

**TEMA: ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO DE FACTIBILIDAD PARA  
ADQUISICIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE UN TERRENO PARA  
CONSTRUCCIÓN DE URBANIZACIÓN EN LA CIUDAD DE MACHALA.**

**Francisco Javier Feijoo Ochoa**  
Autor

**Ing. Francisco Vera Domínguez**  
Tutor Académico

**RESUMEN**

El principal tema de investigación es el crecimiento de la ciudad de Machala, por tal motivo se generó este trabajo, ya que es un tema práctico reflejado en proyectos inmobiliarios, que no buscan otra cosa que cubrir las diferentes necesidades como es el buen vivir, seguridad y generar un ambiente armónico para la población dentro de un conjunto residencial. El presente estudio de caso se basa en analizar la rentabilidad del proyecto para una Urbanización, considerando los gastos e ingresos que podríamos obtener al momento de ejecutar un trabajo de esta índole, aprovechar de manera eficaz los espacios que tenemos en este proyecto, ofreciendo nuevas tecnologías, y mayor comodidad en sus instalaciones, estos conjuntos residenciales los ejecutan entidades públicas o privadas. Nuestro conjunto residencial estará asentado en el tramo comprendido “Y del Cambio; Monumento del Bananero” en la Ciudad de Machala; con un área de terreno de 50000 m<sup>2</sup>, el área utilizable es de 30000 m<sup>2</sup> divididos en 100 lotes; de los cuales se construirá 50 viviendas y 50 restantes quedarán libres, el nombre de la Urbanización será “CITY ORO”. Con respecto a lo planteado haremos un préstamo bancario de \$ 3000000 y el resto de la inversión saldría del capital que tienen los inversionistas, a este proyecto lo ejecutaremos en un lapso de 36 meses, del cual obtenemos resultados no favorables, porque según los indicadores financieros, el VAN que es el indicador principal, resulta negativo y desciframos que no podemos invertir, porque no obtendremos ganancias; los 5 indicadores que utilizamos nos demuestran la deficiencia de ingresos que obtendríamos, haciendo comparación con la inversión inicial, concluyendo que este proyecto es factible para su ejecución considerando un precio muy elevado en comparación al mercado que encontramos en el medio, no es accesible vender las viviendas debido a su costo.

**Palabras clave:** Analizar, Ejecutar, Proyecto, Inmobiliario, Rentabilidad.