

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR - MATRIZ  
FACULTAD ARQUITECTURA DISEÑO Y ARTES  
ESCUELA DE ARQUITECTURA

DISERTACIÓN PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL  
TITULO DE:  
MASTER EN GESTIÓN INMOBILIARIA PARA LA REGENERACIÓN  
URBANA

**“INICIATIVA PÚBLICO – PRIVADAS PARA EL  
DESARROLLO DEL BARRIO RESIDENCIAL EN EL  
SECTOR DE COLINAS DEL NORTE – QUITO”**

ALEXIS RICARDO ACOSTA D.  
DIRECTOR: CESAR CHEVASCO

QUITO, FEBRERO DE 2018

©Derechos de autor:

Alexis Acosta D.

2018

### Dedicatoria

Esta tesis la dedico con todo mi amor y cariño a mi amada esposa, quien a pesar de los contratiempos que nos sucedieron pudo darme el ánimo y coraje necesarios para culminar esta etapa en mi carrera profesional, además por haberme dado otro regalo importante en mi vida al convertirme en padre.

Es por este motivo que este trabajo se los dedico a mis dos amores, los que siempre amare para toda la vida, porque siempre serán parte de mí y yo seré parte de ellas.

Gaby y Valentina

## **INTRODUCCIÓN**

En el ámbito de la gestión inmobiliaria para la regeneración urbana, son varios factores los que determinan el crecimiento y la renovación de los espacios públicos para la evolución futura de los proyectos inmobiliarios en los diferentes sectores de la ciudad.

En este caso se enfocará el sector norte del Distrito Metropolitano de Quito, barrio Colinas del Norte para el desarrollo de la investigación que avale el proyecto que, mediante la regeneración del parque central del barrio genere el incentivo de manera que las Alianza Público - Privadas desarrollen proyectos de vivienda social para mejorar la calidad de vida de los habitantes del sector y el crecimiento ordenado de la urbe.

La regeneración urbana de un espacio público como es parque central de este barrio, fomentará un lugar de estancia en donde se concentre la comunidad para actividades de recreación, ocio y comercio. En la actualidad esta área se encuentra sin mantenimiento y en mal uso, convirtiéndose en sitio de riesgo, razón por la cual la población de los alrededores evita utilizar estas instalaciones.

En este proyecto se analizará la localización y el cumplimiento de las normativas dadas por el Distrito Metropolitano de Quito, a parte de los otros componentes de interés con respecto a demanda, oferta del sector y de sus partes jurídicas y económicas con el fin de obtener un estudio factible para establecer una Alianza Público – Privadas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios adecuados para el segmento social – económico: MEDIO – MEDIO BAJO y que fortalezcan el crecimiento ordenado del sector complementando la regeneración urbana. Además del apoyo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que deberá contemplar mejoras y reformas viales para el adecuado acceso a este lugar.

Este proyecto está planteado en un área de 5.1 hectáreas en donde se torna como tema “La Alianza Pública – Privadas”.

## CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	4
1. RESUMEN EJECUTIVO	13
1.1 Macroeconomía	14
1.2 Mercado	14
1.3 Alianzas Pública – Privadas	15
1.4 Análisis Económico	16
2. MACROECONOMÍA	17
2.1 Introducción	18
2.2 Metodología	18
2.3 Objetivos	19
2.4 Producto Interno Bruto (PIB)	20
2.5 PIB per cápita	22
2.6 PIB y la construcción	23
2.7 Remesas de migrantes	25
2.8 Censo, población, vivienda en Ecuador	27
2.9 Población en la ciudad de Quito	28
2.10 Disponibilidad de vivienda en Quito	30
2.11 Empresas constructoras	32
2.12 Empleo, subempleo y desempleo	33
2.13 Riesgo país	36
2.14 Inflación	38
2.15 Sector financiero	41
2.16 Conclusiones	43
3. LOCALIZACIÓN Y MERCADO	45
3.1 Introducción	46
3.2 Metodología	46
3.3 Objetivos	47
3.4 Características ubicación del proyecto	48
3.4.1 <i>Ubicación</i>	48
3.4.2 <i>Acceso vehicular y condiciones viales</i>	48

3.4.3 <i>Características del entorno</i>	50
3.4.4 <i>Tipología del sector</i>	51
3.4.5 <i>Características constructivas del sector</i>	51
3.5 Terreno	53
3.5.1 <i>Asoleamiento</i>	53
3.5.2 <i>Topografía</i>	54
3.6 Servicios públicos	56
3.6.1 <i>Infraestructura vial</i>	56
3.6.2 <i>Infraestructura hidrosanitarias</i>	57
3.6.3 <i>Infraestructura eléctrica</i>	59
3.6.4 <i>Telecomunicaciones</i>	59
3.6.5 <i>Sistema de recolección de desechos</i>	60
3.7 Servicios de apoyo relacionados con el segmento	61
3.7.1 <i>Educación</i>	61
3.7.2 <i>Salud</i>	61
3.7.3 <i>Centros Comerciales</i>	62
3.7.4 <i>Mercados</i>	62
3.7.5 <i>Servicios públicos</i>	63
3.8 Recreación	63
3.8.1 <i>Parques</i>	63
3.8.2 <i>Restaurantes</i>	64
3.9 Seguridad	64
3.9.1 <i>Pública</i>	64
3.9.2 <i>Percepción de la zona</i>	65
3.10 Transporte	65
3.10.1 <i>Transporte público</i>	65
3.10.2 <i>Taxis</i>	67
3.11 Factores ambientales	68
3.11.1 <i>Contaminación visual</i>	68
3.11.2 <i>Tráfico</i>	68
3.11.3 <i>Contaminación auditiva</i>	69
3.11.4 <i>Contaminación ambiental</i>	69
3.12 Factores de mercado	70
3.12.1 <i>Precio terrenos de la zona</i>	70
3.12.2 <i>Valor de arrendamiento de la zona</i>	70

3.13 Conclusiones	71
3.14 MERCADO	72
3.15 Introducción	73
3.16 Metodología	73
3.17 Objetivos	74
3.18 Condición actual de la vivienda	75
3.19 Nivel socio económico actual de la vivienda	78
3.20 Demanda de vivienda	79
3.21 Demanda de vivienda por nivel socio económico	81
3.22 Tamaño de la vivienda por nivel socio económico	85
3.23 Factores de la demanda de la vivienda	85
3.24 Precios de las viviendas	87
3.25 Oferta de vivienda	88
3.26 Oferta de vivienda por unidades disponibles	90
3.27 Oferta de viviendas disponibles por tipología	90
3.28 Oferta de vivienda por el sector de la ciudad	91
3.29 Absorción de la vivienda en Quito	92
3.30 Ubicación de la competencia	93
3.31 Plan comercialización de viviendas	96
3.32 Plaza	96
3.33 Producto	97
3.34 Precio	97
3.35 Promoción	98
3.36 Conclusiones	99
4. ALIANZAS PÚBLICO – PRIVADAS	101
4.1 Introducción	102
4.2 Metodología	102
4.3 Objetivos	103
4.4 Alianza Público – Privadas	104
4.5 Tipos de contrato Alianzas Público – privadas	105
4.5.1 <i>Tipo de activo</i>	105
4.5.2 <i>Según las funciones que asume la entidad privada</i>	105
4.6 Métodos de pago	108

4.7	Uso de las Alianzas Público - Privadas	109
4.8	Mecanismos legales de la coparticipación Público – Privada en el Ecuador	111
4.8.1	<i>Empresa de economía mixta</i>	111
4.8.2	<i>Joint venture</i>	111
4.8.3	<i>Privatización de empresas y servicios públicos</i>	112
4.8.4	<i>La concesión</i>	112
4.9	Mecanismos asociativos de la coparticipación Público – Privada en el Ecuador	113
4.10	Leyes que intervienen en los proyectos de Asociación Público – Privada	114
4.11	Ley de incentivos de Alianzas Público -Privada en el Ecuador.	116
4.12	Financiamiento de las Alianzas Público - Privadas	118
4.13	Consideraciones financieras para el gobierno	120
4.13.1	<i>Capacidad de financiamiento</i>	120
4.13.2	<i>Limitación del monto permitido para la deuda</i>	121
4.13.3	<i>Riesgos al cambiar de la concesión del contrato al cierre financiero</i>	121
4.13.4	<i>Refinanciamiento de la deuda</i>	122
4.13.5	<i>Derecho de intervención</i>	122
4.14	Beneficios de las Alianzas Público – Privadas	122
4.15	Limitaciones de las Alianzas Público – Privadas	123
4.16	Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda	125
4.17	Financiamiento de la EPMHV	126
4.18	Empresas privadas como parte de las Alianzas Público – Privadas	126
4.19	Modelo de gestión de las Alianzas Público – Privadas	128
4.19.1	Aliado público	129
4.19.2	Aliado privado	129
4.20	Fideicomisos inmobiliarios como parte de las Alianzas Público – Privadas	131
4.21	Beneficios de los fideicomisos inmobiliarios	131
4.22	Conclusiones	133
5.	ANÁLISIS ECONÓMICO	134
5.1	Introducción	135
5.2	Metodología	135
5.3	Objetivos	135
5.4	Características del proyecto	136
5.4.1	<i>Áreas del proyecto</i>	136

5.4.2 <i>Soluciones habitacionales</i>	136
5.4.3 <i>Terreno del proyecto</i>	137
5.5 Descripción de los costos del proyecto	138
5.6 Costo total del proyecto	138
5.7 Costos directos	141
5.8 Costos indirectos	141
5.9 Costo m2 de construcción	143
5.10 Composición del m2 de la vivienda	143
5.11 Cronograma valorado	143
5.12 Valores de inversión en el proyecto	145
5.13 Utilidad del proyecto	145
5.14 Ingresos por ventas	145
5.15 Conclusiones	147
6. CONCLUSIONES GENERALES	149
6.1 Conclusiones	150
7. ANEXOS	153
7.1 Presupuesto referencial	154
7.2 Cronograma valorado	155
7.3 Ingresos por ventas	156
8. BIBLIOGRAFIA	157
8.1 Bibliografía	158

## **INDICE GRÁFICOS**

Gráfico 1: Proyecciones PIB	20
Gráfico 2: PIB tasas de variación trimestral	21
Gráfico 3: Evolucion PIB en la construcción	24
Gráfico 4: Remesas de trabajadores recibidas	25
Gráfico 5: Origen y destinos de las corrientes migratorias ecuador	26
Gráfico 6: Censo 2010	27
Gráfico 7: Censo 2010	28
Gráfico 8: Distribución proporcional de la vivienda	30
Gráfico 9: Distribución proporcional de la vivienda	31
Gráfico 10: Tasa de Desempleo a nivel Nacional	34
Gráfico 11: Tasa de empleo bruto	35
Gráfico 12: Tasa de subempleo	35
Gráfico 13: Riesgo País	36
Gráfico 14: Riesgo País 2018	37
Gráfico 15: Tipos de inflación	38
Gráfico 16: Inflación julio 2017	40
Gráfico 17: Inflación mensual del ipc y por divisiones de productos	40
Gráfico 18: Ubicación del proyecto	48
Gráfico 19: Asoleamiento	53
Gráfico 20: Cobertura agua potable	57
Gráfico 21: Plano mejoramiento red recolección pluvial	58
Gráfico 22: Ruta rapitrans s.a colinas del norte – marín	66
Gráfico 23: Ruta 1 paquisha la ofelia – roldós - pisulí	66
Gráfico 24: Ruta 2 paquisha la ofelia – colinas del norte	67
Gráfico 25: Servicios de taxi cercanos	67
Gráfico 26: Tenencia de vivienda en pichincha	75
Gráfico 27: Preferencia de tipos de vivienda	81
Gráfico 28: Número de dormitorios en vivienda promedio	82
Gráfico 29: Número de baños en vivienda promedio	83
Gráfico 30: Número de estacionamientos requeridos en vivienda promedio	83
Gráfico 31: Otros ambientes requeridos en vivienda promedio	84
Gráfico 32: Area de lavado requeridos por NSE	84
Gráfico 33: Tamaño de vivienda por NSE	85

Gráfico 34: Tiempo en adquirir una vivienda	86
Gráfico 35: Precio de la próxima vivienda	87
Gráfico 36: Estado que compraría la vivienda	87
Gráfico 37: Viviendas nuevas por NSE	88
Gráfico 38: Precio de las viviendas por NSE	88
Gráfico 39: Oferta de vivienda por unidades disponibles	90
Gráfico 40: Oferta de vivienda por m2 disponible	90
Gráfico 41: Oferta de vivienda por sector de la ciudad	91
Gráfico 42: Porcentaje en las zonas de la ciudad m2 disponibles	91
Gráfico 43: Tamaño promedio en m2	92
Gráfico 44: Niveles promedio de absorcion unidades / mes	92
Gráfico 45: Ubicación de la competencia	94
Gráfico 46: Ubicación terrenos desocupados	94
Gráfico 47: Contratos alianzas público - privadas	107
Gráfico 48: Incentivos alianzas público - privadas	117
Gráfico 49: Estructura tradicional pública	119
Gráfico 50: Estructura de un proyecto alianza pública – privada	119
Gráfico 51: Modelo de gestión alianza pública – privada	131
Gráfico 52: Áreas del proyecto	136
Gráfico 53: Costo total del proyecto	138
Gráfico 54: Costo directo vs costo total	141
Gráfico 55: Costo indirecto vs costo total	142
Gráfico 56: Costos indirectos	142
Gráfico 57: Cronograma valorado	144
Gráfico 58: Ingresos por ventas	145

## **INDICE TABLAS**

Tabla 1: Indicadores per cápita	22
Tabla 2: Viviendas particulares y colectivas en el DMQ	30
Tabla 3: Indice precios consumidor y variaciones	39
Tabla 4: Proyectos EPMAPS	57
Tabla 5: Rutas transporte público	65
Tabla 6: Tenencia de vivienda en Pichincha	76
Tabla 7: Condición de ocupación y ocupantes	77
Tabla 8: Condición de ocupación y ocupantes sector el condado	77
Tabla9: Número de viviendas construidas según periodos presidenciales	79
Tabla 10: Demanda proyectada de viviendas	80
Tabla 11: Nivel socio económico por sectores	82
Tabla 12: Oferta acumulada	89
Tabla13: Ingreso mínimo para adquisición	95
Tabla14: Características de vivienda	97
Tabla 15: Mecanismos de pago	108
Tabla 16: Uso de las alianzas	110
Tabla 17: Tipos de riesgo Alianzas Público - Privadas	117
Tabla 18: Créditos CFN	128
Tabla 19: Área del proyecto	136
Tabla 20: Resumen general costos	139
Tabla 21: Presupuesto referencial	139
Tabla 22: Resumen costo m2	143
Tabla 23: Cuadro resumen utilidad	145

# **CAPÍTULO I**

## **RESUMEN EJECUTIVO**

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

### 1.1 Macroeconomía

La economía ecuatoriana se ha mantenido por la producción del petróleo, esto es por lo que en ámbito comercial tiene un punto positivo, pero esta dependencia hace muy frágil la economía del país; el petróleo es un recurso no renovable, y una baja del precio del barril nos lleva de manera inmediata a un desequilibrio económico generalizado y una balanza de comercio negativo en el país.

El Gobierno en este último periodo ha sido puesto a prueba, le ha tocado enfrentar el terremoto del 16 de abril del 2016, mantener el impuesto de salida de divisas, incrementar el IVA y subir los aranceles han sido medidas tomadas en el último periodo, mismas que están dando resultados ya que el crecimiento del PIB trimestral es de 0,5%. Esto sobre todo después de un gasto desmedido del régimen presidencial en los 10 años de gobernanza que no han mantenido ninguna previsión económica.

El gasto del Gobierno es negativo se debe también a los factores como la caída del precio del petróleo, la apreciación del dólar y la devaluación del peso y nuevo sol, monedas de los países de Colombia y Perú respectivamente lo que provoca el alza de precios en el país, todos estos acontecimientos fueron los que cambiaron la economía del país en ese año.

Con las estimaciones del periodo entre el 2015 a 2018 el PIB refleja la reactivación de varios sectores en la producción del país, en el cual el sector de la construcción y varias obras públicas han sumado a la misma; la reactivación de los créditos hipotecarios por parte del BIESS han acelerado este proceso y la construcción se ha convertido en una de las principales actividades productivas.

En el caso de las remesas que es otro de los motores económicos que mueve al país vemos que con datos del Banco Central se atribuye el crecimiento de las mismas y se registra en los países de residencia de los migrantes como Estados Unidos que subió un 4,8% con respecto al 2016, en cambio esto no se pudo registrar con los países Europeos que se evidencio una baja significativa en los primeros trimestres del 2016 y 2017 dado también por la crisis económica que

sufren países como España que es uno de los lugares escogidos por los ecuatorianos para migrar.

## **1.2 Mercado**

Este estudio nos permite obtener un análisis con respecto al mercado inmobiliario, en donde la mayor adquisición de la vivienda está proyectada para el sector medio y medio – bajo que no estaban considerados para los créditos hipotecarios y que actualmente han incrementado la adquisición de viviendas de este segmento.

La tipología de casas para estos segmentos es la de mayor demanda y además de la ubicación preferida es el norte de la ciudad de Quito y los valles aledaños sobre todo Cumbayá, también tienen acogida a pesar de la distancia y el tráfico de la ciudad.

## **1.3 Alianzas Público – Privadas**

Las Alianzas Público – Privadas (APP) tienen un contrato el cual se rige por normas y procedimientos para la implementación de proyectos para así definir el porcentaje de participación y las responsabilidades de cada una de las partes.

Estas alianzas son fórmulas más complejas que el procedimiento normal para desarrollar proyecto, ya que implica que el sector público se ponga de acuerdo con un grupo de empresas del sector privado con el objeto de que las dos partes puedan contribuir con el desarrollo en un país. (Sosa, 2015).

Estas alianzas abarcan varios sectores y en cada uno de ellos diferentes proyectos, en este caso nos centraremos en el sector de infraestructuras gubernamentales y sociales en las cuales se realizan proyectos de vivienda social.

Es así como las APP están regidas por mecanismos legales y asociativos para su coparticipación en las cuales existen leyes de incentivos para obtener la estabilidad necesaria.

## 1.4 Análisis Económico

El costo total del proyecto se resume en la siguiente tabla:

RUBRO	COSTO	PORCENTAJE %
TERRENO	564.420,00	18,12%
COSTOS DIRECTOS	2.139.815,60	68.69 %
COSTOS INDIRECTOS E IMPREVISTOS	342.602,66	10,99%
FINANCIEROS	67.750,10	2,17%
<b>TOTAL</b>	<b>3.114.587,36</b>	<b>100 %</b>

Elaborado por: Alexis Acosta D.

El análisis de los costos y de cómo influyen en la construcción nos permite obtener el precio del metro cuadrado por medio del cual se desarrolla el presupuesto referencial y el cronograma valorado.

## **CAPÍTULO II**

# **MACROECONOMÍA**

## **2. MACROECONOMÍA**

### **2.1 Introducción**

Desde las décadas de los 70's la economía ecuatoriana se ha crecido y mantenido por la producción y la bonanza del petróleo, es por esto que en el ámbito comercial mantiene un punto positivo dado a los altos precios del petróleo.

La dependencia del petróleo hace muy frágil la economía del país debido a que es un recurso no renovable y una baja del precio del barril o la ausencia del mismo nos llevaría de manera inmediata a un comercio negativo en el país.

La economía ecuatoriana en el 2018 tiene una proyección de crecimiento del 2% (Universo, 2018) a pesar de que el gasto público continua siendo elevado la recuperación del precio del petróleo en los últimos meses ayuda a equilibrar el escenario económico del país. Las acciones que el Gobierno tomo para enfrentar el terremoto del 16 de abril del 2016, han dado resultado y permitió el crecimiento del PIB en el 2017 de 2.7% mismo que ratifica las proyecciones para el 2018 y se prevé que el 2019 tenga un crecimiento del 1,7% todas estas basadas en el coste del petróleo.

### **2.2 Metodología**

Por medio de la investigación se analizará la información económica del país contando con los datos necesarios para entender su efecto con respecto al empleo, desempleo, subempleo, además entender el efecto de las remesas de migrantes para conocer cuánto dinero ingresa y de cómo el riesgo país es afectado por los nuevos gobiernos.

### **2.3 Objetivos**

Conocer sobre los temas principales de la macroeconomía, el rol de Estado en el crecimiento y desarrollo económico como instrumentos para los conocimientos estadísticos del país.

El objetivo de este capítulo es definir el concepto del proyecto que va ligado al lugar donde estará implantado, la optimización del terreno y el perfil del cliente, de esta manera se podrá contar con un desarrollo del sector para que sea más atractivo para los nuevos inversores.

Indicar el desempeño de la economía ecuatoriana en el contexto mundial, regional y a determinar la situación del país en cuanto a los créditos y los tipos de clientes que podrán endeudarse en la adquisición de una vivienda.

## 2.4 Producto interno bruto (PIB)

El Producto Interno Bruto (PIB) es una definición que abarca la producción de bienes y servicios totales de un país durante un periodo de tiempo el cual es expresado por un monto o por un precio monetario.

En el Ecuador el PIB ha tenido un crecimiento en las décadas de los 60's y 70's de 5,8% como promedio anual. En las siguientes décadas el aumento promedio varía a 2,4%, pero en la última década se retoma un incremento significativo con un promedio anual de PIB de 4,3%, este valor sería una estimación promedio para un periodo del 2015 a 2018 dado a que el barril del petróleo alcanzo en el 2008 el valor más alto en su historia con un valor de USD 131.22 (OPEP, 2018).

Información actualizada del Fondo Monetario Internacional (FMI) indica que la economía del Ecuador se ha recuperado en el 2017 e inicios del 2018 con un crecimiento estimado de 2,7% dado por el incremento de los precios del petróleo en el mercado mundial.

### Últimas proyecciones de América Latina y el Caribe

(crecimiento del PIB real, porcentaje)

	2016	Est. 2017	Proyecciones	
			2018	2019
América Latina y el Caribe	-0,7	1,3	1,9	2,6
Excluida Venezuela	0,1	1,9	2,5	2,8
América del Sur	-2,5	0,8	1,5	2,2
Excluida Venezuela	-1,5	1,7	2,4	2,6
América Central	3,7	3,9	3,9	4,1
El Caribe	3,4	2,1	3,9	4,2
América Latina				
Argentina	-2,2	2,8	2,5	2,8
Brasil	-3,5	1,1	1,9	2,1
Chile	1,6	1,7	3,0	3,2
Colombia	2,0	1,7	3,0	3,6
<b>Ecuador</b>	<b>-1,6</b>	<b>2,7</b>	<b>2,2</b>	<b>1,7</b>
México	2,9	2,0	2,3	3,0
Perú	4,0	2,7	4,0	4,0
Venezuela	-16,5	-14,0	-15,0	-6,0

Gráfico 1: Proyecciones PIB (FMI, 2018)

En el gráfico 2, el tercer trimestre del año 2017 el PIB del Ecuador registró una tasa de variación trimestral de 0.9% con respecto al segundo trimestre del mismo año y con una variación anual de 3.8%.

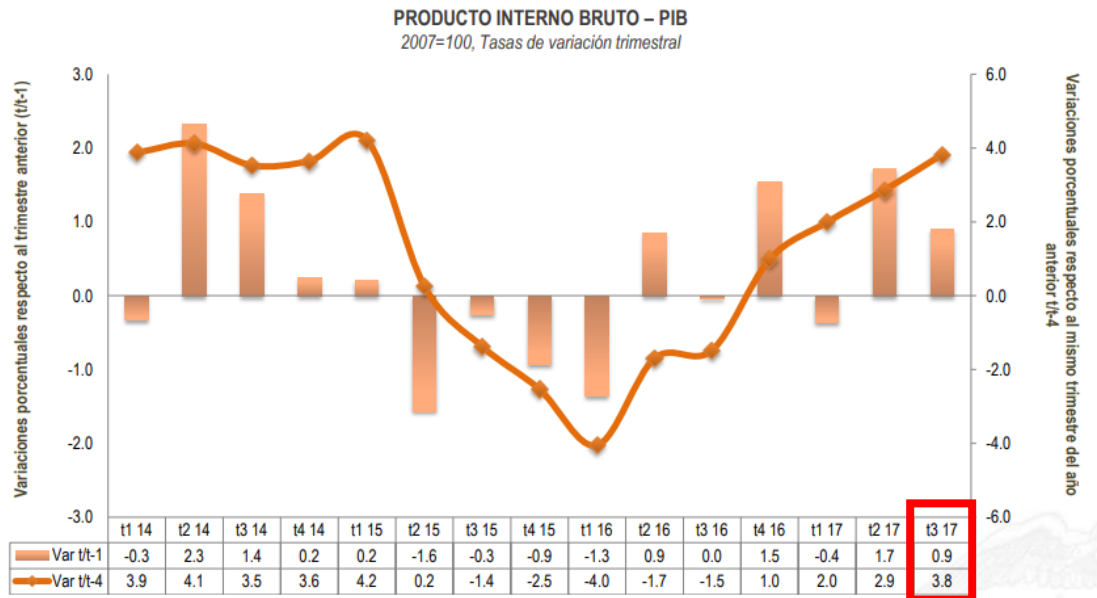


Gráfico 2: PIB Tasas de Variación Trimestral (Ecuador, Estadísticas Macroeconómicas Presentación Coyuntural, 2018, pág. 5)

## 2.5 PIB per Cápita

En las clasificaciones del PIB, este es un indicador para apreciar la riqueza material existente en el país partido por el total de los habitantes; es decir el nivel de vida de sus habitantes.

El Ecuador se encuentra en un lugar poco privilegiado puesto que la deuda externa que mantiene el país es una de las más altas de la región lo que provoca que el endeudamiento por habitante sea muy elevado, teniendo como consecuencia que bajo este parámetro los ecuatorianos tienen un nivel de vida muy bajo.

En este último período el Ecuador ha experimentado cambios drásticos y significativos para la economía como son el nivel de desempleo, el aumento del sueldo básico, el ingreso de las remesas y el retorno definitivo de los migrantes, factores importantes para el crecimiento económico del país.

Tabla 1: Indicadores per Cápita

VARIABLES / AÑOS	2015	2016	2017	2018
	(prev)	(prev)	(prev)	(prev)
Población miles de habitantes (*)	16.279	16.529	16.777	17.023
<b>Dólares</b>				
Producto Interno Bruto	6.673	6.996	7.456	7.787
Consumo final de hogares	3.965	4.186	4.422	4.663
Formación bruta de capital fijo	1.921	1.938	1.971	2.000
Exportaciones	1.761	1.809	2.030	2.100
Importaciones	1.943	1.949	2.023	2.075
<b>Dólares de 2007</b>				
Producto Interno Bruto	4.464	4.572	4.725	4.841
Consumo final de hogares	2.742	2.800	2.860	2.930
Formación bruta de capital fijo	1.251	1.240	1.234	1.226
Exportaciones	1.183	1.200	1.321	1.339
Importaciones	1.326	1.316	1.343	1.348
<b>Tasas de variación en dólares de 2007</b>				
Producto Interno Bruto	2,5	2,4	3,3	2,4
Consumo final de hogares	1,7	2,1	2,1	2,5
Formación bruta de capital fijo	8,3	-0,9	-0,4	-0,7
Exportaciones	-1,3	1,4	10,1	1,4
Importaciones	-1,0	-0,8	2,0	0,4

Extraída de: (FMI, 2018, pág. 6)

## **2.6 PIB y la Construcción**

La construcción es un sector que tiene diferentes particularidades, ya que en el tema económico si tiene un crecimiento significativo y constante es un indicador de progreso, ahorro e inversión, así también como un apoyo para movilizar la economía de un país.

La construcción es tratada como fuente del desarrollo y política del Estado, el gobierno impulsa proyectos y los proporciona otorgando condiciones y facilidades para su desarrollo

En el Ecuador la construcción es uno de los sectores que ha venido a la baja desde 2015 llevando 11 meses con crecimiento negativo, después de haber sido uno de los mayores propulsores de la economía por las mega obras desarrolladas por el estado en el año 2011 en el gobierno de Rafael Correa.

El año 2015 fue uno de los más difíciles puesto que se registró una reducción de ventas de al menos el 30% y el 2016 no dio señales de recuperación por la inestabilidad económica del país, restricciones en los consumos, ausencia de los inversores públicos y privados, inestabilidad laboral, la disminución de créditos hipotecarios y restricciones a los constructores. Esto debido a varias razones, la ley de plusvalía, el uso de fideicomisos, la contratación del personal de la construcción, y el gasto desmedido del gobierno a construcciones emblemáticas que no se podían costear.

Estos problemas han afectado de gran manera al sector que tiene más conexión con la economía del país en relación directa con la inversión en obras públicas así como en la oferta y demanda de vivienda que han disminuido por los bajos ingresos que ha tenido el Estado.

Las proyecciones del crecimiento en el 2017 dependieron de cómo fueron los ajustes fiscales, pero se espera que aumente -1% y con un fuerte ajuste del -2.5% la recuperación en crecimiento se la apreciara en este 2018 conjuntamente con la mejoría de la economía del país. El aporte del sector privado a la construcción sería la manera idónea que el sector se restablezca.

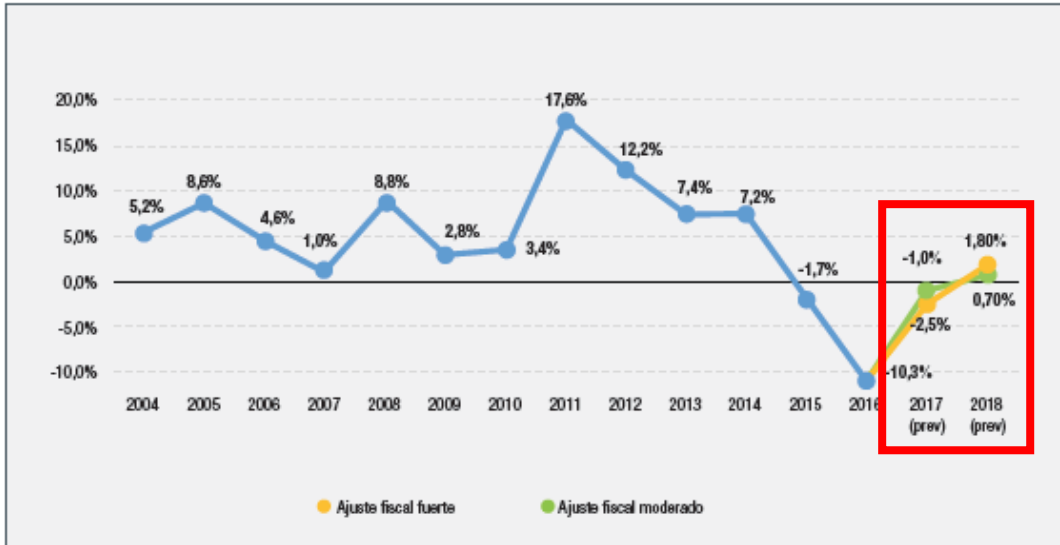


Gráfico 3: Evolución PIB en la Construcción (Constructor, 2017)

## 2.7 Remesas de migrantes

Las remesas migratorias son fundamentales para la economía del país, además que financian la dolarización, estas también sirven para reducir los índices de pobreza pero no constituyen una herramienta para mejorar el desarrollo de la producción y empleo.

Un total de USD 2 602 millones recibió el Ecuador durante el 2016 por concepto de remesas que enviaron los emigrantes residentes en Estados Unidos, España, Italia y otros países. Esa cantidad representó un aumento del 9,7% con relación al 2015, de acuerdo con el último informe publicado por el Banco Central del Ecuador. Ese comportamiento modifica la tendencia porque en el 2015 la cantidad de remesas disminuyó al comparar con lo ocurrido en el 2014.

El descenso en ese caso fue del 3,4% al pasar de USD 2 461,7 millones a USD 2 377,8 millones. (Comercio, 2017)

El comunicado que emitió el Banco Central se basa en la información del 2017, ya que estos datos son anuales por parte de esta entidad; los datos actualizados hasta el momento dan flujos de remesas que sumaron USD 2840,2 millones, que representa un 9,2% de aumento con respecto al 2016, siendo los principales países desde donde provienen las remesas están Estados Unidos, España e Italia.



Gráfico 4: Remesas de Trabajadores recibidas (Ecuador, Estadísticas Macroeconómicas Presentación Coyuntural, 2018, pág. 41)

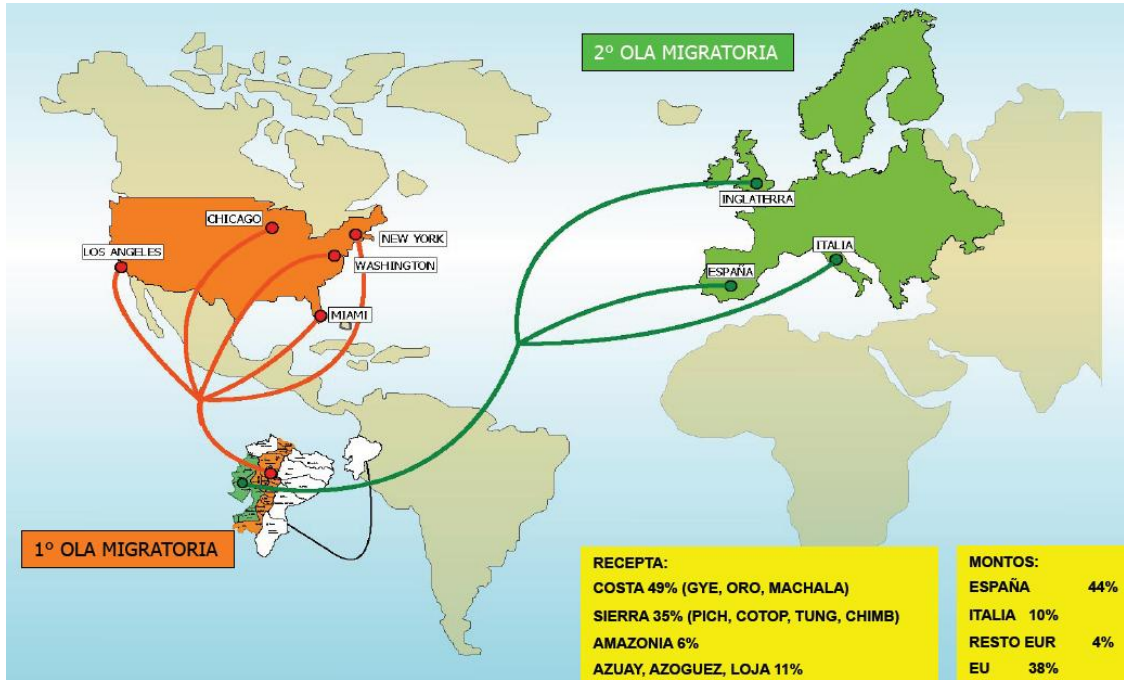


Gráfico 5: Origen y destinos de las corrientes migratorias Ecuador (Constructor, 2017, pág. 14)

## 2.8 Censo, población y vivienda en Ecuador

Los censos de población y vivienda son una operación estadística de mayor envergadura de un país, son un instrumento fundamental para el conocimiento de la realidad socioeconómica y demográfica, convirtiéndose en la principal fuente de información para la toma de decisiones acertadas en la política pública, de allí la importancia de la adecuada selección de variables o preguntas realizadas en cada uno de los censos. (INEC, Evolución de las variables investigadas en los censos de población y vivienda del Ecuador, 2012, pág. 4)

De acuerdo al último censo realizado en Ecuador en 2010 es de un porcentaje al 14.60% dando como resultado que la población de todo el país es de 14,483.499 habitantes.

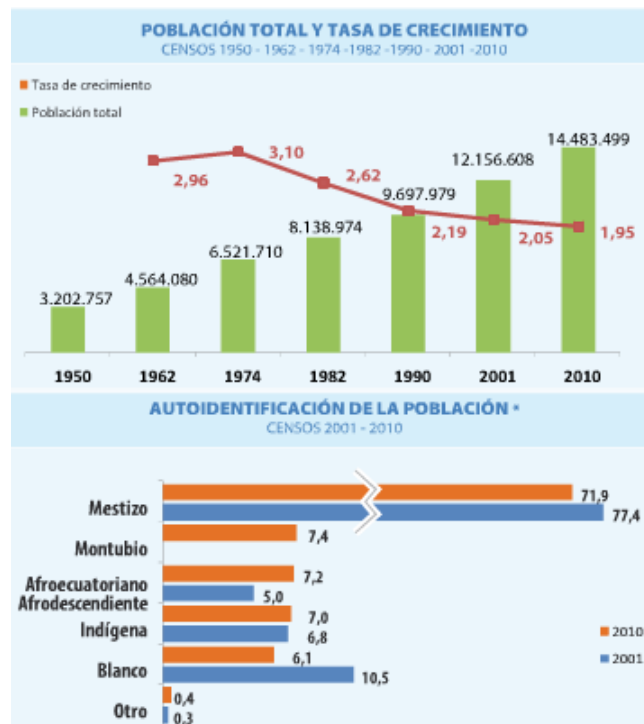


Gráfico 6: Censo 2010 (INEC, Instituto Nacional de Estadística y Censos, pág. 1)

La población estimada en el Ecuador en base a la información del INEC es de 16,221.610 millones de habitantes, de los cuales el 50.44% son mujeres y el 49.56% son hombres.

En las proyecciones que se tiene sobre el índice de la población hasta el año 2020 se estima un aumento poblacional que supere los 17,510.643 millones de habitantes, pero estos datos se comprobarían en el próximo censo que se realizara en 2 años, ya que por cuestiones de costos el INEC obtiene estos datos cada 10 años.

## 2.9 Población en la ciudad de Quito

En la ciudad de Quito según la fuente del INEC tiene una población de 2,239.191 de habitantes, todos estos datos fueron registrados en el último censo que se realizó en el 2010.

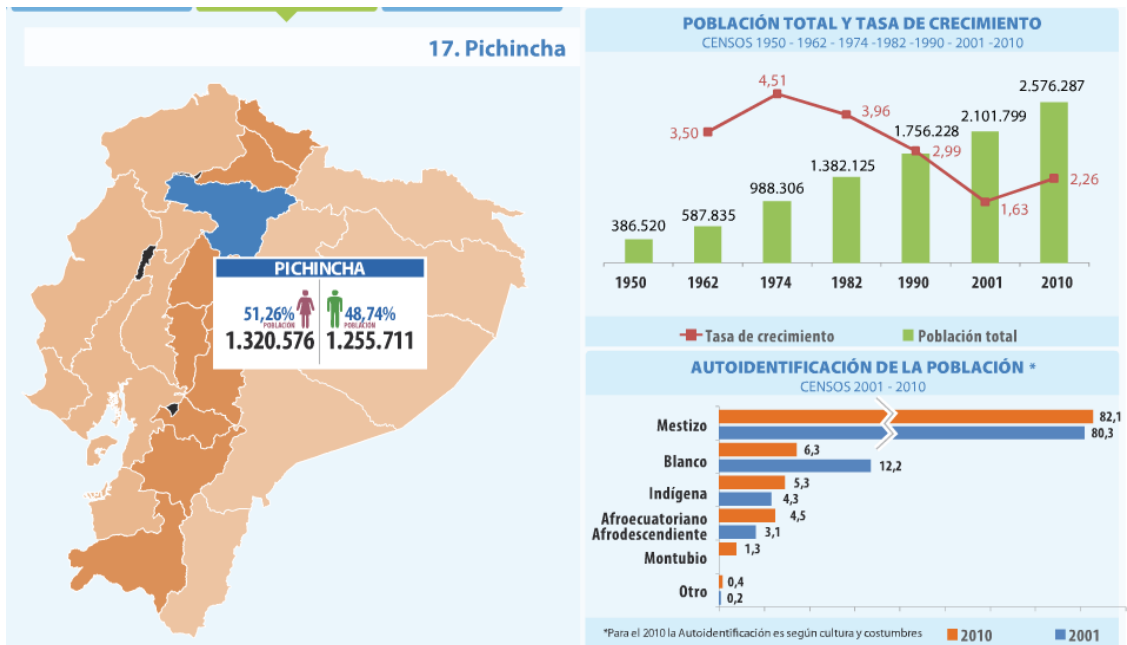


Gráfico 7: Censo 2010 (INEC, Instituto Nacional de Estadística y Censos, pág. 1)

El 82,8% de quiteños se auto identificó como mestizo, seguido del 6,7% de blancos, el 4,7% de afro ecuatorianos, el 4,1% de indígenas y 1,4% de montubios. La etnia que mayor cambio registró fueron los blancos al pasar de 12,7% en el 2001 a 6,7% en el 2010. (INEC, 2013)

Según las proyecciones poblacionales del INEC, en el 2020, Quito será el cantón más poblado del país con 2,781.641 habitantes, estos datos se los podrá comprobar con el próximo censo que se realizara en ese año.

En lo que respecta a las viviendas, Quito tenía un déficit habitacional, pero las construcciones en altura han aumentado incluso en los valles donde esta tipología de construcción no ha sido del todo bien aceptada por la población ya que en este sector de la ciudad se acostumbra a la tipología de casas unifamiliares.

Así como se incrementa la demanda de los pobladores, los precios también tienden a subir. El costo de las viviendas además de depender de la tipología también está relacionado con sector donde se estén ofertando y de la cercanía de servicios con los que cuentan.

## 2.10 Disponibilidad de vivienda en Quito

En la siguiente tabla se aprecia los niveles de ocupación de viviendas en Quito, así como el promedio de ocupantes que existen en las tipologías de viviendas.

La información presentada en esta sección está basada en el censo de vivienda por parte del INEC del año 2010, cabe recalcar que estos datos cambiarían cuando se obtengan los resultados del próximo censo que se realizara en el año 2020.

Tabla 2: Viviendas particulares y colectivas en el DMQ.

ADMINISTRACIONES Y DELEGACIONES ZONALES	TOTAL VIVIENDAS	CONDICION DE OCUPACION Y OCUPANTES								PROMEDIO DE OCUPANTES POR VIVIENDA PARTICULAR	
		OCUPADAS					DESOCUPADAS	EN CONSTRUCCION	COLECTIVAS		
		TOTAL	CON PERSONAS PRESENTES		CON PERSONAS AUSENTES	VIVIENDAS			OCUPANTES		
<b>TOTAL DISTRITO</b>	764.167	681.664	634.611	2.236.908	47.053	59.944	22.111	448	2.254	3,5	
<b>QUITO URBANO</b>	549.472	498.651	466.464	1.615.786	32.187	37.996	12.611	214	1.465	3,5	
<b>RURAL</b>	214.695	183.013	168.147	621.122	14.866	21.948	9.500	234	789	3,7	
QUITUMBE	100.884	87.627	83.650	319.905	3.977	8.496	4.736	25	109	3,8	
ELOY ALFARO	138.395	128.535	122.416	430.641	6.119	7.730	2.064	66	597	3,5	
MANUELA SAENZ	76.166	69.797	64.961	220.207	4.836	5.294	1.028	47	202	3,4	
EUGENIO ESPEJO	151.160	137.282	123.608	389.189	13.674	11.198	2.611	69	258	3,1	
<b>LA DELICIA</b>	113.766	101.717	96.115	344.404	5.602	8.675	3.339	35	371	3,6	
NOROCCIDENTE (Delegación)	5.513	4.416	3.507	12.476	909	947	146	4	9	3,6	
NORCENTRAL (Delegación)	6.218	5.117	4.561	16.210	556	957	140	4	12	3,6	
CALDERON	56.020	46.461	43.630	162.412	2.831	6.305	3.191	63	172	3,7	
TUMBACO	27.676	24.911	22.837	81.477	2.074	1.839	911	15	149	3,6	
LOS CHILLOS	55.826	47.734	44.515	167.903	3.219	5.181	2.820	91	295	3,8	
AEROPUERTO	32.543	28.067	24.811	92.084	3.256	3.322	1.125	29	80	3,7	

Extraída de: (Alcaldía, 2010)

**Distribucion Proporcional de la Vivienda Particular Ocupada en el D.M.Q. según áreas**

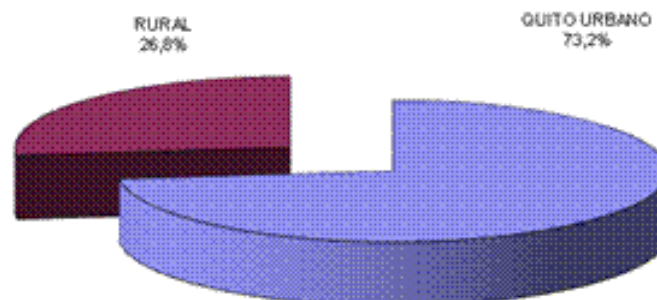


Gráfico 8: Distribución Proporcional de la vivienda (Alcaldía, 2010)

**Distribución Proporcional de la Vivienda Particular Ocupada en el D.M.Q. según Zonas Administrativas**

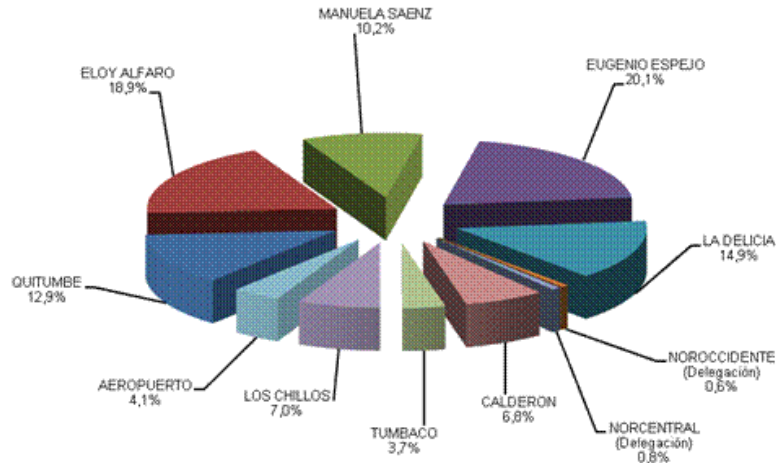


Gráfico 9: Distribución Proporcional de la vivienda (Alcaldía, 2010)

El distrito metropolitano de Quito, cuenta con diversos entes que tratan de solventar las necesidades de habitabilidad de la población tanto pública como privada, en los diferentes sectores de la ciudad.

Los sectores de más demanda como podemos ver son Eugenio Espejo al centro norte de ciudad en donde existe variedad de servicios, oficinas, entretenimiento y ocio. Además existe un incremento de edificaciones de altura lo que congrega a muchas personas incluso foráneas.

Eloy Alfaro y La Delicia son otras de las zonas de gran crecimiento, tendencia que se ha mantenido con el tiempo; lo que incrementa el desarrollo de proyectos de vivienda enfocados a estos sectores de la ciudad y enfocados en clientes de nivel socioeconómico medio y medios- bajo.

En la actualidad el Municipio de Quito a través de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, lleva a cabo el proyecto de vivienda Ciudad Bicentenario como ejemplo de lo mencionado, en el sector de Pomasqui – administración La Delicia mismo que busca aportar al crecimiento del sector promocionando viviendas populares de calidad, son viviendas con parqueaderos

y locales comerciales que desde marzo del 2018 salieron a la venta. Estos proyectos tanto al norte como al sur están enfocados en mitigar la necesidad de vivienda en las dos administraciones mencionadas.

Las ferias de vivienda también buscan ofertar a la población diversas opciones, en este año se detectó al menos 200 proyectos inmobiliarios que se encuentran disponibles a la expectativa de la población.

La derogación de la ley de plusvalía y la eliminación del techo de las utilidades en este 2018, ha provocado que la oferta inmobiliaria se reactive y se han retomado proyectos que se encontraban detenidos.

La mayor oferta de vivienda que tiene estas ferias se concentra en los sectores del norte de Quito, Los Chillos y Cumbaya,

Las viviendas de interés social están en un rango de \$29.000 a \$40.000 son las menos ofertadas en las ferias de vivienda, generalmente este sector poblacional está a la espera de alguna alianza del estado para su desarrollo; mientras que, las de interés público están a partir de los \$70.000 y son las más promocionadas hasta un rango de \$150.000.

### **2.11 Empresas constructoras**

En el país, existen varias empresas constructoras que se han ido consolidando y se cuentan con 15 y 20 años de experiencia, otras que se han creado en el auge de la construcción en el 2011, y a estas se han sumado inversionistas para hacer crecer los proyectos inmobiliarios y generar mayores ingresos, sin embargo desde el 2015 por la situación económica del país muchas de ellas han cerrado y otras han subsistido con pequeños proyectos privados, las empresas constructoras que se volcaron a la construcción estatal han retomado sus proyectos propios para mantenerse en esta época de crisis.

A pesar de la situación del país, sigue existiendo demanda por la diversidad de los inmuebles tomando en cuenta la reactivación de los préstamos hipotecarios por parte del Banco del Estado, puesto que miles de personas que no podían

acceder a esta prestación de la banca privada lo pueden hacer por el BIESS. Esto ha permitido a paso lento y con tiempos de entrega largos de viviendas se siga construyendo en el país

Este factor sumado al impulso de los ingresos económico para que las empresas ecuatorianas propongan mayores y mejores productos dado a la subida de aranceles; provoca que el nivel socio económico de la población fluctúe y que a su vez el mercado vaya desde viviendas de interés social hasta las construcciones de primera calidad a precios elevados.

En cuanto al incremento de empresas en el país tenemos que el Directorio de Empresas y Establecimientos recopila la información de 704.556 empresas, frente a las 179.830 empresas registradas en el Directorio de 2011, aumentando la cobertura en 3,9 veces más. El 40,7% de las empresas se encuentran en Guayas y Pichincha, y de ellas, el 47% están en Quito.

Este Directorio toma como fuente las empresas que durante 2012 no cerraron formalmente sus puertas, registraron ventas en el Servicio de Rentas Internas (SRI) y/o mantuvieron uno o más trabajadores afiliados en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). Se incluye en el universo a las microempresas pertenecientes al Régimen Impositivo Simplificado Ecuatoriano (RISE). (INEC, 2013)

Estas empresas creadas dado el incentivo del gobierno para consumir el producto nacional ha logrado que la economía avance de a poco y que a su vez se solucionen productos de necesidad y de gusto de la población, misma que, ya no tenía acceso puesto que los incrementos arancelarios provoco que muchos de estos productos no lleguen al país y los que llegaban estaban sobrevalorados, y casi inalcanzables para el bolsillo de los pobladores.

## **2.12 Empleo, subempleo y desempleo**

Según los datos del INEC los indicadores laborales bajaron en todo el 2016 sobretodo la tasa de subempleo ya que a finales de ese año existían cerca de 1,5 millones de personas en esta condición.

Como característica principal, el subempleo es un empleo de menor calidad en el cual la persona que labora en este ámbito es la que percibe menos del salario básico o trabaja menos de 40 horas a la semana.

Los datos que arrojaron las encuestas del 2018, nos permite conocer una reducción anual sobre la tasa de subempleo a nivel de la nación, en marzo de este año esta tasa se ubicó en 18,3%. Lo que es favorable dado que la tasa de empleo adecuado, es decir con contra fijo y afiliación con una carga horaria de 40 horas semanales; en Ecuador pasó del 38,5% en marzo del 2017 al 41,1% en marzo de 2018, según la última Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo publicada este lunes por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC).

El desempleo en el primer trimestre del 2018 fue de 4.4% de la PEA y a nivel urbano está en un 5.7% comparado al rural en 1.9%, estas variaciones con respecto al 2017 no fueron significativas.

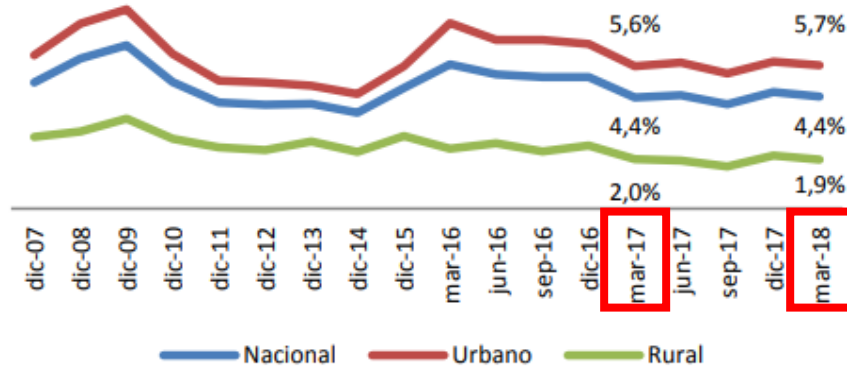


Gráfico 10: Tasa de Desempleo a nivel Nacional (INEC, Reporte Economía Laboral, 2018)

El desempleo por ciudades, entre marzo del 2017 y marzo del 2018, Guayaquil obtuvo menor registro de habitantes sin empleo fijo con el 4.7%, mientras que la mayor tasa de desempleo se encuentra en Quito con un 7.1% de la PEA, cifra que tiene relación también con la migración que tiene la capital y la reducción significativa de puestos laborales sobretodo en el sector gubernamental.

El empleo no represento variación significativa a nivel nacional en la cual se ubicó con el 65.1%, en el nivel urbano con 61.5% y en el rural con 73.3%. Hasta el primer trimestre del 2018.

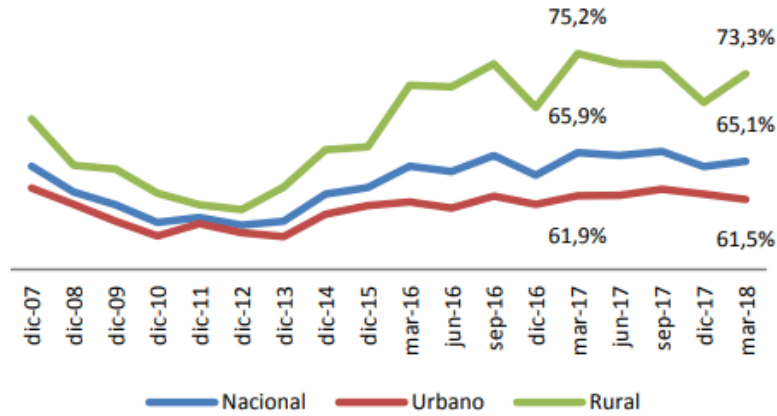


Gráfico 11: Tasa de empleo bruto. (INEC, Reporte Economía Laboral, 2018)

Con respecto al subempleo la tasa nacional es de 18.3% en este 2018 comparada a un 21.4% en el 2017 que se redujo drásticamente.

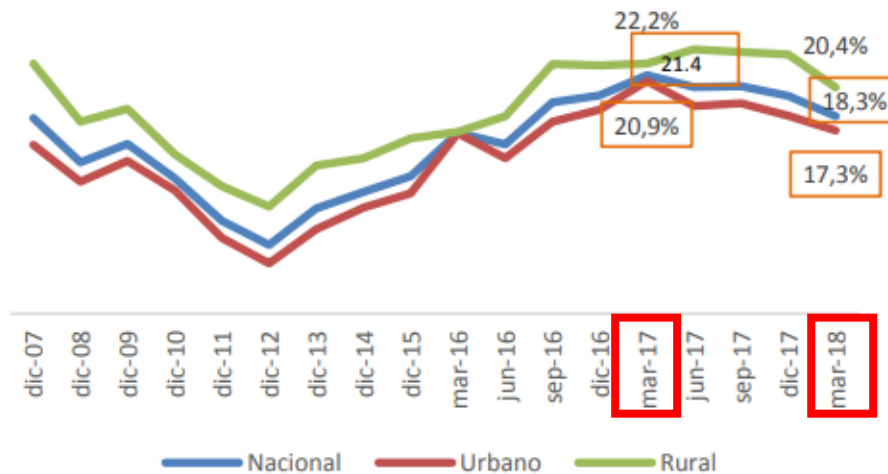


Gráfico 12: Tasa de subempleo. (INEC, Reporte Economía Laboral, 2018)

### 2.13 Riesgo país

El riesgo país es un indicador que mide la capacidad que tiene una nación para pagar sus deudas; es decir, un riesgo país alto significa que un Gobierno tiene menos posibilidad de honrar sus deudas.



Gráfico 13: Riesgo País (Comercio, El Comercio, 2017)

El 03 de abril del 2017, un día después de las elecciones de segunda vuelta donde Lenin Moreno, el candidato oficialista obtuvo la mayoría de votos válidos con el 51,16%, y el riesgo país se registró en 700 puntos.

Pero un día antes que de que el presidente asumiera el cargo, este valor estaba en 663 puntos y el precio del barril del petróleo en 44 dólares.

El promedio de riesgo país para el 2018 es de 448 puntos, el cambio de gobierno y el discurso de conciliación con las cámaras de comercio e industrias ha logrado esta disminución de 215 puntos.

El precio del petróleo es un factor determinante para el riesgo país, ya que este valor representa la estabilidad económica. A comienzos de este año el barril se

cotizo en 60 dólares, mientras que a finales del 2017 este valor rondaba los 57.47 dólares.

Este tema sobre la dependencia económica del país por el precio del barril de petróleo se refleja en el riesgo país, si el precio disminuye el riesgo aumenta y si el precio sube el riesgo disminuye.



Gráfico 14: Riesgo País 2018. (Verificador, 2018)

## 2.14 Inflación

La inflación de un país es el aumento en el nivel de bienes y servicios en un periodo de tiempo esta es medida estadística a través del Índice de Precios al Consumidor del Área Urbana (IPCU), a partir de una canasta de bienes y servicios demandados por los consumidores de estratos medios y bajos, establecida a través de una encuesta de hogares.

A continuación les definimos los tipos de inflación que existen para poder entender este tipo de estudios en el siguiente gráfico.

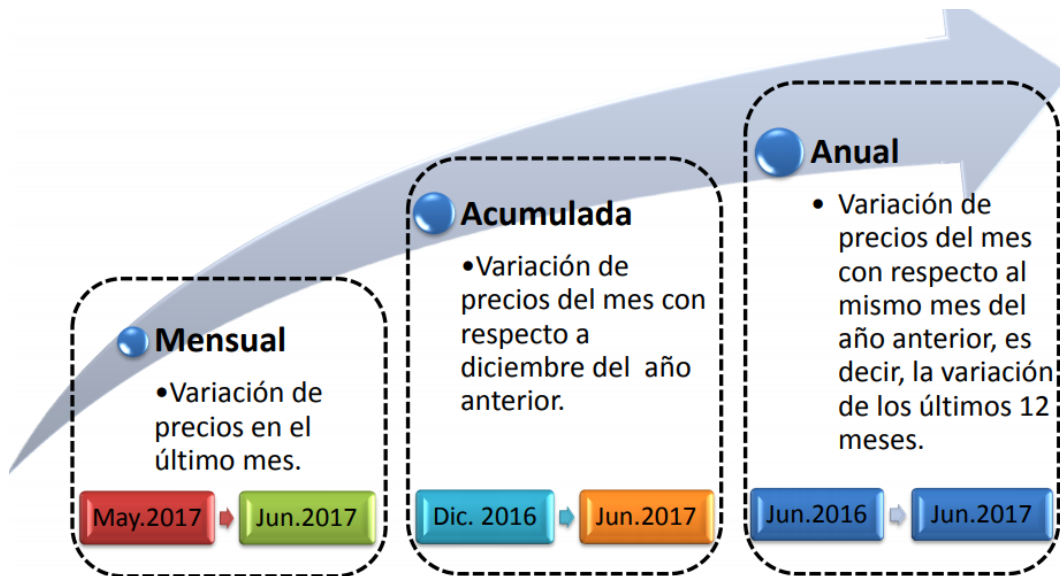


Gráfico 13: Tipos de inflación (INEC, Índice de Precios al Consumidor, 2017, pág. 5)

En abril de 2018, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) registró las siguientes variaciones: - 0,14% la inflación mensual; - 0,78% la anual y 0,27% la acumulada; mientras que para el mismo mes en el 2017 fue de 0,43% la inflación mensual; 1,09% la anual y 0,86% la acumulada.

Tabla 3: Índice precios consumidor y variaciones

Mes	Índice	Inflación Mensual	Inflación Anual	Inflación Acumulada
abr-17	106,12	0,43%	1,09%	0,86%
may-17	106,17	0,05%	1,10%	0,91%
jun-17	105,55	-0,58%	0,16%	0,32%
jul-17	105,40	-0,14%	0,10%	0,18%
ago-17	105,42	0,01%	0,28%	0,20%
sep-17	105,26	-0,15%	-0,03%	0,04%
oct-17	105,10	-0,14%	-0,09%	-0,10%
nov-17	104,82	-0,27%	-0,22%	-0,38%
dic-17	105,00	0,18%	-0,20%	-0,20%
ene-18	105,20	0,19%	-0,09%	0,19%
feb-18	105,37	0,15%	-0,14%	0,34%
mar-18	105,43	0,06%	-0,21%	0,41%
<b>abr-18</b>	<b>105,29</b>	<b>-0,14%</b>	<b>-0,78%</b>	<b>0,27%</b>

Extraído de: (INEC, Boletín Técnico IPC, 2018, pág. 6)

La inflación registrada en abril del 2018 fue de - 0,78% y en el 2017 de ese mismo mes fue de 1,09%. En el gráfico 16 se puede apreciar la inflación anual durante los 2 últimos años y la balanza negativa que sostiene en este último trimestre.

El tener más de dos meses inflación negativa es calificada por el Fondo Monetario Internacional (FMI) como deflación, lo que es una llamada de alerta pues quiere decir que la economía se estancó y en el caso nuestro al ser un país dolarizado aún más.



Gráfico 14: Inflación Julio 2017 (INEC, Boletín Técnico IPC, 2018, pág. 6)

El gráfico 17, refleja por productos el porcentaje de inflación, que es negativa para las 7 primeras divisiones, mientras que el resto de divisiones la inflación es positiva. Factores que acorde a la realidad que vive el día a día la población no debe impactarnos, el Ecuador se ha convertido en un país caro; a tal punto que los ecuatorianos hacen compras en los países vecinos.



Gráfico 15: Inflación mensual del IPC y por divisiones de productos. (INEC, Boletín Técnico IPC, 2018, pág. 7)

## **2.15 Sector financiero**

En este sector tenemos a la banca privada y a la pública las cuales permiten los créditos hipotecarios para poder acceder a la compra de una vivienda razón por la cual para este estudio es vital entender su funcionamiento.

El Banco del Estado (BIESS) reactivó sus créditos de vivienda en el 2005 como IESS y con esto gran parte de la población consiguió consolidar uno de sus sueños prioritarios, tener su casa propia en este año el BIESS va a entregar más créditos a los afiliados y a jubilados con ingresos económicos medios y bajos, sector de la población a la cual la banca privada no entregaba crédito por falta de garantías.

El BIESS inicio sus las actividades desde el 2010 y ha entregado el 90% de sus valores con el propósito de impulsar la vivienda de interés social; desde abril de 2015, el BIESS disminuyó la tasa de interés del 8,5 al 6% en préstamos hipotecarios que son solicitados por primera vez de hasta 70.000 dólares. Estos cambios con el bien de favorecer al sector menos atendido de la población.

Estos préstamos que ofrece el BIESS vienen incluidos ciertos beneficios en los cuales otorgan a los usuarios de préstamos hipotecarios, incorporando un seguro de vida y asistencia todo hogar para los nuevos créditos y a los que ya fueron adquiridos.

Desde el 2016, el Banco del IESS ha invertido en créditos un promedio mensual superior a 1.800 préstamos hipotecarios desembolsados. (IESS, 2017)

El BIESS hasta el momento ha entregado créditos hipotecarios a más 180mil afiliados, jubilados y pensionistas para brindarles los servicios y beneficios a las personas y familias para que accedan a estos créditos con buenas soluciones financieras.

Los bancos privados operan de diferente manera en donde deberá dar préstamos a una tasa del 4,99% a más de 20 años plazo y con un 5% de cuota de entrada, esta es una nueva medida fue optada por la Junta Reguladora Financiera, ya que

antes estas entidades ofrecían este servicio de 10 a 12% de tasa de interés a 15 años y con un 30% de entrada.

Debido a estas diferencias en sus servicios la banca privada tiene actualmente una participación del 24% en el mercado hipotecario, mientras que el BIESS como principal actor abarca con un 66% (Comercio, Nuevos créditos hipotecarios aplican para viviendas nuevas y construcción, 2015).

## 2.16 Conclusiones

Los indicadores económicos antes presentados son un resumen de cómo está el país actualmente y de cómo se proyectara a futuro para poder tener la certeza de llegar a una mejor estabilidad en cuanto a temas inmobiliarios, de empleo y economía.

La economía del Ecuador depende del precio del barril del petróleo, se deberían incentivar a los diferentes sectores para que la economía no sea tan vulnerable.













En el tema del desempleo, el Ecuador ha visto un incremento entre marzo 2017 y marzo 2018. Lamentablemente este incremento en el mercado laboral no es sostenible, puesto que las fuentes de empleo actuales son provisionales, informales o pequeños emprendimientos. Un fortalecimiento del mercado laboral debería incorporar a las personas en un empleo con todos los beneficios de ley y acorde a su nivel académico.

Actualmente las personas desempleadas cuando logran conseguir un trabajo no es el adecuado para ellos pero la necesidad hace que acepten y que en muchas ocasiones no pongan en práctica los estudios realizados.

El plan de retorno de los migrantes al Ecuador es otro de los temas que no se logró focalizar de manera correcta, muchas de las remesas dejaron de ingresar de los países europeos y mucha de la gente que regreso desea volver o ya ha vuelto a los países en los que trabajaban puesto que los trabajos ofrecidos no se consolidaron.

El gobierno y las nuevas alianzas privadas han generado de a poco la reactivación económica tratando de disminuir los puntos de riesgo país con el fin de contar con nuevas inversiones.

En conclusión se puede apreciar en el siguiente gráfico el cual resume de una manera didáctica la situación de macroeconomía del país.

INDICE	TENDENCIA	IMPACTO
<b>PIB – PIB Construcción</b>		
<b>REMESAS</b>		
<b>DESEMPLEO</b>		
<b>RIESGO PAIS</b>		
<b>INFLACIÓN</b>		
<b>CRÉDITOS</b>		

## **CAPITULO III**

# **LOCALIZACIÓN Y MERCADO**

### **3. LOCALIZACIÓN Y MERCADO**

#### **3.1 Introducción**

En este capítulo describe la ubicación, servicios, hitos, determinantes y condicionantes del proyecto.

La definición del segmento social – económico será avalada con el estudio del sector y la ubicación del proyecto inmobiliario propuesto; esta información nos ayuda a determinar las características constructivas dando respuesta a que tipos de materiales, equipamiento y requerimientos de la población del sector a intervenir.

Este proyecto pretende contribuir al desarrollo del sector Colinas del Norte que está ubicado en el Condado con construcciones nuevas que satisfagan la necesidad de vivienda del sector y con el apoyo del Municipio contar con mejoras y reformas viales para el adecuado ingreso a este lugar.

Este proyecto está planteado en un área de 5.1 hectáreas en donde se torna como tema la colaboración pública – privadas y la regeneración del área verde que es un hito en este sector por ser un lugar de reunión de la comunidad; como generador de espacios públicos confortables que aporten al desarrollo urbano.

#### **3.2 Metodología**

Definir los principales factores determinantes de la localización de acuerdo a su nivel de importancia para el cual se ha tomado el método cualitativo en busca de obtener datos esenciales para conocer todos los aspectos de los lugares que se encuentran alrededor y de cómo afectan a nuestra área de estudio.

### **3.3 Objetivos**

El objetivo de este capítulo es definir el concepto del proyecto que va ligado al lugar donde estará implantado, la optimización del terreno y al perfil del cliente, de esta manera se podrá contar con un desarrollo del sector para que sea más atractivo para los nuevos inversores.

### 3.4 Características ubicación del proyecto

#### 3.4.1 Ubicación.

El área de estudio se encuentra ubicado en la Av. San Francisco de Rumihurco y N76, en el sector Colinas del Norte, el cual pertenece a la administración Zonal La Delicia.

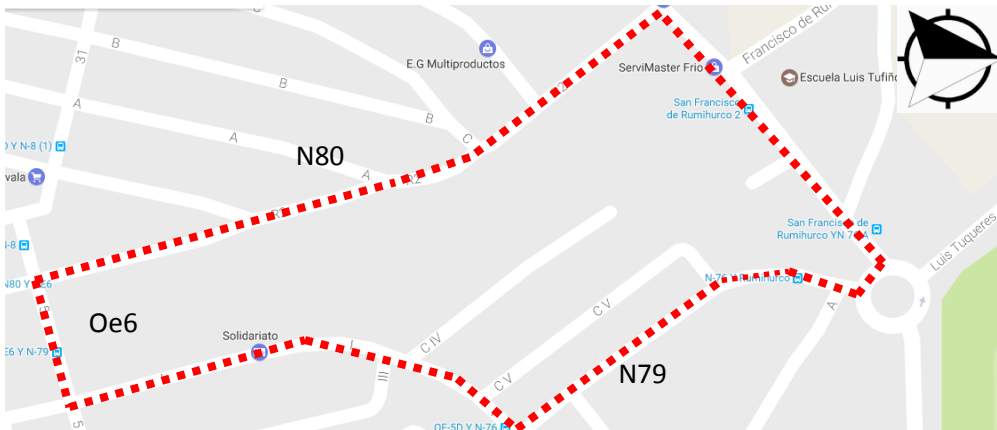


Gráfico 16: Ubicación del Proyecto (Maps, 2017)

Esta área del proyecto a ser estudiado tiene como perímetro las siguientes calles secundarias que con la nueva nomenclatura se describen de la siguiente manera: N79, Oe6 y N80 las cuales conectan con la Av. Francisco de Rumihurco misma que desemboca a la Av. Mariscal Sucre.

#### 3.4.2 Acceso vehicular y condiciones viales.

La Av. Francisco de Rumihurco es el acceso principal de doble vía al sector Colinas del Norte y desde el 2012 es una obra fundamental para el Distrito Metropolitano de Quito dado el incremento poblacional de este sector; fue reasfaltada lo cual mejoro la accesibilidad a este sector.

Con el pasar del tiempo y la carga vehicular este acceso ha sido intervenido para su mantenimiento correctivo y evitar daños a los vehículos que transitan a diario por esta avenida.



Fotografía 1: Acceso Principal – Av. Rumihurco

Las aceras de la avenida Rumihurco que conectan al proyecto están en buen estado lo que facilita el ingreso peatonal hacia el lugar; lamentablemente la iluminación es escasa y están desoladas lo que hace que las personas no transiten con frecuencia por las mismas.

El área de estudio está ubicada en una zona donde se tienen todos los servicios básicos, alumbrado público y zonas peatonales mismas que deberían contar con mantenimiento sobre todo en ciertos tramos para renovar el acceso en general y enfocarnos en el peatón.

Los predios que se encuentran alrededor del proyecto no son de buena calidad, hay mucha arquitectura vernácula, no cumplen con las ordenanzas ni reglamentos municipales, la construcción es desordenada, y no ha existido un control de crecimiento por parte del Municipio dado a que este barrio comenzó su desarrollo como una invasión; a esto se suma la existencia de varios terrenos abandonados en el sector.

El proyecto busca generar curiosidad y expectativa para los habitantes lo que impulsará la venta de nuevas viviendas que estén dentro de las normativas municipales y así obtener potenciales clientes que no poseen vivienda propia y

que tengan la oportunidad de la compra de nuevos inmuebles esto permitirá repotenciar el sector y buscar la implementación de más proyectos a futuro.

La regeneración del espacio público servirá como atracción del barrio buscando que los proyectos inmobiliarios proyectados en el sector, aporten al desarrollo de la ciudad de manera integral y no con soluciones aisladas que no dan una respuesta al crecimiento y desarrollo de la urbe.



Fotografía 2: Accesos Vehiculares

### 3.4.3 Características del entorno.

La Urbanización El Condado ha impulsado el desarrollo de varios proyectos habitacionales que se encuentran en los alrededores de nuestra área de estudio en el sector de Colinas del Norte.

El Centro Comercial Condado Shopping y el Comisariato Santa María este último implementado hace pocos años, han dotado a este sector de diversos servicios para esta población. La gente puede aprovechar estas instalaciones para realizar varias actividades durante el día a día como por ejemplo: el pago de los

servicios de agua potable, luz eléctrica, además varias entidades bancarias y para reunión y ocio.

#### 3.4.4 *Tipología del sector.*

Este proyecto se encuentra en una zona residencial que aún no está totalmente consolidada en una etapa de complementación de un 75% ya que aún existen algunos terrenos baldíos los cuales se transforman en focos inseguros.

En la Av. Mariscal Sucre se aprecia comercios en la planta baja de no muy buenas características estéticas, como son talleres y tiendas de repuestos de vehículos.



Fotografía 3: Talleres y Tiendas de repuestos de vehículos

#### 3.4.5 *Características constructivas del sector.*

En el sector existen viviendas de máximo dos pisos en las cercanías al proyecto pero en la Av. Rumihurco entrada principal se pueden divisar edificios de 4 pisos que corresponden a la normativa IRM del sector.

Las viviendas son de baja calidad constructiva y no responde a un diseño elaborado lo que no dan una buena imagen para el sector.

La renovación vial busca que el ingreso hacia el sector mejore lo cual permitirá que nuevos proyectos pueblen la zona a futuro, mejoren los servicios y aumente la seguridad.



Fotografía 4: Viviendas de más de 2 pisos

### 3.5 Terreno

El terreno de un proyecto cuenta con características únicas y especiales que son imprescindibles para poder aprovechar el área y con esto obtener ganancias y márgenes de utilidad.

#### 3.5.1 Asoleamiento.

El Ecuador por su condición de estar en la latitud cero y por estar situado en la mitad del mundo, tiene un espectro solar durante todo el año en un ángulo de 90° aproximadamente con respecto a la línea de horizonte con variaciones mínimas de mes a mes dando como resultado un asoleamiento homogéneo.

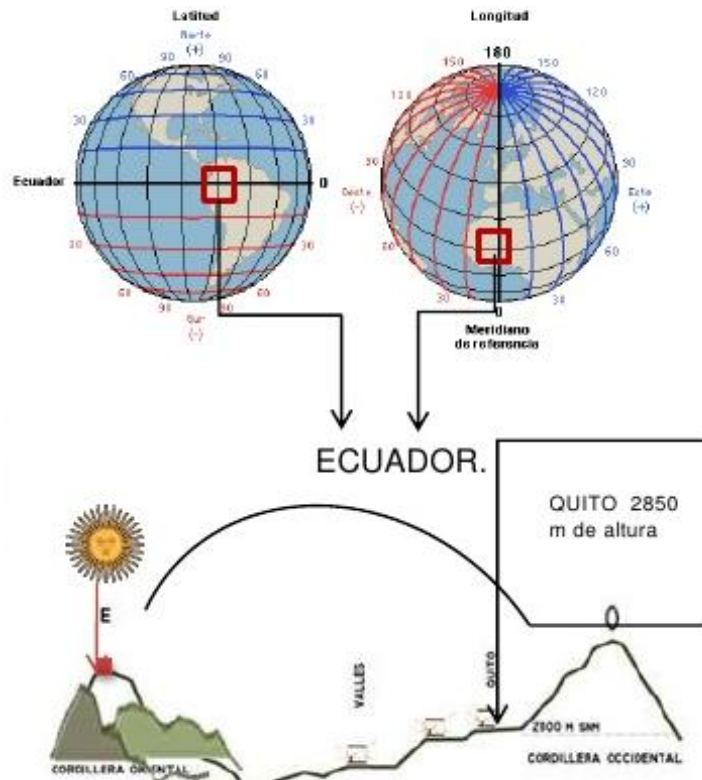
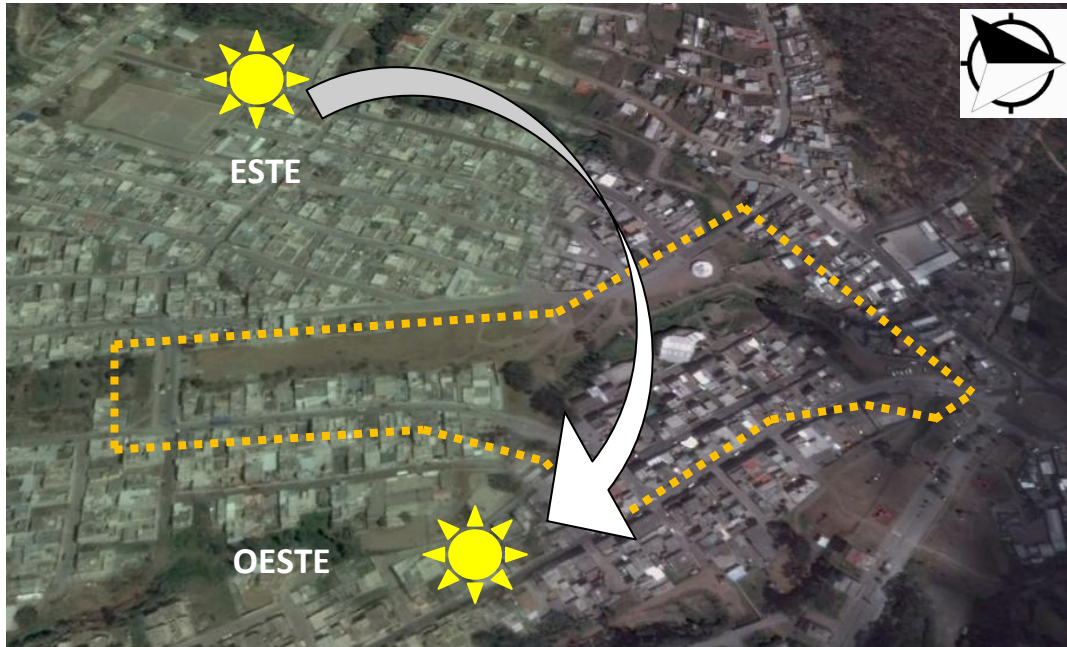


Gráfico 17: Asoleamiento (Obando)

El terreno se encuentra ubicado en el noroccidente de la ciudad de Quito, este es de forma irregular y con una inclinación no tan prominente lo cual permite un buen asoleamiento en el sector oeste.

Por este motivo el proyecto podrá ser orientado de este a oeste para poder aprovechar el sol de una mejor manera.



Fotografía 5: Asoleamiento del área de estudio

### 3.5.2 Topografía.

El área de estudio tiene una pendiente promedio de 1.5%, lo cual no lo hace muy accidentado al área de estudio y así evitar que el trabajo con maquinaria para una nivelación no sean tan prominente.



Fotografía 6: Topografía área de estudio.

### 3.6 Servicios públicos

#### 3.6.1 *Infraestructura vial.*

Las vías de acceso han ido cambiando con el pasar del tiempo pero en el 2012 la vía de ingreso principal Av. Francisco de Rumihurco fue reasfaltada y en la actualidad esta vía se encuentra en buena condición.



Fotografía 7: Ingreso principal Av. Rumiurco

En todo el perímetro del área a estudiar las vías son adoquinadas y en buen estado, solo un tramo de todo este perímetro necesita de un mantenimiento, este es de más o menos unos 100m, el resto de las calles son transitables.




Fotografía 8: Calles adoquinadas

### 3.6.2 Infraestructura hidrosanitarias.

La EPMAPS es la empresa por parte del municipio de Quito que ha sido la encargada de la regulación, construcción y mantenimiento de este tipo de infraestructura referente al agua potable y alcantarillado.

En anteriores años se han trabajado proyectos en beneficio del sector a estudiar, cómo se aprecia en la siguiente tabla.

Tabla 4: Proyectos EPMAPS

 <b>GERENCIA TÉCNICA DE INFRAESTRUCTURA</b> <b>REPORTE DE OBRAS EN CONSTRUCCIÓN</b> Actualizado al 12/04/2016					
PARROQUIA	NOMBRE DE LA OBRA	PLAZO (DIAS)	FECHA INICIO	FECHA TERMINO	AVANCE (%)
El Condado	Redes de agua potable para los barrios Altos del Noroccidente.	420	06/03/2015	29/04/2016	53%

Extraído de: (EPMAPS, 2015)

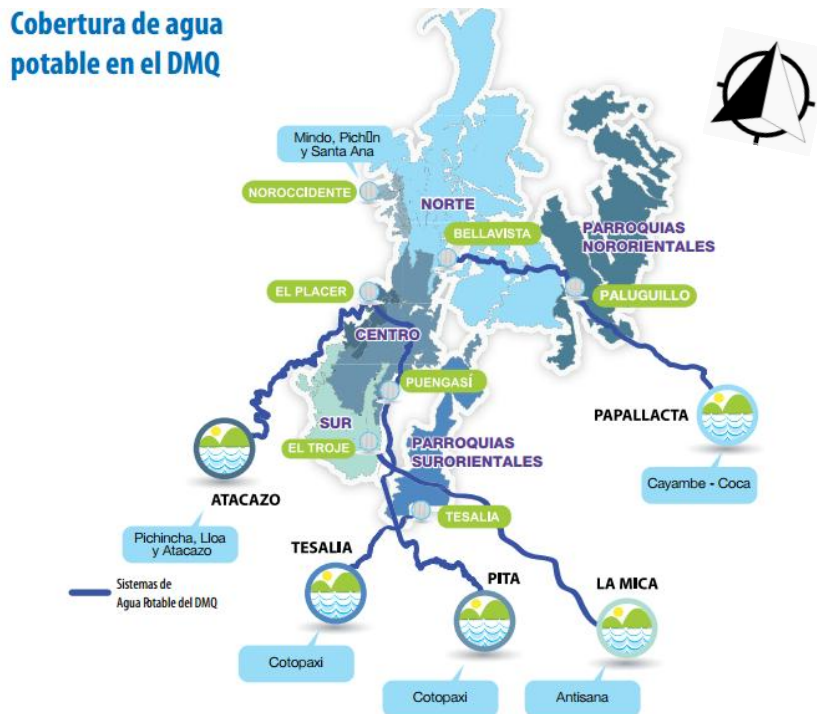


Gráfico 18: Cobertura Agua potable (EPMAPS, 2015)

Con respecto a las redes de alcantarillado, estas van de la mano con la red de agua potable, así que las intervenciones son a la par para mejorar toda esta red a los sectores que los necesitan.

En nuestro estudio todas estas redes ya están finalizadas a lo largo del área de nuestro proyecto en donde se pueden apreciar los sumideros, alcantarillas y medidores de agua en cada casa de este sector.



Fotografía 9: Medidores, sumideros y alcantarillas

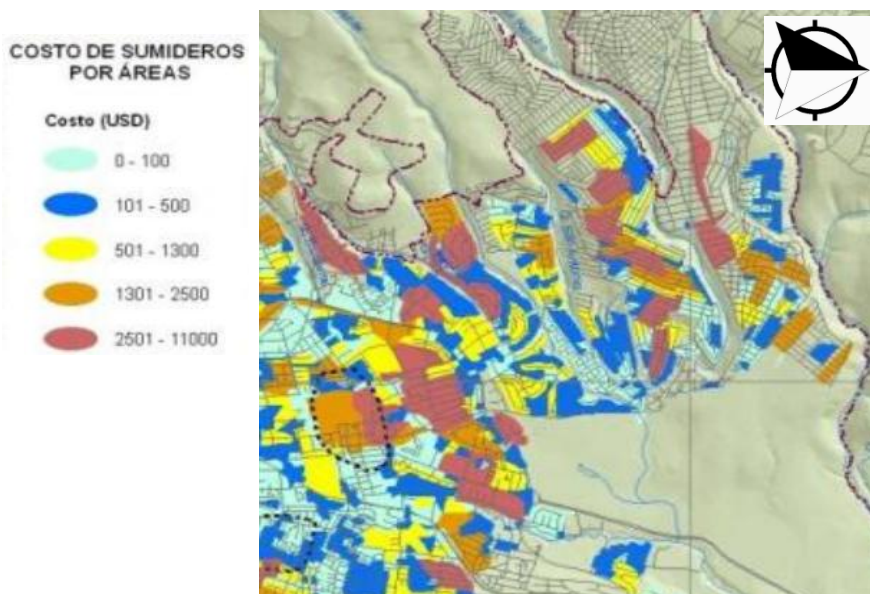


Gráfico 19: Plano mejoramiento red recolección pluvial (EPMAPS, 2015)

### 3.6.3 *Infraestructura eléctrica.*

La Empresa Eléctrica Quito EEQ es la encargada de prestar este servicio a toda la nación, es así que mediante su desarrollo ha abarcado las zonas más lejanas del Distrito Metropolitano de Quito.

Principalmente los servicios que presta esta empresa son las instalaciones de acometidas, medidores, mantenimientos, alumbrado público, reubicación de postes y reparaciones de redes eléctricas.

A lo largo de nuestra área de estudio existen todos estos elementos por ser un sector ya consolidado y el cual posee todos los servicios de electricidad en cada vivienda.



Fotografía 10: Alumbrado público y medidores de luz eléctrica

### 3.6.4 *Telecomunicaciones.*

En la comunicación existen varias empresas que prestan este servicio pero generalmente CNT es la encargada de provisionar esta asistencia a todos los sectores de la ciudad dando la comunicación, televisión e internet.

Todo este cableado lo hacen por aire, mediante los postes de alumbrado público que son los soportes para este tipo de instalación.



Fotografía 11: Líneas de comunicación

### 3.6.5 Sistema de recolección de desechos.

El sistema de recolección de basura en cada sector y en cada barrio de la ciudad tiene sus horarios específicos para este trabajo, así que la población de cada barrio tiene la obligación de desechar todos sus residuos en los contenedores que el municipio a destinado a cada uno de estos sectores y a la vez son ubicados de tal manera que abastezcan el volumen de desechos que son depositados hasta que la recolección cumpla sus horarios.



Fotografía 12: Ubicación contenedores de basura en el área de estudio

### 3.7 Servicios de apoyo relacionados con el segmento

#### 3.7.1 Educación.

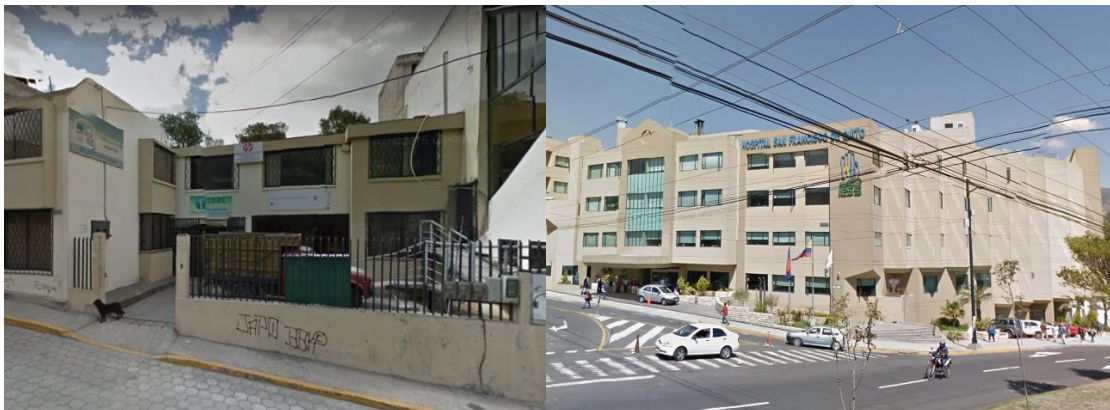
Existen en el área dos centros educativos, el primero es la Institución Educativa CIV Carlos Cueva Tamariz ubicada en la calle N79 y el que se encuentra al otro extremo del parque a intervenir es el Jardín y Escuela Luis G. Tufiño que está ubicada en la Av. Rumihurco y Camino a Velazco esquina.



Fotografía 13: Instituciones Educativas Carlos Cueva Tamariz y Luis G. Tufiño

#### 3.7.2 Salud.

El centro de salud más cercano al área de estudio es “El Manantial” a 200m y El Hospital San Francisco del IESS ubicado en Carcelén es otro de los servicios de salud situado a 5.3 km del sector de estudio.



Fotografía 14: Centro de Salud “El Manantial” y Hospital San Francisco

### **3.7.3 Centros comerciales.**

Tenemos el Centro Comercial el Condado y además de la Plaza Santa María los cuales generan mayor actividad económica en el sector.



Fotografía 15: Centro Comercial El Condado

De los varios servicios que el Centro Comercial ofrece al público tenemos las salas de cines de la empresa Multicines, con 9 salas y 50 espacios vip para sus clientes.

### **3.7.4 Mercados.**

Como mercado informal se encuentra el que se ubica en la Ofelia es próximo al del sector de estudio, el cual atiende los días jueves y sábados de feria libre durante todo el día.



Fotografía 16: Mercado La Ofelia

### **3.7.5 Servicios públicos.**

En el Centro Comercial Condado Shopping se puede apreciar que existen los más importantes servicios públicos para pagos y para trámites en general de las entidades de agua potable y luz eléctrica.



Fotografía 17: Servicios Públicos

## **3.8 Recreación**

### **3.8.1 Parques y áreas verdes.**

Existen dos parques aledaños al área de estudio pero estos también necesitan de una rehabilitación, además también se tienen canchas de fútbol, donde la una pertenece a la liga barrial del sector (Fotografía 18) a aproximadamente unos 360m de distancia y la otra que tiene una superficie de cemento (Fotografía 19), la más utilizada por la comunidad que se ubica a unos 150m.



Fotografía 18: Parques



Fotografía 19: Parques

### **3.8.2 Restaurantes.**

El Centro Comercial Condado Shopping y también en la Plaza Santa María, cuentan con una variedad de restaurantes y locales de comida rápida, como por ejemplo: KFC, KOBE Sushi, American Deli.

En los alrededores del área de estudio existen restaurantes dedicados a las venta de almuerzos y también asaderos de pollos, esto se debe a que el área es de clase socio económica media y media baja.

## **3.9 Seguridad**

### **3.9.1 Pública.**

En tema de seguridad existe al ingreso principal del área de estudio la Unidad de Policía Comunitaria – Rancho Bajo ubicada en la Av. Rumihurco y calle A, el cual esta abastecido por el patrullero que hace sus rondas de vigilancia a ciertas horas del día.



Fotografía 20: Unidad de Vigilancia Policía Nacional

No existe la seguridad privada ya que como se trata de un barrio el municipio de Quito ha conformado 14 comités de seguridad para que con esta organización se pueda contribuir más aun en la seguridad del sector.

### **3.9.2 Percepción de la zona.**

En nuestra área de estudio la seguridad es abarcada por la Unidad de Policía Comunitaria, pero en las zonas más lejanas de nuestro proyecto al parecer se observa zonas con poco control ya que se aprecia en ciertas viviendas paredes con grafitis, lo cual podría tenerse en cuenta que existen cierto grupos que se dedican a esta práctica a ciertas horas del día.

El objetivo principal es que mediante la regeneración urbana del parque central de Colinas del Norte permita descender los índices de delincuencia y la percepción de inseguridad del sector; lo cual se ve reflejado por la ausencia de personas en las afueras por estos motivos antes mencionados.

## **3.10 Transporte**

### **3.10.1 Transporte público.**

Para la comunicación de este sector hacia el resto de la ciudad existen varias compañías de transporte que nos ayudan con varios trayectos para llegar y salir de este sector.

Tabla 5: Rutas Transporte Público

<b>COMPAÑIA</b>	<b>RUTA</b>
RapiTrans S.A.	Colinas del Norte - Marín
Paquisha	La Ofelia – Roldós - Pisulí
	La Ofelia – Colinas del Norte

Extraído de: (Quito, 2017)

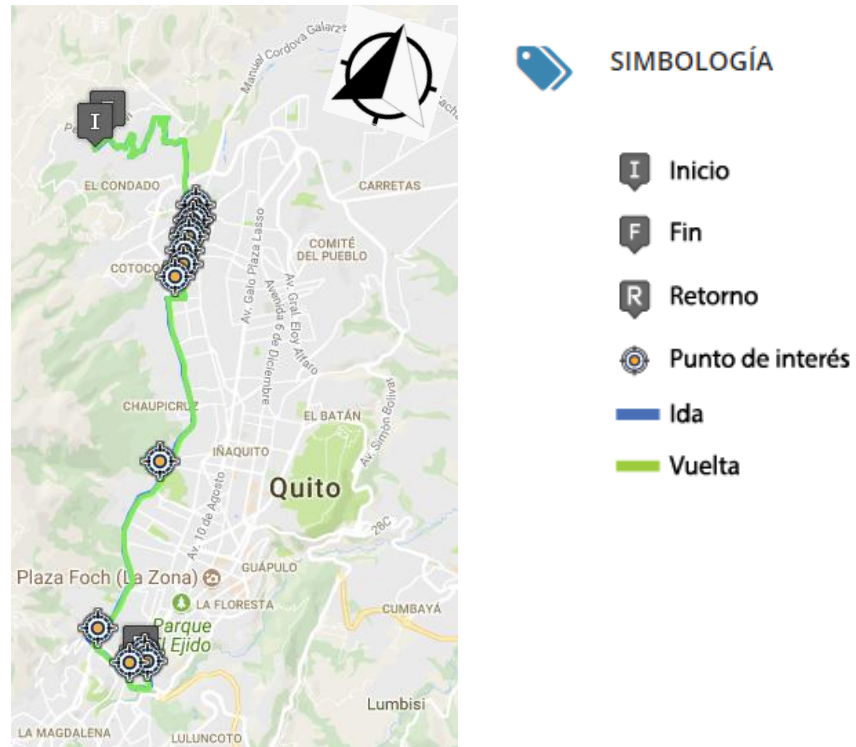


Gráfico 20: Ruta RapiTrans S.A Colinas del Norte – Marín (Quito, 2017)

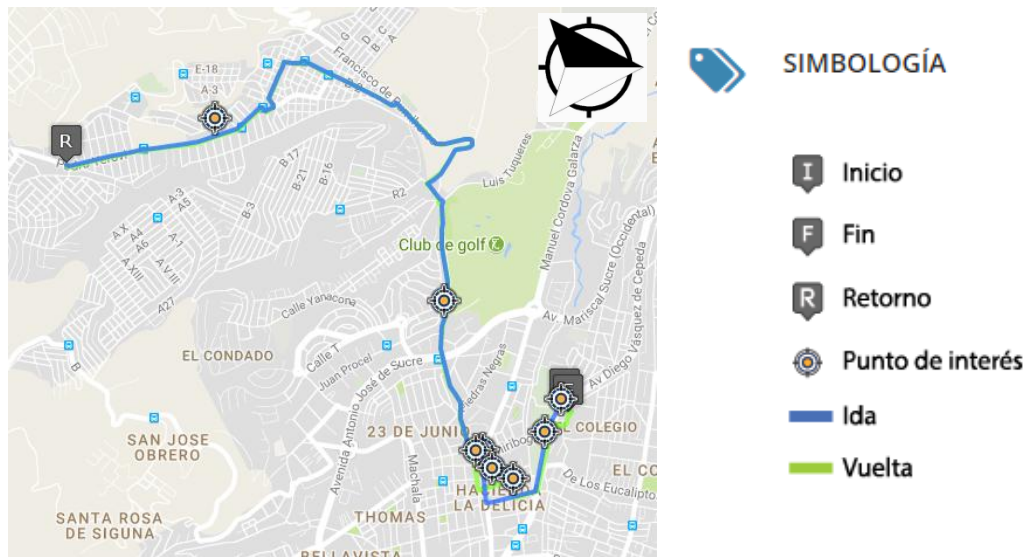


Gráfico 21: Ruta 1 Paquisha La Ofelia – Roldós - Pisulí (Quito, 2017)

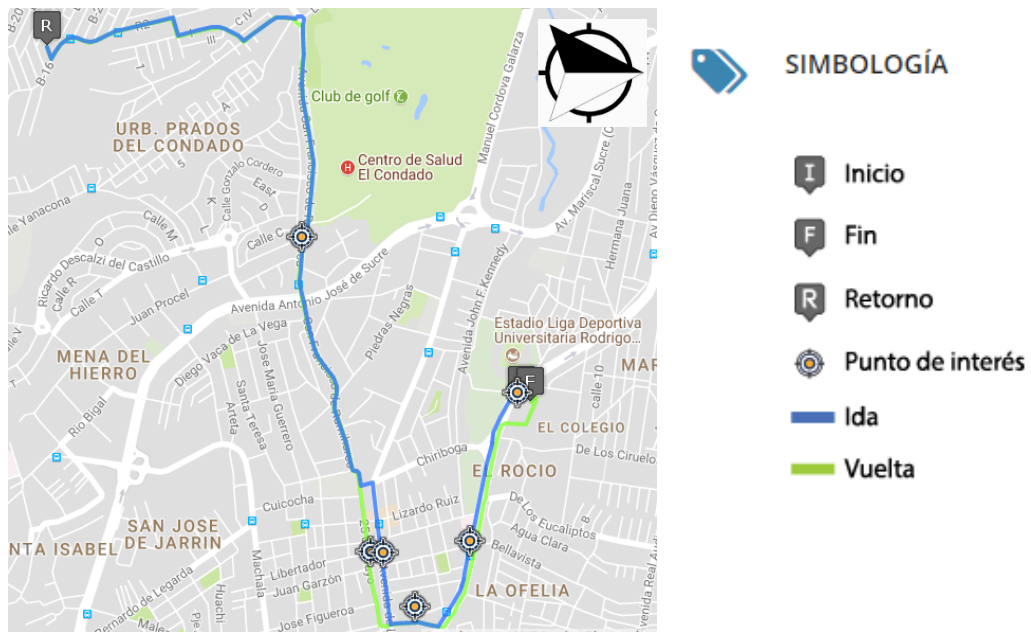


Gráfico 22: Ruta 2 Paquisha La Ofelia – Colinas del Norte (Quito, 2017)

**3.10.2 Taxis.** La afluencia de taxis es a determinadas horas ya que en la noche estos no quieren ingresar por temas de seguridad a ciertas zonas de todo el barrio que son un poco inseguras.

En este sector no existe una cooperativa de taxis, pero hay unas dos empresas que brindan este servicio por medio de call center.



Gráfico 23: Servicios de Taxi cercanos

### **3.11 Factores ambientales**

#### **3.11.1 Contaminación visual.**

Se podría decir que lo que más nos contamina no solo en este sector de estudio sino en todo el país es el cableado de los postes, esto ha sido un problema ya que debido a la aglomeración de conexiones los postes lo que produce a la simple vista desorden.

En el sector también existe contaminación visual provocada por rótulos y publicidad sin diseño ni control, la variedad de comercio en las plantas bajas de las viviendas genera desorden; incluso mucha de la mercancía de los comercios es exhibida en veredas obstaculizando la circulación. Otro de los problemas en este aspecto son los grafitis que dañan las fachadas de las casas y dan mal aspecto al barrio.



Fotografía 21: Contaminación visual

#### **3.11.2 Tráfico.**

En las horas pico de la mañana y tarde la entrada a este sector se ha convertido en algo problemático ya que el fluido vehicular es muy pesado en la intersección principal de la Av. Mariscal Sucre y la Av. Francisco de Rumihurco. A pesar de los esfuerzos de los agentes de tránsito este problema persiste.



Fotografía 22: Intersección Av. Mariscal Sucre y Av. Francisco de Rumihurco

### **3.11.3 Contaminación auditiva**

Con respecto al ruido el problema es el tránsito de buses y camiones por la zona, ya que las calles por donde transitan son estrechas, en donde se desarrollan viviendas a los dos costados de la vía. El ruido de los motores y los sonidos de los pitos que perturban a la población del sector. Lamentablemente con el pasar del tiempo la población ha ido acostumbrándose hasta sentir este ruido como normal.

### **3.11.4 Contaminación ambiental.**

La contaminación de este sector se la ha trabajado con respecto a los desechos comunes, ya que estos son ubicados en los contenedores que se encuentran en los alrededores del área de estudio.

La contaminación producida por el mal mantenimiento de los camiones y buses que transitan por las calles aledañas es un tema que no se ha solucionado aun, ya que esto debe ser tratado por las autoridades competentes sobre el tema de las revisiones vehiculares poniendo más énfasis a este tipo de vehículos.

### **3.12 Factores de mercado**

#### **3.12.1 *Precio terrenos de la zona.***

Para el sector de estudio, Colinas del Norte se ha determinado los precios de terrenos que varían entre los \$60 a \$70 el metro cuadrado, esta variación se debe al lugar donde este el terreno en esta zona y por su seguridad además de la especulación de las personas que venden los terrenos, ya que no existen un ente regulador sobre este mercado.

#### **3.12.3 *Valores de arrendamiento de la zona.***

Estos precios también son variables y depende de las comodidades del lugar a arrendar, en que zona este y si posee todos los servicios, es por esto fluctúan desde los \$150 a \$300, estos valores varían dependiendo si se trata de una casa o un departamento.

### **3.13 Conclusiones**

El sector norte de la ciudad es considerado por la población una de las zonas más tranquilas para vivir; en esta área contamos con diversidad de barrios enfocados a diversos estratos socio – económicos.

Los sectores menos atendidos en relación a vivienda son los de clase media baja y baja, lo que incrementa la construcción informal, el mal uso de tierras y el desorden de la urbe.

El BIESS se ha convertido en la entidad para los créditos de vivienda de estos segmentos, lo que ha proliferado el desarrollo de proyectos de habitabilidad en zonas destinadas a este segmento.

El sector de Colinas del Norte es un barrio habitado en un 75% pero no ha sido renovado por proyectos inmobiliarios, la falta de atención al espacio público de esta área como por ejemplo los parques, veredas, mobiliario urbano han hecho que las intervenciones privadas no pongan más énfasis en readecuar esta zona.

El sector donde se realiza el estudio, cuenta con varios servicios para la comodidad de la población como las tiendas de abarrotes, farmacias, los bancos vecinos y los servicios básicos.

El aporte de proyectos inmobiliarios al sector pretende potenciar la zona y rehabilitar esta parte de la ciudad que por mucho tiempo no ha sido atendida lo que no ha permitido su desarrollo.

## **MERCADO**

## **3.14 MERCADO**

### **3.15 Introducción**

La importancia de este estudio de mercado radica en conocer la existencia de la demanda sobre los proyectos nuevos y sus volúmenes de ventas en la zona.

Quito cuenta con un alto porcentaje de viviendas de buena calidad esto depende de la localización, servicios, materiales y esto a su vez se relaciona con los valores del mercado, los nuevos proyectos en su mayoría se ubican al sector norte de la ciudad.

La ubicación de los proyectos depende del nivel socio económico, además influye en este estudio los ingresos económicos de las familias para poder determinar el valor final de las viviendas, de acuerdo al pago mensual que puedan realizar.

La demanda y oferta están retornando su cauce normal, la construcción se ha reactivado y la estabilidad laboral de a poco se está retornando, de esta manera los clientes vuelven a interesarse en la compra de nuevas viviendas.

### **3.16 Metodología**

La investigación se la realizó mediante información del internet y en gran parte se la obtuvo por la experiencia que tienen en este campo la empresa Ernesto Gamboa & Asociados que se dedica a los estudios de mercadeo de las empresas inmobiliarias del país.

En esta información encontraremos condiciones actuales de vivienda, nivel socio económico, factores de la demanda, tipologías, sectores de preferencia y hasta rangos de precios.

### **3.17 Objetivos**

Este capítulo abarcara varios temas con respecto al análisis del estudio del mercado de los cuales podremos decir los más importantes, como conocer las características de la demanda, la oferta y los tipos de productos que las empresas constructoras comercializan.

### 3.18 Condición actual de la vivienda

En la zona norte de Quito varios edificios nuevos se pueden apreciar debido al crecimiento de la construcción que se dio en el país por el auge petrolero que termino en el año 2015.

En los años 2015 y 2016 empezó a bajar la venta de los nuevos predios para viviendas y debido a la caída del precio del crudo, esto es lo que causo que algunos edificios o viviendas empiecen a vender o arrendar sus propiedades.

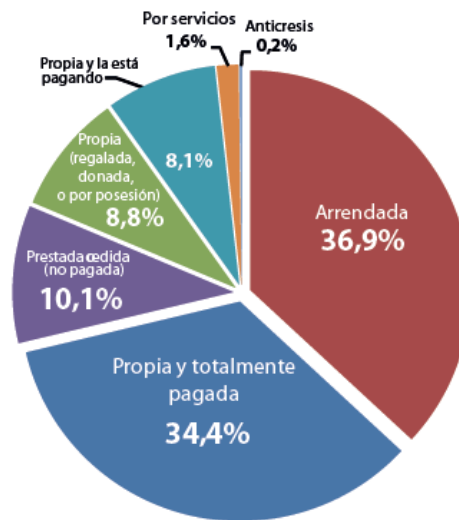


Gráfico 24: Tenencia de vivienda en Pichincha (INEC, Resultados del Censo 2010 población y vivienda en el Ecuador, 2010, pág. 6)

Tabla 6: Tenencia de vivienda en Pichincha

Tenencia de vivienda 2010	Hogares	%
Arrendada	268.600	36,9%
Propia y totalmente pagada	250.221	34,4%
Prestada o cedida (no pagada)	73.356	10,1%
Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)	63.892	8,8%
Propia y la está pagando	58.769	8,1%
Por servicios	11.428	1,6%
Anticresis	1.572	0,2%
<b>Total</b>	<b>727.838</b>	<b>100%</b>

Extraído de: (INEC, Resultados del Censo 2010 población y vivienda en el Ecuador, 2010, pág. 6)

En el gráfico 26 y tabla 6 se puede apreciar cómo están distribuidos los porcentajes sobre las viviendas propias versus las arrendadas, que casi están a la par, esto dado al incremento de compra de propiedades por los préstamos hipotecarios.

Estos datos son del último censo del 2010 y se espera que con el nuevo censo del 2020 estos datos cambien para obtener una información actualizada.

Con la reactivación del sector constructivo y la derogación de la ley de la plusvalía, más el aumento del precio del petróleo, las personas han vuelto a adquirir vivienda, los créditos son más accesibles y esto también ha generado el efecto de que los precios de los arriendos bajen y sean competitivos; dado que las personas piensan en pagar una cuota más elevada con la idea de que es su vivienda propia.

Las condiciones actuales de vivienda en el sector de estudio Colinas del Norte el cual pertenece a la administración zonal La Delicia podemos apreciar en las siguientes tablas, en donde existen 113.766 viviendas en esta zona de las cuales el barrio Colinas del Norte cuenta con 741 viviendas con un promedio de ocupantes por cada vivienda de 3,8 personas, dato que es parte del censo del 2010.

Tabla 7: Condición de ocupación y ocupantes

ADMINISTRACIONES Y DELEGACIONES ZONALES	TOTAL VIVIENDAS	CONDICION DE OCUPACION Y OCUPANTES								PROMEDIO DE OCUPANTES POR VIVIENDA PARTICULAR
		OCUPADAS				DESOCUPADAS	EN CONSTRUCCION	COLECTIVAS		
		TOTAL	CON PERSONAS PRESENTES		CON PERSONAS AUSENTES			VIVIENDAS	OCUPANTES	
		VIVIENDAS	OCUPANTES							
<b>TOTAL DISTRITO</b>	<b>764.167</b>	<b>681.664</b>	<b>634.611</b>	<b>2.236.908</b>	<b>47.053</b>	<b>59.944</b>	<b>22.111</b>	<b>448</b>	<b>2.254</b>	<b>3,5</b>
<b>QUITO URBANO</b>	<b>549.472</b>	<b>498.651</b>	<b>466.464</b>	<b>1.615.786</b>	<b>32.187</b>	<b>37.996</b>	<b>12.611</b>	<b>214</b>	<b>1.465</b>	<b>3,5</b>
<b>RURAL</b>	<b>214.695</b>	<b>183.013</b>	<b>168.147</b>	<b>621.122</b>	<b>14.866</b>	<b>21.948</b>	<b>9.500</b>	<b>234</b>	<b>789</b>	<b>3,7</b>
QUITUMBE	100.884	87.627	83.650	319.905	3.977	8.496	4.736	25	109	3,8
ELOY ALFARO	138.395	128.535	122.416	430.641	6.119	7.730	2.064	66	597	3,5
MANUELA SAENZ	76.166	69.797	64.961	220.207	4.836	5.294	1.028	47	202	3,4
EUGENIO ESPEJO	151.160	137.282	123.608	389.189	13.674	11.198	2.611	69	258	3,1
<b>LA DELICIA</b>	<b>113.766</b>	<b>101.717</b>	<b>96.115</b>	<b>344.404</b>	<b>5.602</b>	<b>8.675</b>	<b>3.339</b>	<b>35</b>	<b>371</b>	<b>3,6</b>
NOROCCIDENTE (Delegación)	5.513	4.416	3.507	12.476	909	947	146	4	9	3,6
NORCENTRAL (Delegación)	6.218	5.117	4.561	16.210	556	957	140	4	12	3,6
CALDERON	56.020	46.461	43.630	162.412	2.831	6.305	3.191	63	172	3,7
TUMBACO	27.676	24.911	22.837	81.477	2.074	1.839	911	15	149	3,6
LOS CHILLOS	55.826	47.734	44.515	167.903	3.219	5.181	2.820	91	295	3,8
AEROPUERTO	32.543	28.067	24.811	92.084	3.256	3.322	1.125	29	80	3,7

Extraído de: (Alcaldia, 2010)

Tabla 8: Condición de ocupación y ocupantes sector El Condado

0504	EL CONDADO										
05040001	CAMINOS LIBERTA	1.830	1.675	1.630	6.522	45	112	43	-	-	4,0
05040002	COL MILITAR PARY	349	323	317	1.213	6	20	6	-	-	3,8
05040003	COLINAS DEL NORT	741	675	654	2.476	21	30	36	-	-	3,8
05040004	CONSEJO PROVINCI	1.222	1.145	1.096	4.140	49	52	25	-	-	3,8
05040005	EL CONDADO	1.802	1.398	1.290	4.553	108	133	271	-	-	3,5
05040006	JAIME ROLDOS	3.187	3.041	2.947	11.160	94	107	38	1	6	3,8
05040007	JUSTICIA SOCIAL	422	359	349	1.250	10	30	33	-	-	3,6
05040008	LA CAMPINIA	288	247	239	895	8	24	17	-	-	3,7
05040010	MENA DEL HIERRO	1.046	944	881	3.050	63	68	34	-	-	3,5
05040011	PISULI	3.345	2.963	2.865	11.482	98	236	146	-	-	4,0
05040012	QUITO TEN G.CLUB	100	90	83	260	7	5	2	3	179	3,1
05040013	RANCHO ALTTO J.P	216	175	167	663	8	21	20	-	-	4,0
05040014	RANCHO BAJO	507	484	469	1.692	15	11	12	-	-	3,6
05040015	RANCHO S_ ANTONIO	5.698	5.227	5.084	19.439	143	310	161	-	-	3,8
05040016	S_ENRIQUE VELASC	1.305	900	865	3.212	35	250	155	-	-	3,7
05040017	S_JOSE OBRERO	281	247	238	1.011	9	16	18	-	-	4,2
05040018	STA ANITA ALTA	1.075	975	934	3.711	41	63	37	-	-	4,0
05040019	STA ISABEL	1.314	1.151	1.109	4.156	42	126	37	-	-	3,7
05040020	STA ROSA SINGUNA	141	124	124	477	-	11	6	-	-	3,8
05040021	PROTEC. CONDADO	2.221	1.695	1.557	6.028	138	228	298	-	-	3,9
05040022	HDA SANTA MARIA	570	496	471	1.807	25	53	21	-	-	3,8

Extraído de:(Alcaldia, 2010)

### **3.19 Nivel socio económico actual de la vivienda**

El 34.4% de la población posee vivienda propia y totalmente pagada en Quito, se puede deducir que este valor corresponde al segmento socio económico medio – alto en el cual es la tipología de clientes que pueden optar por los créditos de banca privada, fondos propios o herencias, dado que el censo es del año 2010.

Los créditos de las entidades bancarias privadas ofrecen 20 años para el pago de la hipoteca, mientras que el BIESS hasta 25 años. Depende de los ingresos que la familia percibe el valor de la hipoteca que se apruebe. Los valores mensuales a pagar pueden obtenerse del simulador del BIESS. Esta entidad bancaria ha conseguido que todos los niveles socio económicos puedan acceder a la posibilidad real de adquirir una vivienda.

Cuando este proceso se ve de alguna manera truncado debido a la falta de ingresos, no afiliación al IESS y los costos de las viviendas; llevan a recurrir a otras soluciones como la autoconstrucción con materiales de baja calidad, poca estética, sin regulación metropolitana, incluso en viviendas sin servicios básicos dado a que está implantada en un área no consolidada o a subdividir propiedades para compartir la vivienda entre varios hogares.

Ciertas zonas urbanas marginales se han desarrollado en primera instancia como invasión de tierras, lo cual lleva a la inseguridad jurídica y a depender de servicios privados informales para obtener los servicios urbanos básicos; falta de vías de acceso y desatención del municipio.

El sector de Colinas del Norte ha sido catalogado como nivel socio económico medio, medio bajo y bajo, la población del sector es benefactor del bono de desarrollo y la mayoría de la población está dentro de los quintiles 1 y 2 de pobreza.

Un recorrido por el barrio nos permita apreciar viviendas de mala calidad constructiva y estética, muchas de ellas a medio construir.

### 3.20 Demanda de vivienda

En el Ecuador la vivienda es un derecho garantizado por las políticas de estado, pero existe un déficit de 850 mil en el año 2000 a 1'430.000 en el 2006 lo cual da un total aproximado de 3'000.000 de hogares abarcando los más de 14 millones de habitantes en el país.

Tabla 9: Número de viviendas construidas según periodos presidenciales

PERIODO	VIVIENDAS CONSTRUÍDAS	Programa/Unidad Ejecutora
1984-88 Febres Cordero	104.000	Pan, Techo y Empleo/
1988-92 Borja Cevallos	84.000	BEV
1992-96 Durán Ballén	75.000	MIDUVI
1996 Bucaram	13.000	
Correa Rafael	180.000	MIDUVI

Extraído de: (MIDUVI, 2010)

El MIDUVI ha sido el encargado de entre los años 2007 a 2012 entregar viviendas a sectores de bajos recursos con inversiones de aproximadamente 850 millones de dólares, esta meta se la ha podido realizar conjuntamente con el Banco Interamericano de Desarrollo.

Para la demanda de vivienda se tiene como dato sobre la población de referencia que abarca los 1.7 millones de los 3.8 millones de hogares en el Ecuador, los cuales son afectados por las viviendas de tipo cualitativo y cuantitativo.

El cualitativo es referente al 36% de viviendas en malas condiciones o construidas con materiales bajos en calidad y el cuantitativo del 9% que

corresponde a los hogares que comparten el área de viviendas o residen en casas improvisadas.

Para tener datos más precisos de esta demanda por parte del MIDUVI la ha proyectado a 4 años con un crecimiento del 1.95%.

El Gobierno del actual Presidente del Ecuador, Lenin Moreno, tiene previsto construir 325.000 viviendas en todo su periodo de mandato, de las cuales 191.000 accederán al programa de pobreza extrema en donde serán entregadas de forma gratuita, con las restantes las familias de escasos recursos obtendrán viviendas con el subsidio del 50% del Estado.

Tabla 10: Demanda proyectada de viviendas.

<b>AÑO</b>	<b>DEMANDA PROYECTADA</b>
2012	342.000
2013	348.669
2014	355.468
2015	362.400
2016	369.466

Extraído de: (MIDUVI, 2010)

### 3.21 Demanda de vivienda por nivel socio económico

A continuación se realizara el análisis de la demanda de vivienda según el nivel socio económico medio y medio – bajo con el cual se está realizando el enfoque de nuestro estudio en donde se detallaran las características de vivienda que los posibles compradores buscan de este porcentaje socio económico.

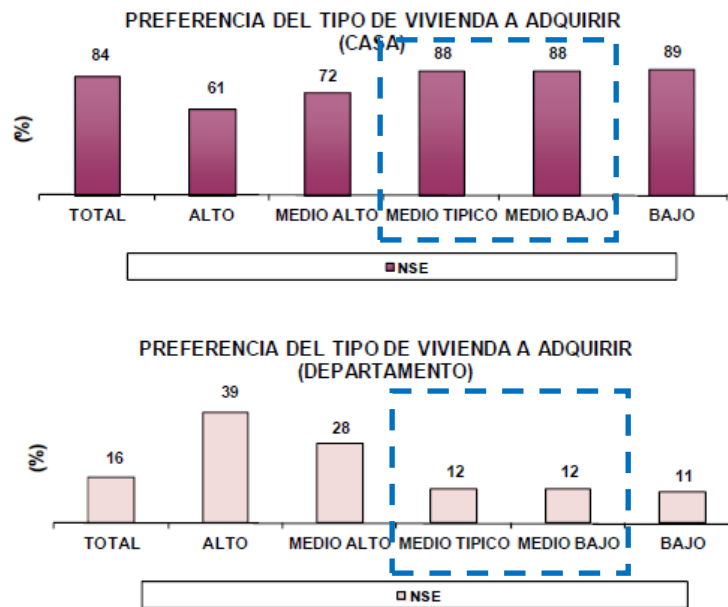


Gráfico 25: Preferencia de tipos de vivienda (Asociados, Estudio sobre demanda inmobiliaria Quito, 2012, pág. 6)

En nuestro caso de estudio nos estamos refiriendo a los niveles socio económico Medio y Medio – Bajo que tienen como preferencia en la tipología casa en un 88% y en departamentos un 12%.

Al tener definido el nivel socio económico también lo segmentaremos por la ubicación, nuestra área de estudio se encuentra al norte de la ciudad, que es el sector preferido por los quiteños para adquirir vivienda.

Tabla 11: Nivel socio económico por sectores.

Sector	Nivel Socioeconómico (%)					
	Total	Alto	Medio Alto	Medio	Medio Bajo	Bajo
Norte	44,4	43,5	43,0	49,1	43,9	38,8
Sur	13,6	0,0	3,5	9,2	25,4	17,4
Centro	6,6	0,0	4,7	3,1	6,9	15,3

Extraído de: (Asociados, Estudio sobre demanda inmobiliaria Quito, 2012, pág. 6)

En las tipologías de viviendas el promedio de habitaciones es de 3 unidades, estos datos son proporcionados por los censos de vivienda del INEC y que la composición de la familia estaría como promedio de 3,8 personas por vivienda en el Ecuador.

A continuación desglosaremos como está compuesta una vivienda de nivel medio y medio bajo.

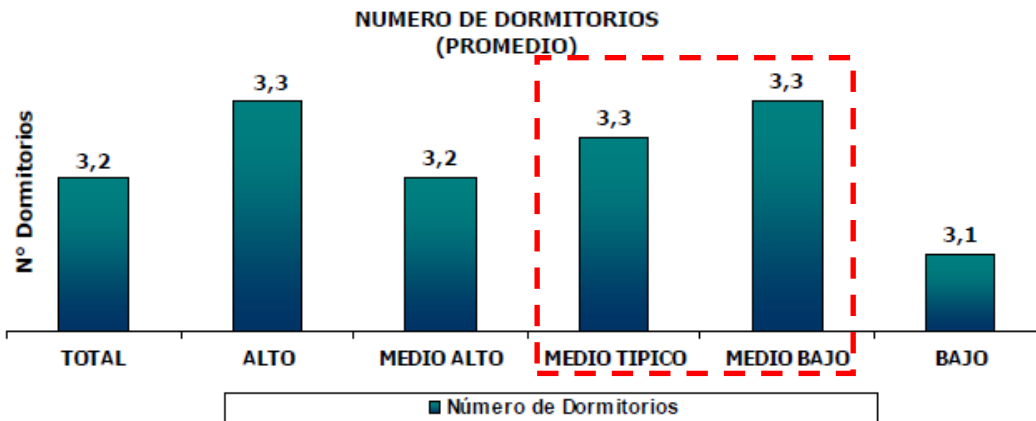


Gráfico 26: Número de dormitorios en vivienda promedio (Asociados, Demanda Inmobiliaria en Quito, 2012, pág. 7)

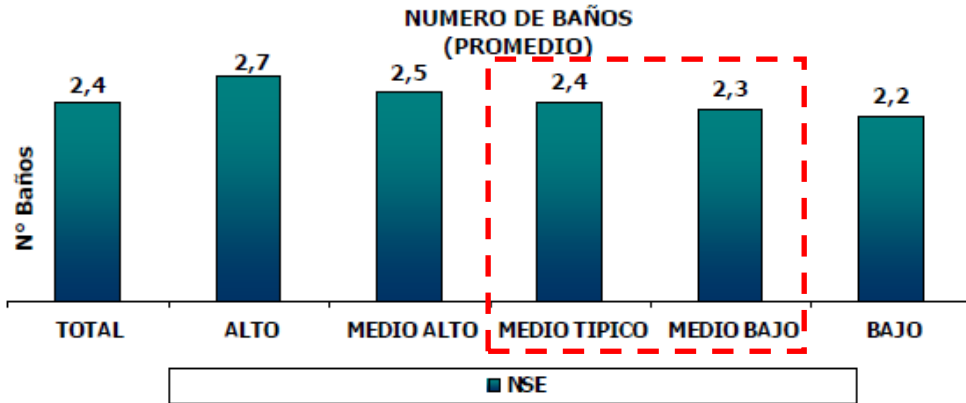


Gráfico 27: Número de baños en vivienda promedio (Asociados, Estudio sobre demanda inmobiliaria Quito, 2012, pág. 7)

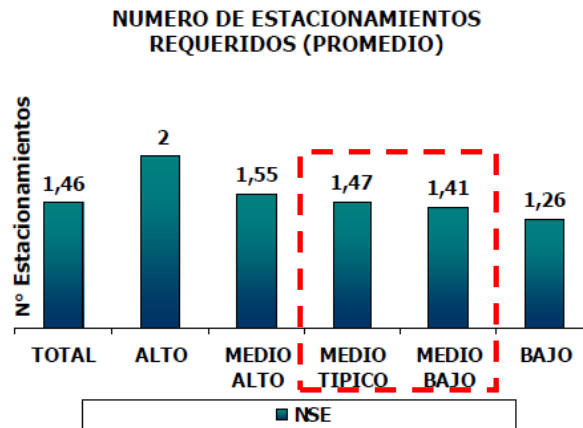


Gráfico 28: Número de estacionamientos requeridos en vivienda promedio (Asociados, Estudio sobre demanda inmobiliaria Quito, 2012, pág. 8)

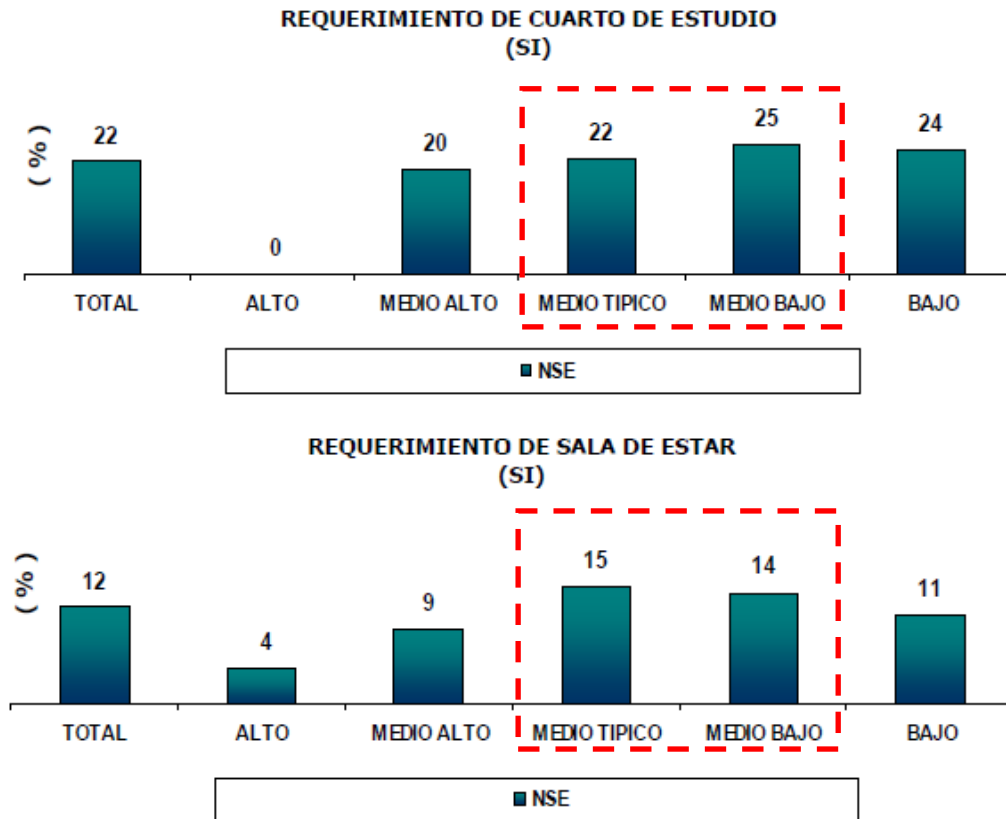


Gráfico 29: Otros ambientes requeridos en vivienda promedio (Asociados, Estudio sobre demanda inmobiliaria Quito, 2012, pág. 9)

El ambiente de lavado, está referido a la tipología de casa y departamento, y se puede apreciar en qué lugar de la vivienda prefieren que esté ubicada esta área.

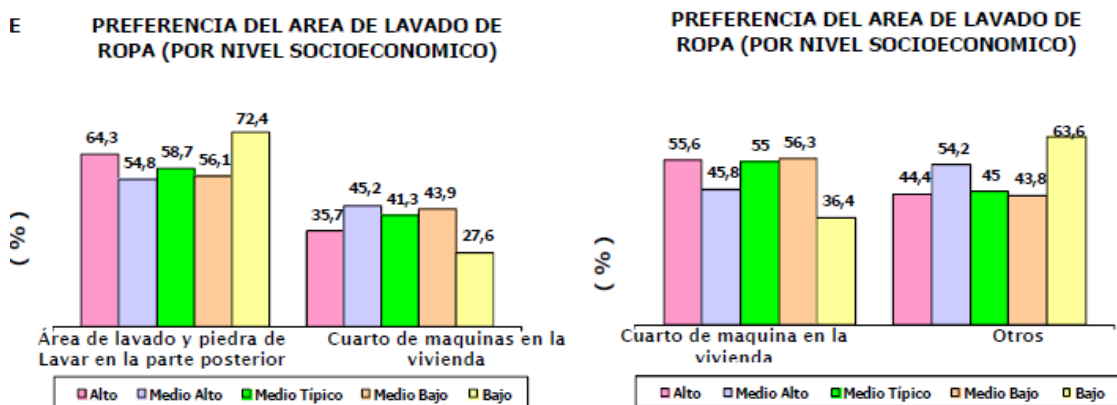


Gráfico 30: Área de Lavado requeridos por NSE (Asociados, Estudio sobre demanda inmobiliaria Quito, 2012, pág. 10)

### 3.22 Tamaño de la vivienda por nivel socio económico

Definidos los números de ambientes para una vivienda de nivel socio económico medio, medio – bajo se debe de considerar en este caso los metros cuadrados de construcción así como las dimensiones del terreno en el cual será emplazada dicha vivienda.

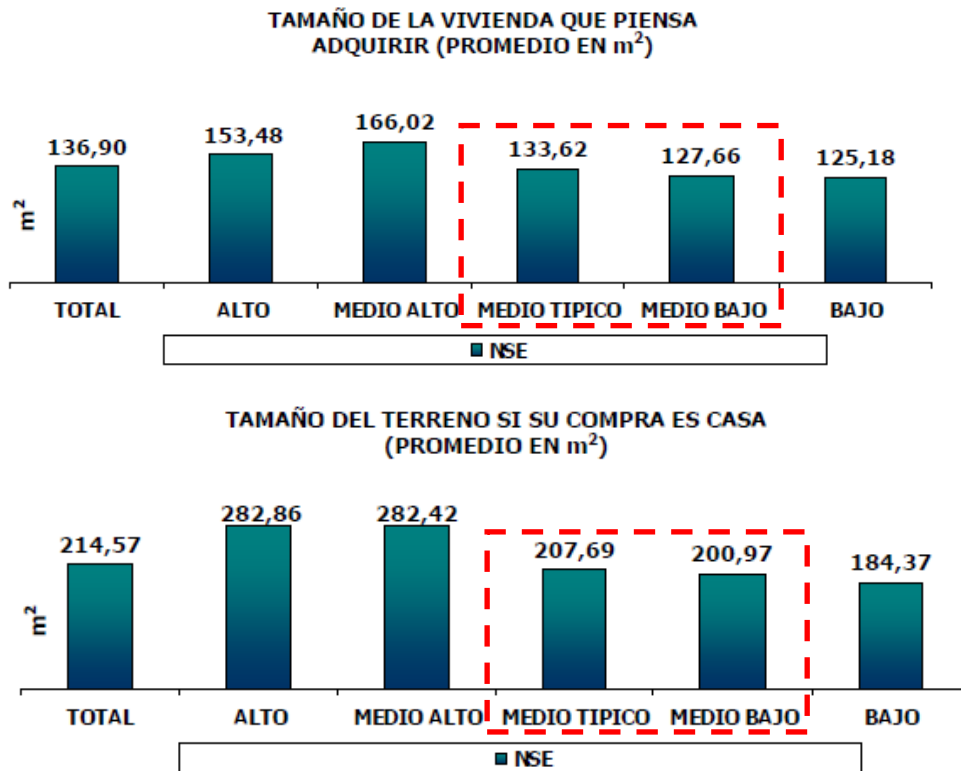


Gráfico 31: Tamaño de vivienda por NSE (Asociados, Estudio sobre demanda inmobiliaria Quito, 2012, pág. 11)

### 3.23 Factores de la demanda de la vivienda

La demanda de vivienda corresponde a los siguientes factores:

- Aumento del bono de la vivienda.
- Ampliación de cobertura del bono de la vivienda.
- Ampliación del tiempo para cancelar el valor de la entrada.
- Disminuir el monto del valor de entrada.
- Disminuir las tasas de interés.
- Aumento del plazo de cancelación.

- Disminución de trámites y agilización de procesos.
- Alianzas municipio – IESS – constructoras
- Alianzas público - privadas
- Créditos para los constructores

Esta demanda de vivienda en el mercado inmobiliario en Quito se la toma en cuenta por ciertos factores que determinan el adquirirlas como referencia se tiene que las empresas inmobiliarias miden esta demanda por medio de la absorción de sus proyectos, es decir ,de cuantas unidades por mes venden de cada proyecto.

Otros factores de la demanda también son la ubicación geográfica, los niveles socio económicos, y demás atributos que posea el inmueble a adquirir.

Estos factores de demanda son útiles para conocer el tiempo en que los clientes están dispuestos a comprar una vivienda, las necesidades que debes cumplirse y la ubicación más recurrida.

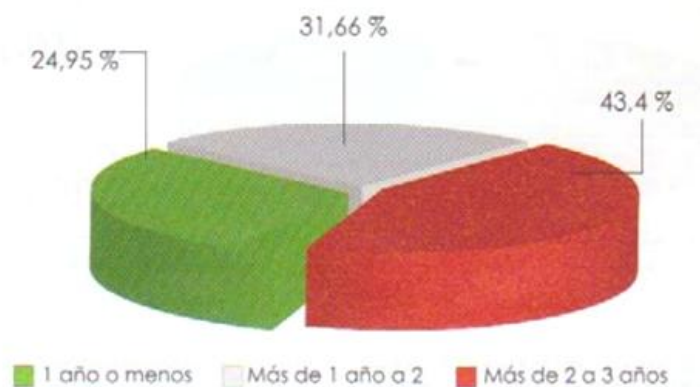


Gráfico 32: Tiempo en Adquirir una vivienda (Asociados, Demanda Inmobiliaria en Quito, 2012)

### 3.24 Precios de las viviendas

La siguiente grafica representa el comportamiento de los precios de compra de nuevas viviendas, este estudio prevé que el 80,6% de las personas interesadas en comprar viviendas están en un rango de los \$70.800, el 25% la compraría por \$30.000 y el 50% será hasta los \$45.000.

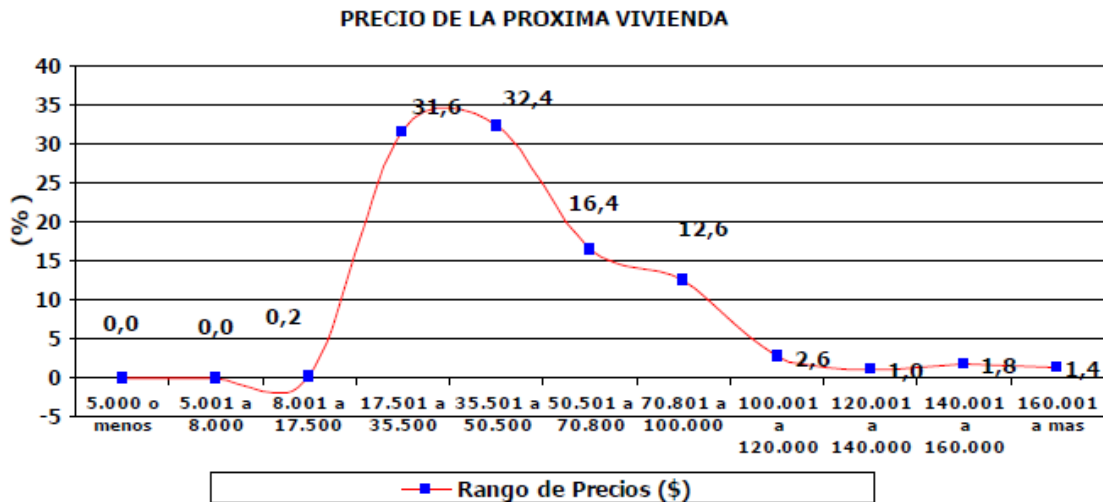


Gráfico 33: Precio de la próxima vivienda (Asociados, Estudio sobre demanda inmobiliaria Quito, 2012, pág. 13)

Pero los precios de las viviendas varían del estado dependiendo si son nuevas o usadas y a continuación se representa los porcentajes de lo antes mencionado:

### Estado en que compraría la vivienda

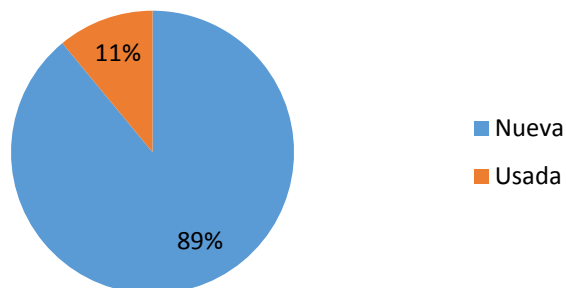


Gráfico 34: Estado que compraría la vivienda (Asociados, Estudio sobre demanda inmobiliaria Quito, 2012, pág. 12)

También se obtiene los porcentajes de los precios de las viviendas nuevas en los niveles socio económico medio y medio – bajo.

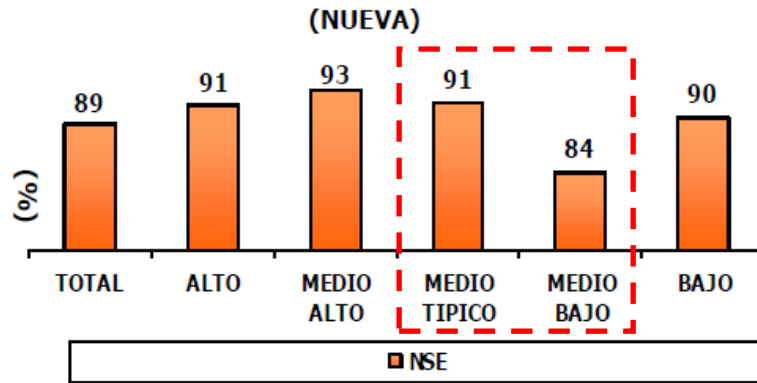


Gráfico 35: Viviendas nuevas por NSE (Asociados, Estudio sobre demanda inmobiliaria Quito, 2012, pág. 12)

Para nuestro estudio de nivel medio y medio – bajo los precios de las viviendas estarían representados en la siguiente gráfica.

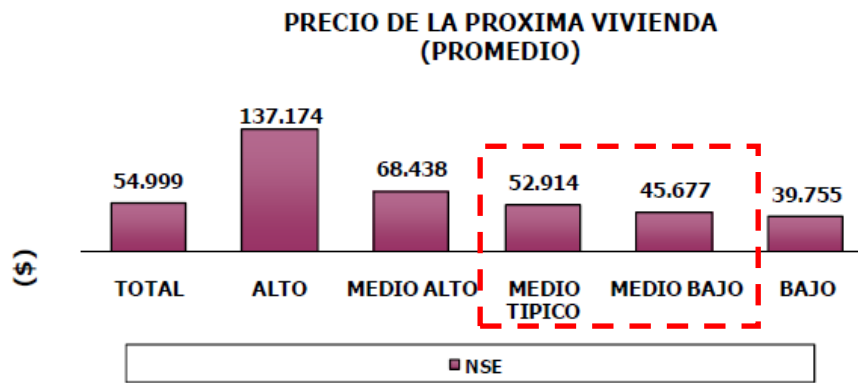


Gráfico 36: Precio de las viviendas por NSE (Asociados, Estudio sobre demanda inmobiliaria Quito, 2012, pág. 13)

### 3.25 Oferta de vivienda

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda es el encargado de este tema apoyándose a través de recursos y la gestión propia de institución, estas actividad se la trabaja cada año para poder cumplir con la misión de esta institución para eliminar el déficit de la vivienda en Ecuador.

El MIDUVI calcula que para aplicar el ritmo de crecimiento demográfico requiere agregar al mercado más de 64.00 viviendas nuevas por año. (Vivienda, 2010)

Los bonos que entrega el MIDUVI ascienden a 29.982 que corresponden al año 2012, pero para los siguientes años la oferta se reducirá en 12.488 bonos, esto es debido a que el Proyecto Nacional de Infraestructura Social de Vivienda del (BID) termina en el año 2012, y para el 2013 queda una oferta de 17.494 bonos para su entrega.

Por estas condicionantes los bonos se mantendrán constantes para los próximos años y como ofertas acumuladas se las puede apreciar en la siguiente tabla.

Tabla 12: Oferta acumulada.

<b>AÑO</b>	<b>OFERTA ACUMULADA</b>
2012	29.982
2013	47.476
2014	64.970
2015	82.464
2016	99.958

Extraído de: (MIDUVI, 2010)

### 3.26 Oferta de vivienda por unidades disponibles

En el siguiente gráfico se aprecia la oferta por las unidades disponibles que corresponden a 3,49 personas por hogar ya con un estudio más aproximado del 2016

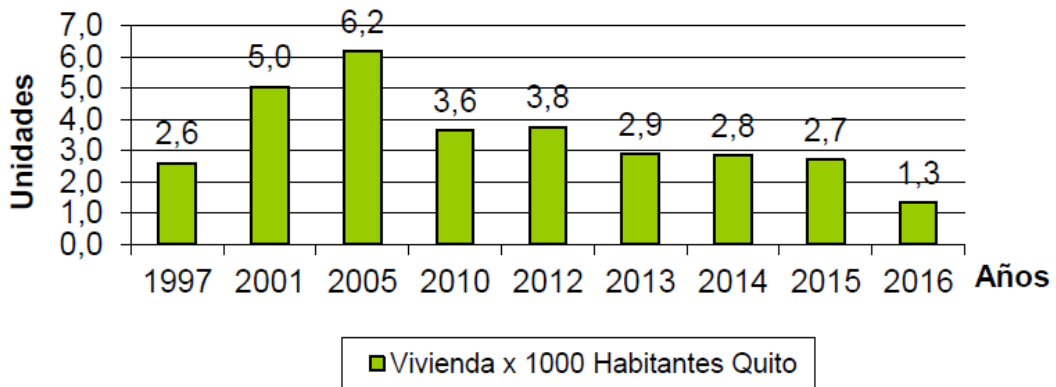


Gráfico 37: Oferta de vivienda por unidades disponibles (Constructor, 2017)

### 3.27 Oferta de viviendas disponibles por tipología

Este corresponde a las tipologías de casas y departamentos en su medida sobre los metros cuadrados de construcción hasta el año 2016.

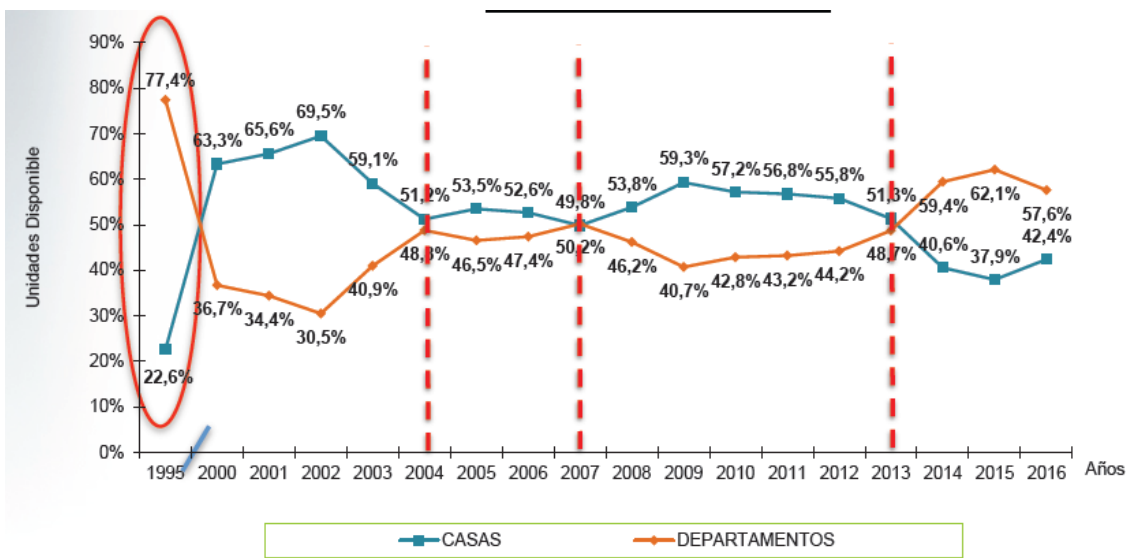


Gráfico 38: Oferta de vivienda por m2 disponible (Constructor, 2017)

### 3.28 Oferta de vivienda por el sector de la ciudad

En este caso se especifica dos zonas en general como el casco urbano de Quito y los valles. También se refleja más a detalle cuales son las zonas donde existe más disponibilidad con respecto a los metros cuadrados de vivienda.

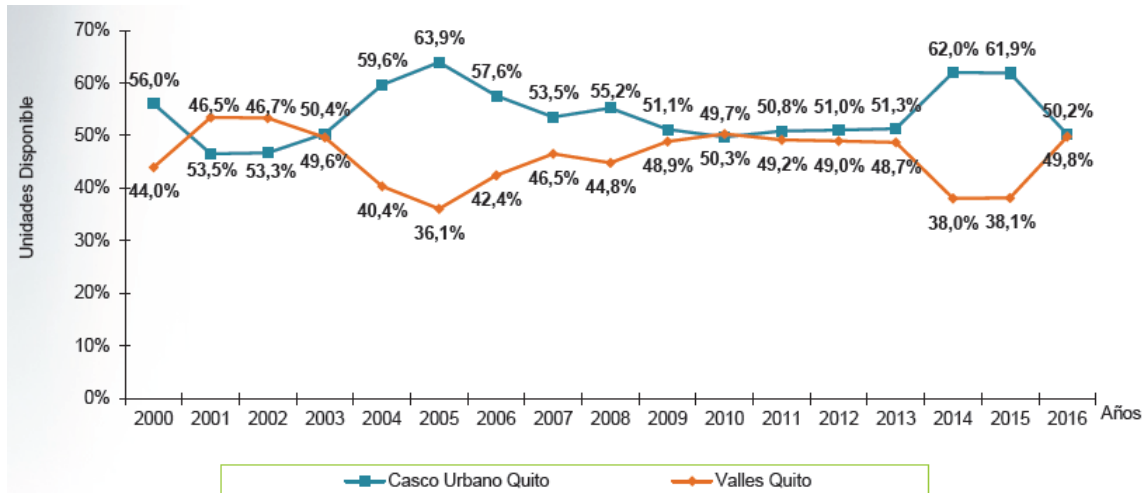


Gráfico 39: Oferta de vivienda por sector de la ciudad (Constructor, 2017)

Zona	2000	2008	2014	2015	2016
<b>Norte</b>	35,9%	41,4%	48,0%	52,3%	44,5%
<b>Sur</b>	19,4%	13,5%	13,7%	9,5%	5,3%
<b>Centro</b>	0,7%	0,2%	0,3%	0,1%	0,4%
				<b>61,9%</b>	<b>50,2%</b>
<b>Valle de Calderón</b>	14,4%	12,1%	8,1%	9,0%	10,7%
<b>Valle de Cumbayá - Tumbaco</b>	2,8%	7,6%	7,5%	8,6%	12,0%
<b>Valle de Los Chillos</b>	12,1%	18,8%	15,6%	13,9%	23,5%
<b>Valle de Pomasqui</b>	14,6%	6,3%	6,9%	6,7%	3,6%
				<b>38,2%</b>	<b>49,8%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Total m2 Disponibles</b>	<b>686.334</b>	<b>1.075.553</b>	<b>695.773</b>	<b>685.008</b>	<b>353.465</b>

Gráfico 40: Porcentaje en las zonas de la ciudad m2 disponibles (Constructor, 2017)

A parte de depender de la zona donde se ubiquen los proyectos, también se tiene en cuenta las áreas de construcción que tienen las casas y departamentos a

ofertar, en el siguiente grafico se puede apreciar la información que se detalla anteriormente en el grafico 42.

En ese caso no enfocaremos en la zona norte de la ciudad que es donde se encuentra nuestra área de estudio, sector El Condado, barrio Colinas del Norte.



Gráfico 41: Tamaño promedio en m2 (Constructor, 2017)

### 3.29 Absorción de la vivienda en Quito

Esta es calculada por el resultado de cuantas unidades disponibles se han vendido en un determinado tiempo meta que se ponen las constructoras, en este caso se ha medido por las ventas promedio de las casas y departamentos de varios proyectos del 2016 hasta el 2017.

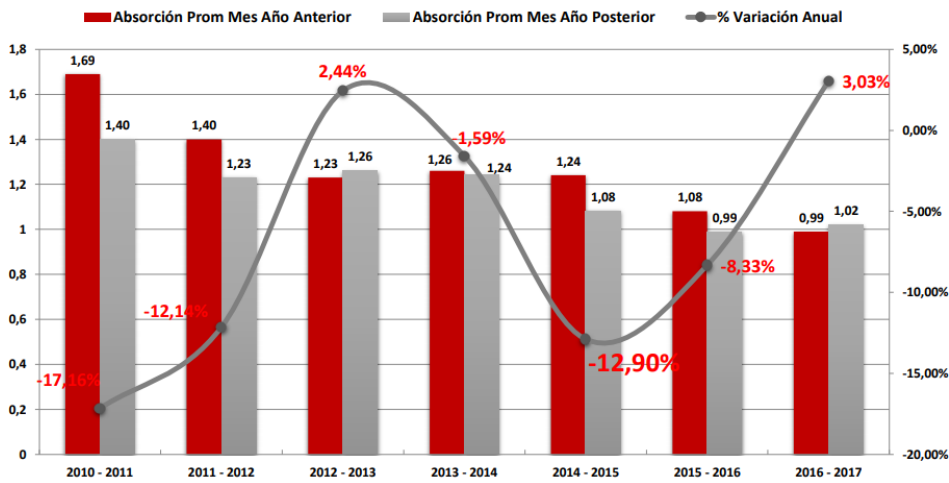


Gráfico 42: Niveles promedio de absorción unidades / mes (CAMICON, 2018)

### **3.30 Ubicación de la competencia**

En este análisis que se realizó por medio de una visita a los posibles lugares que pueden ser las competencias más importantes. Se han tomado como referencia dos proyectos, el más cercano a nuestra área de estudio es el conjunto Trebbia que está dirigido a un nivel socio económico medio. El otro proyecto Condado Plaza es un edificio de condominios enfocado a otro nivel socio económico, ya que este cuenta con mayores servicios dentro de su área, además de ofertar acabados de lujo para sus viviendas.

Este último proyecto no representa una verdadera competencia por las características que posee comparadas para nuestro proyecto.

En los alrededores de nuestra área de estudio no existen proyectos nuevos, es por esto que nos estamos enfocando a un nivel socio económico medio y medio – bajo, los cuales son los que las empresas bancarias privadas no dan mucha importancia.

Además también se tienen terrenos baldíos, los cuales a futuro podrían ser la competencia directa hacia nuestro proyecto por el nivel socio económico del sector.



Gráfico 43: Ubicación de la competencia. (Maps, 2017)

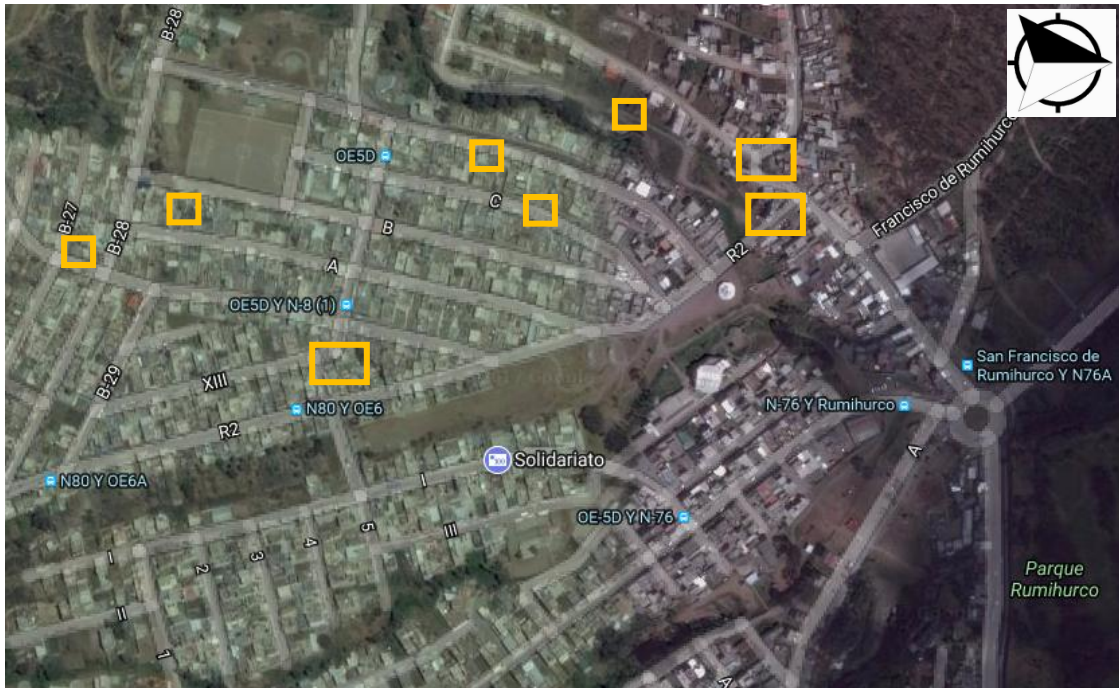


Gráfico 46: Ubicación terrenos desocupados. (Maps, 2017)

Como se puede observar en el gráfico 46, la existencia de terrenos vacíos demuestra los posibles proyectos que se pueden ejecutar a futuro, además que la poca competencia que existe en el sector nos indica que los proyectos nuevos se pueden ofertar para este nivel socio económico medio y medio – bajo.

La referencia de la competencia más cercana al área de estudio es el Conjunto Trebbia que se lo ubico mediante las visitas físicas recorriendo gran parte del área que se va a tratar.

Este proyecto antes mencionado está dirigido a un nivel medio y medio – bajo, esto no solo se debe a la ubicación donde se encuentra situado sino también a las características que posee el proyecto.

La oferta de este conjunto tiene un precio en el mercado de \$700 el m<sup>2</sup> y todas las viviendas tienen parqueadero y área de lavado, los precios se estipulan desde los \$42.000 a \$52.000, estos valores dependen del área de construcción y de cuantas habitaciones tienen cada vivienda.

Tabla13: Ingreso mínimo para adquisición.

INGRESO MINIMO PARA ADQUISICION	
INGRESO FAMILIAR PARA ADQUISICION DEPARTAMENTO TORRE A	
COSTO	
DEPARTAMENTO	55.160,00
ENTRADA (10%)	5.516,00
CUOTAS #7 (30%)	16.548,00
CREDITO CHIPO (10 AÑOS)	
TASA	0,10
CUOTA APROX A PAGAR	505,49
SALARIO PROMEDIO	1.600,00

Extraído de: Albán, 2012. Maestría de Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias, Universidad San Francisco de Quito, Quito.

### **3.31 Plan comercialización de viviendas**

Para la correcta dirección de este producto es saber el segmento a cual va dirigido, en nuestro caso se está destinando para viviendas de clase MEDIA – MEDIA BAJA para familias de hasta 4 personas que es el target hacia donde apuntamos y poder ofertar un proyecto inmobiliario acorde a las necesidades de este núcleo familiar.

Se planteara que las ventas de esta tipología de mercado puedan ser rápidas y concretas dentro de un mercado que no es el común en cuestiones de competencia.

Esta comercialización de las viviendas se la trabajara mediante las 4 P's del mercado y las cuales ayudan a definir el proyecto.

- Plaza
- Producto
- Precio
- Promoción

### **3.32 Plaza**

Este proyecto presenta una nueva opción de viviendas a este sector MEDIO BAJO de la ciudad y con los materiales adecuados se buscar solventar las necesidades de este sector para convertirlo en un ambiente seguro y nuevo en una zona que se está consolidando.

Al área de estudio se encuentra cerca de la urbanización El Condado que ya tiene varios años en este sector, además de contar en sus cercanías al Centro Comercial El Condado y la Plaza Santa María, también cuenta con varios servicios del sector y con la construcción de este proyecto se mejoraría la calidad de vida de Colinas del Norte en donde se encuentra la ubicación del área de estudio.

Para mayor efectividad la plaza para la promoción del proyecto podría estar ubicada en el área donde se va a intervenir ya que se llegaría de mejor manera a la población del sector para fomentar el interés de estas nuevas viviendas, ya que en algunos casos estos habitantes viven arrendando.

### 3.33 Producto

A continuación se presentan las principales características con las que esta tipología de vivienda está considerada para el nivel socio económico de estudio.

Tabla14: Características de vivienda.

<b>MEDIA – MEDIA BAJA</b>	
<b>TIPOLOGIA</b>	CASA
<b># PISOS</b>	1
<b>ÁREA</b>	100m2
<b>CANT</b>	<b>ESPACIO</b>
3	DORMITORIOS
1	BAÑO COMPLETO
1	BAÑO COMPARTIDO
1	COMEDOR
1	SALA
1	COCINA
1	PARQUEADERO
1	ÁREA DE LAVADO

Elaborado por: Alexis Acosta.

### 3.34 Precio

De acuerdo a la demanda de vivienda el valor del m2 estaría en \$700, se puede apreciar que el rango de precios para un nivel socio económico medio y medio – bajo fluctúa entre los \$45.000 y \$70.000, pero estos precios podrían variar dependiendo si los clientes pudieran mejorar de cierto modo los acabados de las viviendas o tal vez agregar más detalles a sus propiedades para hacerlas más personalizadas.

También se trabaja con esquemas de pago para el proyecto donde se establece un 10% de entrada en el momento de reserva del inmueble y el 20% durante el tiempo que tarde la construcción.

Finalmente el 70% se terminaría de cancelar con cualquier crédito bancario sea del estado o de cualquier entidad privada a la elección del cliente.

Se tomará en cuenta que el tiempo de desembolso en algunos casos podrá demorarse, así que habrá que evitar retrasos en la obra y tratar de terminar todas las ventas para obtener ya ingresos seguros, ya que en algunos casos el BIESS se demora 120 días en los desembolsos y con las entidades privadas los retrasos se presentan por falta de información entregada por parte del cliente o por la falta de requerimientos por parte de estas entidades.

### **3.35 Promoción**

Existen diversos sistemas de promoción para un proyecto inmobiliario, se tomara en cuenta la venta directo en el área de intervención.

La construcción de la vivienda modelo en este segmento es fundamental, pues la credibilidad para la inversión radica en ver la propuesta inmobiliaria, los clientes podrán apreciar las características constructivas, acabados y cronograma del proceso de construcción.

Además se plantea dar información de cómo adquirir su bien inmueble a través del bróker que está en la casa modelo para solventar otras dudas sobre financiamiento.

También se contara con vallas publicitarias, anuncios en las redes sociales, revistas inmobiliarias y brochures donde se especifique toda la información relevante al proyecto.

### **3.36 Conclusiones**

Las empresas constructoras e inmobiliarias con un estudio definen las necesidades del cliente para la adquisición de una vivienda, de acuerdo a la zona, tipología y área de construcción.

La zona destinada para la implantación del proyecto no está 100% consolidada pero cuenta con servicios de primera necesidad, recreación y ocio cercanos.

Los estudios demuestran que la clase media baja y baja no ha sido tomada en cuenta por las entidades bancarias privadas por las exigencias que tienen para la obtención de estos créditos, es por eso que muchas de ellas tienen esta prestación por el BIESS.

Las personas que no acceden a la prestación del BIESS se dedican a buscar otras maneras de tener vivienda propia y recurren a la construcción informal generalmente ligada a materiales de baja calidad, poca estética y sin respeto a normas y ordenanzas.

De acuerdo al segmento de estudio la tipología preferida son las casas, para el sector norte de Quito; a pesar de que en los últimos años se ha propiciado la construcción en altura

La demanda de vivienda en este sector tiene un rango de precios para un nivel socio económico medio y medio – bajo que fluctúa entre los \$45.000 y \$70.000.

El área de vivienda esperada por este sector es de 140m<sup>2</sup> de acuerdo al requerimiento de espacios, pero acorde a los precios de vivienda esperados el área real de construcción debería estar entre los 80m<sup>2</sup> y 90m<sup>2</sup>

La competencia que tiene el sector es casi nula, lo que podría propiciar que este proyecto inmobiliario dentro de esta zona sea pionero y a través de él se generen más proyectos que apoyen al desarrollo y consolidación de este barrio.

Los proyectos de competencia nos ayudan definir como se construye en el sector, las características de las viviendas y los precios que ofrecen.

Este proyecto inmobiliario propone poner en el mercado casas con un metraje de 100m<sup>2</sup>, a un valor de \$700 el m<sup>2</sup>.

La venta para este segmento de población será mediante la casa modelo, este tipo de proyectos no se venden en planos debido a que el cliente prefiere observar las viviendas reales para tener una mejor idea de cómo serán sus futuras casas en cuando a acabados y espacios.

**CAPÍTULO IV**  
**ALIANZAS PÚBLICO - PRIVADAS**

## **4. ALIANZAS PÚBLICA - PRIVADAS**

### **4.1 Introducción**

Las alianzas público - privadas son una herramienta de colaboración entre el sector público y el sector privado los cuales llevan a cabo proyectos, programas o la prestación de servicios que son suministrados por las administraciones públicas.

La contratación, la provisión de servicios específicos o de la gestión privada de recursos públicos, este tipo de alianzas público – privadas o como las denominaremos mediante las siglas (APP) son acuerdos estratégicos entre organismos del gobierno y las empresas privadas para lograr una meta en común.

Con estas alianzas, la empresa pública y privada se tienen que ajustar a los principios y lineamientos para estructurar la ejecución y evaluación de los proyectos.

Estos proyectos pueden abarcar temas de energía, transporte, servicios de agua potable y también pueden llegar a ser de educación y salud.

Si bien la participación del sector privado en proyectos públicos no es nueva, el modelo público - privadas; propone métodos diferentes y grandes metas para la dinámica público privada tradicional, llevándola a un campo más extenso, participativo y efectivo para la provisión de infraestructura y servicios públicos. (Guillén Martínez, 2015)

### **4.2 Metodología**

Por medio de la investigación se analizará la información pertinente a las alianzas público – privadas, sobre cómo es su participación con respecto a los proyectos que se implementarán y las leyes que se aplican para este tipo de asociaciones.

### **4.3 Objetivos**

El objetivo de estas alianzas es la provisión de diseño, construcción, operación, mantenimiento y además el financiamiento de infraestructura pública.

Incentivar la producción nacional, la competitividad y productividad para promocionar la incorporación del valor agregado e impulsar el empleo para mantener la estabilidad económica del país.

Conocer los tipos de contratos que manejan estas alianzas y la ley de incentivos para asociaciones público – privadas con los lineamientos e institucionalidad para su aplicación, además de establecer estos incentivos específicos para que funcione el financiamiento productivo.

#### **4.4 Alianza Público – Privadas**

Cuando el sector público no tiene la capacidad de realizar obras para la modernización o readecuación de infraestructura debido a las enormes demandas, es cuando recurre a la ayuda directa local o extranjera de entidades privadas.

Estas alianzas son fórmulas más complejas que el procedimiento normal para desarrollar proyecto, ya que implica que el sector público se ponga de acuerdo con un grupo de empresas del sector privado con el objeto de que las dos partes puedan contribuir con el desarrollo en un país. (Sosa, 2015)

Sin embargo son proyectos en los cuales tanto el sector público como el privado obtienen ganancias.

Las asociaciones público – privadas son acuerdos que se trabajan con entidades del sector público y privado en donde las responsabilidades públicas son suministradas por las empresas privadas mediante acuerdos compartidos para el abastecimiento de servicios o infraestructura pública.

Para que estas asociaciones funcionen se deben de tener las reglas claras con respecto a inversión, costos, riesgos y beneficios que serán compartidos entre los sectores públicos y privados, también se entienden como un contrato a largo plazo entre ambas partes y así brindar un activo o servicio público, en el que la parte privada asume un riesgo importante y la responsabilidad de la gestión, y la remuneración está vinculada al desempeño. (BID, 2015)

En Ecuador las asociaciones público - privadas fueron aprobadas en Octubre del 2015, y con las cuales se decretó la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público – Privadas que estimularan a que estas alianzas trabajen en obras de infraestructura y vivienda social. De esta manera descargar el peso de las entidades gubernamentales para atender las demandas de la población y coordinar proyectos con mejores resultados.

## 4.5 Tipos de contrato Alianzas Público – Privadas

Al tratar de una alianza público – privadas, éstas deben de tener normas y procesos para llevar a cabo los proyectos que se les hayan designado, es por eso que estos deberán contar con un contrato donde se especifique las responsabilidades de cada uno de estos sectores.

Estas sociedades se comprenden con un contrato a largo plazo mismos que dependen de los siguientes factores.

**4.5.1 Tipo de activo.** En este caso se tratan de los proyectos nuevos o de los que necesitan algún tipo de renovación o mantenimiento, en estos últimos tendrá la responsabilidad de gestionar el sector privado.

**4.5.2 Según las funciones que asume la entidad privada.** Los contratos que asume el sector privado tienen varias fases del proyecto para su ejecución, y las tareas de las cuales es responsabilidad de la parte privada que dependen del tipo de activo, sean estas de proyectos nuevos o existentes.

Las funciones más relevantes de los proyectos podrían ser las siguientes:

- **Diseño:**  
Este abarcaría las ingenierías necesarias para el desarrollo del proyecto y sus especificaciones técnicas para la ejecución.
- **Desarrollo o rehabilitación:**  
Cuando son de tipo activo la entidad privada suele estar presente en la colaboración y si son de tipo existente, toda la responsabilidad recae en el sector privado para su rehabilitación o ampliación según sea el caso.

- **Financiamiento:**  
Si es aplicada para el desarrollo o la rehabilitación, el sector privado financiaría los gastos en un porcentaje o hasta a veces en la totalidad.
- **Mantenimiento:**  
El sector público transfiere la responsabilidad a la parte privada para que se haga cargo del mantenimiento de acuerdo a como se especifique en la vida del contrato.
- **Operación:**  
Estas responsabilidades también varían dependiendo del tipo de proyecto que se esté realizando en donde el sector privado podría estar encargado de suministros de servicios básicos para el estado, servicios directos para los usuarios y la prestación de servicios de apoyo con algún organismo del gobierno.

A continuación se puede apreciar un ejemplo sobre cómo serían los contratos de estas alianzas público – privadas.



Gráfico 47: Contratos Alianzas Público – Privadas (BID, 2015, pág. 10)

#### 4.6 Métodos de pago.

Los pagos siempre dependerán de la cantidad de responsabilidades y funciones que tenga el sector privado, estos pagos se los realiza a través de los usuarios, el Gobierno o ambos.

Cuando el sector privado ofrece un servicio y este genera ganancias por medio del cobro a los usuarios, estos cargos siempre tienen tarifas reguladas por un contrato que también se complementarían por medio de subsidios por el Estado. Pero cuando el gobierno es el responsable de los pagos que brinda la entidad privada estos dependen de que el servicio dado tenga la calidad estipulada en el contrato o sean basados en los resultados que presta dicho servicio.

Según los mecanismos de pago existen diversas maneras de combinaciones, a continuación se presenta un ejemplo en la siguiente tabla.

Tabla 15: Mecanismos de pago.

NOMENCLATURA DE CONTRATO	DESCRIPCIÓN GENERAL Y REFERENCIA	TIPO DE ACTIVO	FUNCIONES TRANSFERIDAS	MECANISMO DE PAGO
Diseño-Construcción-Financiamiento-Operación-Mantenimiento (DBFOM)	De acuerdo con esta nomenclatura, la variedad de tipos de contrato de APP se describe según las funciones transferidas al sector privado.			
Construcción-Financiamiento-Operación (DBFO)	La función <i>mantenimiento</i> se puede dejar fuera de la descripción (de modo que en lugar de un DBFOM, un contrato que transfiera todas esas funciones se pueda describir simplemente como un DBFO, con la responsabilidad del mantenimiento como parte de las operaciones).	Infraestructura nueva.	Capturado por nombre de contrato.	Puede ser con pagos del Gobierno o de los usuarios.
Diseño-Construcción-Gestión-Financiamiento (DCMF)				

Extraído de: (BID, 2015, pág. 23)

#### **4.7 Uso de las alianzas público privadas**

Las alianzas público - privadas tienen mayor uso desde los años 70's no precisamente con este nombre pero con la crisis petrolera y el endeudamiento público que impide el normal desarrollo de las actividades sobre todo de infraestructura y servicios en los gobiernos, pequeños contratos lograron sustituir demandas no satisfechas por los Gobiernos.

Cuando los gobiernos están a los límites de deuda se han ideado mecanismos financieros para ejecutar los proyectos que tienen a cargo, de esta manera varios países de Latinoamérica utilizan diferentes esquemas de éxito para financiar los proyectos.

Las APP utilizadas adecuadamente pueden ser una modalidad provechosa para el desarrollo de infraestructura y servicios básicos, los cuales cumplen con la mejora de calidad de vida de la población, especialmente en la región de América Latina y el Caribe. (BID, 2015)

Cabe recalcar que los gobiernos recurren al sector privado para los diseños, construcción, financiamiento para explotar nuevas fuentes de proyectos para mejorar la prestación de servicios y gestión, así es como las APP se involucran en ámbitos sociales y económicos

A continuación se presenta en que sectores estas alianzas son utilizadas.

Tabla 16: Uso de las Alianzas

SECTOR	TIPO DE PROYECTO
Transporte	Autopistas, túneles y puentes Trenes Sistemas de tránsito masivo Puertos Aeropuertos Materiales rodantes ferroviarias
Agua y desechos	Tratamiento de agua Distribución de agua y sistemas de aguas residuales Servicios de gestión de desechos sólidos
Energía	Activos de generación Activos de transmisión Sistemas de distribución
Infraestructura social y gubernamental	Educación: instalaciones para escuelas, transporte escolar Salud: instalaciones para servicios de atención médica, transporte de pacientes Recolección, tratamiento y disposición final de residuos Construcción y operación de cárceles Regeneración de centros urbanos Proyectos sociales de vivienda

Extraído de: (BID, 2015, págs. 18-20)

## **4.8 Mecanismos legales de la coparticipación Pública – Privada en el Ecuador**

Para la implementación de estas participaciones existen algunos mecanismos legales los cuales se les expone a continuación:

**4.8.1 Empresa de economía mixta.** Al referirnos a este término estamos hablando de los sectores públicos y privados, además que estos están unidos a un régimen público. Pero hay que considerar que cuando se trata de una privatización por el porcentaje de acciones que el Gobierno deja a cargo al sector privado.

La regulación de compañías de economía mixta se encuentra en la sección octava de la Ley de Compañías, a partir del artículo 308, en el cual se indica que el Estado, y otras entidades del sector público pueden participar conjuntamente con el capital privado, en el capital y la gestión de esta tipología de compañías. (Guillén Martínez, 2015)

En la Ley Orgánica de Empresas Públicas en el Art.4 se señala como definición que las empresas públicas son sociedades mercantiles de economía mixta creadas por la empresa pública, en las que el Estado o sus instituciones tengan la mayoría accionaria. (Oficial, Ley Organica de Empresas Públicas, 2009)

**4.8.2 Joint venture.** Se refiere para describir la acción de juntarse o asociarse dos o más empresas para la consecución de un proyecto en común. Es el resultado de un compromiso entre dos o más sociedades, cuya finalidad es realizar operaciones complementarias en un negocio determinado. (Negocios, 2017)

En este caso ambas empresas crean un contrato en donde aportan con sus propios recursos al negocio que tendrán en común, estos pueden ser la materia primar, tecnología, RRHH, las ventas y la repartición de los canales de distribución.

**4.8.3 Privatización de empresas y servicios públicos.** Consiste en el mecanismo con el cual el sector público traslada al privado los bienes, servicios, negocios o derechos que son controlados por el público, pero para mayor referencia esta definición la podremos disipar en la Ley de Modernización del Estado en los Art. 42 y 43 los cuales explican: (Oficial, Ley de Modernización del Estado, 1993).

En al Art. 42 sobre los procesos de desmonopolización se los realizan con los siguientes procedimientos

- a) La reestructuración administrativa y reforma financiera de aquellas entidades públicas que permanezcan como parte del Estado e incluyendo la reforma de sus directorios.
- b) La delegación total o parcial, o la transferencia definitiva al sector privado, de la gestión que desarrollan.

Art.43 sobre las modalidades del artículo anterior

- a) Aporte total o parcial al capital de sociedades por acciones;
- b) Arrendamiento mercantil
- c) Concesión de uso, de servicio o de obra pública, licencia, permiso u otras figuras jurídicas reconocidas por el derecho administrativo
- d) Venta
- e) Transformación y liquidación de empresas estatales o mixtas
- f) Cualquier modalidad que mediante decreto determine el Ejecutivo y amparada por la ley ecuatoriana.

**4.8.4 La concesión:** Según la Ley de Modernización del Estado.- Art 69. Las concesiones serán otorgadas al sector privado con el objeto de que este último por su cuenta y riesgo, en las condiciones estipuladas en la licitación y el contrato, planifique y construya una obra pública, mantenga y mejore una ya existente, o preste un servicio público a cambio de recibir una utilidad por sus inversiones y trabajo. (Oficial, Ley de Modernización del Estado, 1993).

Es por ser razón, que la concesión es un contrato por una parte administrativa que encarga a una privada la gestión y funcionamiento de cierto proyecto con los

riesgos que tengan dándole ventajas con respecto a las tarifas que los usuarios generen.

Al decir que las concesiones son un contrato, este también sería de largo plazo, y al tener esta definición se tiene como características para asegurar:

- Continuidad del servicio contratado
- El mismo trato a los usuarios
- Adaptación a las necesidades comerciales que surjan de este servicio público.

#### **4.9 Mecanismos asociativos de la coparticipación Público – Privada en el Ecuador**

En el registro oficial se estipula sobre las reformas de la Ley Orgánica de Empresas Públicas publicada en este suplemento N° 48 del 16 de octubre del 2009, se refiere a los mecanismos asociativos de expansión y desarrollo tratando los siguientes artículos:

- **Art.35 CAPACIDAD ASOCIATIVA.-** Las empresas públicas tienen capacidad asociativa para el cumplimiento de sus fines y objetivos empresariales y en consecuencia para la celebración de los contratos que se requieran, para cuyo efecto podrán constituir cualquier tipo de asociación, alianzas estratégicas, sociedades de economía mixta con sectores públicos o privados en el ámbito nacional o internacional o del sector de la economía popular y solidaria, en el marco de las disposiciones del artículo 316 de la Constitución de la República. (Oficial, Ley Orgánica de Empresas Públicas, 2009)
- Referente al Art. 316 de la constitución de la República, explica sobre la empresa pública que haya formado una empresa mixta para la prestación de servicios públicos, deberá tener la mayoría de participación accionaria en esta nueva empresa mixta constituida.

- En algunos casos estas alianzas que tengan la mayoría de participación pública tendrán el mismo trato tributario, de beneficios y hasta de los incentivos previstos en el orden jurídico.
- Art.36 INVERSIONES EN OTROS EMPRENDIMIENTOS.- Las empresas públicas podrán acceder a todos las tecnologías avanzadas para alcanzar sus metas en la productividad y eficiencia en todos los ámbitos gozando de la capacidad asociativa.

Las empresas publicas ecuatorianas también podrán asociarse con empresas de otros países en las que estas sean directa o indirectamente accionistas mayoritarios que para estos casos deberán tener acuerdos para su mejor desenvolvimiento.

#### **4.10 Leyes que intervienen en los proyectos de Asociación Público – Privada**

En esta sección se tiene los siguientes artículos sobre las leyes generales que intervienen en estas alianzas público – privadas en la realización de varios proyectos.

- Art.8 Se define como esta asociación a la modalidad de gestión que es delegada por el Gobierno Central o los Gobiernos Autónomos Descentralizados que encomiendan al gestor privado la ejecución de un proyecto público sobre algún tema en especial y el funcionamiento total o parcial, para la provisión de bienes, obras o servicios a cambio de una contraprestación por la inversión, riesgo y trabajo, de conformidad con los términos, condiciones, límites y más estipulaciones que deben estar estipuladas en este contrato de gestión delegada.
- Art.9 La entidad pública es la que está a cargo de la evaluación de los proyectos públicos, los temas precontractuales y contractuales más las adjudicaciones, suscripciones de contratos, administración y supervisión de estos.

- Art.10 Al sujeto de derecho privado que es responsable del proyecto público se le denomina gestor privado, el cual deberá tener un registro único de contribuyentes para que pueda ejecutar el proyecto público.
- Art.11 El proyecto público puede ser propuesto por el que esté interesado en constituirse en gestor privado, en este caso la entidad delegante no está en la obligación de acoger la iniciativa privada.
- Art.12 La selección del gestor privado se la realizara mediante concurso público, la cual se convoca una vez que el proyecto sea aprobado por el Comité y se formulen los pliegos sobre las bases del proyecto entre la entidad delegante y el gestor delegado.

Cuando la entidad delegante requiera para la ejecución de un proyecto público, se emplearan sistemas en los que se originen entidades de participación mixta, como por ejemplo los fideicomisos, el contrato de gestión delegada establecerá los términos de coparticipación de la entidad delegante y del gestor privado.

- Art.14 El proyecto público podrá consistir en:

La construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios de vivienda de interés social y obras de desarrollo urbano, siempre que sean calificados como prioritarios por el Comité Interinstitucional.

De las leyes antes mencionadas no estamos refiriendo principalmente al Art.8 y Art.14 en donde es el gestor privado el encargado de la ejecución del proyecto que en nuestro caso sería la provisión de obras inmobiliarias, pero también interviene el Art.12, en la cual por medio de concursos se elige a la participación privada para conformar este tipo de alianzas.

#### **4.11 Ley de incentivos de Alianzas Público - Privada en el Ecuador**

El gobierno para solventar la crisis del desplome de precios del petróleo ha asumido una serie de medidas para atraer inversiones nacionales y extranjeras, de esta manera se ha puesto en práctica las alianzas público – privadas (APP) para así impulsar la participación de estas empresas y de esta manera afrontar el problema que afecto la economía del país.

El Gobierno Nacional tiene listo el primer paquete de proyectos que incluye carreteras, aeropuertos y programas inmobiliarios, donde esta oferta que sobrepasa los 7.600 millones de dólares que pueden ser objeto de una alianza público-privada, todo enmarcado en los propósitos de enfrentar la crisis que se vive en nuestro país, como uno de los países productores de petróleo. (Social, 2015)

Para fortalecer estas APP se ha creado la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público – Privadas para facilitar la intervención y la ejecución de un proyecto público específico y su financiamiento que podrá ser total o parcial.

La Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público - Privadas incluye: Estabilidad en el régimen normativo tributario; exención del pago al impuesto a la renta por 10 años; el pago de dividendos al exterior exentos de los impuestos a la renta y salida de divisas; la compensación del IVA, todo lo que constituye un mecanismo generador de Alianza Público-Privada para compartir los riesgos y las ganancias, experiencia que ya está en vigencia en otros países de América Latina. (Social, 2015)

Para poder acceder a estos incentivos, estas APP se aplican a proyectos que e están ejecutados bajo esta modalidad y que cumplan los siguientes requisitos.

- Constar en los pliegos de base del proceso de selección del gestor privado
- Plan económico – financiero adjudicado.
- El proyecto sea registrado en la Secretaria Técnica del Comité Interinstitucional
- Constar en el contrato de gestión delegada para las APP y sean aprobados por el Comité Interinstitucional.

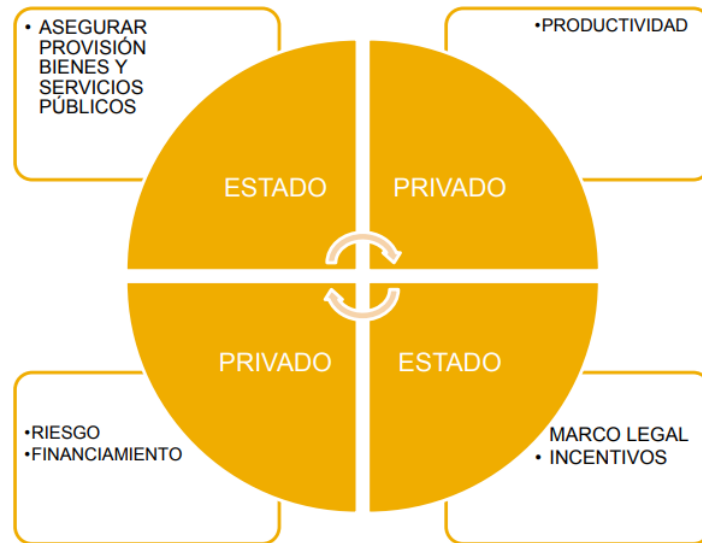


Gráfico 48: Incentivos Alianzas Público – Privadas. (CONGOPE, 2018, pág. 5)

Tabla 17: Tipos de Riesgo Alianzas Público – Privadas

TIPO DE RIESGO	PÚBLICO	PRIVADO
<b>Riesgos Contractuales</b>		
Regulatorios	x	
Fuerza Mayor	x	
Seguros		x
Garantías y Obligaciones		x
<b>Riesgos Técnicos</b>		
Diseño		x
Construcción		x
Tecnológicos		x
Terminación Oportuna	x	x
Operación		x
Ambientales y Sociales	x	
<b>Riesgos Financieros</b>		
Cierre Financiero		x
Repago		x
<b>Riesgos Comerciales</b>		
Demanda		x
Competencia	x	

Extraído de: (CONGOPE, 2018, pág. 5)

#### **4.12 Financiamiento de las Alianzas Público – Privadas**

En las APP, la empresa privada sería la encargada de identificar a los posibles inversionistas y desarrollar toda la parte financiera del proyecto, teniendo toda la información necesaria se podrán obtener datos reales para asegurar un contrato a largo plazo, es importante que el sector público también conozca de este procedimiento que realiza el sector privado para que entienda las estructuras financieras y de cómo esto afectaría al gobierno.

Las APP tienen como objetivo asegurar que los proyectos sean financiables, es decir que los prestamistas están dispuestos y seguros para financiar los diferentes tipos de proyectos, en este caso esta estructura se forma con el financiamiento de los accionistas, los prestamistas y las fuentes de toda esta organización que son los proveedores públicos y privados.

El sector privado, son compañías específicas para el tema que el proyecto necesite y la manera en que estas empresas se financian es por medio de sus propios accionistas y la deuda es proporcionada por las entidades bancarias u otros instrumentos financieros como pueden ser los flujos de caja que se generan por medio del proyecto que se implementaría.

Todo este tipo de financiamientos deberán ser a largo plazo para así que los inversores estén comprometidos con el proyecto.

A continuación se puede apreciar una estructura financiera y de contratos, así como los flujos entre las APP que conforman el proyecto y el modelo de contratación pública tradicional.

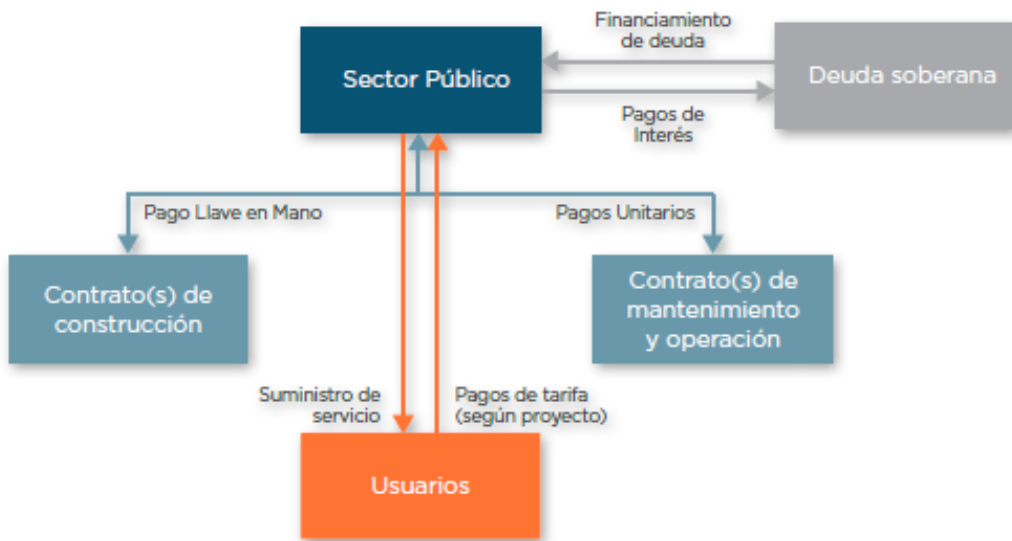


Gráfico 49: Estructura tradicional pública. (BID, 2015, pág. 8)

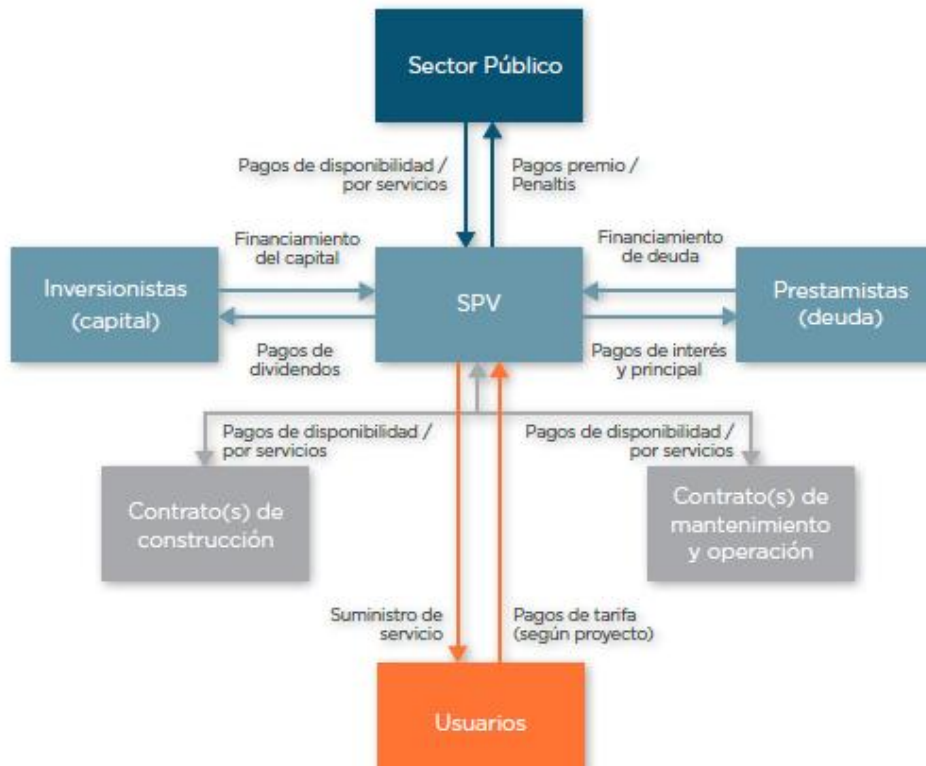


Gráfico 50: Estructura de un proyecto alianza pública – privada (BID, 2015, pág. 7)

La inversión de capital es la primera en entrar y última en salir, lo que quiere decir que las pérdidas de un proyecto son cubiertas por los inversionistas del capital, y luego los prestamistas deudores, quienes son los que sufren solo si se pierde la inversión. (BID, 2015)

En el desarrollo de la estructura financiera se suele minimizar el costo del proyecto debido a que el capital tiene un valor alto con respecto a la deuda que se adquiere, es por esto que los accionistas utilizan el valor más alto de la deuda para financiar el proyecto para que este tenga un costo competitivo.

Cuando el financiamiento no tiene posibilidades de recursos o estos son limitados, en este caso solo se puede pagar a los prestamistas con los ingresos de la empresa que está a cargo del proyecto, para explicarlo de mejor manera, las obligaciones están separadas de los inversionistas y la deuda se la asegura con los flujos de caja que vienen del proyecto que está en ejecución.

Las estructuras financieras suelen tener una gran proporción de deuda, que oscila entre el 70% y el 95% del financiamiento total. (BID, 2015)

#### **4.13 Consideraciones financieras para el gobierno.**

Las APP involucran al sector privado y el inversionista privado es el que desarrolla la estructura financiera pero el Gobierno también puede influir en esta estructura de la siguiente manera.

**4.13.1 Capacidad de financiamiento.** En este caso el gobierno necesita saber si el proyecto sea capaz de emitir la suficiente deuda a un costo que sea sostenible.

Los deudores con la información evaluada sepan los riesgos que tiene el proyecto y como estos están distribuidos en el contrato, así se podrá tener la tasa de interés y los convenios que tienen los préstamos.

Para el gobierno la clave para poder asegurar esta capacidad es que sean viables en temas técnicos, financieros con respecto al proyecto y lo más importante que tenga una asignación adecuada de los riesgos.

**4.13.2 Limitación del monto permitido para la deuda.** Para este tema los accionistas saben tener un incentivo para financiar estas alianzas con una alta deuda de capital, esto permite obtener ingresos altos y la gestión financiera se vuelve más manejable.

De esta manera el gobierno da más prioridad de protección a los usuarios que invierten sobre la deuda que los que invierten sobre el capital ofreciendo garantías a demanda que son diseñadas para asegurar que los ingresos cubran el pago de la deuda o acuerden pagos en caso de una finalización anticipada.

Sin embargo, cuando una deuda es muy grande puede perjudicar la transferencia de riesgo y aumentar el costo de financiamiento, para esto es recomendable que los gobiernos limiten el monto de los financiamientos permitidos para adquirir una deuda.

**4.13.3 Riesgos al cambiar de la concesión del contrato al cierre financiero.** Esta acción podrá ser riesgosa ya que el proyecto se podría demorar o en el peor de los casos hasta cancelarse debido a que los que ganen la licitación no tengan fondos suficientes en los plazos esperados y el gobierno tenga que cambiar los términos del contrato para satisfacer a los prestamistas y se obligue a reiniciar el proceso de contratación lo cual demoraría aún más y el gobierno tenga costos adicionales.

Estos riesgos se pueden evitar si se exige a los licitantes un fianza que se pueda reclamar si estos no logran el cierre financiero dentro de los tiempos estipulados, que se tengan compromisos ya establecidos o garantías y si los ganadores de las licitaciones tengan otra alternativa para que puedan usar paquetes financieros para los proyectos.

**4.13.4 Refinanciamiento de la deuda.** Es este caso la compañía y sus accionistas pueden refinanciar la deuda que tienen con otra para pagar los préstamos que ya existen.

En ciertos casos los contratos de las alianzas son de 20, 30 o más años y esta posibilidad de refinanciación es alta, para esto se debería especificar de quien va asumir riesgo, pero para evitarlo se podría solucionar este inconveniente con otro prestamista que esté de acuerdo a asumir el préstamo en un futuro.

Estas refinanciaciones también pueden ser oportunidades para el proyecto ya que pueden existir términos más favorables debido a la duración más extensa de la vida del proyecto y que estos capitales puedan cambiar y ofrecer mejores términos del nuevo financiamiento.

El refinanciamiento con términos más favorables puede disminuir los costos generales para los usuarios o para el Gobierno, mejorar el rendimiento para los inversionistas, o ambas cosas. (BID, 2015)

**4.13.5 Derecho de intervención.** Los derechos de intervención son las situaciones donde el proyecto implica riesgos de salud y seguridad en las que el gobierno sería el nuevo encargado de dirigir el proyecto y dar por finalizada la alianza si el sector privado no satisface con el servicio que está prestando.

#### **4.14 Beneficios de las Alianzas Público – Privadas**

La atención de los gobiernos se centra en aprovechar los recursos fiscales de los proyectos que se están ejecutando, es por esto que los gobiernos acuden al sector privado para el desarrollo de proyectos mediante las alianzas público – privadas para poder tener beneficios los cuales serían:

- Es un camino para que el sector privado introduzca tecnología y que mediante la innovación mejoren los suministros de los servicios públicos con una operación efectiva.
- Se puede incentivar para que el sector privado entregue los proyectos puntuales y dentro de los presupuestos que se hayan acordado.

- Vías para desarrollar la capacidad del sector privado a través de la propiedad conjunta con empresas internacionales, oportunidades de subcontratar a empresas locales para realizar obras civiles, eléctricas, instalaciones, servicios de mantenimiento, etc.
- Para el sector privado que pueda aumentar su participación en las empresas del estado y del gobierno teniendo en cuenta también a las empresas extranjeras.
- Permite una diversificación para la economía del país, al hacerlo más competitivo, generando un impulso a los negocios y a la industria asociada mediante el desarrollo de infraestructura.
- Con una transferencia apropiada de los riesgos del proyecto hacia el sector privado durante el tiempo que dure el proyecto desde el diseño – construcción hasta el mantenimiento y operación.
- Tener proyectos sostenibles evitando reacciones extremas a favor o en contra de ambas partes.

Las APP no están libre de las críticas, pero algunas de ellas apuntan a como es su impacto social y la falta de competencia que a veces se da durante el proceso de asignación del proyecto, pero con un manejo adecuado, estas alianzas público – privadas pueden ofrecer grandes beneficios para incentivar a la inversión privada y la elaboración de obras cuyo fin es beneficiar a la población.

#### **4.15 Limitaciones de las Alianzas Público - Privadas**

El gobierno puede evaluar los sistemas legales para garantizar que contengan las normas corporativas y comerciales para apoyar a las inversiones privadas, pero el mismo gobierno si podría tener la falta de experiencia en la preparación, negociación y la implementación de este tipo de alianzas que a la final esta falta de capacidad podría ser un problema.

Es por esto que los gobiernos deben de considerar que tipo de APP quieren lograr siempre y cuando tomen todas las consideraciones legales y económicas ya existentes en el país.

Las limitaciones para el logro de una APP se describen a continuación:

- Ambiente legislativo y reglamentario.- las leyes que regulan las APP pueden ser inapropiadas para la participación del sector privado, es por eso que estas leyes deber ser revisadas y si es necesario modificarlas.
- Limitaciones Institucionales.- estas se concentran en dar prioridad a las actividades del proyecto en lugar de los ejercicios de las APP y por la falta de disposición para comprometer los recursos como el financiamiento y tiempo para construir estas alianzas en vez del desarrollo de proyectos.
- Limitaciones financieras.- cuando los gobiernos tienen la necesidad de incrementar tarifas para poder recuperar los costos es muy difícil hacerlo de manera inmediata.
- Limitación relacionada con los contratos.- la importancia de realizar un análisis de costo – beneficio y permitir una evaluación comparativa sobre las propuestas. También los contratos de poca duración tienen limitaciones en la explotación de la economía.
- Limitación de capacidad.- esta puede comprometer el éxito de las APP por el desequilibrio de las capacidades de los socios de los sectores público y privado en donde la deficiencia de estos podría afectar los acuerdos que se lleven a cabo en esta alianza por la falta de confianza.
- Experiencia del sector privado.- los inversionistas no van a invertir si es que las ganancias no van a representar lo suficiente para el nivel de riesgo percibido, pero el riesgo al que todos se enfrentan es la incertidumbre de cómo el gobierno se comportara como contraparte.
- Percepción.- puede existir desconfianza y malentendidos en estos sectores, el público, el privado y en las APP.
- Marco de tiempo.- esta limitación es relacionada con los ciclos políticos, o más bien dicho los periodos que tiene un gobierno que pueden obligar a las autoridades a resolver los problemas con la entrega de los servicios.
- Rechazo de organismos mercantiles de asociación y el financiamiento con la misma moneda, además que estas alianzas necesitan equilibrio en los derechos públicos y derechos privados.

#### **4.16 Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV)**

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito permite el acceso a suelo urbanizado y a una vivienda digna y segura para fortalecer a la ciudadanía y la integración social, tanto para el sector urbano y en el rural.

Como de ahora en adelante se la nombrara con las siguientes siglas la EPMHV fue aprobada por el Consejo Metropolitano que se basa en el desarrollo con un enfoque de derechos y entre los principios se destaca la integridad del hábitat, desarrollo comunitario e integral, la solidaridad, el derecho a la Ciudad, la accesibilidad económica, la eficiencia y eficacia Institucional, la participación ciudadana, la calidad de diseño y construcción, la innovación, el crecimiento progresivo, y la vivienda productiva, sus ejes transversales son la equidad, interculturalidad y la gestión de riesgos. (Quito M. d.)

Conforme a la Ordenanza Municipal N° 307, la EPMHV es la encargada de ejecutar las políticas del Municipio Metropolitano de Quito en materia de habilitación y oferta de suelo; urbanización y promoción de viviendas destinadas a familias o personas que necesitan de su primera vivienda con ingresos bajos y medios, población vulnerable o en situación de riesgo; renovación urbana; mejoramiento habitacional, vivienda nueva para propietarios de suelo en el ámbito urbano y rural, colaborando en la reducción de déficit de vivienda. (Jaramillo, 2016)

Como principio político la EPMHV busca promover la participación de los actores involucrados en la aportación estratégica de recursos financieros, de gestión, técnicos y humanos para fortalecer una ciudadanía participativa y corresponsable en la construcción de comunidades solidarias para formar una ciudad que toda la población quiere.

#### **4.17 Financiamiento de la EPMHV**

El financiamiento de esta empresa pública estará basado en el Art. 42 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, la cual estipula que podrá constituir cualquier tipo de asociación, unidades de negocios, celebrar convenios de asociación, alianzas estratégicas, consorcios, sociedades de economía mixta con sectores públicos o privados en el ámbito nacional o internacional o del sector de la economía popular y solidaria, de conformidad con la ley. (JURÍDICO, 2015)

También puede acceder a todo tipo de contratos, fideicomisos, encargos fiduciarios, convenios, acuerdos, memorandos de entendimiento con la finalidad de establecer alianzas en todas sus formas, con personas naturales o jurídicas, organismos e instituciones, nacionales e internacionales, o participar con éstos para la implementación de proyectos específicos, así como la obtención de los recursos necesarios para su ejecución u otros de naturaleza similar, en las que el convenio asociativo o contrato establezca las procedimientos de contratación y su normativa aplicable, en concordancia con la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su reglamento y más disposiciones pertinentes.

#### **4.18 Empresas privadas como parte de las Alianzas Público – Privadas**

Como concepto general las APP son acuerdos entre el sector público y el sector privado, en el que parte de los servicios o labores que son responsabilidad del sector público son suministrados por el sector privado los cuales tienen objetivos compartidos para el abastecimiento de servicios públicos o infraestructuras.

Cuando la empresa pública necesita el apoyo de las empresas privadas para el desarrollo de algún proyecto, es cuando se realizan concursos para buscar al aliado estratégico para la formación de las alianzas pública – privada mediante los mecanismos asociativos de expansión y desarrollo basados en los Art.35 y 36. (Oficial, Ley Organica de Empresas Públicas, 2009)

Como antecedente principal con respecto al ámbito de la construcción de viviendas, en el año 2016 se presentó grandes desafíos para el sector de la

construcción y principalmente a las viviendas, ya que debido a la crisis que tuvo el país se perdieron las inversiones públicas y privadas, limitaciones de consumos, inestabilidad laboral y económica, reducción de créditos hipotecarios y varias restricciones en los créditos para los constructores, lo cual generó una paralización en varios proyectos inmobiliarios.

Debido a este problema, la solución que se implementó es la que surgió el año 2016, la cual pone en vigencia la Ley Orgánica de Incentivos para las Asociaciones Público – Privadas y la Inversión Extranjera.

Esta Ley propone que estas APP mediante la coparticipación de las empresas de los sectores públicos y privados con su capital y recursos públicos se busque impulsar a las áreas donde más se concentró la crisis que vive el país y que con estas alianzas se promuevan con financiamiento productivo y con la inversión nacional.

En el Art.1 de la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público – Privadas tiene por objeto establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público-privada y los lineamientos e institucionalidad para su aplicación. Asimismo, esta Ley establece incentivos específicos para promover en general el financiamiento productivo, la inversión nacional y la inversión extranjera. (Oficial, Ley Organica de Incentivos para Asociaciones Publico y Privadas, 2015)

Estos incentivos buscan que las empresas privadas acojan este modelo de gestión de alianzas público - privadas en el desarrollo de proyectos inmobiliarios teniendo en cuenta el aporte que les presta el sector público como por ejemplo:

- Terrenos legalizados que sean propiedad del Estado.
- Créditos para los constructores como los que otorga el CFN

Tabla 18: Créditos CFN

<b>CRÉDITOS PARA CONSTRUCTORES CFN</b>	
<b>ENTIDAD</b>	CFN
<b>TASA DE INTERES</b>	6.5%
<b>APORTE DEL CONSTRUCTOR</b>	20% del valor del proyecto:
	Costos indirectos
	Valor del terreno
<b>APORTE DE CFN</b>	80% del valor del proyecto
<b>AÑOS PLAZO</b>	3 años
<b>MONTOS DE CRÉDITO MÍNIMO</b>	USD.50.000.00
<b>MONTO DE CRÉDITO MÁXIMO</b>	USD. 25.000000.00

Extraído de: (CFN, 2018)

Esta Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público – Privadas fue creada como instrumento para ayudar a este tipo de APP para la generación de nuevos proyectos para que estos reactiven la confianza y den mejores expectativas al sector inmobiliario.

#### **4.19 Modelo de gestión de las Alianzas Público – Privadas**

Con este modelo de gestión público y privada que se aplicará para impulsar la vivienda social y prioritaria con la intervención del Estado y también con el apoyo de los promotores inmobiliarios privados, mediante créditos de la banca privada, bonos de la vivienda y en los últimos años el BIESS que ha intervenido en la concesión de préstamos hipotecarios los cuales han facilitado a los sectores con menos capacidad económica.

Por ejemplo el BIESS se ha unido a la política nacional para el financiamiento de viviendas de interés público con créditos con tasas de interés cómodas con respecto al mercado tradicional.

A continuación se demuestra de qué consta este tipo de crédito:

- Tasa de interés del 6%
- Aplica para vivienda social de hasta \$40.000
- Aplica para viviendas de interés público de hasta \$70.000, si el valor del m2 no excede los \$890
- Para primeras viviendas
- Para primer uso de viviendas
- El terreno no sea superior al 50% de la vivienda.
- Financiamiento al 100% del avalúo de la vivienda
- Plazo de 25 años
- Requisitos básicos de afiliación al seguro.

Los participantes de la Alianza Público – Privadas tienen sus respectivos derechos y además de asumir determinadas responsabilidades en las que se destacaran las siguientes:

#### **4.19.1 Aliado Público.**

- La Empresa Pública aportara con un patrimonio autónomo de las unidades urbanas o manzanas que conforman el predio y que son parte de la iniciativa Privada.
- El cobro a plazos de las cuotas establecidas en el contrato de Compra – Venta de derechos Fiduciarios.
- Asesoría técnica y normativa que requiere el socio estratégico durante el desarrollo del proyecto.
- Apoyo oficial en la Gestión de aprobación de los proyectos técnicos en el MDMQ.
- Gestión de precalificación o calificación de VIS en el MIDUVI.
- Apoyo en la gestión de solicitud de financiamiento (BDE)

#### **4.19.2 Aliado Privado.**

- Desarrollo inmobiliario del proyecto en el cual constara:
  - Diseños arquitectónicos e ingenierías
  - Financiación

- Construcción
- Comercialización
- Gestión de aprobación de bonos MIDUVI
- Pago a plazos de las cuotas que son del resultado del contrato Compra –  
Venta de los derechos.
- Realización de los estudios técnicos, los cuales son de propiedad exclusiva  
de la compañía inmobiliaria.
  - Estudios de pre factibilidad inmobiliaria
  - Estudio de mercado
  - Estudio de diseño
- Definición de etapas de desarrollo del proyecto
- Determinación del precio de los productos inmobiliarios
- Programación de la ejecución.

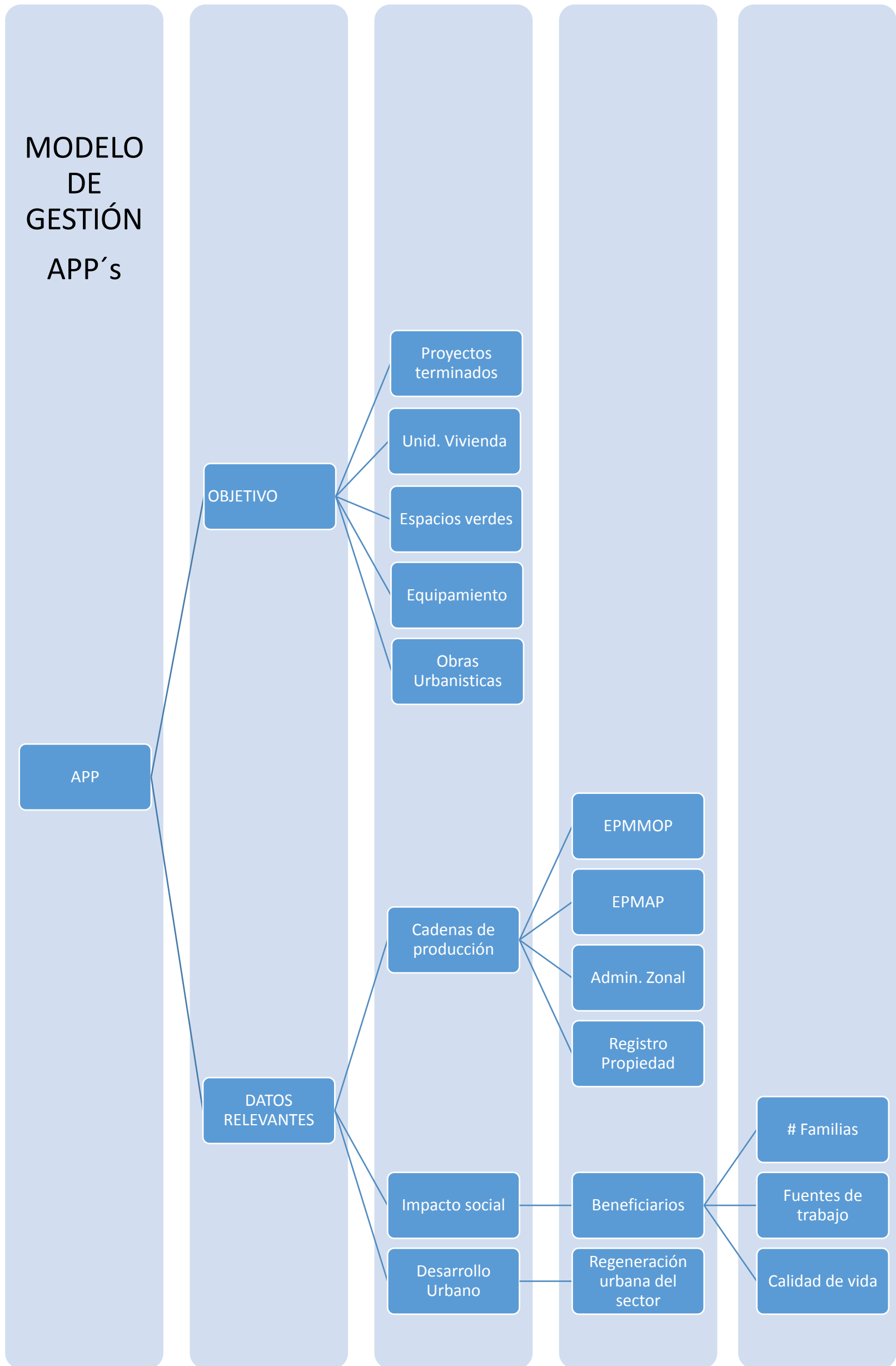


Gráfico 51: Modelo de Gestión Alianza Pública – Privada

#### **4.20 Fideicomisos inmobiliarios como parte de las Alianzas Público – Privadas**

Los fideicomisos son contratos por el cual se trasfiere un bien inmueble y recursos financieros a una empresa que se encargue de estas actividades para poder desarrollar un proyecto inmobiliario dependiendo cuales instituciones estén en el contrato y que se les transfiera al final el proceso que este en vigencia de todos los bienes inmuebles a los que sean los beneficiados.

La característica común de este tipo de contratos (fideicomiso inmobiliario) es la transferencia de un terreno para que en este se desarrolle un proyecto de construcción que puede tener varias finalidades como de uso comercial, oficinas, viviendas o de infraestructura.

#### **4.21 Beneficios de los fideicomisos inmobiliarios.**

Para un trabajo en conjunto y con mayor seguridad, los fideicomisos inmobiliarios presentan varios beneficios al trabajar por medio de este instrumento.

- Los fideicomisos administran el dinero entre promotores y beneficiarios.
- Facilitan la consecución de créditos para el constructor como para los compradores.
- Estos fideicomisos inmobiliarios mitigan riesgos como por ejemplo:
  - Comerciales: este asegura el éxito comercial del proyecto.
  - Financiero: tener preventas asegura los flujos de caja que se tendrán para obtener datos reales.
  - Legales: los fideicomisos tienen la propiedad de un terreno dentro de su patrimonio, así como los recursos de los promotores y de los compradores.

Cabe recalcar que si existiera una posible pérdida del fideicomiso, el socio estratégico da garantías de la devolución del monto que la empresa pública apporto al proyecto, prácticamente se tiene un riesgo mas no una perdida, en donde se pueda generar una menor ganancia o tal vez no se gane nada pero al menos el Estado recuperara su aporte. Esta es una explicación de una posible situación.

## 4.22 Conclusiones

El marco jurídico que existe en Ecuador puede sustentar el buen desarrollo de las participaciones de las alianzas público privadas para el buen control de prestar servicios de calidad que son enfocados hacia un buen trabajo en conjunto entre el Estado y el sector privado los cuales generaran un incentivo para el crecimiento de la economía del país.

Las asociaciones público – privadas no son soluciones para solventar la falta de recursos, servicios o infraestructura por la limitada capacidad de algunos gobiernos ya que seleccionan proyectos que no son rentables o que se los hubiera ejecutado con los propios recursos del mismo gobierno.

Estas asociaciones son un contrato con un determinado tiempo de finalización entre los sectores público y privado que brindan un activo o servicio, en que la parte privada tiene un riesgo, responsabilidad de la gestión y su remuneración está ligada directamente al desempeño.

Mediante los organismos encargados del Gobierno se busca implementar nuevas estrategias que incentiven al sector de la construcción a participar en este tipo de alianzas que tienen como meta un trabajo coordinado en la gestión para la implementación de proyectos.

Las empresas privadas considerarían la participación del Gobierno como socio estratégico de proyectos inmobiliarios y con la ayuda de los créditos, terrenos para evidenciar la reducción de costos para la ejecución de proyectos con un porcentaje alto de rentabilidad.

# **CAPÍTULO V**

# **ANÁLISIS ECONÓMICO**

## **5. ANALISIS ECONÓMICO**

### **5.1 Introducción**

En este capítulo reconoceremos todos los componentes que conforman el proyecto, relacionando los costos directos vs los costos indirectos, más la parte financiera que forma parte del costo total. Este estudio se lo ha realizado con precios referenciales actualizados a la fecha.

Estos rubros deben de estar relacionados con los porcentajes de incidencia con respecto al presupuesto total del proyecto, de esta manera se podrá realizar un análisis que nos permitirá tener estrategias para la toma de decisiones que nos ayuden a obtener buenos ingresos para el proyecto.

### **5.2 Metodología**

Con los datos reales de las áreas bruta y útil del terreno que es de investigación y además de los coeficientes de ocupación del suelo, número de viviendas a construir y con precios referenciales actuales se puede realizar un estudio de pre factibilidad.

### **5.3 Objetivos**

El objetivo del análisis económico es identificar todos los componentes para obtener los valores referenciales del proyecto y su margen de utilidad para comprobar si el proyecto es rentable para la inversión.

## 5.4 Características del proyecto

Para el correcto análisis de este capítulo definiremos las principales características del proyecto a continuación.

**5.4.1 Áreas del proyecto.** En el siguiente grafico se puede apreciar el área total del terreno (rojo) y las áreas donde se intervendrá el proyecto inmobiliario en 2 etapas (amarillo)



Gráfico 52: Áreas del proyecto. (Maps, 2017)

Tabla 19: Área del proyecto

SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	ÁREA m2
	ÁREA BRUTA DEL TERRENO	18.280 m2
	ÁREA UTIL DEL TERRENO	9.407 m2

Elaborado por: Alexis Acosta

**5.4.2 Soluciones habitacionales.** El proyecto consta de 48 unidades de vivienda de 1 piso, de 100m2 de construcción, cada una con su respectivo estacionamiento y áreas verdes.

La construcción de las viviendas se lo realizara en 2 etapas, en cada una de estas se edificarán 24 unidades.

Cada vivienda tendrá un valor de \$70.000, este valor podrá ser cancelado de la siguiente manera:

- 5% para la reserva de la casa.
- 10% para la entrada de la casa.
- 85% mediante los créditos hipotecarios en cualquier entidad bancaria privada o pública.
- El bono de la vivienda se aplica con \$4.000 de existir el caso para viviendas de hasta \$40.000, en nuestro caso este bono no se utilizaría por el costo de las casas de nuestro proyecto.

**5.4.3 Terreno del proyecto.** El terreno sobre el cual se desarrollara el proyecto por su ubicación, Colinas del Norte, que forma parte del distrito zonal La Delicia que por medio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda la que aporta el terreno al fideicomiso con la finalidad de construir un proyecto de vivienda social en esta zona, además de realizar una regeneración urbana en el área verde en el parque Manantial del mismo sector con un área aproximada de 3221,75 m<sup>2</sup> y que también forma parte de toda el área de intervención.

Para la facilidad del análisis económico el valor del terreno no se incluirá en los costos directos ya que este precio se lo determinara por medio de valores referenciales actuales investigados dentro de la zona del proyecto llegando a obtener un precio de \$60,00 el metro cuadrado.

Cabe recalcar que la EPMHV por tener recursos limitados para la construcción se asocia con la empresa privada para realizar este tipo de proyectos de vivienda social.

### 5.5 Descripción de los costos del proyecto

Se deben de tomar en cuenta para este análisis los costos y de cómo influyen en un proyecto. (Anexo 1)

- Los costos directos

Estos están referidos a temas de infraestructura y construcción del proyecto, influenciados por los costos o el tiempo, de los cuales si uno de estos si cambiara podría desfavorecer la dirección del proyecto.

- Los costos indirectos

Aquí están incluidos todos los estudios del proyecto, temas legales y honorarios de todos los profesionales involucrados.

### 5.6 Costo total del proyecto

El costo total del proyecto se basa en precios referenciales para el análisis de la parte económica del proyecto.

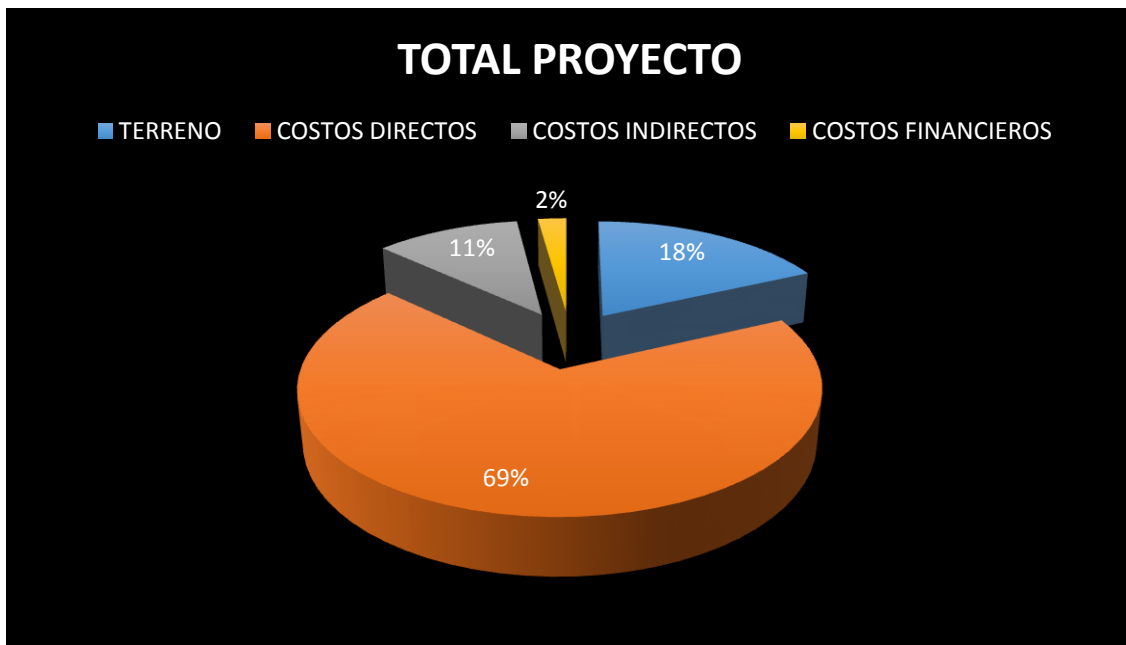


Gráfico 53: Costo Total del Proyecto. Elaborado por: Alexis Acosta

Tabla 20: Resumen General Costos

<b>RESUMEN GENERAL COSTOS</b>			
<b>#</b>	<b>COSTOS</b>	<b>RUBROS</b>	<b>TOTAL</b>
1		TERRENO	\$ 564.420,00
2	DIRECTOS	INFRAESTRUCTURA	\$ 365.200,00
3		CONSTRUCCION	\$ 1.774.614,60
4	INDIRECTOS	INDIRECTOS	\$ 315.994,06
5		IMPREVISTOS	\$ 26.608,59
6		FINANCIERO	\$ 67.750,10
<b>TOTAL TERRENO + DIRECTOS + INDIRECTOS + FINANCIERO</b>			<b>\$ 3.114.587,36</b>

Elaborado por: Alexis Acosta

Los rubros se especifican en las siguientes tablas más a detalle.

Tabla 21: Presupuesto Referencial

<b>PRESUPUESTO REFERENCIAL</b>			
	<b>RUBROS</b>	<b>TOTAL</b>	<b>%</b>
<b>COSTOS DIRECTOS - INFRAESTRUCTURA</b>			
1	ALCANTARILLADO Y AGUA POTABLE	\$ 188.000,00	11,72 %
2	REDES ELECTRICAS (SOTERRADAS)	\$ 84.600,00	
3	CANALIZACION TELEFONICA Y COMUNICACIONES	\$ 20.000,00	
4	VIAS Y ACERAS	\$ 37.600,00	
5	AREA VERDE PÚBLICA	\$ 35.000,00	
<b>COSTOS DIRECTOS - CONSTRUCCIÓN</b>			
1	VIVIENDA 3 DORMITORIOS (1 PISO)	\$ 1.732.800,00	55,63 %
2	ESTACIONAMIENTOS	\$ 35.094,60	1,34%
3	AREAS VERDES RECREATIVAS	\$ 6.720,00	

<b>RESUMEN COSTOS DIRECTOS</b>			
<b>SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS</b>		<b>\$ 2.139.814,60</b>	<b>68.69%</b>
<b>RUBROS</b>		<b>TOTAL</b>	<b>%</b>
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>			
1	ESTUDIOS Y DISEÑOS	\$ 63.188,73	10,14 %
2	IMPUESTOS Y TASAS	\$ 17.546,48	
3	COSTOS LEGALES Y FIDEICOMISO	\$ 34.061,00	
4	DIRECCION PROYECTO Y ADMIN. OBRA	\$ 186.292,26	
5	MANTENIMIENTO Y CUSTODIA OBRA	\$ 14.905,60	
<b>COSTOS INDIRECTOS - IMPREVISTOS</b>			
6	IMPREVISTOS Y AJUSTES	\$ 26.608,59	0,85 %
<b>RESUMEN COSTOS INDIRECTOS</b>			
<b>SUBTOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>		<b>\$ 342.602,66</b>	<b>10,99%</b>
<b>RUBROS</b>		<b>TOTAL</b>	<b>%</b>
<b>COSTOS FINANCIEROS</b>		<b>\$ 67.750,10</b>	<b>2,17 %</b>
<b>RESUMEN GENERAL</b>		<b>TOTAL</b>	<b>%</b>
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS + FINANCIEROS + TERRENO</b>		<b>\$ 3.114.587,36</b>	<b>100 %</b>

Elaborado por: Alexis Acosta

### 5.7 Costos directos

Los costos directos representan el 68,69% del valor total del proyecto que tiene el valor de \$ 3.114.587,36

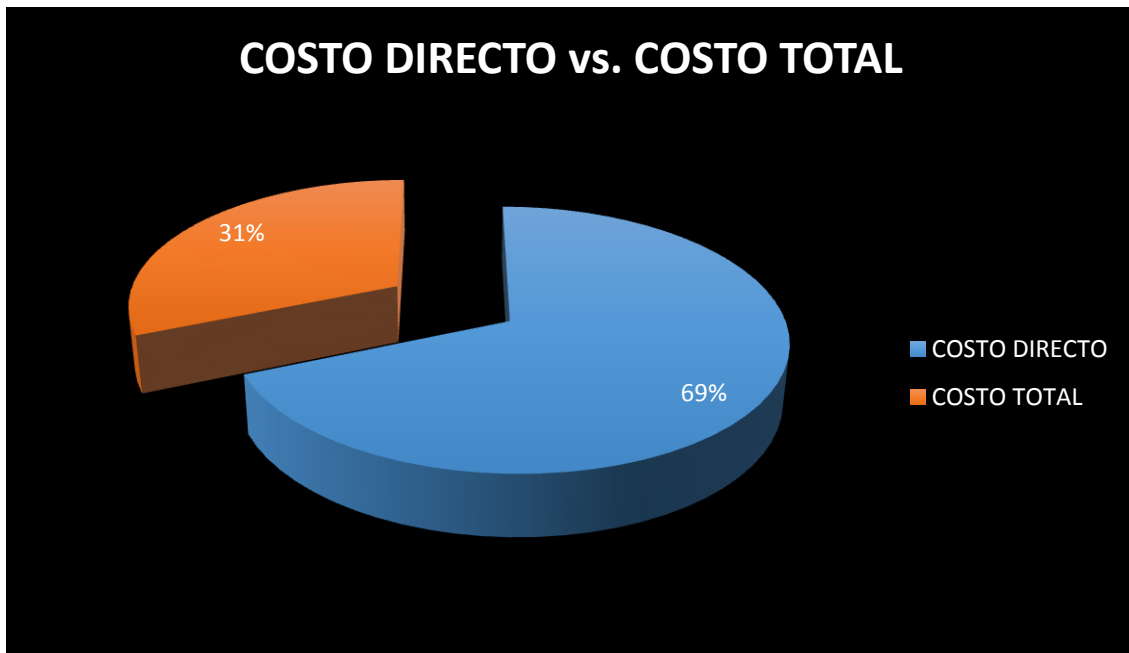


Gráfico 54: Costo Directo VS. Costo Total. Elaborado por: Alexis Acosta

### 5.8 Costos indirectos

Los costos indirectos e imprevistos representan el 10,99 % de \$3.114.587,36 de valor del proyecto.

Además en el mismo gráfico se toma en cuenta el valor de los costos financieros con un 2,17% con respecto al valor total del proyecto.

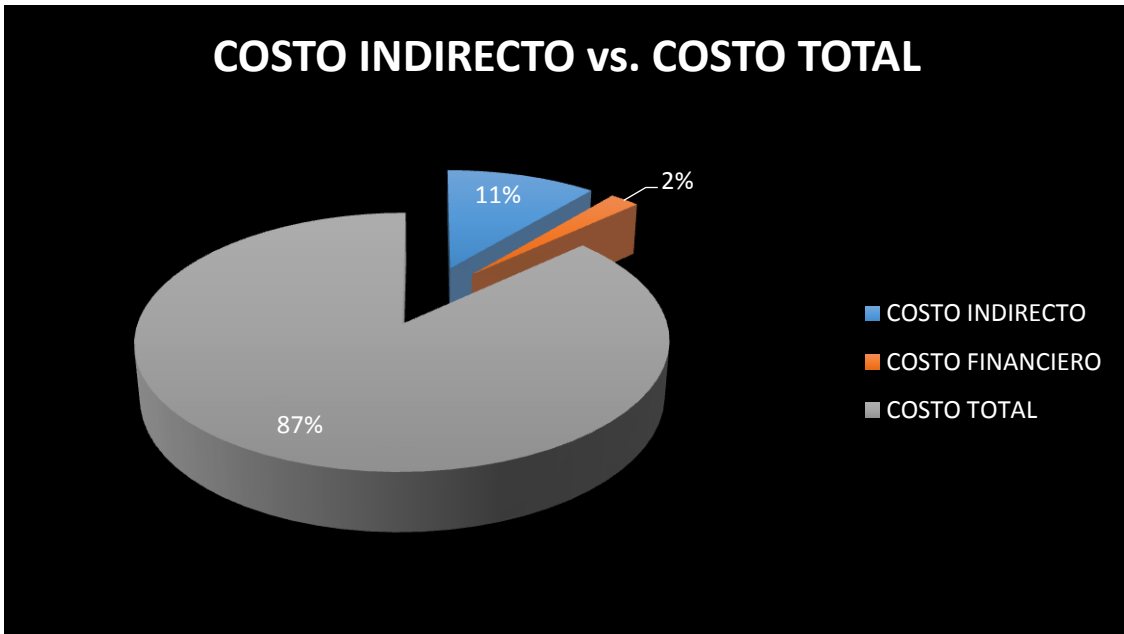


Gráfico 55: Costo Indirecto VS. Costo Total. Elaborado por: Alexis Acosta

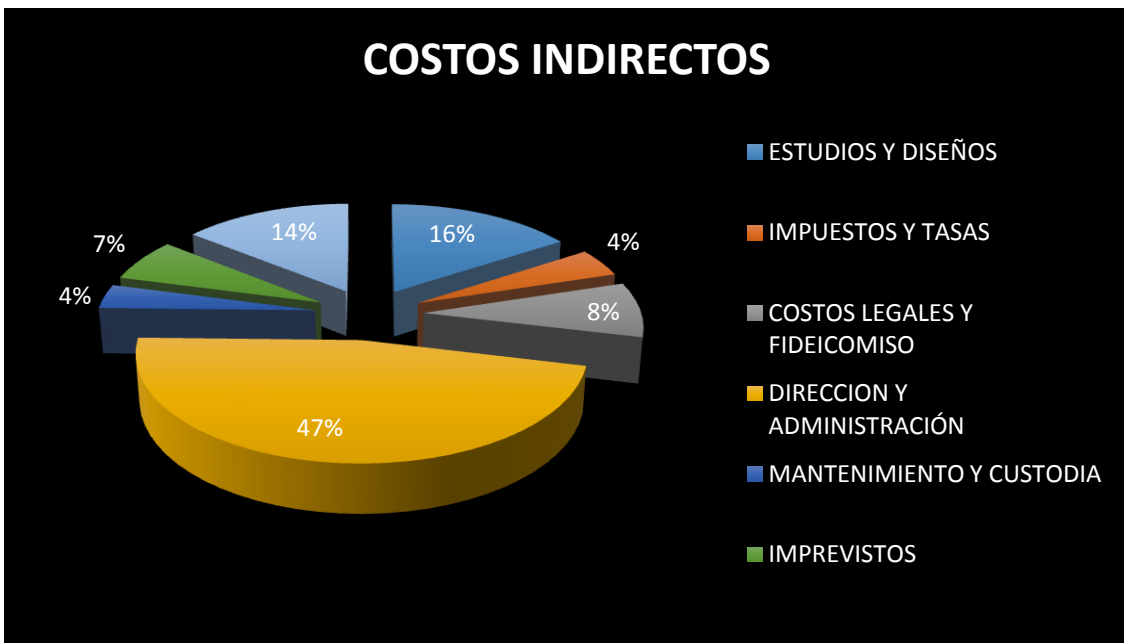


Gráfico 56: Costos Indirectos. Elaborado por: Alexis Acosta

### 5.9 Costo m2 de construcción

El m2 de construcción se encuentra valorado en \$ 591,28 el cual está debidamente proporcional con respecto a los costos directos, indirectos, financieros y valor del terreno del proyecto.

Tabla 22: Resumen Costo m2

<b>RESUMEN COSTO m2</b>			
<b>RUBRO</b>	<b>COSTO</b>	<b>PORCETAJE %</b>	<b>COSTO / m2</b>
TERRENO	564.420,00	18,12%	60,00
INFRAESTRUCTURA Y URBANIZACIÓN	365.200,00	11,72%	76,08
CONSTRUCCION VIVIENDAS	1.732.800,00	55,63%	361,00
OBRAS DEL CONJUNTO	41.814,60	1.34%	8,71
INDIRECTOS E IMPREVISTOS	342.602,66	10,99%	71,38
FINANCIEROS	67.750,10	2,17%	14,11
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 3.114.587,36</b>	<b>100 %</b>	<b>591,28</b>

Elaborado por: Alexis Acosta

### 5.10 Composición del m2 de la vivienda

El m2 de las viviendas se encuentra compuesto por los costos directos que representan el 68,69, los costos indirectos con el 10,99% y el valor del terreno con el 18,12%, estos porcentajes incluyen todas las áreas necesarias para la construcción de una vivienda con sus áreas comunales.

### 5.11 Cronograma valorado

En este caso, nuestro cronograma no da a conocer las etapas de la inversión en el proyecto, dividiendo los gastos de acuerdo a los periodos y duración de la construcción y de cuáles son los puntos máximos de inversión en el proyecto. (Anexo 2)

COSTOS	%	TOTAL	AÑO 1				AÑO 2				AÑO 3				
			TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4	TRIMESTRE 5	TRIMESTRE 6	TRIMESTRE 7	TRIMESTRE 8	TRIMESTRE 9	TRIMESTRE 10	TRIMESTRE 11	TRIMESTRE 12	
INFRAESTRUCTURA	14,32%	\$ 365.200,00	45.650,00	136.950,00	0,00	0,00	0,00	91.300,00	91.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
COSTO DIRECTO VIVIENDAS	67,95%	\$ 1.732.800,00	0,00	185.657,14	185.657,14	185.657,14	185.657,14	185.657,14	185.657,14	185.657,14	185.657,14	185.657,14	185.657,14	61.885,71	0,00
OBRAS CONJUNTO	1,64%	\$ 41.814,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.907,30	0,00	0,00	0,00	10.453,65	10.453,65	0,00	
COSTOS INDIRECTOS	12,39%	\$ 315.994,06	33.856,51	33.856,51	33.856,51	33.856,51	33.856,51	33.856,51	33.856,51	33.856,51	33.856,51	11.285,50	0,00	0,00	
IMPREVISTOS	1,24%	\$ 26.608,59	950,31	2.850,92	2.850,92	2.850,92	2.850,92	2.850,92	2.850,92	2.850,92	2.850,92	2.850,92	2.850,92	0,00	0,00
FINANCIEROS	2,66%	\$ 67.750,10													
<b>TOTAL (SIN TERRENO)</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 2.550.167,36</b>	<b>80.456,81</b>	<b>359.314,57</b>	<b>222.364,57</b>	<b>222.364,57</b>	<b>222.364,57</b>	<b>334.571,87</b>	<b>313.664,57</b>	<b>222.364,57</b>	<b>222.364,57</b>	<b>210.247,22</b>	<b>72.339,36</b>	<b>0,00</b>	

Gráfico 57: Cronograma Valorado

### 5.12 Valores de inversión en el proyecto

Estos valores son con los que se empieza el proyecto, es decir lo que se invierte para después obtener el margen de utilidad para saber si el proyecto es rentable.

Para nuestro estudio se ha establecido como inversiones iniciales la venta de las 48 unidades de viviendas de 3 dormitorios, estacionamiento y área verde con un valor total de \$ 3.360.000,00. Además de la regeneración del parque del sector con todas las intervenciones como caminerías, juegos infantiles, canchas de fútbol, vóley, mobiliario urbano, iluminación, arreglos de la pileta, etc., teniendo como paso final una limpieza general de toda el área verde para su entrega final, todos estos trabajos con un valor total de \$ 580.000,00.

### 5.13 Utilidad proyecto

Mediante el siguiente cuadro evaluaremos de forma resumida los ingresos y la utilidad, ya que dependiendo de estos datos obtendremos el margen de utilidad y si el proyecto es rentable.

Con respecto a la inversión se obtiene de los valores de las ventas de las 48 unidades de vivienda y más la utilidad se obtiene un margen del 17,32% y un 20,95% de rentabilidad

Tabla 23: Cuadro Resumen Utilidad

CUADRO DE RESUMEN	
INVERSIÓN	\$ 3.940.000,00
UTILIDAD	\$ 825.412,64
INGRESO TOTAL	\$ 4.765.412,64
MARGEN DE UTILIDAD	17.32%
RENTABILIDAD	20.95%

Elaborado por: Alexis Acosta

### 5.14 Ingresos por ventas

Anteriormente en el presupuesto referencial se ha definido el precio de venta promedio de las viviendas en \$ 700,00 el metro cuadrado. (Anexo 3)

Los ingresos por ventas se los ha dividido en diferentes partes donde consta el 5% para la reserva de las casas, el 10% para entrada y el faltante se lo realiza mediante los créditos hipotecarios con cualquier entidad bancaria.

VENTAS	%	TOTAL	AÑO 1				AÑO 2				AÑO 3				
			TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4	TRIMESTRE 5	TRIMESTRE 6	TRIMESTRE 7	TRIMESTRE 8	TRIMESTRE 9	TRIMESTRE 10	TRIMESTRE 11	TRIMESTRE 12	
RESERVA DE CASA	5%	\$ 168.000,00	6.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	0	0
ENTRADA PARA CASAS	10%	\$ 336.000,00	0	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	12.000	0
CRÉDITOS HIPOTECARIOS	85%	\$ 2.856.000,00	0	0	0	0	0	952.000	476.000	0	0	0	0	1.428.000	0
BONOS DEL MIDUVI	0,00%	\$ 0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PARQUEADEROS		\$ 0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>\$ 3.360.000,00</b>	<b>6.000</b>	<b>54.000</b>	<b>54.000</b>	<b>54.000</b>	<b>54.000</b>	<b>1.006.000</b>	<b>530.000</b>	<b>54.000</b>	<b>54.000</b>	<b>54.000</b>	<b>54.000</b>	<b>1.440.000</b>	<b>0</b>

Gráfico 58: Ingresos por ventas

## 5.15 Conclusiones

El costo total del proyecto es generado por la suma de todos los costos estudiados en este capítulo, los cuales abarcan los directos, indirectos, financieros, valor del terreno y de cómo inciden en el costo del metro cuadrado de construcción.

RUBRO	COSTO	PORCENTAJE %
TERRENO	564.420,00	18,12%
COSTOS DIRECTOS	2.139.815,60	68.69 %
COSTOS INDIRECTOS E IMPREVISTOS	342.602,66	10,99%
FINANCIEROS	67.750,10	2,17%
<b>TOTAL</b>	<b>3.114.587,36</b>	<b>100 %</b>

Como se puede apreciar los costos directos son los que llevan el porcentaje mayor en el costo total del proyecto con respecto a los indirectos y financieros.

Con respecto a los costos indirectos el rubro de administración de obra y dirección del proyecto son los más representativos con un 8,71% del 10.99% del total del valor de los indirectos.

Realizando este análisis de todos los costos que no proporciona este estudio nos da como resultado que el m2 del proyecto equivale a un valor de \$ 591,28.

Para el cálculo financiero se ha tomado en cuenta la velocidad de ventas de las viviendas que son aproximadamente con una absorción de 1,7 casas al mes con un total de 48 unidades de vivienda.

La relación existente del costo del m2 con el precio de venta, prácticamente nos determina que los análisis realizados con respecto a los precios referenciales de construcción de buena calidad, materiales y acabados que se podrían utilizar en

las viviendas se tiene un m<sup>2</sup> en \$591,28 y así obtener un precio de venta promedio de \$700,00

Los ingresos puros son en la etapa de las ventas de las viviendas y los egresos serían los costos totales del proyecto.

El cronograma está establecido para una duración de 28 meses, el cual permite ver las 2 etapas de la construcción de 14 meses cada una y en donde ocurren los mayores gastos que suceden en el 2do trimestre del primer y segundo año del proyecto respectivamente.

Con las ventas se tiene los primeros desembolsos por medio de los créditos hipotecarios en el 2do y 3er trimestre del segundo año del proyecto ya que dependiendo de la entidad bancaria que el cliente elija para la compra de una vivienda se tienen tiempos diferentes para que estas entreguen el dinero a la empresa encargada de la ejecución de la obra.

La división de los ingresos por las ventas de las viviendas se los ha realizado de manera porcentual en donde las primeras viviendas se asume que se recibiría el 5% por parte de la reserva de la casa y 10% de entrada por medio pagos por cuotas para completar la primera parte de la venta hasta que desembolsen el restante por medio del crédito hipotecario.

El ingreso de las ventas de las viviendas es de \$3.360.000,00 de los cuales en el primer año se obtienen ingresos por parte de las reservas y entradas de las primeras casas por un monto de \$168.000,00 ya en el segundo año ya se obtienen los primeros desembolsos de los créditos más reservas y entradas de otras viviendas con el valor de \$ 1.644.000,00 y por último en el tercer año en los 3 primeros trimestres se obtendría el resto de ingresos de \$ 1.548.000,00 los cuales han sido repartidos de acuerdo al cronograma establecido de ventas.

**CAPÍTULO VI**  
**CONCLUSIONES GENERALES**

## 6. CONCLUSIONES GENERALES

### 6.1 Conclusiones

- El primer trimestre del 2018 avanza con un crecimiento del PIB de 2.2% y con las últimas resoluciones del nuevo gobierno en el tema de la construcción, se espera que aumente la actividad del sector y se retomen las actividades inmobiliarias que en 2015 - 16 disminuyeron por la inestabilidad económica que sufrió el país por la baja del precio del barril del petróleo.
- Las entidades bancarias de acuerdo a la resolución emitida en el año 2015 en donde se dice que deben dar el 5% de los créditos otorgados a sus clientes a vivienda, ha incentivado la generación de proyectos inmobiliarios.
- Las tasas de interés que proporciona el BIESS son las mejores que hay en comparación con las demás empresas bancarias privadas que existen en el país, además brinda beneficios a un segmento de la población que no tiene acceso al crédito de la banca privada.
- Macroeconómicamente se espera cambios con el nuevo gobierno para mejorar e impulsar la inversión y recuperar al sector de la construcción que está en deflexión.
- La ley de la plusvalía ha sido cancelada por el Presidente de la Republica con la idea de que se reactive nuevamente el sector inmobiliario.
- Los sectores de la población que demandan vivienda propia, están en el segmento medio y medio bajo, y la zona de preferencia para su residencia es el sector norte de Quito.

- El segmento socio – económico Medio – Medio Bajo es uno de los sectores con menos atendidos al tratarse de proyectos inmobiliarios.
- La tipología de vivienda preferida por este nivel socioeconómico son las casas de 1 piso.
- La tipología de vivienda adoptada por este nivel son las casas de 1 piso, que son más utilizadas por el sector y el nivel socio económico de los clientes.

### **LAS ALIANZAS PÚBLICO – PRIVADAS**

- Las APP son contratos con un determinado tiempo de duración entre las empresas pública y privada para la implementación de varios proyectos de infraestructura y vivienda social.
- En las APP las funciones del proyecto que se otorgan a la empresa privada y pública dependerán del tipo de contrato; pero generalmente la parte privada se encarga de la ejecución.
- El pago para la empresa pública en las APP dependerá del desempeño y los resultados del proyecto.
- Las APP son una estrategia ideal cuando el Municipio y el Estado no logran el desarrollo de proyectos de diversa índole; es aquí cuando necesitan del apoyo del sector privado para que aporte recursos y tecnología.
- Este tipo de proyectos no se podrían realizar si la empresa privada no aporta con dinero como inversionista. La motivación principal del sector privado es hacer proyectos para generar nuevos ingresos y recuperar sus inversiones.
- Otros de los beneficios de las APP, es cuando estas alianzas estratégicas cumplen con su función de dar servicios y viviendas a los ciudadanos, ya que al municipio le interesa cumplir con su objetivo público principal, el cual es dar un servicio a la comunidad.

- El costo total del proyecto es de \$3.114.587,36 y se compone de 68,69% de los costos directos; el 10,99% de los indirectos; 18,12% del valor del terreno y con el 2,17% todo lo referente a los costos financieros.
- El proyecto nos da un margen de utilidad de 17,32% con una rentabilidad del 20,95% con una duración de casi 3 años durante toda la construcción, con estos resultados se puede concluir que la implementación de esta alianza es factible por el margen de ganancia.

# **CAPÍTULO VII**

## **ANEXOS**

**ANEXO 1. Presupuesto referencial**

<b>ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD INMOBILIARIA</b>  <b>PROYECTO: COLINAS DEL NORTE</b>	No. Unidades (aprox)	48 u
	Area Bruta terreno	18.280 m2
	Area Útil de terreno	9.407 m2
	Area Vendible	4.800 m2
	Plazo Proyecto	26 meses
	Plazo de la Construcción	28 meses
	COS Planta Baja*	35,0%
	COS Total**	105%
No. Pisos	1	

**INGRESOS REFERENCIALES**

Descripción	Area	No. Unidades	Area Total Vendible	Precio venta/m2	Valor Unidad	Total Ingresos
Casa 3 dormitorios	100,00	48	4.800 m2	700,00	70.000	3.360.000,00
ESTACIONAMIENTOS EN SUPERFICIE (25m2/auto)	-	48	-	-	-	-
REGENERACIÓN PARQUE	18.500,00	1	18.500 m2			580.000,00
<b>TOTAL INGRESOS POR VENTAS</b>			<b>4.800 m2</b>			<b>\$3.940.000,00</b>

**EGRESOS REFERENCIALES**

I.- COSTO TERRENO (sin urbanización)	\$ 9407,00 /m2	\$60,00	18,12%	\$564.420,00	
II.- COSTOS DIRECTOS DE INFRAESTRUCTURA DEL ESPACIO Y VÍAS PÚBLICAS			11,72%	\$365.200,00	
<b>Rubro</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Unidad</b>	<b>P. Unit</b>	<b>Subtotal</b>	
ALCANTARILLADO Y AGUA POTABLE	20.888,89	M2	9,00	188.000,00	
REDES ELÉCTRICAS (SOTERRADAS)	2.917,24	M2	29,00	84.600,00	
CANALIZACIÓN TELEFÓNICA Y COMUNICACIONES	5.000,00	M2	4,00	20.000,00	
VÍAS Y ACERAS	1.306,46	M2	28,78	37.600,00	
AREA VERDE PUBLICA (15% DEL AREA UTIL SEGÚN COOTAD ART. 424)	2.333,33	M2	15,00	35.000,00	
III.- COSTOS DIRECTO DE CONSTRUCCION			56,97%	\$1.774.614,60	
<b>COSTO DIRECTO DE VIVIENDAS</b>			55,63%	\$1.732.800,00	
<b>Tipo</b>	<b>Área</b>	<b>No. Unidades</b>	<b>Area total Vendible</b>	<b>Costo/m2</b>	<b>Subtotal</b>
Casa 3 dormitorios	100	48	4.800,00	361,00	1.732.800,00
<b>COSTO DIRECTO OBRAS DE CONJUNTO</b>			1,34%	\$41.814,60	
<b>Rubro</b>	<b>Base de Cálculo</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Unidad</b>	<b>P. Unit</b>	<b>Subtotal</b>
ESTACIONAMIENTOS EN SUPERFICIE (25m2/auto)	25 m2 por parqueadero	1.200,00	M2	29,25	35.094,60
AREA VERDE PROGRAMADA (15% DEL AREA UTIL)	44.700 m2	100,00	M2	40,00	4.000.000,00
IV.- COSTOS INDIRECTOS			10,14%	\$315.994,06	
<b>Rubro</b>	<b>Base de Cálculo</b>	<b>% Base</b>	<b>Subtotal</b>		
ESTUDIOS Y DISEÑOS	C. Directo	2,95%	63.188,73		
IMPUESTOS Y TASAS	C. Directo	0,82%	17.546,48		
PROMOCIÓN Y MERCADEO	Ingreso Ventas	0,00%	-		
COSTOS LEGALES Y FIDEICOMISO INMOBILIARIO	C. Directo + Gasto Adm	1,59%	34.061,00		
DIRECCIÓN DE PROYECTO Y ADMINISTRACIÓN DE OBRA	C. Directo	8,71%	186.292,26		
MANTENIMIENTO Y CUSTODIA DE LA OBRA	C. Directo	0,70%	14.905,60		
IMPREVISTOS (IMPREVISTOS Y AJUSTES DE ENTREGA (2% DEL COSTO DIRECTO))	C. Directo	0,85%	26.608,59		
			<b>342.602,66</b>		
V. COSTOS FINANCIEROS			2,17%	67.750,10	
<b>COSTO PROYECTO INMOBILIARIO ( I + II + III + IV + IMPREVISTOS + V)</b>				<b>\$3.114.587,36</b>	

**UTILIDAD ESTIMADA**

**\$825.412,64**  
**20,95%**

**RESUMEN COSTO M2**

CONCEPTO	COSTO	%	Costo/m2
Costo Terreno	564.420,00	18,12%	60,00
Costos Infraestructura y urbanización	365.200,00	11,72%	76,08
Costo de Construcción viviendas	1.732.800,00	55,63%	361,00
Costos de obras de conjunto	41.814,60	1,34%	8,71
Costos Indirectos e imprevistos	342.602,66	10,99%	71,38
Costos financieros	67.750,10	2,17%	14,11
<b>TOTAL</b>	<b>3.114.587,36</b>	<b>100,0%</b>	<b>591,28</b>

\* COS PLANTA BAJA: COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote  
 \*\* COS TOTAL: COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.

**ANEXO 2. Cronograma valorado**

CRONOGRAMA VALORADO	Cabida	Etapas del proyecto	2	plazo de inicio de obras	3 meses	etapa	1	24 u
	48 u	casas a construir por etapa	24	plazo de liquidación y cierre proyecto	3 meses	etapa	2	24 u
PROYECTO		plazo de construcción	28 meses	plazo de urbanización por etapa	4 meses			
		plazo de cada etapa	14 meses	Obras de conjunto por etapa	2 meses			

COSTOS	%	TOTAL	AÑO 1				AÑO 2				AÑO 3			
			TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4	TRIMESTRE 5	TRIMESTRE 6	TRIMESTRE 7	TRIMESTRE 8	TRIMESTRE 9	TRIMESTRE 10	TRIMESTRE 11	TRIMESTRE 12
INFRAESTRUCTURA	11,72%	\$ 365.200,00	45.650,00	136.950,00	0,00	0,00	0,00	91.300,00	91.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
COSTO DIRECTO VIVIENDAS	55,63%	\$ 1.732.800,00	0,00	185.657,14	185.657,14	185.657,14	185.657,14	185.657,14	185.657,14	185.657,14	185.657,14	185.657,14	185.657,14	61.885,71
OBRAS CONJUNTO	1,34%	\$ 41.814,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.907,30	0,00	0,00	0,00	10.453,65	10.453,65	0,00
COSTOS INDIRECTOS	10,14%	\$ 315.994,06	33.856,51	33.856,51	33.856,51	33.856,51	33.856,51	33.856,51	33.856,51	33.856,51	33.856,51	11.285,50	0,00	0,00
IMPREVISTOS	0,85%	\$ 26.608,59	950,31	2.850,92	2.850,92	2.850,92	2.850,92	2.850,92	2.850,92	2.850,92	2.850,92	2.850,92	2.850,92	0,00
FINANCIEROS	2,17%	\$ 67.750,10												
<b>TOTAL (SIN TERRENO)</b>	<b>82%</b>	<b>\$ 2.550.167,36</b>	<b>80.456,81</b>	<b>359.314,57</b>	<b>222.364,57</b>	<b>222.364,57</b>	<b>222.364,57</b>	<b>334.571,87</b>	<b>313.664,57</b>	<b>222.364,57</b>	<b>222.364,57</b>	<b>210.247,22</b>	<b>72.339,36</b>	<b>0,00</b>

COSTO TERRENO	18,12%	\$ 564.420,00
<b>TOTAL PROYECTO</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 3.114.587,36</b>

plazo de construcción	28 meses
plazo de cada etapa	14 meses
plazo de inicio de obras	3 meses
plazo de liquidación y cierre proyecto	3 meses
plazo de urbanización por etapa	4 meses
plazo obras de conjunto por etapa	2 meses

**ANEXO 3. Ingresos por ventas**

INGRESOS VENTAS	Cabida	Etapas del proyecto	2
	48 u	casas a construir por etapa	24 u
PROYECTO		plazo de construcción	28 meses
		plazo de cada etapa	14 meses

etapa	1	24 u
etapa	2	24 u

POLÍTICA DE VENTAS	
Absorción casas en el mercado por mes	1,71
Reserva de unidades habitacionales	5,00%
Entrada de unidades habitacionales	10,00%
Créditos Hipotecarios	85,00%
Bono Miduvi	0,00%
	100,00%

Ventas totales	\$ 3.360.000
Ventas solamente casas	\$ 3.360.000
Mes de inicio ventas (siempre a partir de UNO)	3 mes
Plazo trámite de crédito hipotecario	3 meses
Comisión sobre ventas	2%
<b>PRECIO PROMEDIO DE LAS CASAS</b>	<b>\$ 70.000</b>

Vivienda VIS	40.000
Vivienda VIP	70.000
Valor Bono	4.000

Número de casas de vivienda social	0
Número de bonos del Miduvi	0
Total bonos por recibir	0

parqueaderos unidades	48
precio parqueaderos	0
absorción de parqueaderos por mes	1,71

VENTAS	%	TOTAL	AÑO 1				AÑO 2				AÑO 3				
			TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4	TRIMESTRE 5	TRIMESTRE 6	TRIMESTRE 7	TRIMESTRE 8	TRIMESTRE 9	TRIMESTRE 10	TRIMESTRE 11	TRIMESTRE 12	
RESERVA DE CASA	5%	\$ 168.000,00	6.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	0	0
ENTRADA PARA CASAS	10%	\$ 336.000,00	0	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	12.000	0
CRÉDITOS HIPOTECARIOS	85%	\$ 2.856.000,00	0	0	0	0	0	952.000	476.000	0	0	0	0	1.428.000	0
BONOS DEL MIDUVI	0,00%	\$ 0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PARQUEADEROS		\$ 0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>\$ 3.360.000,00</b>	<b>6.000</b>	<b>54.000</b>	<b>54.000</b>	<b>54.000</b>	<b>54.000</b>	<b>1.006.000</b>	<b>530.000</b>	<b>54.000</b>	<b>54.000</b>	<b>54.000</b>	<b>54.000</b>	<b>1.440.000</b>	<b>0</b>

**CAPÍTULO VIII**  
**BIBLIOGRAFÍA**

## 8. BIBLIOGRAFÍA

- Banco Central del Ecuador. Previsiones Macroeconómicas del Ecuador 2015 - 2018.  
Internet. [www.https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorReal/Previsiones/PIB/PresentPrev2015.pdf](https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorReal/Previsiones/PIB/PresentPrev2015.pdf). Acceso: (30/05/2017).
- Cámara Transporte Urbano de Quito. Rutas. Internet.  
<http://www.camaratransportequito.com.ec/buscador-de-rutas/>. Acceso: (27/06/2017)
- El Comercio. El riesgo país aumentó tras el resultado electoral del 2 de abril.  
Internet. <http://www.elcomercio.com/actualidad/riesgo-pais-crecimiento-resultado-electoral.html>. Acceso (02/06/2017)
- Ecuavisa. Riesgo país de Ecuador se reduce, pero sigue como uno de los más altos de región. Internet.  
<http://www.ecuavisa.com/articulo/noticias/economia/230071-riesgo-pais-ecuador-se-reduce-sigue-como-uno-mas-altos-region>. Acceso(02/06/2017)
- El Universo. Banco Central de Ecuador prevé PIB al alza en 2017.  
Internet. <http://www.eluniverso.com/noticias/2016/12/30/nota/5974327/bce-preve-pib-alza-ano-entrante>. Acceso: (30/05/2017).
- El telégrafo. La economía ecuatoriana crecerá 1.42% en 2017. Internet.  
<http://www.itelegrafo.com.ec/noticias/economia/8/la-economia-ecuatoriana-crecera-1-42-en-2017-segun-bce>. Acceso (31/05/2017)
- EPMAPS. Gerencia Técnica de Infraestructura. Internet.  
[http://www.aguaquito.gob.ec/downloads/obras\\_abril\\_2016.pdf](http://www.aguaquito.gob.ec/downloads/obras_abril_2016.pdf). Acceso(26/06/2017)
- EPMAPS. Memoria de sostenibilidad. Internet.  
[https://www.aguaquito.gob.ec/downloads/InformesGestion/memoria\\_de\\_sostenibilidad\\_2015\\_web.pdf](https://www.aguaquito.gob.ec/downloads/InformesGestion/memoria_de_sostenibilidad_2015_web.pdf). Acceso(26/06/2017)
- EEQ. Servicios. Internet. <https://www.eeq.com.ec:8443/>. Acceso(26/06/2017)
- Ernesto Gamboa & Asociados. Intención de compra de vivienda.  
<https://www.ernestogamboa.com/images/pdfs/publicaciones/revista-inmobiliaria/Inmobilia-41.pdf>. Acceso: (11/07/2017)

- Gestión Economía y Sociedad. Sector de la construcción no recobra el pulso. Internet. <http://www.revistagestion.ec/?p=23310>. Acceso(31/05/2017)
- Gridcon. Estudios de mercado. Internet. <http://velox-marketing.com/gridcon/estudios-de-mercado/>. Acceso(11/07/2017)
- INEC. Población y demografía. Internet. <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/censo-de-poblacion-y-vivienda/>. Acceso: (09/07/2017)
- INEC. Población y demografía. Internet. <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/04/PROYECTO-PROGRAMA-NACIONAL-DE-VIVIENDA-SOCIAL-9nov-1.pdf>. Acceso: (10/07/2017)
- Líderes. PIB. Internet. <http://www.revistalideres.ec/tag/pib>. Acceso (31/05/2017).
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Informe Nacional del Ecuador. Internet. [http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/Informe-Pais-Ecuador-Enero-2016\\_vf.pdf](http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/Informe-Pais-Ecuador-Enero-2016_vf.pdf) Acceso: (09/07/2017)
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Programa Nacional de Vivienda Social. Internet. <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/04/PROYECTO-PROGRAMA-NACIONAL-DE-VIVIENDA-SOCIAL-9nov-1.pdf>. Acceso(11/07/2017)
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Programa Nacional de Vivienda Social. Internet. <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/04/PROYECTO-PROGRAMA-NACIONAL-DE-VIVIENDA-SOCIAL-9nov-1.pdf>. Acceso(11/07/2017)
- Mundo Constructor. El sector de la construcción en un difícil 2016. Internet. <http://www.mundoconstructor.com.ec/construccion/comercial/544-el-sector-de-la-construccion-en-un-dif%C3%ADcil-2016.html>. Acceso (31/05/2017).
- Museo Botánico. Seminario de Investigación. Internet. <https://es.slideshare.net/guest961cc1/sitio-contexto>. Acceso(23/06/2017)

- Quito Alcaldía. Administraciones zonales y parroquias. Internet.  
[http://sthv.quito.gob.ec/index.php?option=com\\_content&view=article&id=28](http://sthv.quito.gob.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=28)  
Acceso (01/06/2017)
- Quito Alcaldía. Organización comunitaria clave para seguridad de Colinas del Norte. Internet.  
[http://noticiasquito.gob.ec/index.php?module=Noticias&func=news\\_user\\_view&id=26439&umt=Organizaci%F3n%20comunitaria%20clave%20para%20seguridad%20de%20Colinas%20del%20Norte](http://noticiasquito.gob.ec/index.php?module=Noticias&func=news_user_view&id=26439&umt=Organizaci%F3n%20comunitaria%20clave%20para%20seguridad%20de%20Colinas%20del%20Norte). Acceso(27/06/2017)
- Secretaria de movilidad. Intracantonal Urbano. Internet.  
<http://www.secretariademovilidad.quito.gob.ec/index.php/component/content/article.html?id=145>. Acceso: (27/06/2017)