



UNIVERSIDAD ESTATAL DE MILAGRO

**UNIDAD ACADÉMICA CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y
COMERCIALES**

TÍTULO DEL DISEÑO DE INVESTIGACIÓN:

Diseño de una empresa constructora, dedicada a la asesoría técnica y control de mano de obra calificada para todo tipo de obras civiles en la zona rural y urbana del cantón milagro.

CARRERA:

INGENIERÍA EN CONTADURÍA PÚBLICA Y AUDITORIA - CPA

AUTORES:

Barboza López Mariuxi Shirley

Abarca Quisnancela Tomás Abraham

MILAGRO 2012

ECUADOR

CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL ASESOR

En mi calidad de Tutor de Proyecto de Investigación nombrado por el Consejo Directivo de la Unidad Académica de Ciencias Administrativas y Comercial de la Universidad Estatal de Milagro.

CERTIFICO:

Que he analizado el proyecto de tesis de grado con el título **“Diseño de una empresa constructora, dedicada a la asesoría técnica y control de mano de obra calificada para todo tipo de obras civiles en la zona rural y urbana del cantón milagro”**. Presentado como requisito previo a la aprobación y desarrollo de la investigación para optar al Título de Ingeniería en Contaduría Pública y Auditoría.

El mismo que considero debe ser aceptado por reunir los requisitos legales y por la importancia del tema.

Presentado por los egresados:

Shirley Mariuxi Barboza López

C.I. 092585321-0

Tomas Abraham Abarca Quisnancela

C.I. 091788396-9

TUTOR:

Ing. Carlos Sánchez

Milagro, Agosto del 2012

DECLARACIÓN DE AUTORÍA DE LA INVESTIGACIÓN

Nosotros: Egr. Shirley Mariuxi Barboza López y Tomas Abraham Abarca Quisnancela, por medio de este documento, entregamos el proyecto; **“Diseño de una empresa constructora, dedicada a la asesoría técnica y control de mano de obra calificada para todo tipo de obras civiles en la zona rural y urbana del cantón milagro”**, del cual nos responsabilizamos por ser los autores del mismo y tener la asesoría personal del Ing. Carlos Sánchez.

Milagro, agosto del 2012.

Shirley Mariuxi Barboza López
C.I. 092585321-0

Tomas Abraham Abarca Quisnancela
C.I. 091788396-9

CERTIFICACIÓN DE LA DEFENSA

El TRIBUNAL CALIFICADOR previo a la obtención del Título de Ingeniería en Contaduría Pública y Auditoría otorga al presente proyecto de investigación las siguientes calificaciones:

MEMORIA CIENTÍFICA	[]
DEFENSA ORAL	[]
TOTAL	[]
EQUIVALENTE	[]

PRESIDENTE DEL TRIBUNAL

PROFESOR DELEGADO

PROFESOR

SECRETARIO

DEDICATORIA

Dedico este proyecto a Arianna Maridueña por ser la personita mas importante en vida, a mis madres Olga y Shirley mi padre Manuel por el amor, apoyo, deseos de superación y la confianza que me han brindado durante mi etapa estudiantil por haberme conducido por el sendero de la superación y progreso porque con sus enseñanzas supieron guiarme por el camino del bien, a mi suegra la Sra. Letty López, mi esposo Antonio Maridueña quiero mostrarles mi gratitud por el apoyo brindado, y a todas las personas que de alguna manera siempre estuvieron conmigo.

A todo aquel que con sus conocimientos me apoyaron en la culminación de este magno proyecto; que sirva de ejemplo de superación al estimado lector quien sabrá aprovechar y enriquecerse con su contenido.

DEDICATORIA

Dedico este proyecto a mi esposa Martha Lino Castro y mis hijos Kristy y Leandro por el apoyo, comprensión y dedicación que me brindaron en el transcurso de mi carrera Universitaria, por haberme tenido confianza en las metas y objetivos que me planteé cuando ingrese a la Universidad, este logro no sería posible si no existiera en ellos ese respaldo que todos queremos tener, en muchas ocasiones sentí deseos de retirarme pero gracias a que ellos estaban siempre a mi lado supe superar esas dificultades por eso hoy estoy muy agradecido Dios sabe cuánto los amo, a mis padres Iván Abarca y Lucía Quinascentla por haberme inculcados buenos valores y respeto además de guiarme por el camino del bien y la honestidad, en mi época de infancia, esas enseñanzas han perdurado puesto que me sirvieron para salir adelante durante este proceso de estudio.

Como no dedicar mi proyecto a mis hermanos y amigos que vieron en mí el deseo de superación, y creyeron con la más fiel convicción que cumpliría la meta planteada.

De manera muy especial a mis suegros María Castro y Guillermo Lino, porque ellos son mis segundos padres y de forma directa e indirectamente me han sabido apoyar poniendo en mi mente la idea de que todo esfuerzo vale la pena.

A ustedes señores maestros facilitadores gracias a su dedicación y esmero han sabido llegar a mí con sus conocimientos y sabios consejos, los cuales siempre estaba dispuesto a escuchar y ponerlos en práctica.

Espero que este proyecto sirva de ejemplo y guía para quienes deseen implementarlo ya que en él puse toda la dedicación y seriedad que requiere, y estoy seguro que será aprovechado por todo aquel que lo lea.

AGRADECIMIENTO

Manifestamos nuestro agradecimientos a DIOS ser especial y único que participa en todas las acciones importante de nuestras vidas, por darnos salud, sabiduría y fortaleza por habernos permitido terminar con satisfacción una meta mas en nuestras vidas.

A todos los docentes que a lo largo de nuestra carrera nos entregaron de manera desinteresada sus sabios conocimientos, nos ayudaron a alcanzar nuestros objetivos trazados desde el primer día de clases, también agradecemos a todas las personas que nos orientaron para la preparación de este trabajo que lo hemos hecho con mucho amor y dedicación.

Hacemos extensivos nuestros agradecimientos al Ing. Carlos Sánchez tutor del proyecto, quien con sus conocimientos supo guiarnos para la culminación de este trabajo investigativo.

CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR

Doctor.

Jaime Orozco.

Rector de la Universidad Estatal de Milagro

Presente.

Mediante el presente documento, libre y voluntariamente procedo a hacer entrega de la Cesión de Derecho del Autor del Trabajo realizado como requisito previo para la obtención de mi Título de Tercer Nivel, cuyo tema es el **“Diseño de una empresa constructora, dedicada a la asesoría técnica y control de mano de obra calificada para todo tipo de obras civiles en la zona rural y urbana del cantón milagro”** y que corresponde a la Unidad Académica de Ciencias de Administrativas y Comerciales.

Milagro, agosto del 2012.

CI. 092585321-0

C.I. 091788396-9

ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I.....	2
EL PROBLEMA	2
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	2
1.1.1 Problematización	2
1.1.2 Delimitación del Problema	3
1.1.3 Formulación del Problema.....	3
1.1.4 Sistematización del Problema.....	3
1.1.5 Determinación del Tema.....	4
1.2 OBJETIVOS.....	4
1.2.1 Objeto General de la Investigación.....	4
1.2.2 Objetivos Específicos de la Investigación	4
1.3 JUSTIFICACIÓN	5
CAPÍTULO II.....	6
MARCO REFERENCIAL	6
2.1 MARCO TEÓRICO	6
2.1.1 Antecedentes Históricos	6
2.1.2 Antecedentes Referenciales	8
2.1.3 Fundamentación.....	10
2.2 MARCO LEGAL	18
2.3 MARCO CONCEPTUAL	35
2.4 HIPOTESIS Y VARIABLES	37
2.4.1 Hipótesis General.....	37
2.4.2 Hipótesis Particulares	38
2.4.3 Declaración de variables	38
2.4.4 Operacionalización de las variables.....	39
CAPÍTULO III	42
MARCO METODOLÓGICO	42
3.1 TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	42
3.2 LA POBLACIÓN Y LA MUESTRA.....	43
3.2.1 Características de la Población	43
3.2.2 Delimitación de la Población	44

3.2.3	Tipo de Muestra	45
3.2.4	Tamaño de la Muestra.....	45
3.2.5	Proceso de Selección	47
3.3	LOS MÉTODOS Y LAS TÉCNICAS	47
3.3.1	Métodos Teóricos	47
3.3.2	Métodos Empíricos	48
3.3.3	Técnicas e Instrumentos.....	48
3.4	PROPUESTA DE PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO DE LA INFORMACIÓN...	49
CAPÍTULO IV		50
ANÁLISIS E INTERPRETACION DE RESULTADOS		50
4.1	ANÁLISIS DE LA SITUACION ACTUAL.....	50
4.2	ANÁLISIS COMPARATIVO, EVOLUCION, TENDENCIA Y PERSPECTIVA	52
4.3	RESULTADOS	60
4.4	VERIFICACION DE HIPOTESIS.....	62
CAPÍTULO V		66
LA PROPUESTA.....		66
5.1	TEMA.....	66
5.2	FUNDAMENTACION	66
5.3	JUSTIFICACION	68
5.4	OBJETIVOS	68
5.4.1	Objetivo General.....	68
5.4.2	Objetivos Particulares	69
5.5	UBICACION	69
5.6	FACTIBILIDAD	72
5.7	DESCRIPCION DE LA PROPUESTA	94
5.7.1	Actividades	103
5.7.2	RECURSOS ANALISIS FINANCIERO	104
5.7.3	IMPACTO.....	123
5.7.4	CRONOGRAMA.....	124
5.7.5	LINEAMIENTO PARA EVALUAR LA PROPUESTA.....	125

CONCLUSIONES	126
RECOMENDACIONES	127
BIBLIOGRAFIA	128
ANEXOS	130

INDICE DE FIGURAS

Figura 1

Sr. Ricardo Rodríguez S. y Ricardo Rodríguez B.	6
--	---

Figura 2

Vista aérea del Antiguo Parque Central de la Ciudad de Milagro Año 1.983.....	7
---	---

Figura 3

Moderno Parque Central de la Ciudad Milagro.	7
---	---

Figura 4

Mapa Actual de la Ciudad de Milagro.	9
---	---

Figura 5

Entrega de Vivienda.	10
---------------------------	----

Figura 6

Organigrama Funcional de Unión Constructora.....	15
--	----

Figura 7

¿Tiene vivienda propia?.....	50
------------------------------	----

Figura 8

¿ Esta conforme con el diseño interior de su vivienda?	51
--	----

Figura 9

¿Qué área le gustaría remodelar?.....	52
---------------------------------------	----

Figura 10

¿Donde le gustaría tener su vivienda propia?.....52

Figura 11

¿Conoce usted quien o quienes brindan asesoramiento técnico profesional para la construcción, o remodelación de su vivienda?.....53

Figura 12

¿Conoce usted quien o quienes brindan asesoramiento técnico profesional para la construcción, o remodelación de su vivienda?.....54

Figura 13

¿De las personas que usted conoce en el área de construcción quienes le ofrecen garantías técnicas sobre su desenvolvimiento?.....55

Figura 14

¿Cuántas personas calificadas para realizar trabajos de decoración de espacios dentro de su vivienda conoce?.....56

Figura 15

¿ Para la compra de materiales de construccion a quien consultaria?.....57

Figura 16

¿Al construir que espera usted que le ofrezcan según su presupuesto?.....57

Figura 17	
¿Ha tenido usted algún tipo de inconveniente en el proceso de construcción o remodelación de su vivienda?.....	58
Figura 18	
¿Le interesaría que le brindaran servicio de construcción y asesoramiento de construcción y remodelación, diseño, de su vivienda?.....	59
Figura 19	
Ubicación del local.....	70
Figura 20	
Distribución de nuestra oficina.....	71
Figura 21	
Organigrama de la Institucion.....	72
Figura 22	
Slogan.....	100
Figura 23	
Logo Tipo.....	100
Figura 24	
Volante.....	101
Figura 25	
Banner.....	102

RESUMEN

Dado a que en la ciudad de Milagro existen construcciones realizadas por personas con conocimiento empírico, tenemos como resultado similitudes en los diseños arquitectónicos y las características en la infraestructura de las construcciones, y por ende no hay innovación en el diseño de las viviendas. Según la percepción de esta problemática, existe un mayor gasto por parte de los propietarios de las viviendas; para determinar esta problemática se utilizarán métodos de investigación Descriptivos, investigativos, exploratorios, explicativos, que nos ayudaran a determinar una posible solución al problema planteada. El beneficio que tendrán con el desarrollo de este proyecto está destinado a asegurar la optimización de los recursos, innovación en los diseños, para ello encontrara dentro de este contenido metodologías administrativas para la ejecución de obras civiles. En conclusión el proyecto ofrece la solución a esta, y varias problemáticas en el diseño, remodelación y construcción de obras civiles, pensando en el desarrollo urbanístico de la ciudad de Milagro.

ABSTRAC

Given that in the city of Milagro are constructions made by people with empirical knowledge, the result is similarities in architectural designs and features in infrastructure construction, and therefore there is no innovation in housing design. According to the perception of this problem, there is increased spending by homeowners, to be used to determine this problem. Descriptive research methods, research, exploratory, explanatory, which will help determine a possible solution to the problem posed. The benefit will be the development of this project is intended to ensure optimization of resources, innovative designs, for it will find content within this administrative methodologies for civil works. In conclusion, the project offers a solution to this, and several issues in the design, remodeling and construction of civil works, considering the urban development of the city of Milagro.

INTRODUCCION

Es muy frecuente escuchar en la mayoría de las personas que desean construir o arreglar su casa frases como “Quiero construir, pero no tengo mucha plata y la que tengo no sé si me alcance para lo que quiero hacer “ y buscan mano de obra barata que este dentro de su alcance económico, pero esto en lugar de traerle un ahorro le genera mayores gastos debido a que el personal que contratan en la gran mayoría poseen conocimiento empírico sin ninguna garantía de trabajo, lo que provoca, que, el presupuesto realizado por estas personas no alcance para el termino de la obra, además existe muchos errores en el uso desproporcionado de materiales y por tal motivo generan más gastos. El propósito de este proyecto es crear una empresa constructora que brinde además de servicios de construcción; asesoramiento en la elaboración de presupuesto, calidad en el uso de materiales y garantía técnica en la construcción de la obra, Mejorar la arquitectura urbanística de la ciudad y ende el estilo de vida de los habitantes.

Generar confianza y desarrollo económico y social en la ciudad son los objetivos primordiales de este proyecto ya que esta actividad económica en el área de la construcción, ha venido teniendo un incremento significativo en los últimos años, debido a las facilidades impuestas por el gobierno, en años anteriores las remesas enviadas por los inmigrantes, los créditos bancarios y en la actualidad la inyección generadas por el IESS; generando una mayor demanda en el mercado de la construcción, estos recursos deben ser muy bien utilizados y distribuidos, para ello el propósito de este proyecto. Fomentando una cultura de concientización, en la distribución del dinero en su vivienda. El aporte que la investigación arroja es de vital importancia para evitar problemas a futuro y saber hasta donde es posible avanzar en el desarrollo de la construcción de su vivienda.

Se debe recalcar que el estudio realizado dentro de este proyecto está destinado a garantizar y reguardar las necesidades los recursos económicos en la ejecución de la obra otorgándole seguridad, respaldo y garantía, con una atención personalizada distinguiéndose de otras empresas que han orientado su mirada a este tipo de inversiones, olvidándose de los valores esenciales de honestidad y seriedad , a medida que el lector va introduciéndose en el tema de la problemática se dará cuenta que existen varias técnicas de investigación aplicadas lo que nos da una imagen más clara de las necesidades de la población, esperamos sea de ayuda para cualquier persona interesada en el tema.

CAPITULO I

EL PROBLEMA

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1.1 Problematización

En la ciudad de Milagro se ha venido construyendo de manera desordenada y anti técnica debido a esto se observa un crecimiento desordenado en la planificación urbana y rural, el mismo que no contribuye al embellecimiento del cantón, de tal manera que existen construcciones mal planificadas y diseñadas ya que en la gran mayoría han sido construidas de forma empírica y carecen de creatividad y de conocimiento técnico.

Gran parte de esta problemática se debe a los presupuestos económicos, y el desconocimiento de las ordenanzas municipales, por tal motivo las personas al momento de construir no tienen una asesoría técnica y presupuestaria con un profesional, en su lugar buscan maestros que se dedican a realizar trabajos de albañilería los mismos que no le brindan ningún tipo de garantía técnicas en sus trabajos.

Al construir una vivienda sin contar con el asesoramiento adecuado en muchos de los casos se termina gastando más de lo estimado, y a medida que avanza obra surgen gastos inesperados debido a falta del diseño arquitectónico y estructural plasmado en un plano de la obra. A falta de esto los propietarios en el proceso de la construcción han tenido que realizar cambios en los interiores y exteriores de la obra; además para conveniencia de los dueños de la obra es necesario conocer precios, calidad, garantía de los materiales y productos de acabados que se utilizan en la construcción y estos no generen gastos excesivos en la obra.

Pronóstico y control de pronóstico

Al no existir una dirección técnica de la infraestructura de la vivienda en el diseño, al no contar con una garantía de calidad de mano de obra en los acabados de una vivienda se pronostica que las viviendas seguirán construyéndose con bajos índices de seguridad y en su diseño arquitectónico con desperdicios de espacios y disfuncionales.

Ofrecer un asesoramiento o la dirección de una obra civil para Controlar y asesorar técnicamente garantizando los niveles de seguridad estructurales y acabados; con el fin de ahorrar dinero en las construcciones, estos ahorros puedan invertirse dentro de la misma construcción, lo quiere decir que aumentarían las fuentes de trabajo en otras áreas de la vivienda, como compras de línea blanca para la vivienda.

1.1.2 Delimitación del Problema

País: Ecuador

Provincia: Guayas

Cantón: Milagro

Sector: Urbano, rural

Área: Obras Civiles

Tema: Diseño de una empresa constructora, dedicada a la asesoría técnica y control de mano de obra calificada para todo tipo de obras civiles en la zona rural y urbana del cantón milagro.

1.1.3 Formulación del problema

¿Qué factor incide en la mala planificación y diseño de las obras civiles realizadas en el cantón Milagro?

1.1.4 Sistematización del problema

¿De qué forma afecta el excesivo gasto en la construcción de una vivienda en el presupuesto del dueño de la obra?

¿De qué forma incide la contratación de mano de obra empírica que no ofrece garantías técnicas para su ejecución?

¿De qué manera afecta en las obras civiles, el desconocimiento técnico de los materiales que se utilizan en la construcción?

¿Cuáles son los factores que afectan al presupuesto de la construcción, el no conocer, precios y calidad de materiales de construcciones?

1.1.5 Determinación del tema

El proyecto está diseñado para brindar Asesoría Técnica, construcción y acabados en las viviendas con mano de obra calificada y remodelación de exteriores e interiores de viviendas para las personas económicamente activas de la zona rural y urbana del Cantón Milagro, con ello queremos generar un cambio de opinión al momento de construir proporcionándoles bases técnicas y mano de obra calificada las mismas que generen confianza y garantía en los acabados de cada obra y a su vez crear conciencia en la población, para que no arriesgue el bienestar de su familia, haciéndoles notar que contarán con una vivienda segura y de un diseño arquitectónico, acorde al gusto de sus propietarios.

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo General de la Investigación

Diseñar una empresa que otorgue el servicio de asesoría técnica y controlar los factores que inciden en la planificación y diseño de la obra.

1.2.2 Objetivos Específicos de la Investigación

Diseñar un control de gastos que no afecte el presupuesto en forma excesiva en la construcción de una vivienda.

Capacitar al personal que labora en la empresa para que de esta forma no incida en la construcción de la obra y ofrezca garantías técnicas.

Aplicar programas que ayuden a los trabajadores a mantenerse al día en el conocimiento de los materiales de construcción que constantemente va mejorando para facilitar el trabajo y ahorrar esfuerzo, para que de esta manera no afecte en la obra.

Indagar en el mercado de la construcción los materiales de mejor calidad para asegurar un buen trabajo y no tener problemas a futuro siendo esta nuestra garantía ocasionando un ahorro y un mejor uso de los productos existentes en el mercado.

1.3 JUSTIFICACIÓN

Al haber deficiencia en los controles técnicos en la parte estructural de las viviendas esta deben ser asesorada por personas con conocimiento técnico y con experiencia en esta área, además en la mayoría de las construcciones muchos de los dueños de obras contratan personas empíricas sin ninguna garantía de conocimiento para realizar los trabajos; esto genera viviendas mal estructuradas y mal diseñadas.

Al tener una garantía técnica del personal que trabaja en las estructuras y acabados dará como resultado una obra con todas las garantías estructurales y de seguridad en todos los acabados.

La utilización de mano de obra no calificada conlleva a generar más gastos por que se tiene como resultado un trabajo mal hecho, lo ideal para evitar este tipo de situaciones es contar con personal técnico y preparado. El mismo que al realizar los trabajos de forma técnica con una correcta distribución y diseño de espacios (si se trata de trabajos internos).

Para el caso de la planificación en una construcción de vivienda, se contará con un adecuado estudio y una correcta implantación de terreno, que brindara seguridad de poseer una vivienda con altos índices de seguridad en la estructura

Con estos antecedentes se demuestra la importancia de diseñar una empresa constructora que no solamente se dedique a la construcción, si no, también al asesoramiento en todos los ámbitos de las obras civiles.

CAPITULO II

MARCO REFERENCIAL

2.1 MARCO TEORICO

2.1.1 Antecedentes Históricos

Actualmente no existe un antecedente histórico referente a la historia de la construcción en la Ciudad de Milagro, sin embargo, existen registros fotográficos capturados sobre el crecimiento de la ciudad y su expansión en los últimos cien años, lo cual se observan a continuación, gracias al señor Ricardo Rodríguez ex bibliotecario.



Figura 1. Sr. Ricardo Rodríguez S. y Ricardo Rodríguez B.



Figura 2. Vista aérea del Antiguo Parque Central de la Ciudad de Milagro Año 1.983.
Fuente: Sr. Ricardo Rodríguez.



Figura 3. Moderno Parque Central de la Ciudad Milagro.
Fuente: Google.

2.1.2 Antecedentes Referenciales

Debido al crecimiento poblacional de la ciudad de Milagro se ha expandido en los cuatro puntos cardinales con más presencia de expansión, al sur vía naranjito como una zona de clase media, en el mismo sector paralelo lo que llamamos las piñas y cien camas que ahora son el suburbio de Milagro donde habitan personas de nivel económicamente bajo, por otra parte se puede decir que al sur-oeste la vía Milagro, Km. 26 se esta extendiendo no en una parte urbanística, pero si en una zona comercial, industrial y de bodegas, hacia el oeste Chobo zona agrícola e industrial a crecido en una menor proporción, existen ciudadelas a la riveras del rio Milagro tales como por ejemplo, Las Margaritas, Ciudadela Soma y Lister Andrade, otra zona hacia el norte vía Mariscal Sucre y otras ciudadelas como la Pradera, La Lolita que están consideradas como el suburbio. En vista del crecimiento que se ha venido desarrollando de manera desordenada, existe un buen campo de trabajo para la realización de este proyecto.

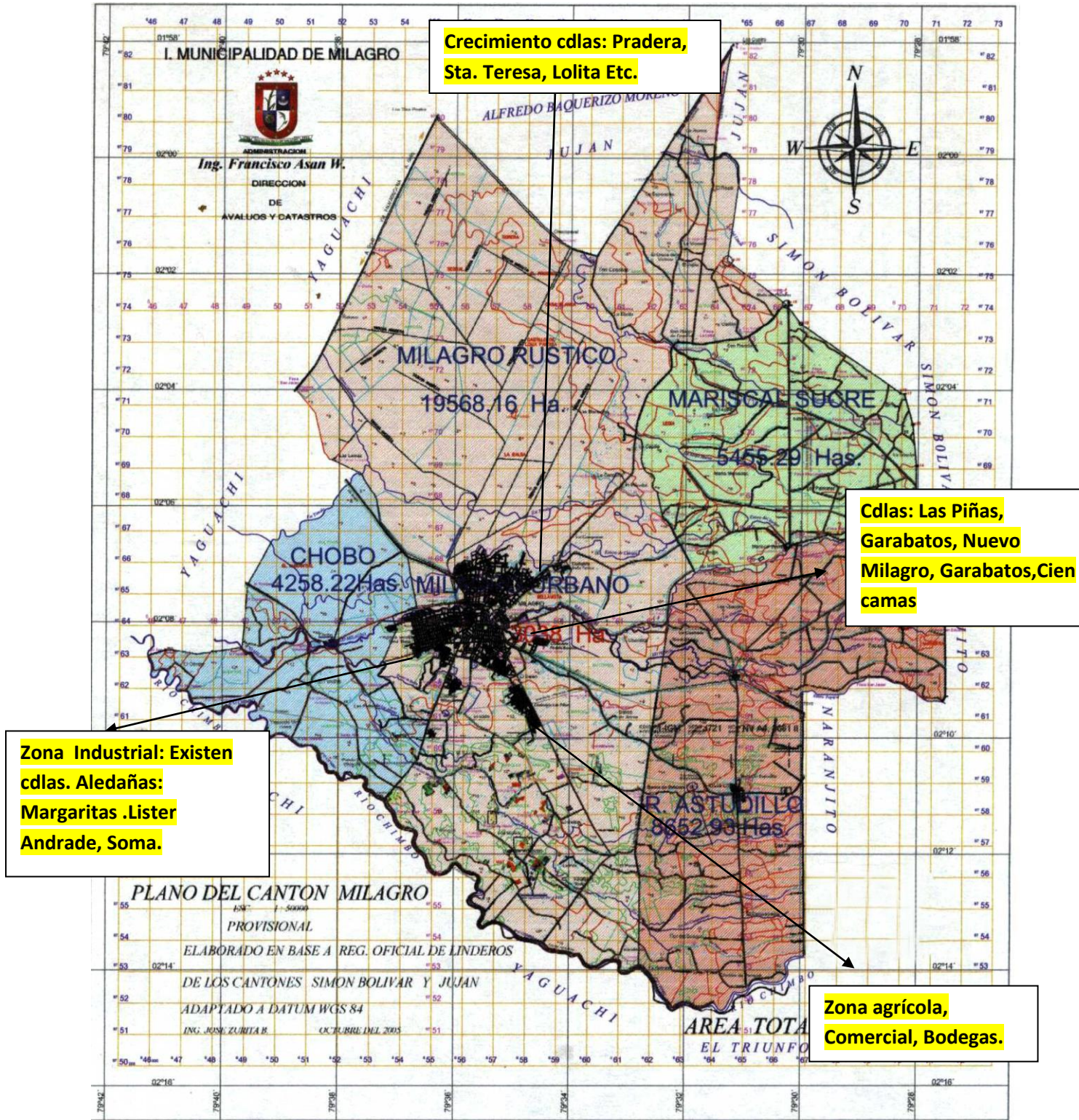


Figura 4. Mapa Actual de la Ciudad de Milagro.
Fuente: Google Maps.

2.1.3 Fundamentación.

En la actualidad existen empresas constructoras que se dedican a realizar trabajos de construcción con cierto tipo de financiamiento, pero que no brindan un valor agregado del servicio tales como : diseño y decoración de interiores y exteriores de viviendas , de igual manera el trato directo con los clientes hace que ellos vean su sueños hechos realidades y la oportunidad de mejorar su estilo de vida causa muestra de agradecimiento y confianza hacia los promotores de la obras , así pues tenemos como referencia a la empresa Unión Constructora, Empresa que realiza trabajos de construcción con o sin financiamiento directo o indirecto.

A continuación señalamos varias actividades que realiza esta empresa.

Unión Constructora



Figura 5. Entrega de Vivienda.

Fuente:

http://www.unionconstructora.com.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=44&Itemid=54.

¿Quiénes Somos?

Somos la mejor alternativa que ofrece el mercado para obtener vivienda propia,” la misma que puede ser construida dentro o fuera de la ciudad, para lo cual se elije el sector de la ciudad que más le guste y convenga a su familia y sobre todo que esté al alcance de su economía.”

Fuente: <http://www.vxv.com/video/Um6k7oDj2b8i/union-constructora-casas-en-ecuador.html>

En UNION CONSTRUCTORA se ha planificado la entrega de las casas según la necesidad y acondicionando, planes de pago que mas convengan al cliente, esto gracias al crédito directo del 100%del valor del inmueble.

Nuestra Misión:

Potenciar las alternativas de financiamiento y de construcción con la finalidad de ofrecer vivienda normal y popular a las personas que no han podido acceder a algún plan de financiamiento, ofreciendo seguridad, servicio y cumplimiento.

Nuestra Visión:

Ser la proveedora más grande de viviendas y finanzas constructivas en el país, mediante la consolidación de sistemas constructivos y financieros, estableciendo estrechas y duraderas relaciones con nuestros clientes externos.

Alternativas Financieras

1. Créditos directo 100% del valor del inmueble.
2. Sin trámites bancarios.
3. Sin garantes.
4. Sin aprobación crediticia el interés mas bajo del mercado constructivo.
5. Cuotas mensuales muy bajas.
6. Posibilidad de escoger entre cuotas fijas o cuotas graduales.
7. Precio final más conveniente y bajo del mercado inmobiliario.

Alternativas Constructivas

1. Construcciones 100% tradicionales.
2. Elección de los mejores sectores de la ciudad.
3. Proyección de las viviendas para 1, 2 y hasta 3 plantas.
4. Diseño a gusto del cliente.
5. Terminados, acabados y detalles a conveniencia del cliente.
6. Terreno con metros cuadrados a conveniencia del cliente.

Formas de financiamiento

Entrada 30%

- 30% Pagos en cuotas mensuales durante 3 años
- En caso de pago total del 30% la entrega se realiza en 6 A 8 meses lista para habitar en el sector escogido y lugar designado.

70%

- 70% financiado a 5, 10, 15 O 20 años crédito directo con la empresa
- Sin Garantes
- Sin Bancos

PLAN ECONOMICO

Proyección total: 2 pisos

Cuadro 1. Detalle de Acabados y Especificaciones Técnicas de Viviendas Económicas.

UNIÓN CONSTRUCTORA	
UNICONSTRUCT. S.A	
DETALLE DE ACABADOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	
VIVIENDA ECONOMICA	
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	
ESTRUCTURA	Hormigón Armado proyección a dos plantas
LOSA	Losa fundida en Hormigón Armado 20 cm de espesor.
ENTREPISOS	Losa fundida en Hormigón Armado 20 cm de espesor.
PAREDES	Bloque vibró prensado, de alto rendimiento.
DETALLE DE ACABADOS	
ÁREA SOCIAL:	
PISOS	Cerámica línea de económica.
BAÑO SOCIAL	Cerámica línea de económica.
GRIFERÍA Y	Grifería y Sanitarios LINEA ECONOMICA.

SANITARIOS	
PUERTAS	Puertas de MDF.
VENTANERIA	Ventanas con perfiles de aluminio, y vidrio de 4 mm
COCINA:	
PISOS	Cerámica LINEA ECONOMICA
MUEBLES	Bajos con sus respectivas cajonerías.
GRIFERÍAS	Grifería y Sanitarios LINEA ECONOMICA.
DORMITORIOS:	
PISO	Cerámica línea económica.
MUEBLES	Closet sencillo.
BAÑOS:	
PISO	Cerámica LINEA ECONÖMICA
PARED	Cerámica sin Cenefa
ADICIONAL	Grifería y Sanitarios LINEA ECONOMICA.
INSTALACIONES SANITARIAS Y ELÉCTRICAS	
SANITARIAS:	Tubería de PVC para Agua fría
ELÉCTRICAS:	Puntos eléctricos a convenir con el cliente
OFERTAS:	Calefón / Citofono externo sin cargo adicional

Fuente:

http://www.unionconstructora.com.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=44&Itemid=54

PLAN NORMAL

- Proyección total: 3 pisos

Cuadro 2. Detalle de Acabados y Especificaciones Técnicas de Viviendas Normales.

UNIÓN CONSTRUCTORA	
UNICONSTRUCT. S.A	
DETALLE DE ACABADOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	
VIVIENDA NORMAL	
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	
ESTRUCTURA	Hormigón Armado proyección a tres plantas
LOSA	Losa fundida en Hormigón Armado 20 cm de espesor.
ENTREPISOS	Losa fundida en Hormigón Armado 20 cm de espesor.
PAREDES	Bloque vibró prensado, de alto rendimiento.
DETALLE DE ACABADOS	
ÁREA SOCIAL:	
PISOS	Cerámica o pisos flotantes a elegir
BAÑO SOCIAL	Cerámica
Grifería Y SANITARIOS	Grifería y Sanitarios línea normal
PUERTAS	Puertas de Madera MDF o Melamínico
VENTANERIA	Ventanas con perfiles de aluminio, y vidrio de 4 mm
COCINA:	
PISOS	Cerámica línea normal
MUEBLES	Altos y bajos con sus respectivas gavetas y cajonería
GRIFERÍAS	Grifería y Sanitarios línea normal
ADICIONALES	Cenefa
DORMITORIOS:	
PISO 1	Alfombra boucle medio y/o piso flotante o cerámica

MUEBLES	Closet con gavetas y cajonería.
BAÑOS:	
PISOS	Cerámica línea normal
PARED	Cerámica con Cenefa
ADICIONAL	Grifería y Sanitarios línea normal
INSTALACIONES SANITARIAS Y ELÉCTRICAS	
SANITARIAS:	Doble tubería de agua fría y caliente
	Tubería PLASTIGAMA PVC
ELÉCTRICAS:	Puntos eléctricos a convenir con el cliente
OFERTAS:	CALEFON EXTERNO SIN COSTO ADICIONAL

Fuente:

http://www.unionconstructora.com.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=44&Itemid=54.

Organigrama funcional de la Empresa Unión Constructora.

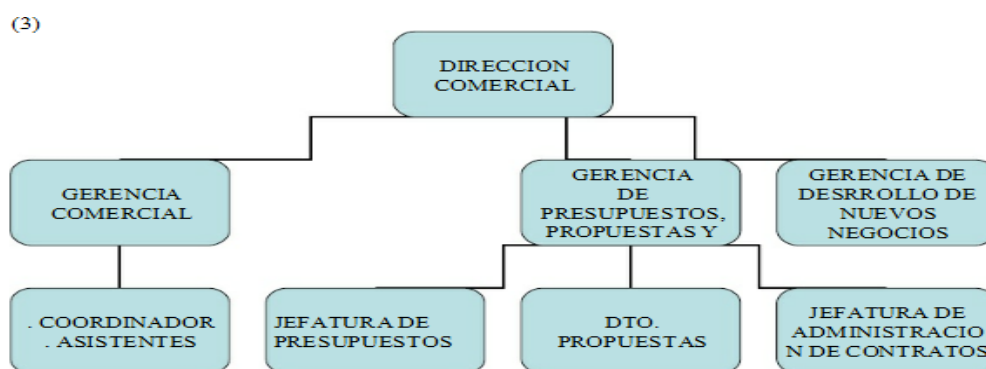


Figura 6. Organigrama Funcional de Unión Constructora.

Fuente:

http://www.unionconstructora.com.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=44&Itemid=54.

Se define a la construcción como uno de los motores para el desarrollo de nuestro país y de los pueblos tomando en cuenta que esto genera que otras áreas productivas se beneficien de las grandes y pequeñas obras que se realicen, este sector es uno de los más importantes en los últimos años, el gobierno nacional ha dedicado muchos de los recursos a obras de infraestructura y además con los ciudadanos que se encuentran fuera del país se ha dado un crecimiento importante en obras de infraestructura, al mismo tiempo los créditos otorgados

por el estado y algunas instituciones financieras, ha dado empuje al mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos y a muchos un hogar les ha sido posible obtener un techo donde vivir.

Determinar como ha evolucionado el nivel de construcción en el país en los últimos años es muy importante ya que según datos obtenidos por el BCE este llega al 6.5% ,para el 2011 solo en construcción e infraestructura el crecimiento fue del 14 % en definitiva este sector económico sigue siendo uno de los más importantes .

Así que se debe analizar y planificar de manera confiable la forma de poder a ser, que este sector en nuestra ciudad sea uno de los mayores empujes económicos, conscientes de esta responsabilidad se debe tomar alternativas que lleven a un mismo fin el buen vivir.

Tipos de construcción

De acuerdo a los gustos de los clientes, de sus modus vivendi, de su disponibilidad económica e intereses podemos ofrecer cliente una amplia variedad de diseños y acabados de viviendas que logren satisfacer sus necesidades. Por tal razón se ha clasificado a la construcción y diseño de la siguiente manera:

Diseño de interiores

Crear un mundo de sensaciones

El Diseñador de Interiores es nuestra Facultad conjuga lo original, lo funcional y lo innovador, creando espacios para vivir, trabajar, comunicar, y ver, a partir del desarrollo de su creatividad y sensibilidad, buscando crear un mundo de sensaciones, despertando la imaginación en espacios donde el arte y la técnica, se unen a la funcionalidad, los estilos y la personalidad del diseñador.

Es un trabajo requerido tanto por quienes desean ambientar su hogar como por empresas. Se puede diseñar el interior de un banco, una escuela, un sanatorio, un negocio de venta al público, stands, vidrieras, oficinas, e interiores empresariales etc.

Diseñar Interiores y exteriores significa proyectar a partir de un concepto integral, interactuando con los espacios, las formas, los colores y las texturas. Expresando la imagen de una empresa, instalando una muestra en un museo, ambientando un desfile de modas, otorgando personalidad a un restaurante o a una discoteca. Interpretando de este modo las

necesidades de los usuarios, mejorando su calidad de vida, anticipándose a las tendencias, y creando estilos.

Construcción tradicional:

Es el sistema de construcción más difundido en nuestro país y el más antiguo. Basa su éxito en la solidez, la nobleza y la durabilidad.

Constituido por estructura de paredes portantes (ladrillos, piedra, o bloques etc.); u hormigón armado. Paredes de mampostería: ladrillos, bloques, piedra, o ladrillo portante, etc. revoques interiores, instalaciones de caños metálicos o plásticos y techo de tejas cerámicas, chapa, o losa plana etc.

Es un sistema de obra húmeda. Es el sistema de mezcla y cuchara.

A FAVOR: da construcciones nobles, durables, y sólidas; es el sistema más conocido.

EN CONTRA: la construcción húmeda es lenta, pesada y por consiguiente cara. Obliga a realizar marcha y contramarcha en los trabajos. (Ej. Se construye la pared y luego se rompe para pasar los caños).

Construcción tradicional racionalizada:

Es una variante del sistema tradicional que utiliza algunos de los elementos o procedimientos de los sistemas racionalizados.

Combina estructura independiente con mampostería y panelería liviana; utiliza sistemas racionalizados en la realización de las instalaciones.

Otros sistemas racionalizados:

Los sistemas racionalizados modernos, tienden a: realizar una obra más liviana, reducir los tiempos, y hacer una obra seca, utilizando productos y técnicas industriales.

Es un sistema más económico y rápido.

Hay sistemas pesados, semi-pesados y livianos.

Sist. Estructura de entramado y paneles

Es un sistema liviano, económico, rápido y con buenas aislaciones, muy utilizado en Estados Unidos y Canadá. Existen 2 tipos fundamentales los de acero y los de madera.

Sistema steel frame

Estructura de perfiles de acero que reparten el peso uniformemente. Paredes de paneles livianos de roca de yeso o madera en la cara interior. Paneles de cemento con revoque o

salpicado, de madera, o ladrillo visto, en la cara exterior. Entre ambos una placa aislante térmica, aislación hidrófuga y barrera de vapor.

A favor: rapidez de ejecución, bajo costo, facilidad para modificaciones posteriores, facilidad en el mantenimiento.

En contra: construcción liviana, mantenimiento permanente.

2.2 MARCO LEGAL

Ordenanzas Municipales del Cantón Milagro dictadas resueltas en el Consejo de fecha del 23 de Diciembre del 2.011. Determinar el impuesto predial urbano, catastro de la propiedad urbana y rural con avalúos permanentemente actualizado cada bienio.

Ordenanza GADMM # 38-2011

Una de las fuentes de la obligación tributaria son las leyes que facultan a las municipalidades para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y procedimientos que en ellas se establecen.

Pero previo a determinar el impuesto predial urbano, es indispensable primeramente tener un catastro de la propiedad urbana y rural con avalúos permanentemente actualizado cada bienio.

Para la determinación del valor de cada propiedad se establecerá mediante la suma de valor del suelo y de haber el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble.

Realizada la actualización de los avalúos será revisado el monto de los impuestos predial urbano y rural que regirá para el bienio.

Para la determinación de los impuestos, los concejos municipales deberán observar los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

CONSIDERANDO:

Que, es necesario establecer criterios administrativos, técnicos, operativos, que permitan implementar un sistema catastral urbano que se desarrolle en las áreas técnica, financiera, administrativa; cuyo sustento legal genere su aplicación y mantenimiento;

Que, debido al crecimiento y desarrollo territorial del suelo urbano del cantón Milagro, es necesario elaborar y desarrollar un sistema catastral de la propiedad inmobiliaria actualizada, objetivo, técnico, moderno, ágil, justo y equitativo, a objeto de cumplir funciones y finalidades que la ley determina a la Administración Municipal;

Que, el Art.20 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que “Los cantones son circunscripciones territoriales conformadas por parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en su respectiva ley de creación, y por las que se crearen con posterioridad, de conformidad con la presente ley”;

Fuente: http://www.derechoecuador.com/index.php?option=com_content&view=article&id=640:registro-oficial-25-de-abril-del-2006&catid=213:abril&Itemid=350

Que el Art. 492 del COOTAD establece que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentan por medio de ordenanzas el cobro de tributos;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autónomo y Descentralizado en su Art.494 establece que “Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de pedios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizados, en los términos establecidos en este Código”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 495 establece que “El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo, y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios...”;

Que, El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 502 establece que “ Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo , este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para valoración de las edificaciones;

Que, el Art.68 del Código Tributario, faculta a las Municipalidades a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los Arts. 87 y 88 del Código Tributario le facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este código;

En uso de las atribuciones que confiere el Art. 228 de la Constitución Política de la República; y, los artículos 53, 54, 55, 56, 57 y 58 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; que consagra la autonomía de las municipalidades, donde le otorga las facultades legales,

Esta ordenanza se refiere a los lotes o lugares poligonales cerrados con división de terrenos para las construcción de viviendas urbanísticas regula y valoriza el pago de previos urbanos, costo por terreno (valor de suelo y construcciones y edificaciones).¹

EXPIDE:

La “ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE TIERRA URBANA, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL TERRENO, LOS PARÁMETROS LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2012-2013”.

Art. 1.- OBJETO.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Francisco de Milagro, a través de la presente ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas que permitirá implementar, actualizar, administrar, valorizar y mantener el sistema catastral urbano.

Art. 2.- DEFINICIONES.- A los efectos de esta ordenanza, denomínese solar o lote la cosa inmueble de extensión continúa, deslindada por una poligonal cerrada, perteneciente a un propietario o a varias en condominio.

Fuente: http://www.derechoecuador.com/index.php?option=com_content&view=article&id=6815:registro-oficial-no-270-martes-27-de-marzo-del-2012-edicion-especial&catid=363:marzo&Itemid=623

A los solares o lotes que se encuentran formando el ordenamiento urbanístico en donde existe edificación se la conocerá como predio para efecto de esta ordenanza.

El Avalúo de los predios se la establecerá mediante la suma del valor del suelo y de haberlos el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo.

Art. 3.- AMBITO.- Las disposiciones constantes en la presente ordenanza se aplicaran a los solares inmersos en el área urbana del cantón Milagro.

Art. 4.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde a la Dirección de Avalúos y Catastros administrar y actualizar la información catastral estableciendo el valor real del suelo y de las edificaciones, de conformidad con normativas y procedimientos evacuatorios de acuerdo al art. 496 de la Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que sirve de base imponible para el cálculo y determinación del impuesto predial urbano

Corresponde a la Dirección Financiera Municipal notificar por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificara al propietario el valor del avalúo.

Art. 5.- DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y DE LA INFORMACIÓN QUE LO CONFORMA.- EL Catastro Predial Urbano es el inventario de bienes de la propiedad inmobiliaria urbana, públicos y privados del cantón, que constituyen la base de datos catastrales de acuerdo a:

¹ Síntesis referencial de ordenanza Municipal.

5.1 Información jurídica.- Datos legales referentes al derecho de propiedad o posesión de bien inmueble, que constan respectivamente en la escritura pública notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón, y en el contrato de arrendamiento debidamente inscrito en el libro del registro municipal del bien de su propiedad o patrimonio; si fuere el caso. Los datos legales forman parte de la información catastral predial.

Del título de dominio.- Es el ingreso de información técnica y jurídica a la base de datos catastral, por medio de títulos de propiedad, sean solares, predios individuales o condominio; esto es, declarados bajo el régimen de propiedad horizontal; debidamente inscritos en el registro de la propiedad del cantón. *URL:*

Fuente: <http://pudeleco.com/weblegal/2009/diciembre/98-20091230.doc>

De propiedades sin título de dominio.- Es el ingreso de información técnica sin tener título de dominio a la base de datos catastral, cuando se ha construido una edificación sobre solar o lote de propiedad de otra persona natural o jurídica.

Existe información jurídica y técnica sin título de dominio ingresada a la base de datos, cuando se ha levantado una edificación sobre solar de propiedad municipal, teniendo contrato de arriendo, debidamente inscrito en el libro de registro de propiedades municipales. Existe también información técnica ingresada en la base de datos, de edificaciones construidas sobre solar municipal que no tienen contrato de arriendo; situación que será legalizada a través de la Administración Municipal.

5.2 Información físico-técnica.- Datos físico-técnicos tomados en campo respecto a levantamiento, empadronamiento de predios urbanos, ubicación geográfica, identificación y establecimiento de códigos catastrales: actual y anterior; inventario de características de solares o lotes, componentes constructivos de edificaciones, infraestructura básica y servicios existentes, graficación de predio levantado, depuración de base de datos.

5.3 De la ficha predial urbana.- Es el documento que recoge información jurídica, técnica; cuya aplicación y procesamiento por medios electrónicos da como resultado el avalúo de la propiedad; este sirve de base para el cálculo y determinación del impuesto predial urbano.

La información catastral levantada, empadronada que conforma la base de datos, se diseña de acuerdo con los requerimientos establecidos por la municipalidad, ficha que ha sido elaborada por la Dirección de Avalúos y Catastros que ha determinado la información que debe contener, y que es la que ha continuación consta:

5.4 De la información catastral individual.- La información conteniendo datos legales, físicos y técnicos del predio, mantenida y controlada a través de medios electrónicos consta de:

- Derechos sobre el predio urbano.
- Características del solar o lote y de edificaciones.
- Modificaciones de avalúos por corrección de errores por: frente, fondo, linderos, mensuras y áreas de solar según escritura y levantamiento, tipo de vías, áreas de

construcción, componentes constructivos, número de pisos, estado de edificaciones, porcentaje de avance de obra edificaciones en construcciones, etc.

- Modificación de avalúos por aplicación de factores.

Fuente: http://www.derechoecuador.com/index.php?option=com_content&view=article&id=6619:registro-oficial-no-691-jueves-26-de-abril-de-2012&catid=364:abril&Itemid=623

5.5. Cartografía.- El material cartográfico digital a nivel de predios y edificaciones, que se empleará en el Gobierno Municipalidad a favor de la comunidad, es producto del levantamiento de las propiedades en campo, información que será depurada, georeferenciada, digitalizada, teniendo como base las fotografías aéreas.

Art.- 6.- PLANO DEL VALOR DEL SUELO.- Apruébese el Plano del Valor del Suelo para predios urbanos, en función de la determinación geográfica de sectores, que conforman áreas del territorio urbano del cantón, para posteriormente de acuerdo a la ubicación de cada ciudadela, cooperativa, lotización, urbanización etc. y considerando los servicios básicos existentes, estratos socio-económicos asentados en diversas áreas homogéneas, se definieron áreas territoriales denominadas subsectores para efectos de valoración, que contienen el valor básico del suelo por metro cuadrado de superficie para cada una de dichas áreas, conforme consta en el anexo 1-2 de la presente Ordenanza.

6.1.- DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLANO.- El plano de valoración de suelo deberá, de manera forzosa, ser actualizado cada dos años previo a la actualización del catastro, labor que deberá ser realizada por la Dirección de Avalúos y Catastros.

Art. 7.- VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL LOTE EN ÁREA URBANA.- Para la valoración individual de los solares o lotes existentes se aplicara el valor del suelo expresado en el plano y al mismo se aplicara factores de aumento o reducción de acuerdo a factores geográficos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios de acuerdo al artículo 495 del COOTAD.

“Factores para el avalúo de la propiedad urbana.- “ Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta ley; con este propósito el concejo aprobara mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra , los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios así como los factores para la valoración de las edificaciones.”

Fuente: http://www.derechoecuador.com/index.php?option=com_content&view=article&id=6885:registro-oficial-no-293-jueves-31-de-mayo-del-2012-edicion-especial&catid=366:mayo&Itemid=627

7.1 Factores Geométricos

Estos factores están en relación con las características del lote o solar definido como tipo en cada uno de los subsectores.

7.1.1 Factor de Longitud de Frente (Flf)

Para aplicar el factor de reducción o aumento del lote a evaluarse en relación a la longitud de su frente en comparación con la longitud del frente del loteo solar tipo se aplicará la siguiente fórmula:

$$Flf = (Lfa/Lft)^{0.25}$$

Donde:

Flf = Factor de longitud de frente

Lfa = Longitud del frente del lote o solar a evaluarse

Lft = Longitud del Frente del lote o solar tipo

Se aplicara los siguientes límites a este factor:

Cuando la longitud del frente del lote a evaluarse sea menor de la mitad de la longitud del frente del loteo solar tipo se aplicará directamente el factor 0.84.

Cuando la longitud del frente del loteo solar a evaluarse sea mayor al doble de la longitud del frente del loteo solar tipo se aplicará automáticamente el factor 1.19.

7.1.2 Factor fondo excesivo (Ffe)

Para aplicar el factor de reducción o aumento lote o solar a evaluarse en relación a la longitud del fondo del lote tipo en comparación con la longitud del fondo a evaluarse se aplicará la siguiente fórmula:

$$Ffe = (Lfo/Lfoa)^{0.5}$$

Donde:

Ffe = Factor Fondo excesivo

Lfo = Longitud del fondo del Loteo solar Tipo

Lfoa = Longitud del fondo del lote o solar a evaluar

Se aplicara los siguientes límites a este factor:

El factor máximo de variación por fondo será de 1.20 y el mínimo será de 0.80.

En el caso de los lotes o solares irregulares en su forma y lindero, la longitud del fondo ficticio o equivalente se calculará con la siguiente fórmula:

$$Lfe = Ala/Fla$$

Donde:

Lfe = Longitud de fondo equivalente o ficticio

Ala = Área del loteo solar a evaluarse

Fla = Frente del lote o solar a evaluarse

Con el dato de la longitud del fondo equivalente, se procederá a calcular el factor fondo, según la expresión contemplada en este numeral.

7.1.3 Factor tamaño (Fta)

La variación por efectos del tamaño del lotes o solar, se calculará con la siguiente formula:

$$Fta = \frac{0.3 \times Ala}{Ala} + 0.70$$

Donde:

Fta = Factor Tamaño

Alt = Área loteo solar tipo

Ala = Área del lote o solar a evaluar

El factor máximo de variación será de 1.20 y factor mínimo de variación es 0.80

7.1.4 Factor esquina (Fe)

Para el lote o solar a evaluarse que cuenta con:

Dos frentes 1.05

Tres frentes 1.10

Cuatro frentes 1.15

7.2. Factores Topográficos

Debido a las condiciones topográficas del cantón Milagro que es regular el factor será de 1

7.3. Factores Servicios básicos

Los factores de servicio básicos son:

7.3.1. Factor de presencia de servicios básicos

(Alcantarillado, agua potable, alumbrado y recolección de basura)

Presencia de los:

Cuatro servicios básicos 1.00

Tres de los cuatro servicios básicos	0.95
Dos de los cuatro servicios básicos	0.90
Uno de los cuatro servicios básicos	0.85
Ningún servicio básico	0.80

7.3.2. Factor de accesibilidad al lote (Fac)

Para el Lote a evaluarse en donde su accesibilidad sea da por:

Calle principal	1.05
Calle secundaria	1.00
Carretera	0.95
Otras	0.90

7.3.3. Factor de material de calzada (Fmc)

Para el material utilizado en la calzada:

Hormigón/Asfalto	1.05
Pavimento/Adoquín	1.00
Lastre	0.95
Tierra	0.90

7.4 Factor total mínimo y máximo a utilizarse (Ftr)

El factor total de variación no podrá ser menor a 0.80 ni mayor a 1.20.

$$Ftr = Flf * Ffe * Fta * Fe * Fsb * Fac * Fmc$$

Donde:

Ftr = Coeficiente total de afectación de los factores de aumento o reducción

Flf = Coeficiente resultante de aplicar el factor de longitud de frente

Ffe = Coeficiente resultante de aplicar el factor de fondo excesivo

Fta = Coeficiente resultante de aplicar el factor de área o tamaño

Fe = Coeficiente resultante de aplicar el factor de esquina

Fsb = Coeficiente resultante de aplicar el factor de servicios básicos

Fac = Coeficiente resultante de aplicar el factor de accesibilidad

Fmc = Coeficiente resultante de aplicar el factor de material de calzada

En consecuencia el avalúo del solar o lote resultará de la aplicación de la siguiente expresión matemática:

$$Avl == Voa \times Ala \times Ftr$$

Donde:

Avl = Avalúo del lote

Voa = Valor por metro cuadrado de cada uno de los subsectores

Ala = Área en metros cuadrados del lote a evaluarse

Ftr = Coeficiente total de afectación de los factores de aumento o reducción

Si excepcionalmente, un lote estuviera en dos o más subsectores, para efecto del avalúo se considera la totalidad que se encuentre en el subsector en donde se ubica la mayor superficie del lote.

Art 8.- VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL AREA URBANA.-Luego del diagnóstico y levantamiento realizado a sectores y subsectores integrados por suelos sobre los cuales se levantan edificaciones conformadas por diversos elementos constructivos, se estableció el valor de reposición de las construcciones de acuerdo a la tipología de edificaciones para el área urbana del cantón. La valoración de la edificaciones está dado por el tipo de construcción, determinada por los componentes constructivos que la integran, por factores correctores y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Para la valoración de las edificaciones y demás construcciones en las áreas urbanas del cantón, se aplicara la siguiente fórmula:

$$Vc = Aco \times (\text{valor} \times m2) \times Fc \times Dep$$

Donde

Vc = Valor de la construcción

Aco = Área de la construcción

Valor x m2 = Valor Metro cuadrado de construcción según la tabla

A, B, C, D y E que se establece en el artículo

Ftc = Factor total de corrección

Dep = Depreciación según la vida útil

TABLA DE VALORES DE LA CONSTRUCCION

Tabla A. Tipología constructiva de estructura de hormigón armado o metálica hasta 2 pisos.

Cuadro 3. Tabla de Valores de la Construcción para casas de dos pisos.

TIPOLOGIA	VALOR x m2
ECONOMICA	150.00
MEDIA	240.00
PRIMERA	300.00
LUJO	350.00

Fuente:

http://www.unionconstructora.com.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=44&Itemid=54.

Tabla B. Tipología constructiva de una estructura de hormigón armado o metálica de 3 a 4 pisos.

Cuadro 4. Tabla de Valores de la Construcción de hormigón armado o metálico para casas de 3 a 4 pisos.

TIPOLOGIA	VALOR x m2
3 a 4 pisos	460.00

Fuente:

http://www.unionconstructora.com.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=44&Itemid=54.

Tabla C. Tipología constructiva de estructura de hormigón armado de 5 a 9 pisos.

Cuadro 5. Tabla de Valores de la Construcción de estructuras de hormigón armado.

TIPOLOGIA	VALOR x m2
5 a 9 pisos	480.00

Fuente:

http://www.unionconstructora.com.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=44&Itemid=54.

Tabla D. Tipología constructiva de estructura de madera.

Cuadro 6. Tabla de Valores de la Construcción de una estructura de madera.

TIPOLOGIA	VALOR x m2
RUSTICA	13.00
MIXTA	50.00

Fuente: http://www.unionconstructora.com.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=44&Itemid=54

Tabla E. Tipología constructiva de galpones.

Cuadro 7. Tabla de Valores de la Construcción de galpones.

TIPO	VALOR M2
COBERTIZO	160.00
SILOS	170.00
GALPON ABIERTO	115.00
GALPON CERRADO	140.00
GALPON LIVIANO	165.00
GALPON PESADO	220.00

Fuente: http://www.unionconstructora.com.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=44&Itemid=54

8.1.- Factores de corrección del valor de las construcciones.- Para la valoración individual de las construcciones, se consideran los siguientes factores de corrección:

8.1.1. Factor de corrección de los componentes constructivos en las tipologías. (Fcc)

Se establece un factor para corregir el valor por metro cuadrado de la tipología en relación a sus componentes constructivos de la siguiente forma:

Bajo 0.90

Medio 1

Alto 1.10

8.1.2. Factor de uso (Fus)

De acuerdo al uso predominante de la construcción para el cual haya sido diseñada o reacondicionada, se aplicara los siguientes factores:

Cuadro 8. Tabla de factores.

USO CONSTRUCTIVO		
CODIGO	USO	FACTOR
1	VIVIENDA	1
2	COMERCIO	1.10
3	TURISMO Y RECREACION	1.10
4	HOTELES ECONOMICOS	1.10
5	HOTELES LUJO	1.15
6	CENTRO COMERCIAL	1.20
7	INDUSTRIA PEQUEÑA	1.10
8	INDUSTRIA MEDIANA	1.20
9	INDUSTRIA GRANDE	1.30
10	SALUD PUBLICA	1
11	SALUD PRIVADA	1,10
12	EDUCACIONAL PUBLICO	1
13	EDUCACIONAL PRIVADO	1,10
14	MILITAR	1
15	RELIGIOSO	1
16	DEPORTIVO PUBLICO	1
17	DEPORTIVO PRIVADO	1,10

Fuente: http://www.unionconstructora.com.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=44&Itemid=54

8.1.3. Factor de conservación (Fco).- Se determinara la condición de las edificaciones de manera porcentual de acuerdo al estado o conservación de las edificaciones. Para lo cual se considera lo siguiente:

8.1.3.1 Bueno.- Cuando los elementos estructurales, sus acabados y demás materiales que conforman la edificación no presentan deterioro, aunque carezca de alguna instalación o acabado, sin que menoscaben la calidad del inmueble.

8.1.3.2. Regular.- Cuando existen indicios de que se presente un relativo grado de deterioro en los acabados e instalaciones.

8.1.3.3. Malo.- Cuando los principales elementos estructurales presentan grietas, desplomes y deterioro, así como en acabados e instalaciones. Deberá suprimirse la habitabilidad en la vivienda por el peligro que representa. Deberá repararse todos los elementos en deterioro para ser habitable.

Se aplicara el siguiente coeficiente:

Bueno	1.10
Regular	1.00
Malo	0.90

8.1.4. Factor Total de Corrección (Ftc)

El factor total de corrección no podrá ser menor a 0.80 ni mayor a 1.20.

$$Ftc = Fcc * Fus * Fco$$

Donde:

Ftc = Coeficiente resultante del factor total de corrección

Fcc= Coeficiente resultante de aplicar el factor de corrección de componentes

Constructivos.

Fus = Coeficiente resultante del factor del uso de las edificaciones

Fco = Coeficiente resultante del factor de conservación de la edificación

8.2.- Depreciación.

Se considerará una depreciación del 1% en el caso de las construcciones con estructuras de Hormigón Armado y del 2% anual para otro tipo de edificaciones. En ningún caso, el valor residual de las construcciones será inferior al 50% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

Art.9.- AVALUO DE EDIFICACIONES NO TERMINADAS.-A los predios o edificaciones declaradas no terminadas, la valoración se aplicara a lo construido sobre el solar. Para fines de aplicación no se considerará como edificación las obras de construcción correspondientes a movimientos de tierra, excavación y cimentación de la edificación no concluida. Cuando sobre un lote se levanta una edificación que tenga como avance de obra la cimentación y columnas se considerará en construcción, con avance de obra en 10% Si consta con cimentación estructura incluida losa de cubierta, 30% si la edificación cuenta además estructura, paredes y cubierta. Sí la edificación consta con cimentación, estructura y paredes se considerará con avance de obra 60% en construcción. Sí además cuenta con cubierta, tumbado, instalaciones sanitarias, faltándole la obra muerta (enlucido, empaste, puertas, ventanas); se considerará en construcción con avance de obra en 80%

Cuando sobre la losa de hormigón armado exista una construcción que ocupe menos del 50% del área total de losa, no se considerará como un piso más, y su área de construcción constatará en la ficha predial como área sobre losa. Si el área construida sobre losa ocupa el 50% o más del área total de la losa, se considera que existe un piso más, su área constará incluida en “área construida sobre losa”. Los porcentajes de avance de obra serán determinados con igual planteamiento de aplicación que para las edificaciones en construcción levantadas directamente sobre el suelo, sin considerarse como un piso más. A continuación se presenta la forma de aplicación porcentual a edificaciones en construcción sobre el suelo y sobre losas de hormigón armado:

Fuente: http://www.derechoecuador.com/index.php?option=com_content&view=article&id=6827:registro-oficial-no-271-martes-27-de-marzo-dlel-2012-edicion-especial&catid=363:marzo&Itemid=623

Cuadro 9. Forma de aplicación porcentual a edificaciones en construcción sobre el suelo y sobre losas de hormigón armado.

Componentes de edificaciones en construcción	Porcentaje avance de obra %
Levantamiento de tierra, excavación,	0
Cimentación no concluida (Riostras columnas)	10%
Estructura-Paredes	30%
Estructura, paredes, cubierta (loza)	60%
Estructura, paredes, cubierta, tumbado (faltando sólo obra muerta: pintura-Puertas-Ventanas)	80%

Art. 10.- VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL.- Las edificaciones serán valuadas en función del área de propiedad privada de cada condominio, al que se añadirán los valores de las áreas comunales construidas y del terreno, en función de las alícuotas respectivas.

Art. 11.- AVALÚO TOTAL DEL PREDIO URBANO.- El avalúo del predio urbano será igual a la sumatoria del avalúo del lote o solar y del avalúo de las construcciones que se hayan edificado sobre el.

Art. 12.- CASOS ESPECIALES.- En casos especiales, se aplicarán los siguientes factores de variación del precio de la propiedad inmueble:

12.1. PREDIOS HISTÓRICOS Y CULTURALES.- En los casos de los predios declarados históricos-culturales-artísticos o que consten en los planes especiales de protección y de acuerdo a su cargo de protección aprobadas por concejo cantonal de Milagro, para la valoración de terreno y construcción se aplicará uno de los siguientes factores:

Del 0.70 para protección total, cuando la intervención es de conservación de la edificación sobre la base de trabajos de restauración o consolidación de los elementos.

Del 0.80 para protección parcial, cuando la intervención es para cambio de uso o redistribución de los ambientes.

12.2. LOTES INTERIORES.- En los lotes interiores con servidumbre de paso, para efectos de valoración del terreno, no se aplicarán los factores previstos en el Art. 7 de esta ordenanza sino directamente el factor 0.50 las construcciones para estos casos se evaluarán conforme al Art. 8 de esta ordenanza.

12.3. ZONAS AGRICOLAS.- En los lotes cuyo destino es agrícola y que se encuentra dentro de los límites urbanos se aplicara un factor de 0.60 a ; 0.80; 20% menos en caso de estar cultivada y 20% menos en caso de macro lote; considerándose macro lote áreas superiores a los 4000m².

Art. 13.- NOTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- Una vez concluido el proceso de avalúo general de los predios, el Director Financiero, en documento suscrito mediante firma digital o facsimilar, notificará por la prensa a los propietarios haciéndole conocer que se termino el proceso de avalúo de los inmuebles del cantón y se acerquen a la Dirección de Avalúos y Catastros a obtener el respectivo avalúo de su inmueble.

Este avalúo obtenido en el proceso de valuación registrá para el bienio 2012-2013.

Art. 14.- RECLAMOS.- En caso de reclamos sobre los avalúos se estará a lo establecido en los artículos 392, 393 y 394 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

De no haberse señalado casillero Judicial, el contribuyente deberá acercarse a la Zonal donde presentó inicialmente su reclamo para proceder conforme el artículo 107, numeral 8, del Código Tributario,

Fuente: http://www.derechoecuador.com/index.php?option=com_content&view=article&id=4702:registro-oficial-no-256-lunes-21-de-enero-de-2008&catid=137:enero&Itemid=371

Art. 15.- DEL MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACION DE LA INFORMACION CATASTRAL O BASE DE DATOS.- Es referente a la aplicación de información que modifica la base de datos catastrales de predios urbanos.

La Dirección de Avalúos y Catastros realizará la actualización y mantenimiento de la información catastral, en base a solicitud presentada por el propietario o representante legal o en el instante que se considere conveniente, aplicará:

15.1 Inclusión, re inclusión.- El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al sistema catastral por primera vez.

La re inclusión se origina cuando vuelve a ingresar al sistema catastral un predio que antes constó en el registro y sistema catastral y por diversas causas dejó de estar inscrito.

15.2 Fusión, fraccionamiento, división: Del solar o lote, de la edificación declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

15.3 Transferencia de dominio.

15.4 Rectificación por error en: Código catastral, nombre de propietario, posesionario, razón social, representante legal, designación de calle, número de cédula de ciudadanía, barrio, ciudadela, cooperativa, lotización, medidas de frente y fondo, linderos y mensuras, estado y uso del predio, áreas de lote y edificación, número de pisos, componentes contractivos de la edificación, uso de la edificación, categoría de predio, etc.

Art 16.- El Registro Especial.- Es resultante de la composición planimétrica de los actos de relevamiento solares o lotes, mediante el vuelco de los estados de los solares que se constituyan. La cartografía de apoyo será la realizada por relevamientos geodésicos, topográficos, fotogramétricos y/o sensores remotos.

El Registro Gráfico se actualizará permanentemente y se editará periódicamente. De cada edición se archivarán los ejemplares que se estimen necesarios certificados por Funcionario responsable como constancia del estado del solar registrado a la fecha de publicación.

Art. 17.- CONSOLIDACION INFORMACION.-La Dirección de Planeamiento Urbano, una vez aprobados los planos de mensura y/o modificación del estado del solar, deberá remitir a la Dirección de Avalúos y Catastros la documentación pertinente, que contendrá como mínimo los siguientes antecedentes: fecha y número de ingreso al Registro, característica del plano, fecha y número del informe registral utilizado y nomenclatura catastral de cada nuevo inmueble resultante.

Art. 18.- SISTEMA CATASTRAL.-La información catastral que consta en la base de datos está dada por los datos de la propiedad inmobiliaria urbana, los registros espaciales (cartográficos), el software de catastro urbano; así como su actualización y mantenimiento conformarán el sistema catastral urbano del cantón Milagro, que deberá ser controlado, mantenido y realizado mediante medios electrónicos, de manera que permita la tabulación de información catastral y sea de utilidad para áreas técnicas afines, garantice la recuperación de la información catastral, ya sea realizando consultas de los datos alfanuméricos o a los datos espaciales, esta información servirá de base para la planificación y el ordenamiento territorial urbano.

Se establecerá el sistema integrado de catastro para la administración de los datos alfanuméricos y de un sistema de información geográfico para la administración de los datos espaciales. La información catastral tomada en campo consta en la ficha predial urbana, la

digitalización de la cartografía urbana y la conformación de la base de datos espacial, integradas en un todo forman parte del sistema catastral automatizado de esta municipalidad.

Art. 19.- Obligaciones de los propietarios.- Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiriera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a hacerlo conocer a través de la Dirección de Avalúos y Catastros de la I. Municipalidad de Milagro, adjuntando el instrumento público de dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Milagro, para que conste el cambio realizado en el registro catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público de dominio en Registro de la Propiedad

En el caso de que un predio o edificación haya sido constituido bajo el régimen de propiedad horizontal, fusión, urbanización, subdivisión, debidamente aprobado por la Municipalidad, estos deberán registrarse su inscripción en el Registro de la Propiedad y en la Dirección de Avalúos y Catastro.

Para los condominios (propiedad horizontal), cada propietario está obligado al pago de sus correspondientes alícuotas, el promotor es el responsable del pago del tributo correspondiente a las alícuotas, cuya transferencia de dominio no se ha producido.

Art. 20.- Obligaciones de los Notarios y del Registrador de la Propiedad.- Los Notarios para autorizar, y el Registrador de la Propiedad para realizar e inscribir una escritura, será con la presentación del documento municipal numerado en el que conste la resolución de autorización del I. Concejo Cantonal concedida para la declaratoria de propiedad horizontal.

Para los casos de aprobación de lotización, urbanizaciones, división, fusión de solares o lotes; se deberá contar con la autorización de venta de lotes o solares así como el plano debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón, se presentará certificado emitido por la Dirección Financiera de no tener obligaciones de pago con el organismo seccional y certificado de Catastro emitido por la Dirección de Avalúos y Catastro.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad del cantón Milagro, enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios, remitirá los listados con los datos señalados. Esta información la remitirán a través de medios electrónicos; cuyo detalle deberá contener:

- Nombre de los contratantes
- Objeto del contrato
- Nombre, ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autorizo el contrato de ser el caso

- Descripción, áreas de solar y construcción del bien inmueble materia del contrato
- Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo.
- Fecha de inscripción del título de dominio o contrato en el Registro de la Propiedad del Cantón Milagro

Art. 21.- DE LAS SANCIONES AL SUJETO PASIVO.- La falta de cumplimiento de las obligaciones determinadas en el artículo 19 de esta ordenanza, dará lugar para que a solicitud del Director de Avalúos y Catastros, se imponga multas equivalentes desde el 25% hasta el 250 % la remuneración mensual básica unificada del trabajador en general.

Art. 22.- DE LAS SANCIONES A LOS FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS.- De acuerdo al artículo 525 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las siguientes sanciones serán impuestas por el Director Financiero:

22.1.- Los evaluadores que por negligencia u otra causa dejaren de evaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar;

Art.23.- DE LAS SANCIONES A LOS NOTARIOS Y REGISTRADOR PROPIEDAD. De acuerdo al artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización las siguientes sanciones serán impuestas por el Director Financiero:

Los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general; y,

Los empleados y funcionarios que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo Art.526, serán castigados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250 % de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general.

Fuente: http://www.derechoecuador.com/index.php?option=com_content&view=article&id=6956:registro-oficial-no-305-lunes-25-de-junio-del-2012-edicion-especial&catid=401:junio&Itemid=673

VIGENCIA

Primera.- Quedan derogadas las disposiciones y ordenanzas que se opongan a la presente.
Segunda.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del I. Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a los veintitrés días del mes de diciembre del dos mil once.

Marco legislativo

Constituciones

Existen numerosas Constituciones de los Estados donde se amplia y detalla el derecho a una vivienda digna y adecuada. En este sentido la Constitución de Ecuador une los conceptos de vivienda y ciudad La consagración del derecho a una ciudad digna: construcción colectiva y políticas públicas El derecho a una ciudad viva y digna está reconocido en el Art. 31, que establece que «las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural».

2.3 MARCO CONCEPTUAL

Citofono.- Sistema de comunicación dentro de un circuito telefónico cerrado.

Cenefa.- Lista sobrepuesta o tejida en los bordes de las cortinas, doseles, pañuelos, etc.

Alfombra boucle.- Tejido de lana o de otras materias con que se cubre el piso de las habitaciones y escaleras, como adorno o para evitar el frío.

Bienio.- Tiempo de dos años.

Contrato.- Pacto o convenio, oral o escrito, entre partes que se obligan sobre una materia o cosa determinada.

Catastral.- Del catastro o relativo a él: en el registro se informarán del valor catastral de la propiedad.

Fusión.- Unión de intereses, ideas, partidos, etc.

Albañilería.- Arte de construir obras en que se empleen ladrillo, piedra, arena, yeso u otros materiales semejantes.

Arquitectura.- Arte de proyectar y construir edificios.

Servicio: Es el conjunto de actividades realizadas por una empresa para satisfacer las necesidades del cliente.

Familia: Según la Declaración Universal de los Derechos Humanos, es el elemento natural y fundamental de la sociedad y tiene derecho a la protección de la sociedad y del Estado. También puede diferenciarse la familia según el grado de parentesco entre sus miembros.

Compras: Se refiere a la acción de obtener los productos o servicios de la calidad adecuada, con el precio justo, en el tiempo indicado y en el lugar preciso.

Precios: Se denomina precio al pago o recompensa asignado a la obtención de un bien o servicio o, más en general, una mercancía cualquiera o servicio.

Dinero: El dinero es un medio de intercambio, por lo general en forma de billetes y monedas, que es aceptado por una sociedad para el pago de bienes, servicios y todo tipo de obligaciones. El dinero cumple con tres características básicas: se trata de un medio de intercambio, que es fácil de almacenar y transportar; es una unidad contable, ya que permite medir y comparar el valor de productos y servicios.

Calidad: Es herramienta básica para una propiedad inherente de cualquier cosa que permite que esta sea comparada con cualquier otra de su misma especie .tiene múltiples significados

Tiempo: Es la magnitud física con la que medimos la duración o separación de acontecimientos sujetos a cambio, de los sistemas sujetos a observación, esto es, el período que transcurre entre el estado del sistema cuando éste aparentaba un estado X y el instante en el que X registra una variación perceptible para un observador (o aparato de medida).

Economía: Es la ciencia que estudia la conducta humana como una relación entre fines y medios escasos que tienen usos alternativos.

Recursos: Bienes, medios de subsistencia. Medio de cualquier clase que, en caso de necesidad, sirve para conseguir lo que se pretende.

Necesidad: Impulso irresistible que hace que las causas obren infaliblemente en cierto sentido. Aquello a lo cual es imposible sustraerse, faltar o resistir. Carencia de las cosas que son menester para la conservación de la vida. Falta continuada de alimento que hace desfallecer.

Trabajo: Obra, resultado de la actividad humana. Operación de la máquina, pieza, herramienta o utensilio que se emplea para algún fin. Esfuerzo humano aplicado a la producción de riqueza, en contraposición a capital.

Salario: Paga o remuneración regular. En especial, cantidad de dinero con que se retribuye a los trabajadores por cuenta ajena.

Objetivos: Metas hacia donde se deben enfocar los esfuerzos y recursos de la empresa. Tres son básicas: supervivencia, crecimiento y rentabilidad.

Políticas: Serie de principios y líneas de acción que guían el comportamiento hacia el futuro.

Técnicas: La técnica es un conjunto de saberes prácticos o procedimientos para obtener el resultado deseado. Una técnica puede ser aplicada en cualquier ámbito humano: ciencias, arte, educación etc.

Planes: Conjunto de decisiones para el logro de los objetivos propuestos.

Estrategia: Arte de dirigir operaciones. Forma de actuar ante determinada situación.

Programa: Cada una de las partes específicas de un plan al cual se le asigna los recursos necesarios para alcanzar las metas propuestas.

Organizar: Asignar los recursos humanos, económicos y financieros, estructurándolos en forma que permitan alcanzar las metas de las empresas.

Ejecutar: Colocar en marcha los planes.

Controlar: Comparar lo que se planeó contra lo que se ha ejecutado. Incluye la asignación de responsabilidades y, la medición de las previsiones en cuanto a variaciones y causas de las mismas.

2.4 HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.4.1 Hipótesis General

Es la falta de asesoría técnica en el diseño construcción y remodelación de la viviendas tanto en sus exteriores e interiores, la causa que existan viviendas mal planificadas en la ciudad de Milagro, con un nivel bajo en los índices de seguridad.

2.4.2 Hipótesis Particulares

Será la falta de asesoría técnica en la realización de construcciones y remodelaciones de viviendas la causa de obras inconclusas y mal distribución de interiores.

Será el desconocimiento técnico y el uso de los materiales de construcción la causa de los malos diseños de viviendas en la ciudad de Milagro.

La optimización de materiales de construcción, garantizara el rendimiento económico del presupuesto asignado en la obra.

El control del crecimiento urbanístico de Milagro podrá contribuir a la distribución ordenada de las zonas urbanísticas de Milagro y zonas industriales.

2.4.3 Declaración de Variables

Cuadro 10. Declaración de variables.

Variables Independiente causa	Variables dependientes efecto
Costos de materiales	uso de materiales
Mano de obra	Calificación de mano de obra
Costos de competencia	Costos por servicios
Clientes	Planificación
Tendencias actuales	Diseños

2.4.4 Operacionalización de las variables

Cuadro 11. Operacionalización de las Variables.

VARIABLES DEPENDIENTE	DEFINICION	INDICADORES	TÉCNICA S
Uso de materiales	Es primordial encontrarse siempre al día, en las nuevas ofertas de materiales existentes en el mercado empapándose del correcto manejo y funcionamiento de estos materiales, usándolos de manera adecuada y proporcional de tal manera que brinden seguridad y confianza a los clientes.	Número de personas que se capacitan para el manejo y aplicación de materiales de construcción.	Encuestas
Calificación de mano de obra	La correcta selección del personal es considerado un factor importante en el la construcción debido a que esto afecta el desarrollo de las obras y disminuye la garantía de trabajo que los clientes esperan, el personal debe poder manejar situaciones que requieren soluciones inmediatas las mismas que pueden significar un avance o retroceso de la obra en construcción o remodelación.	Número de personas que creen que es indispensable garantía en los trabajos.	Encuestas
Costo por servicio	Se debe realizar un presupuesto de trabajo de acorde a las necesidades de los clientes, dejando ver que los costos por el servicio de construcción o remodelación están siempre a la par del trabajo y garantía de respaldo, lo que es muy importante resaltar al igual que los beneficios futuros ,al contratar personal altamente calificado.	Número de personas que están dispuestos a contratar, el servicio de construcción y remodelación.	Encuestas

Planificación	Es una condición que hace posible que la obra avance o se paralice de acuerdo, a ciertos parámetros técnicos, que nos ayuden prevenir cualquier tipo de dificultad que se presente en el desarrollo de la obra ya sea estos de carácter económico o estructural.	Número de personas que piensan que se debe planificar, antes de construir.	Encuestas
Diseños	El diseño debe estar acorde a las tendencias actuales y siempre mantener un toque de buen gusto y elegancia sin tratar de ser exagerado en los acabados.	Número de personas que están dispuestas acceder al servicio.	Encuestas
VARIABLES DEPENDIENTES	DEFINICIÓN	INDICADORES	TÉCNICAS
Costo de materiales	Influye de manera directa en el presupuesto de trabajo ya que un incremento de esta afecta el desarrollo de la obra, se debe estar siempre preparado y actualizado con los precios de los materiales existentes en el mercado, y asignar un porcentaje extra para estos casos.	Número de personas, consideran que es bueno estar preparado para cualquier alza en los precios de los materiales de construcción.	Encuestas
Mano de obra	La mano de obra calificada es muy importante en el desarrollo de construcción, es la garantía que se debe cuidar esta demuestra el nivel de profesionalismo de los empleados y trabajadores, de no ser así esta puede ser causante de rupturas contractuales.	Número de personas que están dispuestos a contratar mano de obra calificada.	Encuestas

Costos de Competencia	Causa común que existe en el entorno generalmente la competencia brinda costos más bajos en la construcción ya que el campo de trabajo es muy amplio, pero se debe tomar en cuenta que muchos de ellos no brindan la garantía necesaria de su labor en la construcción, dejando ver que es preferible pagar un precio razonable por un trabajo mejor realizado y con respaldo garantizado.	Número de personas que contratarían personal idóneo para que construyan su vivienda.	Encuesta
Cliente	Son el pilar fundamental para la sostenibilidad de una empresa, se debe tratar de segmentar y clasificar por necesidades y capacidad de recursos para poder estar de acorde a sus requerimientos dentro de la construcción, brindándole un buen servicio y trabajo garantizado.	Número de personas que demandan este servicio.	Encuestas
Tendencias Actuales	Factor importante dentro de la construcción ya que un diseño debe estar siempre de acorde a las tendencias actuales siempre acompañadas de un buen gusto y correcto desempeño en la distribución de los espacios.	Número de personas que les gusta la arquitectura actual.	Encuestas

Fuente: Hipótesis del proyecto

CAPITULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1. TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

Investigación básica.- También llamada investigación fundamental o investigación pura. Se suele llevar a cabo en los laboratorios. Contribuye a la ampliación del conocimiento científico, creando nuevas teorías o modificándolas ya existentes.

Fuente: <http://es.answers.yahoo.com/question/index?qid=20090620202138AAZ0dOp>

Investigación Aplicada.- Se caracteriza porque busca la aplicación o utilización de los conocimientos que se adquieren. La investigación aplicada se encuentra estrechamente vinculada con la investigación básica, pues depende de los resultados y avances de esta última.

Esta investigación se aplica al proyecto porque esta trata la falta de contratación accesible económicamente de asesoramiento en la construcción remodelación y decoración de espacios externos e internos y los problemas que se tienen a futuro por sobretodo el inconformismo y descontento de los propietarios debido a malos trabajos realizados.

Fuente: <http://metinvestigacion.wordpress.com/2008/03/07/clasificacion-de-la-investigacion/>

Investigación Descriptiva.- Consiste en llegar a conocer las situaciones, costumbres y actitudes predominantes a través de la descripción exacta de las actividades, objetos, procesos y personas. Se limita a la recolección de datos, y a un detalle las principales características y particularidades del objeto de estudio.

Se aplica en este proyecto porque el levantamiento de información que se realiza mediante las encuestas se palpa directamente con el problema y las personas involucradas en la investigación las mismas que se pueden identificar plenamente y sus respuestas son

consideradas acertadas con respecto al tema planteado.

Fuente: <http://metinvestigacion.wordpress.com/>

Investigación Bibliográfica.- La investigación bibliográfica es aquella etapa de la investigación científica donde se explora qué se ha escrito en la comunidad científica sobre un determinado tema o problema. ¿Qué hay que consultar, y cómo hacerlo?

Esta investigación se la realizará para obtener información requerida en el desarrollo del marco referencial, en especial en la fundamentación científica.

Investigación Exploratoria.- La investigación exploratoria le permite al investigador relacionarse con objetos o situaciones desconocidas y adquirir información que permita profundizar el conocimiento.

Esta investigación exploratoria se aplica en esta este proyecto debido a que se necesita conocer con certeza la base del problema en la construcción de las viviendas y en sus problemas en las decoraciones y manejo de espacios así como también los motivos que originan este tipo de situaciones.

Investigación Explicativa.- Se establecen las causas-efectos de determinado hecho o fenómeno en estudio, explica el por qué ocurre, por qué son así y en qué condiciones se da.

Esta investigación busca conocer los hechos de manera directa o indirectamente que afectan el desempeño en la realización de una obra en la ciudad de Milagro.

Fuente: <http://metinvestigacion.wordpress.com/2008/03/07/clasificacion-de-la-investigacion/>

3.2 LA POBLACIÓN Y LA MUESTRA

3.2.1 Característica de la población

La población objeto de investigación comprenden hombres y mujeres económicamente activas de la ciudad de Milagro de la zona urbana y central, se ha considerado toda etnia creencia y costumbres ya que forman parte de el crecimiento económico de la ciudad y estos a su vez en determinadas situaciones en su gran mayoría realiza trabajos en sus viviendas tanto de mejoras como de construcción.

En el área urbana administrativa existen 133.508 habitantes, pero en datos reales de aglomeración urbana con sus zonas suburbanas, el cantón tiene en datos reales 145.025

habitantes. Mientras que en el total de cantón incluyendo las zonas urbanas viven 166.634 habitantes.

Cuadro 12. Datos según último censo poblacional del INEC.

AREA # 0910	MILAGRO		
Grupos de edad	SEXO		Total
	Hombre	Mujer	
Menor de 1 año	1,455	1,518	2,973
De 1 a 4 años	6,853	6,728	13,581
De 5 a 9 años	8,692	8,385	17,077
De 10 a 14 años	8,943	8,683	17,626
De 15 a 19 años	8,046	8,035	16,081
De 20 a 24 años	6,758	7,008	13,766
De 25 a 29 años	6,387	6,771	13,158
De 30 a 34 años	6,015	6,204	12,219
De 35 a 39 años	5,487	5,488	10,975
De 40 a 44 años	4,743	4,952	9,695
De 45 a 49 años	4,861	4,707	9,568
De 50 a 54 años	3,749	3,826	7,575
De 55 a 59 años	3,186	3,218	6,404
De 60 a 64 años	2,519	2,415	4,934
De 65 a 69 años	1,994	1,952	3,946
De 70 a 74 años	1,390	1,362	2,752
De 75 a 79 años	1,031	983	2,014
De 80 a 84 años	634	643	1,277
De 85 a 89 años	337	308	645
De 90 a 94 años	119	150	269
De 95 a 99 años	32	46	78
De 100 años y más	10	11	21
Total	83,241	83,393	166,634

Fuente: INEC, año 2010

3.2.2 Delimitación de la población

La población para este trabajo será en la ciudad de Milagro, con una población de habitantes de 166.634, de los cuales hemos tomado a los hombres y mujeres de entre 20

y 59 años económicamente activos, dando un total de 83.360 los cuales son, 41.186 hombres y 42.174 mujeres.

3.2.3 Tipo de muestra

Muestra probabilística.- Los métodos de muestreo probabilísticos son aquellos que se basan en el principio de equiprobabilidad. Es decir, aquellos en los que todos los individuos tienen la misma probabilidad de ser elegidos para formar parte de una muestra y, consiguientemente, todas las posibles muestras de tamaño no tienen la misma probabilidad de ser elegidas. Sólo estos métodos de muestreo probabilísticos nos aseguran la representatividad de la muestra extraída y son, por tanto, los más recomendables.

Aplicamos muestreo estratificado en la población de Milagro donde se escogió personas de edades entre 20 a 54 años tanto hombres como mujeres los mismos que realizan sus actividades económicas en distintas áreas, tanto en la ganadería, agricultura, comercio, como en relación de dependencia.

3.2.4 Tamaño de la muestra

Para calcular el tamaño de una muestra hay que tomar en cuenta tres factores:

1. El porcentaje de confianza con el cual se quiere generalizar los datos desde la muestra hacia la población total.
2. El porcentaje de error que se pretende aceptar al momento de hacer la generalización.
3. El nivel de variabilidad que se calcula para comprobar la hipótesis.

La confianza o el porcentaje de confianza es el porcentaje de seguridad que existe para generalizar los resultados obtenidos. Esto quiere decir que un porcentaje del 100 por ciento equivale a decir que no existe ninguna duda para generalizar tales resultados, pero también implica estudiar a la totalidad de los casos de la población.

Para evitar un costo muy alto para el estudio para el estudio debido que en ocasiones llega a ser prácticamente imposible el estudio de todos los casos, entonces se busca un

Fuente: <http://www.imsersomayores.csic.es/documentos/documentos/dizy-dependencia->

01.pdf porcentaje de confianza menor. Comúnmente en las investigaciones sociales se busca un 95% por ciento.

El error o porcentaje de error equivale a elegir una probabilidad de aceptar una hipótesis que sea falsa como si fuera verdadera, o la inversa: rechazar una hipótesis verdadera por considerarla falsa. Al igual que en el caso de la confianza, si se quiere eliminar el riesgo del error y considerarlo como cero por ciento (0%), entonces la muestra es del mismo tamaño que la población, por lo que conviene correr un cierto riesgo de equivocarse.

Comúnmente se aceptan entre el cinco por ciento (5%) como error, tomando en cuenta de que no son complementarios la confianza y el error.

La variabilidad es la probabilidad (o porcentaje) con el que se aceptó y se rechazó la hipótesis que se quiere consultar en alguna investigación anterior o en un ensayo previo a la investigación actual.

Una vez que se han determinado estos tres factores, entonces se puede calcular el tamaño de la muestra como a continuación se expone.

La población es finita y se conoce con certeza su tamaño.

$$n = \frac{Npq}{\frac{(N-1)E^2}{Z^2} + pq}$$

Donde:

n = tamaño de la muestra;

N = es el tamaño de la población;

p = posibilidad de que ocurra un evento.

q = posibilidad de no ocurrencia de un evento;

E = error;

Z = nivel de confianza;

De esta manera se realiza la sustitución y se obtiene:

$$n = \frac{(83360)(0,5)(0,5)}{\frac{(83360-1)0,05^2}{1,96^2} + (0,5)(0,5)}$$

$$n = \frac{20840}{\frac{208,3975}{3,8416} + 0,25}$$

$$n = \frac{20840}{54,247557913369429 + 0,25}$$

n= 382

La fuente de información para determinar la población son los registros del INEC del año 2010.

3.2.5

Características Género	Población	Porcentaje Poblacional (%)	Muestra
Hombres	41186	49%	187
Mujeres	42174	51%	195
Total	83360	100	382

Proceso de selección

Para la selección de la muestra probabilística se tomo en cuenta el proceso de selección sistemática tanto como para hombres como para mujeres las mismas que nos arrojaron los resultados deseados de acuerdo a lo que queremos saber.

Cuadro 13. Selección de Muestra.

Fuente: INEC año 2010.

Se toma la población de los habitantes económicamente activa entre 20 y 59 años para la formulación de encuestas.

3.3 LOS MÉTODOS Y LAS TÉCNICAS

3.3.1 Métodos teóricos

Método analítico – sintético.

En el método analítico se distinguen los elementos de un fenómeno y se procede a revisar ordenadamente cada uno de ellos por separado. Mientras que el método sintético es un proceso mediante el cual se relacionan hechos aparentemente aislados y se formula una teoría que unifica los diversos elementos. Consiste en la reunión racional de varios elementos dispersos en una nueva totalidad.

Se utiliza el método analítico-sintético para el desarrollo de la problematización así como también para establecer los objetivos de la investigación; ya que análisis de un objeto se realiza a partir de la relación que existe entre los elementos que conforman dicho objeto como un todo, y a su vez, la síntesis se produce sobre la base de los resultados previos del análisis.

Método Inductivo-deductivo

Para estudiar las diferentes causas particulares a una causa generalizada y de general a particular, aplicando una lógica en entender y explicar las causantes de que las personas que quieren realizar construcción o remodelación de sus viviendas no cuentan con asesoramiento técnico lo cual le garantice un mejor acabado en su construcción tomando en cuenta que para su realización deben contar con mano de obra calificada los mismos que serán proporcionados por la empresa constructora. No disponen de servicio a domicilio en el cantón de San Francisco de Milagro. Llevándonos al método hipotético-deductivo donde partiremos de nuestras hipótesis para comprobarlas experimentalmente.

3.3.2 Métodos empíricos

Observación.- Es una técnica que consiste en observar el fenómeno, hecho o caso a investigar, tomar información y tomarla para su posterior análisis. Es fundamental en todo proceso investigativo. El método de observación será útil para identificar el comportamiento de los docentes con determinados alumnos, y observar las reacciones de los alumnos, según los diferentes profesores con los que se relacionan.

3.3.3 Técnicas e instrumentos

La encuesta.- Es un estudio observacional en el cual el investigador no modifica el entorno ni controla el proceso que está en observación (como sí lo hace en un experimento). Los datos se obtienen a partir de realizar un conjunto de preguntas normalizadas dirigidas a una muestra representativa o al conjunto total de la población estadística en estudio, formada a menudo por personas, empresas o entes institucionales, con el fin de conocer estados de opinión, características o hechos específicos. Para la investigación, se utiliza el método de la encuesta ya que por medio de las preguntas se tiene un panorama más claro de las acciones de los docentes y las reacciones de los estudiantes. Se aplican las encuestas con preguntas cerradas, ya que limita las respuestas posibles del interrogado. Por medio de un cuidadoso estilo en la pregunta, se puede controlar el marco de referencia y con este método se obtiene información sobre los hechos. También se obliga, tanto a docentes como a los alumnos, para que tomen una posición y formulen su opinión sobre los aspectos importantes.

3.4 PROPUESTA DE PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN.

Para el procesamiento de la información se utilizará la herramienta de Excel para la tabulación de los datos obtenidos en las encuestas, y sus resultados serán presentados en los cuadros correspondientes, se elaboran gráficos de pasteles y barras, de acuerdo a cada pregunta con sus respectivas correlaciones entre las preguntas. Posteriormente se desarrolla el análisis correspondiente de cada cuadro y gráfico.

Fuente: <http://hormigarebelde.blogspot.com/2006/09/curso-taller-de-metodologa-de-la.html>

Fuente: <http://repositorio.espe.edu.ec/bitstream/21000/4236/1/T-ESPEL-0678.pdf>

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

4.1. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

A continuación se presentan los resultados obtenidos en la aplicación de la encuesta y entrevistas a nuestros informantes calificados.

1° ¿Tiene vivienda propia?

Cuadro 14. ¿Tiene vivienda propia?

Alternativas	Porcentajes
Si	46%
No	54%
N.E.A.	72,77%

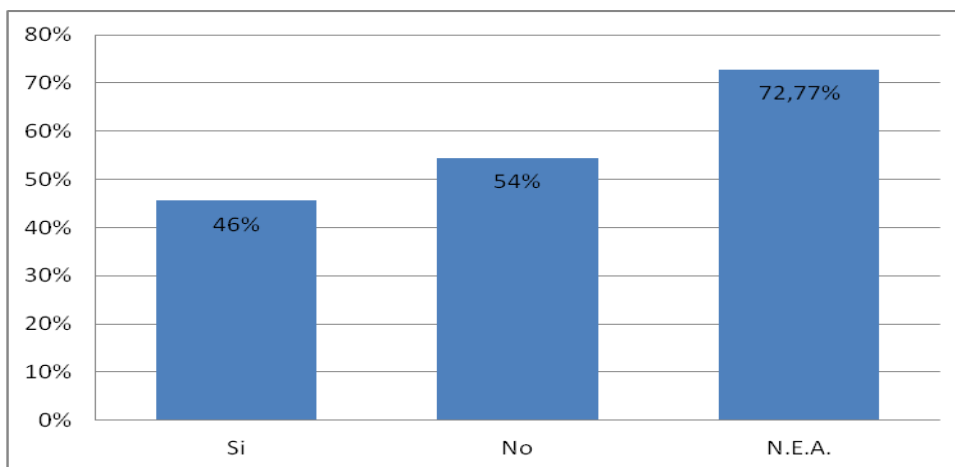


Figura 7. ¿Tiene vivienda propia?

Fuente: Encuesta aplicada a ciudadanos Milagreños de 20 a 59 años de edad.

Interpretación: Existe un excelente campo de trabajo según la evaluación de la encuesta, lo que determina que es posible invertir en este proyecto.

2° ¿ Esta conforme con el diseño interior de su vivienda?

Cuadro 15. ¿ Esta conforme con el diseño interior de su vivienda?

Alternativas	Porcentajes
Si	52%
No	48%
N.E.A.	75,79%

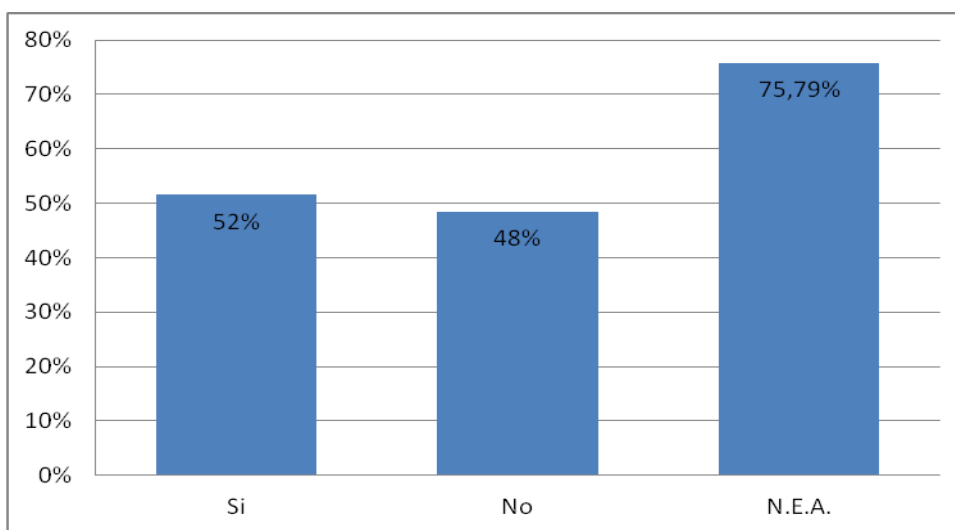


Figura 8. ¿ Esta conforme con el diseño interior de su vivienda?

Fuente: Encuesta aplicada a ciudadanos Milagreños de 20 a 59 años de edad.

Interpretación: Se aprecia un alto índice de persona que requiere remodelar su vivienda por lo tanto hay suficiente plaza de trabajo para la ejecución del proyecto.

3° ¿Qué área le gustaría remodelar?

Cuadro 16. ¿Qué área le gustaría remodelar?

Alternativas	Porcentajes
Sala	18%
Comedor	16%
Cocina	23%
Dormitorios	23%
Toda la casa	21%
N.E.A.	63,72%

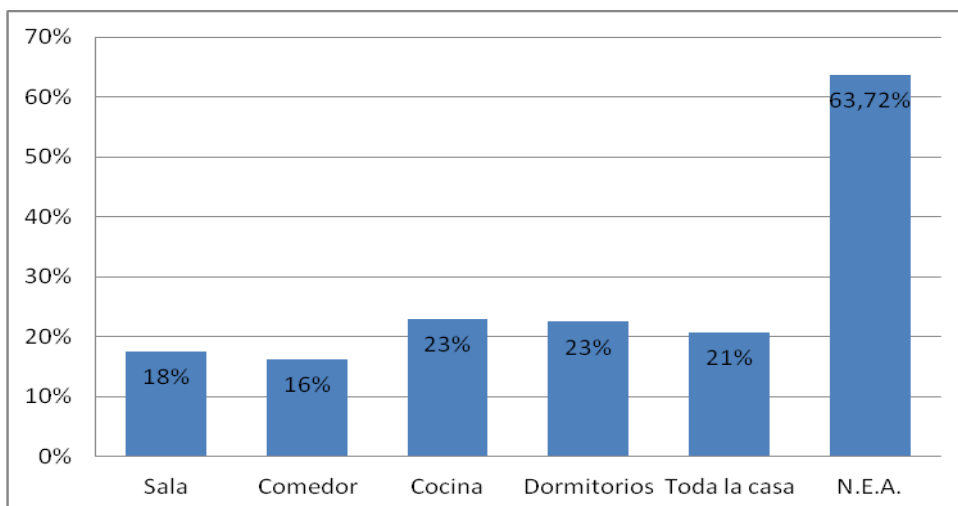


Figura 9. ¿Qué área le gustaría remodelar?

Fuente: Encuesta aplicada a ciudadanos Milagreños de 20 a 59 años de edad.

Interpretación: Un gran porcentaje de los encuestados tienen áreas o espacios que requieren remodelar, siendo la de mayor aceptación el área de la cocina.

4º ¿Donde le gustaría tener su vivienda propia?

Cuadro 17. ¿Donde le gustaría tener su vivienda propia?

Alternativas	Porcentajes
Centro	32%
Sur	41%
Norte	26%
N.E.A.	71,64%

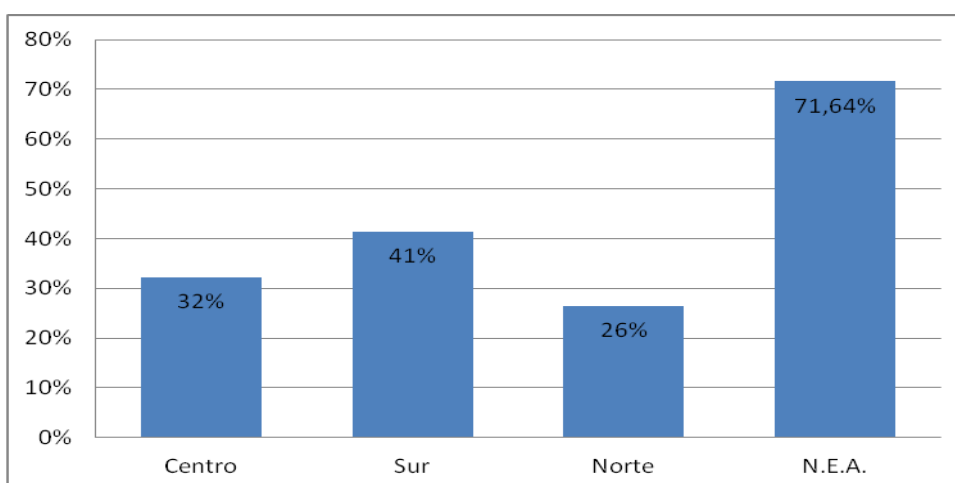


Figura 10. ¿Donde le gustaría tener su vivienda propia?

Fuente: Encuesta aplicada a ciudadanos Milagreños de 20 a 59 años de edad.

Interpretación: La inclinación de las personas encuestadas, es de tener su vivienda al sur de la ciudad, aunque existe un nivel de aceptación muy alto en toda la ciudad.

5° ¿Conoce usted quien o quienes brindan asesoramiento técnico profesional para la construcción, o remodelación de su vivienda?

Cuadro 18. ¿Conoce usted quien o quienes brindan asesoramiento técnico profesional para la construcción, o remodelación de su vivienda?

Alternativas	Porcentajes
Si	84%
No	16%
N.E.A.	84,29%

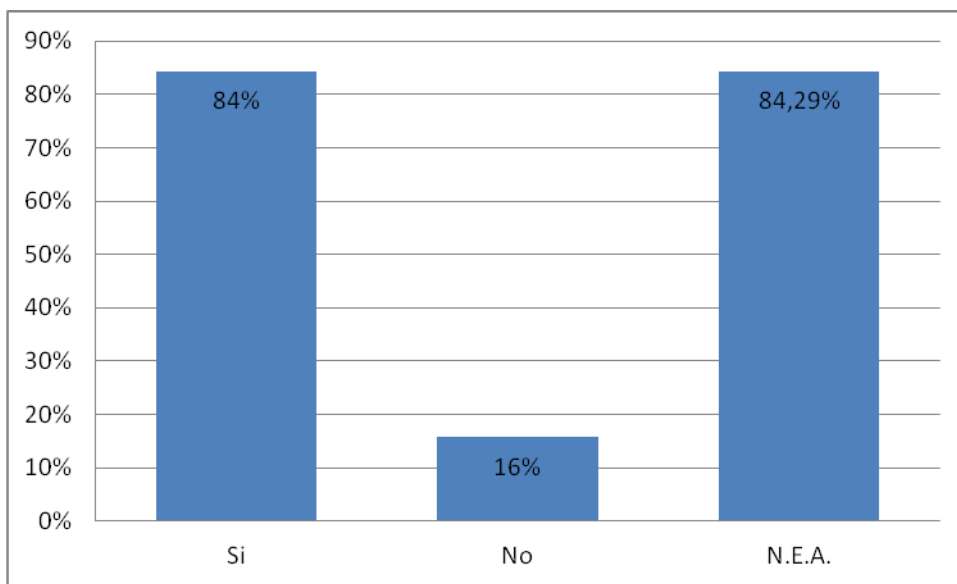


Figura 11. ¿Conoce usted quien o quienes brindan asesoramiento técnico profesional para la construcción, o remodelación de su vivienda?

Fuente: Encuesta aplicada a ciudadanos Milagreños de 20 a 59 años de edad.

Interpretación: Los encuestados aseguran conocer personas que brindan estos servicios, pero no están seguros de que estos les brinden garantía en sus acabados.

6° ¿Como lo conoce?

Cuadro 19. ¿Cómo lo conoce?

Alternativas	Porcentajes
Periódico	7%
Internet	1%
Tv	7%
Radio	11%
Referencias	75%
N.E.A.	90,63%

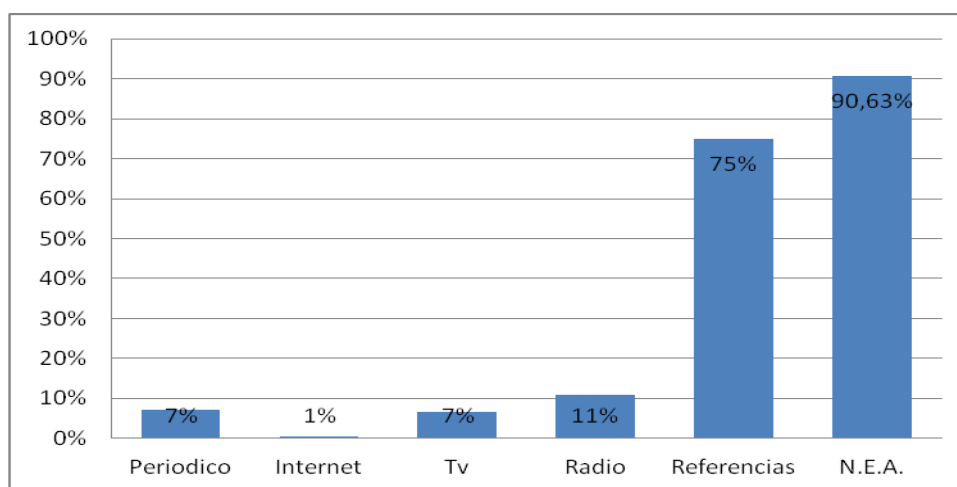


Figura 12. ¿Cómo lo conoce?

Fuente: Encuesta aplicada a ciudadanos Milagreños de 20 a 59 años de edad.

Interpretación: El nivel de aceptación de los encuestados prefiere contratar personas recomendadas por amistades, familiares a los que les han realizado un buen trabajo.

7° ¿De las personas que usted conoce en el área de construcción quienes le ofrecen garantías técnicas sobre su desenvolvimiento?

Cuadro 20. ¿De las personas que usted conoce en el área de construcción quienes le ofrecen garantías técnicas sobre su desenvolvimiento?

Alternativas	Porcentajes
Albañil	25%
Proveedor	8%
Ingeniero	34%
Arquitecto	23%
Amigo	9%
N.E.A.	73,46%

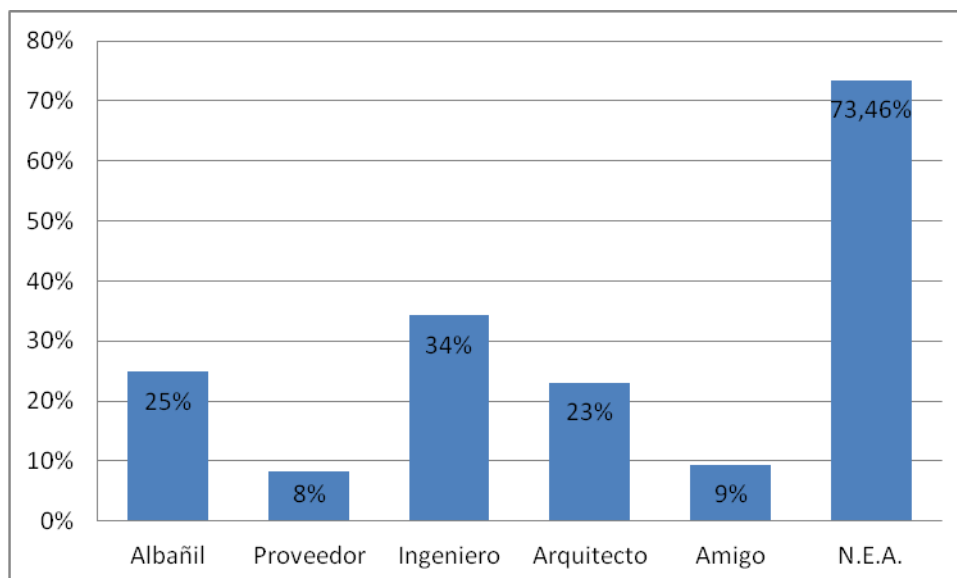


Figura 13. ¿De las personas que usted conoce en el área de construcción quienes le ofrecen garantías técnicas sobre su desenvolvimiento?

Fuente: Encuesta aplicada a ciudadanos Milagreños de 20 a 59 años de edad.

Interpretación: El nivel de aceptación indica que existe una mayor garantía al contratar un ingeniero para que realice la obra.

8° ¿Cuántas personas calificadas para realizar trabajos de decoración de espacios dentro de su vivienda conoce?

Cuadro 21. ¿Cuántas personas calificadas para realizar trabajos de decoración de espacios dentro de su vivienda conoce?

Alternativas	Porcentajes
Uno – Dos	43%
Tres – Cuatro	25%
Cinco – Seis	18%
Ninguna	14%
N.E.A.	74,54%

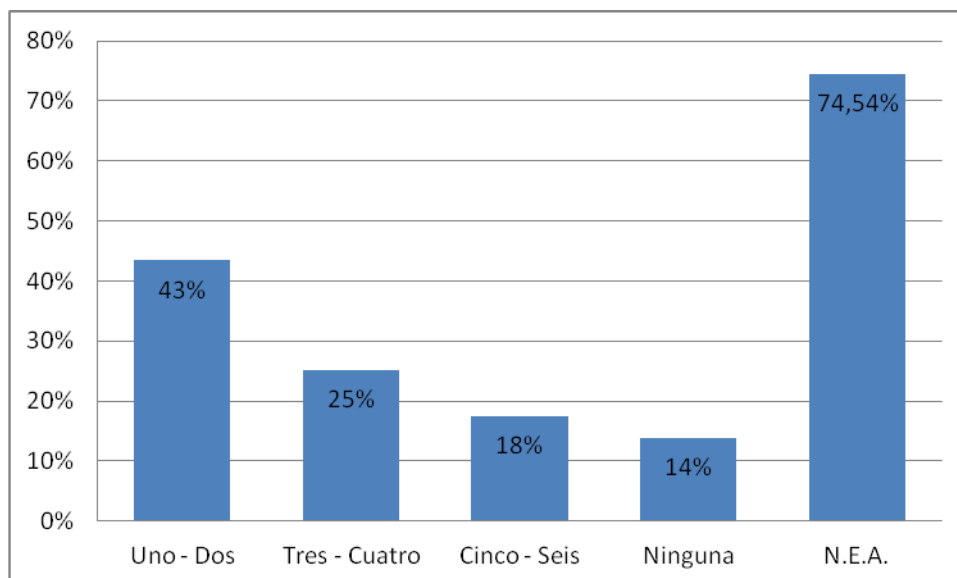


Figura 14. ¿Cuántas personas calificadas para realizar trabajos de decoración de espacios dentro de su vivienda conoce?

Fuente: Encuesta aplicada a ciudadanos Milagreños de 20 a 59 años de edad.

Interpretación: la mayoría de los encuestados no conoce más de dos personas calificadas para realizar el diseño y la decoración de su vivienda.

9° ¿ Para la compra de materiales de construccion a quien consultaria?

Cuadro 22. ¿ Para la compra de materiales de construccion a quien consultaria?

Alternativas	Porcentajes
Albañil	30%
Proveedor	13%
Ingeniero	29%
Arquitecto	25%
Amigo	2%
N.E.A.	74,45%

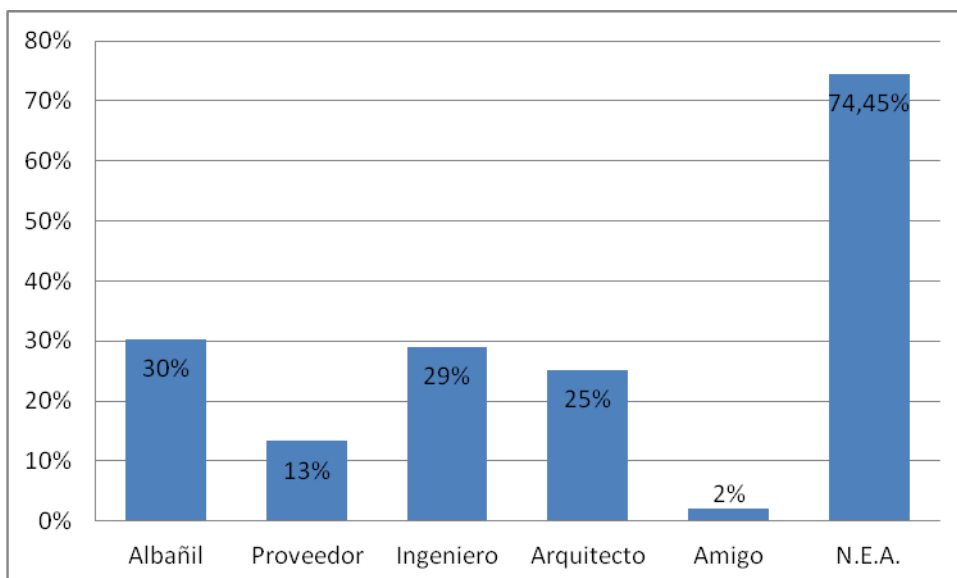


Figura 15. ¿ Para la compra de materiales de construccion a quien consultaria?

Fuente: Encuesta aplicada a ciudadanos Milagreños de 20 a 59 años de edad.

Interpretación: Las personas encuestadas antes de realizar las compras de materiales prefieren consultar a los albañiles.

10° ¿Al construir que espera usted que le ofrezcan según su presupuesto?

Cuadro 23. ¿Al construir que espera usted que le ofrezcan según su presupuesto?

Alternativas	Porcentajes
Garantía tec. en mano de obra	36%
Servicio tec.en Const.	35%
Asesoramiento tec.en la Const.	25%
Precios bajos no calificados	4%
N.E.A.	75,85%

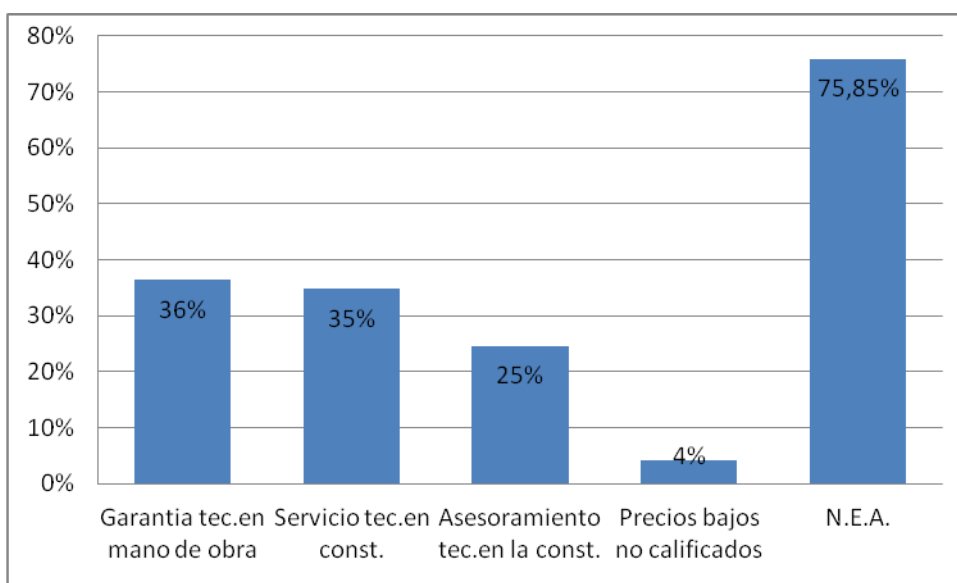


Figura16. ¿Al construir que espera usted que le ofrezcan según su presupuesto?

Fuente: Encuesta aplicada a ciudadanos Milagreños de 20 a 59 años de edad.

Interpretación: Los encuestados prefieren contar con garantía y servicio técnico en mano de obra, que precios bajos no calificados.

11º ¿Ha tenido usted algún tipo de inconveniente en el proceso de construcción o remodelación de su vivienda?

Cuadro 24. ¿Ha tenido usted algún tipo de inconveniente en el proceso de construcción o remodelación de su vivienda?

Alternativas	Porcentajes
Trabajo mal realizado	15%
Incumplimiento en plazo establecido	23%
Irresponsabilidad por parte del maestro	36%
Irresponsabilidad por parte del profesional	15%
Incremento del presupuesto	11%
N.E.A.	71,47%

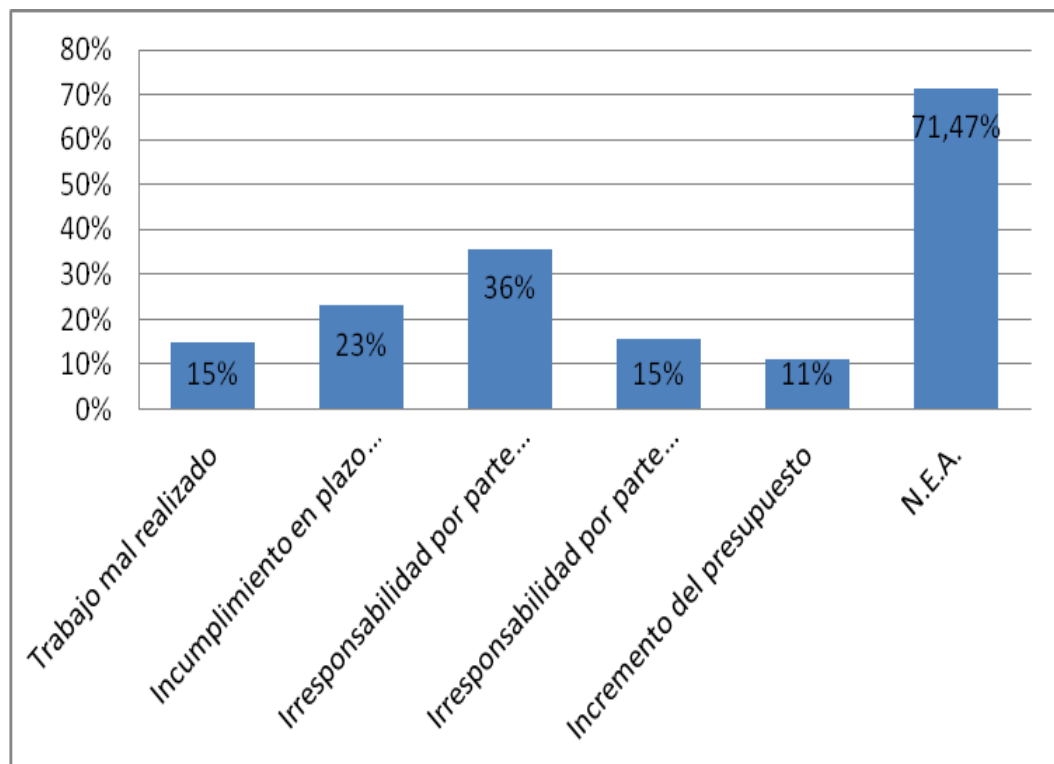


Figura 17. ¿Ha tenido usted algún tipo de inconveniente en el proceso de construcción o remodelación de su vivienda?

Fuente: Encuesta aplicada a ciudadanos Milagreños de 20 a 59 años de edad.

Interpretación: Existe un alto índice de irresponsabilidad e incumplimiento en los plazos establecidos para la entrega de la obra.

12º ¿Le interesaría que le brindaran servicio de construcción y asesoramiento de construcción y remodelación, diseño, de su vivienda?

Cuadro 25. ¿Le interesaría que le brindaran servicio de construcción y asesoramiento de construcción y remodelación, diseño, de su vivienda?

Alternativas	Porcentajes
Si	93%
No	7%
N.E.A.	96,34%

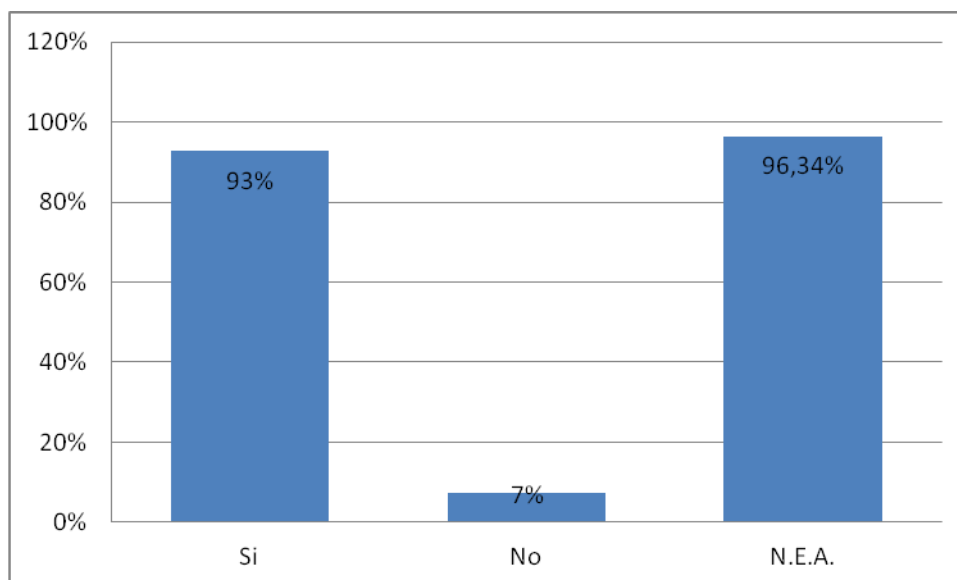


Figura18. ¿Le interesaría que le brindaran servicio de construcción y asesoramiento de construcción y remodelación, diseño, de su vivienda?

Fuente: Encuesta aplicada a ciudadanos Milagreños de 20 a 59 años de edad.

Interpretación: Existe un nivel de aceptación muy alto de personas que le interesaría que le brindemos nuestros servicios.

4.2 ANALISIS COMPARATIVO, EVOLUCION TENDENCIA Y PERSPECTIVA

Según las encuestas hemos comprobado que en la ciudad de Milagro la ciudadanía percibe que no existe un servicio de calidad profesional y muchos menos que ofrezcan garantías en los trabajos de construcción, adicional a eso se evidencia una falta de asesoramiento al momento de querer rediseñar o diseñar su vivienda la falta de profesionalismo ocasiona un nivel muy alto de descontento que puede ser suplido con el ofrecimiento de un buen servicio y ofreciendo un costo accesible y de acorde a la competencia empírica que existe en el mercado, muchos de los encuestados están dispuesto a contratar este servicio y demostraron un alto grado de interés. Más adelante haremos la verificación de hipótesis una a una con los resultados de nuestras encuestas.

4.3 RESULTADOS

Los resultados obtenidos en la investigación confirman la problemática planteada y permiten comenzar a elaborar ideas y bosquejos de propuestas que posteriormente deben ser formalizadas, concluyendo la verificación de las hipótesis.

Se puede analizar que existe una tendencia, en la construcción por parte de los Ing. Arq. maestros que realizan estos trabajos, pero carecen de garantías por las personas que trabajan no tienen el nivel de capacitación exigido y no se encuentra debidamente segmentado el nivel de responsabilidades ya que en muchas ocasiones el contratista sabe electricidad, pintura, albañilería etc. lo que ocasiona inconvenientes y carga de responsabilidades la falta de profesionalismo, es evidente por parte de estas personas, pero sin embargo los clientes no les queda más remedio que acudir y obtener este servicio, cabe recalcar que las constructoras que existen el mercado solo se interesan en los grandes mercados y no se dedican a construir y diseñar espacios internos y externos que es lo que se quiere aplicar ya que según las encuestas la mayoría de los encuestados están dispuestos a obtener este servicio al momento de querer construir.

A continuación se presentan los resultados obtenidos en la aplicación de la encuesta y entrevistas a nuestros informantes calificados.

1° ¿Tiene vivienda propia?

En esta pregunta nos indica que existe un gran número de personas que no cuentan con vivienda propia por lo tanto la plaza de trabajo es muy buena además las personas que si tienen viviendas requieren de ciertos arreglos o desean hacer algunos cambios lo que también es una oportunidad de brindar nuestro servicio.

2° ¿Esta conforme con el diseño interior de su vivienda?

Esta pregunta nos indica que un 48% de los encuestados no está conforme con la estructura de su vivienda, puesto que estas requieren una remodelación o algún tipo de mejora siendo esta una muy buena oportunidad de ofrecer un trabajo garantizado.

3° ¿Qué área le gustaría remodelar?

Según el resultado arrojado de esta encuesta, a muchas personas les gustaría remodelar sus cocinas y dormitorios, o toda la casa ya que con el paso de los años los acabados van sufriendo muchos daños, y por ende nosotros los podemos asesorar en su remodelación.

4° ¿Donde le gustaría tener su vivienda propia?

Existe un balance en los encuestados sobre donde les gustaría tener su vivienda, pero sin duda esto depende mucho de sus recursos para poder construir su casa, esto nos lleva a analizar que hay un buen campo de trabajo en estos sectores.

5° ¿Conoce usted quien o quienes brindan asesoramiento técnico profesional para la construcción, o remodelación de su vivienda?

La mayoría de los encuestados sabe quienes les pueden brindar asesoramiento para la construcción, pero por los altos costos que incurren no contratan personal profesional, y terminan contratando a personal que le cobre menos, pero ellos no le brindan ninguna garantía, para lo cual nosotros le brindamos el asesoramiento técnico profesional con garantía, a un costo accesible.

6° ¿Como lo conoce?

No existe una competencia que realice publicidad frecuente sobre la construcción, lo que existe en el medio son las referencias, esto nos deja el compromiso de difundir e informar a la ciudadanía nuestro trabajo y función en el campo de la construcción.

7° ¿De las personas que usted conoce en el área de construcción quienes le ofrecen garantías técnicas sobre su desenvolvimiento?

Las personas están de acuerdo que un asesoramiento técnico por personas profesionales brinda un nivel mayor de confianza en la construcción.

8° ¿Cuántas personas calificadas para realizar trabajos de decoración de espacios dentro de su vivienda conoce?

Cabe recalcar que en esta pregunta los encuestados opinaron que conocen de dos a tres personas capacitadas, pero haciendo referencia a maestros constructores, porque ellos son los que realizan los trabajos de construcción y lo que implica tener siempre un personal bien capacitado para cada tarea de construcción.

9° ¿ Para la compra de materiales de construccion a quien consultaria?

: Al realizar el análisis de esta pregunta, podemos determinar que la mayoría de los encuestados manifestaron tener a los maestros y a los ingenieros, un grado mayor de confianza frente a las otras opciones.

10° ¿Al construir que espera usted que le ofrezcan según su presupuesto?

En esta pregunta se puede determinar que la mayoría de los encuestados requiere garantía y buen servicio técnico en construcción, que es justamente lo que se pretende ofrecer a los clientes.

11° ¿Ha tenido usted algún tipo de inconveniente en el proceso de construcción o remodelación de su vivienda?

Según las encuestas formuladas a esta pregunta existe un alarmante índice de irresponsabilidad en las personas que se encuentran encargadas de realizar trabajos de construcción, este índice se espera mejorar ofreciendo un buen servicio y calidad en los acabados.

12° ¿Le interesaría que le brindaran servicio de construcción y asesoramiento de construcción y remodelación, diseño, de su vivienda?

En esta pregunta se determino que si existe una gran mayoría que está dispuesta a contratar un servicio diferente en la construcción, ligado al buen trato y al cumplimiento de los objetivos, por lo tanto si es factible el desarrollo de este proyecto en la ciudad de Milagro.

Para sustentar lo expuesto y evitar subjetividades, procedemos a verificar las hipótesis:

4.4 VERIFICACION DE HIPÓTESIS

Cuadro 26.Verificacion de Hipótesis

HIPÓTESIS	RESULTADOS DE VERIFICACIÓN
Hipótesis General Es la falta de asesoría técnica en el diseño construcción y remodelación de la viviendas tanto en sus exteriores e interiores, la causa que	1° ¿Tiene vivienda propia? 2° ¿ Esta conforme con el diseño interior de su vivienda? 3° ¿Qué área le gustaría remodelar?

<p>existan viviendas mal planificadas en la ciudad de Milagro, con un nivel bajo en los índices de seguridad.</p>	<p>9° ¿ Para la compra de materiales de construcción a quien consultaría?</p> <p>11° ¿Ha tenido usted algún tipo de inconveniente en el proceso de construcción o remodelación de su vivienda?</p> <p>12° ¿Le interesaría que le brindaran servicio de construcción y asesoramiento de construcción y remodelación, diseño, de su vivienda?</p>
<p>Hipótesis particular N.1</p> <p>Será la falta de asesoría técnica en la realización de construcciones y remodelaciones de viviendas, la causa de obras inconclusas y mal distribución de interiores.</p>	<p>2° ¿ Esta conforme con el diseño interior de su vivienda?</p> <p>3° ¿Qué área le gustaría remodelar?</p> <p>5° ¿Conoce usted quien o quienes brindan asesoramiento técnico profesional para la construcción, o remodelación de su vivienda?</p> <p>6° ¿Como lo conoce?</p> <p>7° ¿De las personas que usted conoce en el área de construcción quienes le ofrecen garantías técnicas sobre su desenvolvimiento?</p> <p>11° ¿Ha tenido usted algún tipo de inconveniente en el proceso de construcción o remodelación de su vivienda?</p> <p>12° ¿Le interesaría que le brindaran servicio de construcción y asesoramiento de construcción y remodelación, diseño, de su vivienda?</p>
<p>Hipótesis particular N.2</p> <p>Será el desconocimiento técnico y el uso de los materiales de construcción la causa de los malos diseños de viviendas en la ciudad de</p>	<p>2° ¿ Esta conforme con el diseño interior de su vivienda?</p> <p>5° ¿Conoce usted quien o quienes brindan asesoramiento técnico profesional para la construcción, o remodelación de su vivienda?</p>

<p>Milagro.</p>	<p>8° ¿Cuántas personas calificadas para realizar trabajos de decoración de espacios dentro de su vivienda conoce?</p> <p>9° ¿ Para la compra de materiales de construccion a quien consultaria?</p> <p>10° ¿Al construir que espera usted que le ofrezcan según su presupuesto?</p>
<p>Hipótesis particular N.3</p> <p>La optimización de materiales de construcción, garantizara el rendimiento económico del presupuesto asignado en la obra.</p>	<p>5° ¿Conoce usted quien o quienes brindan asesoramiento técnico profesional para la construcción, o remodelación de su vivienda?</p> <p>7° ¿De las personas que usted conoce en el área de construcción quienes le ofrecen garantías técnicas sobre su desenvolvimiento?</p> <p>8° ¿Cuántas personas calificadas para realizar trabajos de decoración de espacios dentro de su vivienda conoce?</p> <p>9° ¿ Para la compra de materiales de construccion a quien consultaria?</p> <p>10° ¿Al construir que espera usted que le ofrezcan según su presupuesto?</p>
<p>Hipótesis particular N.4</p> <p>El control del crecimiento urbanístico de Milagro podrá contribuir a la distribución ordenada de las zonas urbanas de Milagro y zonas industriales.</p>	<p>2° ¿ Esta conforme con el diseño interior de su vivienda?</p> <p>3° ¿Qué área le gustaría remodelar?</p> <p>4° ¿Donde le gustaría tener su vivienda propia?</p> <p>5° ¿Conoce usted quien o quienes brindan asesoramiento técnico profesional para la construcción, o remodelación de su vivienda?</p> <p>7° ¿De las personas que usted conoce en el área de construcción quienes le ofrecen garantías técnicas sobre su desenvolvimiento?</p>

	<p>8° ¿Cuántas personas calificadas para realizar trabajos de decoración de espacios dentro de su vivienda conoce?</p> <p>12° ¿Le interesaría que le brindaran servicio de construcción y asesoramiento de construcción y remodelación, diseño, de su vivienda?</p>
--	---

CAPÍTULO V

PROPUESTA

5.1 TEMA

Diseño de una empresa dedicada a la asesoría técnica y control de mano de obra calificada, en el diseño construcción y remodelación de exteriores e interiores de viviendas en la zona rural y urbana del Cantón Milagro.

5.2. FUNDAMENTACIÓN

Remodelación.- Cambio de la estructura o la forma de una obra arquitectónica

Albañilería.- Arte de construir obras en que se empleen ladrillo, piedra, arena, yeso u otros materiales semejantes.

Arquitectura.- Arte de proyectar y construir edificios.

Servicio: Es el conjunto de actividades realizadas por una empresa para satisfacer las necesidades, del cliente.

Familia: Según la Declaración Universal de los Derechos Humanos, es el elemento natural y fundamental de la sociedad y tiene derecho a la protección de la sociedad y del Estado. También puede diferenciarse la familia según el grado de parentesco entre sus miembros.

Compras: Se refiere a la acción de obtener los productos o servicios de la calidad adecuada, con el precio justo, en el tiempo indicado y en el lugar preciso.

Precios: Se denomina precio al pago o recompensa asignado a la obtención de un bien o servicio o, más en general, una mercancía cualquiera o servicio.

Dinero: El dinero es un medio de intercambio, por lo general en forma de billetes y monedas, que es aceptado por una sociedad para el pago de bienes, servicios y todo tipo de

obligaciones. El dinero cumple con tres características básicas: se trata de un medio de intercambio, que es fácil de almacenar y transportar; es una unidad contable, ya que permite medir y comparar el valor de productos y servicios.

Calidad: Es herramienta básica para una propiedad inherente de cualquier cosa que permite que esta sea comparada con cualquier otra de su misma especie .tiene múltiples significados

Tiempo: Es la magnitud física con la que medimos la duración o separación de acontecimientos sujetos a cambio, de los sistemas sujetos a observación, esto es, el período que transcurre entre el estado del sistema cuando éste aparentaba un estado X y el instante en el que X registra una variación perceptible para un observador (o aparato de medida).

Economía: Es la ciencia que estudia la conducta humana como una relación entre fines y medios escasos que tienen usos alternativos.

Recursos: Bienes, medios de subsistencia. Medio de cualquier clase que, en caso de necesidad, sirve para conseguir lo que se pretende.

Necesidad: Impulso irresistible que hace que las causas obren infaliblemente en cierto sentido. Aquello a lo cual es imposible sustraerse, faltar o resistir. Carencia de las cosas que son menester para la conservación de la vida. Falta continuada de alimento que hace desfallecer.

Trabajo: Obra, resultado de la actividad humana. Operación de la máquina, pieza, herramienta o utensilio que se emplea para algún fin. Esfuerzo humano aplicado a la producción de riqueza, en contraposición a capital.

Salario: Paga o remuneración regular. En especial, cantidad de dinero con que se retribuye a los trabajadores por cuenta ajena.

Objetivos: Metas hacia donde se deben enfocar los esfuerzos y recursos de la empresa. Tres son básicas: supervivencia, crecimiento y rentabilidad.

Políticas: Serie de principios y líneas de acción que guían el comportamiento hacia el futuro.

Técnicas: La técnica es un conjunto de saberes prácticos o procedimientos para obtener el resultado deseado. Una técnica puede ser aplicada en cualquier ámbito humano: ciencias, arte, educación etc.

Planes: Conjunto de decisiones para el logro de los objetivos propuestos.

Estrategia: Arte de dirigir operaciones. Forma de actuar ante determinada situación.

Programa: Cada una de las partes específicas de un plan al cual se le asigna los recursos necesarios para alcanzar las metas propuestas.

Organizar: Asignar los recursos humanos, económicos y financieros, estructurándolos en forma que permitan alcanzar las metas de las empresas.

Ejecutar: Colocar en marcha los planes.

Controlar: Comparar lo que se planeó contra lo que se ha ejecutado. Incluye la asignación de responsabilidades y, la medición de las previsiones en cuanto a variaciones y causas de las mismas.

5.3. JUSTIFICACIÓN

La construcción es un sector económico presente en todo el mundo y de especial relevancia en nuestro país ya que es una excelente herramienta para generar ingresos genuinos y permite crear diversos puestos de trabajo.

La construcción en el Ecuador es un rubro que se incrementa cada año. Durante el año 2011 tubo en incremento del 14% y a la fecha está en el 5.01% según datos tomados del BCE. Estos números alientan al mejoramiento este servicio el ministro de economía y finanzas aseguro que estas cifras seguirán aumentando debido a los planes de gobiernos y a proyectos que se encuentran en marcha. En términos numéricos la actividad económica asciende a USD 947.7, millones de dólares. Estas cifras son alentadoras para este sector que ha venido siendo beneficiado en los últimos años y asegura continuar asíéndolo. De tal manera invertir en la construcción es muy beneficioso y rentable.

5.4. OBJETIVOS

5.4.1. Objetivo General de la propuesta

Contribuir al desarrollo económico del país, a través de la creación de una constructora dedicada a demás de construir a diseñar y remodelar espacios internos y externos de las viviendas en la ciudad de Milagro y el establecimiento de los lineamientos administrativos y

financieros que aseguren su posicionamiento dentro de este campo, para generar fuentes de empleo en nuestro país.

5.4.2 Objetivos Específicos de la Propuesta

Promover la buena ejecución de los trabajos orientados a satisfacer las necesidades de los clientes, a través de capacitación e incentivos a sus mejores trabajadores.

Complementar las nuevas tecnologías mediante la implementación de maquinaria y equipos modernos.

Implementar un sistema de atención y asesoramiento al cliente que ayude a orientar las necesidades de los clientes.

Implantar un nuevo modelo de gestión.

5.5. UBICACIÓN

Nuestra empresa va a estar ubicada, en la Ciudad de Milagro en las Av. Guayaquil y Eloy Alfaro.

País: Ecuador

Provincia: Guayas

Cantón: Milagro

Dirección: Av. Guayaquil y Eloy Alfaro.

Razón social: CONSTRUCTORA” MBTA S.A”

Nombre Comercial: TU CASA TU SUEÑO

Tipo de institución: Particular.

Beneficiarios: Personas de la Ciudad de milagro que necesitan buen servicio, a menor costo.

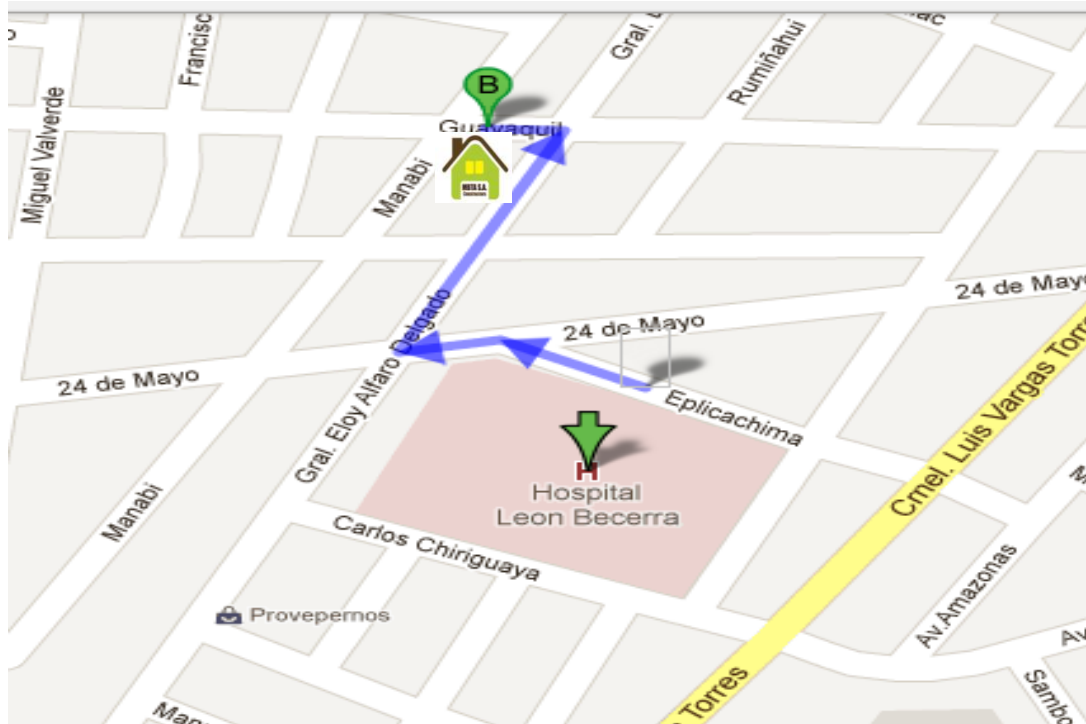


Figura 19.Ubicacion del local

Fuente: Google earth.

Ventajas de la ubicación dela Constructora “MBTA S.A.”

- Fácil acceso
- Ambiente laboral comfortable
- Seguridad.

Desventajas de la ubicación dela Constructora “MBTA S.A.”

- Esta lejos de los principales proveedores

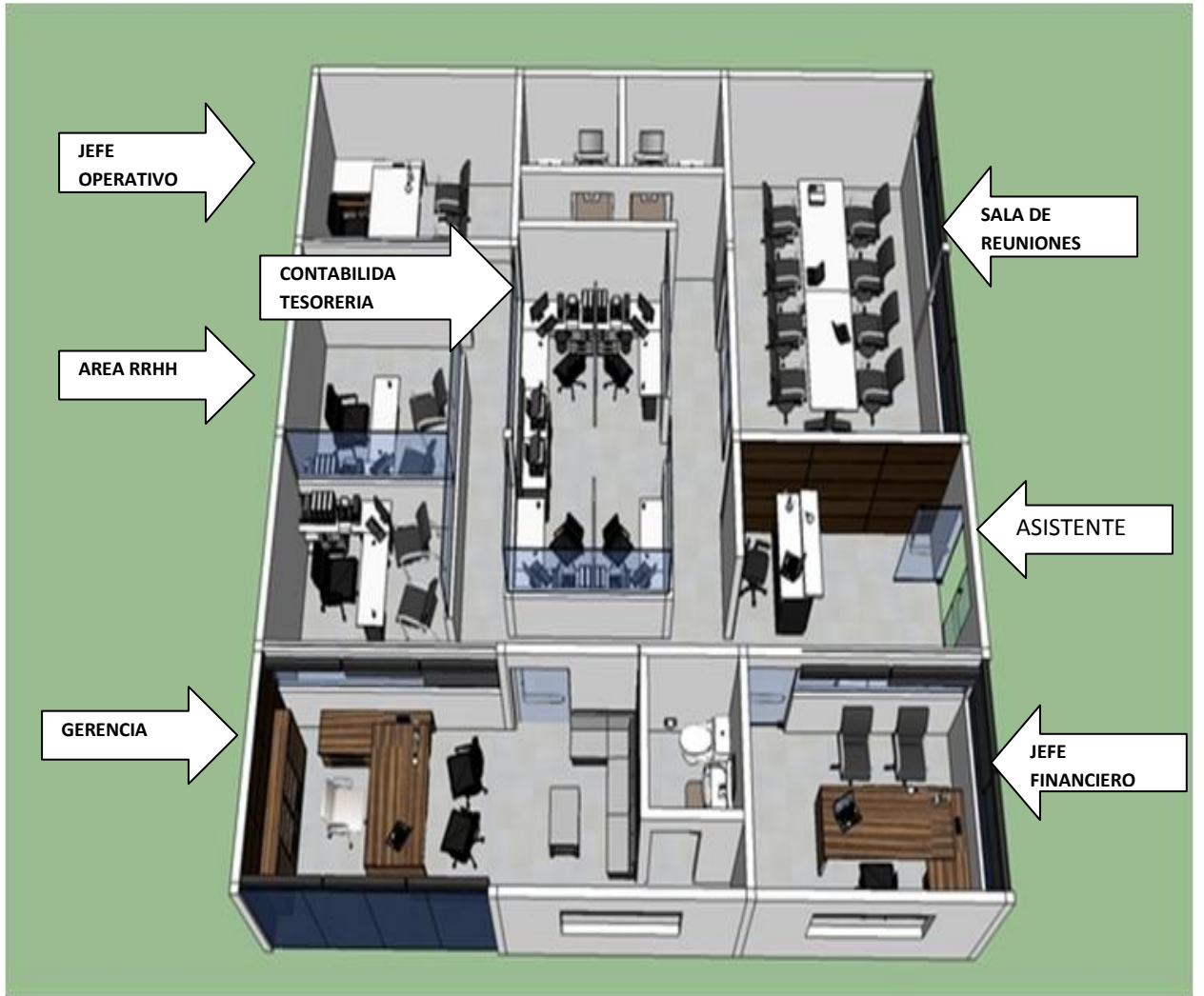


Figura 20. Distribución de nuestra oficina.

5.6. FACTIBILIDAD ADMINISTRATIVA

ORGANIGRAMA FUNCIONAL



Figura 21. Organigrama

Desde el punto de vista administrativo, es factible, se cuentan con el personal adecuado para dirigir las operaciones que aquí se realicen, solo se requiere una buena selección de talento humano, en base a las especificaciones de los puestos de trabajo.

Presupuestariamente, no se generan contratiempos, existe financiamiento y apoyo por parte de instituciones crediticias privadas y públicas.

Desde el punto de vista técnico se acogerán todas las observaciones.

MANUAL DE FUNCIONES

Funciones y procedimientos:

Para cada miembro que tiene el organigrama debe establecer el cargo, las funciones y los requisitos.

CARGO: GERENTE GENERAL

Funciones específicas

- Representar judicial y extrajudicialmente a la empresa.
- Responder por la marcha administrativa, operativa y financiera de la empresa e informar al menos trimestralmente a los propietarios.
- Cumplir y hacer cumplir a los empleados los procedimientos y políticas.
- Supervisar y controlar los procedimientos y políticas de la empresa.
- Suscribir contratos y convenios con nuestros proveedores y aliados.
- Actualizar y mantener bajo su custodia los inventarios de bienes y valores de la entidad.
- Contratar, remover y sancionar a los empleados de la empresa, fijar sus remuneraciones.
- Suministrar la información que soliciten los dueños y otros organismos de su competencia.
- Generar un clima laboral positivo, motivante y desafiante.
- Apoyar en las acciones estratégicas que orienten al personal a una filosofía de trabajo que busque el mejoramiento continuo de los procesos en la empresa.
- Revisar los estados financieros de la empresa.
- Elaborar anualmente el presupuesto general de la empresa.
- Recaudar los fondos provenientes de la operación de nuestra agencia.
- Entregar de forma diaria el reporte conciliado de los fondos recaudados.

- Controlar los gastos realizados que se efectúen en la empresa.
- Llevar la contabilidad y realizar los informes contables y movimientos bancarios y manejo del efectivo.
- Controlar el cumplimiento de metas a través de indicadores de gestión.
- Supervisar el desempeño del personal en cada una de las áreas.
- Elaborar mensualmente los roles de pago del personal.
- Mantener el archivo y registro de las novedades del personal.
- Realizar actividades de recursos humanos para mantener un buen clima laboral.
- Elaborar políticas salariales y planes de incentivos.
- Realizar el reclutamiento, selección e inducción del personal.

Perfil del cargo

- Requiere de alta moral comprobada.
- Lealtad, responsabilidad, respeto y buenas relaciones interpersonales.
- Capacidad y criterio para toma de decisiones.

Requisitos mínimos

- Título profesional Universitario en Ingeniero Comercial, Derecho o Gestión empresarial.
- Aptitudes para planificar y dirigir trabajos de grupo
- Capacidad de mando
- Excelentes relaciones interpersonales
- Disposición de tiempo completo
- Acreditar por lo menos 3 años en cargos similares.
- De 30 años en adelante.
- Sexo Indiferente

CARGO: SECRETARIA

Funciones específicas

- Cooperar con las funciones del gerente general
- Hacer informes requeridos por el gerente
- Asistir en las reuniones de directorio, guardar información confidencial, llevar una agenda de actividades diarias de gerencia.
- Ingresar los reportes de ventas.
- Elaborar informe para el gerente general sobre ventas y operación de La constructora.
- Llevar un control sobre la agenda del gerente.
- Contestar llamadas y realizar llamadas de acuerdo a la naturaleza del negocio para establecer nuevos contactos.
- Reportar todo lo relacionado con los ingresos y egresos al gerente con sus respectivos soportes.
- Realizar los informes requeridos por la gerencia.

Perfil del cargo

- Actitud verbal
- Atracción por las relaciones sociales, por el trato con los demás
- Habilidad y competencia para llevar a efecto procesos de comunicación eficaces.
- Autocontrol
- Empatía

Requisitos mínimos

- Título universitario en carreras administrativas o universidad en segundo año
- Disponibilidad de tiempo completo
- Dos años de experiencia en puestos afines

- 20 años hasta los 35 años
- Mujer

CARGO: ASESOR LEGAL

Funciones específicas

- Proporcionar un servicio profesional asesorías legal y judicial, apegado al código de trabajo y generar una imagen de profesionalismo y confianza.
- Asesorar a los directivos sobre posibles juicios legales.
- Llevar a nuestros clientes a los mejores sitios del Ecuador.
- Apoyar a la empresa con la asesoría y diligencias judiciales en el desarrollo de las actividades laborales de los directivos.

Perfil del cargo

- Requiere de alta moral comprobada.
- Lealtad, responsabilidad, respeto y buenas relaciones interpersonales.
- Capacidad y criterio para toma de decisiones.

Requisitos mínimos

- Título universitario de licenciatura en Derecho, Abogado.
- Disponibilidad de tiempo completo.
- Acreditar por lo menos 3 años en cargos similares.
- Edad mínima 27 años.
- Sexo indiferente.

CARGO: JEFE OPERATIVO

Funciones específicas

- Ofrecer y vender nuestros servicios e ideas de diseño, a los potenciales clientes, acompañado de un buen gusto y elegancia en los acabados de construcción.

- Buscar al posible cliente, que necesiten asesoría y requieran contratar servicios de construcción y decoración de acabados internos, o externos.
- Llevar una correcta organización del personal, distribuyendo funciones y obligaciones de acuerdo a las necesidades de las diferentes obras.
- Proponer una idea diferente a los clientes ofreciéndole unos diseños distintos al normal acompañado de un buen gusto y a las tendencias actuales de arquitectura contemporánea.
- Cumplir procedimientos de la empresa.

Perfil del cargo

- Requiere de alta moral comprobada.
- Lealtad, responsabilidad, respeto y buenas relaciones interpersonales.
- Capacidad y criterio para toma de decisiones.

Requisitos mínimos

- Título universitario, en arquitectura, ingeniería civil, diseñador de viviendas.
- 2 años de experiencia en puestos afines
- Edad de 27 a 35 años
- Sexo Indiferente

CARGO: JEFE DE ADQUICICIONES

Funciones específicas

- Establecer los procedimientos a seguir en las acciones de compra de la empresa.
- Mantener los contactos oportunos con proveedores para analizar las características de los productos, calidades, condiciones de servicio, precio y pago.
- Presentar a sus clientes internos las ofertas recibidas, haciendo indicaciones y sugerencias oportunas sobre los proveedores, oportunidades de compra y los distintos aspectos de la gestión realizada.
- Emitir los pedidos de compra en el plazo adecuado para que su recepción se ajuste a las necesidades de cada sección.

- Participar en las pruebas y control de muestras para asegurar que reúnen las condiciones especificadas.
- Controlar los plazos de entrega, estado de los artículos, recepción y condiciones de las facturas y entrega de las mismas a contabilidad para su registro, pago y contabilización.
- Búsqueda de proveedores alternativos que puedan suministrar los mismos productos materias primas en mejores condiciones de plazo, calidad y precio que los actuales.
- Tener muy asimilado el concepto de "cliente interno" - "proveedor interno" mejorando permanentemente la rentabilidad de su gestión.
- Vigilar, o informar a quien corresponda, de la situación de los stocks, avisando y apoyando con diseño de acciones sobre las desviaciones por exceso o defecto que en el almacén se puedan estar produciendo.

Perfil del cargo

- Identificar las necesidades de cada uno de sus clientes.
- Informarse, documentarse y asesorarse sobre las características ideales de los productos a comprar.
- Manejar y controlar racionalmente los inventarios requeridos.
- Estar atento a todas las ofertas de productos nuevos que puedan llegar a beneficiar a la parte de producción.
- Evaluar permanentemente los costos de los insumos a comprar, mediante análisis comparativos tanto de precios como de características de calidad, a fin de controlar los costos de producción del negocio.
- Buscar permanentemente proveedores confiables que le permitan llevar a cabo su trabajo.
- Mantener permanente relación y comunicación tanto con su cliente (usuario del objeto de sus compras) como con sus proveedores.

Requisitos mínimos

- Título de tercer nivel de preferencias en Ciencias Administrativas y Comerciales.
- Habilidades y estudios más generales Y conocimiento profundo del sector en el que trabaja tener experiencia en dicho cargo mínimo 2 años.
- Conocimientos avanzados en Word, Excel, Power Point e Internet.
- Sexo indistinto
- Edad de 28 años en adelante.

CARGO: JEFE FINANCIERO

Funciones específicas

- Revisar los estados financieros del Centro.
- Elaborar anualmente el presupuesto general de la institución.
- Presentar al Gerente planes de inversión y nuevos planes de financiamiento.
- Recaudar los fondos provenientes de pago de los eventos y demás rubros que generen ingresos.
- Entregar en forma diaria el reporte conciliado de los fondos recaudados.
- Establecer e informar sobre las políticas financieras administrativas que le permitan generar servicios internamente en las siguientes áreas de gestión: Adquisiciones, Control de activos, Caja chica.
- Proveer los mencionados servicios internos bajo un marco de austeridad, con claros principios de prioridad, siempre ajustados al presupuesto del ejercicio económico.
- Controlar los gastos realizados que se efectúen en las distintas áreas.
- Realizar al análisis de los estados financieros y elaborar proyecciones a corto y mediano plazo.
- Supervisar los informes contables y movimientos bancarios y el manejo de efectivo.
- Elaborar y actualizar políticas de control financiero y contable.

- Elaborar planes estratégicos, planes operativos y planes de acción.
- Controlar el cumplimiento de metas a través de indicadores de gestión.
- Supervisar el desempeño del personal en cada una de las áreas.
- Elaborar mensualmente los roles de pago del personal.
- Mantener el archivo y registro de las novedades del personal.
- Realizar actividades de recursos humanos para mantener un buen clima laboral.

Perfil del cargo

- Aptitudes para planificar y dirigir trabajos de grupo.
- Capacidad de mando.
- Honestidad comprobada.
- Disposición de tiempo completo.
- Ordenado y sistemático
- Buen manejo de utilitarios computacionales.
- Innovador y creativo.
- Con visión de futuro.

Requisitos mínimos

- Título de tercer nivel de preferencia de Ciencias Administrativas y Comerciales.
- Sexo indistinto.
- Estado civil indistinto
- Edad de 28 años en adelante.
- Haber aprobado cursos de manejo financiero y contable.
- Acreditar por lo menos 3 años de experiencia en el área financiera y administrativa.

- Estudios complementarios: Computación, administración, finanzas, contabilidad, comercialización y ventas

CARGO: JEFE DE RRHH.

Funciones específicas

- Llevar un registro de perfiles de los cargos de la empresa. par asegurarse que el personal que labora dentro de la empresa está de acuerdo a sus obligaciones y responsabilidades.
- Realizar entrevistas al personal que desea labora en la empresa.
- Realizar contratos de acuerdo al código de trabajo para los diferentes cargos y puestos.
- Realizar un control de personal y que se cumplas las normas de control interno de sus funciones.
- Coordinar los cursos de capacitación para el personal administrativo y operativo.

Perfil del cargo

- Requiere de alta moral comprobada.
- Lealtad, responsabilidad, respeto y buenas relaciones interpersonales.
- Capacidad y criterio para toma de decisiones.
- Elección de perfil para ocupar un cargo en la empresa.

Requisitos mínimos

Formación académica y competencias requeridas para el cargo Psicólogo, Ingeniero Comercial con mención en RRHH.

Experiencia requerida para ocupar el cargo 4 años en puestos afines

Edad 25 a 40 años

Sexo Indiferente

CARGO: PROFESIONAL TECNICO

Funciones específicas

- Supervisar y controlar el avance de obras.
- Cotizar los precios, de los materiales de construcción.
- Determinar el alcance del presupuesto.
- Realizar bosquejos de construcción.
- Supervisar el terreno sobre el cual se realiza la construcción.
- Realizar la implantación del terreno.
- Controlar el personal a su cargo.

Perfil del cargo

- Don de mando.
- Liderazgo.
- Eficiente.

Requisitos mínimos

- Ingeniero Civil. Arquitecto o cargos similares
- Conocimiento en diseño de interiores, arquitectura.
- Cursos realizados de topografía.
- Sexo indistinto.
- Estado civil indistinto.
- Edad mínima 30 años.

CARGO: MAESTRO ENCARGADO DE LA OBRA

Funciones específicas

- Realizar labores de construcción.

- Conocimientos generales en carpintería, albañilería y pintura.
- Contratación de obreros.
- Supervisar al personal y el avance de las obras.

Perfil del cargo

- Liderazgo.
- Don de mando.
- Capacidad en toma de decisiones.
- Responsable.

Requisitos mínimos

- Estudiante de arquitectura o ingeniería civil.
- Edad mínimo 25 años.
- Sexo indistinto.

CARGO: BODEGUERO

Funciones específicas

- Entrega/recepción de los materiales y las herramientas a los técnicos.
- Ser responsable del procedimiento de ingresos, egresos y control de la mercadería custodiados en Bodega.
- Archivar en orden cronológico las órdenes de compra recibidas del Jefe de Compras
- Entrega y recepción de la mercadería exigiendo de su parte un comprobante.
- Comparar la nota de entrega recibida del proveedor contra la orden de compra y cotejará cantidades, unidades de medida y codificación por cada ítem recibido.
- Cuando resulte conforme, estampará su sello, su nombre, firma, fecha y hora de la recepción del pedido en el original y en la copia del documento nota de entrega.
- Registrar el ingreso en el kárdex

Perfil del cargo

- Requiere de alta moral comprobada
- Capacidad de trabajo en equipo.
- Personalidad equilibrada.

Requisitos mínimos

- Sexo indistinto.
- Estado civil indistinto.
- Bachiller.
- Edad mínima legal.
- Responsable.

CARGO: CONTADOR

Funciones específicas

- Realizar los estados financieros, balance general estado de pérdida y ganancias ajustes , libro diario, estado de flujo de efectivo, estado de evolución del patrimonio, etc.
- Realizar las células presupuestarias anuales.
- Realizar pagos mensuales de impuesto a la renta e IVA
- Cumplir con las normas de procesos de contabilidad aplicables, de acuerdo a las PIMES, reguladas por la súper intendencia de compañías.

Perfil del cargo

- Seguridad en sí mismos (autoestima).
- De ética profesional y personal.
- De apertura al campo.
- De iniciativa y emprendedora.

- De compromiso y responsabilidad.
- De servicio a los demás.
- Conducir y participar en grupos multidisciplinares para fundamentar toma de decisiones.

Requisitos mínimos

- Ingeniero en CPA. Economía.
- años en puestos afines
- 20 a 40 años
- Indiferente

CARGO: TESORERO

Funciones específicas

- Salvaguardar los valores, recaudados por las labores propias de la empresa. Cumplir con los diferentes pagos y obligaciones generados por las compras. Revisar la documentación que respalde las obligaciones e la empresa.
- Recaudación y depósitos diarios de los valores generados por nuestro servicio.
- Pago de los servicios básicos y obligaciones por las compras a proveedores.
- Revisión de documentación y proformas, requerimientos, solicitudes para el pago a proveedores, anticipos y sueldos.

Perfil del cargo

- Honesto
- Responsable
- Buen criterio
- Buenas relaciones interpersonales

Requisitos mínimos

- Formación académica y competencias requeridas para el cargo Estudiante, Egresado en Ing. C.P.A. o Ing. Comercial.
- Experiencia requerida para ocupar el cargo 2 a 3 Años
- Edad 25 a 35 Años
- Sexo Indiferente.

CARGO: ASISTENTE de RR. HH.

Funciones específicas

- Colaborar con el jefe de RR. HH. en las actividades de contratación, verificación de documentación. Organizar seminarios de capacitación del personal, salvaguardar documentos concernientes al personal.
- Revisión de documentos y envío de memorándum
- Ingresar información del personal a la base de datos de la empresa.
- Asistir en la elaboración de Rol de pagos.

Perfil del cargo

- Buenas relaciones interpersonales.
- Conocimiento declaraciones patrimoniales y personales.
- Buen manejo de paquete de office

Requisitos mínimos

- Formación académica y competencias requeridas para el cargo estudiante, Egresado en Ing. Comercial con mención en RR.HH.
- Experiencia requerida para ocupar el cargo 2 a 3 Años
- Edad 25 a 35 Años
- Sexo Indiferente.

FACTIBILIDAD LEGAL

Legalmente, no se presentan inconvenientes, por ende se puede efectuar la creación del negocio, siempre y cuando atendiendo a las normas establecidas por las instituciones regularadoras de las actividades económicas del país.

Aprobación del nombre de la Compañía

Trámite

Se deben presentar alternativas de nombres para la nueva Compañía, para su aprobación en la Superintendencia de Compañías.

Documentación

Copia de cédula.

Apertura cuenta de Integración de Capital

Trámite

- Se debe apertura una cuenta de Integración de Capital de la nueva Compañía en cualquier banco de la ciudad de domicilio de la misma.

Documentación

- Copia de cédulas y papeletas de votación de las personas que constituirán la Compañía (socios o accionistas)
- Aprobación del nombre dado por la Superintendencia de Compañías
- Solicitud para la apertura de la cuenta de Integración de Capital (formato varía de acuerdo al banco en el que se apertura) que contenga un cuadro de la distribución del Capital.
- El valor del depósito

Celebrar la Escritura Pública

Trámite

- Se debe presentar en una Notaría la minuta para constituir la Compañía

Documentación

- Copia de cédulas y papeletas de votación de las personas que constituirán la Compañía (socios o accionistas)
- Aprobación del nombre dado por la Superintendencia de Compañías
- Certificado de apertura de la cuenta de Integración de Capital dada por el banco
- Minuta para constituir la Compañía
- Pago derechos Notaría

Descarga de Documentos

- Modelo Minuta Constitución Compañía Limitada.
- Modelo Minuta Constitución Compañía Anónima.

Solicitar la aprobación de las Escrituras de Constitución

Trámite

- Las Escrituras de constitución deberán ser aprobadas por la Superintendencia de Compañías

Documentación

- Tres copias certificadas de las Escrituras de constitución
- Copia de la cédula del Abogado que suscribe la solicitud
- Solicitud de aprobación de las Escrituras de constitución de la Compañía

Descarga de Documentos

- Modelo solicitud aprobación Escrituras.

Obtener la resolución de aprobación de las Escrituras

Trámite

- La Superintendencia de Compañías nos entregará las Escrituras aprobadas con un extracto y 3 resoluciones de aprobación de la Escritura.

Documentación

- Recibo entregado por la Superintendencia de Compañías al momento de presentar la solicitud.

Cumplir con las disposiciones de la Resolución

Trámite

- Publicar el extracto en un periódico de la ciudad de domicilio de la Compañía.
- Llevar las resoluciones de aprobación a la Notaría donde se celebró la Escritura de constitución para su marginación.
- Obtener la patente municipal y certificado de inscripción ante la Dirección Financiera.

Documentación

Para obtener la patente y el certificado de existencia legal se deberá adjuntar:

- Copia de las Escrituras de constitución y de la resolución aprobatoria de la Superintendencia de Compañías.
- Formulario para obtener la patente (se adquiere en el Municipio).
- Copia de la cédula de ciudadanía de la persona que será representante legal de la Empresa.

Inscribir las Escrituras en el Registro Mercantil

Trámite

- Una vez cumplidas las disposiciones de la resolución de aprobación de la Superintendencia de Compañías se deberá inscribir las Escrituras en el Registro Mercantil.

Documentación

- Tres copias de las Escrituras de constitución con la marginación de las resoluciones.
- Patente municipal.
- Certificado de inscripción otorgado por el Municipio.

- Publicación del extracto.
- Copias de cédula y papeleta de votación de los comparecientes.

Elaborar nombramientos de la directiva de la Compañía

Trámite

- Una vez inscritas las Escrituras se deberán elaborar los nombramientos de la directiva (Gerente y Presidente)

Documentación

- Ninguna

Descarga de Documentos

- Modelo Nombramiento Gerente.
- Modelo Nombramiento Presidente.

Inscribir nombramientos en el Registro Mercantil

Trámite

- Los nombramientos deberán ser inscritos en el Registro Mercantil

Documentación

- Tres copias de cada Nombramiento
- Copia de las Escrituras de Constitución
- Copias de cédula y papeleta de votación del Presidente y Gerente

Reingresar los Documentos a la Superintendencia de Compañías

Trámite

- Se debe reingresar las Escrituras a la Superintendencia de Compañías para el otorgamiento de cuatro hojas de datos de la Compañía.

Documentación

- Formulario RUC 01A
- Formulario RUC 01B
- Nombramientos Gerente y Presidente inscritos en el Registro Mercantil
- Copias de cédulas y papeletas de votación de Gerente y Presidente
- Tercera copia certificada de la Escritura de Constitución debidamente inscrita en el Registro Mercantil
- Una copia de la panilla de luz o agua del lugar donde tendrá su domicilio la Compañía
- Publicación del extracto

Descarga de Documentos

- Formulario 01-A.
- Formulario 01-B.

Obtener el RUC

Trámite

- Reingresadas las Escrituras se entregarán las hojas de datos de la Compañía que permitirán obtener el RUC.

Documentación

- Formulario 01A con sello de recepción de la Superintendencia de Compañías.
- Formulario 01B con sello de recepción de la Superintendencia de Compañías
- Original y copia de los nombramientos Gerente y Presidente inscritos en el Registro Mercantil.
- Original y copia de la Escritura de constitución debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

- Original y copia de la cédula de identidad y papeleta de votación del Representante Legal.
- Una copia de la planilla de luz, agua, teléfono, pago del impuesto predial del lugar donde estará domiciliada la Compañía a nombre de la misma o, contrato de arrendamiento. Cualquiera de estos documentos a nombre de la Compañía o del Representante Legal.
- Si no es posible la entrega de estos documentos, una carta por el propietario del lugar donde ejercerá su actividad la Compañía, indicando que les cede el uso gratuito.
- Original y copia de las 4 hojas de datos que entrega la Superintendencia de Compañías.
- Si el trámite lo realiza un tercero deberá adjuntar una carta firmada por el Representante Legal autorizando.

Descarga de Documentos

- Modelo de Autorización para obtener el RUC por una tercera persona.
- Modelo carta SRI para uso gratuito de oficina

Retirar la cuenta de Integración de Capital

Trámite

- Una vez que se obtenga el RUC de la Compañía, éste debe ser presentado a la Superintendencia de Compañías para que se emita la autorización de retirar el valor depositado para apertura la cuenta de Integración de Capital.

Documentación

- Carta de la Superintendencia de Compañías solicitando al banco se devuelva los fondos depositados para apertura la cuenta de Integración de Capital.
- Copia de cédula del Representante Legal y de los accionistas de la Compañía.
- Solicitud de retiro de los depósitos de la cuenta de Integración de Capital, indicar en dicha solicitud si el dinero lo puede retirar un tercero.

Descarga de Documentos

- Modelo de autorización de retiro de capital del banco.

Apertura una Cuenta Bancaria a nombre de la Compañía

Trámite

- La Compañía puede abrir una cuenta corriente o de ahorros.

Documentación

- Solicitud de apertura de cuenta.
- Copia de cédula y papeleta de votación de las personas que manejaran la cuenta.
- Copia de una planilla de servicios básicos donde conste la dirección de residencia quienes van a manejar la cuenta.
- Un depósito con un monto mínimo dependiendo de la institución bancaria.

Descarga de Documentos

- Modelo solicitud apertura cuenta corriente o de ahorros.

Obtener permiso para imprimir Facturas

Trámite

- Para que la Compañía pueda emitir facturas, el SRI deberá comprobar la dirección de la Compañía.

Documentación

- Solicitud de inspección (formulario que entregan en el SRI).
- Permiso de Bomberos.
- En caso de realizar operaciones de Comercio Exterior, la autorización de la CAE.
- Certificados, contratos o facturas de proveedores de la Compañía.
- Certificado de cuenta bancaria a nombre de la Compañía.

- Registro patronal en el IESS.
- Patente Municipal.
- Facturas que sustenten la propiedad mobiliaria.
- Contrato de compraventa que sustente la propiedad inmobiliaria.
- Panilla de luz, agua, teléfono o carta del pago del impuesto predial a nombre de la Compañía y/o el contrato de arrendamiento, o la carta de autorización de uso gratuito de oficina con reconocimiento de firma

Fuente: <http://www.buenastareas.com/ensayos/Pasos-Para-Crear-Una-Compa%C3%B1a/3686144.html>

Fuente: <http://www.otavaloempresarial.com/servicios-de-la-vue/requisitos-para-constituir-una-compania>

5.7. LA EMPRESA

Objetivo general de la empresa

Ofrecer a la comunidad asesoramiento técnico e innovación, en el diseño de construcción y remodelación de exteriores e interiores de viviendas, brindando seguridad, calidad, mano de obra calificada y confianza en todos nuestros acabados, con la finalidad de ahorrar dinero y tiempo.

Objetivos específicos de la empresa.

Buscar financiamiento en las instituciones financieras.

Establecer el perfil específico que debe tener el personal.

Posesionar un nuevo concepto de innovación en el diseño y construcción de viviendas.

Definir los diferentes tipos y formas de publicidad a realizar con el propósito de hacer conocer la empresa y obtener más clientes.

Misión

Ser una empresa competitiva que este a la altura de otras capaz de generar obras de envergadura con niveles de estándar que brinden calidad y seguridad. .El cliente satisfecho es el fundamento principal para la existencia de la organización, por lo tanto constituye un principio básico de la acción empresarial de los integrantes, de constructora “MBTA S.A”

Visión

Desarrollar actividades de construcción y remodelación que contribuyan a incrementar la economía de la empresa, sus trabajadores y sus proveedores, e innovar tecnología moderna en la construcción diseño.

Valores

Responsabilidad ideológica.- Fomentar la cultura de planificación en la construcción y nuevas tendencias arquitectónicas en el entorno de la ciudad acompañada de un buen gusto e innovación.

Responsabilidad social.- Estamos Comprometidos con la sociedad ecuatoriana dando apoyo a sus sectores más vulnerables.

Honradez.- Cumplir y satisfacer las necesidades de nuestros clientes, demostrando ser una empresa confiable en todos sus actos.

Ética.- Tener siempre un estilo que abarque el buen comportamiento y valores que nos caracterizan.

Calidad.- Identificarnos dentro del mercado como una empresa que busque la excelencia en los servicios de la construcción y diseño.

Trabajo en equipo.- Trabajar en conjunto con nuestros aliados para obtener buenos resultados y fomentar un ambiente de armonía y fidelidad. Esa será nuestra característica y diferencia.

ANALISIS FODA

Cuadro 27.Foda

FACTORES INTERNOS	
FORTALEZAS	DEBILIDADES
Construcciones y asesoramiento directo	Empresa nueva en el mercado.
Especializados en diseño y acabados.	Desconfianza de la población.
Contamos con personal capacitado y en contante supervisión.	Competir con precios bajos.
Excelentes acabados y garantía de los trabajos.	Instalaciones no son propias.
Contacto directo con el cliente, buen trato y cordialidad asía ellos.	No poseer una bodega especifica, para guardar maquinaria y herramientas..
FACTORES EXTERNOS	
OPORTUNIDAD	AMENAZA
Demanda constante	Empresas ya existentes en otras localidades.
Insatisfacciones por parte de los clientes.	Inestabilidad Política y Económica.
Competencia no profesional, con conocimientos empíricos.	Crisis económica en el extranjero.
Poca competencia local que ofrezcan estos servicios.	Incremento de impuestos.
Facilidades por parte del gobierno para poder acceder a créditos de construcción.	Fenómenos naturales.

Alto índice de emigrantes ecuatorianos en el extranjero que envían remesas para construir y arreglar sus viviendas.	
---	--

ANÁLISIS FODA – DOFA.

Cuadro 28.Foda - Dofa

<p>Fuerzas Internas</p> <p>Fuerzas externas</p>	<p>Fortalezas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Servicio eficiente • Personal capacitado • Tecnología • Ubicación estratégica 	<p>Debilidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Empresa nueva en el mercado. • Desconfianza de la población. • Competir con precios bajos.
<p>Oportunidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Demanda • Microcréditos • No hay competencia local. 	<p>FO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ofrecer al cliente un servicio eficiente para satisfacer sus necesidades y requerimientos. • Aprovechar los microcréditos estatales para incorporar a la empresa equipos materiales suficientes que permitan brindar un servicio de calidad. 	<p>DO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Captar la mayor cantidad de clientes que aseguren la permanencia del negocio y genere rentabilidad a mediano plazo.
<p>Amenazas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Competidores de otras ciudades. • Preferencias de clientes. • Cultura ciudadana. 	<p>FA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ofrecer diferenciación con base en el costo/beneficio para generar preferencia en el mercado. • Capacitación en el área de ventas diseño y construcción para ofrecer al cliente una atención personalizada 	<p>DA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ser permanentes en la búsqueda de innovación y calidad para ofrecer un mejor servicio. • Brindar trabajos de calidad seguridad y confianza a los clientes.

Marketing MIX

Se ha utilizado una serie de herramientas para alcanzar las metas que nos hayamos fijado a través de su combinación o mezcla (mix), por ello podemos definirlo como el uso selectivo de las diferentes variables de marketing para alcanzar los objetivos.

El mercado nos obliga hoy a desplegar complejas estrategias para poder diferenciarlos de la competencia, crecer y lograr nuestros objetivos. Hoy no basta con ser bueno debemos ser los mejores, tener el mejor producto, respaldado con el mejor servicio, brindar la mejor atención, y cargar lo que ofrecemos de todo el valor agregado posible, de lo contrario nuestros servicios no estarán a la altura de las necesidades.

Las cinco “P” de marketing

Producto o Servicio

Plaza

Precio

Promociones y publicidad

Personal

Servicio: El servicio que se va a ofrecer estará basado en la calidad, compromiso, seriedad, eficiencia y eficacia, contando con personal capacitado para las diferentes áreas.

Estaremos ofreciendo a nuestra clientela una extensa gama de servicios que son los siguientes:

Servicios

- Servicio construcción de viviendas.
- Diseño decoración y remodelación de interiores y exteriores.
- Acabados de primera en granito porcelanato, marmetón espacato, etc.

- Instalada de tumbados falsos en jipson, yeso con diseños, y molduras.
- Pintura, electricidad y gasfitería.
- Trabajos de albañilería en general.

Plaza – distribución: Las oficinas donde funcionará la constructora será en la ciudad de Milagro y estará ubicada la Avenida Guayaquil entre Eloy Alfaro y Manabí, la ubicación de la constructora también es de gran importancia ya que se encuentra ubicado en un sector estratégico de la ciudad, donde estaremos ofreciendo nuestros servicios de manera directa a nuestros clientes.

Precio: Las estrategias de precios están en relación a la competencia, empleando estrategias para establecer precios al mismo nivel de nuestros competidores.

Las formas de pago a aceptar serán:

Dinero en Efectivo

Tarjetas de créditos, débitos.

Cheques.

Promoción - Publicidad: La constructora MBTA siempre pensará beneficiar a sus clientes con los servicios que brindará y para darse a conocer en esta ciudad se hará de la siguiente manera:

Estrategias publicitarias:

Publicidad por los principales medios escritos del cantón, los cuales son de circulación semanal como es el periódico “Prensa la Verdad” y El Milagreño, y el Nacional.

También se ofrecerá publicidad por medio de las principales radios de la ciudad como son: “La voz de Milagro”, “Atalaya”

Entrega de hojas volantes dos semanas antes de la apertura del local, los mismo que serán distribuidos en puntos estratégicos del cantón.

Estrategias de promoción: Descuentos del 10% en los primeros contratos, según las estrategias indicadas por la gerencia.

Personal Empresarial: Es importante contar con personal capacitado en cada una de sus áreas para dar a conocer el servicio que se brinda ya que es de vital importancia para obtener una buena cantidad de contratos.

Slogan

Edificando Tus Sueños

Figura 22. Slogan

LOGO TIPO



Figura 23. Logo tipo

VOLANTE



Edificando Tus Sueños

MBTA S.A.
Constructora

Contamos con crédito directo y mediante financiamiento.

Realizamos construcción y reconstrucción de Viviendas
Diseño y reubicación de espacios internos y externos.
Acabados con diseño en pintura, yeso, mármol, marmetón y espacato.
Instalaciones eléctricas, gasfitería, carpintería.

Los esperamos en nuestras oficinas ubicadas entre: Guayaquil y Eloy Alfaro
Telf: (593-4) -2711413

*Trabajo garantizado
y de calidad!!*

Figura 24. Volante

BANNER

Edificando Tus Sueños

MBTA S.A. Constructora

Realizamos construcción y reconstrucción de Viviendas
Diseño y reubicación de espacios internos y externos.
Acabados con diseño en pintura, yeso, mármol, marmeton
y espacato.
Instalaciones eléctricas, gasfitería, carpintería.

Contamos con crédito directo y
mediante financiamiento.

*Trabajo garantizado
y de calidad!!*

Los esperamos en nuestras
oficinas ubicadas entre:
Guayaquil y Eloy Alfaro
Telf: (593-4) -27 11413

Figura 25. Banner

5.7.1. Actividades.

Buscar el local

Sacar los permisos para el local

Buscar financiamiento

Aprobación del préstamo bancario

Pintar y remodelar el local

Publicidad del local

Cotización de maquinaria y equipo

Adquisición de maquinaria y equipos

Adquisición de herramientas y materiales para la construcción

Instalación de equipos y mobiliarios.

Selección del personal

Contratación del personal

Ejecución y prestación de atención al cliente

5.7.2 RECURSOS, ANALISIS FINANCIERO

Requerimiento del personal

Cuadro 28. Personal de la empresa

DENOMINACION DE CARGO	NUMERO DE CARGO
Gerente	1
Jefe de Operaciones	1
Jefe de Adquisiciones	1
Jefe de Financiero	1
Jefe de RRHH	1
Profesional Técnico	1
Bodeguero	1
Contador	1
Tesorero	1
Asistente de RRHH	1
Secretaria	1
Asesor Legal	1
Obreros	2

Resumen de ventas de año 1 a 5

Servicio	Año 1 2012	Año 2 2013	Año 3 2014	Año 4 2015	Año 5 2016
OBRA CIVIL	85.500,00	94.050,00	103.455,00	113.800,50	125.180,55
REDISEÑO DE INTERIORE (PINTURA)	5.100,00	5.610,00	6.171,00	6.788,10	7.466,91
REDISEÑO DE INTERIORES (TUMBADO)	4.680,00	5.148,00	5.662,80	6.229,08	6.851,99
REDISEÑO DE INTERIORER (HABITACIONES)	19.968,00	21.964,80	24.161,28	26.577,41	29.235,15
REDISEÑO DE FACHADAS	16.800,00	18.480,00	20.328,00	22.360,80	24.596,88
REDISEÑO DE INTERIORES (COCINA)	24.192,00	26.611,20	29.272,32	32.199,55	35.419,51
REDISEÑO DE BAÑO	2.880,00	3.168,00	3.484,80	3.833,28	4.216,61
REDIEÑO DE INTERIORES (SALAS)	18.000,00	19.800,00	21.780,00	23.958,00	26.353,80
Total	177.120,00	194.832,00	214.315,20	235.746,72	259.321,39

VENTAS	incremento en ventas (%)
OBRA CIVIL	10
REDISEÑO DE INTERIORE (PINTURA)	10
REDISEÑO DE INTERIORES (TUMBADO)	10
REDISEÑO DE INTERIORER (HABITACIONES)	10
REDISEÑO DE FACHADAS	10
REDISEÑO DE INTERIORES (COCINA)	10
REDISEÑO DE BAÑO	10
REDIEÑO DE INTERIORES (SALAS)	10

presupuesto año 1 (2012)	VENTAS	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total Año 1
		UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM
	OBRA CIVIL	7.125,00	7.125,00	7.125,00	7.125,00	7.125,00	7.125,00	7.125,00	7.125,00	7.125,00	7.125,00	7.125,00	7.125,00	85.500,00
	REDISEÑO DE INTERIORE (PINTURA)	425,00	425,00	425,00	425,00	425,00	425,00	425,00	425,00	425,00	425,00	425,00	425,00	5.100,00
	REDISEÑO DE INTERIORES (TUMBADO)	390,00	390,00	390,00	390,00	390,00	390,00	390,00	390,00	390,00	390,00	390,00	390,00	4.680,00
	REDISEÑO DE INTERIORER (HABITACIONES)	1.664,00	1.664,00	1.664,00	1.664,00	1.664,00	1.664,00	1.664,00	1.664,00	1.664,00	1.664,00	1.664,00	1.664,00	19.968,00
	REDISEÑO DE FACHADAS	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	16.800,00
	REDISEÑO DE INTERIORES (COCINA)	2.016,00	2.016,00	2.016,00	2.016,00	2.016,00	2.016,00	2.016,00	2.016,00	2.016,00	2.016,00	2.016,00	2.016,00	24.192,00
	REDISEÑO DE BAÑO	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	2.880,00
	REDIEÑO DE INTERIORES (SALAS)	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	18.000,00
	Total	14.760,00	14.760,00	14.760,00	14.760,00	14.760,00	14.760,00	14.760,00	14.760,00	14.760,00	14.760,00	14.760,00	14.760,00	177.120,00

presupuesto año 2 (2013)	servicio	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total Año 2
		UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM
	OBRA CIVIL	7.837,50	7.837,50	7.837,50	7.837,50	7.837,50	7.837,50	7.837,50	7.837,50	7.837,50	7.837,50	7.837,50	7.837,50	94.050,00
	REDISEÑO DE INTERIORE (PINTURA)	467,50	467,50	467,50	467,50	467,50	467,50	467,50	467,50	467,50	467,50	467,50	467,50	5.610,00
	REDISEÑO DE INTERIORES (TUMBADO)	429,00	429,00	429,00	429,00	429,00	429,00	429,00	429,00	429,00	429,00	429,00	429,00	5.148,00
	REDISEÑO DE INTERIORER (HABITACIONES)	1.830,40	1.830,40	1.830,40	1.830,40	1.830,40	1.830,40	1.830,40	1.830,40	1.830,40	1.830,40	1.830,40	1.830,40	21.964,80
	REDISEÑO DE FACHADAS	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	18.480,00
	REDISEÑO DE INTERIORES (COCINA)	2.217,60	2.217,60	2.217,60	2.217,60	2.217,60	2.217,60	2.217,60	2.217,60	2.217,60	2.217,60	2.217,60	2.217,60	26.611,20
	REDISEÑO DE BAÑO	264,00	264,00	264,00	264,00	264,00	264,00	264,00	264,00	264,00	264,00	264,00	264,00	3.168,00
	REDIEÑO DE INTERIORES (SALAS)	1.650,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00	19.800,00
	Total	16.236,00	16.236,00	16.236,00	16.236,00	16.236,00	16.236,00	16.236,00	16.236,00	16.236,00	16.236,00	16.236,00	16.236,00	194.832,00

presupuesto año 3 (2014)	servicio	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total Año 3
		UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM
	OBRA CIVIL	8.621,25	8.621,25	8.621,25	8.621,25	8.621,25	8.621,25	8.621,25	8.621,25	8.621,25	8.621,25	8.621,25	8.621,25	103.455,00
	REDISEÑO DE INTERIORE (PINTURA)	514,25	514,25	514,25	514,25	514,25	514,25	514,25	514,25	514,25	514,25	514,25	514,25	6.171,00
	REDISEÑO DE INTERIORES (TUMBADO)	471,90	471,90	471,90	471,90	471,90	471,90	471,90	471,90	471,90	471,90	471,90	471,90	5.662,80
	REDISEÑO DE INTERIORER (HABITACIONES)	2.013,44	2.013,44	2.013,44	2.013,44	2.013,44	2.013,44	2.013,44	2.013,44	2.013,44	2.013,44	2.013,44	2.013,44	24.161,28
	REDISEÑO DE FACHADAS	1.694,00	1.694,00	1.694,00	1.694,00	1.694,00	1.694,00	1.694,00	1.694,00	1.694,00	1.694,00	1.694,00	1.694,00	20.328,00
	REDISEÑO DE INTERIORES (COCINA)	2.439,36	2.439,36	2.439,36	2.439,36	2.439,36	2.439,36	2.439,36	2.439,36	2.439,36	2.439,36	2.439,36	2.439,36	29.272,32
	REDISEÑO DE BAÑO	290,40	290,40	290,40	290,40	290,40	290,40	290,40	290,40	290,40	290,40	290,40	290,40	3.484,80
	REDIEÑO DE INTERIORES (SALAS)	1.815,00	1.815,00	1.815,00	1.815,00	1.815,00	1.815,00	1.815,00	1.815,00	1.815,00	1.815,00	1.815,00	1.815,00	21.780,00
	TOTAL	17.859,60	17.859,60	17.859,60	17.859,60	17.859,60	17.859,60	17.859,60	17.859,60	17.859,60	17.859,60	17.859,60	17.859,60	214.315,20

presupuesto año 4 (2015)	servicio	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total Año 4
		UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM
	OBRA CIVIL	9.483,38	9.483,38	9.483,38	9.483,38	9.483,38	9.483,38	9.483,38	9.483,38	9.483,38	9.483,38	9.483,38	9.483,38	113.800,50
	REDISEÑO DE INTERIORE (PINTURA)	565,68	565,68	565,68	565,68	565,68	565,68	565,68	565,68	565,68	565,68	565,68	565,68	6.788,10
	REDISEÑO DE INTERIORES (TUMBADO)	519,09	519,09	519,09	519,09	519,09	519,09	519,09	519,09	519,09	519,09	519,09	519,09	6.229,08
	REDISEÑO DE INTERIORER (HABITACIONES)	2.214,78	2.214,78	2.214,78	2.214,78	2.214,78	2.214,78	2.214,78	2.214,78	2.214,78	2.214,78	2.214,78	2.214,78	26.577,41
	REDISEÑO DE FACHADAS	1.863,40	1.863,40	1.863,40	1.863,40	1.863,40	1.863,40	1.863,40	1.863,40	1.863,40	1.863,40	1.863,40	1.863,40	22.360,80
	REDISEÑO DE INTERIORES (COCINA)	2.683,30	2.683,30	2.683,30	2.683,30	2.683,30	2.683,30	2.683,30	2.683,30	2.683,30	2.683,30	2.683,30	2.683,30	32.199,55
	REDISEÑO DE BAÑO	319,44	319,44	319,44	319,44	319,44	319,44	319,44	319,44	319,44	319,44	319,44	319,44	3.833,28
	REDIEÑO DE INTERIORES (SALAS)	1.996,50	1.996,50	1.996,50	1.996,50	1.996,50	1.996,50	1.996,50	1.996,50	1.996,50	1.996,50	1.996,50	1.996,50	23.958,00
	TOTAL	19.645,56	19.645,56	19.645,56	19.645,56	19.645,56	19.645,56	19.645,56	19.645,56	19.645,56	19.645,56	19.645,56	19.645,56	235.746,72

presupuesto año 5 (2016)	servicio	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total Año 5
		UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM
	OBRA CIVIL	10.431,71	10.431,71	10.431,71	10.431,71	10.431,71	10.431,71	10.431,71	10.431,71	10.431,71	10.431,71	10.431,71	10.431,71	125.180,55
	REDISEÑO DE INTERIORE (PINTURA)	622,24	622,24	622,24	622,24	622,24	622,24	622,24	622,24	622,24	622,24	622,24	622,24	7.466,91
	REDISEÑO DE INTERIORES (TUMBADO)	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00	6.851,99
	REDISEÑO DE INTERIORER (HABITACIONES)	2.436,26	2.436,26	2.436,26	2.436,26	2.436,26	2.436,26	2.436,26	2.436,26	2.436,26	2.436,26	2.436,26	2.436,26	29.235,15
	REDISEÑO DE FACHADAS	2.049,74	2.049,74	2.049,74	2.049,74	2.049,74	2.049,74	2.049,74	2.049,74	2.049,74	2.049,74	2.049,74	2.049,74	24.596,88
	REDISEÑO DE INTERIORES (COCINA)	2.951,63	2.951,63	2.951,63	2.951,63	2.951,63	2.951,63	2.951,63	2.951,63	2.951,63	2.951,63	2.951,63	2.951,63	35.419,51
	REDISEÑO DE BAÑO	351,38	351,38	351,38	351,38	351,38	351,38	351,38	351,38	351,38	351,38	351,38	351,38	4.216,61
	REDIEÑO DE INTERIORES (SALAS)	2.196,15	2.196,15	2.196,15	2.196,15	2.196,15	2.196,15	2.196,15	2.196,15	2.196,15	2.196,15	2.196,15	2.196,15	26.353,80
	TOTAL	21.610,12	21.610,12	21.610,12	21.610,12	21.610,12	21.610,12	21.610,12	21.610,12	21.610,12	21.610,12	21.610,12	21.610,12	259.321,39

Resumen de costos de año 1 a 5

COSTOS	Año 1 2012	Año 2 2013	Año 3 2014	Año 4 2015	Año 5 2016
Energía eléctrica K.W.H/mes	266,00	292,60	321,86	354,05	389,45
Agua m3	191,00	210,10	231,11	254,22	279,64
PINTURA	7.285,00	8.013,50	8.814,85	9.696,34	10.665,97
CLAVOS	628,00	690,80	759,88	835,87	919,45
MADERA	4.302,00	4.732,20	5.205,42	5.725,96	6.298,56
CAÑA	533,00	586,30	644,93	709,42	780,37
CEMENTO	5.444,00	5.988,40	6.587,24	7.245,96	7.970,56
Total	18.649,00	20.513,90	22.565,29	24.821,82	27.304,00

COSTOS	incremento en precio (%)
Energía eléctrica K.W.H/mes	10,00
Agua m3	10,00
PINTURA	10,00
CLAVOS	10,00
MADERA	10,00
CAÑA	10,00
CEMENTO	10,00

presupuesto año 1 (2012)	COSTOS	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total Año 1
		UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM
	EnergíaeléctricaK.W.H/mes	25,00	30,00	26,00	25,00	28,00	10,00	16,00	26,00	25,00	24,00	15,00	16,00	266,00
Agua m3	10,00	15,00	16,00	20,00	12,00	13,00	15,00	16,00	17,00	20,00	25,00	12,00	191,00	
PINTURA	800,00	850,00	730,00	765,00	765,00	745,00	620,00	320,00	560,00	450,00	560,00	120,00	7.285,00	
CLAVOS	50,00	60,00	30,00	40,00	50,00	60,00	40,00	40,00	100,00	120,00	13,00	25,00	628,00	
MADERA	300,00	35,00	200,00	225,00	360,00	450,00	500,00	600,00	450,00	132,00	450,00	600,00	4.302,00	
CAÑA	50,00	60,00	30,00	20,00	15,00	35,00	63,00	50,00	85,00	60,00	45,00	20,00	533,00	
CEMENTO	450,00	560,00	450,00	756,00	150,00	600,00	352,00	560,00	450,00	250,00	651,00	215,00	5.444,00	
Total	1.685,00	1.610,00	1.482,00	1.851,00	1.380,00	1.913,00	1.606,00	1.612,00	1.687,00	1.056,00	1.759,00	1.008,00	18.649,00	

presupuesto año 2 (2013)	COSTOS	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total Año 2
		UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM
	EnergíaeléctricaK.W.H/mes	27,50	33,00	28,60	27,50	30,80	11,00	17,60	28,60	27,50	26,40	16,50	17,60	292,60
Agua m3	11,00	16,50	17,60	22,00	13,20	14,30	16,50	17,60	18,70	22,00	27,50	13,20	210,10	
PINTURA	880,00	935,00	803,00	841,50	841,50	819,50	682,00	352,00	616,00	495,00	616,00	132,00	8.013,50	
CLAVOS	55,00	66,00	33,00	44,00	55,00	66,00	44,00	44,00	110,00	132,00	14,30	27,50	690,80	
MADERA	330,00	38,50	220,00	247,50	396,00	495,00	550,00	660,00	495,00	145,20	495,00	660,00	4.732,20	
CAÑA	55,00	66,00	33,00	22,00	16,50	38,50	69,30	55,00	93,50	66,00	49,50	22,00	586,30	
CEMENTO	495,00	616,00	495,00	831,60	165,00	660,00	387,20	616,00	495,00	275,00	716,10	236,50	5.988,40	
Total	1.853,50	1.771,00	1.630,20	2.036,10	1.518,00	2.104,30	1.766,60	1.773,20	1.855,70	1.161,60	1.934,90	1.108,80	20.513,90	

presupuesto año 3 (2014)	COSTOS	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total Año 3
		UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM
	EnergíaeléctricaK.W.H/mes	30,25	36,30	31,46	30,25	33,88	12,10	19,36	31,46	30,25	29,04	18,15	19,36	321,86
Agua m3	12,10	18,15	19,36	24,20	14,52	15,73	18,15	19,36	20,57	24,20	30,25	14,52	231,11	
PINTURA	968,00	1.028,50	883,30	925,65	925,65	901,45	750,20	387,20	677,60	544,50	677,60	145,20	8.814,85	
CLAVOS	60,50	72,60	36,30	48,40	60,50	72,60	48,40	48,40	121,00	145,20	15,73	30,25	759,88	
MADERA	363,00	42,35	242,00	272,25	435,60	544,50	605,00	726,00	544,50	159,72	544,50	726,00	5.205,42	
CAÑA	60,50	72,60	36,30	24,20	18,15	42,35	76,23	60,50	102,85	72,60	54,45	24,20	644,93	
CEMENTO	544,50	677,60	544,50	914,76	181,50	726,00	425,92	677,60	544,50	302,50	787,71	260,15	6.587,24	
Total	2.038,85	1.948,10	1.793,22	2.239,71	1.669,80	2.314,73	1.943,26	1.950,52	2.041,27	1.277,76	2.128,39	1.219,68	22.565,29	

presupuesto año 4 (2015)	COSTOS	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total Año 4
		UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM
	Energía eléctrica K.W.H./mes	33,28	39,93	34,61	33,28	37,27	13,31	21,30	34,61	33,28	31,94	19,97	21,30	354,05
	Agua m3	13,31	19,97	21,30	26,62	15,97	17,30	19,97	21,30	22,63	26,62	33,28	15,97	254,22
	PINTURA	1.064,80	1.131,35	971,63	1.018,22	1.018,22	991,60	825,22	425,92	745,36	598,95	745,36	159,72	9.696,34
	CLAVOS	66,55	79,86	39,93	53,24	66,55	79,86	53,24	53,24	133,10	159,72	17,30	33,28	835,87
	MADERA	399,30	46,59	266,20	299,48	479,16	598,95	665,50	798,60	598,95	175,69	598,95	798,60	5.725,96
	CAÑA	66,55	79,86	39,93	26,62	19,97	46,59	83,85	66,55	113,14	79,86	59,90	26,62	709,42
	CEMENTO	598,95	745,36	598,95	1.006,24	199,65	798,60	468,51	745,36	598,95	332,75	866,48	286,17	7.245,96
	Total	2.242,74	2.142,91	1.972,54	2.463,68	1.836,78	2.546,20	2.137,59	2.145,57	2.245,40	1.405,54	2.341,23	1.341,65	24.821,82

presupuesto año 5 (2016)	COSTOS	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total Año 5
		UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM	UM
	Energía eléctrica K.W.H./mes	36,60	43,92	38,07	36,60	40,99	14,64	23,43	38,07	36,60	35,14	21,96	23,43	389,45
	Agua m3	14,64	21,96	23,43	29,28	17,57	19,03	21,96	23,43	24,89	29,28	36,60	17,57	279,64
	PINTURA	1.171,28	1.244,49	1.068,79	1.120,04	1.120,04	1.090,75	907,74	468,51	819,90	658,85	819,90	175,69	10.665,97
	CLAVOS	73,21	87,85	43,92	58,56	73,21	87,85	58,56	58,56	146,41	175,69	19,03	36,60	919,45
	MADERA	439,23	51,24	292,82	329,42	527,08	658,85	732,05	878,46	658,85	193,26	658,85	878,46	6.298,56
	CAÑA	73,21	87,85	43,92	29,28	21,96	51,24	92,24	73,21	124,45	87,85	65,88	29,28	780,37
	CEMENTO	658,85	819,90	658,85	1.106,86	219,62	878,46	515,36	819,90	658,85	366,03	953,13	314,78	7.970,56
	Total	2.467,01	2.357,20	2.169,80	2.710,05	2.020,46	2.800,82	2.351,34	2.360,13	2.469,94	1.546,09	2.575,35	1.475,81	27.304,00

Resumen de gastos de año 1 a 5

Servicio	Año 1 2012	Año 2 2013	Año 3 2014	Año 4 2015	Año 5 2016
Sueldos y salarios	141.477,23	154.693,69	170.163,06	187.179,36	205.897,30
Depreciaciones	1.705,96	1.705,96	1.705,96	1.705,96	1.705,96
utiles de oficina	600,00	660,00	726,00	798,60	878,46
servicios internet y telefono	660,00	726,00	798,60	878,46	966,31
arriendo local	5.400,00	5.940,00	6.534,00	7.187,40	7.906,14
publicidad	2.400,00	2.640,00	2.904,00	3.194,40	3.513,84
Total	152.243,18	166.365,65	182.831,62	200.944,18	220.868,01

Gastos

Servicio	incremento en precio (%)
sueldos y salarios	10,00
Sueldo de Contador	10,00
Depreciaciones	10,00
utiles de oficina	10,00

presupuesto año 1 (2012)	servicio	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total año 1
		Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	
	Sueldos y salarios	11.789,77	11.789,77	11.789,77	11.789,77	11.789,77	11.789,77	11.789,77	11.789,77	11.789,77	11.789,77	11.789,77	11.789,77	141.477,23
	Depreciaciones	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	1.705,96
	utiles de oficina	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	600,00
	servicios internet y telefono	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	660,00
	arriendo local	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	5.400,00
	publicidad	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	2.400,00
	Total	12.686,93	12.686,93	12.686,93	12.686,93	12.686,93	12.686,93	12.686,93	12.686,93	12.686,93	12.686,93	12.686,93	12.686,93	152.243,18

presupuesto año 2 (2013)	servicio	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total año 2
		Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	
	Sueldos y salarios	12.891,14	12.891,14	12.891,14	12.891,14	12.891,14	12.891,14	12.891,14	12.891,14	12.891,14	12.891,14	12.891,14	12.891,14	154.693,69
	Depreciaciones	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	1.705,96
	utiles de oficina	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	660,00
	servicios internet y telefono	60,50	60,50	60,50	60,50	60,50	60,50	60,50	60,50	60,50	60,50	60,50	60,50	726,00
	arriendo local	495,00	495,00	495,00	495,00	495,00	495,00	495,00	495,00	495,00	495,00	495,00	495,00	5.940,00
	publicidad	220,00	220,00	220,00	220,00	220,00	220,00	220,00	220,00	220,00	220,00	220,00	220,00	2.640,00
	Total	13.863,80	13.863,80	13.863,80	13.863,80	13.863,80	13.863,80	13.863,80	13.863,80	13.863,80	13.863,80	13.863,80	13.863,80	166.365,65

presupuesto año 3 (2014)	servicio	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total año 3
		Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	
	Sueldos y salarios	14.180,25	14.180,25	14.180,25	14.180,25	14.180,25	14.180,25	14.180,25	14.180,25	14.180,25	14.180,25	14.180,25	14.180,25	170.163,06
	Depreciaciones	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	1.705,96
	utiles de oficina	60,50	60,50	60,50	60,50	60,50	60,50	60,50	60,50	60,50	60,50	60,50	60,50	726,00
	servicios internet y telefono	66,55	66,55	66,55	66,55	66,55	66,55	66,55	66,55	66,55	66,55	66,55	66,55	798,60
	arriendo local	544,50	544,50	544,50	544,50	544,50	544,50	544,50	544,50	544,50	544,50	544,50	544,50	6.534,00
	publicidad	242,00	242,00	242,00	242,00	242,00	242,00	242,00	242,00	242,00	242,00	242,00	242,00	2.904,00
	Total	15.235,97	15.235,97	15.235,97	15.235,97	15.235,97	15.235,97	15.235,97	15.235,97	15.235,97	15.235,97	15.235,97	15.235,97	182.831,62

presupuesto año 4 (2015)	servicio	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total año 4
		Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	
	Sueldos y salarios	15.598,28	15.598,28	15.598,28	15.598,28	15.598,28	15.598,28	15.598,28	15.598,28	15.598,28	15.598,28	15.598,28	15.598,28	187.179,36
	Depreciaciones	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	1.705,96
	utiles de oficina	66,55	66,55	66,55	66,55	66,55	66,55	66,55	66,55	66,55	66,55	66,55	66,55	798,60
	servicios internet y telefono	73,21	73,21	73,21	73,21	73,21	73,21	73,21	73,21	73,21	73,21	73,21	73,21	878,46
	arriendo local	598,95	598,95	598,95	598,95	598,95	598,95	598,95	598,95	598,95	598,95	598,95	598,95	7.187,40
	publicidad	266,20	266,20	266,20	266,20	266,20	266,20	266,20	266,20	266,20	266,20	266,20	266,20	3.194,40
	Total	16.745,35	16.745,35	16.745,35	16.745,35	16.745,35	16.745,35	16.745,35	16.745,35	16.745,35	16.745,35	16.745,35	16.745,35	200.944,18

presupuesto año 5 (2016)	servicio	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total año 5
		Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	
	Sueldos y salarios	17.158,11	17.158,11	17.158,11	17.158,11	17.158,11	17.158,11	17.158,11	17.158,11	17.158,11	17.158,11	17.158,11	17.158,11	205.897,30
	Depreciaciones	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	142,16	1.705,96
	utiles de oficina	73,21	73,21	73,21	73,21	73,21	73,21	73,21	73,21	73,21	73,21	73,21	73,21	878,46
	servicios internet y telefono	80,53	80,53	80,53	80,53	80,53	80,53	80,53	80,53	80,53	80,53	80,53	80,53	966,31
	arriendo local	658,85	658,85	658,85	658,85	658,85	658,85	658,85	658,85	658,85	658,85	658,85	658,85	7.906,14
	publicidad	292,82	292,82	292,82	292,82	292,82	292,82	292,82	292,82	292,82	292,82	292,82	292,82	3.513,84
	Total	18.405,67	18.405,67	18.405,67	18.405,67	18.405,67	18.405,67	18.405,67	18.405,67	18.405,67	18.405,67	18.405,67	18.405,67	220.868,01

inversión	A Ñ O S											
	0		1		2		3		4		5	
	U F	UM	U F	UM	U F	UM	U F	UM	U F	UM	U F	UM
EQUIPO DE COMPUTO		1.090,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
COM PUTADORA	2	840,00										
IMPRESORA	1	250,00										
MUEBLES DE OFICINA		770,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
ESCRITOTI	1	350,00										
Sillas de espera	4	170,00										
SILLONES	2	250										
EQUIPO DE OFICINA		785,00										
CALCULADOTA	1	45,00										
TELEFAX	1	265,00										
AIRE ACONDICIONADAO	1	450,00										
PEN DRIVE	1	25,00										
VEHICULO	1	8.000,00										
MAQUINARIA Y EQUIPO	2	2.779,00										
ALMOHADA	2	280,00										
SIERRA CIRCULARES	2	170,00										
TALADROS	2	90,00										
A TORNILLADORES	4	80,00										
PALA S	1	48,00										
BARRA	1	25,00										
PICOS	2	36,00										
COM PACTADORES	1	375,00										
VIBRADOR	1	225,00										
CONCRETERA	1	1.450,00										
Instalación del negocio		1.050,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
Instalación de servicio eléctrico insta	1	50,00										
Instalación de equipo principal	1	1.000,00										
Tramites legales		55,00		30,00		30,00		30,00		30,00		30,00
Permisos municipales	1	20,00	1	20,00	1	20,00	1	20,00	1	20,00	1	20,00
Permiso ministerio de salud	1	10,00	1	10,00	1	10,00	1	10,00	1	10,00	1	10,00
M arcas y patentes	1	25,00										
Total		14.529,00		30,00		30,00		30,00		30,00		30,00

Depreciación Activos fijos		Valor unitario	V. residual	deprec anual	deprec total anual
Depreciación total Activos fijos					1.705,96
EQUIPO DE COMPUTO		1.090,00		182,49	145,34
COMPUTADORA	2	840,00	420,00	139,99	112,01
IMPRESORA	1	250,00	250,00	83,33	33,33
MUEBLES DE OFICINA		770,00		50,40	116,10
ESCRITOTI	2	350,00	175,00	17,50	63,00
Sillas de espera	4	170,00	42,50	4,25	30,60
SILLONES	2	250,00	125,00	12,50	22,50
EQUIPO DE OFICINA		785,00		144,30	144,30
CALCULADOTA	1	45,00	45	4,50	8,10
TELEFAX	1	265,00	265	26,50	47,70
AIRE ACONDICIONADAO	1	450,00	450	45,00	8100
PEN DRIVE	1	25,00	25	2,50	7,50
VEHICULO	1	8.000,00	8.000	4.000,00	800,00
MAQUINARIA Y EQUIPO		2.779,00		434,70	500,22
ALMOHADA	2	280,00	140	14,00	50,40
SIERRA CIRCULARES	2	170,00	85	8,50	30,60
TALADROS	2	90,00	45	4,50	16,20
ATORNILLADORES	2	80,00	40	4,00	14,40
PALAS	4	48,00	12	1,20	8,64
BARRA	1	25,00	25	2,50	4,50
PICOS	2	36,00	18	1,80	6,48
COMPACTADORES	1	375,00	375	37,50	67,50
VIBRADOR	1	225,00	225	22,50	40,50
CONCRETERA	1	1450,00	1450	145,00	26100

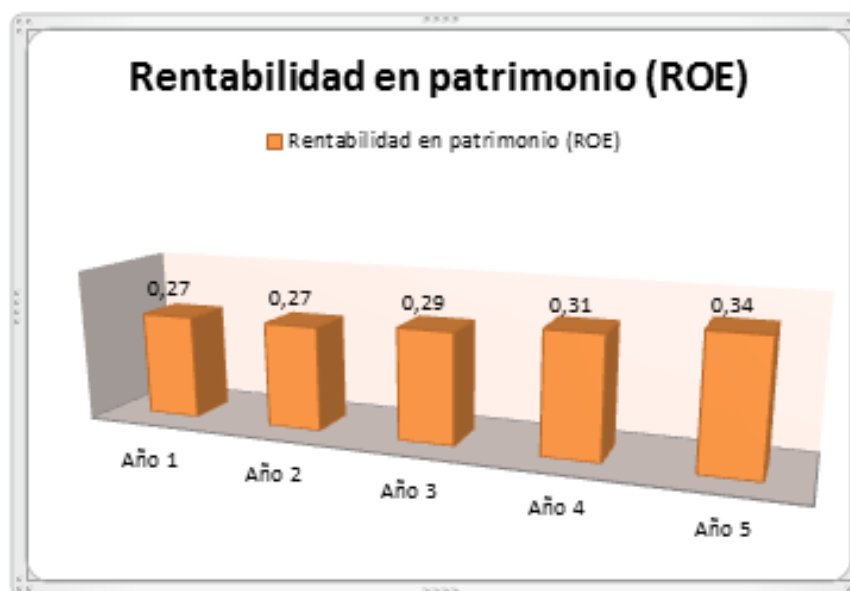
Estados de resultado de año 1 a 5

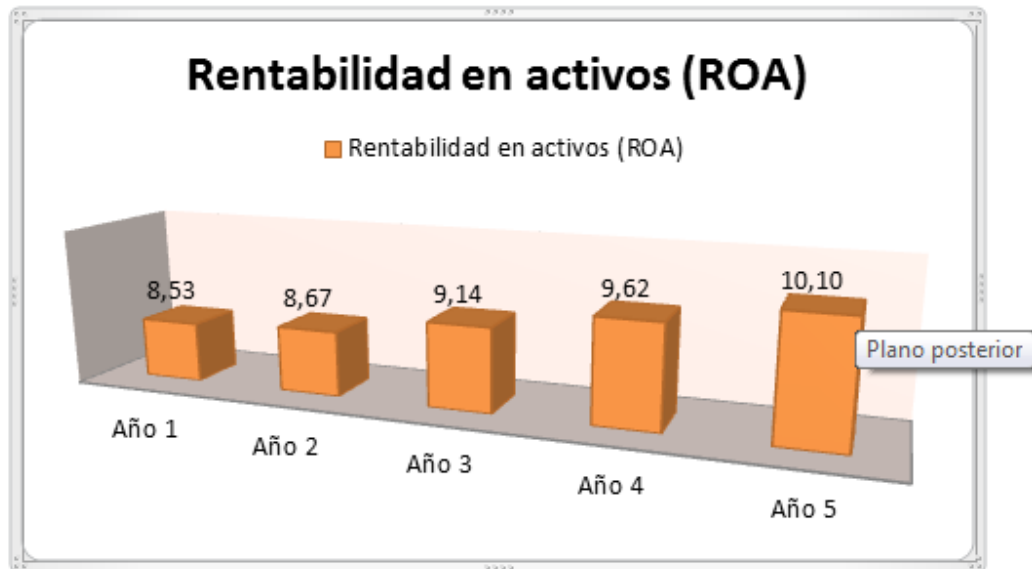
	Año 1 2012	Año 2 2013	Año 3 2014	Año 4 2015	Año 5 2016
Ventas netas	177.120,00	194.832,00	214.315,20	235.746,72	259.321,39
(-) Costos total de producción	18.649,00	20.513,90	22.565,29	24.821,82	27.304,00
(-) Gastos de operación	152.243,18	166.365,65	182.831,62	200.944,18	220.868,01
Utilidad antes participación empleados	6.227,82	7.952,45	8.918,29	9.980,72	11.149,38
(-) 15 % participación empleados	934,17	1192,87	1337,74	1497,11	1672,41
Utilidad antes impuesto a la renta	5.293,64	6.759,58	7.580,55	8.483,61	9.476,98
(-) 25 % impuesto a la renta	1323,41	1689,90	1895,14	2120,90	2369,24
Utilidad del ejercicio	3.970,23	5.069,69	5.685,41	6.362,71	7.107,73

Detalle	Años					
	0	1	2	3	4	5
Ingresos						
Operativos						
OBRA CIVIL		85.500,00	94.050,00	103.455,00	113.800,50	125.180,55
REDISEÑO DE INTERIORE (PINTURA)		5.100,00	5.610,00	6.171,00	6.788,10	7.466,91
REDISEÑO DE INTERIORES (TUMBADO)		4.680,00	5.148,00	5.662,80	6.229,08	6.851,99
REDISEÑO DE INTERIORER (HABITACIONES)		19.968,00	21.964,80	24.161,28	26.577,41	29.235,15
REDISEÑO DE FACHADAS		16.800,00	18.480,00	20.328,00	22.360,80	24.596,88
REDISEÑO DE INTERIORES (COCINA)		24.192,00	26.611,20	29.272,32	32.199,55	35.419,51
REDISEÑO DE BAÑO		2.880,00	3.168,00	3.484,80	3.833,28	4.216,61
REDISEÑO DE INTERIORES (SALAS)		18.000,00	19.800,00	21.780,00	23.958,00	26.353,80
Total ingresos operativos		177.120,00	194.832,00	214.315,20	235.746,72	259.321,39
No operativos						
Aporte de capital (socios)	14.529,00					
Depreciaciones		1.705,96	1.705,96	1.705,96	1.705,96	1.705,96
Total ingresos no operativos	14.529,00	1.705,96	1.705,96	1.705,96	1.705,96	1.705,96
Total ingresos	14.529,00	178.825,96	196.537,96	216.021,16	237.452,68	261.027,35
Desembolsos						
Costos						
Costos Totales		18.649,00	20.513,90	22.565,29	24.821,82	27.304,00
Gastos						
Gastos Totales		152.243,18	166.365,65	182.831,62	200.944,18	220.868,01
Gastos en inversión de activos fijos						
Total gastos en inversión de activos fijos	13.424,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos no operativos						
Total gastos no operativos	1.105,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Total desembolsos	14529,00	170922,18	186909,55	205426,91	225796,00	248202,01
Flujo de caja en operación	0,00	7.903,77	9.628,41	10.594,25	11.656,68	12.825,34
Flujo neto de operación		7.903,77	9.628,41	10.594,25	11.656,68	12.825,34

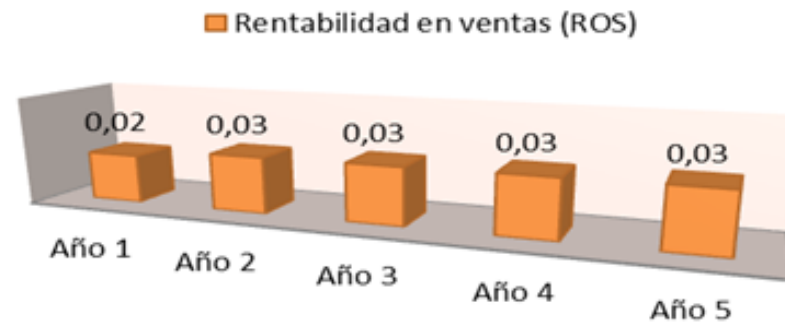
BALANCE GENERAL	Año 0	Año 1 2012	Año 2 2013	Año 3 2014	Año 4 2015	Año 5 2016
ACTIVO						
Caja-banco	0,00	7.903,77	9.628,41	10.594,25	11.656,68	12.825,34
Total Activo Corriente	0,00	7.903,77	9.628,41	10.594,25	11.656,68	12.825,34
Equipos principales	13.424,00	13.424,00	13.424,00	13.424,00	13.424,00	13.424,00
(-) Depreciación equipos principales	0,00	1.705,96	1.705,96	1.705,96	1.705,96	1.705,96
Total Activo No Corriente	13.424,00	11.718,04	11.718,04	11.718,04	11.718,04	11.718,04
Gastos de constitución	1.105,00	1.105,00	1.105,00	1.105,00	1.105,00	1.105,00
Total Activo Diferido	1.105,00	1.135,00	1.135,00	1.135,00	1.135,00	1.135,00
Total Activo	14.529,00	20.756,82	22.481,45	23.447,29	24.509,72	25.678,38
PASIVO						
participación trabajadores por pagar	0,00	934,17	1.192,87	1.337,74	1.497,11	1.672,41
Impuesto a la renta	0,00	1.323,41	1.689,90	1.895,14	2.120,90	2.369,24
Total Pasivo	0,00	2.257,58	2.882,76	3.232,88	3.618,01	4.041,65
PATRIMONIO						
Capital social	14.529,00	14.529,00	14.529,00	14.529,00	14.529,00	14.529,00
Resultados del ejercicio	0,00	3.970,23	5.069,69	5.685,41	6.362,71	7.107,73
Total Patrimonio	14.529,00	18.499,23	19.598,69	20.214,41	20.891,71	21.636,73
Total Pasivo y Patrimonio	14.529,00	20.756,82	22.481,45	23.447,29	24.509,72	25.678,38

RAZONES FINANCIERAS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Índice de liquidez	3,50	3,34	3,28	3,22	3,17
Prueba ácida	3,50	3,34	3,28	3,22	3,17
Rentabilidad en ventas (ROS)	0,02	0,03	0,03	0,03	0,03
Rentabilidad en activos (ROA)	8,53	8,67	9,14	9,62	10,10
Rentabilidad en patrimonio (ROE)	0,27	0,27	0,29	0,31	0,34

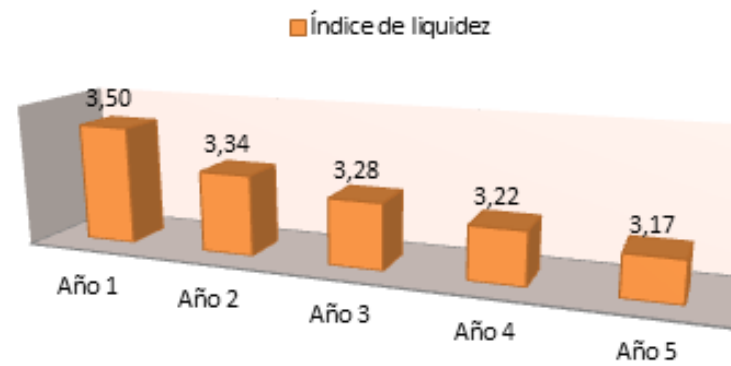




Rentabilidad en ventas (ROS)



Índice de liquidez



TASA DE RENDIMIENTO PROMEDIO	
SUMATORIA DE FLUJOS	44.228,66
AÑOS	5
INVERSION INICIAL	13.424,00
TASA DE RENTIMIENTO PROMEDIO	65,89%

TASA DE DESCUENTO	
TASA DE DESCUENTO	17%

SUMA DE FLUJOS DESCONTADOS		27.112,18
VAN	POSITIVO	13.688,18
INDICE DE RENTABILIDAD I.R.	MAYOR A 1	1,98
RENDIMIENTO REAL	MAYOR A 12	98,07
TASA INTERNA DE RETORNO		52%

5.7.3 Impacto

Social:

Con este proyecto se busca plantear la factibilidad de una PYME como negocio que pueda atraer a inversionistas y se convierta en una fuente de empleo y desarrollo para nuestra ciudad sobre todo porque el número de profesionales aumentan y la demanda de profesionales por parte del mercado laboral es mínima, lo que hace indispensable elevar el espíritu emprendedor en los profesionales para que puedan generar sus propias fuentes de ingreso.

Económico:

El impacto económico estará justificado en los niveles de rentabilidad que presenta la empresa y en sus posibilidades de crecimiento, sin olvidar que aquello representa una opción de desarrollo económico para la ciudad.

5.7.4 Cronograma

Cuadro 29. Cronograma de actividades

ACTIVIDADES	M E S E S															
	Enero				Febrero				Marzo				Abril			
	S E M A N A S															
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Buscar el local	■															
Sacar los permisos para el local		■														
Buscar financiamiento			■													
Aprobación del préstamo bancario				■	■											
Pintar y remodelar el local						■	■									
Publicidad del local							■	■								
Cotización de maquinaria y equipo										■						
Adquisición de maquinaria y equipos											■					
Adquisición de herramientas y materiales para la construcción												■				
Instalación de equipos y mobiliarios.													■	■		
Selección del personal														■		
Contratación del personal															■	
Ejecución y prestación de atención al cliente																■

5.7.5. Lineamiento para evaluar la propuesta

Se establecen como lineamientos de evaluación los resultados económicos proyectados anualmente, así se podrá tomar medidas correctivas en caso de contingencias que afecten las actividades normales que desarrolle el negocio. Sumado a lo anterior puntualizamos los lineamientos

- Demanda
- Liquidez
- Márgenes de utilidad
- Nivel de Costos
- Nivel de Gastos

CONCLUSIONES

Una vez evaluado el Proyecto de Inversión para Empresa Constructora se puede concluir que es una alternativa factible y viable, ya que en los estudios realizados, se obtuvieron resultados muy favorables.

En cuanto a la parte financiera se puede concluir que el proyecto es rentable dado que se obtiene una TIR de 52% en diferentes flujos de cajas con deuda y sin deuda lo que se obtiene como resultado un proyecto factible y que puede ser aplicado en la ciudad de Milagro. El VAN de nuestro proyecto es de \$ 13.688,18 que es > 0 por lo que nuestro proyecto es factible.

De la presente investigación se desprenden una serie de conclusiones relevantes no ya tan sólo para entender el papel de la Empresa, en el aspecto productivo, social y territorial, sino, incluso, para valorar el grado de importancia de su desarrollo.

Entre los elementos más importantes con la idea de crecimiento sostenible, equilibrado, o auto centrado se encuentra el tipo de Mercado al que se está dirigiendo. Es decir, se busca un crecimiento que no se polarice en determinados espacios, excluyendo otros o lo que es análogo que no beneficie a ciertos segmentos de la población (las clases medias urbanas, por ejemplo) sin que sus efectos lleguen a amplias capas de la misma.

En esta búsqueda de un modelo de crecimiento equilibrado, la Empresa de construcción juega un papel fundamental, ya que es una de las principales fuentes de ingresos del país.

Si nos fijamos en las causas de porque será una fuente de ingresos, nos encontramos con que el fuerte aumento de la productividad, reduce los costes unitarios y, por tanto, pone fuera del mercado a las empresas que no son capaces de seguir este proceso.

Esto, en buena medida, se debe a las estrategias de valorización de las grandes corporaciones agroindustriales, cuyo papel va a ser básico durante todo este período. Su capacidad de inversión y de movilización de recursos financieros es muy significativa. Estas inversiones se dirigen mayoritariamente a unos pocos mercados productivos.

RECOMENDACIONES

Se recomienda que ya en el momento en que empiece a funcionar como empresa, busque oportunidades en el Mercado que le ayuden a expandirse y crecer, debido a que no hay competencia por el momento, se puede decir que su impacto será el doble.

Se sugiere brindar un buen servicio a los consumidores de tal manera que se familiaricen con el servicio. El cliente siempre se inclina hacia un proveedor competente, innovador, que sobrepase sus necesidades.

Es de gran importancia que tengan personal idóneo y capaz de manejar las empresas, encontrar personas confiables y que tengan un buen manejo de las estructuras administrativas y altas capacidades de poder de negociación.

El capital humano es fundamental, es necesaria y primordial la consecución de capital humano capacitado para realizar un trabajo que llene las expectativas de los dueños y directivos de la empresa. Los directivos son los que primero deben conocer a su personal, pues en la correcta selección de ellos se encuentra el éxito futuro de la empresa.

En el área de la administración financiera y su gestión, el responsable debe proveer todas las herramientas para realizar las operaciones fundamentales de la empresa, haciendo frente al control en las inversiones, en la efectividad en el manejo de recursos, en la consecución de nuevas fuentes de financiación, en mantener la efectividad y eficiencia operacional y administrativa, en la confiabilidad de la información financiera, en el cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables, pero sobretodo en la toma de decisiones.

BIBLIOGRAFIA DE INVESTIGACION

<http://auto.ec/1/historia/>

<http://www.mapacallejero.info/ver-mapa.php?pais=Ecuador&provincia=Guayas&ciudad=Milagro>

<http://milagro.gob.ec/servicios/ordenanzas/>

<http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getdocument.aspx?docnum=35572744>

Artículo principal: Indígenas en Ecuador.

http://www.unionconstructora.com.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=44&Itemid=54

http://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/12919/1/Empresa_Constructora.pdf

historiacantonmilagro.wordpress.com

<http://historiacantonmilagro.wordpress.com/category/canton-milagro/contenido-general/>

<http://guayaquil.olx.com.ec/constitucion-de-companias-anonimas-en-guayaquil-a-bajo-costo->

http://www.derechoecuador.com/index.php?option=com_content&view=article&id=6619:registro-oficial-no-691-jueves-26-de-abril-de-2012&catid=364:abril&Itemid=623

http://www.derechoecuador.com/index.php?option=com_content&view=article&id=640:registro-oficial-25-de-abril-del-2006&catid=213:abril&Itemid=350

<http://elguabo.gob.ec/page.php?138>

http://www.derechoecuador.com/index.php?option=com_content&view=article&id=6827:registro-oficial-no-271-martes-27-de-marzo-dlel-2012-edicion-especial&catid=363:marzo&Itemid=623

http://www.derechoecuador.com/index.php?option=com_content&view=article&id=4702:registro-oficial-no-256-lunes-21-de-enero-de-2008&catid=137:enero&Itemid=371

<http://repositorio.espe.edu.ec/bitstream/21000/4236/1/T-ESPEL-0678.pdf>

<http://hormigarebelde.blogspot.com/2006/09/curso-taller-de-metodologa-de-la.html>

<http://www.buenastareas.com/ensayos/Pasos-Para-Crear-Una-Compa%C3%B1a/3686144.html> <http://www.otavaloempresarial.com/servicios-de-la-vue/requisitos-para-constituir-una-compania>

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS Y CENSOS:

<http://www.inec.gov.ec/estadisticas/>, extraído el 5 de febrero.

<es.wikipedia.org/wiki/Investigación>, extraído el 3 de febrero.

DEPLAZOS, Andrea, *Construir la Arquitectura de Espacios Internos*, AMV Ediciones, Madrid, 2010.

FERNANDEZ ORTEGA, Luis, *Etapas Constructivas desde la Elección del solar hasta las Terminaciones de la Obra*, AMV Ediciones, Madrid, 2010.

Lucio, *Metodología de la investigación*, Mc Graw Hill, Colombia, 1996.

LOPEZ CANO, José Luis, *Métodos e hipótesis científicas*, México, 1984.

Ortiz Uribe, Frida Gisela, María del Pilar García. *Metodología de la investigación: el proceso y sus técnicas*, Limusa, México 2003.

ROBERTO HERNÁNDEZ, Sampiere, *Metodología de la Investigación / M. En C. México: /5.n/, 1997.*

SÁNCHEZ ÄLVARES, Rafael, *Estadística Elemental 7 Ed.* Pueblo y Educación, La Habana, 1989.

WALTON, Denis, *Manual Práctico de la Construcción*, AMV Ediciones, Madrid, 2011.

ANEXOS.



Figura 2. Vista Aérea de Milagro Año 1.983 donde se aprecia las construcciones de la ciudad en ese entonces.
Fuente: Sr. Ricardo Rodríguez.



Figura 3. Vista de Milagro Av. 17 de Septiembre Año 2.012.
Fuente: Google.



Figura 6. Av. 17 de Septiembre Año 1.965 se observa la Construcción del Colegio San José y la Iglesia San Francisco de Asís.

Fuente: Sr. Ricardo Rodríguez.

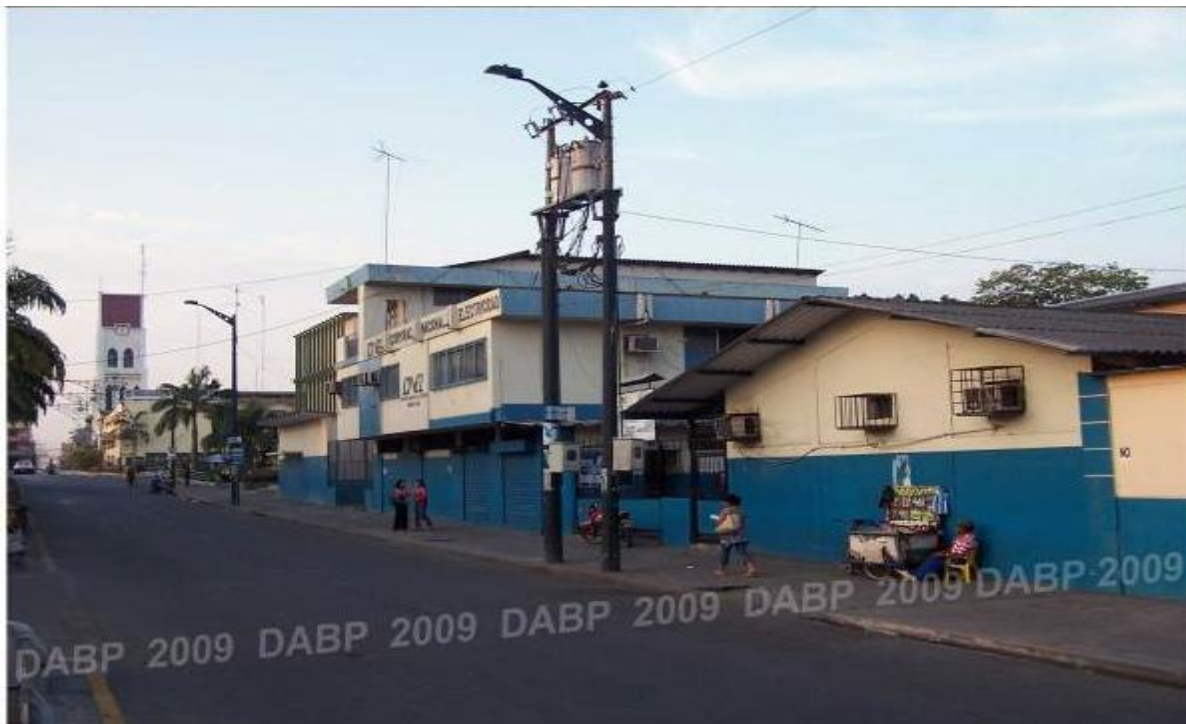


Figura 7. Av. 17 de Septiembre Año 2.009.

Fuente: Google.

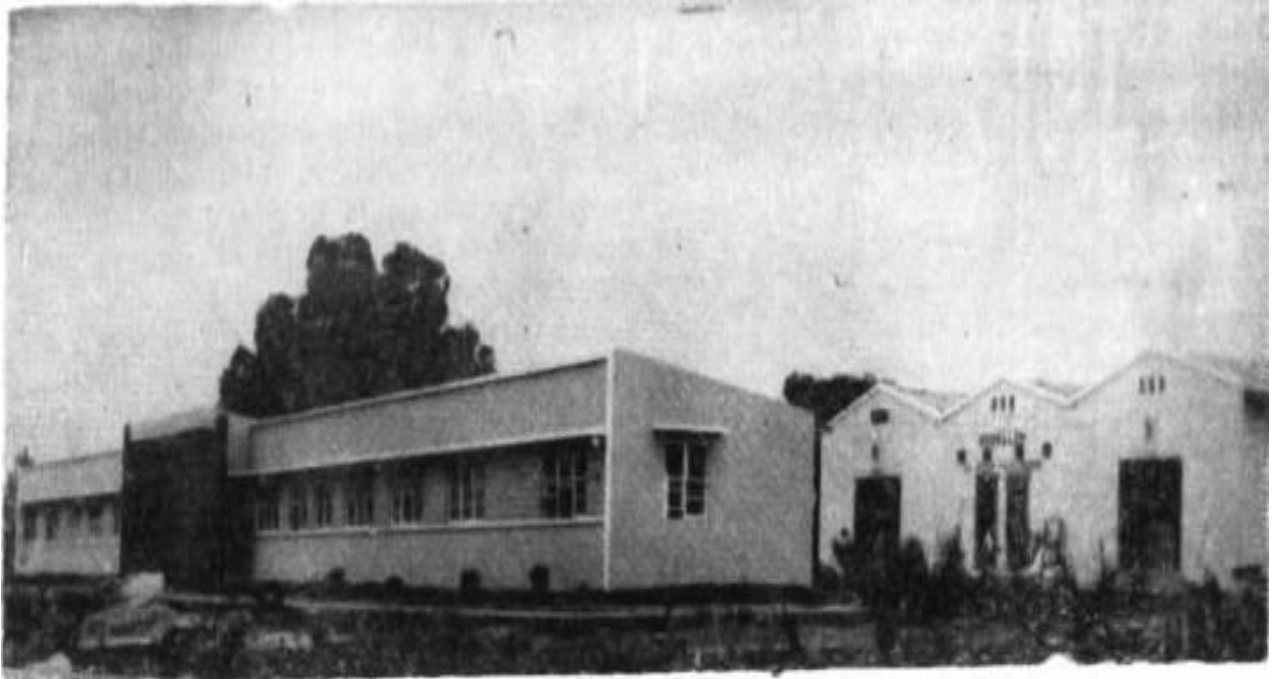


Figura 8. Vista del Antiguo Hospital León Becerra Año 1.963.
Fuente: Sr. Ricardo Rodríguez.



Figura 9. Actual Hospital León Becerra.
Fuente: <http://historiacantonmilagro.wordpress.com/category/canton-milagro/contenido-general/>.



Figura 10. Vista aérea del Estadio los Chirijos.
Fuente: Sr. Ricardo Rodríguez.



Figura 11. Moderno Estadio los Chirijos y sus construcciones aledañas.
Fuente: Google.



Figura 12. Postal de Milagro y Lugares Turísticos.
Fuente: Google.

ANEXOS



UNIVERSIDAD ESTATAL DE MILAGRO

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y COMERCIALES

ENCUESTA

**Diseño Construcción y Remodelación, para Interiores y Exteriores de Viviendas a los
Habitantes Económicamente Activa de la Ciudad de Milagro.**

NOMBRE.....

EDAD..... **SEXO**.....

ZONA DE RESIDENCIA.....

Marque con una X o con un \surd dentro del cuadro para escoger su respuesta

1. ¿Tiene vivienda propia?

Si No

2. ¿Está conforme con el diseño interior o exterior de su vivienda?

Si No

3. ¿Qué área le gustaría remodelar?

Sala Comedor Cocina Dormitorios
Todas las demás

4. ¿Donde le gustaría tener su vivienda propia?

Centro Sur Norte

5. **¿Conoce usted quien o quienes brindan asesoramiento técnico profesional para la construcción, o remodelación de su vivienda?**

Si

No

6. **¿Cómo lo conoce?**

Periódico Internet Tv Radio Referencias

7. **¿De las personas que usted conoce en el área de construcción quienes le ofrecen garantías técnicas sobre su desenvolvimiento?**

ALBAÑIL
PROVEEDOR
INGENIERO
ARQUITECTO
AMIGO

8. **¿Cuántas personas calificadas para realizar trabajos de decoración de espacios dentro de su vivienda conoce?**

1 - 2
3 - 4
5 - 6
Ninguna

9. **¿Para la compra de materiales de construcción a quien consultaría?**

ALBAÑIL
PROVEEDOR
INGENIERO
ARQUITECTO
AMIGO

10. **¿Al construir que espera usted que le ofrezcan según su presupuesto?**

- Garantía técnica en mano obra
- Servicio técnico en construcción
- Asesoramiento técnico en la construcción
- Precios bajos no calificados

11. ¿Ha tenido usted algún tipo de inconveniente en el proceso de construcción o remodelación de su vivienda? Señale con un visto cual.

- Trabajo mal realizado
- Incumplimiento en plazos establecidos
- Irresponsabilidad por parte del maestro
- Irresponsabilidad por parte del profesional
- Incremento de presupuesto

12. ¿Le interesaría que le brindaran servicio de asesoramiento de construcción y remodelación?

SI

No