
ESCUELA SUPERIOR
POLITÉCNICA DEL LITORAL
FACULTAD DE CIENCIAS
HUMANÍSTICAS Y ECONÓMICAS

“PROYECTO DE INVERSIÓN PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UNA PROMOTORA INMOBILIARIA: PARAÍSO DEL MAR”

DIANA GÓMEZ TOVAR

CINDY NÚÑEZ DEL ARCO FERNÁNDEZ

INTRODUCCIÓN

FINALIDAD

- Implementación de una Promotora Inmobiliaria llamada “Paraíso del Mar”

Intermediaria entre:

- ✓ Constructoras
- ✓ Instituciones financieras
- ✓ Clientes

INTRODUCCIÓN

- **Primer producto de lanzamiento:**
  - ✓ Urbanización privada
  - ✓ Localizada en la Ruta del Sol
  - ✓ Denominada:

"PARAÍSO DEL MAR"

EL MERCADO INMOBILIARIO

DEFINICIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO

- Promotora de venta de viviendas
  Segmento de Mercado: medio y medio alto

- Paraíso del Mar contará con:
  - ✓ 200 viviendas
  - ✓ 2 Modelos de villa:
  - ✓ Club Privado

EL MERCADO INMOBILIARIO

JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

- Alto interés por la compra de villas vacacionales en la Península de Santa Elena
- Incremento de la oferta de viviendas
  Disminución del precio
- Fortalecimiento del turismo en la zona
- Creación de fuentes de empleo

EL MERCADO INMOBILIARIO

OBJETIVO DE SU REALIZACIÓN

- Maximización de la rentabilidad asociada a la venta de viviendas vacacionales.

EL MERCADO INMOBILIARIO

FACTORES EXTERNOS

- Localización
- Influencia en la sociedad
- Situación macroeconómica: tasas de interés

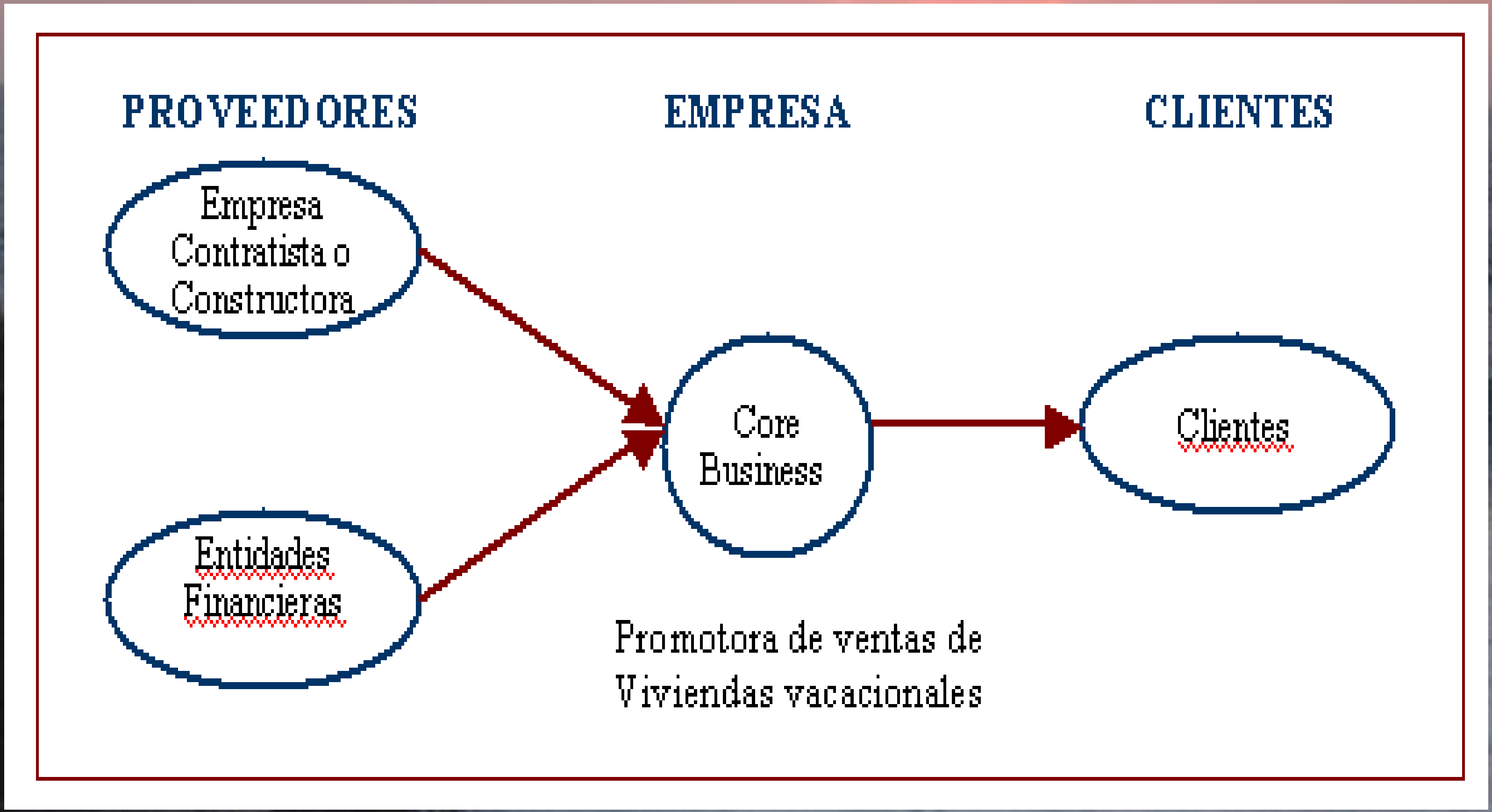
EL MERCADO INMOBILIARIO

TASAS DE INTERÉS

INST. FINANCIERA	TASA DE INTERÉS (10 AÑOS PLAZO)
BANCO PACÍFICO	9,00%
PRODUBANCO	9,00%
PICHINCHA	12,05%
BOLIVARIANO	10.50%
AMAZONAS	12,44%
GUAYAQUIL	8,00%

EL MERCADO INMOBILIARIO

NEGOCIO PRINCIPAL



EL MERCADO INMOBILIARIO

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

URBANIZACIÓN	FASE DE CONSTRUCCIÓN	TIEMPO DE CONSTRUIDA	TOTAL VIVIENDAS POR CDLA.	NRO. VIVIENDAS VENDIDAS	PORCENTAJE VIVIENDAS VENDIDAS
Villa del mar	Total	3 años	230	228	99%
San Marino I	Total	8 años	85	85	100%
San Martino I	Total	7 años	77	77	100%
Villa Marina	1ra y 2da etapa de 3	2 años	344	250	73%
Ciudad Punta Carnero	1ra etapa de 5	1 ½ años	450	150	33%
Las Arenas	1ra etapa de 2	3 ½ años	120	90	75%
Carnero de Mar	1ra etapa	8 meses	3	1	33%

EL MERCADO INMOBILIARIO

PROCEDENCIA DE CLIENTES Y MOTIVO DE COMPRA

				PROCEDENCIA	
URBANIZACIÓN	EDAD PROMEDIO	MOTIVO DE COMPRA	%	LUGAR	PORCENTAJE
Villa del Mar	45	Inversión Patrimonio	5% 95%	Costa Sierra Extranjeros	78% 15% 7%
Villa Marina	38	Inversión Patrimonio	25% 75%	Costa Sierra Extranjeros	70% 20% 10%
Ciudad Punta Carnero	40	Inversión Patrimonio	28% 72%	Costa Sierra Extranjeros	83% 15% 2%
San Marino	40	Inversión Patrimonio	7% 93%	Costa Sierra Extranjeros	72% 24% 4%
San Martino	40	Inversión Patrimonio	6% 94%	Costa Sierra Extranjeros	65% 34% 1%

ESTUDIO DE MERCADEO

MISIÓN

- Brindar un lugar confortable y seguro donde las personas puedan disfrutar el tiempo libre durante todo el año, con características ideales para la distracción y el descanso.

ESTUDIO DE MERCADEO

VISIÓN

- Que todas las personas puedan acceder a una vivienda al pie del mar, saliendo de la rutina diaria y del ambiente agitado de la ciudad, además de gozar de comodidad y seguridad.

ESTUDIO DE MERCADEO

DETERMINACIÓN DE LA OFERTA

- Oferta Existente:
  - ✓ Conjunto Residencial Villa del Mar
  - ✓ Urbanización Ciudad Punta Carnero
  - ✓ Conjunto Residencial Carnero de Mar
  - ✓ Urbanización Las Arenas
  - ✓ Urbanización Villa Marina

ESTUDIO DE MERCADEO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

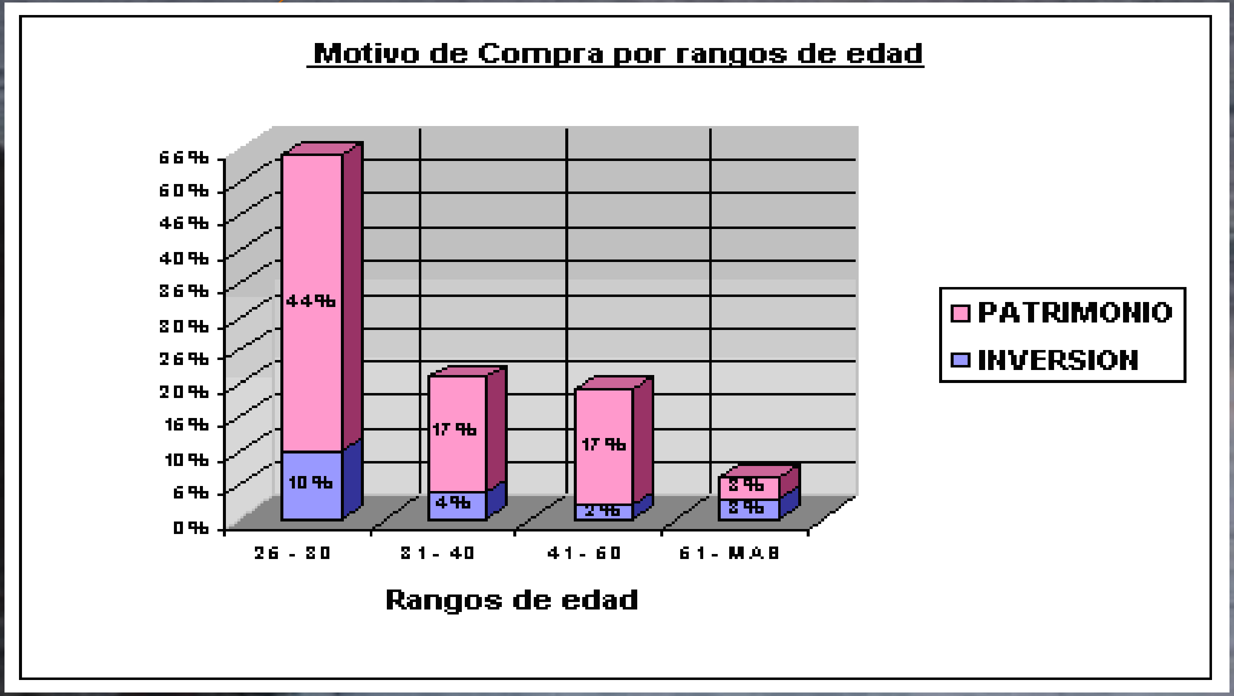
Determinación de la Muestra:

$$n = \frac{4pq}{e^2} = \frac{4(0.5)(0.5)}{0.05^2} = 400$$

ESTUDIO DE MERCADEO

MOTIVO DE COMPRA DE VIVIENDA

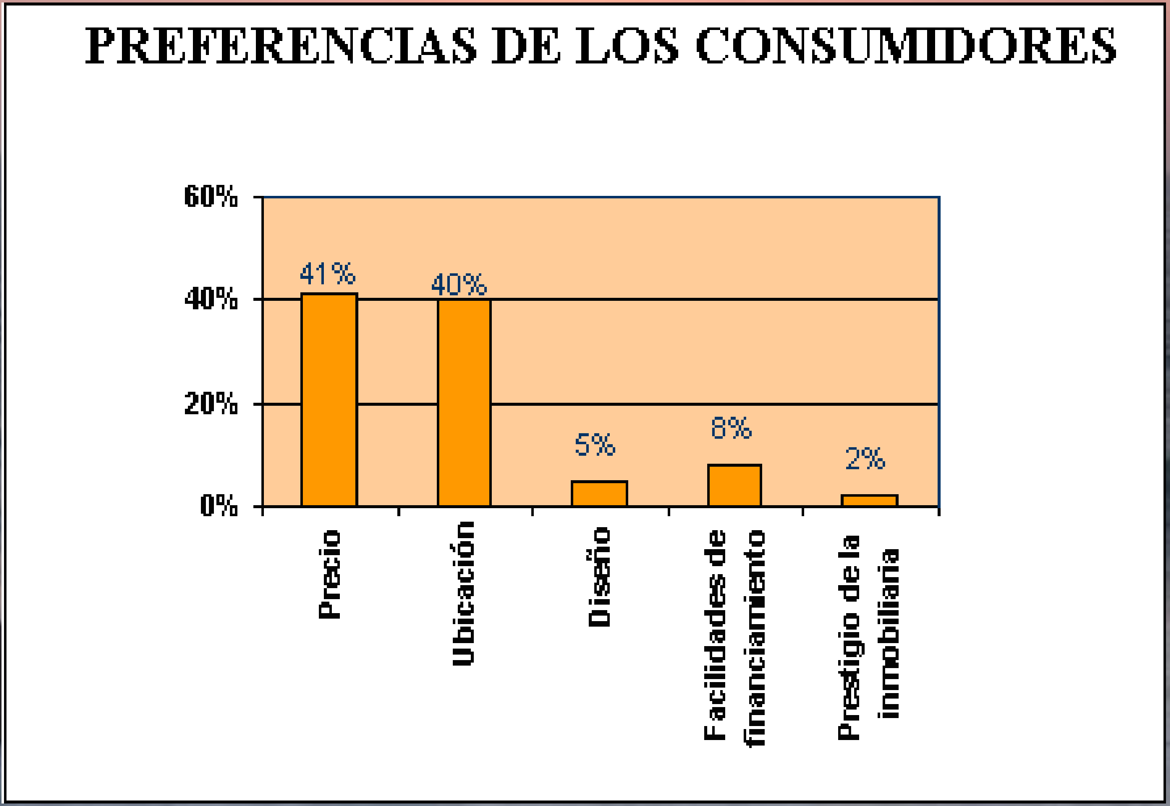
a) Patrimonio
b) Inversión



ESTUDIO DE MERCADEO

PREFERENCIAS DE LOS CONSUMIDORES

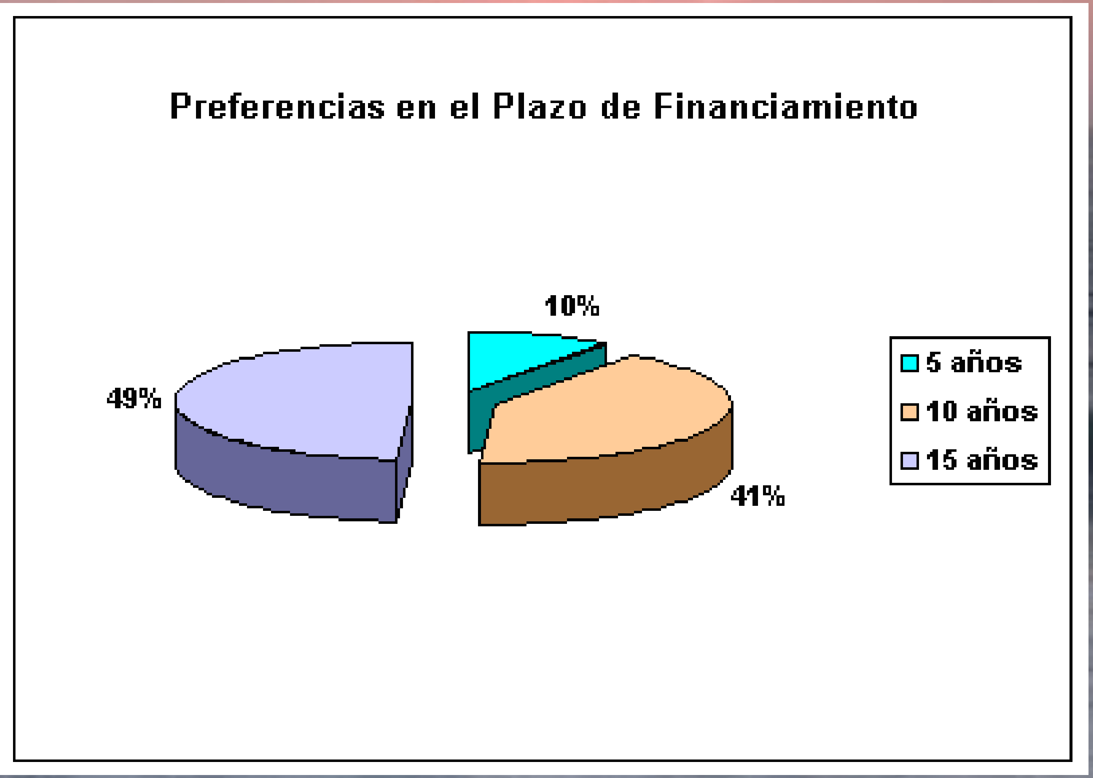
a) Precio
b) Ubicación
c) Diseño
d) Facilidades de Pago
e) Prestigio de la Inmobiliaria



ESTUDIO DE MERCADEO

PLAZOS DE FINANCIAMIENTO

a) 5 años
b) 10 años
c) 15 años

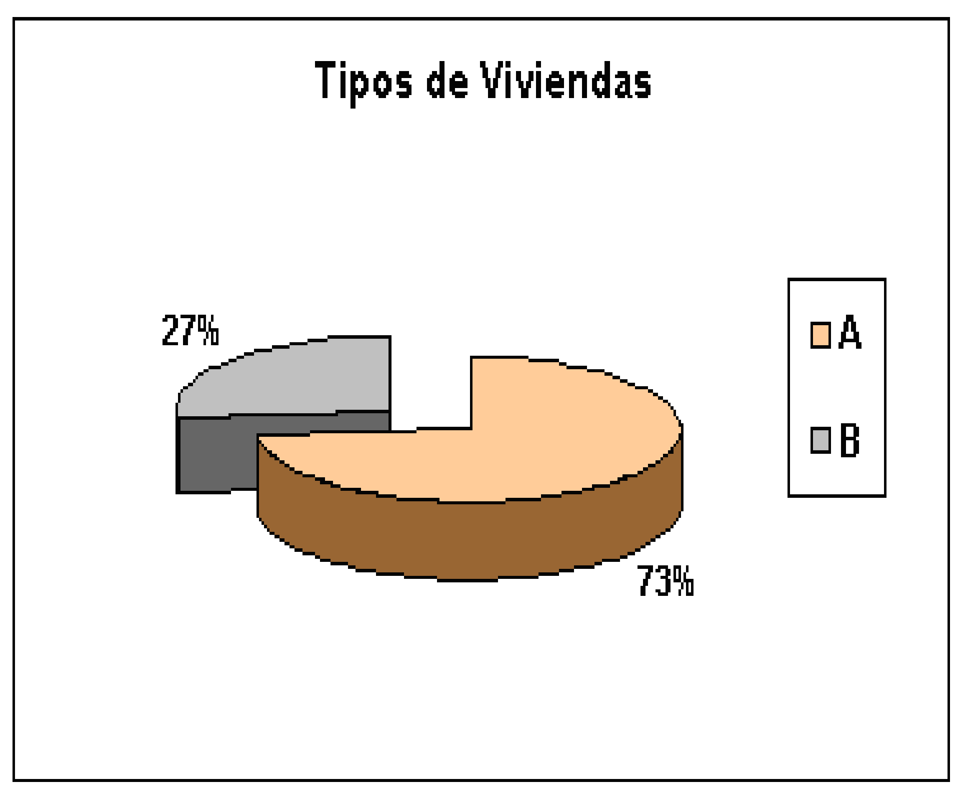


ESTUDIO DE MERCADEO

TIPOS DE VIVIENDAS

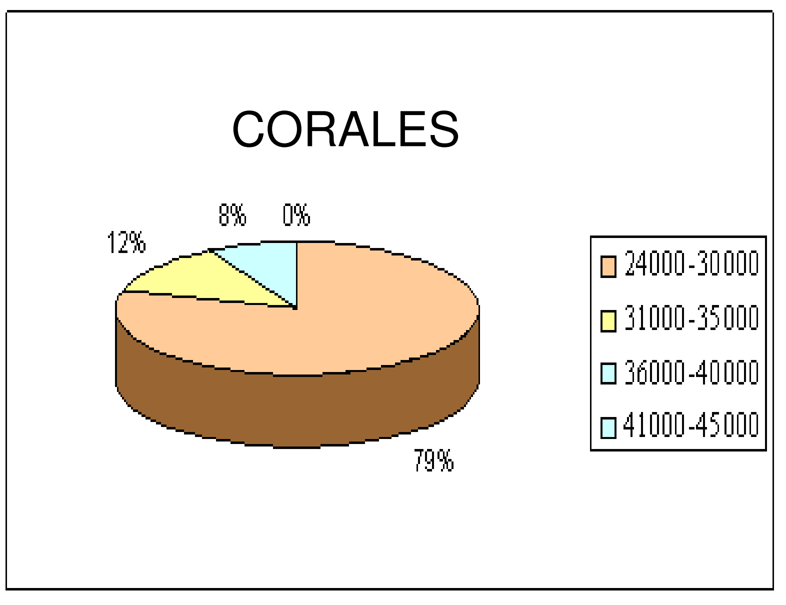
A) Dos plantas
3 dormitorios
2 baños

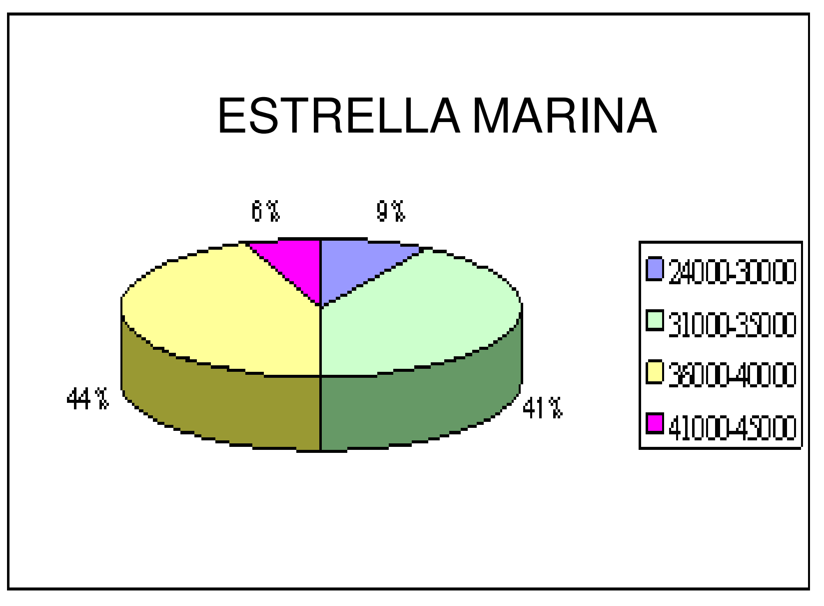
B) Una planta
2 dormitorios
1 baño



ESTUDIO DE MERCADEO

DISPONIBILIDAD A PAGAR

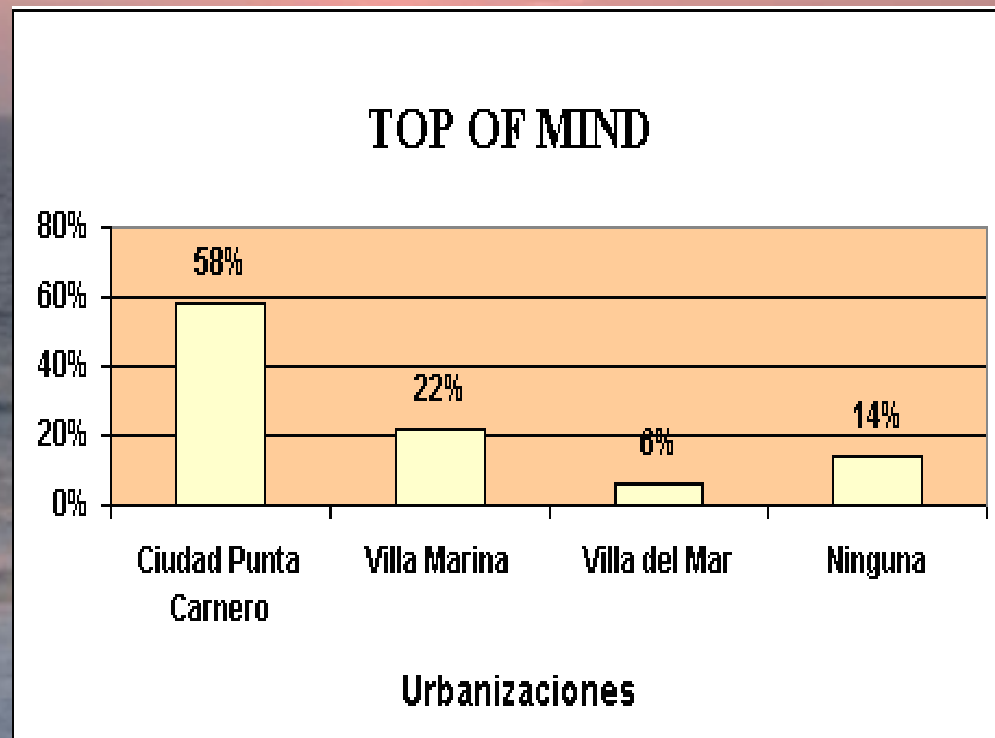




ESTUDIO DE MERCADEO

TOP OF MIND

a) Ciudad Punta Carnero
b) Villa Marina
c) Villa del Mar
d) Ninguna



ESTUDIO DE MERCADEO

ANÁLISIS FODA

- **Fortalezas**
  - ✓ Ubicación privilegiada
  - ✓ Club privado
  - ✓ Menores Precios
  - ✓ Mejores Acabados
  - ✓ Crédito directo en la entrada

ESTUDIO DE MERCADEO

ANÁLISIS FODA

- **Oportunidades**

  - ✓ Proyectos de este tipo en auge
  - ✓ Gran cantidad de personas que comprarían este tipo de vivienda

ESTUDIO DE MERCADEO

ANÁLISIS FODA

- **Debilidades**
  - ✓ Empresa sin reconocimiento de marca
  - ✓ Falta de cultura para uso de viviendas vacacionales a lo largo de todo el año
  - ✓ No constituyen una necesidad primaria, sino un lujo.

ESTUDIO DE MERCADEO

ANÁLISIS FODA

- **Amenazas**
  - ✓ Oferta de sustitutos
  - ✓ Entrada no controlada de nuevos competidores
  - ✓ Inestabilidad económica y política del Ecuador.
  - ✓ Fenómenos naturales en el sector.

ESTUDIO DE MERCADEO

ANÁLISIS DE LAS 4 P´S DEL MARKETING

- Producto
- Precio

Urbanización	Modelos	M2 de Const.	M2 de Terreno	Precio
Paraíso del Mar	Corales	60	100	$ 25.896
	Estrella Marina	72	100	$ 35.360
Ciudad Punta Carnero	Albatros	50	112,5	$ 24.500
	Gaviota	60	112,5	$ 27.500
Villa Marina	Velero	60	115,5	$ 24.000
	Catamarán	72	115,5	$ 36.000

ESTUDIO DE MERCADEO

ANÁLISIS DE LAS 4 P´S DEL MARKETING

- Plaza
- Promoción
    - ✓ Medios Escritos
    - ✓ Internet - Revista
    - ✓ Casa modelo

ESTUDIO DE MERCADEO

MATRIZ PORTER

- ✓ Empresas constructoras locales
- ✓ Alianzas estratégicas de empresas complementarias

Competidores Potenciales

Competencia Actual
Promotora Constructora Morocho y Promotora Etinar

Rivalidad entre Empresas existentes
Ciudad Punta Carnero, Villa Marina

Proveedores

- ✓ Entidades Financieras.
- ✓ Proveedores de servicios:
  - o Obra gris
  - o Acero y cemento
  - o Insumos especiales

Clientes

- ✓ Todas las personas mayores de 22 años que deseen adquirir una vivienda frente al mar.

Sustitutos

- ✓ Hoteles
- ✓ Oferta de casas usadas y arriendos.

ESTUDIO DE MERCADEO

MATRIZ IMPORTANCIA RESULTADOS

	Atributos	Paraíso del Mar	Villa Marina
1	Precio	10	8
2	Ubicación	10	8
3	Diseño	10	7
4	Facilidades de Pago	7	10
5	Efecto experiencia	1	10

ESTUDIO DE MERCADEO

MATRIZ IMPLICACIÓN FCB

IMPLICACIÓN	MODO INTELECTUAL	MODO EMOCIONAL
FUERTE	(RAZON, LÓGICA, HECHOS) (1) APRENDIZAJE (i,e,a)	(EMOCIONES, SENTIDOS, INTUICIÓN) (2) AFECTIVIDAD (e,i,a)
DÉBIL	(3) RUTINA (a,i,e)	(4) HEDONISMO (a,e,i)

i: Informo
e: Evalúo
a: Actúo

ESTUDIO TÉCNICO

- **LOCALIZACIÓN**

Playa	Distancia de Guayaquil
Salinas.	147 Kms.
Punta Carnero.	139 Kms.
Ballenita Punta Blanca	135 Kms. 152 Kms.
Capaes	141 Kms.
Ayangue	171 Kms.
Manglaralto Montañita	185 Kms. 189 Kms.
Olón	192 Kms.

ESTUDIO TÉCNICO

SUELO

USOS DE SUELO PARAÍSO DEL MAR		
DESCRIPCIÓN	**SEGÚN MUNICIPIO**	**PARAÍSO DEL MAR**
Viviendas	60%	20,100.00
Área de Circulación	20%	6,700.00
Áreas Verdes	20%	6,700.00
TOTAL	**100%**	**33,500.00**

ESTUDIO TÉCNICO

URBANIZACIÓN

- Levantamiento topográfico
- Trámites municipales
- Movimiento de Tierras
- Cerramiento
- Instalación de servicios básicos
- Construcción de aceras y calles, pavimentación,

ESTUDIO TÉCNICO

DENSIDAD POBLACIONAL DEL PROYECTO

Densidad	
Número de Viviendas:	200.00
No. Personas/Vivienda:	5.00
Total Densidad Proyecto:	**1,000.00**
Hectáreas Proyecto	3.35
Habitantes Por Hectárea	**298.51**

MODELOS

CORALES

- CORALES
  - ✓ 2 dormitorios
  - ✓ 1 baño
  - ✓ 1 planta

MODELOS

ESTRELLA MARINA

- **ESTRELLA MARINA**
  - ✓ 3 dormitorios
  - ✓ 2 baños
  - ✓ 2 plantas

PLANO URBANÍSTISCO

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES	
Estructura	Hormigón armado
Paredes	Bloques de mampostería
Instalaciones Eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones Hidráulicas	Bomba con tanque de presión
Cubierta	Steel Panel o similar
Pisos	Contrapiso hormigón simple
Aluminio	Anodizado, natural
Vidrios	Natural, claro
Closets	Sólo puertas (plasticloset)
Puerta Principal	Madera
Puerta Servicio	Metálica
Puertas Interiores	Madera (en dormitorios y baños)
Pintura Interior	Tipo Doméstica (Pinturas Unidas) o similar
Piezas Sanitarias	F.V. o Edesa, color blanco
Griferías	F.V. o Edesa, acabado cromo
Cerámica en Paredes	Cerámica 20x20, Italpisos (en baños y cocina)
Cerámica en Pisos	Cerámica 30x30, Italpisos (en toda la villa)
Lavandería	Lavarropa de granito
Lavadero de Cocina	Acero de un pozo (Teka o similar)

ACABADOS BÁSICOS

ACABADOS

TIPO "A"

COCINA	MESONES CON GRANITO
	AZULEJOS EN TODA LA COCINA
BAÑOS	AZULEJOS GRAIMAN O SIMILAR EN TODO EL BAÑO
CLOSETS	MDF EN CADA DORMITORIO
PISOS Y ESCALERA	CERÁMICA 30X30 GRAIMAN O SIMILAR
INSTALACIÓN AGUA	CISTERNA 2x1x1,50

ACABADOS

TIPO “B”

COCINA	ANAQUELES
BAÑOS	INODORO Y LAVAMANOS DE LUJO FV
	GRIFERÍA FV LUJO
PISOS	PORCELANATO
RASTRERAS	h= 10 cm. CERÁMICA
MOLDURAS	INTERSECCIÓN TUMBADO CON PAREDES
CLOSETS	MDF EN CADA DORMITORIO
ESCALERA	RECUBIERTA DE GRANITO
EXTERIOR	ADOQUINES
LAVANDERÍA	LAVA ROPA DE PORCELANA

ESTUDIO FINANCIERO

SUPUESTOS

- Escenario conservador (cambios en el mercado)
- Se tomó como base los costos de las Especificaciones Técnicas Generales.
- Año dividido:

✓ Temporada alta	Diciembre a Marzo Venta: 4 viviendas x vendedor
✓ Temporada baja	Abril a Noviembre Venta: 2 viviendas x vendedor

ESTUDIO FINANCIERO

SUPUESTOS

VENTAS PROMEDIO COMPETENCIA

CDLA.	PROMOTORA	NRO. DE VEND.	VTAS X VEND. MES PICO	VTAS X VEND. ME NORMAL
VILLA MARINA	ETINAR	7	7	3
CIUDAD PUNTA CARNERO	CM CONSTRUCCIONES	4	3	1
ARENAS	CONBAQUERIZO	3	5	2

ESTUDIO FINANCIERO

SUPUESTOS

Temporada alta:

CORALES 27%	ESTRELLA 73%
4	12
$ 94.847	$ 362.281

Temporada baja:

CORALES 27%	ESTRELLA 73%
2	6
$ 48.405	$ 184.489

Nota: Estudio Villa Marina Ventas 69% similares Estrella Marina y 31% a Corales.

ESTUDIO FINANCIERO

SUPUESTOS

Se realizará un convenio con alguna constructora, la cual cobrará entre un 6% a un 9% como comisión sobre el costo total de la obra.

Los desembolsos a la constructora: 30% de entrada y el 70% en cuotas mensuales hasta la entrega de la obra.

ESTUDIO FINANCIERO

Escenario con Financiamiento:

ACTIVO CORRIENTE		1.137.000,00
CAJA/ BANCOS	400.000,00	
INVENTARIO: TERRENO	737.000,00	
ACTIVO FIJO		35.800,00
OFICINA	30.000,00	
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	3.200,00	
MUEBLES Y EQUIPOS DE OFICINA	2.600,00	
TOTAL ACTIVO		**1.172.800,00**

Accionista 1: **Terreno ($737.0000)**

Accionista 2: **Dinero, oficina, equipos y muebles ($435.800)**

ESTUDIO FINANCIERO

Escenario con Financiamiento:

Política bancaria para estos créditos

Inversión inicial de al menos el 30% del costo total del proyecto.

COSTO TOTAL DEL PROYECTO	3.719.409,41
INVERSIÓN INICIAL PARAÍSO DEL MAR	1.172.800,00

ESTUDIO FINANCIERO

COSTOS

URBANIZACIÓN

COSTO M^2 DE TERRENO S/URB	COSTO M^2 DE URBANIZAR TERRENO	COSTO TOTAL TERRENO URBANIZADO	TOTAL M^2/VIVIENDAS	COSTO TOTAL TERRENO POR VILLA
$ 22	$ 35	$ 55	100	$ 5.500

Costos de competencia

URBANIZ.	CIUDAD PUNTA CARNERO	VILLA MARINA	LAS ARENAS	VILLA DEL MAR	TAOS	MEDIA
TERRENO ($/m2)	16	18	25	14	27	20

Ubicación y plusvalía

ESTUDIO FINANCIERO

COSTOS

CONSTRUCCIÓN

Costos de competencia

URBANIZ.	CIUDAD PUNTA CARNERO	VILLA MARINA	LAS ARENAS	VILLA DEL MAR	TAOS	MEDIA
CONSTRUCCIÓN [1] ($/m2)	175	140	170	155	135	155

Se incrementa 8% comisión.

$162 / m^2

ESTUDIO FINANCIERO

COSTOS

CONSTRUCCIÓN

COSTOS	CORALES (60M2)	ESTRELLA (72M2)
COSTO UNITARIO X CASA	$ 16.691,22	$ 18.635,22

Incluye: materiales, mano de obra, club y áreas verdes.

ESTUDIO FINANCIERO

COSTOS

<u>OTROS</u>

Publicidad	$47.300 x año
Operación	$16.000 x año
Sueldos y salarios	$104.300 x año

ESTUDIO FINANCIERO

PRECIOS

Diferirán por:

- Etapas
- Ubicación
- Modelos

PRECIO DE VENTA INICIAL DE LAS CASAS

TIPOS DE ACABADOS	CORALES	ESTRELLA MARINA
BÁSICOS	$ 24.202	$ 30.748

Precio de introducción en etapa de urbanización

ESTUDIO FINANCIERO

INGRESOS

Proyección de Ingresos

CORALES			
AÑO	RESERVADAS	CONSTRUIDAS	VTAS. A CONTABILIZAR
I	32	22	14
II	22	32	32
III			8
TOTAL	**54**	**54**	**54**

ESTRELLA MARINA "A"			
AÑO	RESERVADAS	CONSTRUIDAS	VTAS. A CONTABILIZAR
I	26	15	14
II	19	30	29
III			2
TOTAL	**45**	**45**	**45**

ESTRELLA MARINA "B"			
AÑO	RESERVADAS	CONSTRUIDAS	VTAS. A CONTABILIZAR
I	70	33	28
II	31	68	67
III			6
TOTAL	**101**	**101**	**101**

TOTAL	**200**

ESTUDIO FINANCIERO

FINANCIAMIENTO

PARA CLIENTES

- Reserva: $1.000
- Entrada: 40% del valor de la villa en pagos iguales a 6 meses sin intereses (En cuanto terminen de pagar la entrada, se les entregará la vivienda)
- Convenio con Instituciones Financieras
- Se realizará un previo análisis del perfil de crédito a cada cliente.

FLUJO DE CAJA

(CON FINANCIAMIENTO)

CONCEPTO	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3
	SEP-DIC	ENE-DIC	ENE-DIC	ENE-MAR
INGRESOS				
Venta de Corales		442.848,13	794.902,34	130.161,39
Venta de Estrella Marina		1.934.471,08	3.510.084,00	194.801,19
TOTAL DE INGRESOS		**2.377.319,21**	**4.304.986,35**	**324.962,58**
COSTOS				
Costo de Urbanización	-448.896,00	-299.264,00	-424.340,00	0,00
Costo de Construcción		-983.664,00	-1.281.484,80	0,00
Costo de Ventas		-144.386,11	-99.145,13	0,00
Costo de Operación		-16.038,27	-16.519,42	-5.671,67
TOTAL EGRESOS	**-448.896,00**	**-1.443.352,39**	**-1.821.489,35**	**-5.671,67**
Intereses		-27.291,67	-2.708,33	
Depreciación		-2.437,30	-2.437,30	-2.437,30
Utilidad Bruta		**904.237,86**	**2.478.351,36**	**316.853,61**
15% Participaciòn trabajadores		135.635,68	371.752,70	47.528,04
Utilidad antes de impuestos		768.602,18	2.106.598,66	269.325,57
Impuestos 25%		192.150,54	526.649,66	67.331,39
Utilidad /Pèrdida del Ejercicio		**576.451,63**	**1.579.948,99**	**201.994,17**
Depreciación		2.437,30	2.437,30	2.437,30
Inversión Inicial	-1.172.800,00			
Préstamo	400.000,00			
Amortización		-300.000,00	-100.000,00	
Capital de Operación	-795.025,31			
Recuperación de capital de operación				795.025,31
Valor de salvamento				26.881,10
FLUJO DE CAJA	**-2.016.721,31**	**278.888,93**	**1.482.386,29**	**1.026.337,89**
VAN	**76.250,62**			
Tasa de descuento	**13,38%**			
TIR	**15,55%**			

FLUJO DE CAJA

Rendimiento de Capital

$$re = rf + \beta(rm - rf)$$

$$re = [0.0467 + 0.84(0.088 - 0.0467)] + 0.0596$$

$$re = 0.1410$$

Costo Promedio Ponderado de Capital

$$ro = rd\ (D/V) + re\ (P/V)$$

$$ro = 0.12(400.000/1.172.800) + 0.1410(772.800/1.172.800)$$

$$ro = 0.1338$$

15.55% > 13.38%

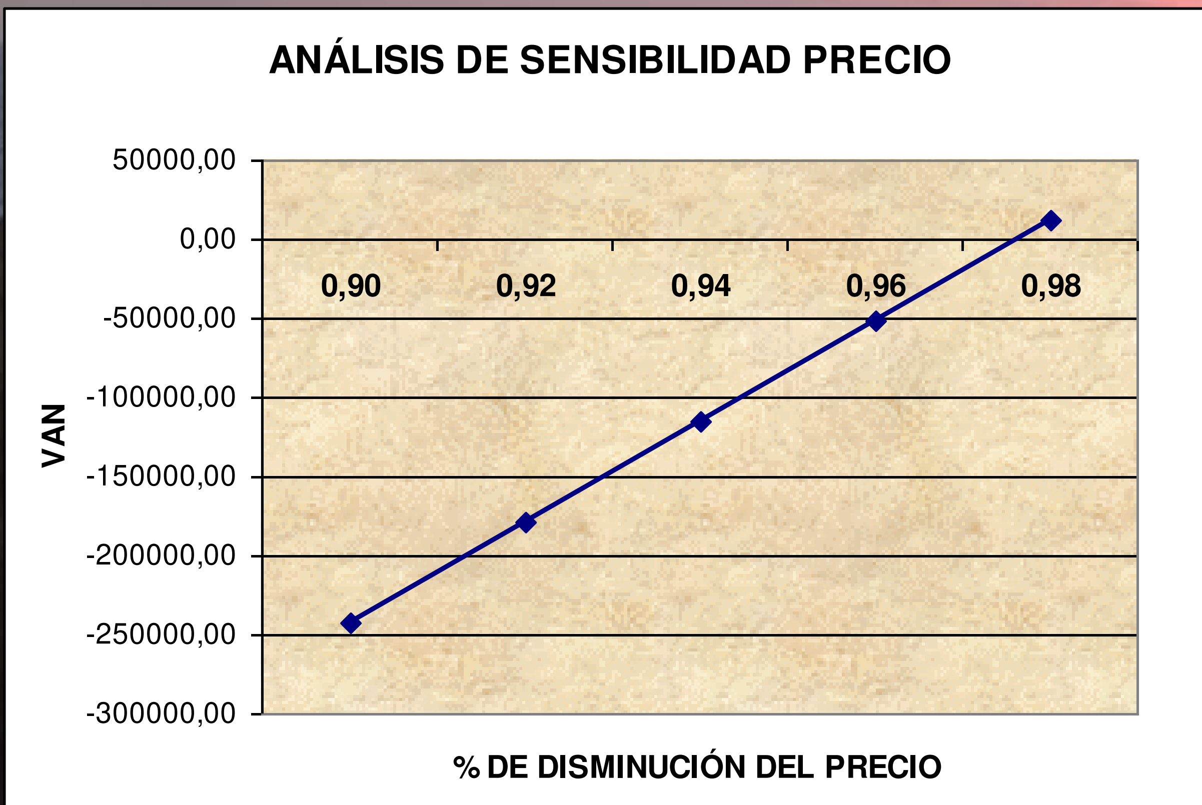
TIR > CCPP

B: de materiales de construcción del Libro: "Análisis de las Inversiones Estratégicas" de Werner Kelehöhn

ESTUDIO FINANCIERO

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

VAN vs PRECIOS

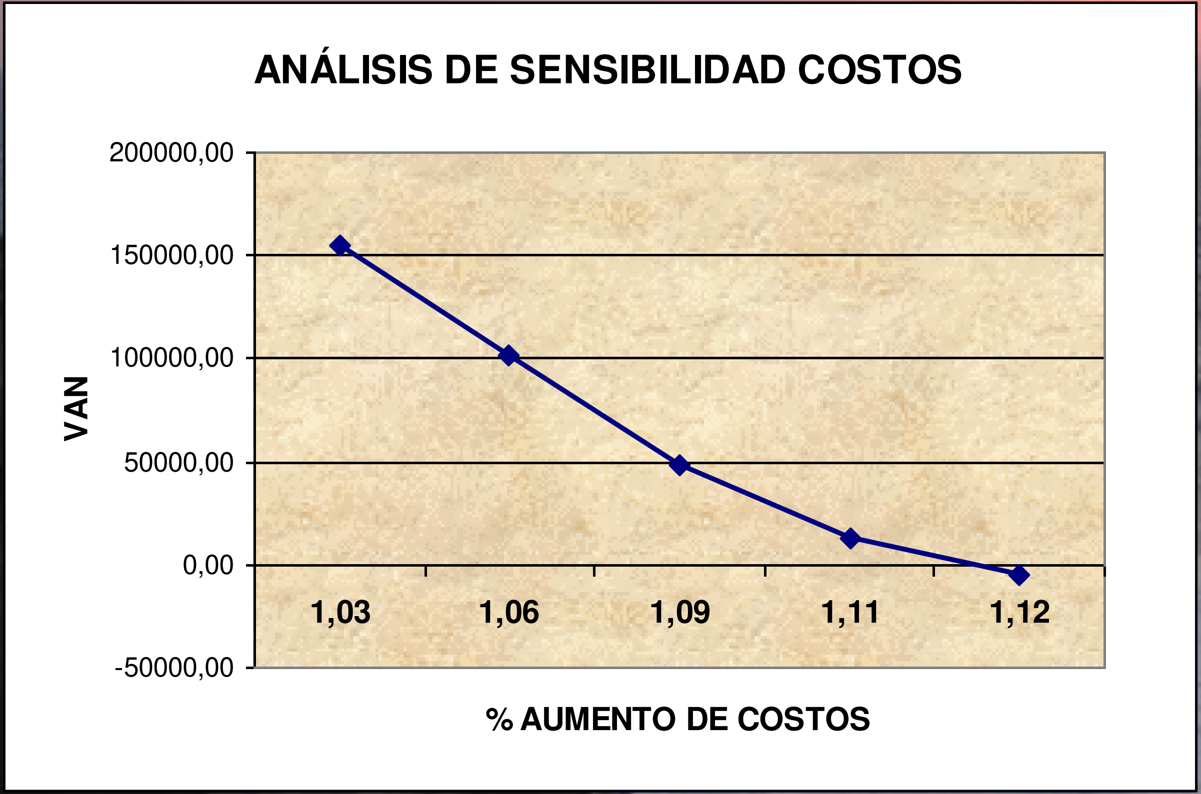


VAN	% de VARIACIÓN
-242452,83	0,90
-178712,14	0,92
-114971,45	0,94
-51230,76	0,96
12.509,93	0,98

ESTUDIO FINANCIERO

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

VAN vs COSTOS

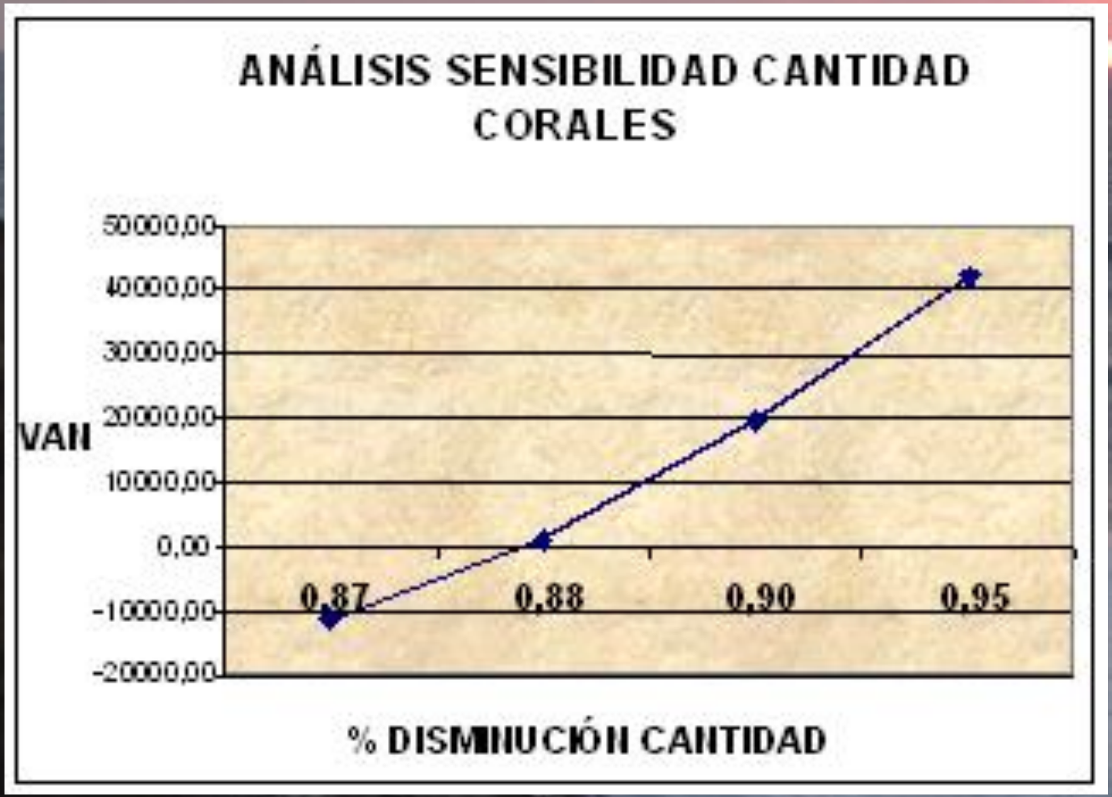


VAN	% DE VARIACIÓN
155232,67	1,03
101888,25	1,06
48543,82	1,09
12980,87	1,11
-4800,61	1,12

ESTUDIO FINANCIERO

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

VAN vs CANTIDAD CORALES

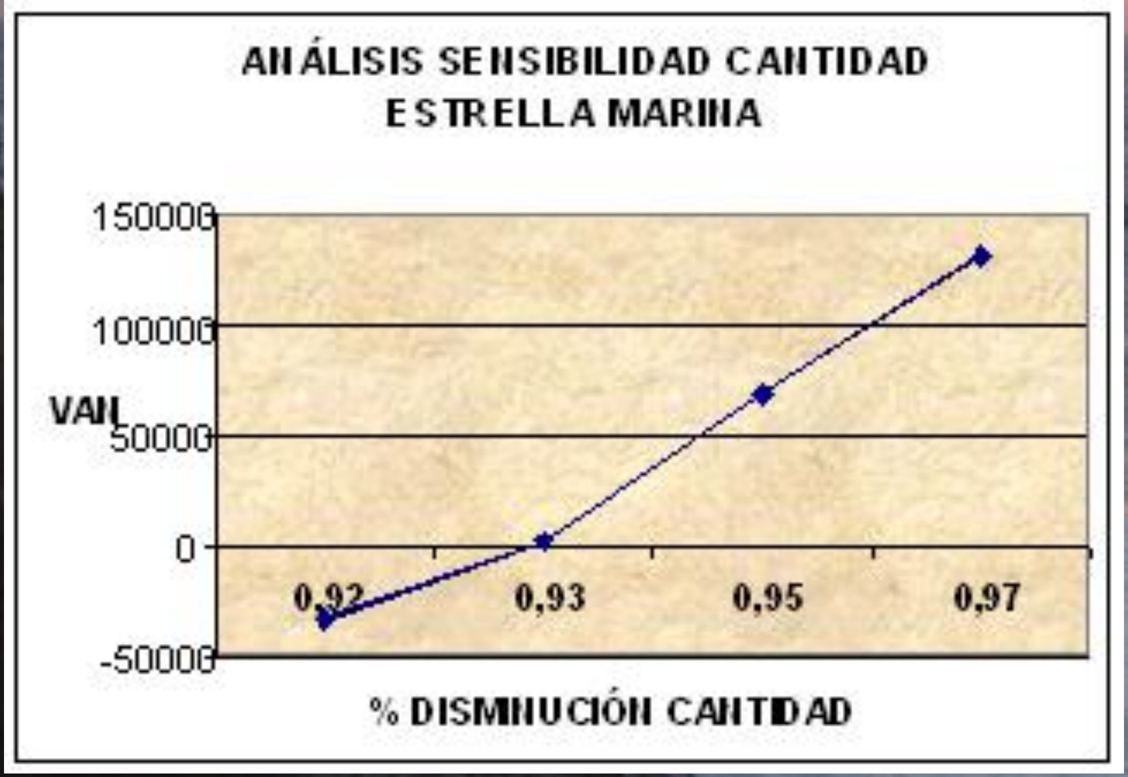


CORALES	
VAN	CANTIDAD
-11451,75	0,87
1416,53	0,88
19531,70	0,90
42299,99	0,95

ESTUDIO FINANCIERO

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

VAN vs CANTIDAD ESTRELLA MARINA



ESTRELLA MARINA	
VAN	CANTIDAD
-33689,9486	0,92
1903,91608	0,93
68343,1714	0,95
131288,649	0,97

ESTUDIO FINANCIERO

BALANCE GENERAL

ESTADO DE SITUACIÓN INICIAL (Con Financiamiento)			
PROMOTORA PARAÍSO DEL MAR			
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			$ 1.137.000,00
CAJA/ BANCOS	400.000,00		
INVENTARIO: TERRENO	737.000,00		
ACTIVO FIJO			
			$ 35.800,00
OFICINA	30.000,00		
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	3.200,00		
MUEBLES Y EQUIPOS DE OFICINA	2.600,00		
TOTAL ACTIVO			**$ 1.172.800,00**
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	1.172.800,00		
TOTAL PATRIMONIO			**$ 1.172.800,00**

ESTUDIO FINANCIERO

BALANCE GENERAL		
PROMOTORA PARAÍSO DEL MAR		
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008		
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		$ 3.496.575,60
CAJA/ BANCOS	3.162.603,70	
ANTICIPO CONSTRUCTORA	275.011,90	
INVENTARIO (TERRENO)	58.960,00	
ACTIVO FIJO		$ 29.909,86
OFICINA	30.000,00	
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	3.200,00	
MUEBLES Y EQUIPOS DE OFICINA	2.600,00	
(MENOS) DEPR. ACUMULADA ACT.FIJ(	-5.890,14	
TOTAL ACTIVO		**$ 3.526.485,46**
PASIVO		$ 878.230,71
ANTICIPO DE CLIENTES	215.210,77	
15% PART.TRABAJADORES	274.353,08	
25% I.RENTA	388.666,86	
PATRIMONIO		**$ 2.648.254,74**
CAPITAL SOCIAL	1.172.800,00	
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTERIOR	309.454,15	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	1.166.000,59	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**$ 3.526.485,46**

ESTUDIO FINANCIERO

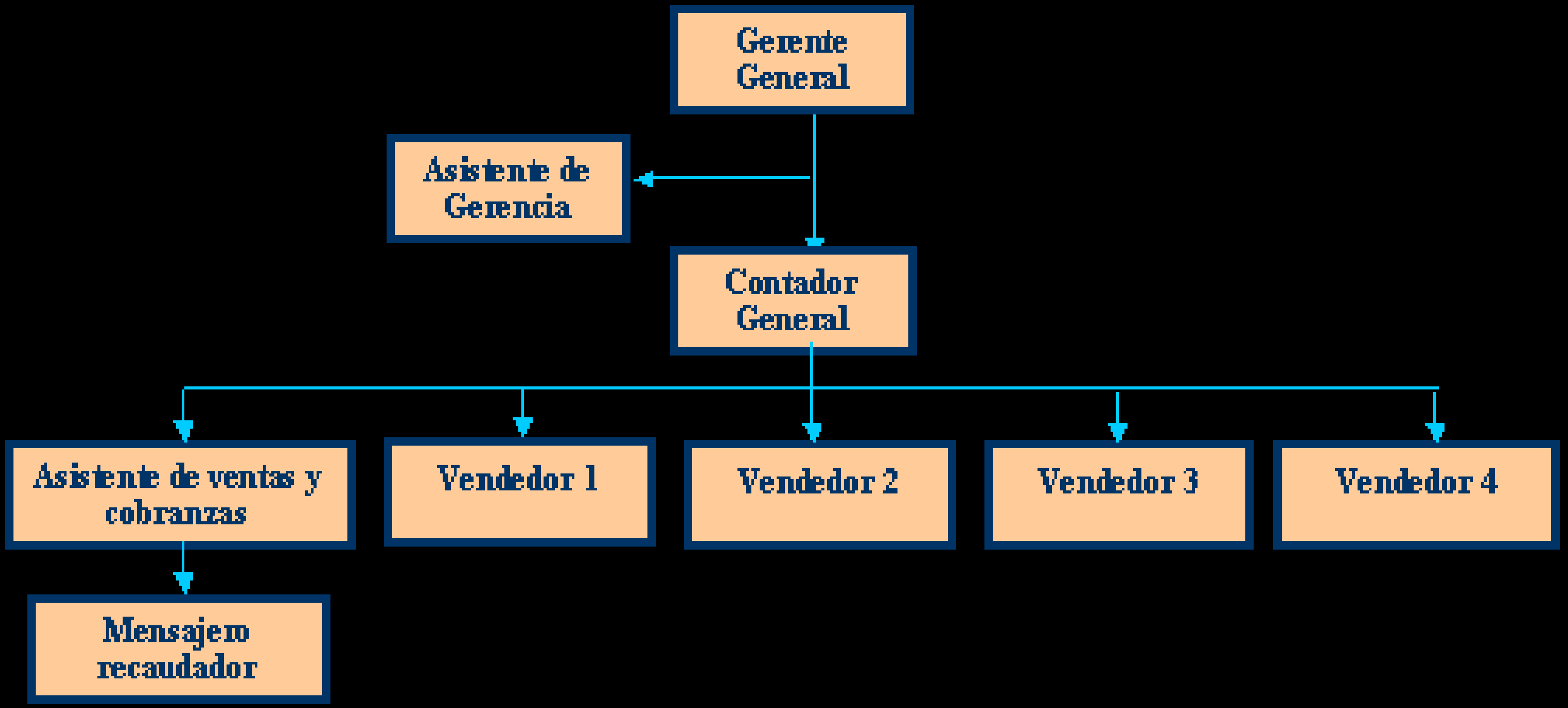
ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CON FINANCIAMIENTO

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
PROMOTORA PARAÍSO DEL MAR			
AL TÉRMINO DEL PROYECTO			
INGRESOS POR VENTAS			**$ 7.007.268,13**
(-) COSTO DE VTAS			4.421.483,93
(+) INV. INICIAL:TERRENO	737.000,00		
(-) COSTO CONSTR.CASAS TERMINADAS	3.437.648,80		
(-) INV. FINAL TERRENO	0,00		
(-) GTOS DE VTAS	246.835,13		
(-) GTOS.FINANCIEROS			30.000,00
(-) GTOS. DE OPERACIÓN			42.767,27
UTILIDAD BRUTA EN VTAS.			2.513.016,94
(-)15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES			376.952,54
UTILIDAD ANTES IMPTO.			2.136.064,40
(-) 25% I.RENTA			534.016,10
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO			**$ 1.602.048,30**

ESTUDIO ADMINISTRATIVO

ORGANIGRAMA



ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

OBJETIVO

Protección del medio ambiente y la identificación preliminar de los impactos ambientales que podrían afectar el entorno con la ejecución del proyecto.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

MARCO LEGAL

Para la implementación de una Urbanización en la Península de Santa Elena, tanto el promotor como el constructor deberán cumplir con la ordenanza del Municipio de este cantón denominada:

"Estudios de Impacto Ambientales Obligatorios en Obras Civiles, la Industria, el Comercio y Otros Servicios"

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

AREA DE INFLUENCIA

- DIRECTA: Sitio donde se va a construir, afectando al sistema natural del medio.

- INDIRECTA: Lugares cercanos que rodean la urbanización y se podrían ver afectados con la implementación del proyecto.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

IMPACTOS POSITIVOS

- Generará viviendas para aprox. 1000 personas.
- Generará fuentes de empleo.
- Incrementará plusvalía del sector.
- Como sitio está formado por material pétreo, no se afectará mayormente flora y fauna.
- Incrementará el turismo y comercio de zona.
- Atraerá a inversionistas.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

IMPACTOS NEGATIVOS

Contaminación por formación de efluentes líquidos, gaseosos y desechos sólidos.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

MEDIDAS DE MITIGACIÓN

- Disminuir inconvenientes de tránsito vehicular y peatonal.
- Conocimiento y aplicación de medidas de higiene y seguridad industrial.
- Mantener la obra limpia.
- Prevenir obras de trabajo que generen emisiones sonoras que causen molestias.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Proyecto factible debido a que el VAN=15.55% > 13.38%.
- Modelo de vivienda que más se venderá es Estrella Marina.
- El proyecto ocasionará impactos positivos y negativos, que
- se prodrá aprovechar y prevenir.
- Se recomienda un estricto cumplimiento del plan ambiental.