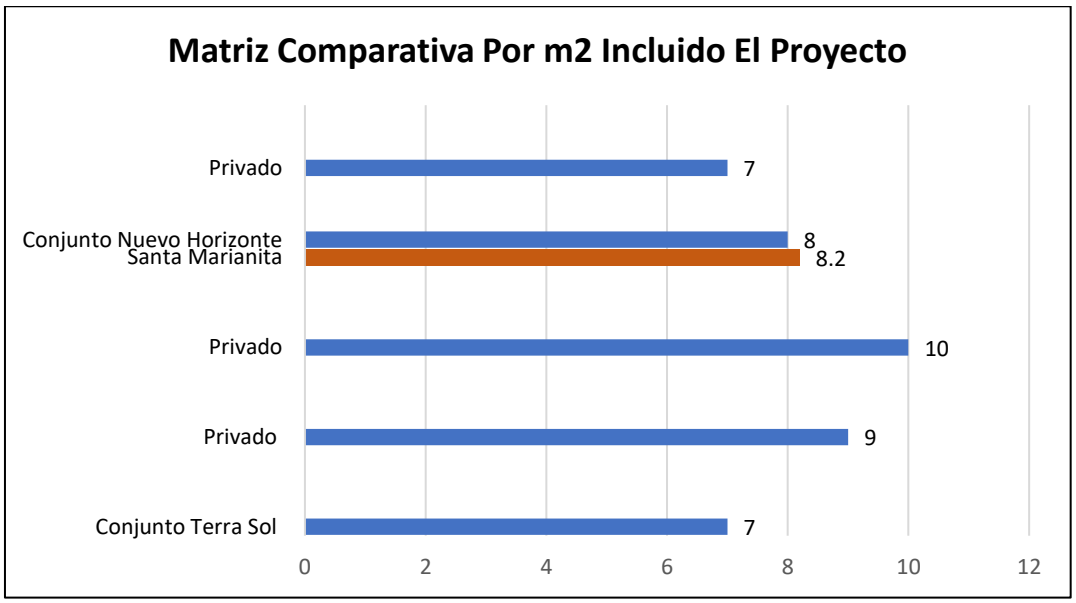


Gráfico 14. Matriz Comparativa: Precio por Metro Cuadrado incluido nuestro proyecto.
Elaborado por Esteban Pacheco

El valor con el que realizaremos a futuro el proyecto tendrá que rodear entre los 1032 $ m2 y tendrá para la comparativa el número 8.2 para estar en un promedio con los proyectos realizados y en ejecución.

4.1.13. Matriz comparativa: ubicación.

Para esta valoración se tendrá una tendencia igualitaria para todos los proyectos debido a que todos están en la misma zona, sin embargo, se puntuó un poco más alto a los proyectos colindantes con la reserva Yaruquies debido a la vista al rio y el cantar de las aves que habitan en el sector, para esta comparativa está incluido el proyecto.

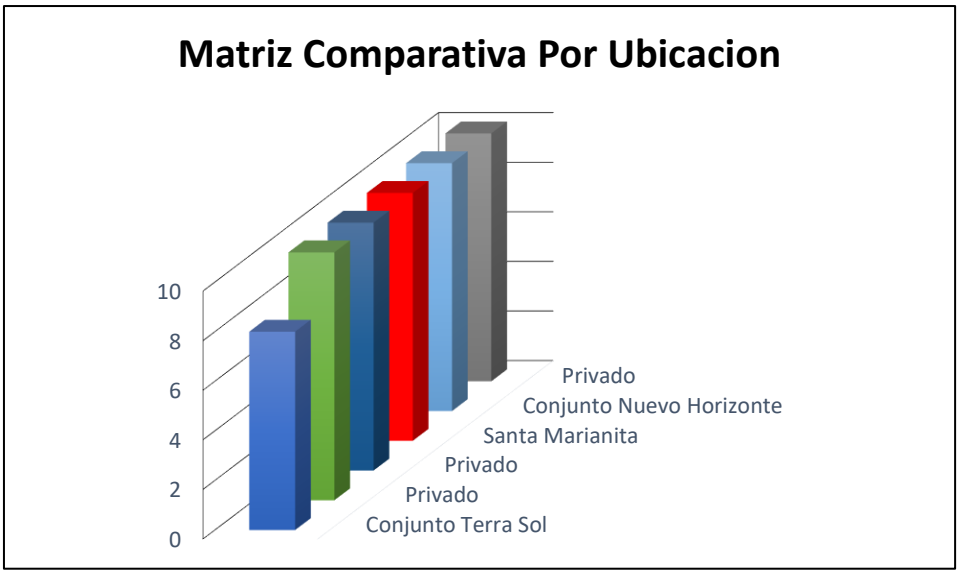


Gráfico 15 Matriz Comparativa Ubicación incluido el proyecto.
Elaborado por Esteban Pacheco

4.1.14. Matriz comparativa: arquitectura.

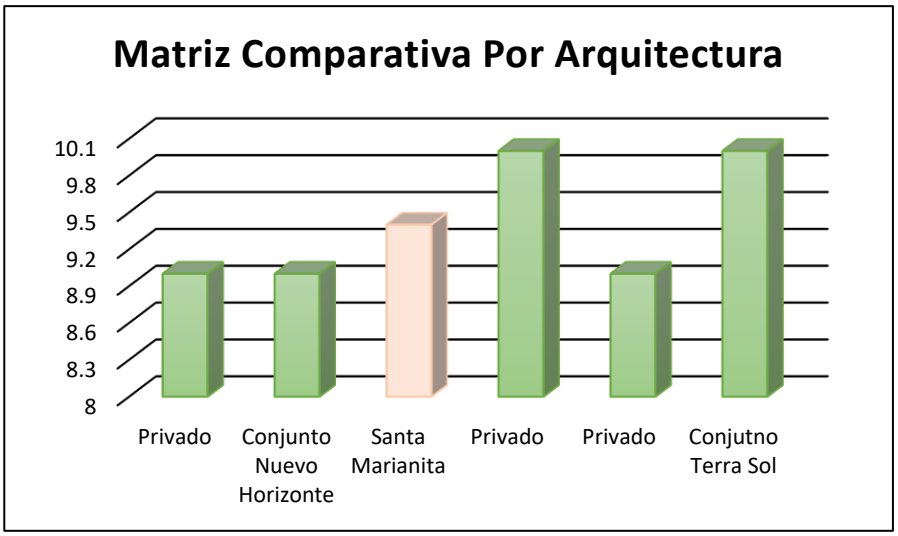


Gráfico 16 Matriz Comparativa Arquitectura incluido el proyecto.

Elaborado por Esteban Pacheco

Para el punto de la matriz comparativa por arquitectura consideramos variables como: espacios, distribución, vistas, circulaciones, diseños, acabados y servicios comunales, sin embargo, ya que todos se encuentran ubicados prácticamente colindantes no tienen gran variación en su arquitectura.

4.1.15. Matriz comparativa: seguridad.

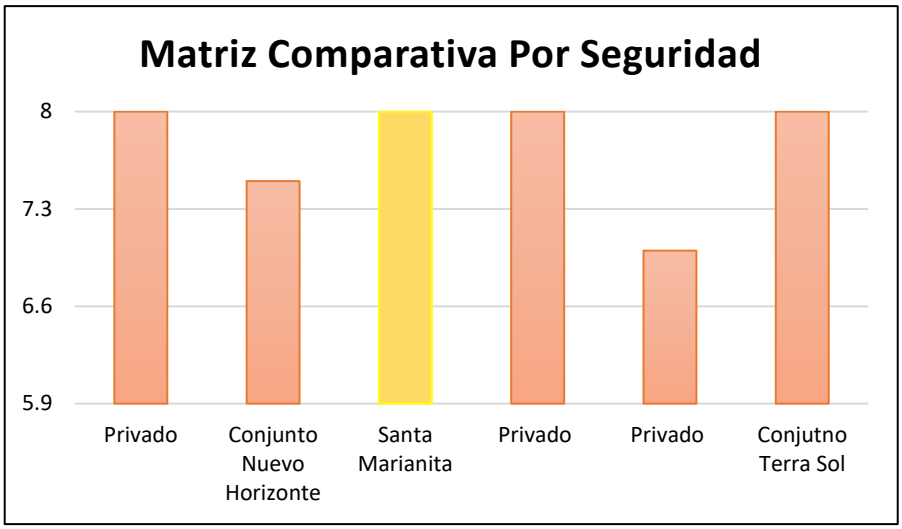


Gráfico 17. Matriz Comparativa Seguridad incluido el proyecto.

Elaborado por Esteban Pacheco

Este es uno de los puntos más importantes al momento de tomar una decisión de compra, debido a que es un principal objetivo que todo cliente busca y por el cual está dispuesto a pagar un valor extra. Para su comparación entre los proyectos analizamos aspectos como: Ubicación, cercas (naturales, artificiales, eléctricas, etc.) seguridad electrónica (cámaras, alarmas, etc.), guardianía, etc.

4.1.16. Matriz comparativa: conectividad y accesos.

Para este parámetro se comparó servicios como: acceso a red "wi-fi", televisión por cable, grado de automatización del edificio, etc. Se obtuvo los siguientes resultados

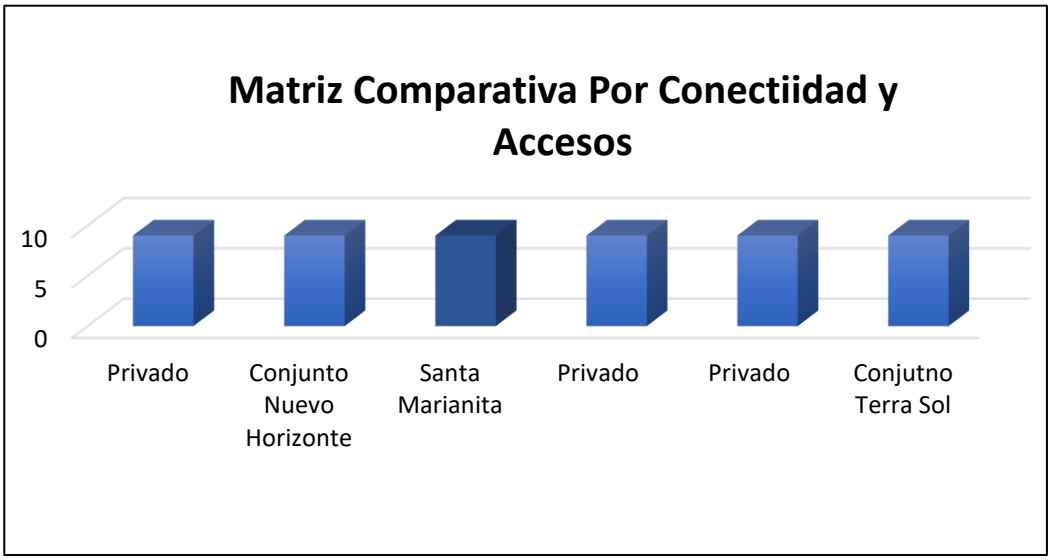


Gráfico 18. Matriz Comparativa Por Conectividad y Accesos. Elaborado por Esteban Pacheco

4.1.17. Matriz comparativa: financiamiento.

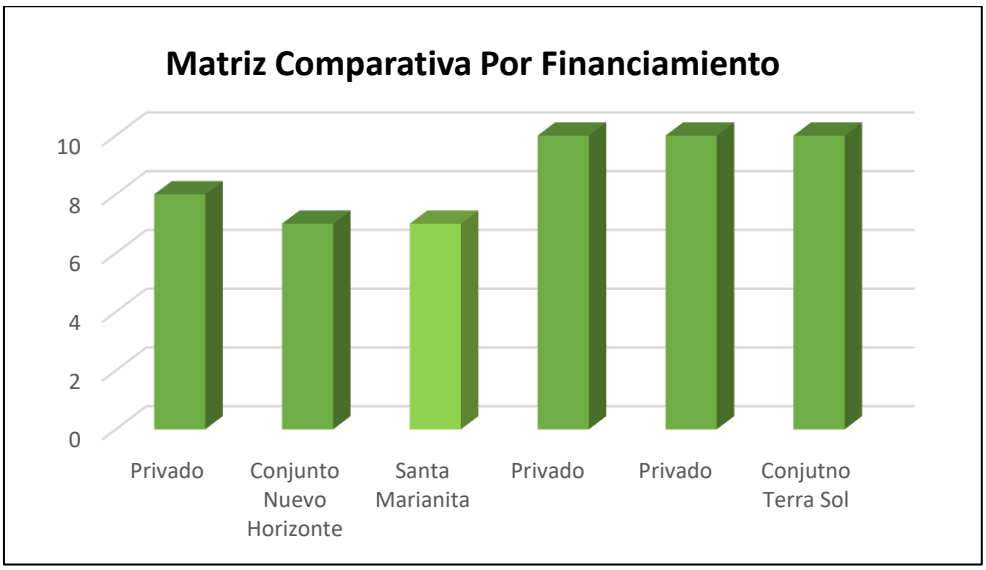


Gráfico 19. Matriz Comparativa Por Financiamiento. Elaborado por Esteban Pacheco

De acuerdo a las facilidades de financiamiento tales como: menor reserva, mayor tiempo que se pueda diferir de la entrada, proyecto terminado etc. Ubicamos a los proyectos en la ponderación indicada Gráfico 36.

4.1.18. Resumen comparativo de matrices.

Unificando las matrices realizadas anteriormente de los valores de precio por metro cuadrado, ubicación, seguridad, conectividad, arquitectura y financiamiento logramos obtener un promedio para poder compararlos incluyendo el futuro proyecto Santa Marianita.

Tabla 18

Resumen Comparativo De Matrices

Proyecto		Precio m2	Ubicacion	Arquitectura	Seguridad	Conectividad y Acessos	Financiamiento y Avance	Promedio Total
	Conjunto Terra Sol	7	9	10	8	9	10	8.83
	Privado	9	10	9	8	9	8	8.83
	Privado	10	10	9	7	9	7	8.67
	Conjunto Nuevo Horizonte	8	10	9	7.5	9	7	8.42
	Privado	7	10	9	8	9	10	8.83
Conjunto Santa Marianita	Conjunto Santa Marianita	8.2	10	9.4	8	9	10	9.1

Nota: Elaborado por Esteban Pacheco

CAPÍTULO 5

5.1. Conclusiones

- Las políticas públicas del gobierno nos demuestran la intención de aumentar la productividad y el crecimiento del sector de la construcción, gracias a políticas públicas que incentivan a los constructores a desarrollar proyectos para todo tipo de clase social, estimulando al comprador con créditos a menor interés mediante la banca pública y facilitando la obtención de un bien a todo tipo de personas.
- Se puede concluir que para el país una de las variables macroeconómicas que más hay que tener en cuenta es el PIB de la construcción debido a que este es el 10 % del PIB total y genera un 7 % de total de la fuerza laboral del país generando alrededor de 1.3 millones de empleos directamente y 3 millones de empleos indirectamente.
- La importancia de las políticas de un estado es de vital importancia para el sector de la construcción teniendo como muestra el BIESS que pondrá a disposición un monto de 851.60$ de dólares para un total de 20.218 operaciones siendo la entidad con más dinero que invertirá en la adquisición de viviendas
- Se pudo concluir que la ubicación donde se podría realizar el proyecto Santa Marianita "Quintas Agroturísticas El Batan" es un lugar para personas con un poder adquisitivo medio- alto y alto debido a estar en una zona de alta plusvalía con todos los tipos de servicios básicos, así como de accesibilidad y cercanía a cualquier necesidad.
- La ubicación del proyecto tanto a hospitales, centro recreacional, gasolineras, restoranes y centro de la ciudad se encuentran en promedio de 8 minutos con lo cual se puede concluir que está en una ubicación privilegiada y no densamente poblada.
- Para el estudio de tipo de edificación que se podría construir en este proyecto tenemos que, por su geomorfología, geología, tipo de suelo y especialmente por el análisis sísmico es un lugar en el cual puede realizarse cualquier tipo de edificación sea en altura o en extensión horizontal.
- La segmentación para tipo de vivienda según estudios realizados por el INEN para la provincia de Chimborazo más el estudio realizado por nosotros nos da como resultado que el mejor tipo de edificación a construirse tanto por la zona como por el poder adquisitivo de las personas es el tipo de edificación tipo Casa.

- La tendencia de las casas para el sector en donde se encuentra el proyecto son casas con cuartos amplios, grandes patios y vistosos jardines, así como también con detalles finos y decorados modernistas.
- La obtención de una vivienda para la ciudad en donde se realiza el proyecto es prácticamente mediante crédito bancario teniendo un 98% de incidencia un 2% para consorcios o mutualistas y el 1% para el pago al contado.
- El perfil del cliente al que el proyecto Santa Marianita se enfoca es a el cliente que tiene como mínimo un ingreso familiar de 2000 $ que en su familiar posea de 2 a 3 integrantes y que se encuentren en una edad media.
- Los proyectos que podrían competir con el nuestro son 2 de 5 debido a que 3 e encuentran totalmente terminado y habitados 1 se encuentra en etapa inicial y el segundo en entapa de obra civil, sin embargo, se concluyó que estos proyectos no son realizados para negocio por promotores sino son proyectos privados para cabio de vivienda.
- El precio por metro cuadrado estará rodeando los 1000$ para una casa de 3 dormitorios, seguridad privada, terminados de lujo, sala, comedor, baños independientes, cuarto de máquinas, grandes patios, wi-fi y sistema contra incendios.
- De realizarse el proyecto se concluye que el promotor tendrá un gran redito económico y el comprador estará feliz por el tipo de vivienda y lo que esta tendrá en su interior tanto en aspiraciones económicas como sentimentales.
- El estudio realizado arroja que las familias tienen tendencia a buscar un proyecto que brinde confort, amplios espacios, barrios seguros y servicios básicos.
- Uno de los factores mas importantes para que todo proyecto inmobiliario sea exitoso es el manejo adecuado de un plan de marketing el cual llegue al perfil del cliente deseado.
- De las tablas comparativas en el aspecto de competencia se puedo concluir que al momento esta es nula debido a que todos sus competidores ya realizaron sus proyectos por lo tanto al realizar el proyecto estará en pleno auge.

5.2. Recomendaciones

- Se recomienda iniciar un plan de marketing y publicidad antes del inicio del proyecto.
- Un manejo de precios orientado a la situación actual del país es la mejor manera de obtener éxito en el proyecto.
- Tener muy en cuenta normativa vigente para la construcción ya que es colindante a la reserva Yaruquies
- Es muy importante. la imagen y el grado de confianza que se logre desarrollar en el plan del marketing para el enganche del comprador.
- Se puede recomendar buscar una imagen del proyecto con el fin que la misma pueda llegar de manera subliminal al cliente y que sea percibida y recuerde a través de slogan, colores o logotipos de la empresa.

Bibliografía

APIVE. (29 de Noviembre de 2018). *Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador*. Obtenido de Persiste caída de desembolsos del BIESS: https://apive.org/persiste-caida-desembolsos-del-BIESS/

ASOBACA. (2018). *Como están los Bancos del Ecuador*. Quito: ASOBACA. Obtenido de https://www.asobanca.org.ec/

AVIPE. (29 de Noviembre de 2018). *AVIPE*. Obtenido de Persiste caída de desembolsos del BIESS: https://apive.org/persiste-caida-desembolsos-del-BIESS/

Banco Mundial. (2018). *Crecimiento per cápita (% Anual) (1960-2018).* Washington D. C.: Banco Mundial. Obtenido de https://datos.bancomundial.org/pais/Ecuador?view=chart

Banco Mundial. (6 de Julio de 2018). *PIB Ecuador período (1960–2018).* Washington D. C.: Banco Mundial. Obtenido de https://datos.bancomundial.org/pais/Ecuador?view=chart

Banco Mundial. (2018). *PIB Max Históricos del Ecuador (2000-2018).* Washington D. C.: Banco Mundial. Obtenido de https://datos.bancomundial.org/pais/Ecuador?view=chart

Banco Mundial. (2018). *PIB Mínimos Históricos del Ecuador (1960 -1985).* Washington D. C.: Banco Mundial,. Obtenido de https://datos.bancomundial.org/pais/Ecuador?view=chart

BanEcuador. (2019). *Historia*. Recuperado el 19 de Noviembre de 2019, de https://www.banEcuador.fin.ec/institucion/historia/

Bankinter. (28 de Septiembre de 2016). *Bankinter*. Obtenido de El PIB y el PIB per cápita: los indicadores más importantes de la economía: https://blog.bankinter.com/economia/-/noticia/2016/9/28/pib-per-capita-paises-2016

BCE. (2017). *CUENTAS NACIONALES TRIMESTRALES DEL ECUADOR.* Quito: BCE. Obtenido de https://contenido.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Catalogo/CuentasNacionales/cnt63/ResultCTRIM78.pdf

BCE. (2019). *Flujo de Remesas recibidas.* Quito: Banco Central del Ecuador. Obtenido de https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorExterno/BalanzaPagos/Remesas/ere201803.pdf

Benassini, M. (2009). *Introduccion a la Investigacion de Mercados.* Ciudada de México: Person.

BEV. (23 de Marzo de 2014). *Banco Ecuatroiano de Vivienda*. Obtenido de www.bev.fin.ec

BIEES. (2009). *LEY DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL*. Quito: LEXIS. Obtenido de http://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic4_ecu_banco.pdf

BIEES. (2018). *Rendición de Cuentas.* Quito: BIEES. Obtenido de https://www.BIESS.fin.ec/files/ley-transaparencia/rendicion-cuentas/RENDICI%C3%93N%20DE%20CUENTAS%202018_VF.pdf

BIEES. (15 de Noviembre de 2019). *Crédito Hipotecarios*. Obtenido de https://www.BIESS.fin.ec/hipotecarios

Bustillos, J. (2008). *LAS AVALANCHAS DE ESCOMBROS DEL VOLCÁN TUNGURAHUA.* Quito: Instituto Geofísico, Escuela Politécnica Nacional.

Comercio, E. (5 de Agosto de 2018). Obtenido de https://www.elcomercio.com/tendencias/migrantes-navidad-fiestas-Ecuador-sociedad.html

Comercio, E. (20 de Agosto de 2019). *El Comercio*. Obtenido de El BIESS financiará viviendas de hasta USD 460 000 con hipotecarios: https://www.elcomercio.com/actualidad/BIESS-credito-financiamiento-casas-vivienda.html

EKOS. (8 de Abril de 2016). *EKOS*. Obtenido de Industrias: impactos económicos y encadenamientos productivos: https://www.ekosnegocios.com/articulo/industrias-impactos-economicos-y-encadenamientos-productivos

EKOS. (10 de Octubre de 2018). *EKOS*. Obtenido de Análisis en el sector de la construcción.

El Comercio. (6 de Diciembre de 2015). *El Comercio*. Obtenido de Hacienda a las ciudadelas y al crecimiento vertical: http://www.elcomercio.com/actualidad/quito-hacienda-ciudadelas-crecimientovertical-historia.html

El Comercio. (14 de Noviembre de 2018). *El Comercio*. Obtenido de Tres nuevos incentivos para adquirir viviendas de interés social en Ecuador: https://www.elcomercio.com/actualidad/compra-viviendas-sociales-incentivos.html

El Comercio. (3 de Noviembre de 2018). *El Comercio*. Obtenido de En diciembre se podrá acceder a casas de USD 90 000 al 4,99%: https://www.elcomercio.com/actualidad/vivienda-financiamiento-credito-construcción-banca.html

El Comercio. (21 de febrero de 2019). *El Comercio*. Obtenido de Ecuador recibirá USD 4 600 millones en este 2019 del FMI y otros seis organismos multilaterales: https://www.elcomercio.com/actualidad/Ecuador-acuerdo-fmi-multilaterales-economia.html

El Comercio. (5 de Septirmbre de 2019). *El Comercio*. Obtenido de https://www.elcomercio.com/actualidad/canasta-basica-inflacion-estadisticas-inec.html

El Telégrafo. (20 de Octubre de 2018). *Un nuevo programa incrementará los créditos hipotecarios*. Obtenido de https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/economia/4/nuevos-créditos-vivienda-construcción-Ecuador

Gamboa, E., & Asociados. (2016). *Preferencias de Tipo de Vivienda por Nivel Socioeconómico*. Recuperado el 8 de Noviembre de 2019, de www.helpinmobiliario.com

Gestión Digital. (26 de Junio de 2018). *Gestión Digital*. Obtenido de El sector constructor, un termómetro de la economía nacional: https://revistagestion.ec/economia-y-finanzas-analisis/el-sector-constructor-un-termometro-de-la-economia-nacional

Google Earth de Google Inc. (30 de Octubre de 2019). *Ubicación del Terreno. Riobamba*. Obtenido de Google Earth: https://www.google.com/intl/es-419_ALL/earth/

Google Maps. (9 de Noviembre de 2019). *Google Maps*. Obtenido de Ilustre Municipio De Riobamba: https://www.google.com/search?q=ilustre+municipio+de+riobamba&rlz=1C1AVFA_enEC849EC849&sxsrf=ACYBGNQyBuoyzAOfRy2LiJ8BwJVx4GRV5w:1573339299947&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=0ahUKEwiPkNbQmd7lAhVpx1kKHcFnCU4Q_AUIEigB

Hidalgo, A. (19 de Julio de 2015). *El Telegrafo*. Obtenido de https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/guayaquil/1/entre-el-banano-y-el-petroleo

INEC. (2010). *Censo de Población y Vivienda.* Quito: INEC.

INEC. (2010). *Censo de Población y Vivienda.* Quito: INEC. Obtenido de https://www.Ecuadorencifras.gob.ec/base-de-datos-censo-de-poblacion-y-vivienda-2010/

INEC. (28 de Noviembre de 2010). *Tipo de Vivienda en la Ciudad de Riobamba*. Obtenido de https://www.Ecuadorencifras.gob.ec/institucional/home/

INEC. (2018). *Serie Histórica – Diciembre 2018.* Quito: INEC. Obtenido de https://www.Ecuadorencifras.gob.ec/historicos-ipc/

INEC. (2019). *Boletín Técnico IPC N° 01-2019-IPC.* Quito: INEC. Obtenido de https://www.Ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Inflacion/2019/Enero-2019/Boletin_tecnico_01-2019-IPC.pdf

INEC. (6 de Febrero de 2019). *Instituto Nacional de Estadisticas y Censo*. Obtenido de https://www.Ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Inflacion/2019/Enero-2019/Boletin_tecnico_01-2019-IPC.pdf

Jurado, M. (2012). *Libro de Obra. Arquitecto René Eduardo Espinoza.* Guayaquil: UCSG.

La República. (19 de Octubre de 2018). *Gobierno de Ecuador destina 2.750 millones para reactivar la construcción*. Obtenido de https://www.larepublica.ec/blog/economia/2018/10/19/gobierno-de-Ecuador-destina-2-750-millones-para-reactivar-la-construcción/

Mayoral, F. (12 de Junio de 2009). *Nueva Sociedad*. Obtenido de Desde los años 50 hasta el gobierno de Rafael Correa: https://nuso.org/articulo/desde-los-anos-50-hasta-el-gobierno-de-rafael-correa/

MDUV. (24 de Agosto de 2018). *Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda*. Obtenido de https://www.habitatyvivienda.gob.ec/bono-para-adquisicion-de-vivienda-bono-inmobiliario/

MIDUVI. (2019). *Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda de la República del Ecuador*. Recuperado el 19 de Noviembre de 2019, de https://www.bnamericas.com/es/perfil-empresa/ministerio-de-desarrollo-urbano-y-vivienda-de-la-republica-del-Ecuador-miduvi-Ecuador

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2018). *Valor del Bono y Aporte del Postulante.* Quito: MDUV. Obtenido de https://www.habitatyvivienda.gob.ec/

Ministerio del Ambiente. (2013). *Modelo de Unidades Geomorfológicas.* Quito: SNPD. Obtenido de http://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/PDOT/NIVEL%20NACIONAL/MAE/ECOSISTEMAS/DOCUMENTOS/Geoformas.pdf

NEC. (2011). *PELIGRO SÍSMICO Y REQUISITOS DE DISEÑO SISMO.* Quito: Cámara de la Construcción de Quito. Obtenido de https://inmobiliariadja.files.wordpress.com/2016/09/nec2011-cap-02-peligro-sismico-y-requisitos-de-disec3b1o-sismo-resistente-021412-vic.pdf

Palacios, A., & Pérez, J. (2018). *Reforma en materia de competencia económica.* México D.F.: Fondo de Cultura Economica.

Polemika. (2018). *Mercado Inmobiliario en Ecuador y America Latina.* Quito: USFO. Obtenido de http://www.usfq.edu.ec/publicaciones/polemika/Documents/polemika013/polemika_013.pdf

Telegrafo, E. (28 de Mayo de 2019). *El Telegrafo*. Obtenido de https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/economia/4/alejandroaguilar-launiversal-innovacion-creatividad

Weather Spark. (8 de Noviembre de 2019). *Resumen Anual Del Clima Riobamba*. Obtenido de https://es.weatherspark.com/