

Maestría en
Gestión de Proyectos

Trabajo de investigación previo a la obtención del título de

Magíster en Gestión de Proyectos

AUTORES:

Katherine Gabriela Nasimba Nasimba

Gregory Luis Pachacama Caizaluisa

Sthalyn Fernando Hidalgo Calupíña

Daira Nicole Carrillo Zambrano

Érika Raquel Baño Carrasco

TUTORES:

Docente titulación

DBA. José Luis Mercader.

PhD(c) Carlos Luis Calderón.

Título del Trabajo de Titulación:

Creación de la Inmobiliaria INMO NOVA URBA S.A.

Quito, 28 de agosto de 2025

Certificación de Autoría

Nosotros, Katherine Gabriela Nasimba Nasimba, Gregory Luis Pachacama Caizaluisa, Sthalyn Fernando Hidalgo Calupiña, Daira Nicole Carrillo Zambrano, Érika Raquel Baño Carrasco, declaramos bajo juramento que el trabajo aquí descrito es de nuestra autoría; que no ha sido presentado anteriormente para ningún grado o calificación profesional y que se ha consultado la bibliografía detallada.

Cedemos nuestros derechos de propiedad intelectual a la Universidad Internacional del Ecuador (UIDE), para que sea publicado y divulgado en internet, según lo establecido en la Ley de Propiedad Intelectual, su reglamento y demás disposiciones legales.



Firma del graduando

Katherine Gabriela Nasimba Nasimba



Firma del graduando

Gregory Luis Pachacama Caizaluisa



Firmado electrónicamente por:
**STHALYN FERNANDO
HIDALGO CALUPINA**

Validar Únicamente con FirmaEC

Firma del graduando

Sthalyn Fernando Hidalgo Calupina



Firmado electrónicamente por:
**DAIRA NICOLE
CARRILLO ZAMBRANO**

Validar Únicamente con FirmaEC

Firma del graduando

Daira Nicole Carrillo Zambrano



Firmado electrónicamente por:
**ERIKA RAQUEL BANO
CARRASCO**

Validar Únicamente con FirmaEC

Firma del graduando

Érika Raquel Baño Carrasco

Autorización de Derechos de Propiedad Intelectual

Nosotros, Katherine Gabriela Nasimba Nasimba, Gregory Luis Pachacama Caizaluisa, Sthalyn Fernando Hidalgo Calupiña, Daira Nicole Carrillo Zambrano, Érika Raquel Baño Carrasco, en calidad de autores del trabajo de investigación titulado Creación de la Inmobiliaria INMO NOVA URBA S.A., autorizamos a la Universidad Internacional del Ecuador (UIDE) para hacer uso de todos los contenidos que nos pertenecen o de parte de los que contiene esta obra, con fines estrictamente académicos o de investigación. Los derechos que como autores nos corresponden, lo establecido en los artículos 5, 6, 8, 19 y demás pertinentes de la Ley de Propiedad Intelectual y su Reglamento en Ecuador.

D. M. Quito, 28 de agosto de 2025



Firmado electrónicamente por:
**KATHERINE GABRIELA
NASIMBA NASIMBA**
Validar únicamente con FirmaEC

Firma del graduando

Katherine Gabriela Nasimba Nasimba



Firmado electrónicamente por:
**GREGORY LUIS
PACHACAMA
CAIZALUISA**
Validar únicamente con FirmaEC

Firma del graduando

Gregory Luis Pachacama Caizaluisa



Firmado electrónicamente por:
**STHALYN FERNANDO
HIDALGO CALUPINA**
Validar únicamente con FirmaEC

Firma del graduando

Sthalyn Fernando Hidalgo Calupina



Firmado electrónicamente por:
**DAIRA NICOLE
CARRILLO ZAMBRANO**
Validar únicamente con FirmaEC

Firma del graduando

Daira Nicole Carrillo Zambrano



Firmado electrónicamente por:
**ERIKA RAQUEL BANO
CARRASCO**
Validar únicamente con FirmaEC

Firma del graduando

Érika Raquel Baño Carrasco

Aprobación de dirección y coordinación del programa

Nosotros, DBA. José Luis Mercader y PhD (c) Carlos Luis Calderón, declaramos que los graduandos: Katherine Gabriela Nasimba Nasimba, Gregory Luis Pachacama Caizaluisa, Sthalyn Fernando Hidalgo Calupíña, Daira Nicole Carrillo Zambrano, Érika Raquel Baño Carrasco, son los autores exclusivos de la presente investigación y que ésta es original, auténtica y personal de ellos.



José Luis Mercader
Director de la
Maestría en Gestión de Proyectos



Firmado electrónicamente por:
**CARLOS LUIS
CALDERON ESPINALES**
Validar únicamente con FirmADC

Carlos Luis Calderón
Coordinador de la
Maestría en Gestión de Proyectos



DEDICATORIA

Dedicamos el presente trabajo de titulación con especial gratitud principalmente al todo poderoso y nuestras familias, quienes, con su apoyo incondicional, comprensión y motivación constante hicieron posible culminar esta etapa académica.

A nuestros docentes, por compartir sus conocimientos y guiarnos con responsabilidad y compromiso durante todo el proceso formativo.

También dedicamos este logro a cada uno de los compañeros integrantes del grupo, por el esfuerzo, dedicación y trabajo colaborativo, que implica desarrollarse como estudiante, profesional y/o madre y/o padre de familia.

Gracias por demostrar que la unión, el respeto y la responsabilidad son pilares fundamentales para alcanzar objetivos comunes.

Con aprecio y orgullo,
Gregory, Gabriela, Sthalyn, Nicole y Érika



AGRADECIMIENTOS

Queremos expresar nuestro sincero agradecimiento a nuestras familias por su respaldo incondicional, paciencia y constante aliento durante esta etapa académica, el apoyo brindado ha sido fundamental.

A nuestros docentes, quienes compartieron sus conocimientos, orientación y la constante motivación para el desarrollo de cada asignatura y actividad realizada con profesionalismo.

A la UIDE, por brindarnos las herramientas necesarias para nuestra formación académica y personal.

Y, finalmente, agradecemos el compromiso, la disposición y el trabajo conjunto de cada uno de los compañeros integrantes del equipo, este logro es el resultado del esfuerzo colectivo, la responsabilidad compartida y la confianza mutua.

Con gratitud,

Gregory, Gabriela, Sthalyn, Nicole y Érika

RESUMEN

Inmobiliaria INMO NOVA URBA S.A. es una empresa comprometida con el desarrollo y comercialización de soluciones inmobiliarias de alto nivel, destacándose por su enfoque en la innovación, la calidad y la creación de valor sostenible. Nuestra labor se orienta a brindar una atención personalizada, transparente y profesional durante todas las etapas del proceso inmobiliario: planificación, construcción, entrega y gestión de propiedades. Nuestra propuesta empresarial se fundamenta en una administración eficiente por proyecto y un sólido entendimiento del mercado inmobiliario de la ciudad de Quito. Nos esforzamos por superar las expectativas de nuestros clientes, fortaleciendo vínculos a largo plazo y sólidos basados en la confianza, la excelencia y la calidad integral. La inmobiliaria aspira a liderar el mercado inmobiliario ecuatoriano, redefiniendo la experiencia al cliente de los proyectos en forma integral generando espacios que impulsen la calidad de vida y fortalezcan el desarrollo de las comunidades. Gracias a nuestro compromiso con la innovación y la adaptación constante, nos posicionaremos en el mercado inmobiliario como una empresa líder en proyectos que destacan por su calidad y sostenibilidad.

Palabras Claves: mercado inmobiliario, innovador, calidad, sostenible, comunidad, vivienda, adaptabilidad, desarrollo.



ABSTRACT

INMO NOVA URBA S.A. is a company committed to the development and commercialization of high-level real estate solutions, standing out for its focus on innovation, quality, and the creation of sustainable value. Our work is oriented toward providing personalized, transparent, and professional service throughout every stage of the real estate process: planning, construction, delivery, and property management. Our business approach is based on efficient project-by-project management and a solid understanding of the Ecuadorian real estate market. We strive to exceed our clients' expectations, fostering strong, long-term relationships built on trust, excellence, and comprehensive quality. The company aspires to lead the real estate market of Quito by redefining the customer experience through fully integrated projects that create spaces which enhance quality of life and support community development. Thanks to our commitment to innovation and constant adaptation, we are positioning ourselves as a leading company in the real estate sector, recognized for projects that stand out for their quality and sustainability.

Keywords: construction markets, innovative, quality, sustainable, communities, housing, adaptability, development.

TABLA DE CONTENIDOS

1. Capítulo 1: Creación de la Empresa	17
1.1. Planteamiento del Problema e Importancia del Estudio	17
1.1.1. Definición del Proyecto	17
1.1.2. Naturaleza o Tipo de Proyecto	17
1.2. Objetivos	17
1.2.1. Objetivo General	17
1.2.2. Objetivos Específicos	17
1.3. Justificación e Importancia del Trabajo de Investigación	18
1.4. Perfil de la Organización	18
1.4.1. Nombre, Actividades, Mercados Servidos	19
1.4.1.1. Nombre de la Empresa	19
1.4.1.2. Misión, Visión y Valores	19
1.4.1.3. Actividades, Marcas, Productos y Servicios	21
1.4.1.4. Ubicación de la Sede	22
1.4.1.5. Ubicación de las Operaciones	22
1.4.1.6. Propiedad y Forma Jurídica	22

1.4.1.7.	Análisis Legal, Impuestos, Licencia y Otras Limitaciones Legales	23
1.4.1.8.	Mercados Servidos	25
1.4.1.9.	Tamaño de la Organización	26
1.4.1.10.	Información Sobre Empleados y Otros Trabajadores	29
1.4.2.	Procesos claves relacionados con el objetivo propuesto	30
1.4.2.1.	Análisis de la Competencia	30
1.4.2.2.	Riesgos Operacionales y Financieros	30
1.4.2.3.	Riesgos del Mercado	30
1.4.2.4.	Riesgos Ambientales	31
1.4.2.5.	Riesgos de Cambios Regulatorios	31
1.4.3.	Plan de Implementación y Cronograma	31
2.	Capítulo 2: Gestión de Personas	33
2.1.	Competencias Personales, Habilidades Directivas y Técnicas	33
2.1.1.	Fundamento Teórico	33
2.1.1.1.	Metodología Seis Sombreros Para Pensar	33
2.1.1.2.	Aplicación Práctica de la Metodología Six Thinking Hats	35
2.1.1.3.	Diseño de un Plan de Acción del Proyecto	41
3.	Capítulo 3: Financiamiento	44

3.1. Créditos y Préstamos Bancarios	45
3.1.1. Financiamiento a Corto Plazo	45
3.1.2. Sistema de Pagos	47
3.1.3. Financiación a Largo Plazo	47
3.1.4. Datos del Préstamo	48
3.1.5. Plan de Inversiones.....	49
3.1.6. Disponibilidad de Fondos.....	66
3.1.7. Inversión Total Necesaria	66
3.1.8. Costo de las Viviendas a Construir	67
3.1.9. Ubicación del proyecto.....	87
3.1.10. Cantidad de casas a construir	87
3.1.1. Venta de las viviendas	88
3.1.2. Ingresos proyectados	88
3.1.3. Análisis del Financiamiento del Proyecto: Indicadores y Estructura de Capital	89
3.1.4. Cálculo del WACC (costo promedio ponderado de capital)	90
3.1.5. Valor Actual Neto (VAN) con WACC Ajustado.....	91
3.1.6. Tasa Interna de Retorno (TIR).....	93
3.1.7. Período de Recuperación de la Inversión (Payback)	96



4. Conclusiones y Recomendaciones	96
5. Bibliografía	98

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 <i>Provisión de la Demanda de Recursos Humanos del Proyecto: Cantidad, Rol y Perfil</i>	26
Tabla 2 <i>Plan de implementación y cronograma</i>	32
Tabla 3 <i>Coordinador de Marketing - Katherine Nasimba</i>	35
Tabla 4 <i>Coordinador Técnico - Gregory Luis Pachacama Caizaluisa</i>	36
Tabla 5 <i>Especialista en Costos - Sthalyn Fernando Hidalgo Calupíña</i>	37
Tabla 6 <i>Coordinadora Administrativa - Daira Nicole Carrillo Zambrano</i>	38
Tabla 7 <i>Especialista en Presupuesto - Érika Raquel Baño Carrasco</i>	39
Tabla 8 <i>Plan del Proyecto: Acciones y Recursos</i>	41
Tabla 9 <i>Plan del Proyecto: KPIs por acción</i>	43
Tabla 10 <i>Características del Financiamiento a Corto Plazo</i>	45
Tabla 11 <i>Tabla de Amortización del Financiamiento a Corto Plazo (Meses)</i>	46
Tabla 12 <i>Tabla de Amortización del Financiamiento a Largo Plazo (Años)</i>	48
Tabla 13 <i>Plan de Inversiones</i>	49
Tabla 14 <i>Disponibilidad de Fondos</i>	66
Tabla 15 <i>Inversión Total</i>	67
Tabla 16 <i>Presupuesto Referencial</i>	68
Tabla 17 <i>Proyección de Ventas</i>	88



Tabla 18 <i>Valores para el cálculo del TIR</i>	95
--	----

1. Capítulo 1: Creación de la Empresa

1.1. Planteamiento del Problema e Importancia del Estudio

1.1.1. Definición del Proyecto

El propósito de este trabajo es crear, evaluar y probar la viabilidad técnica y financiera de una inmobiliaria destinada a la construcción de proyectos residenciales innovadores. Este análisis se llevará a cabo siguiendo los lineamientos establecidos por la normativa de titulación para maestría con experiencia profesional. Se abordarán aspectos clave como la planificación del proyecto, la estimación de costos, la disponibilidad de recursos, la rentabilidad y los riesgos potenciales, con el objetivo de asegurar tanto el éxito como la sostenibilidad del proyecto.

1.1.2. Naturaleza o Tipo de Proyecto

INMO NOVA URBA S.A. es una empresa dedicada a la construcción de viviendas en Ecuador. El proyecto busca aprovechar la creciente demanda del sector inmobiliario, implementando un enfoque integral desde su planificación hasta la entrega final de los proyectos

1.2. Objetivos

1.2.1. Objetivo General

Evaluar la viabilidad financiera y estructural de la empresa INMO NOVA URBA S.A.

1.2.2. Objetivos Específicos

Evaluar la viabilidad financiera de la empresa mediante el cálculo de la Tasa Interna de Retorno (TIR), el Valor Actual Neto (VAN) y el periodo de recuperación de la inversión (Payback), con el fin de determinar la rentabilidad esperada, el financiamiento requerido y la factibilidad económica a largo plazo

Estructurar el modelo organizativo de la empresa desde sus bases, definiendo el organigrama, roles y responsabilidades, para garantizar una adecuada gestión de sus operaciones.

1.3. Justificación e Importancia del Trabajo de Investigación

Este proyecto surge en respuesta al aumento sostenido de la demanda de soluciones de vivienda innovadoras en el mercado inmobiliario de Quito. El establecimiento y análisis de una compañía enfocada en la construcción de proyectos residenciales nos facilitará la identificación de auténticas oportunidades de inversión, así como la implementación práctica de los conocimientos obtenidos en el programa de maestría (Bono, 2008). Al analizar elementos técnicos, financieros y organizativos, se pretende evidenciar la factibilidad total del proyecto y su viabilidad a largo plazo. Este trabajo, en concordancia con las regulaciones de titulación para maestrías con experiencia laboral, constituye una aportación palpable al crecimiento del sector de bienes raíces, fusionando teoría y práctica en un escenario real.

1.4. Perfil de la Organización



1.4.1. Nombre, Actividades, Mercados Servidos

1.4.1.1. Nombre de la Empresa.

Inmobiliaria INMO NOVA URBA S.A.

1.4.1.2. Misión, Visión y Valores.

Misión:

En Inmobiliaria INMO NOVA URBA S.A., nuestro compromiso es brindar soluciones de bienes raíces innovadoras y de excelente calidad, asistiendo a nuestros clientes en la búsqueda del hogar o la inversión perfecta. Nuestra dedicación es brindar un servicio a medida, claro y profesional en cada uno de nuestros proyectos, generando valor mediante una administración eficaz, cuidado en los detalles y un amplio entendimiento del sector de la construcción. Nuestra meta es establecer relaciones perdurables fundamentadas en la confianza y la satisfacción del cliente.

Visión:

Convertirse en la compañía líder en el sector de la construcción de viviendas en la ciudad de Quito, distinguida por su excelencia, integridad y dedicación a la innovación. Nos proyectamos a transformar la experiencia en el sector inmobiliario local, generando espacios que optimicen la calidad de vida de nuestros clientes, y a su vez, favorezca el desarrollo de las



comunidades en la que tenemos presencia. Buscamos sobresalir sobre la competencia por nuestra capacidad de adaptación al cambio y por ofrecer soluciones que superen las expectativas de nuestros clientes.

Valores:

Compromiso con el Cliente: Nos enfocamos en comprender los requerimientos de nuestros clientes, proporcionándoles soluciones a medida y un servicio de primera calidad que sobrepase sus aspiraciones. El contento de nuestros clientes es el impulsor de nuestra expansión.

Integridad y Transparencia: Nos comportamos con integridad y claridad en todas nuestras interacciones, asegurando que cada procedimiento sea transparente y ético. Nuestra dedicación es fomentar la confianza y preservar una relación transparente con nuestros clientes y empleados.

Innovación: Apostamos por la innovación y la implementación de tecnologías avanzadas para proporcionar soluciones contemporáneas, eficaces y sostenibles en el sector de bienes raíces. Siempre estamos en búsqueda de métodos para perfeccionar nuestros servicios y ajustarnos a las tendencias del sector.

Responsabilidad Social y Ambiental: Fomentamos el progreso sostenible en todos nuestros proyectos, con el objetivo de reducir el impacto ecológico y aportar de manera positiva



a las comunidades en las que nos desempeñamos. Nuestra obligación abarca el bienestar de los individuos y del ambiente.

Excelencia y Calidad: Nos empeñamos en lograr la perfección en cada uno de nuestros proyectos, desde la calidad de la edificación hasta el servicio al cliente. Cada detalle es importante, y nos empeñamos en proporcionar productos y servicios que excedan los estándares más elevados del sector.

Trabajo en Equipo: Fomentamos un entorno de colaboración, en el que cada integrante de nuestro equipo contribuye con su saber y destrezas para lograr las metas compartidas. Pensamos que la colaboración en equipo es fundamental para proporcionar soluciones completas y eficientes.

Responsabilidad y Ética Profesional: En cada acto y elección, sostenemos un compromiso sólido con la ética y la responsabilidad en el ámbito laboral. Nos comportamos con respeto, equidad y un sólido sentido ético en cada faceta de nuestra empresa.

Confianza: La confianza constituye el fundamento de nuestra relación con nuestros clientes y colaboradores. Nos empeñamos en convertirnos en una compañía de confianza, que respete sus compromisos y se comporte siempre en beneficio de los participantes.

1.4.1.3. Actividades, Marcas, Productos y Servicios.

Inmobiliaria INMO NOVA URBA S.A., se dedicada al desarrollo de proyectos residenciales innovadores. Gestionamos cada etapa del proceso de construcción, desde la planificación hasta la entrega final, garantizando calidad, eficiencia y responsabilidad ambiental.

Nos enfocamos en crear espacios funcionales y adaptados a las necesidades modernas, priorizando el diseño inteligente, la eficiencia energética y la integración con el entorno.

1.4.1.4. Ubicación de la Sede.

Inmobiliaria INMO NOVA URBA S.A., tiene su sede administrativa en Quito – Ecuador, dentro de un estudio en el sector de la Av. República del Salvador.

1.4.1.5. Ubicación de las Operaciones.

La ubicación depende de cada proyecto que tengamos la contratación, incluye solamente la Provincia de Pichincha, Cantón Quito.

1.4.1.6. Propiedad y Forma Jurídica.

Inmobiliaria INMO NOVA URBA S.A., está constituida en Ecuador como Sociedad Anónima (S.A.), la misma tiene cinco personas con la misma participación en sus acciones.

Según la (Superintendencia de Compañías, s.f.) esto hay que hacer en referencia a lo que esto implica varios aspectos clave en términos legales, operativos y de gobernanza, como son:

- Cada accionista aporta con el 20% del capital social

- Las decisiones importantes se toman en la Junta General de Accionistas, y cada acción otorga un voto.
- Si todos tienen el mismo nivel de poder, pueden establecer acuerdos societarios o pactos privados para regular la toma de decisiones y evitar conflictos.

1.4.1.7. Análisis Legal, Impuestos, Licencia y Otras Limitaciones Legales.

Para garantizar el éxito y la viabilidad de cada proyecto, Inmobiliaria INMO NOVA URBA S.A opera dentro del marco legal vigente ecuatoriano, cumpliendo con todas las normativas urbanísticas, fiscales y regulatorias. Un análisis exhaustivo de los aspectos legales permite mitigar riesgos y optimizar el proceso de construcción y comercialización de las viviendas (Mondelo & Siles, 2019).

Con el objetivo de garantizar el giro del negocio de las constructoras es necesario que la nómina de colaboradores se encuentren legalmente inscritos en el ministerio de trabajo y sean beneficiarios que les corresponden por Ley y Normativa. Capítulo IV DE LAS OBLIGACIONES DEL EMPLEADOR Y DEL TRABAJADOR ART. 42. (Trabajo, s.f.)

INMO NOVA URBA S.A., apalancado en los beneficios sociales implementa la responsabilidad corporativa opta por cubrir el porcentaje del pago del IESS

Regulaciones Urbanísticas y Licencias: Normativas

- Verificación del uso permitido del suelo en función del tipo de proyecto
- Cumplimiento de regulaciones municipales sobre densidad, altura y coeficiente de construcción.
- Estudios ambientales y sociales en zonas de impacto regulado.

Licencias y Permisos

- Licencia de Construcción: Aprobación del diseño arquitectónico y estructural.
- Permiso de Impacto Ambiental: Obligatorio para garantizar el desarrollo sostenible.
- Licencias Municipales: Para garantizar el cumplimiento de ordenanzas locales.
- Registro de Propiedad Horizontal: En caso de proyectos multifamiliares.

Impuestos y Obligaciones Fiscales

- Impuesto a la Propiedad Urbana/Rural: Pago obligatorio sobre los terrenos adquiridos.
- IVA (Impuesto al Valor Agregado): Aplicable en la venta de inmuebles nuevos.

- Impuesto a la Renta: Sobre la utilidad obtenida en la comercialización de viviendas.
- Contribución a Mejoras: En caso de obras públicas que beneficien el proyecto.
- Limitaciones Legales y Riesgos Regulatorios
- Restricciones Ambientales y Patrimoniales

1.4.1.8. Mercados Servidos.

Público Objetivo

El sector inmobiliario enfrenta cambios significativos impulsados por la demanda de viviendas sostenibles, accesibles y adaptadas a nuevas necesidades, como el teletrabajo y la eficiencia energética (Robbins & Coulter, 2014). Inmobiliaria INMO NOVA URBA S.A busca capitalizar estas tendencias con proyectos innovadores y responsables.

- Familias: Buscan viviendas modernas, bien ubicadas y con acceso a financiamiento.
- Jóvenes profesionales: Clientes premium interesados en viviendas exclusivas con tecnología y diseño innovador.

- Clientes conscientes del medio ambiente: Prefieren proyectos con certificaciones sostenibles y eficiencia energética.

1.4.1.9. Tamaño de la Organización.

Tabla 1

Provisión de la Demanda de Recursos Humanos del Proyecto: Cantidad, Rol y Perfil

Puesto	Cantidad	Experiencia Requerida	Funciones Principales
Gerente de Proyectos	1	7 años en dirección de proyectos inmobiliarios y certificación PMP	Coordinación general, cumplimiento de plazos, presupuesto y calidad.
Coordinador Técnico	1	5 años en supervisión técnica de obras civiles	Control técnico de las obras y coordinación entre áreas técnicas.
Ingeniero Civil Residente	2	3 años en obras similares	Supervisión en campo, ejecución conforme a planos y normativa por proyecto.
Arquitecto/a Urbanista	1	4 años en diseño urbanístico y planificación territorial	Diseño del plan maestro, zonificación, diseño

		arquitectónico de viviendas.
Especialista en Presupuestos	5 años en análisis, proceso y registro de operaciones presupuestarias	Elaboración y control de presupuestos.
Especialista en Costos	3 años en análisis de precios unitarios, manejo de S10 o similar	Análisis de costos directos e indirectos.
Ingeniero Ambiental / HSE	2 años en gestión ambiental y de seguridad en obra	Supervisión de normativa ambiental, seguridad ocupacional y gestión de residuos.
Topógrafo	2 años en levantamientos de terreno y replanteos	Estudios topográficos, trazado de obras, informes técnicos.
Encargado de Compras y Logística	2 años en compras para construcción, manejo de proveedores	Adquisición de materiales, control de inventarios, coordinación logística.

Especialista Legal Inmobiliario	1	5 años en derecho urbanístico/inmobiliario	Legalización de terrenos, permisos, contratos de compraventa, escrituras.
Ingeniero Comercial / Jefe de Ventas	1	4 años en ventas de bienes raíces, CRM inmobiliario	Estrategia comercial, contacto con clientes, cierres de ventas.
Coordinador de Marketing	1	3 años en marketing digital / tradicional en sector inmobiliario	Generación de demanda, campañas de promoción, redes sociales, branding.
Coordinador Financiero	1	3 años en administración financiera y contabilidad	Control financiero del proyecto y cálculo de indicadores financiero
Contador	1	2 años en administración y contabilidad	Gestión de pagos, facturación
Técnico en Obras (albañilería, electricidad, etc.)	7	2 años de experiencia técnica en construcción	Ejecución directa de obras según especialidad (eventual/rotativo según etapa).

Maestro Mayor de Obra	1	3 años liderando cuadrillas en obra civil	Supervisión de obreros, control diario de avance, coordinación con residente. Atención en sala de ventas, entrega de información a interesados, acompañamiento y servicio post venta.
Auxiliar de ventas y atención al cliente	1	2 años en atención al cliente, idealmente en inmobiliarias	

1.4.1.10. Información Sobre Empleados y Otros Trabajadores.

En INMO NOVA URBA S.A. la estructura organizacional es clave para la gestión eficiente de los proyectos inmobiliarios (Robbins & Coulter, 2014). Una adecuada división de funciones permite optimizar recursos y alcanzar los objetivos estratégicos, en ese sentido, la estructura se encuentra detallada de la siguiente forma:

Organización

Departamento de Desarrollo Inmobiliario: Estudios de mercado, viabilidad y selección de terrenos.

Departamento de Arquitectura e Ingeniería: Diseño, planificación y gestión de obras.

Departamento Comercial y Marketing: Estrategias de ventas, branding y atención al cliente.

Departamento de Finanzas: Análisis financiero, inversión y gestión de costos.

Departamento de Postventa y Servicio al Cliente: Acompañamiento, fidelización.

1.4.2. Procesos claves relacionados con el objetivo propuesto.

1.4.2.1. Análisis de la Competencia.

El mercado inmobiliario local es altamente competitivo, con actores que ofrecen diversos enfoques en construcción y venta de viviendas. Inmobiliaria INMO NOVA URBA S.A se posiciona con un modelo innovador basado en sostenibilidad, eficiencia energética y diseño inteligente, diferenciándose de la oferta tradicional.

1.4.2.2. Riesgos Operacionales y Financieros.

Variaciones en costos de construcción, financiamiento insuficiente o crisis económicas.

1.4.2.3. Riesgos del Mercado.

Fluctuaciones en la demanda de viviendas o competencia agresiva.

Retrasos en construcción, problemas con proveedores o fallas en la calidad. Riesgos Legales y Regulatorios

Cambios en normativas urbanísticas, ambientales o de construcción. Gestión proactiva de permisos y licencias con entidades reguladoras.

1.4.2.4. Riesgos Ambientales.

Impactos ambientales negativos, restricciones por normativas ecológicas. Estrategias de salida:

Vender propiedades cuando el mercado esté en su punto máximo.

Considerar la venta de la empresa a un tercero o la fusión con otra compañía.

Si la empresa enfrenta pérdidas, evaluar una reestructuración o liquidación controlada de activos no estratégicos.

1.4.2.5. Riesgos de Cambios Regulatorios.

Adaptación a reformas tributarias o normativas urbanísticas imprevistas.

Evaluación legal continua para mitigar posibles impactos en el negocio.

1.4.3. Plan de Implementación y Cronograma.

Para garantizar el éxito de nuestros proyectos inmobiliarios, Inmobiliaria INMO NOVA URBA S.A establece un plan de implementación estructurado, con un cronograma detallado que abarca desde la planificación hasta la entrega final de las viviendas. De acuerdo con el PMI (Project Management Institute, 2017), este plan optimiza los tiempos, recursos y procesos, asegurando el cumplimiento de plazos y estándares de calidad.

Tabla 2

Plan de implementación y cronograma

Fase	Actividades Clave	Duración Estimada
1. Planificación y Viabilidad	Estudio de mercado y análisis de demanda	2-4 meses
	Selección del terreno y análisis de factibilidad	
	Evaluación financiera y obtención de financiamiento	
2. Diseño y Permisos	Desarrollo del diseño arquitectónico y estructural	4-6 meses
	Análisis ambiental y cumplimiento normativo	
	Gestión de licencias y permisos municipales	
3. Construcción	Preparación del terreno y cimentación	2-3 meses
	Estructura, acabados y redes de servicio	

	Control de calidad y cumplimiento de estándares	
4.	Estrategia de marketing y promoción	
Comercialización y Ventas	Preventa de unidades y firma de contratos	Desde el mes 3 hasta el final del proyecto
	Gestión de créditos hipotecarios y cierre de ventas	
5. Entrega y Postventa	Inspección final y entrega de unidades	2-4 meses
	Atención de garantías y servicio postventa	
	Evaluación de satisfacción del cliente	

2. Capítulo 2: Gestión de Personas

2.1. Competencias Personales, Habilidades Directivas y Técnicas

Este capítulo presenta para cada rol del equipo multidisciplinario las competencias y habilidades técnicas necesarias para la correcta implementación en la empresa INMO NOVA URBA S.A.

2.1.1. *Fundamento Teórico*

2.1.1.1. *Metodología Seis Sombreros Para Pensar.*

Origen y fundamentos teóricos

La metodología fue creada por Edward de Bono como una técnica de pensamiento estructurado (Bono, 2008), se basa en identificar seis sombreros de colores, en el que cada se encuentra representado por una forma de pensamiento identificados de la siguiente manera:

Blanco (Hechos)

Amarillo (Optimismo)

Negro (Cautela)

Rojo (Emociones)

Verde (Creatividad)

Aplicación en entornos de gestión

En la gestión de proyectos, esta técnica ayuda a organizar ideas, evaluar riesgos, generar alternativas y tomar decisiones desde distintos ángulos y es una herramienta utilizada en reuniones para guiar el pensamiento del equipo de forma ordenada y enfocada, evitando conflictos y mejorando la productividad.

Relevancia en equipos multidisciplinarios

Para equipos con perfiles diversos, la técnica de los Seis Sombreros permite integrar opiniones, fomentar la participación equitativa y lograr consensos más efectivos, promueve el respeto entre disciplinas y fortalece el trabajo colaborativo al facilitar la comunicación y la comprensión mutua.

2.1.1.2. Aplicación Práctica de la Metodología Six Thinking Hats

Tabla 3

Coordinador de Marketing - Katherine Nasimba

Sombrero	Acciones
Blanco (Hechos)	➤ Investigación de mercado y gestión de marca. ➤ Publicidad y difusión de productos y servicios. ➤ Desarrollo de estrategias de marketing digital efectivas.
Amarillo (Optimismo)	➤ Establecer relaciones a largo plazo con clientes para mejorar la satisfacción. ➤ Evaluación de resultados que permitan identificar
Negro (Cautela)	- oportunidades de mejora. ➤ Monitoreo constante de las campañas de marketing.
Rojo (Emociones)	➤ Desarrollar el ingenio y la innovación en el equipo.

	➤ Garantizar un canal de comunicación activo y cercano con los clientes.
	➤ Proponer nuevas estrategias de marketing y promoción.
Verde (Creatividad)	➤ Buscar oportunidades para mejorar la presencia en redes sociales.

Tabla 4

Coordinador Técnico - Gregory Luis Pachacama Caizaluisa

Sombrero	Acciones
Blanco (Hechos)	➤ Presentar un informe de avance técnico con indicadores precisos y KPI de productividad semanal.
Amarillo (Optimismo)	➤ Proponer premiar a los equipos que cumplan metas sin accidentes, fortaleciendo la motivación y la cultura de seguridad.
Negro (Cautela)	➤ Aconsejar revisar los detalles más mínimos antes de la ejecución para evitar sobrecostos por condiciones imprevistas.

Rojo (Emociones)	➤ Detectar tensiones en el equipo de obra y proponer una reunión informal para fomentar el trabajo colaborativo.
Verde (Creatividad)	➤ Introducir la tecnología BIM para la coordinación de especialidades y la detección temprana de interferencias.

Tabla 5

Especialista en Costos - Sthelyn Fernando Hidalgo Calupiña

Sombrero	Acciones
Blanco (Hechos)	➤ Recopilación de datos financieros y análisis de costos directos e indirectos. ➤ Evaluación de presupuestos y tendencias del sector inmobiliario. ➤ Identificación de oportunidades de optimización de costos sin afectar la calidad de las obras.
Amarillo (Optimismo)	➤ Evaluación de posibles beneficios financieros en el largo plazo.
Negro (Cautela)	➤ Análisis de riesgos financieros y potenciales sobre costos.

Rojo (Emociones)	➤ Impulsar las habilidades blandas para manejar equipos o justificar los incrementos de costos que puedan afectar a los proyectos
Verde (Creatividad)	➤ Establecer una cartera de proveedores que permita diversificar la compra insumos y no depender de uno solo por fluctuaciones que puedan presentarse en los proyectos.

Tabla 6

Coordinadora Administrativa - Daira Nicole Carrillo Zambrano

Sombrero	Acciones
Blanco (Hechos)	➤ Recopilación de datos sobre procesos administrativos, flujo de materiales, regulaciones del sector y eficiencia operativa. ➤ Análisis de la información financiera y elaboración de informes financieros en concordancia con la normativa legal vigente.

Amarillo (Optimismo)	➤ Identificación de oportunidades en los procesos back y front de la gestión de la empresa. - Optimización de procesos internos que aumenten la productividad sin incrementar costos.
Negro (Cautela)	➤ Análisis de riesgos administrativos, desde fallos en gestión documental hasta problemas con proveedores. - Evaluación de impactos en costos y cumplimiento legal.
Rojo (Emociones)	➤ Percepción del equipo sobre procesos administrativos y cambios en la organización. ➤ Consideración del impacto emocional de decisiones en gestión y liderazgo.
Verde (Creatividad)	➤ Desarrollo de soluciones innovadoras para la administración eficiente de la inmobiliaria. ➤ Implementación de herramientas digitales para mejorar la gestión documental y logística.

Tabla 7

Especialista en Presupuesto - Érika Raquel Baño Carrasco

Sombrero	Acciones
Blanco (Hechos)	➤ Recolectar y analizar datos financieros, establecer proyecciones basadas en evidencia. ➤ Revisión de montos ejecutadas frente a lo planificado. ➤ Presentación de información objetiva referente al presupuesto hacia los stakeholders para el conocimiento y toma de decisiones a nivel estratégico. ➤ Identificar oportunidades de ahorro.
Amarillo (Optimismo)	➤ Identificar beneficios de una buena planificación presupuestaria, y proyectar mejoras.
Negro (Cautela)	➤ Detectar posibles sobre costos y desviaciones en el presupuesto.
Rojo (Emociones)	➤ Ser resiliente ante la presión de posibles cambios y mantener el compromiso del presupuesto previamente asignado.
Verde (Creatividad)	➤ Establecer un mecanismo adecuado y priorización de la asignación de los recursos.

2.1.1.3. Diseño de un Plan de Acción del Proyecto.

Acciones y Recursos

Tabla 8

Plan del Proyecto: Acciones y Recursos

Acción	Metodología	Recursos requeridos
Estrategias de marketing	➤ Benchmarking, análisis de audiencia, definición de KPIs.	➤ Herramientas de diseño, CRM, plataforma de publicidad digital.
Gestión de Redes sociales	➤ Auditoría del uso de los canales digitales, planificación de campañas segmentadas.	➤ Community manager, software de gestión de redes sociales
Informes Mensuales	➤ Definir los hitos del proyecto y las áreas a evaluar como avance físico, cumplimiento de cronograma y rentabilidad, incidencias técnicas y de seguridad.	➤ Planillas de reporte, visitas de obra, Software MS Project e informes de gestión.

Desempeño del Equipo por fases	➤ Establecer indicadores clave por fase: puntualidad, calidad técnica, cumplimiento de objetivos, trabajo en equipo y proactividad.	➤ Matriz de evaluación, reunión con los líderes de cada área, observaciones de campo
App para clientes	➤ Reuniones con equipo comercial y clientes piloto para definir qué información valoran más (fotos, fechas de entrega, avance personalizado, documentos, notificaciones).	➤ Programador o diseñador de web, hosting y dominio, base de datos conectada con cronograma de obra.
Asignación de recursos	➤ Evaluación de escenarios, matrices de priorización, simulaciones	➤ Plantillas presupuestarias, análisis financiero
Control presupuestal	➤ Establecimiento de KPIs, automatización de reportes, seguimiento periódico	➤ Sistemas ERP/contables, dashboards

Soluciones sostenibles	➤ Análisis de procesos críticos, renegociación con proveedores, ajustes operativos	➤ Espacios de trabajo colaborativo, participación de equipos clave
Informes económicos	➤ Revisión de facturas, órdenes de compra, solicitud de compra y pagos	➤ Detalle de compras semanal, etc.
KPI's desempeño	➤ Revisión general de toda la información de cada área.	➤ Información general del cumplimiento por cada área.

KPIs por acción

Tabla 9

Plan del Proyecto: KPIs por acción

Acción	Indicadores clave (KPIs)
Estrategias de marketing	➤ Aumento del tráfico, generación de leads, ROI publicitario
Redes sociales	➤ Crecimiento de audiencia, tasa de interacción.

Informes Quincenales	➤ Porcentaje de avance físico por fase.
Desempeño del Equipo por fases	➤ Evaluaciones completadas por fase.
App para clientes	➤ Porcentaje de clientes registrados en la plataforma.
Asignación de recursos	➤ Nivel de optimización presupuestaria, reducción de sobrecostos
Control presupuestal	➤ Cumplimiento del presupuesto, disminución de desviaciones.
Soluciones sostenibles	➤ Reducción de gastos operativos, mejora en eficiencia de recursos.
Informes Económicos	➤ Avance de proyecto en relación a cada fase de construcción y presupuesto aprobado.

El equipo asignado manifiesta un alto nivel de compromiso con la implementación efectiva de este plan de acción, cada responsable ha asumido con claridad sus funciones y se han establecido mecanismos de coordinación que garantizan un desarrollo eficiente y enfocados con los lineamientos estratégicos, se realizarán seguimientos mensuales y ajustes necesarios.

3. Capítulo 3: Financiamiento

3.1. Créditos y Préstamos Bancarios

3.1.1. *Financiamiento a Corto Plazo*

Tabla 10

Características del Financiamiento a Corto Plazo

Características	Detalle
Destino de los fondos	➤ La creación de la inmobiliaria Inmo Nova Urba enfocado en proyectos de construcción de viviendas sostenibles.
Explicación	➤ Este crédito se utilizará para cubrir los gastos iniciales de la empresa y gestionar los desfases de tesorería, permitiendo a la empresa contar con la flexibilidad para disponer de fondos de manera rápida, según se necesite, sin interrumpir las operaciones de construcción ni comprometer su flujo de caja.
Importe	➤ \$ 10.000,00
Liquidaciones periódicas	➤ Mensuales
Vencimiento	➤ 12 meses

 Tipo de interés ➤ 12% anual

Tabla 11*Tabla de Amortización del Financiamiento a Corto Plazo (Meses)*

Item	Cuota		Capital		Interés		Saldo
1	\$	888,49	\$	788,49	\$	100,00	\$ 9.211,51
2	\$	888,49	\$	796,37	\$	92,12	\$ 8.415,14
3	\$	888,49	\$	804,34	\$	84,15	\$ 7.610,80
4	\$	888,49	\$	812,38	\$	76,11	\$ 6.798,42
5	\$	888,49	\$	820,50	\$	67,98	\$ 5.977,92
6	\$	888,49	\$	828,71	\$	59,78	\$ 5.149,21
7	\$	888,49	\$	837,00	\$	51,49	\$ 4.312,21
8	\$	888,49	\$	845,37	\$	43,12	\$ 3.466,85
9	\$	888,49	\$	853,82	\$	34,67	\$ 2.613,03
10	\$	888,49	\$	862,36	\$	26,13	\$ 1.750,67
11	\$	888,49	\$	870,98	\$	17,51	\$ 879,69
12	\$	888,49	\$	879,69	\$	8,80	\$ -

3.1.2. Sistema de Pagos

El método francés de amortización es un esquema de pagos constantes, en el que el abono mensual se mantiene inalterable durante todo el periodo del crédito. En este sistema, el porcentaje de los intereses se reduce de acuerdo con la disminución del saldo pendiente, mientras que el porcentaje de amortización del capital se incrementa a medida que pasa el tiempo (Rus, 2025).

Como compañía del sector de la construcción, Inmo Nova Urba experimenta diversos costos operativos preliminares, tales como la adquisición de materiales, la contratación de empleados, el pago de licencias y permisos, entre otros. Este crédito le otorgaría liquidez instantánea, facilitándole el pago de estos costos sin comprometer el flujo de efectivo y garantizando que las actividades de construcción prosigan sin interrupciones.

Con un interés anual del 12% y una tasa del 1% sobre el crédito requerido, las condiciones crediticias resultan relativamente asequibles para una compañía que está en su inicio o crecimiento. El interés no es demasiado elevado y, considerando que el crédito es de corto plazo (12 meses), los pagos no deberían representar un peso significativo a largo plazo.

3.1.3. Financiación a Largo Plazo

El procedimiento empleado es el método francés de amortización fija o cuotas estables. En este enfoque, el pago periódico (anual) de la cuota es constante durante todo el lapso del período del crédito.

Esto implica que el monto total abonado anualmente permanece constante, sin embargo, la proporción de cada pago destinado a intereses y la que se utiliza para amortizar el capital cambia con el paso del tiempo.

3.1.4. Datos del Préstamo:

Monto del préstamo: \$540,000

Plazo de amortización: 10 años

Tasa de interés anual: 10%

Frecuencia de pago: Anual

Tabla 12

Tabla de Amortización del Financiamiento a Largo Plazo (Años)

Año	Cuota	Capital	Interés	Saldo
1	\$ 87.882,51	\$ 33.882,51	\$ 54.000,00	\$ 506.117,49
2	\$ 87.882,51	\$ 37.270,76	\$ 50.611,75	\$ 468.846,72

3	\$ 87.882,51	\$ 40.997,84	\$ 46.884,67	\$ 427.848,88
4	\$ 87.882,51	\$ 45.097,63	\$ 42.784,89	\$ 382.751,26
5	\$ 87.882,51	\$ 49.607,39	\$ 38.275,13	\$ 333.143,87
6	\$ 87.882,51	\$ 54.568,13	\$ 33.314,39	\$ 278.575,74
7	\$ 87.882,51	\$ 60.024,94	\$ 27.857,57	\$ 218.550,80
8	\$ 87.882,51	\$ 66.027,43	\$ 21.855,08	\$ 152.523,37
9	\$ 87.882,51	\$ 72.630,18	\$ 15.252,34	\$ 79.893,19
10	\$ 87.882,51	\$ 79.893,19	\$ 7.989,32	\$ -

3.1.5. Plan de Inversiones

La creación de Inmo Nova Urba especializada en la construcción de viviendas, respaldada por la creciente demanda en el sector inmobiliario, como inversión inicial se requiere de la adquisición de activos fijos y para la operatividad de la inmobiliaria financiamiento de capital de trabajo hasta que se establezcan los ingresos.

Tabla 13

Plan de Inversiones

Descripción del Activo	Precio Total Una Vez Instalado	Características Técnicas	Capacidad Productiva
Terrenos de construcción	\$150.000,00	➤ Lotes urbanizados o semiurbanizados, con acceso a servicios básicos.	➤ Permiten la edificación de viviendas según zonificación y normativa.
Material informático (PCs, software de gestión y diseño)	\$15.000,00	➤ PCs de Alta Gama: Procesador: Intel Core i7 o AMD Ryzen 7 (mínimo 8 núcleos) para un rendimiento rápido y multitarea eficiente. ➤ Memoria RAM: 16 GB DDR4, ideal para manejar software de diseño y simulación sin lentitud. ➤ Disco Duro: SSD de 512 GB	➤ Gestión de Proyectos: El uso de Microsoft Project o software similar permitirá crear cronogramas detallados de los proyectos de construcción,

o superior, para tiempos de	asignar tareas a
carga rápidos y	los equipos de
almacenamiento de grandes	trabajo, y hacer
volúmenes de datos.	un seguimiento
➤ Tarjeta Gráfica: NVIDIA	constante del
RTX 2060 o equivalente,	progreso.
para renderizados rápidos y	➤ Control de
visualización de planos 3D	plazos y
en alta calidad.	presupuestos:
Pantalla: Monitor de 27	Permite a los
pulgadas, resolución 4K,	gestores de
para una visualización	proyectos
precisa de los proyectos y	mantener el
detalles de diseño.	control sobre
➤ Sistema Operativo: Windows	los tiempos de
10 Pro, con compatibilidad	ejecución y los
total con software de diseño	costos,
	asegurando que

y herramientas de productividad empresarial. ➤ Conectividad: Puertos USB 3.0, HDMI, DisplayPort, y puertos Ethernet para conexión a redes locales y de internet. Accesorios: Teclado mecánico y ratón ergonómico para largas jornadas de trabajo sin afectar la postura.	los proyectos se entreguen a tiempo y dentro del presupuesto. ➤ Diseño de Planos: AutoCAD y Revit permiten crear planos arquitectónicos precisos para las viviendas, optimizando el tiempo de diseño y reduciendo los errores en las
---	--

fases de
construcción.
➤ SketchUp Pro
ayudará a
visualizar los
proyectos en
3D, lo que
facilita la toma
de decisiones
durante las
fases de diseño
y aprobación, al
proporcionar
una
representación
clara del
resultado final.

➤ Visualización
de Proyectos:
Las PCs de alta
gama con
tarjetas gráficas
avanzadas
permiten
realizar
renderizados de
alta calidad y
visualizar los
planos en 3D
sin retrasos,
mejorando la
comunicación
entre los
diseñadores y

los clientes o

inversores.

➤ **Productividad**

Administrativa:

El uso de

herramientas de

gestión y

software de

contabilidad

facilitará la

organización

interna de la

empresa, desde

el seguimiento

de los ingresos

y egresos hasta

la gestión de

recursos

humanos,
optimizando la
toma de
decisiones
empresariales.

Mobiliario de
oficina
(escritorios,
sillas, etc.)

\$12.000,00

➤ Escritorios:

Material: Madera de alta
calidad (con acabado
resistente a rayaduras y
manchas.

➤ Dimensiones: 1.6 metros de
largo x 0.8 metros de ancho

➤ Facilitar el
Trabajo

Administrativo:

El mobiliario
ergonómico

permite crear un
entorno de

para un espacio de trabajo cómodo y eficiente.	trabajo cómodo y eficiente, lo
➤ Distribución: Con espacio para computadora, papelería y documentos. Incluye cajones para almacenamiento de archivos y utensilios de oficina.	que favorece la productividad del personal administrativo.
➤ Diseño: Moderno y funcional con un estilo ergonómico, que favorece una postura adecuada para largas horas de trabajo.	➤ Las sillas ergonómicas con soporte lumbar y ajustes personalizados garantizan que los empleados puedan trabajar durante largas horas sin comprometer su
➤ Colores: Tonos neutros (gris, madera natural, blanco) que facilitan la integración con cualquier ambiente de oficina.	

 Sillas Ergonómicas:

salud,

- Material: Asiento y respaldo de malla transpirable con estructura metálica reforzada para mayor durabilidad.

reduciendo la posibilidad de enfermedades relacionadas

Ajustes: Ajuste de altura, respaldo reclinable, y soporte lumbar para mejorar la postura y comodidad del usuario.

con la postura (como dolores de espalda o cuello).

- Organización y Diseño: Base con ruedas para fácil movilidad dentro de la oficina. Reposabrazos ajustables para reducir la tensión en los hombros y brazos.

➤ Organización y

Accesibilidad:

Los escritorios con espacio para almacenamiento y los archiveros

Relleno: Espuma de alta densidad para un confort

garantizan que los documentos

-
- | | |
|--|--|
| <p>prolongado sin perder su forma.</p> <p>➤ Colores: Cojín en colores neutros (negro, gris oscuro) para combinar con otros muebles de oficina.</p> <p>➤ Archiveros y Almacenamiento:</p> <p>Material: Metal o madera resistente para almacenar documentos de manera organizada.</p> <p>➤ Capacidad: Archiveros con capacidad para almacenar hasta 3,000 hojas por unidad.</p> <p>Diseño de cajones para documentos clasificados.</p> | <p>y equipos estén organizados y accesibles, lo que facilita la gestión de tareas administrativas.</p> <p>➤ La mesa de reuniones optimiza el tiempo durante las sesiones de trabajo en equipo, proporcionando un espacio adecuado para la colaboración</p> |
|--|--|
-

-
- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Seguridad: Sistema de cerradura para resguardar documentos confidenciales. ➤ Mesas de Reunión: Material: Superficie de madera o vidrio templado con base metálica, fácil de limpiar y resistente. ➤ Dimensiones: Mesas para reuniones de hasta 6 personas, con suficiente espacio para pantallas y material de trabajo. ➤ Diseño: Mesa rectangular o circular según las necesidades del equipo. | <ul style="list-style-type: none"> y toma de decisiones. ➤ Eficiencia y Estética: El mobiliario moderno y funcional no solo mejora la productividad, sino que también crea un ambiente agradable y profesional para los empleados y visitantes. Esto contribuye a la moral del |
|--|--|
-

-
- | | |
|--|---|
| <p>➤ Accesorios y Complementos:</p> <p>Soportes para computadoras y monitores: Ajustables para mantener una postura adecuada.</p> | <p>equipo y a la percepción positiva de los clientes o socios.</p> |
| <p>➤ Sillas adicionales para visitas: Diseño ligero y apilable para maximizar el espacio.</p> <p>Lámparas de escritorio: Con luz LED ajustable, para reducir la fatiga visual.</p> | <p>➤ Sostenibilidad a Largo Plazo: El mobiliario ergonómico está diseñado para ser duradero, lo que reduce la necesidad de reemplazos frecuentes, lo que ahorra</p> |
-

 costos a largo

plazo.

Circulante
necesario
(existencias,
tesorería)

\$523.000,00

- Fondos para la Compra de Materiales:
Materiales de construcción:
Fondos destinados a la compra de materiales como cemento, acero, ladrillos, madera, pintura y otros insumos esenciales para la construcción de viviendas de interés social.
- Inventario inicial: La compra inicial de materiales para los primeros proyectos de construcción se estima en un valor aproximado de

- Mantener las operaciones mientras no se generen ingresos estables

\$30,000. Esto incluye una cantidad suficiente de materiales para comenzar los trabajos de construcción y para afrontar los costos iniciales antes de la generación de ingresos por la venta de las viviendas.

- Proveedores:
Establecimiento de acuerdos con proveedores locales y regionales para asegurar la disponibilidad continua de materiales y la estabilidad en los precios.
 - Fondos para el Pago a Proveedores:
Proveedores de servicios:
-

Los fondos también se
destinarán a cubrir el pago a
proveedores de servicios
como transporte, alquiler de
maquinaria, costos de
subcontratación y otros
gastos operativos
relacionados con la
ejecución de los proyectos.

- Pagos iniciales: Se estiman pagos iniciales de \$15,000 para cubrir los servicios necesarios durante los primeros tres meses de operación, hasta que la empresa empiece a recibir ingresos.
-

➤ Acuerdos de pago a plazos:

En muchos casos, se buscarán acuerdos de pago a plazos con proveedores para aliviar la presión financiera en los primeros meses.

➤ Tesorería y Fondos

Operativos:

➤ Tesorería disponible: La tesorería inicial de \$5,000 se destinará a cubrir los gastos operativos diarios, como salarios, servicios públicos, transporte interno, y otros costos imprevistos.

➤ Contabilidad de flujo de caja: Control del flujo de caja para garantizar que los

fondos estén disponibles
 cuando se necesiten para
 cubrir los costos operativos
 sin interrumpir el desarrollo
 de los proyectos.

3.1.6. Disponibilidad de Fondos:

Tabla 14

Disponibilidad de Fondos

Concepto	Monto USD
Fondos propios	\$150,000
Financiación a corto plazo (póliza)	\$10,000
Financiación a largo plazo	\$540,000
Total, inversión necesaria	\$700,000

3.1.7. Inversión Total Necesaria

Inmo Nova Urba para su adecuado funcionamiento y asegurar su operatividad en el primer año es de \$700,000, de los cuales \$150,000 serán fondos propios, \$10,000 serán

financiados a través de un crédito a corto plazo y \$540,000 serán financiados a través de la solicitud de un préstamo a largo plazo.

Tabla 15

Inversión Total

Descripción del Activo	Precio Total Una Vez
	Instalado
Terrenos de construcción	\$ 150.000,00
Material informático (PCs, software de gestión y diseño)	\$15.000,00
Mobiliario de oficina (escritorios, sillas, etc.)	\$12.000,00
Circulante necesario (existencias, tesorería)	\$523.000,00
TOTAL	\$700.000,00

3.1.8. Costo de las Viviendas a Construir.

Construir una casa moderna en Quito puede ser una inversión rentable y satisfactoria si se cuenta con un diseño eficiente, un presupuesto bien estructurado y el acompañamiento de profesionales.

El costo referencial de construcción de cada casa es de USD 79,417.19.

Costo de construcción: USD 661.81/m²

Tabla 16

Presupuesto Referencial

Presupuesto					
Nro.	Descripción	Unidad	Cantidad	Precios Unitarios	Total
Estructura					\$
Preliminares					508,00
1	Desbroce Y Limpieza	M2	200,00	\$ 1,79	\$ 358,00
2	Replanteo Y Nivelación	M2	60,00	\$ 2,50	\$ 150,00
Movimiento De Tierras					\$
					1.133,84
3	Excavación De Cimientos Y Plintos	M3	40,00	\$ 11,11	\$ 444,40

4	Relleno Con Suelo Natural En	M3	12,00	\$	\$
	Cimientos			25,81	309,72
5	Desalojo A Máquina (Cargadora Y	M3	40,00	\$	\$
	Volqueta)			1,33	53,20
6	Relleno Con Piedra Bola Y Subbase	M3	12,00	\$	\$
	Clase 2 A Mano			27,21	326,52
Cimentaciones					\$
					2.628,76
7	Aislante De Humedad Plástico	M2	60,00	\$	\$
	Negro			1,87	112,20
8	Hormigón Simple F'C=140kg/Cm2	M3	1,66	\$	\$
	En Replanto			116,46	193,32
9	Hormigón Simple En Plinto De F'c=			\$	\$
	210 Kg/Cm2 Inc. Encofrado,	M3	7,05	\$	\$
	Impermeabilizante			131,44	926,65
10	hormigón En Cadena Fc=210	M3	2,45	\$	\$
	Kg/Cm2 Inc.Encofrado			128,82	315,61

11	hormigón Ciclópeo En Zócalo	M3	2,30	\$	\$
	Fc=180 Kg/cm ² Inc. Encofrado			98,86	227,38
12	Contrapiso F'C=180 Kg/Cm ² (E=8	M2	48,50	\$	\$
	Cm), Sobre Base Clase 2 E=12cm			13,50	654,75
13	Malla Electrosoldada R-283 (6 Mm	M2	48,50	\$	\$
	10 X 10)			4,10	198,85
Superestructura					\$
					16.355,59
14	hormigón En Columnas F'c=210	M3	8,30	\$	\$
	Kg/Cm ² Inc. Encofrado			115,50	958,65
15	hormigón En Vigas Fc=210	M3	4,30	\$	\$
	Kg/Cm ² Inc. Encofrado			112,30	482,89
16	hormigón En Vigas Fc=210	M3	1,02	\$	\$
	Kg/Cm ² Inc. Encofrado Nv + 6.0 M			112,30	114,55
17	hormigón En Vigas Fc=210	M3	0,69	\$	\$
	Kg/Cm ² Inc. Encofrado Nv 1			112,30	77,49
18	hormigón En Losa Nv 1 Fc=210	M3	7,20	\$	\$
	Kg/Cm ² Inc. Encofrado			112,30	808,56

19	hormigón En Losa Nv 2 Fc=210	M3	7,20	\$	\$
	Kg/Cm2 Inc. Encofrado			112,30	808,56
	hormigón En Losa Nv 3 M Fc=210				
20	Kg/Cm2 Inc. Encofrado,	M3	2,05	\$	\$
	Impermeabilizante			112,30	230,22
	hormigón En Escaleras Fc=210				
21	Kg/Cm2 Inc.Encofrado	M3	2,56	\$	\$
				335,50	858,88
22	Bloque Alivianado 40x20x15	U	827,95	\$	\$
				1,80	1.490,31
	Malla Electrosoldada R-84 (4 Mm				
23	15 X 15)	M2	67,92	\$	\$
				4,24	287,98
	Acero De Refuerzo				
24	Fy=4200kg/Cm2	Kg	5.850,00	\$	\$
				1,75	10.237,50
	Obra Civil				
					\$
	Mamposterías				
					4.219,18
25	Mamposteria De Bloque E=15cm	M2	201,00	\$	\$
				13,50	2.713,50

				\$	\$
26	Mamposteria De Bloque E=10cm	M2	94,33	12,30	1.160,26
27	Plancha De Granito En Mesón	M	3,42	101,00	345,42
					\$
Pisos Y Barrederas					11.719,07
28	Masillado Y Alisado De Pisos	M2	230,42	5,05	1.163,62
29	Cerámica Tipo Madera Para Exterior	M2	13,76	19,26	265,02
30	Porcelanato En Piso	M2	101,00	45,00	4.545,00
31	Piso Flotante 8 Mm	M2	89,08	13,95	1.242,67
32	Barredera De Piso Flotante	M	66,47	6,96	462,63
33	Barredera De Porcelanato 0.10x0.40	M	41,09	9,76	401,04

34	Acera H.S. 180 Kg/Cm2 E= 6 Cm., Piedra Bola E= 10 Cm, Polietileno	M2	68,50	\$ 15,23	\$ 1.043,26
35	Escobillado De Aceras	M2	68,50	\$ 1,27	\$ 87,00
36	Bordillo H. Simple 180 Kg/Cm2 (15x35cm)	M	4,80	\$ 15,78	\$ 75,74
37	Masillado De Gradass	M2	5,62	\$ 3,85	\$ 21,64
38	Masillado De Losa + Impermeabilización E = 3 Cm	M2	182,27	\$ 13,23	\$ 2.411,45
Enlucidos Y Recubrimientos					\$ 8.213,74
39	Picado Y Corchado De Pared Para Instalaciones	M	110,00	\$ 6,03	\$ 663,30
40	Enlucido Vertical Exterior Inc. Impermeabilizante	M2	112,50	\$ 8,50	\$ 956,25
41	Enlucido Vertical Interior	M2	255,00	\$ 7,35	\$ 1.874,25

42	Estucado Interior	M2	255,00	\$	\$
				3,36	856,80
43	Estucado Exterior	M2	126,30	\$	\$
				4,08	515,30
44	Enlucido Horizontal Inc. Andamios	M2	120,20	\$	\$
				7,80	937,56
45	Cerámica 0.25x0.40 En Pared Cocina Y Baños	M2	71,65	\$	\$
				20,00	1.433,00
46	Filos (Incluye Empaste)	M	193,52	\$	\$
				5,05	977,28
Carpinteria Metal Y Madera					\$
					9.685,08
47	Ventana Al-Vidrio Fija 4 Mm	M2	6,30	\$	\$
				65,10	410,13
48	Ventana Corrediza Aluminio Y Vidrio 4 Mm	M2	18,30	\$	\$
				95,04	1.739,23
49	Ventana Abatible Aluminio Y Vidrio 4 Mm	M2	3,00	\$	\$
				88,81	266,43

				\$	\$
50	Cerradura De Baño	U	3,00	17,03	51,09
				\$	\$
51	Cerradura Llave-Seguro	U	3,00	18,13	54,39
				\$	\$
52	Cerradura Llave-Llave	U	1,00	29,22	29,22
				\$	\$
53	Puerta Mampara De Aluminio	M2	3,42	108,88	372,37
				\$	\$
54	Puertas De Melamínico Interiores	U	6,00	203,62	1.221,72
				\$	\$
55	Puerta De Melamínico Ingreso Principal	U	1,00	218,88	218,88
				\$	\$
56	Closets De Melamínico (Inc. Accesorios	M2	20,69	61,03	1.262,71
				\$	\$
57	Walkingcloset Melamínico	M2	9,00	183,70	1.653,30
				\$	\$
58	Mueble Bajo De Cocina Melamínico	M	9,50	166,94	1.585,93

				\$	\$
59	Mueble Alto De Cocina Melamínico	M	4,91	166,94	819,68
					\$
	Pinturas Y Afines				3.448,35
60	Pintura Caucho Exterior, Latex Vinyl Acrílico Dos Manos	M2	156,96	4,13	648,24
61	Pintura De Caucho Interior, Latex Vinyl Acrílico Dos Manos	M2	605,76	3,84	2.326,12
62	Limpieza Final De La Obra	M2	341,00	1,39	473,99
					\$
	Aparatos Sanitarios				1.583,55
63	Inodoro Fv	U	3,00	85,45	256,35
64	Ducha Cromada Incluye Llave Y Accesorios	U	2,00	34,82	69,64
65	Mezcladora Para Lavamanos Fv	U	3,00	51,44	154,32

66	Accesorios Para Baño Tipo	Jgo	5,00	\$	\$
	Adhesivo Blanco			10,57	52,85
67	Lavamanos Fv Sobre Mueble	U	3,00	\$	\$
				74,47	223,41
68	Mueble Para Lavamanos	U	3,00	\$	\$
				182,72	548,16
69	Mezcladora Para Fregadero Cuello	U	1,00	\$	\$
	De Ganzo			62,06	62,06
70	Lavaplatos Acero Inoxidable 2	U	1,00	\$	\$
	Pozos Con Escurridor			216,76	216,76
Instalaciones Electricas					
Instalaciones De Iluminación Y					\$
Fuerza					5.892,17
71	Alimentador Principal Conductor	M	15,50	\$	\$
	3#6f+1#N6,1#8t Awg Thhn			14,77	228,94
72	Punto De Iluminación Normal,	Pto	15,00	\$	\$
	1#14(14) Awg, Thhn.			27,92	418,80

				\$	\$
73	Interruptor Simple	U	18,00	7,22	129,96
				\$	\$
74	Interruptor Doble	U	9,00	7,70	69,30
				\$	\$
75	Interruptor Triple	U	2,00	8,21	16,42
				\$	\$
76	Interruptor Conmutado	U	4,00	4,00	16,00
				\$	\$
77	Punto De Iluminación Perimetral, 1#12(12) Awg, Thhn.	Pto	18,00	35,00	630,00
				\$	\$
78	Punto De Iluminación Conmutado, 1#12(14) Awg, Thhn	Pto	2,00	17,73	35,46
				\$	\$
79	Punto De Tomacorrientes Doble Polarizado 120v, 1#10(10)+1#12 Awg, Thhn	Pto	25,00	38,50	962,50
				\$	\$
80	Punto Para Timbre 1#18(18) Awg, Multifilar.	U	1,00	36,65	36,65

81	Luminaria 1x26w, Plafón Foco	U	25,00	\$	\$
	Ahorrador Sobrepuesto			8,85	221,25
83	Timbre 120v	U	1,00	\$	\$
				45,50	45,50
84	Botonera Con Video + Timbre	U	1,00	\$	\$
	Frente De Calle			33,52	33,52
85	Citófono Adicional Para Timbre	U	2,00	\$	\$
				38,19	76,38
87	Salida Especial 120v, 1#10(10)+1#12 Awg, Thhn. (10m).	Pto	3,00	\$	\$
				50,54	151,62
88	Salida Especial Bifásica 220v, 2#10+1#12 Awg, Thhn. (10m).	Pto	1,00	\$	\$
				58,13	58,13
89	Breaker Enchufable 1 Polo 40 A	U	3,00	\$	\$
				10,45	31,35
90	Breaker Enchufable 2 Polos 40a	U	2,00	\$	\$
				19,33	38,66
91	Breaker Enchufable 3 Polos 50a	U	0,00	\$	\$
				44,90	-

				\$	\$
92	Breaker Enchufable 3 Polos 63 A	U	0,00	45,01	-
93	Centro De Carga Monofásico - Bifásico 16 Puntos	U	1,00	111,24	111,24
94	Tubería Conduit Emt 1 1/2	M	61,00	8,78	535,58
95	Tubería Conduit Pvc 1 1/2	M	98,00	6,32	619,36
96	Puesta A Tierra, 4 Varilla 15m Cable 2/0 Awg, Thhn 7 Hilos.	U	1,00	749,51	749,51
97	Caja De Revisión De 40x40x100cm Con Tapa	U	1,00	112,05	112,05
98	Salida De Televisión 75, Cable Coaxial Rg 59, Con Toma Catv. Prom 15m. Y Salida Telefónica Rj11 Cable Ekkx	Pto	3,00	162,69	488,07
99	Punto De Datos Simple Categoría 6 A	Pto	2,00	37,96	75,92

Instalaciones Hidrosanitarias Y

C.I.

					\$	
Instalaciones De Aguas Servidas					1.557,71	
100	Excavación Manual De Zanja De Tierra	M3	21,18	\$	\$	
				12,17	257,76	
101	PVC D Tipo B Ø = 110 Mm	M	73,02	\$	\$	
				9,87	720,71	
102	Bajante Aa.Ss Pvc Desague Tipo B D=110mm	M	11,70	\$	\$	
				8,00	93,60	
103	Sumidero Pvc 75 Mm	Pto	6,00	\$	\$	
				22,51	135,06	
104	Rejilla De Piso D=75mm	U	6,00	\$	\$	
				5,45	32,70	
105	Caja De Revisión De 40x40x100cm Con Tapa	U	1,00	\$	\$	
				112,05	112,05	
106	Cama De Arena Para Colocación De Tubería	M3	4,96	\$	\$	
				14,34	71,13	

				\$	\$
107	Relleno Y Compactación De Zanjas	M3	21,18	6,36	134,70
					\$
	Instalaciones De Aguas Lluvias				2.019,29
				\$	\$
108	Pvc D Tipo B Ø = 75 Mm	M	49,34	9,87	486,99
	Bajante Aa.Ll. Pvc Desague Tipo B			\$	\$
109	D= 75 Mm	M	50,40	16,99	856,30
	Rejilla De Piso D= 75 Mm Tipo			\$	\$
110	Hongo	U	10,00	27,60	276,00
110,	Sistema De Recirculación De Agua			\$	\$
1	Lluvia	U	1,00	400,00	400,00
					\$
	Instalaciones De Agua Potable				1.394,14
				\$	\$
111	Acometida De Agua Potable	U	1,00	72,41	72,41
	Columna De Agua Pvc-P U/R Ø =			\$	\$
112	1/2"	M	3,90	18,94	73,87

				\$	\$
113	Pvc- P U/R Ø = 1/2	M	81,73	4,21	344,08
				\$	\$
114	Pvc- P U/R Ø = 3/4	M	37,09	4,73	175,44
				\$	\$
115	Punto De Salida De A. P. F Ø = 1/2	Pto	18,00	24,21	435,78
				\$	\$
116	Valvula De Compuerta D=1/2	U	7,00	19,41	135,87
				\$	\$
117	Válvula Check D = 1/2" Tipo Rw	U	4,00	18,07	72,28
				\$	\$
118	Llave De Manguera D = 1/2"	U	1,00	14,78	14,78
				\$	\$
119	Medidor De Agua Potable 1/2	U	1,00	69,63	69,63
					\$
	Instalaciones Agua Caliente				2.375,22
				\$	\$
120	Tubería Pvc-P U/R P/Agua Caliente D=3/4"	M	35,08	16,78	588,64

121	Tubería Pvc-P U/R P/Agua Caliente D=1/2"	M	25,87	\$	\$
				12,02	310,96
122	Salida Agua Caliente Cu 1/2 Tipo M	Pto	11,00	\$	\$
				24,06	264,66
123	Columna De Agua Caliente Pvc-P U/R Ø = 1/2	M	3,90	\$	\$
				9,23	36,00
124	Calentador Solar De Agua	U	1,00	\$	\$
				1.100,00	1.100,00
125	Valvula Compuerta D=1/2	U	2,00	\$	\$
				19,41	38,82
126	Válvula Check D = 1/2" Tipo Rw	U	2,00	\$	\$
				18,07	36,14
				Subtotal	\$
				1	72.733,69
					\$
Obras Exteriores					6.684,10
127	Replanteo Y Nivelación	M2	61,30	\$	\$
				3,40	208,40

				\$	\$
128	Desbroce Y Limpieza	M2	61,30	1,79	109,72
129	Excavación Manual De Zanja De Tierra	M3	6,61	12,17	80,42
130	Desalojo A Máquina (Cargadora Y Volqueta)	M3	1,32	1,33	1,76
131	Relleno Con Piedra Bola Y Subbase Clase 2 A Mano	M3	3,96	27,21	107,88
132	Acera H. Simple Fc= 210 Kg/Cm2 (E= 6 Cm)	M2	68,50	15,23	1.043,26
133	Replanto Fc=180 Kg/Cm2	M3	0,64	103,78	66,42
134	hormigón Simple En Plinto De F'c= 210 Kg/Cm2 Inc. Encofrado, Impermeabilizante	M3	1,05	112,30	117,35
135	hormigón Simple En Cadena De Cimentación F'c=210 Kg/Cm2	M3	1,36	112,30	152,73

136	hormigón Ciclópeo En Zócalo Fc=180 Kg/cm ² Inc.Encofrado	M3	2,44	\$ 98,86	\$ 241,22
137	hormigón En Columnas F'c=210 Kg/Cm ² Inc. Encofrado	M3	0,58	\$ 115,50	\$ 66,41
138	Acero De Refuerzo Fy=4200kg/Cm ²	Kg	812,20	\$ 1,75	\$ 1.421,35
139	Mampostería 15 Cm Cerramiento	M	61,52	\$ 14,30	\$ 879,79
140	Enlucido Exterior	M	86,19	\$ 16,94	\$ 1.459,97
141	Pintura Caucho Exterior, Latex Vinyl Acrílico Dos Manos	M2	86,19	\$ 2,51	\$ 216,32
142	Puerta De Tool Peatonal Panelada Color Gris Mate De 2mm. Dimensiones De 1.20m. X 2.10m	U	1,00	\$ 255,55	\$ 255,55
143	Puerta De Tool Peatonal Panelada Color Gris Mate De 2mm. Dimensiones De 1.20m. X 2.10m	U	1,00	\$ 255,55	\$ 255,55

Total	\$79.417,79
--------------	--------------------

Se ha planificado construir viviendas de 120 m² de construcción con una proyección de sostenibilidad.

- Manejo de recolección de aguas lluvias para la reutilización.
- Sistema solar para el calentamiento de agua.
- En las zonas comunales se realizará el uso de adoquines ecológicos.

3.1.9. Ubicación del proyecto

La planificación para la adquisición de el o los lotes de terreno, corresponden al sector Norte de la Ciudad de Quito. Dentro de la planificación se ha realizado una cotización promedio de costo por m² de terreno correspondiente a USD 125 por m².

3.1.10. Cantidad de casas a construir

Debido al área del terreno que se tiene (1200 m²), se ha planificado construir 5 viviendas. El costo total de la construcción será USD 397,088.95, a lo que se le debe sumar USD 150,000 del costo del terreno.

Dando así un costo total de USD 547,088.95. El costo de construcción de cada vivienda de USD 109,417.79.

3.1.1. Venta de las viviendas.

Se ha considerado que cada vivienda será de USD 160,000. Las viviendas deberán ser comercializadas en un plazo menor a 1 año. Generando de tal manera un ingreso a la Inmobiliaria con el que se crearán nuevos proyectos y se terminará a lo largo del tiempo con el cumplimiento de los pagos de los préstamos generados.

3.1.2. Ingresos proyectados

Se iniciará con las ventas a partir del mes 3 cuando el proyecto cuente con las aprobaciones municipales correspondientes, planteando así la venta de una vivienda cada 45 días.

Tabla 17

Proyección de Ventas

Casa/Mes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1			x							
2				x	x					
3					x	x				
4							x	x		

5	X	X
---	---	---

3.1.3. Análisis del Financiamiento del Proyecto: Indicadores y Estructura de Capital

Se conoce que para que el proyecto arranque se necesita de una inversión total de \$700,000. Haciendo mención a la tabla previa en donde se muestra que el 79% del capital se lo consigue de deuda y el 21 % corresponde a aportes propios de los socios accionistas.

El primero crédito otorgado con condiciones de corto plazo tiene una vigencia de 12 meses con una tasa de interés anual del 12% y pagos mensuales. A su vez, se solicita a la misma entidad financiera un préstamo a largo plazo, a 10 años con una tasa del 10% anual y pagos anuales. Los créditos han sido facilitados por una Institución Financiera que apoya proyectos de construcción sostenible, lo que constituye una fortaleza estratégica para la Inmobiliaria.

De acuerdo a lo previamente mencionado, se hace hincapié a que el costo total estimado de intereses (sin considerar amortización de capital) asciende a \$541,200. Sin embargo, este monto sobreestima el costo real ya que, en un escenario de amortización periódica, el capital se reduce progresivamente, disminuyendo así los intereses efectivos.

A continuación, se presentan los indicadores financieros que el proyecto de la Inmobiliaria registra para sustentar su rentabilidad. Empezando por el WACC y VAN, posterior

con el cálculo de TIR y finalmente para concluir con una estimación precisa del tiempo de retorno y ganancia se presenta el Payback o período de recuperación de la inversión.

Determinar a partir de los beneficios a obtener y los costos planificados del proyecto, si el mismo es rentable. Esto se realiza a partir del cálculo de indicadores como pueden ser el VAN y la TIR (Chain, 2007).

3.1.4. Cálculo del WACC (costo promedio ponderado de capital)

Como conocemos primero se requiere calcular el WACC para obtener el VAN (Valor Actual Neto), con el objetivo de considerar el efecto del escudo fiscal (gastos financieros) sobre los intereses.

Dentro de los supuestos: tasa impositiva del 25% sobre las utilidades con la siguiente estructura de capital del proyecto de la Inmobiliaria:

Deuda (D): \$ 550,000

Capital propio (E): \$ 150,000

Costo de la deuda (r_d): 10% (promedio ponderado entre créditos)

Costo del capital (r_e): 15% (rendimiento esperado por stakeholders)

Tasa impositiva (T): 25%

Empleando la formula del WACC se obtiene lo siguiente:

WACC se obtiene lo siguiente:

$$WACC = \left(\frac{E}{E + D}\right) * re + \left(\frac{D}{E + D}\right) * rd * (1 - T)$$

$$WACC = \left(\frac{150,000}{150,000 + 550,000}\right) * 0,15 + \left(\frac{550,000}{150,000 + 550,000}\right) * 0,10 * (1 - 0,25)$$

$$WACC = 0,0911 = 9,11 \%$$

El valor obtenido de 9.11% representa el costo promedio ponderado del capital que incorpora el beneficio fiscal de los intereses, de manera que aporta a la rentabilidad financiera del proyecto. Con esta tasa, procedemos a calcular en VAN ajustado con el WACC.

3.1.5. Valor Actual Neto (VAN) con WACC Ajustado

Para el cálculo del VAN (Valor Actual Neto) se consideran los siguientes parámetros, mencionados:

Inversión inicial (I): USD 700,000

Flujo neto estimado anual (F): USD 130,000

Plazo del proyecto (n): 10 años

Tasa de descuento (r): WACC = 9.11%

Se emplea la fórmula del valor presente de una anualidad ordinaria:

del valor presente de una anualidad ordinaria:

$$VAN = \frac{F * [1 - (1 + r)^{-n}]}{r} - I$$

$$VAN = \frac{130,000 * [1 - (1 + 0.0911)^{-10}]}{0.0911} - 700,000$$

$$VAN = \frac{130,000 * [1 - (1 + 0.0911)^{-10}]}{0.0911} - 700,000$$

$$VAN = 830,271.17 - 700,000$$

$$VAN = 130,271.17 \text{ USD}$$

El VAN ajustado con el WACC y el escudo fiscal asciende a USD 130,271.17, lo que indica que el proyecto no solo es viable, sino también financieramente sólido. Un VAN positivo implica que el proyecto generará una rentabilidad superior a su costo de capital ajustado, agregando valor a la inversión. Es importante considerar la explicación del Flujo neto estimado anual con un valor de USD 130,000: es una proyección de carácter conservador, pero se basa en la información disponible y levantada para este caso:

La magnitud de la inversión inicial (USD 700,000).

La expectativa de desarrollo y venta de viviendas por parte de una inmobiliaria equipada con maquinaria propia (adquisición expuesta en el plan de inversión).

Como análisis del sector inmobiliario se obtuvo que los márgenes netos en promedio oscilan entre 15% y 25%.

Adicional, se considera un escenario de ingresos estimados de USD 800,000 al año por ventas.

3.1.6. Tasa Interna de Retorno (TIR)

El siguiente indicador es la TIR, la misma que representa la tasa de descuento que hace que el VAN sea igual a cero. Si utilizamos los mismos flujos de \$130,000 anuales durante 10 años, se obtiene una TIR de aproximadamente 13,2%. Esta tasa supera tanto al WACC (9.11%) como al costo del capital propio (15% marginalmente), validando aún más la rentabilidad del proyecto.

Recordemos que la TIR hace que el VAN de los flujos del proyecto sea igual a cero, como lo mencionado previamente. Para obtener la TIR más aproximada del 13,2% utilizamos la fórmula del VAN para buscar el valor de r (la TIR); con los siguientes parámetros bajo la fórmula de valor presente de una anualidad ordinaria:

Inversión inicial (I): USD 700,000

Flujo neto estimado anual (F): USD 130,000

Valor Actual Neto (VAN): 0

Plazo del proyecto (n): 10 años

$$VAN = -I + F \cdot \left(\frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r} \right)$$

$$VAN = -700,000 + 130,000 \cdot \left(\frac{1 - (1 + r)^{-10}}{r} \right)$$

$$0 = -700,000 + 130,000 \cdot \left(\frac{1 - (1 + r)^{-1}}{r} \right)$$

$$700,000 = 130,000 \cdot \left(\frac{1 - (1 + r)^{-10}}{r} \right)$$

$$\frac{700,000}{130,000} = \frac{1 - (1 + r)^{-1}}{r}$$

$$5.38 = \frac{1 - (1 + r)^{-1}}{r}$$

$$5.38 \cdot r = 1 - (1 + r)^{-10}$$

$$(1 + r)^{-10} = 1 - 5.38 \cdot r$$

$$1 + r = (1 - 5.38 \cdot r)^{-1/10}$$

$$r = (1 - 5.38 \cdot r)^{-1/10} - 1$$

Como se evidencia en la ecuación despejada, r no se podrá resolver directamente de forma algebraica porque es parte de la potencia y función racional. Por lo tanto, el valor estimado para r lo hemos calculado usando la función en Excel mediante la siguiente tabla:

Tabla 18

Valores para el cálculo del TIR

Descripción	Valor
Inversión Inicial	-700.000
Flujo Neto Anual Año 1	130.000
Flujo Neto Anual Año 2	130.000
Flujo Neto Anual Año 3	130.000
Flujo Neto Anual Año 4	130.000
Flujo Neto Anual Año 5	130.000
Flujo Neto Anual Año 6	130.000
Flujo Neto Anual Año 7	130.000
Flujo Neto Anual Año 8	130.000
Flujo Neto Anual Año 9	130.000

Flujo Neto Anual Año 10	130.000
TIR	13,2%

3.1.7. Período de Recuperación de la Inversión (Payback)

De acuerdo a la teoría, se conoce que el período de recuperación se obtiene de la relación o división de la inversión inicial con el flujo anual neto:

$$Payback = \frac{700,000}{130,000}$$

$$Payback = 5.38 \text{ años}$$

4. Conclusiones y Recomendaciones

El presente análisis cumple con los dos objetivos planteados para evaluar la viabilidad del proyecto inmobiliario de la empresa INMO NOVA URBA S.A.

En cuanto al primer objetivo, correspondiente a la evaluación financiera, se concluye que el proyecto es viable y rentable, manteniendo tanto el plan de inversión inicial como el nivel de apalancamiento propuesto. El análisis muestra un Valor Actual Neto (VAN) ajustado por el WACC positivo, con un monto de USD 130.271.17, y una Tasa Interna de Retorno (TIR) que supera el costo de capital, lo cual valida la inversión. Además, se proyecta una recuperación del

capital en aproximadamente cinco años, lo que se encuentra dentro del horizonte de rentabilidad previsto a diez años.

Sin embargo, es importante destacar que el alto nivel de endeudamiento representa un riesgo inherente ante eventuales cambios en las condiciones del mercado financiero. Por tal motivo, se recomienda que INMO NOVA URBA S.A. considere un proceso de refinanciamiento a partir del quinto año, con el fin de reducir la carga financiera por concepto de intereses.

Como parte de la estrategia comercial, se sugiere dar prioridad a las preventas, a fin de asegurar liquidez en los primeros años de operación. Asimismo, se recomienda enfocar esfuerzos en la captación de nuevos inversionistas, lo cual permitirá fortalecer la estructura financiera y potenciar tanto el crecimiento como la consolidación futura de la empresa.

Respecto al segundo objetivo, se ha desarrollado un modelo organizativo con una estructura funcional sólida, definiendo claramente los roles y perfiles necesarios en las áreas clave: técnica, legal, comercial y financiera. Esta planificación de recursos humanos permite una gestión integral del proyecto, alineada con sus objetivos estratégicos y operativos.

En particular, se ha considerado fundamental la presencia de un Gerente de Proyecto con más de siete años de experiencia, apoyado por una coordinación técnica y un equipo especializado en costos, presupuestos, medio ambiente, marketing, ventas y procesos de legalización inmobiliaria. Esta estructura se complementa con técnicos de obra y personal de atención al cliente, conformando así un equipo operativo coherente con las exigencias del sector inmobiliario.

En conclusión, tanto el análisis financiero como el organizativo respaldan la viabilidad del proyecto de INMO NOVA URBA S.A., siempre y cuando se gestionen adecuadamente los riesgos financieros y se fortalezcan las estrategias de venta y financiamiento propuestas.

5. Bibliografía

Bono, E. d. (2008). *Six Thinking Hat*. Viking, England: Penguin.

Chain, N. S. (2007). *Proyecto de Inversión Formulación y Evaluación*. México: Pearson Educación.

Mondelo, E., & Siles, R. (2019). *Guía Metodológica Project Management for Results (PMR), Banco Interamericano de Desarrollo (BID) e Instituto Interamericano para el Desarrollo Económico y Social (INDES)*.

Project Management Institute. (2017). *Guía de los fundamentos de la dirección de proyectos (Guía del PMBOK®) (6.ª ed.)*.

Robbins, S., & Coulter, M. (2014). *Administración*. México: Pearson.

Rus, E. (04 de 08 de 2025). *Economipedia*. Obtenido de Sistema de Amortización Francés: Qué es y Cómo Funciona: <https://economipedia.com/definiciones/sistema-de-amortizacion-frances.html>



Superintendencia de Compañías, V. y. (s.f.). *Ley de compañías (Codificación 2005 - actualizada a 2015)*. Obtenido de <https://www.supercias.gob.ec>

Trabajo, M. d. (s.f.). *Suplemento del Registro Oficial No. 167 , 16 de Diciembre 2005*. Obtenido de https://www.trabajo.gob.ec/wp-content/uploads/2024/01/CODIGO_DEL_TRABAJO-CT.pdf