



ESCUELA SUPERIOR  
POLITÉCNICA DEL LITORAL



**INSTITUTO DE CIENCIAS HUMANÍSTICAS Y  
ECONÓMICAS**

PROYECTO DE GRADO

PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE:

**Ingeniero Comercial Con Mención en Gestión  
Empresarial**

**Especialización Comercio Exterior y Marketing**

**"PROYECTO DE INVERSIÓN PARA LA  
IMPLEMENTACIÓN DE UNA PROMOTORA  
INMOBILIARIA: PARAÍSO DEL MAR"**

**AUTORES:**

**Cindy Margarita Núñez del Arco Fernández**

**Diana Gabriela Gómez Tovar**

**DIRECTOR**

**Ing. Marco Tulio Mejía**

**Guayaquil - Ecuador**

**2006**

# **AGRADECIMIENTOS**

*Agradezco en primer lugar a Dios por haberme otorgado Salud, fortaleza y sabiduría para poder culminar mi carrera universitaria. A mis padres que han sido mi guía y mi apoyo en todo momento, y los pilares de mi vida. A mi madrina Anita por haber estado a mi lado en los momentos más difíciles. A todos los profesores que contribuyeron en mi formación profesional, en particular a mi director de tesis,*

*Ing. Marco Tulio Mejía, por su tiempo y paciencia en transmitirme sus conocimientos. A todas aquellas personas que colaboraron con la realización de este proyecto, especialmente a la Ing. Tania Abad de Núñez del Arco por su tiempo y experiencia compartida. Agradezco a toda mi familia y amigos por apoyarme siempre.*

***Diana Gabriela Gómez Tovar***

*A mi Dios, por ser la luz de mi camino y darme la fuerza para lograr esta meta. A mis padres por darme la vida y ser mi inspiración. A mi esposo por ser mi apoyo de todos los días y comprenderme en los momentos difíciles. A mi hermana Tania, por su ayuda incondicional para la consecución de este logro.*

*A todos los profesores que supieron guiarme a lo largo de mi carrera universitaria, en especial al Ing. Marco Tulio Mejía, Director de este Proyecto.*

**Cindy Núñez del Arco Fernández**

# **DEDICATORIAS**

*Dedico este logro a mis padres porque gracias a su amor, dedicación y enseñanzas hoy culmino mis estudios universitarios con éxito. A mi querida abuelita Victoria que aunque ya no está conmigo la llevo siempre presente en mi memoria.*

**Diana Gabriela Gómez Tovar**

*A mi Padre, quien ha sido y seguirá siendo mi ejemplo a seguir. A mi madre quien me llenó de amor y coraje para ser lo que soy.*

*A mi esposo Andrés, quien con su amor y comprensión me ayudó a lograr esta meta.*

***Cindy Núñez del Arco Fernández***

## TRIBUNAL DE GRADUACIÓN

---

Ing. Oscar Mendoza M.  
**Presidente del Tribunal**

---

Ing. Marco Tulio Mejía  
**Director de Tesis**

---

Ing. Ivonne Moreno  
**Vocal Principal**

---

Econ. Daniel Lemus  
**Vocal Principal**



## DECLARACIÓN EXPRESA

“La responsabilidad del contenido de este Proyecto de Grado, nos corresponde exclusivamente; y el patrimonio intelectual del mismo a la ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL”.

---

Cindy Núñez del Arco Fernández

---

Diana Gómez Tovar

## INDICE GENERAL

	<b>Pag.</b>
<b>AGRADECIMIENTOS</b>	2
<b>DEDICATORIAS</b>	5
<b>TRIBUNAL DE GRADUACIÓN</b>	8
<b>DECLARACIÓN EXPRESA</b>	9
<b>INDICE GENERAL</b>	10
<b>INTRODUCCIÓN</b>	15
<b>CAPUTILO I: EL MERCADO INMOBILIARIO</b>	16
1.1 Definición y Descripción del proyecto	16
1.2 Justificación del Proyecto	17
1.3 Objetivos de su realización	19
1.4 Factores Externos del proyecto	19
1.5 Negocio Principal (Core Business)	23
1.6 Análisis del Mercado Inmobiliario	24
<b>CAPITULO II: ESTUDIO DE MERCADEO</b>	26
2.1 Definición del Producto	26
2.1.1 Misión	26
2.1.2 Visión	26
2.2 Determinación de la Oferta	27

2.3	Análisis de la Demanda	34
2.3.1	Análisis del Consumidor: Encuesta Nro. 1	36
2.4	Análisis FODA	47
2.5	Análisis de las 4 P del Marketing	49
2.5.1	Producto	49
2.5.2	Precio	51
2.5.3	Plaza	53
2.5.4	Promoción (Publicidad)	53
2.6	Matriz de Porter	59
2.6.1	Competidores Potenciales	60
2.6.2	Competidores Actuales	60
2.6.3	Sustitutos	61
2.6.4	Proveedores	61
2.7	Matriz de Posicionamiento: Precio vs Calidad	63
2.8	Matriz Importancia Resultados	64
2.9	Modelo de Implicación FCB	66
<b>CAPITULO III: ESTUDIO TECNICO</b>		<b>67</b>
3.1	Localización	67
3.2	Análisis del uso del suelo para la construcción de viviendas	69
3.2.1	Medio Físico	69
3.2.2	Topografía	70
3.2.3	Suelo	70
3.3	Urbanización	71
3.4	Requisitos para la construcción de la Península de Santa Elena	72

3.4	Requisitos para la construcción en la Península de Santa Elena	72
3.4.1	Documentos para la construcción	72
3.4.2	Documentos para la urbanización	73
3.4.3	Trámites legales	73
3.5	Implementación de Servicios Básicos	75
3.5.1	Sistema de Agua Potable	75
3.5.2	Sistema de Agua Servidas	75
3.5.3	Sistema de Agua Lluvias	76
3.5.4	Red de Distribución Eléctrica y Alumbrado Público	77
3.6	Densidad Poblacional del Proyecto	77
3.7	Modelos de Viviendas	77
3.8	Especificaciones Técnicas	82
<b>CAPITULO IV: ESTUDIO TECNICO</b>		<b>85</b>
4.1	Introducción	85
4.2	Supuestos del Estudio Financiero	85
4.3	Inversión	87
4.3.1	Escenario de Inversión sin Financiamiento	87
4.3.2	Escenario de Inversión con Financiamiento	88
4.4	Costos	89
4.4.1	Costos de Urbanización	89
4.4.2	Costos de Construcción	90
4.4.3	Otros Costos	91
4.5	Precios	91
4.6	Ingresos	90

4.6	Ingresos	92
4.7	Financiamiento	93
4.8	Flujo de Caja, VAN y TIR	95
4.9	Análisis de Sensibilidad	99
4.10	Balance General	104
4.11	Estado de Resultados	106
	4.11.1 Estado de Resultados sin financiamiento	106
	4.11.2 Estado de Resultados con financiamiento	107
4.12	Estudio Administrativo	108
	4.12.1 Reclutamiento y Selección	109
	4.12.2 Estructura Organizacional	110
	4.12.3 Perfil y descripción de Cargos del Personal	113
<b>CAPITULO V: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL</b>		<b>120</b>
5.1	Antecedentes	120
5.2	Objetivos del Estudio de Impacto Ambiental	120
5.3	Marco Legal de Referencia	121
5.4	Determinación del área de Influencia	123
5.5	Impactos Positivos	124
5.6	Impactos Negativos	124
	5.6.1 Fase de Construcción	126
	5.6.2 Fase de Funcionamiento	130
5.7	Ruidos	130
	5.7.1 Niveles máximos de ruido permisible según el uso del Suelo	131

5.7.2	Niveles de presión sonoras máximos para vehículos	132
5.8	Plan de Manejo Ambiental	133
5.8.1	Resultados Esperados	133
	<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	135
	<b>ANEXOS</b>	137
	<b>BIBLIOGRAFIA</b>	178

## INTRODUCCIÓN

El presente proyecto muestra la posibilidad de implementar una Promotora Inmobiliaria llamada “Paraíso del Mar”, la misma que será la intermediaria entre las diferentes constructoras existentes en el mercado inmobiliario, las instituciones financieras y los clientes que deseen adquirir un bien inmueble. Por tal motivo, en el desarrollo de este proyecto se contempla la elaboración de la primera urbanización con la que ésta iniciaría sus funciones, para lo cual se han realizado los estudios correspondientes que determinan la factibilidad de este proyecto.

Es importante señalar que el primer producto que lanzará al mercado esta promotora inmobiliaria será una urbanización privada que se localizará en la Península de Santa Elena en la denominada Ruta del Sol, la cual tendrá el nombre de Paraíso del Mar.

Posterior a la elaboración de ésta ciudadela se continuará con la implementación de nuevas urbanizaciones con similares características localizadas en distintos sectores del país.