

Sandra Paulina Brasales-Panchi; Dolores Paulina Ramírez-Flores; Mayra Rocío Tingo-Asqui; Carlos Maldonado-Gudiño

[DOI 10.35381/cm.v10i2.1411](https://doi.org/10.35381/cm.v10i2.1411)

Análisis para la creación de una empresa constructora, Ibarra, Ecuador

Analysis for the creation of a construction company, Ibarra, Ecuador

Sandra Paulina Brasales-Panchi

sandrapp13@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua
Ecuador

<https://orcid.org/0009-0003-3150-6020>

Dolores Paulina Ramírez-Flores

doloresrf69@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua
Ecuador

<https://orcid.org/0009-0006-2042-0442>

Mayra Rocío Tingo-Asqui

mayrata44@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua
Ecuador

<https://orcid.org/0009-0008-6002-2400>

Carlos Maldonado-Gudiño

ui.carlosmaldonado@uniandes.edu.ec

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua
Ecuador

<https://orcid.org/0000-0001-8784-211X>

Recibido: 15 de mayo 2024

Revisado: 15 de junio 2024

Aprobado: 15 de septiembre 2024

Publicado: 01 de octubre 2024

Sandra Paulina Brasales-Panchi; Dolores Paulina Ramírez-Flores; Mayra Rocío Tingo-Asqui; Carlos Maldonado-Gudiño

RESUMEN

El objetivo de la presente investigación fue determinar la viabilidad para la creación de una empresa constructora en la ciudad de Ibarra. La investigación fue documental y se fundamentó a través de la revisión de libros, artículos, revistas, informes y páginas web para la obtención de información sobre el sector de la construcción en Ibarra. En los resultados y análisis para la creación de una constructora en la ciudad de Ibarra determinó que el proyecto es viable y rentable desde el punto de vista administrativo, contable y financiero. El análisis de mercado reveló una alta demanda de servicios de construcción en la ciudad, con un crecimiento sostenido en los últimos años. En conclusión, es imprescindible conformar equipos de profesionales con experiencia en el sector de la construcción para asegurar la calidad de los proyectos y la satisfacción de los clientes, hay que realizar el seguimiento periódico de los indicadores financieros.

Descriptores: Empresa; construcción civil; vivienda, proyecto de desarrollo; calidad de vida. (Tesauro UNESCO).

ABSTRACT

The objective of this research was to determine the viability for the creation of a construction company in the city of Ibarra. The research was documentary and was based on the review of books, articles, magazines, reports and websites to obtain information about the construction sector in Ibarra. In the results and analysis for the creation of a construction company in the city of Ibarra, it was determined that the project is viable and profitable from an administrative, accounting and financial point of view. The market analysis revealed a high demand for construction services in the city, with sustained growth in recent years. In conclusion, it is essential to form teams of professionals with experience in the construction sector to ensure the quality of the projects and customer satisfaction; financial indicators must be periodically monitored.

Descriptors: Company; civil construction; housing; development project; quality of life. (UNESCO Thesaurus).

Sandra Paulina Brasales-Panchi; Dolores Paulina Ramírez-Flores; Mayra Rocío Tingo-Asqui; Carlos Maldonado-Gudiño

INTRODUCCIÓN

En los últimos años, el sector productivo del Ecuador ha tenido grandes cambios, ocasionados por los constantes avances tecnológicos, pandemia, políticas ambientales, estatales, tributarias y contables, entre otros. En el año 2020, Ecuador sufre una contracción económica de aproximadamente el 11% debido a la aparición y propagación del COVID- 19. El estado ecuatoriano instauró políticas enfocadas en la suspensión de actividades y el aislamiento social a partir del mes de marzo, una vez declarada la emergencia sanitaria y el estado de excepción. En el año 2021, posterior al proceso de vacunación acelerado, incremento en los niveles de crédito y de remesas y crecimiento de exportaciones petroleras y no petroleras, el país cierra con un crecimiento anual del 4.1%.

Según los indicadores del Banco Central del Ecuador, al finalizar el año 2022, el país obtuvo un crecimiento del 2,7%, originado por el dinamismo económico que genera la inversión pública y privada que creció en un 6,8%, el aumento del consumo de los hogares en 5% en comparación al año anterior. Esta recuperación económica se da pese a situaciones negativas como el Paro Nacional del 13 al 30 de junio convocadas por varias organizaciones sociales, principalmente por la (Conaie), en oposición a las políticas del gobierno, como el incremento considerable en el precio de los combustibles y la canasta básica familiar; el inicio de la guerra entre Rusia y Ucrania, la recesión mundial y alza global de las tasas de interés.

Según cifras emitidas por el Banco Central del Ecuador (Ecuador, 2016), en el periodo 2007-2014 la participación del sector de la construcción alcanzó un 62%, respecto a la inversión por producto, y para el 2023 el crecimiento del sector se estimó en una ratio del 3,5%, crecimiento dado por la inversión del sector público y privado, así como por el incremento de la necesidad de vivienda propia y la demanda de construcción en otros sectores de la economía. El aporte del sector de la construcción al PIB de la ciudad de Ibarra, identificado con el CIIU F, según lo que indica el plan de ordenamiento territorial es de \$19.245.549,00; aproximadamente el

Sandra Paulina Brasales-Panchi; Dolores Paulina Ramírez-Flores; Mayra Rocío Tingo-Asqui; Carlos Maldonado-Gudiño

0,77%, de los cuales se encuentran construcción de vías, de viviendas, etc. (Ibarra, 2021).

Es importante señalar que a nivel país, el déficit habitacional bordea el 42%. Un alto porcentaje de hogares ibarreños no cuentan con vivienda propia, y habitan en casas pagando renta mensual, en casas de familiares, o bajo la modalidad de anticresis, lo que implica que cada cierto tiempo, se encuentren en proceso de mudanza. En la ciudad de Ibarra, de acuerdo con la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, aprobado por el GAD municipal en el año 2015, establece que el déficit habitacional, se encuentra alrededor del 42,51%, que corresponde 23.066 viviendas o unidades habitacionales, adicional se debe considerar el crecimiento poblacional.

Otro aspecto para considerar son los domicilios que requieren mejoras o ampliación en su estructura, espacios, materiales, etc., que serían alrededor de 10.798 residencias en el área urbana a y 4.750 al área rural. La ocupación media de los hogares en Ibarra es de cuatro habitantes por vivienda con una superficie de construcción de 80 a 100 m²c y cuatro habitantes por vivienda.

Estos antecedentes puestos a consideración incitan a aprovechar este sector desatendido a través de la creación de un emprendimiento que nos indica que es el proceso de actuar sobre oportunidades inadvertidas, para crear un nuevo proceso o producto, que es importante para el crecimiento y desarrollo de cualquier economía contemporánea y además es vista como el motor del crecimiento económico y una fuerza impulsora para la descentralización y reestructuración económica (Fayyaz, 2009).

Para esto es vital considerar indicadores financieros como el TIR, VAN y periodo de recuperación, que nos señalan que la Tasa Interna de Retorno “es la rentabilidad recibida por periodo a lo largo de los n periodos, sobre la inversión no amortizada, es muy usual, financieramente hablando. Es la rentabilidad “pura” del proyecto. (Toro, 2016). Es decir, es la tasa de interés o rentabilidad que ofrece una inversión.

Sandra Paulina Brasales-Panchi; Dolores Paulina Ramírez-Flores; Mayra Rocío Tingo-Asqui; Carlos Maldonado-Gudiño

Valor actual neto, o valor presente neto. Es el modelo o método de mayor aceptación, y consiste en la actualización de los flujos netos de fondos a una tasa conocida y que no es más que el costo medio ponderado de capital, determinado sobre la base de los recursos financieros programados con antelación, esto descansa en el criterio ya esbozado en anteriores oportunidades; las decisiones de inversión deben aumentar el valor total de la empresa, como parte de una sana y productiva política administrativa. Algunos autores señalan que, en ciertos casos, es pertinente usar lo que se denomina la tasa de descuento, que no es otra cosa que la tasa que se usa en el mercado para determinar la factibilidad financiera de los proyectos de inversión (Altuve, 2005).

Entonces se considera que el valor actual neto (VAN) es una de las premisas fundamentales en un proyecto de inversión, debido a que a través de este valor se identifica si la inversión a realizar es sana y productiva para la empresa. Período de recuperación representa analizar el flujo operacional que se ha podido construir, de tal forma que el inversionista pueda saber en cuánto tiempo recupera lo invertido a la tasa exigida. actualizan los flujos futuros a la tasa respectiva y se establece la cantidad de tiempo que la operación del proyecto le permitirá al inversionista recuperar el monto de su inversión (Sapag, 2014; Armesto, 2015).

Constituye un análisis del flujo de caja de un proyecto para determinar cuánto tiempo tarda un inversionista en recuperar el dinero que invirtió, considerando la tasa de interés que espera obtener, mediante la actualización de los flujos futuros a la tasa de interés y determinando el tiempo que toma que la operación del proyecto genere ingresos suficientes para cubrir la inversión inicial.

Administración financiera

Las empresas en el desarrollo de su objeto social se enfrentan, entre otros, a diversos eventos del entorno que exigen tomar decisiones de tipo financiero que impactan los resultados del negocio. Por ello es de vital importancia conocer las herramientas financieras que faciliten la administración eficiente y eficaz de los

Sandra Paulina Brasales-Panchi; Dolores Paulina Ramírez-Flores; Mayra Rocío Tingo-Asqui; Carlos Maldonado-Gudiño

recursos financieros y que orienten el direccionamiento estratégico de las unidades de producción, mercadeo y ventas, en procura de lograr los objetivos estratégicos (Fernández Navarrete, 2020).

La función financiera en el día a día exige cuidadosas para asegurar la liquidez de la empresa, el adecuado control de la estructura de costos, los esquemas de apalancamiento requeridos y la rentabilidad de las inversiones cuidando los niveles de riesgo. Este documento presentará las herramientas que contribuyente a mantener una sana política de administración de los recursos financieros.

Seguimiento de la productividad en obra

La mayoría de las metodologías modernas de mejoramiento basan su estrategia buscando maximizar valor y minimizar pérdidas, razón por la cual, la productividad es uno de los indicadores importantes que mide el desempeño de una buena gestión. Este enfoque, es un planteamiento estratégico orientado hacia los procesos, donde prevalece la verificación y el aseguramiento del procedimiento y el resultado, más allá del viejo esquema de solo verificar resultados. El presente trabajo apunta hacia metodologías de seguimiento, que definan a la productividad, como un indicador significativo de gestión y control en las obras de construcción, en especial la productividad de las cuadrillas de trabajo (Mejía y Hernández, 2007).

Emprender

Emprender es un término que tiene múltiples acepciones, según el contexto en que se le emplee será la connotación que se le adjudique. En el ámbito de los negocios el emprendedor es un empresario, es el propietario de una empresa comercial con fines de lucro. En cambio, para el académico, emprender es un vocablo que denota un perfil, un conjunto de características que hacen actuar a una persona de una manera determinada y le permiten mostrar ciertas competencias para visualizar, definir y alcanzar objetivos (Alcaraz Rodríguez, 2011).

Sandra Paulina Brasales-Panchi; Dolores Paulina Ramírez-Flores; Mayra Rocío Tingo-Asqui; Carlos Maldonado-Gudiño

MÉTODO

La investigación fue documental y se fundamentó a través de la revisión de libros, artículos, revistas, informes y páginas web para la obtención de información sobre el sector de la construcción en Ibarra, las empresas constructoras existentes, las tendencias del mercado y las mejores prácticas en la gestión de proyectos. La investigación de campo fue realizada a través de entrevistas a expertos en el sector de la construcción, encuestas a clientes potenciales.

Esta información permitió obtener datos sobre la demanda del mercado, las necesidades de los clientes, las prácticas de las empresas constructoras y los factores que influyen en el éxito de los proyectos. La investigación descriptiva permitió caracterizar el sector de la construcción en Ibarra, las empresas constructoras existentes y las tendencias del mercado. Se analizó variables como el tamaño del mercado, la participación de mercado de las empresas, los tipos de proyectos que se realizan, los precios de los materiales y la mano de obra, y las regulaciones del sector.

RESULTADOS

Para el presente análisis se ha tomado como referencia la construcción de 5 casas unifamiliares de dos plantas, con un área de terreno de 126 m², área de construcción de 100 m², casa de 3 dormitorios en dos plantas, sala comedor cocina de concepto abierto 2 baños completos y baño social con parqueadero privado, con amplios ventanales, realizados en marco de aluminio y vidrio claro, con una ubicación en la parroquia de Caranqui - Yuyucocha, sector eminentemente residencial, que cuenta con todos los servicios básicos como: luz eléctrica, agua potable, alcantarillado, telefonía, televisión por cable, internet, además se dispone de líneas de buses, y se encuentra a pocos minutos del centro de la ciudad. Las vías de acceso son adecuadas para el abastecimiento de la materia prima, con proveedores a pocos minutos, así como las canteras de material pétreo, lo que permite la provisión de los materiales de construcción.

Sandra Paulina Brasales-Panchi; Dolores Paulina Ramírez-Flores; Mayra Rocío Tingo-Asqui; Carlos Maldonado-Gudiño

Pese a los factores adversos ocurridos en los últimos años, de acuerdo con lo manifestado por los profesionales del sector de la construcción de Ibarra, la demanda de servicios de las empresas constructoras ha ido creciendo, en especial están orientadas a la edificación de viviendas para la aplicación de los segmentos de crédito VIS Y VIP. De la información del total de encuestas realizadas, es posible evidenciar que el porcentaje de familias que no poseen su casa propia, que viven arrendando un 20%, en viviendas prestadas 10%, dando un total de un 30% de la población económicamente activa sin tomar en cuenta un amplio porcentaje que viven con familiares.

Además, el interés de los habitantes de la ciudad de Ibarra en adquirir su casa propia, siendo un 45% de las personas quienes optan por adquirir viviendas unifamiliares, sin dejar de lado un 35% que podría adquirir departamentos. Al mismo tiempo, la tendencia orientada al rango de precios entre \$50000 a 70000 que implica viviendas dentro de las consideradas para tasas preferenciales de crédito VIS; estos hallazgos nos brindan una visión de la viabilidad y las preferencias de los habitantes en cuanto a que tipo de viviendas desean.

Para el análisis de la conducta del mercado de la construcción en Ibarra, se tomó en cuenta la demanda que existe de la población para la adquisición de viviendas, a través de la obtención de los datos de la población y sus necesidades habitacionales, contando como base información estadísticas y sus proyecciones del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), Plan de ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Ibarra, con el fin de contar con los informes y estudios del sector inmobiliario, del sector de la construcción, análisis de mercado, estudio técnico que permite determinar la capacidad de producción, seleccionando tecnología y maquinaria necesaria y diseño de los procesos de producción y construcción, así como a través de un estudio financiero se obtuvo estimaciones de los costos de inversión inicial, proyección de ingresos y gastos, análisis de la rentabilidad de la inversión y la evaluación de la viabilidad financiera del proyecto.

Sandra Paulina Brasales-Panchi; Dolores Paulina Ramírez-Flores; Mayra Rocío Tingo-Asqui; Carlos Maldonado-Gudiño

Es importante considerar los aspectos legales para cumplimiento de las normas legales y regulatorias, obtención de los permisos y licencias necesarios y el registro de la empresa en las entidades correspondientes. Los indicadores financieros, como: El VAN calculó el valor presente de los flujos de caja futuros del proyecto, considerando la tasa de descuento y el horizonte temporal. La TIR determinó la tasa de retorno que generaría el proyecto. Este valor se comparó con la tasa de costo de capital, lo que indicó que la empresa obtendría un retorno superior al costo de la inversión (Saucedo, 2020).

CONCLUSIONES

El análisis para la creación de una constructora en la ciudad de Ibarra determinó que el proyecto es viable y rentable desde el punto de vista administrativo, contable y financiero. El análisis de mercado reveló una alta demanda de servicios de construcción en la ciudad, con un crecimiento sostenido en los últimos años. La competencia se identificó como moderada, con oportunidades para empresas que oferten servicios diferenciados y de alta calidad.

Es imprescindible conformar un equipo de profesionales con experiencia en el sector de la construcción para asegurar la calidad de los proyectos y la satisfacción de los clientes, de la mano con la implementación de un sistema de control de costos para optimizar el uso de los recursos financieros. El seguimiento periódico de los indicadores financieros permitirá evaluar el desempeño del proyecto y tomar decisiones estratégicas oportunas.

FINANCIAMIENTO

No monetario.

AGRADECIMIENTOS

A todos los autores por sus relevantes aportes en el análisis documental del presente estudio.

Sandra Paulina Brasales-Panchi; Dolores Paulina Ramírez-Flores; Mayra Rocío Tingo-Asqui; Carlos Maldonado-Gudiño

REFERENCIAS CONSULTADAS

- Alcaraz Rodríguez, R. (2011). El emprendedor de éxito. [The successful entrepreneur]. (4ta ed.). México: Mc Graw Hill Educación.
- Altuve, J. G. (2004). El uso del valor actual neto y la tasa interna de retorno para la valoración de las decisiones de inversión. [The use of net present value and the internal rate of return for the valuation of investment decisions]. Mérida: Red Actualidad Faces. <https://www.redalyc.org/pdf/257/25700902.pdf>
- Armesto, A. M. (2015). Precio y costo de las construcciones. [Price and cost of constructions]. Cordova: Editorial Brujas.
- Banco Central de Ecuador.(2016). Boletines de prensa de nivel promedio de inversion entre 2007 y 2014. [Press releases of average investment level between 2007 and 2014]. <https://n9.cl/gmf3s>
- Fayyaz, A. M. (2009). State of entrepreneurship and globalisation in Pakistan. *International Journal of Business and Globalization*.
- Fernández Navarrete, J. (2018). Administración financiera. Universidad Santo Tomás. [Financial administration. Santo Tomas University]. Bogotá: Ediciones USTA.
- Ibarra, G. M. (2021). Actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial del canton ibarra. ibarra, Imbura, Ecuador: Gad Municipal de Ibarra. [Update of the development and territorial planning plan of the Ibarra canton. Ibarra, Imbabura, Ecuador: Gad Municipal de Ibarra]. <https://n9.cl/hum3l>
- Mejía, G., y Hernández, T. (2007). Seguimiento de la Productividad en Obra: Técnicas de Medición de Rendimientos de Mano de Obra. [Monitoring Productivity on Site: Techniques for Measuring Labor Performance]. *Revista de la facultad de ingenierías físico-mecánicas*, 47. <https://n9.cl/qv102>
- Sapag, C. R. (2014). Preparación y evaluación de proyecto. [Project preparation and evaluation]. (6ta ed.). México: McGraw-Hill/Interamericana.
- Saucedo, V. H. (2020). Capital de Trabajo. Modelo de negocios con valor economico agregado. [Working Capital. Business model with added economic value]. México: Instituto Mexicano de Contadores Públicos.
- Toro, F. (2016). Costos ABC Y Presupuestos herramientas para la productividad. [ABC Costs and Budgets Tools for Productivity]. Bogotá: Ecoe Ediciones.

CIENCIAMATRIA

Revista Interdisciplinaria de Humanidades, Educación, Ciencia y Tecnología

Año X. Vol. X. N°2. Edición Especial II. 2024

Hecho el depósito de ley: pp201602FA4721

ISSN-L: 2542-3029; ISSN: 2610-802X

Instituto de Investigación y Estudios Avanzados Koinonía. (IIEAK). Santa Ana de Coro. Venezuela

Sandra Paulina Brasales-Panchi; Dolores Paulina Ramírez-Flores; Mayra Rocío Tingo-Asqui; Carlos Maldonado-Gudiño

©2024 por los autores. Este artículo es de acceso abierto y distribuido según los términos y condiciones de la licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0) (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>)