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

Cindy Margarita Núñez del Arco Fernández[1], Diana Gabriela Gómez Tovar[2], Ing. Marco Tulio Mejía[3].

RESUMEN

El proyecto muestra la posibilidad de implementar una Promotora Inmobiliaria llamada "Paraíso del Mar", la misma que será 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.

---

[1] Ingeniera Comercial en Potencia, Especialización Comercio Exterior y Marketing 2006; email: cmnunez@espol.edu.ec
[2] Ingeniera Comercial en Potencia, Especialización Comercio Exterior y Marketing 2006; email: dggomez@espol.edu.ec
[3] Director de Tesis, Ingeniero en Mecánica, Espol, 1990, Master en Ciencias Agrícolas, EE .UU, Universidad de Clemson, Carolina del Norte, 1992, Master en Investigación y Docencia, e investigación educativa ICHE-ESPOL, 2004, Profesor de ESPOL desde 1992 , emal: mmejia@espol.edu.ec.

SUMMARY

This project is about a Company called "Paraíso del Mar" which will be the intermediary between the construction's companies, the banks and the customers. Its first project will be called Paraíso del Mar too, because it will be located in the Ruta del Sol, at the Península de Santa Elena. This place will be a residential complex of 200 houses in front of one of the most beautiful beaches of Ecuador and this place was chosen because this area has been developed in the recent years. It is located next to all the comforts of all the main cities: hospitals, food stores, drugstores, recreation areas, etc.

This study has the purpose to show the economic and social viability of this kind of business, based in the experience of other companies of the same kind. To conclude if there will be any earn with this business, we had made some studies as such as Residential Construction Market Study, Marketing Study, Finance and Administration Study, etc.

When Paraíso del Mar residential complex will be finished, this company will continue with other similar projects in different places of Ecuador.

INTRODUCCION

El proyecto se define como una promotora de ventas de viviendas, la cual comenzará su trabajo con la implementación de una ciudadela cerrada que se encontrará ubicada en la Península de Santa Elena, en la conocida Ruta del Sol. Se proyecta la construcción de 200 casas en una urbanización cerrada estratégicamente ubicada frente al mar, las cuales contarán con todos los servicios básicos y club privado. El nombre de esta ciudadela, junto con su promotora de ventas será "Paraíso del Mar". Existirán dos modelos diferentes de viviendas, que se ajustan a las necesidades de los clientes potenciales.

Las ventas estarán dirigidas principalmente al segmento medio y medio alto de la ciudad de Guayaquil, debido a la cercanía que existe entre esta ciudad y Paraíso del Mar, además de que las viviendas se ofrecerán a precios bajos y competitivos en el mercado.

Se realizarán diferentes estudios para determinar la viabilidad del proyecto, basados en datos de la competencia y del mercado con el fin de otorgar un resultado lo más real posible.

CONTENIDO

El presente estudio consiste en la creación de una promotora de ventas de viviendas llamada Paraíso del Mar, la cual tendrá como primer proyecto la venta de 200 villas de una ciudadela cerrada que lleva el mismo nombre, por encontrarse localizada frente al mar, en el km. 2 de la Vía del Pacífico. Se justificó la realización de este proyecto debido a que se considera que existe una alta demanda para este proyecto, ya que según encuestas realizadas a mediados del 2005 en la ciudad de Guayaquil, en la Feria de la Construcción de Expoplaza: el 79% de personas estarían dispuestas a comprar una vivienda de este tipo4.

El Mercado Inmobiliario

Actualmente el mercado cuenta con varios participantes con las características de construcción y financiamiento que ofrece Paraíso del Mar, entre las cuales encontramos: Villa Marina, Villa del Mar, Ciudad Punta Carnero, Las Arenas, entre otras; éstas constituirán la competencia de Paraíso del mar, especialmente Villa Marina, ya que posee similares características en cuanto a infraestructura y ubicación.

Cabe recalcar que la implementación de esta promotora inmobiliaria incrementará la oferta de viviendas en la zona Peninsular, ocasionando una disminución del precio de este tipo de residencias, además de que fortalecerá el turismo de esta zona y creará empleo para sus habitantes.

En cuanto a lo social, el impacto que el proyecto provocará es principalmente que las familias ecuatorianas puedan optar por una "casa frente al mar" con comodidades, a un precio accesible y facilidades de pago.

Una vez concluido el proyecto Paraíso del Mar, la plusvalía de los terrenos del sector se incrementará aún más. Otro punto relevante es que el comercio incrementará su actividad debido a la mayor afluencia de público, beneficiando directamente a los

[4] No tienen vivienda en la playa.

residentes del sector y mejorando su calidad de vida, además de la mayor recaudación de impuestos, beneficiando al sector.

Luego de una investigación realizada en la zona de las diferentes urbanizaciones privadas cerca del mar, se puede concluir que existe un alto cierre de ventas de viviendas al poco tiempo de construidas, lo cual se puede apreciar en el Cuadro Nro. 1:

Cuadro Nro. 1

INVESTIGACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO

URBANIZACION	FASE DE CONSTRUCCION	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%

Fuente: Investigación de Mercado Las Autoras
Elaborado por: Las Autoras

De esta investigación también se puede afirmar que los compradores potenciales de este tipo de urbanizaciones son en su mayoría de la Costa (74%), en segundo lugar de la Sierra (22%) y de Extranjeros (4%).

Estudio de Mercadeo

Con la finalidad de determinar la demanda del Proyecto Paraíso del Mar, en Octubre del 2005 se realizó una encuesta a una muestra de 400 personas en diversos sectores de la ciudad de Guayaquil. De esta indagación se obtuvieron los siguientes datos que ayudarían a determinar la dirección del proyecto:

1. Independientemente de la edad de las personas, su gran mayoría adquiriría una vivienda en la playa para su uso personal (patrimonio), y en segundo plano para inversión.

2. El precio conjuntamente con la ubicación de la vivienda son los factores más relevantes al momento de comprar una casa vacacional.
3. Existe una gran inclinación hacia el financiamiento a través de Crédito Directo (68%) mientras que apenas un 32% optan por el crédito a través de bancos.
4. De los tipos de viviendas la de mayor acogida, con un 73%, fue la villa de dos plantas, 3 dormitorios y 2 baños. En segundo lugar, con un 27%, fue escogida la villa de una planta con 2 dormitorios y un baño.
5. Existe una mayoría a favor del financiamiento a largo plazo, esto es entre 10 y 15 años.
6. La preferencia de los posibles clientes de este proyecto con respecto al modelo de villas pequeñas se concentra en el rango entre $24,000 y $30,000. Y con respecto al modelo de villas de dos pisos se concentra en el rango entre $36.000 y $45.000.
7. La Urbanización Ciudad Punta Carnero es la que tiene mayor posicionamiento en la mente de los consumidores, en segundo lugar Villa Marina y por último la ciudadela Villa del Mar.

Los precios que se han establecido para los dos modelos de villas de esta ciudadela son los que se muestran en el Cuadro Nro. 2 a continuación:

Cuadro Nro. 2

PRECIO DE VENTA INICIAL DE LAS CASAS

TIPOS DE ACABADOS	**CORALES**	**ESTRELLA MARINA**
BASICOS	$ 24.202	$ 30.748

Fuente: Las autoras
Elaborado por: Las autoras

Paraíso del Mar ofrece la opción de mejorar aún más los acabados de su vivienda, para lo cual el cliente podrá escoger entre dos tipos de acabados: de semi-lujo y de lujo, los cuales tendrán un valor adicional de $3,000.00 y de $6,000.00, respectivamente.

Estudio Técnico

Paraíso del Mar será construida sobre un terreno de 33.500 m^2 y se realizarán 200 villas, de las cuales 54 serán del modelo Corales (2 dormitorios y 1 baño) y 146 serán del modelo Estrella Marina (3 dormitorios y 2 baños). Para la recreación conjunta de sus habitantes, esta ciudadela tendrá en medio un club privado que contará con piscinas, canchas multi-deportivas, entre otras. Para una mejor ilustración, en el Gráfico Nro. 1 se muestran los modelos de las villas:

CORALES

ESTRELLA MARINA

Estudio Financiero y Administrativo

El estudio Financiero se ha realizado bajo un escenario bastante conservador, con el fin de que se acerque en lo posible a la realidad y descartar de esta manera cualquier cambio imprevisto en el mercado.

Supuestos:

1. Se tomó como base los costos de los acabados básicos de las villas de tal manera que el estudio financiero no se vea afectado con la elección final de acabados.
2. De acuerdo a la encuesta, el 27% prefieren el modelo de Corales y el 73% el modelo de Estrella Marina, se pronostica esta relación para la venta de las villas. Por lo tanto se asume que se venderán en un mes normal en total 2 villas Corales y 6 Estrella Marina, mientras que en un mes pico se venderán 4 villas Corales y 12 Estrella Marina (se tendrán 4 vendedores).

3. Para la construcción de las villas, se realizará un convenio con una constructora, la cual cobrará entre un 6% a un 9% de comisión sobre el costo de la obra a construir.
4. Se han considerado dos escenarios, el primero se basa en el supuesto de contar con capital propio (sin préstamo bancario) y el segundo se fundamenta contando con financiamiento bancario.

Los costos de las villas se detallan en el siguiente cuadro:

Cuadro Nro. 3

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

Fuente: Las autoras
Elaborado por: Las autoras

Para dar la facilidad del caso al cliente, se ha diseñado un plan de financiamiento sin intereses para la entrada. El cliente deberá en entregar $1.000 para reservar la vivienda y al mes siguiente comenzar a pagar el 40% del precio de la villa correspondiente a la entrada; el mismo que se le diferirá en pagos iguales a seis meses sin intereses. El cliente recibirá su casa terminada un mes después de que termine de cancelar le total de su entrada.

En el Estudio Administrativo se pretende mostrar cual es el perfil del recurso humano necesario para la implementación de la Promotora Paraíso del Mar. Se contratará: Gerente General (ventas), Asistente de Gerencia, Contador General, Asistente de Ventas y Cobranzas, 4 Vendedores, y un Mensajero/ Recaudador.

Estudio de Impacto Ambiental

El principal objetivo de este estudio es la protección del medio ambiente y la identificación preliminar de los impactos ambientales que podrían afectar el entorno del proyecto.

Impactos positivos:

- ✓ El proyecto generará viviendas para 1000 personas, lo cual incrementa el bienestar de las personas.
- ✓ En la fase de construcción y post construcción generará fuentes de empleo.
- ✓ Incrementará la plusvalía del sector.
- ✓ Debido a que el terreno de la urbanización esta totalmente relleno con material pétreo, no existe flora y fauna existente en este por lo que éstas no se verán afectadas con su construcción.
- ✓ Incrementará el turismo y fomentará el comercio en la zona.
- ✓ Atraerá a que otros inversionistas construyan urbanizaciones y establecimientos comerciales mucho más cercanos.

Impactos negativos:

Puede ocasionar problemas de contaminación debido a la formación de efluentes líquidos, gaseosos y desechos sólidos que pueden con seguridad afectar de forma negativa la flora y fauna, recursos naturales y al ser humano.

CONCLUSIONES

- Desde el punto de vista de Mercadeo, este proyecto es factible debido a que existe una demanda latente para este tipo de ciudadelas.
- Adicionalmente, este estudio definió los tipos de modelos de viviendas a vender, y en base a la competencia se observa que el modelo de villa más apetecido es Estrella Marina.

- En la parte financiera del proyecto se establecieron dos escenarios: utilizando capital propio y con financiamiento bancario. En el primer caso el VAN resultó negativo; lo cual indica que al inversionista no le convendrá arriesgarse con capital propio. En el escenario con Financiamiento, el VAN salió positivo y la TIR mayor a la tasa de descuento, por lo que se considera rentable llevar a cabo este proyecto.
- La implementación de una urbanización en la Ruta del Sol ocasionará impactos ambientales durante sus fases de construcción y funcionamiento que pueden ser prevenidos y mitigados; pero por otro lado también traerá impactos positivos en diversos ámbitos.
- Todos los resultados presentados en este estudio conllevan a concluir que el proyecto es factible social, económica y ambientalmente.

REFERENCIAS

a) Libro

1. José Nicolás Jany, Investigación Integral de Mercados, I Edición, Página 117

b) Libro

1. Werner Ketelhöhn J Nicolás Marín, Luis Eduardo Montiel, Análisis de Inversiones Estratégicas, Editorial Norma, I Edición año 2004.

c) Tesis

1. C. Núñez del Arco y D. Gómez "Proyecto de Inversión para la Implementación de una Promotora Inmobiliaria "Paraíso del Mar" (Tesis de la Facultad de Ciencias Humanísticas y Económicas, Escuela Superior Politécnica del Litoral, 2006)

VISTO BUENO: ____________________________

Ing. Marco Tulio Mejía