

ESCUELA POLITÉCNICA NACIONAL

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

CARRERA INGENIERÍA EMPRESARIAL

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA
INMOBILIARIA Y/O CONSTRUCTORA, QUE OTORQUE
FINANCIAMIENTO DIRECTO O INDIRECTO PARA VIVIENDA EN
LA CIUDAD DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.**

**PROYECTO PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE INGENIERO
EMPRESARIAL**

LORENA ELIZABETH BONILLA MONCAYO
lobonilla@hotmail.com

DIRECTOR DR. FRANCISCO RON PROAÑO
fronproano@espe.edu.ec

2009

DECLARACIÓN

Yo, Lorena Elizabeth Bonilla Moncayo, declaro bajo juramento que el trabajo aquí escrito es de mi autoría; que no ha sido previamente presentada para ningún grado o calificación profesional; y que he consultado las referencias bibliográficas que se incluyen en este documento.

A través de la presente declaración cedo los derechos de propiedad intelectual correspondientes a este trabajo, a la Escuela Politécnica Nacional, según lo establecido por la Ley de Propiedad Intelectual, por su reglamento y por la normatividad institucional vigente.

Lorena Bonilla Moncayo

CERTIFICACIÓN

Certifico que el presente trabajo fue desarrollado por Lorena Elizabeth Bonilla Moncayo, bajo mi supervisión.

Dr. Francisco Ron Proaño.
DIRECTOR DE PROYECTO

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por ser mi fortaleza, mi guía y por permitirme alcanzar una meta más en mi vida.

Gracias a mis padres por su cariño, comprensión y apoyo incondicional, por su sacrificio y esfuerzo constante.

Al Dr. Francisco Ron Proaño por encaminarme compartiendo sus conocimientos durante el desarrollo de esta tesis, así como a mis Lectores Ing. Manuel Agustín Espinosa e Ing. Eddy Orozco, por su disposición y ayuda brindada al acompañarme en el camino que culmina con el presente proyecto.

De igual forma al Ing. Saúl Córdova por su aporte y colaboración en la ejecución de esta tesis.

A la Escuela Politécnica Nacional por ser instrumento importante en mi formación profesional.

Y finalmente, agradezco a mis amigos y compañeros de trabajo Paty, Kary Vero, Sil y Mary por su gran calidad humana y su valioso aporte, quienes me han ayudado a crecer como persona y como profesional.

Lorena Bonilla Moncayo

DEDICATORIA

Esta tesis se la dedico con todo mi amor y cariño a Dios, por darme la oportunidad de vivir y de regalarme una familia maravillosa.

Primordialmente a mis padres, Carlos y Mariana, que me dieron la vida y han estado conmigo en todo momento, brindándome su apoyo y todo su amor. Gracias por todo papi y mami, por formarme con buenos sentimientos, valores y hábitos, por darme una carrera profesional y por creer en mí.

A mi hermano Carlos Xavier por estar conmigo, alegrarme y apoyarme siempre, te quiero mucho.

A René David, por su ayuda, constancia de compañero y amigo, por ser parte de mi vida.

A mis amigos, porque son parte de mi existencia, con quienes he compartido momentos alegres y tristes, pues esos momentos son los que nos hacen crecer, aceptar y valorar a las personas que nos rodean.

Lorena Bonilla Moncayo

INDICE

	Pág
CAPITULO I.....	1
ANTECEDENTES.....	1
1.1 Trabajan.....	1
1.1.1 El Distrito Metropolitano de Quito y su zonificación.....	3
1.1.2 Ocupación de Suelo.....	7
1.1.3 Tipología de Ocupación y Edificabilidad.....	17
1.1.4 Construcción de Viviendas y Edificaciones.....	20
1.1.5 Análisis de Distribución Poblacional en Pichincha.....	22
1.1.6 Análisis de Distribución de Viviendas por Familia.....	24
1.1.7 Venta de Viviendas y Departamentos.....	24
1.1.8 Análisis de Remuneración por Edades.....	26
1.2 Diagnostico Estratégico.....	27
1.2.1 Las cinco fuerzas de Michel Porter.....	28
1.2.2 Análisis Externo.....	30
Macro	
1.2.2.1 Ambiente.....	30
1.2.2.2 Microentorno.....	50
1.2.2.3 Clientes Actuales.....	56
1.2.2.4 Clientes Potenciales.....	58
1.2.3 Análisis de los Factores del Éxito Interno.....	69
1.3 Análisis Foda.....	75
1.3.1 Matriz de Resumen.....	76
1.3.2 Matriz de Holmes.....	80
1.3.3 Matriz EFE y EFI.....	83
1.3.4 Matriz de Acción.....	86
1.3.5 Matriz de Síntesis Estratégico.....	91
1.3.6 Filosofía Comparativa.....	92
1.3.6.1 Misión.....	95
1.3.6.2 Visión.....	96
1.3.6.3 Objetivos Estratégicos.....	97
CAPITULO II.....	101
ANALISIS DEL MERCADO.....	101
2.1 Descripción de los Productos y Servicios.....	101
2.2 Segmentación del Mercado.....	103
2.2.1 Identificación de las Variables de Macro Segmentación.....	104
2.2.2 Identificación de las Variables de Micro Segmentación.....	105
Descripción del Mercado Meta por medio de la Investigación del	
2.2.3 Mercado	106
2.2.3.1 Introducción.....	107
2.2.3.2 Planteamiento del Problema.....	108

2.2.3.3	Objetivos de la Investigación del Mercado.....	108
2.2.3.3.1	Objetivos Generales.....	108
2.2.3.3.2	Objetivos Específicos.....	109
2.2.3.4	Tamaño del Universo.....	109
2.2.3.5	Muestreo y Tamano de la Muestra.....	109
2.2.3.6	Intrumento de Recopilacion de Datos.....	111
2.2.3.7	Fuentes de Información.....	111
2.2.3.8	Procesamiento de Información.....	112
2.2.4	Características del Mercado Meta.....	112
2.3	Mercado Potencial.....	112
2.3.1	Factores que afectan al Mercado Potencial.....	112
2.3.2	Estadísticas del Mercado Potencial.....	113
2.4	Potencial del Mercado.....	114
2.4.1	Proyección Potencial.....	115
2.5	Potencial de Ventas.....	117
2.5.1	Factores que afectan al Potencial de Ventas.....	117
2.5.2	Estadísticas del Potencial de Ventas.....	118
2.5.3	Proyección del Potencial de Ventas.....	119
2.5.4	Mercado Insatisfecho.....	120
CAPITULO III.....		122
PLAN DE MARKETING.....		122
3.1	Análisis Estratégico.....	122
3.1.1	Matriz de Perfil Competitivo.....	122
3.1.2	Matriz de Ansoft.....	124
3.1.3	Matriz Estratégica de Porter.....	125
3.2	Objetivos del Marketing.....	127
3.2.1	Rentabilidad.....	128
3.2.2	Cuota de Mercado.....	128
3.2.3	Conocimiento de Ingreso.....	129
3.2.4	Objetivos del Posicionamiento.....	129
3.2.5	Objetivos Competitivos.....	130
3.2.6	Otros Objetivos.....	130
3.3	Propuesta Estratégica del Marketing.....	131
3.4	Mezcla de Mercado.....	132
3.4.1	Producto.....	132
3.4.2	Precio.....	136
3.4.3	Plaza.....	136
3.4.4	Promoción.....	137
CAPITULO IV.....		138
ESTUDIO TECNICO.....		138
4.1	Objetivo del Estudio Técnico.....	138
4.2	Tamaño del Proyecto.....	138
4.2.1	Factores que afectan al Mercado.....	138
4.2.1.1	Mercado.....	139
4.2.1.2	Recursos Financieros.....	139

4.2.1.3	Disponibilidad de Mano de Obra Capacidad, Material e Insumo	140
4.2.2	Determinación Técnica del Proyecto.....	140
4.2.2.1	Tasa de Captación de la Demanda.....	141
4.2.3	Localización.....	142
4.2.3.1	Macro localización.....	142
4.2.3.1.1	Factores para la Macro localización.....	142
4.2.3.2	Micro localización.....	144
4.2.3.2.1	Factores para la Micro localización.....	144
4.2.4	Ubicación de las Construcciones.....	146
4.2.5	Ingeniería del Proyecto.....	146
4.2.5.1	Distribución de las Oficinas.....	147
4.2.5.2	Requerimientos de Tecnología.....	149
4.2.5.3	Requerimientos de Mobiliario.....	149
4.2.5.4	Requerimientos de Personal.....	150
4.2.5.5	Costos de Construcción.....	150
4.2.5.6	Fuentes de Aprovisionamiento.....	156
	CAPITULO V.....	157
	ESTUDIO FINANCIERO.....	157
5.1	Objetivos del Estudio Financiero.....	157
5.2	Inversión.....	157
5.2.1	Activos Fijos.....	158
5.2.2	Activos Diferidos.....	159
5.2.3	Capital de Trabajo.....	159
5.2.4	Consolidación.....	160
5.3	Ingresos.....	161
5.4	Costos y Gastos.....	163
5.4.1	Costos de Producción.....	164
5.4.2	Sueldos y Salarios.....	164
5.4.3	Servicios Básicos.....	166
5.4.4	Presupuesto de Mantenimiento.....	166
5.4.5	Presupuesto de Suministros.....	167
5.4.6	Depreciaciones.....	168
5.4.7	Amortizaciones.....	168
5.4.8	Presupuesto de Marketing.....	169
5.5	Estructura de Funcionamiento.....	169
5.6	Estados Pro forma	170
5.6.1	Estados de Resultados	171
5.6.2	Flujo de Caja.....	173
5.6.3	Balance General.....	175
5.7	Punto de Equilibrio.....	177
5.8	Indicadores Financieros.....	179
5.8.1	Análisis de Liquidez.....	180
5.8.2	Análisis de Actividad.....	180
5.8.3	Análisis de Endeudamiento.....	180
5.8.4	Anales de Productividad.....	181

CAPITULO VI.....	183
<i>EVALUACION FINANCIERA.....</i>	183
6.1 Objetivos de la Evaluación Financiera.....	183
6.2 Tasa de Descuento.....	183
6.3 Flujo de Fondos del Inversionista.....	184
6.4 Indicadores de Evaluación Financiera.....	185
6.4.1 Valor Actual Neto.....	186
6.4.2 Tasa Interna de Retorno.....	187
6.4.3 Payback.....	188
6.4.4 Relación Beneficio/Costo.....	188
CAPITULO VII.....	190
<i>CREACION DE LA EMPRESAS CASA A SU MEDIDA.....</i>	190
7.1 Antecedentes.....	190
7.2 Importancia.....	191
7.3 Definiciones de la Estructura Organizacional.....	191
7.3.1 Organigrama.....	192
7.3.2 Determinación de las funciones del Personal.....	193
7.4 Marco Legal.....	197
7.4.1 Tramites Pertinentes.....	197
CAPITULO VIII.....	201
<i>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</i>	201
8.1 Conclusiones.....	201
8.2 Recomendaciones.....	202
ANEXOS.....	204
A.1 Empresas Registradas en la Súper Intendencia de Compañías.....	205
A.2 Encuesta.....	210
A.3 Mezcla Promocional.....	228
A.4 ... Requisitos de créditos para las PYMES.....	229
A.5 Formas de pago de los Montos Financiados por Crédito Directo.....	231
A.6 Credit Scoring.....	232
A.7 Tablas de Amortización.....	233
BIBLIOGRAFIA.....	236

RESUMEN EJECUTIVO

El presente trabajo corresponde al desarrollo de un proyecto donde se analizará la factibilidad de implementar una empresa Constructora y/o Inmobiliaria en el Distrito Metropolitano de Quito.

En el primer capítulo, se realizará una descripción del mercado potencial en cuanto a sus características y necesidades, analizando preliminarmente las normas regulatorias sobre el uso del suelo establecidas por la Municipalidad de Quito, así como los tipos de construcciones permitidas, su zonificación, distribución y edificación de las viviendas en el Distrito Metropolitano.

Consecuentemente se realizará un diagnóstico estratégico, tomando en consideración factores que influyen tanto en el ambiente interno como en el ambiente externo, de importancia para la ejecución del proyecto.

Es fundamental segmentar e identificar el mercado meta al que se dirigirá esta empresa constructora, estableciendo el comportamiento de la oferta y las demandas, las metodologías publicitarias y estratégicas a utilizarse para llegar al cliente, así como sus objetivos de mercado que le permitan abordar en el mercado constructor que se encuentra rodeado por una gran variedad de ofertantes; pero que sin embargo no constituyen barreras de acceso para incursionar en esta actividad.

La gestión que esta empresa desarrollará conlleva a realizar un estudio financiero para analizar correctamente si la idea del proyecto es rentable; evaluando los cuatro presupuestos principales: inversión, ingresos, costos y gastos del proyecto así como su proyección a futuro.

El sector de la construcción se ha caracterizado por ser un medio para crear, construir y comercializar espacios arquitectónicos que se adapten a las

necesidades de los clientes, contribuyendo al crecimiento y bienestar de la comunidad y es a donde se enfocará esta nueva perspectiva de negocio a la cual se la ha denominado “Casa a su medida”.

CAPITULO I

ANTECEDENTES

Durante las dos últimas décadas, la Provincia de Pichincha y su región metropolitana han experimentado significativas transformaciones urbano-espaciales. La ciudad históricamente conformada en el valle de Quito se vuelca desde dentro hacia fuera, provocando un proceso de carácter expansivo. Esta forma de crecimiento urbano ha creado un tipo de ciudad dispersa que progresivamente incorpora varios poblados y áreas agrícolas, en los valles.

A efectos de acompañar la expansión y los cambios en el uso del suelo en la ciudad dispersa, las obras públicas realizadas por la Municipalidad tales como infraestructura vial y servicios (agua potable, electricidad, alcantarillado y teléfonos) han estimulado el desarrollo de nuevas áreas de urbanización.

Paralelamente, en la ciudad de Quito se han suscitado cambios en los usos del suelo y en la forma de organización y funcionamiento de las actividades urbanas, sobre todo por la densificación y el deterioro de algunas áreas del centro, la emergencia de nuevos estilos de vida y patrones de consumo, y por la existencia de grandes áreas vacantes libradas a la especulación.

En Quito se ha logrado un significativo desarrollo urbanístico. Debido a la concentración demográfica en el medio urbano y a la presencia de importantes actividades vinculadas con el sector secundario, los servicios y el comercio.

1.1 IDENTIFICACIÓN DEL MERCADO POTENCIAL Y LOS SEGMENTOS QUE SE TRABAJARÁN

“El sector de la construcción es considerado motor dinamizador de la economía, puesto que genera encadenamientos con gran parte de las ramas industriales y comerciales de un país.

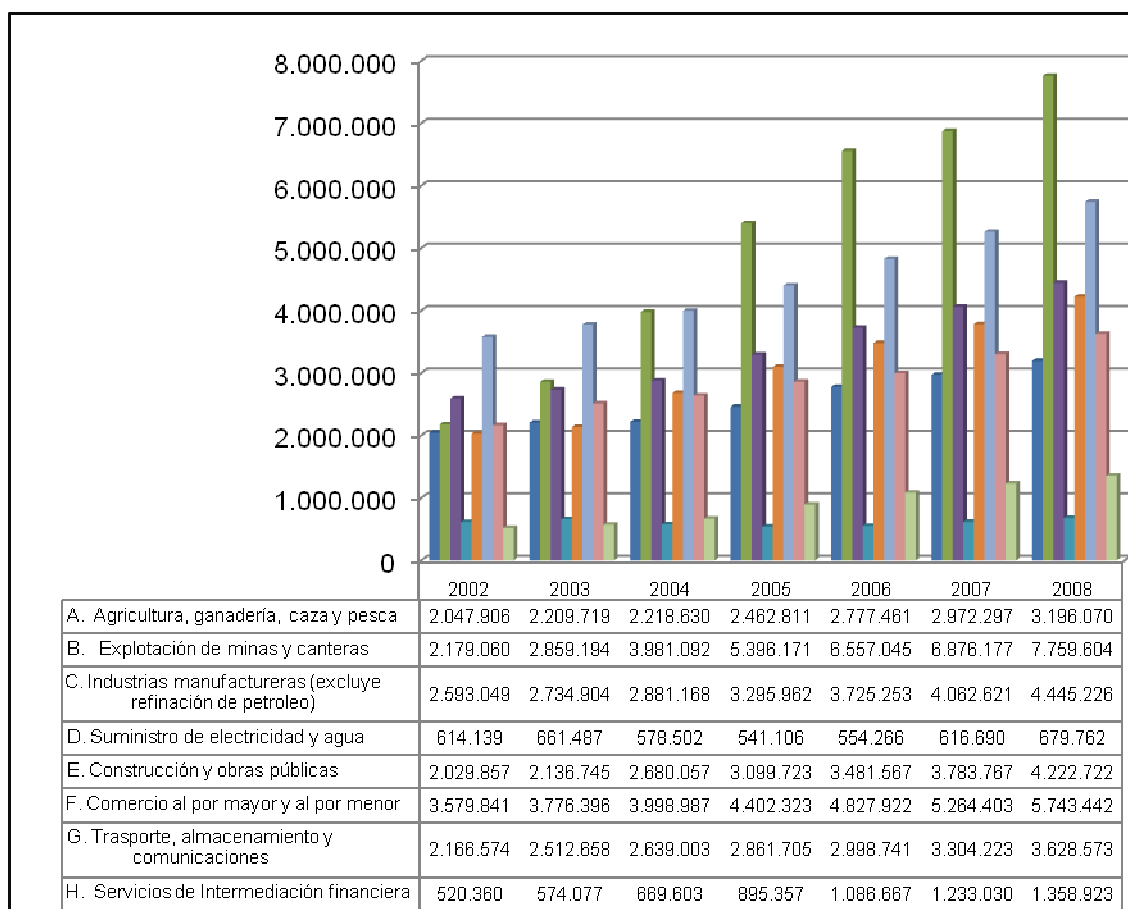
El Estado participa en esta actividad a través de la inversión en obras de infraestructura básica, vial, recreación, deportes y edificación; mientras que el sector privado participa especialmente en la rama edificadora o de vivienda.

Este sector es un importante componente del PIB nacional. Durante el período 1999 al 2005, su participación en el PIB total llegó a niveles del 8.0%, en promedio¹, PIB (VER GRÁFICO 1), permitiendo de esta manera garantizar su contribución estándar de un sector clave para la economía del país.

Para ilustrar de mejor manera el aporte al PIB registrado en los últimos años por el sector de la construcción se presenta el siguiente gráfico.

Gráfico No 1: PIB Sectorial

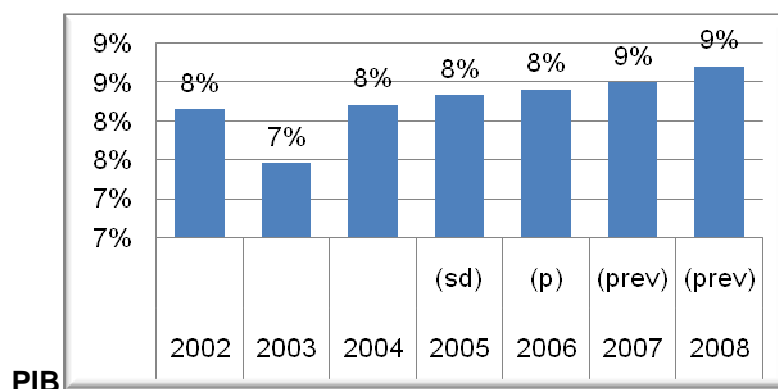
¹ LINKS DE INTERNET: [http://www.piaval.com/análisis económico](http://www.piaval.com/análisis_económico).



Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: Lorena Bonilla

Gráfico No 2: Porcentaje de Participación del



Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: Lorena Bonilla

Como se aprecia en el gráfico anterior, la construcción ha mantenido una aportación constante e importante en el eje económico ecuatoriano, dando una perspectiva sólida de crecimiento, fortaleciendo a este sector.

Este análisis macroeconómico permite generar importantes expectativas para la creación de una empresa inmobiliaria, accediendo a un mercado potencial que crece a un promedio considerable dentro la industria.

Es evidente la necesidad de vivienda en la Provincia de Pichincha, en el Distrito Metropolitano de Quito, puesto que la cobertura en materia de construcción es todavía ínfima.

1.1.1 EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO Y SU ZONIFICACIÓN

En la ciudad de Quito se relacionan habitantes que viven y perciben la realidad de manera distinta. Lo urbano simplemente no se ajusta a las necesidades de aquellos que se ubican en una zona delimitada. La ciudad fomenta y crea relaciones sociales entre sus habitantes, donde lo físico posee un significado simbólico.

El gobierno central de la ciudad se ha preocupado porque la ciudad no sólo sea reconocida por los espacios físicos naturales, sino también por lo que ha sido edificado por los seres humanos.

El 27 de diciembre de 1993, se promulgó la Ley que crea el Distrito Metropolitano de Quito, para que, con este nuevo ordenamiento administrativo y territorial, el Municipio regule el uso del suelo, planifique y reglamente lo relacionado con la transportación pública y privada en su jurisdicción, controle la contaminación ambiental, y propicie la integración y participación de la comunidad en el financiamiento, identificación y planificación de los proyectos.

Para generar y gestionar de una manera descentralizada y eficaz se crean las Administraciones Zonales, que son las unidades responsables de desarrollar dos ejes estratégicos básicos de la administración municipal:

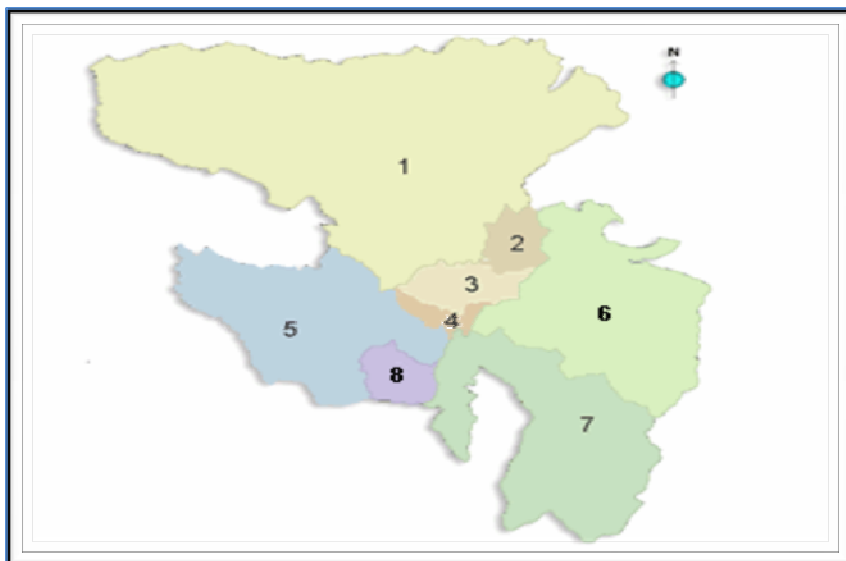
- ✓ La Descentralización- Desconcentración Institucional
- ✓ El Sistema de Gestión Participativa.

El primero de esos ejes posibilita una atención más directa, inmediata y permanente del Municipio a las zonas, sectores urbanos y parroquias rurales del Distrito; el segundo articula la intervención directa y activa de la ciudadanía en la gestión de gobierno local.

La distribución zonal en el Distrito Metropolitano de Quito tiene la siguiente estructura:

1. Administración Zona Equinoccial La Delicia.
2. Administración Zonal Calderón.
3. Administración Zonal Norte Eugenio Espejo.
4. Administración Zonal Centro Manuela Sáenz.
5. Administración Zonal Sur Eloy Alfaro.
6. Administración Zonal de Tumbaco.
7. Administración Zonal Valle de los Chillos.
8. Administración Zonal Quitumbe.

Gráfico No 3: Mapa Zonal del Distrito Metropolitano de Quito



Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: Lorena Bonilla

La ciudad de Quito, en los últimos años, ha estado sujeta a un gran cambio urbanístico que la extendió hacia el norte, sur, los Valles de Tumbaco (hacia el nororiente) y Los Chillos (en el suroriente); esto ha permitido un notable crecimiento económico y poblacional que ha generado avances en la industria, economía, comercio y en el sector constructor, pero además ha configurado nuevos actores y nuevas demandas sociales.

Esto exigió del gobierno local una reorganización geográfica, administrativa y de conducción gubernamental de la ciudad.

Además de las direcciones zonales descritas anteriormente existe también una división administrativa local en la que coexisten hoy cerca de dos millones de habitantes dentro de las parroquias metropolitanas centrales y suburbanas:

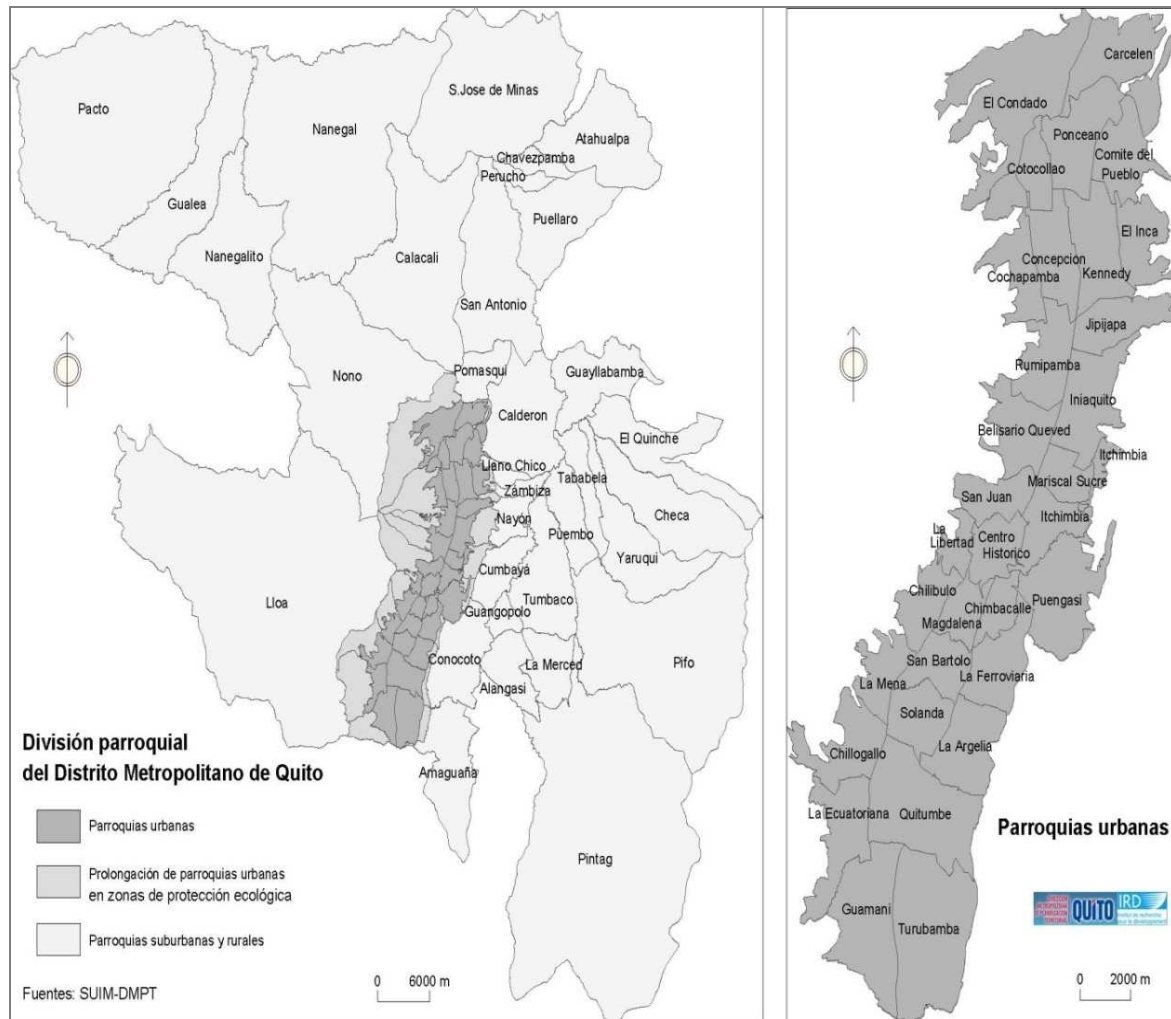
a) Parroquias Metropolitanas Centrales

Conformadas por: Guamaní, Turubamba, La Ecuatoriana, Quitumbe, Chillogallo, La Mena, Solanda, La Argelia, San Bartolo, La Ferroviaria, Chilibulo, La Magdalena, Chimbacalle, Puengasí, La Libertad, Centro Histórico, Itchimbia, San Juan, Belisario Quevedo, Mariscal Sucre, Iñaquito, Rumipamba, Jipijapa, Cochapamba, Concepción, Kennedy, San Isidro del Inca, Cotocollao, Ponciano, Comité del Pueblo, El Condado, Carcelén.

b) Parroquias Metropolitanas Suburbanas

Conformadas por las poblaciones de: Lloa, Nono, Pacto, Gualea, Nanegalito, Nanegal, Calacalí, San Antonio, Pomasqui, San José de Minas, Atahualpa, Perucho, Puéllaro, Chavezpamba, Calderón, Llano Chico, Zámbriza, Nayón, Tumbaco, Cumbayá, Guangopolo, Alangasí, la Merced, Conocoto, Amaguaña, Píntag, Guayllabamba, El Quinche, Yaruquí, Tababela, Puembo, Pifo, y Checa.

Gráfico No 4: Parroquias Metropolitanas Centrales y Suburbanas



Fuente: Municipio de Quito

Elaboración: Lorena Bonilla

1.1.2 OCUPACIÓN DEL SUELO

La ocupación del suelo está dada por el destino que se ha dado a un espacio superficial de un lugar de cualquier parte del mundo.

Se puede hacer alusión a la variación o transformaciones topográficas por las distintas actividades económicas; el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ha establecido normativas para el uso y ocupación del suelo en la ordenanza N° 0024 que establece las siguientes consideraciones generales.

“Art. 1.- Definición.- El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) es el instrumento de planificación territorial que establece las disposiciones que se contemplan en el régimen del suelo y fija los parámetros y normas específicas

para el uso, ocupación, edificación y fraccionamiento del suelo en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 2.- Contenido.- El PUOS determina con carácter normativo el uso, la ocupación y edificabilidad del suelo en la que se determinan los coeficientes y forma de ocupación, la forma del fraccionamiento, el volumen y altura de la edificación, la categorización, dimensionamiento del sistema vial y definición de las áreas históricas.

Art. 3.- Objetivos.- El PUOS procura el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del DMQ, ordenando la estructura territorial, el desarrollo físico y la distribución de usos y actividades, de manera que se respeten el patrimonio histórico y cultural, la imagen urbana, las características morfológicas y la preservación del entorno natural².

El uso del suelo está determinado de la siguiente manera:

Art. 10.- Uso Residencial.- Es el suelo destinado a vivienda en forma exclusiva o combinada con otros usos del suelo y factible de implantarse en todo el DMQ. Para efectos de regular la combinación de usos, el uso residencial se divide en las siguientes categorías: Residencial 1, Residencial 2, Residencial 3.

Art. 11.- Uso Múltiple.- Corresponde a áreas de centralidad en las que pueden coexistir residencia, comercio, industria de bajo y mediano impacto, servicios y equipamientos compatibles o condicionados.

Tabla No 1: Uso Residencial y Múltiple

USO	SIMBOLO	TIPOLOGÍA	SIMBOLO	ACTIVIDADES/ ESTABLECIMIENTOS
Residencial	R	Residencial	R1	Viviendas con otros usos de barrio.
		Residencial	R2	Viviendas con usos sectoriales predominantes.
		Residencial	R3	Viviendas con usos zonales condicionados.
Múltiple	M	Múltiple	M1	Usos diversos de carácter zonal y de ciudad compatibles.

² Municipio de Quito, Ordenanza N°0024

Fuente: Municipio de Quito, Ordenanza N°0024

Elaboración: Lorena Bonilla

- ✓ Residencial 1
Vivienda y otros servicios de proximidad (ej. guarderías, casas comunales, subcentros de salud).
- ✓ Residencial 2
Vivienda y otros servicios de interés para un conjunto de barrios (ej. colegios, bibliotecas, estación de bomberos).
- ✓ Residencial 3
Vivienda y funciones de carácter zonal (ej. parque, iglesia, cuartel de policía, subestaciones eléctricas)
- ✓ Uso múltiple:
Residencia, comercio, cierto tipo de industrias, servicios y equipamientos de carácter metropolitano (ej. hospitales, terminales de bus interprovinciales)

Art. 12.- Uso Industrial.- Corresponde al uso del suelo destinado a la implantación de locales para fabricación o procesamiento de productos materiales.

Tabla No 2: Uso Industrial

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Industrial	I	Bajo Impacto	li1	Manufacturas: Confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares Molinos artesanales. Taller de costura o ropa en general, Bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámica en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales. Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles. Talabarterías, cerrajería, ensamblaje de productos (gabinets, puertas, mallas, entre otros), armado de máquinas de escribir, calculadoras, fabricación de bicicletas, coches (niños o similares), motocicletas y repuestos. Confección de maletas, maletines y similares, paraguas, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, panadería, fideos y afines.
		Mediano Impacto	li2A	Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos (bujías, lámparas, ventiladores, interruptores, focos),

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
				<p>electrodomésticos y línea blanca.</p> <p>Molinos industriales de granos, procesamientos de cereales y alimentos infantiles.</p> <p>Productos de corcho.</p> <p>Fabricación de productos de yute y cáñamo.</p> <p>Hielo seco (dióxido de carbono) o natural,</p> <p>Bloqueras, tubos de cemento.</p>
			li2B	<p>Procesamiento industrial de alimentos: productos cárnicos, naturales y refrigerados.</p> <p>Centrales frigoríficas.</p> <p>Producción y comercialización de productos lácteos.</p> <p>Procesamiento de frutas y legumbres.</p> <p>Fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales.</p> <p>Fabricación de medias, colchones</p> <p>Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, lápices, palillos y juguetes de madera y similares, aserraderos.</p> <p>Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios.</p> <p>Muebles y accesorios metálicos.</p> <p>Aire acondicionado.</p> <p>Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzado y juguetes.</p> <p>Artículos de cuero (ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco).</p> <p>Productos de plástico (vajillas, discos, botones).</p> <p>Telas y otros productos textiles sin tinturado.</p> <p>Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos.</p> <p>Productos de cal y yeso.</p> <p>Cerámica, objetos de barro, losa, y porcelana (vajillas, piezas de baño y cocina), baldosas y otros revestimientos.</p> <p>Losetas de recubrimiento, grafito o productos de grafito, tabiques, porcelanizados.</p> <p>Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario.</p> <p>Sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios.</p> <p>Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías), editoriales e industrias conexas.</p> <p>Fabricación de papel, cartón y artículos (sobres, hojas, bolsas, cajas, envases, etc.).</p> <p>Fabricación de discos, cintas magnéticas, cassettes.</p> <p>Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y protésicos.</p> <p>Fabricación, almacenamiento de productos químicos no considerados en I3 e I4.</p> <p>Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas.</p>
		Alto Impacto	li3	<p>Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción.</p> <p>Industria metalmecánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria).</p> <p>Fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación o reducción de metales hasta la fase de productos semiacabados, acabados con recubrimientos).</p> <p>Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio.</p> <p>Asfalto o productos asfálticos, procesamiento de pétreos, hormigoneras, fabricación de cemento, fósforos, destilación, mezcla,</p>

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
				<p>fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, producción y comercialización de: fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes.</p> <p>Fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleums, procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados), fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos fibras artificiales, curtiembre (proceso húmedo), tintas, bodegas de chatarra, tinturado de textiles y pieles, producción y distribución de energía eléctrica (centrales termoeléctricas). Procesamiento de gelatinas.</p> <p>Industria tabacalera.</p> <p>Faenamiento de animales, planteles avícolas, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos.</p> <p>Plantas frigoríficas, aceites y grasas animales y vegetales</p> <p>Ladrilleras.</p>
		Peligrosa	Ii4	<p>Incineración de residuos, obtención, almacenamiento, comercialización de los productos químicos peligrosos.</p> <p>Fabricación de abonos y plaguicidas.</p> <p>Fábricas de ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácidos clorhídricos, pícrico, radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), solventes (obtención y recuperación), explosivos y accesorios (fabricación, almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia).</p> <p>Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo o productos de petróleo almacenamiento, manejo y refinado), almacenamiento de productos limpios de petróleo.</p> <p>Asbestos.</p> <p>Fabricación y recuperación de baterías de automotores.</p>
		Mixta	Ii5	Industrias de diferentes tipologías. I1, I2, I3.

Fuente: Municipio de Quito, Ordenanza N°0024

Elaboración: Lorena Bonilla

- ✓ Industrial 1
Industrias de bajo impacto (ej. panaderías, taller de costura, ebanistería)
- ✓ Industrial 2
Industrias de mediano impacto (ej. productos lácteos, envasado de frutas)
- ✓ Industrial 3
Industrias de alto impacto (ej. fabricación fósforos, abonos, fundición de metales, planteles avícolas)
- ✓ Industrial 4
Industrias peligrosas (ej. incineración de residuos, explosivos, fungicidas, insecticidas).
- ✓ Industrial 5
Parque industrial (ej. Sur de Quito, Panamericana Sur)
- ✓ Agrícola Residencial

Asentamientos humanos que están vinculados con las actividades agrícolas, pecuarias, forestales, piscícolas y mineras. (Ej. Nayón)

Art. 13.- Uso Equipamiento.- Se refiere al suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios que posibiliten la recreación, cultura, salud, educación, transporte, servicios públicos e infraestructura, y que independientemente de su carácter público o privado puedan ubicarse en combinación con otros usos en lotes o edificaciones, en concordancia con la cobertura.

Tabla No 3: Equipamiento de Servicios Sociales

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Educación	EE	Barrial	EEB	Preescolar, escolar (nivel básico).
		Sectorial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas (niveles: básico y bachillerato).
		Zonal	EEZ	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes administrativas y dependencias de universidades.
		Ciudad metropolitana	EEM	Campus universitarios, centros tecnológicos e institutos de educación superior.
Cultural	EC	Barrial	ECB	Casas comunales.
		Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones, teatros y cines.
		Zonal	ECZ	Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación. Sedes de asociaciones y gremios profesionales.
		Ciudad metropolitana	ECM	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas.
Salud	ES	Barrial	ESB	Subcentros de Salud.
		Sectorial	ESS	Clínicas con un máximo de quince camas, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta.
		Zonal	ESZ	Clínica hospital, hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta.
		Ciudad metropolitana	ESM	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación y reposo, Hospital Geriátrico.
Bienestar Social	EB	Barrial	EBB	Centros Infantiles y casas cuna.
		Sectorial	EBS	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, orfanatos.
		Zonal	EBZ	Albergues.
		Ciudad metropolitana	EBM	Centros de protección de menores.
Recreativo y deportes	ED	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, canchas deportivas, gimnasios y piscinas, escuela deportiva.
		Sectorial	EDS	Parque sectorial.
		Zonal	EDZ	Parque zonal, polideportivos especializados y coliseos (hasta 500 personas), centro de espectáculos, galleras.

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
				Centros deportivos públicos y privados.
		Ciudad metropolitana	EDM	Parques de ciudad y metropolitano, estadios, coliseos, jardín botánico, zoológicos, plazas de toros.
Religioso	ER	Barrial	ERB	Capillas, centros de culto religioso.
		Sectorial	ERS	Templos, iglesias.
		Ciudad metropolitana	ERM	Catedral, conventos y monasterios.

Fuente: Municipio de Quito, Ordenanza N°0024

Elaboración: Lorena Bonilla

✓ Equipamiento

Instalaciones de recreación, cultura, educación, salud, transporte, servicios públicos e infraestructura. (ej. Centro Norte de Quito)

Art. 15.- Uso Patrimonial Cultural.- Se refiere al suelo ocupado por áreas, elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico con valor patrimonial, que requieren preservarse y recuperarse.

Tabla No 4: Protección Patrimonial Cultural

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	USOS
Áreas Patrimoniales	H	Áreas históricas, hitos arquitectónicos urbanos y territoriales, y zonas arqueológicas.	H1	Para áreas históricas, hitos arquitectónicos urbanos y territoriales se observarán los usos asignados en el plano B1C de usos de suelo. Para asignación de usos en zonas arqueológicas se requerirá informe técnico de la DMPT y aprobación de la Comisión de Áreas Históricas.

Fuente: Municipio de Quito, Ordenanza N°0024

Elaboración: Lorena Bonilla

✓ Patrimonial

Áreas, elementos o edificaciones históricas con valor patrimonial. (ej. Centro Histórico)

Art. 14.- Uso de Protección Ecológica.- Es el uso de suelo destinado al mantenimiento o recuperación de las características ecosistémicas del medio natural por razones de calidad ambiental y de equilibrio ecológico.

Tabla No 5: Protección Ecológica

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	USOS
Protección ecológica	PA	Bosques, reservas naturales, parques nacionales y	PAB	Científicos, recreativos, turísticos y ecológicos: investigación de flora y fauna, microambientes naturales y silvestres, recorridos naturales,

		vegetación protectora.		educación ecológica, viveros y áreas abiertas recreativas, pesca recreativa, pesca productiva, forestación y reforestación.
		Sistema hídrico: manantiales, ríos, quebradas, arroyos, ciénagas, lagos, lagunas	PAH	Científicos, recreativos, turísticos, ecológicos: investigación de flora y fauna, microambientes naturales y silvestres, recorridos naturales, educación ecológica, áreas abiertas recreativas, canales de agua, represas, embalses.

Fuente: Municipio de Quito, Ordenanza N°0024

Elaboración: Lorena Bonilla

Art. 16.- Uso de Recursos Naturales.- Se refiere al suelo destinado a actividades e instalaciones de manejo, extracción y transformación de recursos naturales.

Tabla No 6: Recursos Naturales

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB	ACTIVIDADES
Recursos naturales renovables	NR	Agrícola y Pecuario	NR1	Granjas de producción controlada, producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, hortícola, frutícolas y cultivo de flores de libre exposición.
			NR2	Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición, huertos hortícola, frutícolas y cultivos agrícolas extensivos. Almacenamiento de abonos vegetales.
			NR3	Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores), almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos.
		Forestal	NR4	Explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a actividades silvestres (viveros forestales, tala de árboles).
		Piscícola	NR5	Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.
Recursos naturales no renovables	NN	Minería	NN1	Actividad minera: extracción de minerales metálicos y no metálicos como insumos para la industria de la construcción o las artesanías (canteras).

Fuente: Municipio de Quito, Ordenanza N°0024

Elaboración: Lorena Bonilla

- ✓ Área Natural (ej. Parque Metropolitano)
- ✓ Bosques y vegetación protectora, sistemas orográfico e hídrico. (ej. Faldas del Pichincha)
- ✓ Recursos Naturales No Renovables (RNNR) (ej. Beaterio)
Recursos naturales no renovables (minería). (Ej. Mitad del Mundo)
- ✓ Recursos Naturales Renovables (RNR) (ej. Nanegalito)
Recursos naturales renovables (actividades agrícolas, pecuarias, forestales, piscícolas; (ej. Machachi)

Art. 18.- Uso comercial y de servicios.- Se refiere al suelo destinado a la implantación de locales para la realización de actividades de intercambio de

bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo.

Tabla No 7: Uso Comercial y de Servicios

USO	SIMB	TIPOLOGÍA	SIMB	ESTABLECIMIENTOS
Comercio barrial	CB	Comercio Básico	CB1	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, cafeterías, restaurantes (venta restringida de bebidas alcohólicas), confiterías, heladerías, farmacias, boticas, pequeñas ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micromercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras, alquiler de videos.
		Servicios Básicos	CB2	Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas, financieras, venta de muebles, carpinterías, tapicerías y reparación de muebles, recepción de ropa para lavado, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, de limpieza, mantenimiento, zapaterías, vulcanizadoras.
		Oficinas administrativas (1)	CB3	Oficinas privadas individuales.
		Alojamiento doméstico	CB4	Casa de huéspedes, albergues, posadas, residencias estudiantiles.
Comercio sectorial	CS	Comercios especializados	CS1	Alfombras, telas y cortinas, artesanías, antigüedades y regalos, artículos de decoración, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, artefactos y equipos de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, discos (audio y video), joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licorerías (venta en botella cerrada), mueblerías, muebles y accesorios de baño, ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, cabinas telefónicas, cafenet y similares, ferreterías medianas, comidas rápidas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA). Venta, alimentos y accesorios para mascotas.
		Servicios especializados A	CS2	Agencias de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos, salas de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Consultorios y clínicas veterinarias. Entrega de

USO	SIMB	TIPOLOGÍA	SIMB	ESTABLECIMIENTOS
				correspondencia y paquetes
		Servicios especializados B	CS3	Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, distribución al detal de GLP menores de 500 cilindros de 15 kg de gas, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión y patio de venta de vehículos livianos.
		Comercios de menor escala	CS4	Picanterías, venta de fritadas y adicionales, patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 1.000 m2 de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
		Comercio temporal	CS5	Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos.
		Oficinas administrativas en general (2)	CS6	Edificios de oficinas privadas y corporativas.
		Alojamiento 2	CS7	Hoteles, residenciales, hostales, hospederías y apart-hoteles de tiempo compartido, pensiones, mesones, servicios de albergues juveniles.
		Centros de juego	CS8	Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar sin venta de licor, ping pong, bingos, salas de bolos.
Comercio Zonal	CZ	Centros de diversión	CZ1A	Bares, billares con venta de licor, cantinas, vídeo bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas.
			CZ1B	Cafés - concierto, salones de banquetes y recepciones, salas de proyección para adultos, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuestas o premios en dinero.
		Comercio y servicios	CZ2	Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, acopio y distribución de materiales pétreos de construcción, comercialización de materiales y acabados de la construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño. Distribuidoras de gas de 500 a 3.000 cilindros de 15 kg de gas.
		Venta de vehículos y maquinaria liviana	CZ3	Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
		Almacenes y Bodegas	CZ4	Centrales de abastos, bodegas de productos (elaborados, empaquetados y embasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios. Centros de acopio de GLP. Bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.
		Centros de Comercio	CZ5	Comercios agrupados en general hasta 5.000 m2 de área útil, mercados tradicionales y centros de comercio popular, establecimientos de carga y encomiendas.
		Alojamiento 3	CZ6	Complejos hoteleros con o sin centros comerciales y de servicios.

USO	SIMB	TIPOLOGÍA	SIMB	ESTABLECIMIENTOS
Comercio de ciudad y metropolitano	CM	Alojamiento restringido (4)	CM1	Moteles, casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets.
		Venta vehículos y maquinaria pesada	CM2	Áreas de exposición y ventas de maquinaria y vehículos y maquinaria pesada.
		Talleres servicios y venta especializada	CM3	Insumos para la industria, comercio mayorista.
		Centros comerciales	CM4	Comercios agrupados en general mayores a 5.000 m2 de área útil.

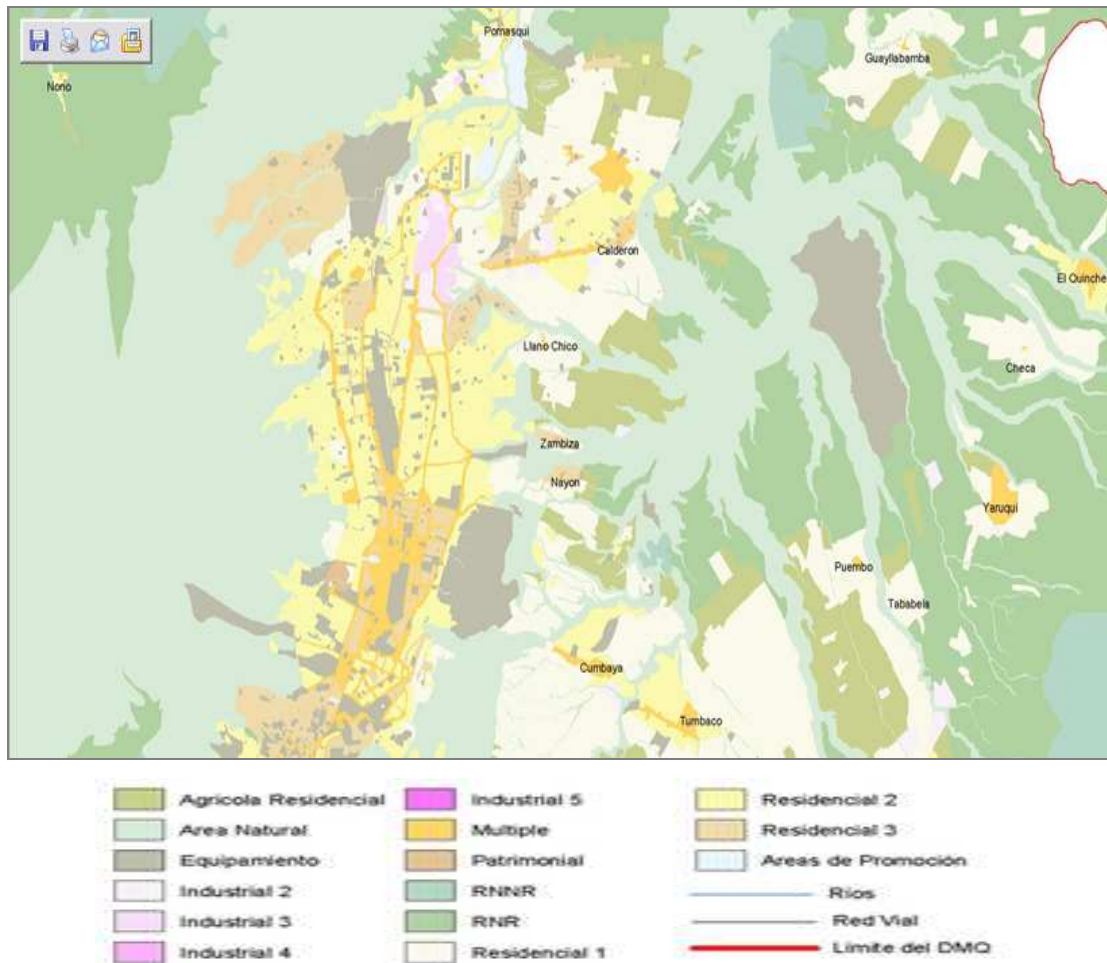
Fuente: Municipio de Quito, Ordenanza N°0024

Elaboración: Lorena Bonilla

- ✓ Áreas Comerciales (ej. El Tejar)
- ✓ Áreas de desarrollo urbanístico con un régimen normativo específico (ej. Ciudadela Quitumbe).

El siguiente mapa, muestra el uso del suelo en función de la Ordenanza descrita anteriormente:

Gráfico No 5: Mapa de Ocupación del Suelo



Fuente: Unidad de Estudios e Información Metropolitana

Elaboración: Lorena Bonilla

1.1.3 TIPOLOGÍAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

Para desarrollar una concepción de la tipología para la construcción normalizada en el Distrito Metropolitano de Quito se ha considerado la Ordenanza 0095 en el nuevo régimen del suelo en su artículo 11 contempla.

Art. 11.- Tipologías de ocupación y edificabilidad.- Se definen las siguientes tipologías:

Aisladas A: para edificaciones que observarán retiros frontal, laterales, y posterior

Gráfico No 6: Construcción Aislada

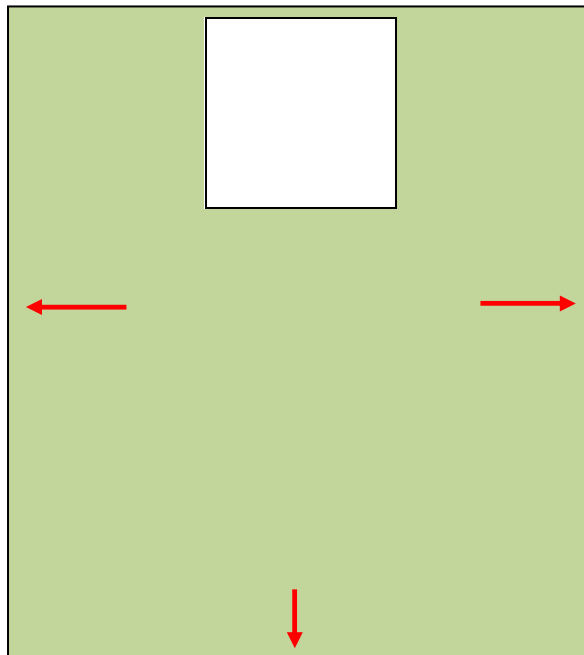


Fuente: www.unal.edu.co/idea/proyectos/histamb2/imagenes

Elaboración: Lorena Bonilla

Paredada B: para edificaciones que observarán retiros frontal, lateral, y posterior

Gráfico No 7: Construcción Pareada



Fuente: www.epecasa.com/img/fotosinm/35851_02.jpg

Elaboración: Lorena Bonilla

Continua C: para edificaciones que observarán retiro frontal y posterior.

Gráfico No 8: Construcción Continua



Fuente: <http://www.villasprincesa.com/plano%20villa%20coralina>

Elaboración: Lorena Bonilla

Continua D: para edificaciones que observarán solamente retiro posterior (línea de fábrica).

Gráfico No 9: Construcción Continua (Línea de Fábrica)



Fuente: <http://www.villasprincesa.com/plano%20villa%20coralina>

Elaboración: Lorena Bonilla

Continua H: para edificaciones ubicadas en zonas históricas de Guangopolo, Conocoto, Alangasí, La Merced, Amaguaña y Pintag.

Concertada ZC: para proyectos especiales a ser desarrollados en forma concertada con la Municipalidad

Especial ZH: para proyectos a desarrollarse en los núcleos históricos de las cabeceras parroquiales

1.1.4 CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICACIONES.

“En el Ecuador, debido a que el crecimiento acelerado de la población urbana ha causado grandes desequilibrios entre la oferta y la demanda de la vivienda así como de los servicios básicos, especialmente en las grandes y medianas ciudades, se evidencia un déficit habitacional estimado de 1.2 millones de viviendas; 500.000 en el sector urbano y 700.000 en el rural”³.

Esto permite generar grandes expectativas para el sector inmobiliario aplicando herramientas innovadoras adoptadas de las experiencias de otros países como Chile en la que se ha obtenido buenos resultados.

Chile es uno de los países con mayor desarrollo e innovación en el sur del continente y más cercano a la realidad ecuatoriana, la estrategia generada es la creación de un bono de arrendamiento; que consiste en que parte del arriendo paga el Estado y la otra parte el beneficiario directo lo que genera mayor acceso a cubrir el déficit habitacional mencionado anteriormente.

Uno de los mecanismos aplicado como instrumento crediticio es: el leasing habitacional, que convierte a los arrendatarios en futuros propietarios de los inmuebles que arriendan mediante un contrato de arrendamiento y un compromiso de compra venta.

³ LINKS DE INTERNET: <http://www.bce.fin.ec/frame.php?CNT=ARB0000955>

El leasing habitacional no es más que un sistema de financiamiento de viviendas, mediante el cual el interesado puede tener rápidamente y en forma más barata su casa propia, pues se exige sólo desde un 5% de base.

“El Arrendamiento Financiero o Contrato de Leasing (de alquiler con derecho de compra) es un contrato mediante el cual, el arrendador traspasa el derecho a usar un bien a cambio del pago de rentas de arrendamiento durante un plazo determinado al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado pagando un precio determinado, devolverlo o renovar el contrato.

En efecto, vencido el término del contrato, el arrendatario tiene la facultad de adquirir el bien a un precio determinado, que se denomina residual, pues su cálculo viene dado por la diferencia entre el precio originario pagado por el arrendador (más los intereses y gastos) y las cantidades abonadas por el arrendatario al arrendador. Si el arrendatario no ejerce la opción de adquirir el bien, deberá devolverla al arrendador, salvo que el contrato se prorrogue”.⁴

Este mecanismo, permite obtener la vivienda sin tener que esperar años de ahorro o perder su arriendo en una casa que nunca será propiedad del interesado.

Esto debido al alto índice de arrendamiento en el país como lo ilustra el siguiente cuadro:

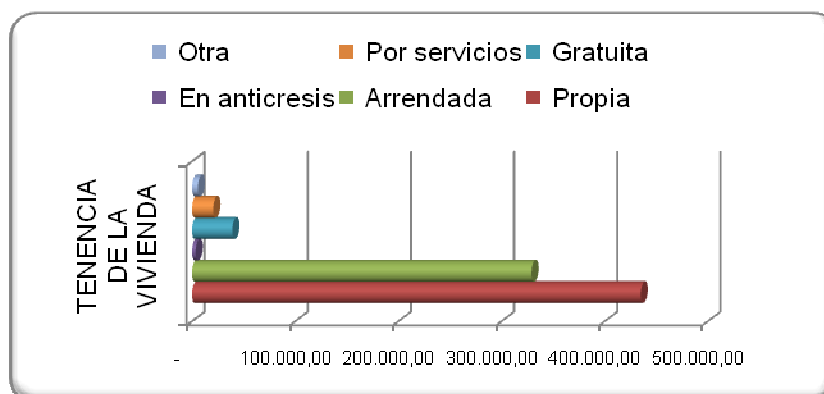
Tabla No 8: Tenencia de Vivienda

TENENCIA DE LA VIVIENDA	PEA
Propia	434,894.00
Arrendada	329,074.00
En anticresis	3,540.00
Gratuita	39,078.00
Por servicios	20,548.00
Otra	5,543.00
Total	832,677.00

Fuente: INEC año 2006

Elaboración: Lorena Bonilla

⁴ LINKS DE INTERNET: http://www.utpl.edu.ec/ecc/wiki/index.php/Renting_Informático

Gráfico No 10: Tenencia de la Vivienda

Fuente: INEC, año 2006

Elaboración: Lorena Bonilla

1.1.5 ANÁLISIS DE DISTRIBUCIÓN POBLACIONAL EN PICHINCHA

La distribución poblacional de la Provincia de Pichincha es sin lugar a duda una distribución concéntrica, principalmente por el poco desarrollo de las localidades periféricas al Distrito Metropolitano de Quito.

“El examen de los tipos de empleo de la población urbana y rural de la región expone una situación semejante.

En general, la economía de Quito está dominada por el sector terciario, con un 37% de la población total del Distrito Metropolitano empleada en servicios, seguida por un 18.4% en la actividad comercial. El 17% de la población total trabaja en manufactura e industria. Sin embargo, ciertas áreas dentro de la región metropolitana tienden hacia la concentración de actividades económicas específicas. Las regiones suburbanas más lejanas, tanto al Este (área de Oyambaro) como al Oeste (área del Ungüi) contienen la mayor concentración de población vinculada al sector agrícola primario.

Los distritos urbanos central-norte y central-sur de Quito (áreas de Urinsaya y Yavirac), así como los valles suburbanos al Noreste y Sureste (áreas de Carapungo y Los Chillos) contienen una mayoría de población vinculada al sector industrial. Desgraciadamente, no existen datos para medir los tipos y velocidades

de cambio en los usos económicos del suelo urbano o en los tipos de empleo en la zona de transición urbano-rural de Quito a lo largo del tiempo⁵.

En el siguiente cuadro se presenta una distribución cantonal en cuanto a la población de la Provincia de Pichincha.

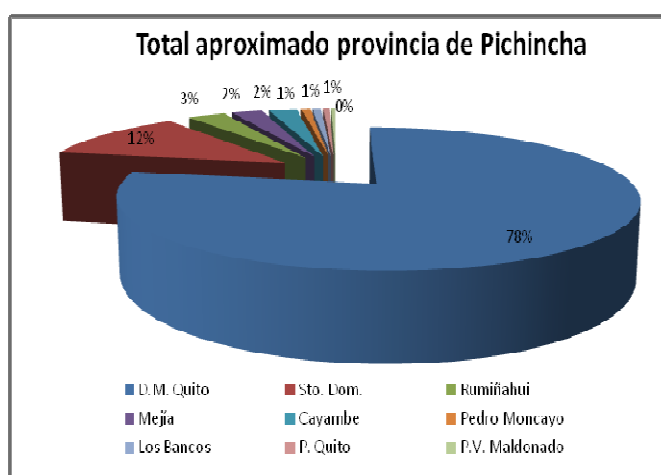
Tabla No 9: Distribución Poblacional Año 2001

Total aproximado Provincia de Pichincha		
CANTÓN	Número de habitantes	% del total provincial
D.M. Quito	1'920.489	77.87%
Sto. Domingo.	296.882	12.04%
Rumiñahui	74.397	3.02%
Mejía	60.660	2.46%
Cayambe	56.429	2.29%
P. Moncayo.	17.694	0.72%
Los Bancos	17.614	0.71%
Puerto Quito	14.138	0.57%
P.V. Maldonado	7.943	0.32%
PICHINCHA	2'466.246	100%

Fuente: www.pichincha.gov.ec

Elaboración: Lorena Bonilla

Gráfico No 11: Distribución Poblacional de Pichincha



Fuente: www.pichincha.gov.ec

Elaboración: Lorena Bonilla

⁵ LINKS DE INTERNET: http://www4.quito.gov.ec/mapas/indicadores/proyeccion_zonal.htm

La tabla y el gráfico mostrados anteriormente, reflejan una clara concentración de la población en el Distrito Metropolitano de Quito principalmente por la falta de plazas de empleo y desarrollo en los lugares aledaños.

1.1.6 ANÁLISIS DE DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR FAMILIA

Es importante analizar la distribución de las viviendas en la Provincia de Pichincha que permita generar una perspectiva de demanda para los fines que persigue el presente proyecto; a continuación se presenta una distribución de viviendas por familia en función de la población económicamente activa.

Tabla No 10: Distribución de Viviendas por Familia

TENENCIA DE LA VIVIENDA	PEA	No DE FAMILIAS PROMEDIO DE 4 MIEMBROS	%
Propia	434,894.00	108,723.50	52.23%
Arrendada	329,074.00	82,268.50	39.52%
En anticresis	3,540.00	885.00	0.43%
Gratuita	39,078.00	9,769.50	4.69%
Por servicios	20,548.00	5,137.00	2.47%
Otra	5,543.00	1,385.75	0.67%
Total	832,677.00	208,169.25	100.00%

Fuente: Cepal / Celade 2002 - 2006

Elaboración: Lorena Bonilla

Como se puede apreciar en el cuadro anterior, el 52% mantiene una vivienda propia en la Provincia de Pichincha, en tanto que el 48% accede a otro tipo de tenencia en la vivienda. Lo que genera una amplia expectativa para el mercado inmobiliario.

1.1.7 VENTA DE VIVIENDAS Y DEPARTAMENTOS

La adquisición de una vivienda generalmente se lo realiza a través de crédito otorgado por diversas entidades financieras del país, pues se hace necesario el obtener un préstamo para financiar el monto del bien inmueble que luego representará una alta plusvalía para su comprador.

“El comportamiento de los créditos totales para vivienda del año 2001 al 2006, según reportes de la Superintendencia de Bancos, muestra un importante crecimiento en el monto total colocado en el mercado. En ese período crecieron los créditos en 2,53 veces, es decir de \$263 millones en 2001 pasaron a \$665 millones en 2006. Aunque el número de operaciones disminuyó en ese espacio, los montos promedios por operación aumentaron de \$8.430 a \$22.641, lo cual corresponde a una mayor capacidad para adquirir viviendas.”⁶

La siguiente tabla muestra la fluctuación de operaciones así como los montos ejecutados por el sistema financiero en cuanto a los créditos para vivienda.

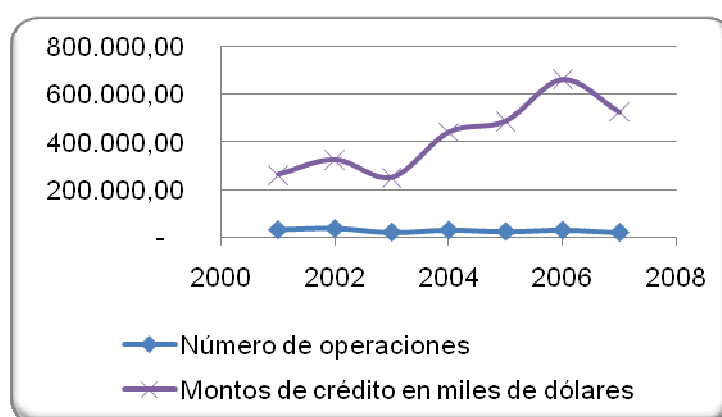
Tabla No 11: Operaciones y Montos

AÑO	Número de operaciones	Montos de crédito en vivienda (USD)
2001	31,247.00	263,177,635.00
2002	36,217.00	325,010,651.00
2003	20,577.00	250,868,358.00
2004	29,794.00	442,075,371.00
2005	23,634.00	488,817,594.00
2006	29,354.00	664,602,736.00
2007	20,131.00	526,517,654.00

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

Elaboración: Lorena Bonilla

Gráfico No 12: Venta de Viviendas y Departamentos



Fuente: <http://ernestogamboa.com>

Elaboración: Lorena Bonilla

⁶ LINKS DE INTERNET: <http://ernestogamboa.com/tendenciasseptiembre07.pdf>

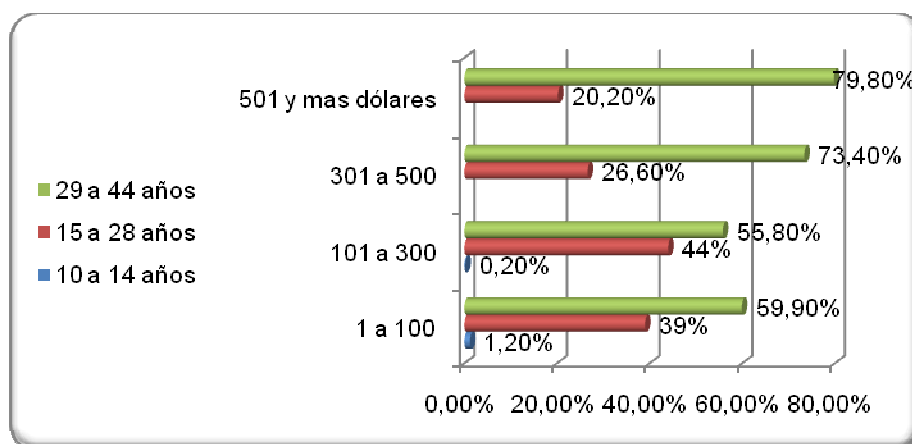
1.1.8 ANÁLISIS DE REMUNERACIONES POR EDADES

La remuneración es el pago que percibe una persona en forma periódica a cambio del trabajo sea este físico o intelectual que realice; en el Ecuador la remuneración primaria promedio según el Banco Central del Ecuador y el INEC fluctúa entre 1 a 300 dólares, que en su mayoría perciben los hogares ecuatorianos.

“Ingreso monetario y/o en especies recibido por una persona en su condición de asalariado; ingreso de una empresa no constituida en sociedad de capital y administrada por su(s) dueño(s); y honorario o ganancia del trabajador por cuenta propia”⁷.

El siguiente gráfico ilustra de mejor manera la percepción de las remuneraciones por rango de edades.

Gráfico No 11: Remuneraciones por Rango de Edad



Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: Lorena Bonilla

Como se puede apreciar en el gráfico las remuneraciones más altas perciben de 29 a 44 años quienes se encuentran en la posibilidad de acceder a adquisiciones inmobiliarias.

⁷ LINKS DE INTERNET: <http://www.bce.fin.ec/frame.php?CNT=ARB0000899>

1.2 DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO

Se puede determinar como el mecanismo por medio del cual una organización define en forma general la guía o ruta a encaminarse en busca de alcanzar un objetivo común.

“Por estrategia para la administración básicamente se entiende la adaptación de los recursos y habilidades de la organización al entorno cambiante, aprovechando oportunidades y evaluando riesgos en función de objetivos y metas. Recurrimos a la estrategia en situaciones inciertas, no estructuradas, no controlables, es decir en aquellas situaciones donde hay otro bando cuyo comportamiento no podemos pronosticar.”⁸.

Gráfico No 14: Diagnóstico de la Situación Actual



Fuente: *es.geocities.com*

Elaboración: *Lorena Bonilla*

Los gráficos anteriores permiten de una forma simplificada expresar el análisis de una planificación estratégica así como los factores que intervienen en la determinación de ésta.

- ✓ **Elementos Externos;** factores que rodean a la organización y tienen efectos sobre esta.

⁸ LINKS DE INTERNET: www.gestiopolis.com/recursos/experto/catsexp/pagans/ger/43/estrategia.htm

- ✓ **Elementos Internos;** factores propios de la organización.
- ✓ **Base de Datos;** instrumentos de análisis.
- ✓ **Análisis del Entorno;** determinación de oportunidades y amenazas.
- ✓ **Análisis de la Organización;** determinación de fortalezas y debilidades.
- ✓ **Visión de Futuro;** estructurar lo que pretende alcanzar.
- ✓ **Misión;** razón de existir de la organización.
- ✓ **Objetivos;** pretensiones a alcanzar la organización.
- ✓ **Estrategias;** herramientas para alcanzar lo planteado.

1.2.1 LAS CINCO FUERZAS DE MICHEL PORTER

Gráfico No 15: Cinco Fuerzas de Michel Porter



Fuente: <http://es.wikipedia.or>

Elaboración: Lorena Bonilla

En función de lo descrito en el gráfico anterior se va a proceder a realizar un análisis del mercado inmobiliario.

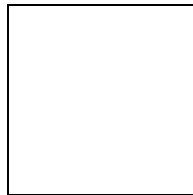
- ✓ **Rivalidad entre los competidores existentes:** En cuanto a este aspecto se puede mencionar que existe una gran cantidad de inmobiliarias en el mercado local pero la demanda de inmuebles es alta.
- ✓ **Amenaza de productos o servicios sustitutos:** En el sector inmobiliario existe una amplia gama de productos sustitutos, sin embargo las oportunidades de adquirir vivienda se van expandiendo.

- ✓ **Poder de negociación de los clientes:** El poder de negociación de los clientes es bajo puesto que las condiciones son fijadas por las constructoras, excepto en el caso en que se incrementa el nivel de capacidad de compra.
- ✓ **Amenaza de nuevos competidores:** Los nuevos competidores siempre estarán presentes, puesto que la demanda inmobiliaria crece cada día conforme crece la población.
- ✓ **Poder de negociación de los proveedores:** Existe una organización por parte de los proveedores, pero con un amplio mercado no es estable el poder de negociación de los mismos, sin embargo es un punto a tener en cuenta.

Tomando en cuenta las fuerzas de Porter detalladas, se plantean a continuación los siguientes escenarios y las acciones para enfrentarlos:

- ESCENARIO 1: Incremento de más del 2,5% de inflación anual
 - Estrategias contingentes:
 - Replanteamiento de las proyecciones financieras a la tasa de inflación vigente
 - Análisis de precio para poder cubrir los costos en función de las acciones que tome la competencia.
- ESCENARIO 2: Incremento de la tasa de interés para financiamiento
 - Estrategias contingentes:
 - Presentación del proyecto en la CFN (Corporación Financiera Nacional).
 - Financiamiento a través del mercado de valores.
- ESCENARIO 3: Incremento de la competencia en un mayor nivel que el promedio esperado de la industria
 - Estrategias contingentes:
 - Establecer una diversificación de las líneas de productos que ofrece la empresa.
 - Creación de alianzas estratégicas para crear un conjunto de organizaciones más fuertes.

- ESCENARIO 4: Falta de apoyo técnico en la logística de abastecimiento y operación de la construcción.
 - Estrategias contingentes:
 - Integración en la cadena de abastecimiento.
 - Creación de talleres de carpintería, plomería y electricidad asociados a la empresa constructora, que permitan tener una mayor capacidad de respuesta.



1.2.2 ANÁLISIS EXTERNO

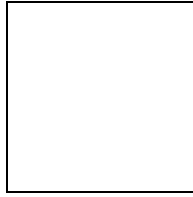
Permiten identificar los factores fuera del alcance de la manipulación de la organización, sin embargo, pueden reflejar sus efectos causando una recesión en sus actividades cotidianas, con influencia directa en la productividad sea ésta a corto o largo plazo.

1.2.2.1 Macroambiente

El macroambiente o macroentorno permite determinar de manera general los aspectos externos de la empresa, constituyéndose en todos los elementos externos a una organización que resultan relevantes para su operación, incluso elementos de acción directa e indirecta.

Se puede identificar los siguientes factores más relevantes.

Gráfico No 16: Factores del Macroambiente



Fuente: Investigación propia

Elaboración: Lorena Bonilla

a) Factor económico

Hace referencia al poder adquisitivo, el nivel de ingresos, precios, ahorros y políticas fiscales y tributarias.

Los siguientes aspectos económicos son los más relevantes para el caso de investigación:

- ✓ Inflación
- ✓ Tasas de interés
- ✓ Precios y salarios
- ✓ Índice de confianza empresarial global
- ✓ Variación del personal ocupado en el sector de la construcción
- ✓ Precios de Insumos

1. La inflación

Es un indicador macroeconómico que mide el poder adquisitivo de una sociedad.

“En economía, la inflación es el aumento sostenido y generalizado del nivel de precio de bienes y servicios, medido frente a un poder adquisitivo estable”⁹.

Sin duda este factor tiene una repercusión directa en la construcción y adquisición de vivienda, puesto que por tratarse de montos elevados una variación mínima genera un alto impacto y deterioro del poder adquisitivo en el mercado inmobiliario.

La inflación fluctuante del país en los dos años anteriores se ilustra en el siguiente cuadro.

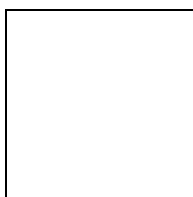
⁹ LINKS DE INTERNET: <http://es.wikipedia.org/wiki/Inflaci%C3%B3n>

Tabla No 12: Inflación Mensual

FECHA	VALOR
Febrero-29-2008	0.94%
Enero-31-2008	1.14%
Diciembre-31-2007	0.57%
Noviembre-30-2007	0.50%
Octubre-31-2007	0.13%
Septiembre-30-2007	0.71%
Agosto-31-2007	0.07%
Julio-31-2007	0.42%
Junio-30-2007	0.39%
Mayo-31-2007	0.03%
Abril-30-2007	-0.01%
Marzo-31-2007	0.10%
Febrero-28-2007	0.07%
Enero-31-2007	0.30%
Diciembre-31-2006	-0.03%

Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: Lorena Bonilla

Gráfico No 17: Inflación Mensual

Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: Lorena Bonilla

Como lo muestran los datos mencionados anteriormente, la inflación ha sufrido variaciones con tendencia a la baja.

Oportunidad

- ✓ Estabilidad en la oferta y demanda del mercado inmobiliario.
- ✓ Crecimiento y desarrollo de la empresa en el mercado.

2. Tasas de interés

Las tasas de interés son los porcentajes que se cobran por el uso del dinero; generadas principalmente por las instituciones financieras, existen a aplicarse dos

tipos de tasas: una denominada activa y otra llamada pasiva, la primera a aplicarse por crédito y la segunda a la inversión.

Como lo demuestra el siguiente cuadro:

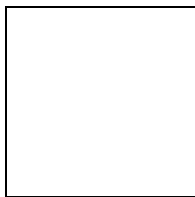
Tabla No 13: Tasas de Interés Mensual

FECHA	Tasa Activa	Tasa Pasiva
Febrero-06-2008	10.50%	5.97%
Enero-02-2008	10.74%	5.91%
Diciembre-10-2007	10.72%	5.64%
Noviembre-30-2007	10.55%	5.79%
Octubre-31-2007	10.70%	5.79%
Septiembre-30-2007	10.82%	5.63%
Agosto-05-2007	10.92%	5.61%
Julio-15-2007	10.61%	5.02%
Junio-17-2007	9.87%	5.12%
Mayo-13-2007	10.26%	5.08%
Abril-15-2007	10.11%	5.54%

Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: Lorena Bonilla

Gráfico No 18: Tasas de Interés



Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: Lorena Bonilla

Los datos ilustrados anteriormente establecen una clara diferenciación entre las tasas activa y pasiva lo que permite determinar el uso del dinero.

Oportunidad

- ✓ Acceso a créditos hipotecarios
- ✓ Las tasas de interés muestran una tendencia a reducirse

Amenazas

- ✓ Las tasas de interés pasivas muestran una tendencia a la baja, lo que no permite incentivar al ahorro.

3. Precios y salarios

Los precios y salarios permiten identificar el valor real que las personas perciben mensualmente bajo las leyes establecidas por el Estado.

Tabla No 14: Inflación vs. Salarios

		Inflación	Dic-07	Ene-08
<input type="checkbox"/> Mensual	Anual		3.32%	4.19%
	Acumulada			3.3%

Mensual	0.57%	1.14%
----------------	-------	-------

Salarios (USD) Salario mínimo vital nominal

Salario unificado nominal	339.17	200
----------------------------------	--------	-----

Salario Real (b)	180.33	209.62
-------------------------	--------	--------

Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: Lorena Bonilla

Al analizar estos datos con relación a la inflación del último mes del año 2001, se puede identificar el (IPC), Índice de Precios al Consumidor y el Salario Mínimo Vital promedio que ha incrementado en los últimos tiempos, obteniendo un salario real mayor en lo que va del año.

Oportunidad

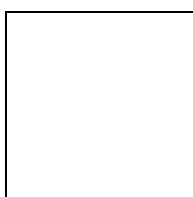
- ✓ Mayor capacidad adquisitiva
- ✓ Incremento de la demanda.

4. Índice de Confianza Empresarial Global

A través de la información recabada a 800 empresas, que representan a cuatro sectores productivos (comercio, construcción, industria y servicios), en enero el Índice de Confianza Empresarial (ICE) registró una caída de 20.1 puntos, con lo cual se cambia la tendencia del mes anterior que creció en 12.9 puntos.

Este indicador actualmente se sitúa en un valor de 185.20 puntos.

Gráfico No 19: ICE Agregado

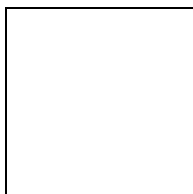


Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: Lorena Bonilla

Al analizar el comportamiento del Índice de Confianza Empresarial (ICE), se encuentra que dos de los cuatro sectores reportaron crecimiento en el mes de enero: Construcción (8.6 puntos), y Servicios (22.8 puntos). Sin embargo los ICE del sector industrial y comercial en 29.5 y 28.1 puntos, respectivamente como resultado de la menor actividad de estos sectores luego de la época de navidad y año nuevo.

Gráfico No 20: ICE Construcción



Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: Lorena Bonilla

El crecimiento registrado del sector de la construcción desprende una mayor confianza de los empresarios del sector en dos meses consecutivos.

Este crecimiento se debería a un incremento de la demanda y en consecuencia de un mayor valor de ventas en este sector, con relación a meses anteriores.

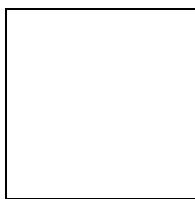
Oportunidad

- ✓ Crecimiento de la confianza empresarial para el sector de la construcción.
- ✓ Incremento de la demanda.

5. Variación del personal ocupado en el sector de la construcción

El mes de Enero presentó una disminución del personal ocupado. Esta variación negativa fue de 2.5% con relación al mes anterior, continuando la tendencia de los últimos meses.

Gráfico No 21: Variación del Personal Ocupado



Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: Lorena Bonilla

Los empresarios del sector de la construcción esperan que la demanda laboral para el mes de febrero crezca 8.5%, con lo que se prevé un cambio de tendencia del empleo en este sector.

Oportunidad

- ✓ Perspectivas de crecimiento para la demanda laboral en el sector de la construcción.
- ✓ Crecimiento del sector inmobiliario en la economía.

6. Precios de Insumos

Los precios de los materiales de construcción muestran un crecimiento en el mes de enero, cambiando la tendencia del mes anterior. Los empresarios encuestados del sector de la construcción manifiestan que esta variable creció en 2.0%, nivel superior al nivel de la inflación general que fue del 1.14%.



Gráfico No 22: Precio Promedio de los Materiales

Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: Lorena Bonilla

Las perspectivas para el mes de Febrero tampoco son alentadoras, pues se espera que continúe incrementándose el precio de los insumos, en un 1.0% respecto al mes anterior.

Amenaza

- ✓ Incremento del precio de los insumos.
- ✓ Existen problemas de proveeduría en los principales materiales de construcción.
- ✓ Los precios del hierro sufren fluctuaciones importantes por la demanda internacional.
- ✓ No existen instituciones calificadas que certifiquen calidad en los materiales y procesos constructivos.


b) Factor tecnológico

Este factor es sin duda uno de los más dinámicos de los factores externos pues su ritmo de cambio es muy acelerado y costoso pero incrementa la productividad en todas las áreas.

1. Adelantos y aplicaciones

En el sector de la construcción se ha optado por acelerar el proceso de producción, por lo tanto se ha diseñado nueva tecnología.

Hormigón

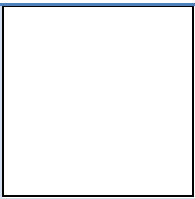
Maquinaria	Nombre	Utilización
	Acanaladora de pared	Rozadoras para realizar instalaciones eléctricas y acabados de paredes
	Alisadora	Tipo Helicóptero para mayor cobertura en el alisado de pisos
	Autohormigonera	Facilita la producción de hormigón en obra.
		Rapidez, facilidad y economía

	Concreteiras Autocargables	al momento de producir hormigón
--	-------------------------------	------------------------------------

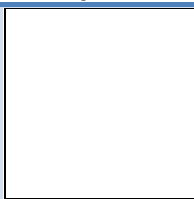
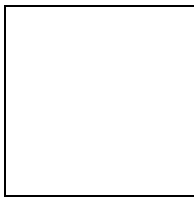
Compactación

Maquinaria	Nombre	Utilización
------------	--------	-------------

--	--	--

Compactadoras		R
Planchas		o
	Vibroapisonadores	Diseñados para la compactación de suelos cohesivos, mixtos y granulares en áreas confinadas

Encofrados

Maquinaria	Nombre	Utilización
	Mordaza Rapid	Mordazas que trabajando en pareja sujetan las paredes del encofrado
	Para Muros	De alta resistencia a la presión y al desgaste.

Para el sector de la construcción es indispensable trabajar con la maquinaria o herramientas ya mencionadas, la empresa puede disponer de esta tecnología por compra directa o por alquiler, pues existen varias compañías que se dedican al alquiler de dicha maquinaria o herramienta.

2. Tecnología Inmobiliaria

Facilitan los canales de comunicación entre la inmobiliaria y el cliente debido a que permiten estar informados con respecto a todos los productos y servicios que ofrece la empresa inmobiliaria así como todas las posibilidades para financiar y comercializar un bien inmueble.

Catalogo virtual

“Es una poderosa herramienta que permite demostrar los productos o servicios que oferta una empresa a través de Internet.

Son una forma de presentar información con una completa tienda virtual de manejo sencillo y con todas las prestaciones que el comercio en línea puede necesitar”¹⁰.

Gráfico No 23: Modelo de Catálogo Virtual



Fuente: www.suportalinmobiliario.com

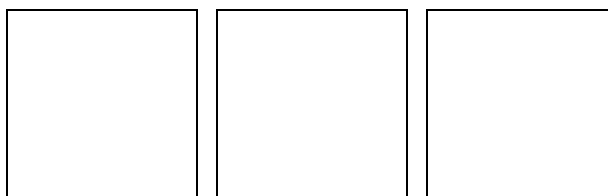
Elaboración: Lorena Bonilla

Esta herramienta permite una acogida masiva y de fácil acceso además de un manejo sencillo para la oferta y demanda de bienes raíces.

Tecnología tridimensional en la Web

La tecnología tridimensional ayuda a identificar el deseo o necesidad que tiene el cliente por un bien inmueble, permitiendo visualizar gráficamente el tamaño, modelo, tendencias, etc.; del bien deseado.

Gráfico No 24: Ejemplo de Tecnología Tridimensional



Elaboración: Lorena Bonilla

Se podrá visualizar y probar las ideas de renovación y de diseño de una casa en gráficos 3D.

Oportunidades

¹⁰LINKS DE INTERNET: <http://es.wikipedia.org/wiki/Inflaci%C3%B3n>

- ✓ Facilidad de comercialización de bienes raíces.
- ✓ Desarrollo de una comunicación directa con el interesado.
- ✓ Utiliza las tecnologías gráficas más avanzadas para crear un modelo foto realista en 3D de la casa.

Amenaza

- ✓ Poca percepción directa de bienes raíces.
- ✓ Falta de objetividad para llegar al cliente final.

c) Factor Político - Legal

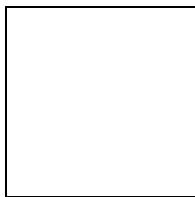
El factor político-legal permite el análisis integrado por las leyes, agencias gubernamentales y grupos de presión que influyen en varias organizaciones e individuos en la sociedad cortando su libertad de acción.

La importancia de este factor es analizar y determinar la situación política actual del país y las leyes que rigen para establecer una compañía, ya que de esta depende el desarrollo de diversos proyectos y la inversión del capital.

1. Aprobación y Desaprobación Presidencial

El mandatario mantiene el récord de aprobación en todo el período democrático iniciado en 1979, ya que ningún presidente superó el 45% de aprobación después de un año de gestión.

Gráfico No 25: Aprobación y Desaprobación Presidencial



Fuente: CEDATOS

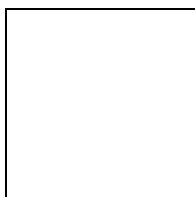
Elaboración: Lorena Bonilla

Desde noviembre de 2007 la aprobación al mandatario entró en una tendencia a la baja, con registros del 64% al 23 de diciembre y del 57% al 14 de enero de 2008. Esto se ha dado por la confrontación política, dirigida por el propio Presidente quien, desde su programa radial fustigó a todos a quienes no concordaban con su plan de “revolución ciudadana”.

2. Credibilidad del Presidente

La credibilidad inicial en enero de 2007 fue del 68%, con alzas y bajas a lo largo del año, 74% en abril, 54% en agosto, una recuperación al 66% en octubre, posterior a la elección de assembleístas y un quiebre a la baja con 55% en diciembre 23 y del 48% al 14 de enero de 2008, indicador con el que cierra su primer año de gobierno.

Gráfico No 26: Índice de Credibilidad Presidencial



Fuente: CEDATOS

Elaboración: Lorena Bonilla

Como se puede analizar en el gráfico la credibilidad siguió igual tendencia que la aprobación debido a los mismos problemas, pero aún así la confianza y la estabilidad que se ha generado ayudan a mejorar la reputación de un país “ingobernable” para demostrar todo lo contrario.

Oportunidades

- ✓ Estabilidad política.
- ✓ Nuevas inversiones dentro del país por capital extranjero.
- ✓ Porcentaje aceptable de credibilidad y aprobación política.
- ✓ Existencia de subsidio para la construcción de vivienda.
- ✓ El gobierno cuenta cada vez con más recursos para la obra pública.

Amenazas

- ✓ Pérdida de credibilidad y aprobación.
- ✓ Los conflictos políticos pueden generar una desintegración política y popular.
- ✓ Ausencia de políticas de apoyo para la vivienda por parte del gobierno.
- ✓ El riesgo país muestra tendencias a mantenerse en niveles altos.

3. Organismos Gubernamentales

Los organismos gubernamentales son instituciones que permiten la regulación de la normativa vigente en un determinado país.

A continuación se presentan los principales organismos de relación gubernamental y dentro de estos los organismos relacionados con la actividad inmobiliaria en el Ecuador:

Superintendencia de Compañías

La Superintendencia de compañías exige la formación y funcionamiento de compañías no contrarias al orden público o a las leyes mercantiles, se encarga del control supervisión y apoyo al sector empresarial, así como también el fortalecimiento de la actividad societaria propiciando un desarrollo económico y productivo.

Servicio de Rentas Internas

El Servicio de Rentas Internas o SRI, es un organismo fiscal que se encarga de recaudar los impuestos y realizar una operación descentralizada de todas las actividades de la administración tributaria del país, pero con un sentido uniforme, informando constantemente sobre los procesos que se llevan a cabo, con fines de evaluación y ajuste.

Cámara de la Construcción de Quito

El objeto de las Cámaras es dar servicio a las empresas y fomentar el desarrollo económico de su demarcación, siendo entidades consultivas de la administración.

La afiliación a la Cámara de Construcción trae beneficios como:

- ✓ **INSTITUCIONAL:** Defensa gremial, afiliaciones y actualización de información, atención de reclamos y sugerencias, emisión de certificados de afiliación, información y servicios, mediación y arbitraje (CENAMACO), capacitación en el Centro de Estudios y Desarrollo de la Construcción (CEDECON)
- ✓ **ASESORÍAS:** Técnica, jurídica, comunicación social, proyectos.
- ✓ **MANUALES:** Costos en la Construcción, Instalaciones Sanitarias, Mallas, Electrosoldadas, Encofrados, Refuerzo Preformado, Análisis de Precios Unitarios Referenciales - Viales, Ambientales, Parques y Jardines; Manual Legal del Constructor, etc.
- ✓ **EVENTOS INSTITUCIONALES:** Feria Internacional Quito Construcción, Feria Internacional de Vivienda Mi Casa en Ecuador, jornadas deportivas, eventos de aniversario, eventos culturales, sociales, académicos, etc.

Superintendencia de Bancos y Seguros

La Superintendencia de Bancos y Seguros se encarga de proteger los intereses del público y la confianza en las instituciones financieras y de seguros así como del establecimiento de la solvencia y estabilidad de este sistema en el país.

Impulsa el desarrollo del sector financiero y de seguros en un contexto de libertad de mercado y de amplia competencia.

Oportunidad

- ✓ Desarrollo inmobiliario en función del cumplimiento normativo.
- ✓ La Superintendencia de compañías apoya el desarrollo del sector productivo.
- ✓ El SRI exige la correcta declaración de impuestos para evitar la evasión y la elusión tributaria en el país.
- ✓ Grandes beneficios al afiliarse a la Cámara de Construcción.
- ✓ Mayor confiabilidad en las Instituciones Financieras.
- ✓ Seguridad al depositar el dinero en las Instituciones Financieras.
- ✓ Las barreras de entrada al sector inmobiliario son altas (gubernamentales).

Amenaza

- ✓ Crisis política por la determinación de la nueva constituyente.
- ✓ Costos altos para afiliarse a la Cámara de Construcción.
- ✓ El sector inmobiliario será afectado por la reforma tributaria.
- ✓ Existe corrupción en los organismos públicos que encarecen los procesos de construcción.
- ✓ No existen líneas de crédito en el sistema financiero privado para la vivienda.
- ✓ El financiamiento para las empresas inmobiliarias y de construcción es caro.
- ✓ No existe seguridad jurídica.

- ✓ Existe evasión y elusión tributaria en las empresas inmobiliarias y de la construcción.
- ✓ El sistema financiero es oligopólico, gran poder de la Banca.

d) Factor ambiental

Este factor permite determinar el impacto y la vulnerabilidad aplicado a los distintos proyectos inmobiliarios, evaluando afectaciones aledañas al desarrollo inmobiliario.

“Comprende los recursos naturales con los que cuenta un país y la preocupación porque las actividades industriales de las naciones no dañen irreparablemente el entorno; ya que la insuficiencia de recursos naturales disminuye el crecimiento económico”¹¹.

Oportunidad

- ✓ Destacarse por dar cumplimiento a la normativa de conservación del entorno.
- ✓ La conciencia ambiental de la población es cada vez mayor.

Amenaza

- ✓ Largos trámites a permisos para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios

e) Factor social

Los que afectan el modo de vivir de la gente, incluso sus valores (educación, salud, empleo, seguridad, creencias, cultura).¹²

¹¹LIKS DE INTERNET: <http://alan-carrasco-ccmk27.nireblog.com/post/2007/08/24/el-macroambiente-y-microambiente-de-las-organizaciones>

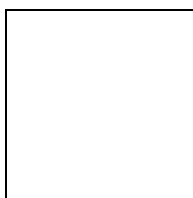
¹² SERNA, Humberto, Gerencia Estratégica, Ed. 3r, Quinta Edición, Bogotá 1997, Pág. 139

Las variables sociales que mayor incidencia tienen en la empresa y que se analizarán para sacar conclusiones positivas y negativas son las siguientes:

1. Desempleo

Al cierre del año 2007, la tasa de desempleo urbana promedio de las tres ciudades de Quito, Guayaquil y Cuenca, disminuyó por segundo año consecutivo al pasar de 10.7% registrado durante el año 2005 a 10.1% durante el 2006. El comportamiento cíclico de la desocupación a lo largo del año fue similar a lo ocurrido durante el año 2005.

Desempleo



Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: Lorena Bonilla

Vale destacar la tendencia decreciente a partir de septiembre (10.4%) debido a la mayor demanda laboral característica de las festividades de fin de año, que permitió terminar el año con una tasa de desempleo de 9.0%, la más baja desde enero de 2003.

2. Migración

La migración ecuatoriana de fines de los noventa marca cambios importantes en la tradición migratoria del país y sus consecuencias son muy grandes, no sólo en la economía y cultura de las familias afectadas y sus comunidades, sino en todo el país. Su comprensión objetiva e integral ayudará no sólo a Ecuador sino a los países con quienes ha tejido sus lazos de trabajo y de vida, a tratar más objetiva y efectivamente el tema migratorio y a pensar mejor en sus opciones de política.

Según estadísticas del Banco Central, 2.4 millones de ecuatorianos trabajan en el extranjero. De lo que se sabe, según la Dirección Nacional de Migración, el 25%

de los viajeros legales no han retornado al Ecuador en el lapso entre 1998 y el 2000. Y, entre éstos dos años el saldo de los individuos que se quedan incrementa paulatinamente año tras año.

El flujo de remesas de trabajadores que ingreso al país el cuarto trimestre de 2007, sumó USD 825.6 millones, cifra que significo un incremento del 3.0% con respecto al flujo registrado en el mismo periodo de 2006 (USD 801.4 millones) y 1.4% con relación al tercer trimestre de 2007 (USD 814.5 millones).

Oportunidad:

- ✓ La disminución de población desocupada mejora la demanda de productos y servicios de la empresa.
- ✓ El envío de remesas de los migrantes puede mejorar el nivel social de los ecuatorianos y potencializar la demanda de los productos de la empresa.
- ✓ Concentración de la población en las grandes ciudades.

Amenaza:

- ✓ La migración de la población al exterior reduce la disponibilidad de mano de obra.

1.2.2.2 Microentorno

El análisis del microentorno contempla examinar las fuerzas que afectan de manera cercana y directa a la organización, lo que implica una cuidadosa interpretación de estas fuerzas, pues de esto depende el éxito o fracaso en el mercado objetivo.

a) El mercado

El mercado es la fluctuación constante de bienes y servicios que permiten satisfacer las necesidades, en una sociedad organizada.

“Un mercado es un conjunto de compradores y de vendedores que se interrelacionan, posibilitando realizar intercambios. En este punto, es importante destacar la diferencia entre mercado e industria; el mercado es mayor que una industria.

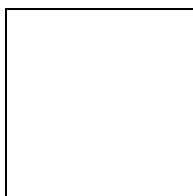
La industria será entendida como un conjunto de empresas que venden productos idénticos o estrechamente relacionados entre sí. De hecho la industria se constituye en el responsable de la oferta del mercado”¹³.

Posicionamiento en el mercado

El mercado inmobiliario en la Provincia de Pichincha se destaca por una gran oferta de constructores, determinada por un amplio número de pequeñas empresas, y un número reducido de empresas grandes.

Por lo tanto se estructura de la siguiente manera:

Gráfico No 27: Estructura del Mercado Inmobiliario



Fuente: Superintendencia de Compañías

Elaboración: Lorena Bonilla

En este sentido, la lideran dos organizaciones que se encuentran como las más destacadas y forman parte de las 1000 más grandes entre los años 2002 a 2004 según la Superintendencia de Compañías.

¹³LINKS DE INTERNET: https://www.bves.com.sv/glosario/g_m.htm

Tabla No 15: Empresas Líderes de la Construcción Registradas en la Superintendencia de Compañías

EMPRESA	RANKING RESPECTO A:
----------------	--------------------------------

	Prestigio	Calidad	Total
INMOBILIARIA DEL PACIFICO, IMPACSA S.A.	5	5	10
URAZUL S.A.	5	5	10
AGL ARQUITECTOS CIA. LTDA.	3	3	6
AGUAS ANDINAS ANDINAGUAS CIA. LTDA.	3.5	3	6.5
ALBRA CONSTRUCTORES S.A.	4.5	4	8.5
ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA. LTDA.	2	4	6
ALPAYACU S.A.	5	2.5	7.5
ALPHAESTRUCTURAS S.A.	3	4	7

Fuente: Superintendencia de Compañías

Elaboración: Lorena Bonilla

Del cuadro ilustrado anteriormente se puede determinar que dos grandes empresas tienen una destacada participación y captación del mercado inmobiliario, a pesar de existir una gran cantidad de inmobiliarias en la Provincia de Pichincha (196 registradas en la Superintendencia de Compañías) como se aprecia en el anexo 1.

Oportunidad:

- ✓ La calidad de la construcción es deficiente.

Amenaza:

- ✓ Concentración del mercado en las inmobiliarias grandes.
- ✓ Gran posicionamiento de ciertas inmobiliarias.
- ✓ Mayor inversión para competir con inmobiliarias posicionadas.
- ✓ Existe competencia desleal entre las empresas del sector inmobiliario.
- ✓ No existen normas de seguridad industrial en el área de la construcción.

Proveedores

Son proveedores aquellas personas físicas o jurídicas que surten a la empresa de existencias (mercaderías, materias primas, envases, etc.), que posteriormente ésta venderá, transformará o elaborará en función del giro de negocios.

Por tratarse de una inmobiliaria los proveedores son múltiples puesto que los requerimientos para este giro de negocios son diversos, entre los principales proveedores encontramos:

- ✓ Holcim; Como proveedor de cemento, hormigón y agregados.
- ✓ Plastigama de Amanco; Como proveedor de: biotanque, cajas domiciliarias, canales y bajantes, cintas aislantes, grapas, línea roscable, línea sanitaria, línea soldable, etc.
- ✓ Andec; Como proveedor de varillas soldables.
- ✓ Intaco; Alquiler de sistemas de encofrado y venta de productos químicos para la construcción.
- ✓ Hormipisos; Es el proveedor de adoquines.
- ✓ Electrocables; Proveedor de conductores eléctricos.
- ✓ IPAC; Proveedor de tubos de acero, carpintería, metálica, cañería, laminados, galvanizados.
- ✓ Calizas Huayco; Proveedor de arcilla y limos.
- ✓ Indura; Proveedora de soldaduras, gases y equipos.
- ✓ Rooftec del Ecuador; Proveedor de superalum, teja, teja gravillada, losas residenciales, base de teja, policarbonato y gypsum.
- ✓ Ideal de Alambrec; Es proveedor de varilla de construcción, cables industriales, barras y platinas.
- ✓ Bloqcim; Proveedor de bloques y adoquines.

- ✓ Disensa: Proveedor todo en materiales para la construcción.

- ✓ Adelca: Proveedor de hierro, acero .

Los proveedores descritos anteriormente son los necesarios para el óptimo desenvolvimiento de la inmobiliaria y con quienes la empresa contará para llevar a cabo el desarrollo de la actividad constructora.

Oportunidades

- ✓ Diversidad de proveedores en el mercado de la construcción.

Amenaza

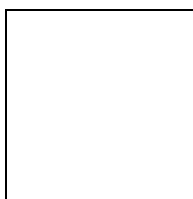
- ✓ Monopolio de ciertos productos en el mercado de la construcción.
- ✓ Dependencia de importaciones en los materiales de construcción.
- ✓ Alza de materiales de construcción y acabados.

b) Tipos de mercado

Existen una gran variedad de clasificaciones por distintos factores, ya sea por la oferta, por la demanda etc.

La clasificación más conocida y utilizada es la realizada por el economista Stackelberg.

Gráfico No 28: Tipos de Mercado



Fuente: <http://es.wikipedia.org>

Elaboración: Lorena Bonilla

Compradores		Vendedores	
Muchos	Pocos	Muchos	Uno
Muchos	Concurrencia perfecta	Oligopolio Oferta	Monopolio Oferta
		Pocos	Oligopolio Demanda
Uno	Monopolio Demanda	Monopolio limitado Demanda	Monopolio Bilateral

Esta clasificación básica ayuda a establecer la orientación del mercado inmobiliario en la Provincia de Pichincha, de modo que permita tener un panorama claro al que se enfrenta la organización.

En el caso del mercado inmobiliario en función de lo analizado anteriormente se aprecia un oligopolio pues la cuota la disputan pocas empresas.

Oportunidad

- ✓ Acceso a una cuota del mercado controlado por las inmobiliarias actuales.

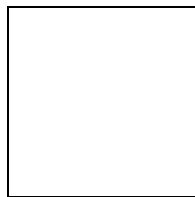
Amenaza

- ✓ Destinación de demasiados recursos económicos para acceder a una cuota de mercado.

1. Tamaño de Mercado

El tamaño del mercado permite determinar la amplitud de comercialización que tiene la inmobiliaria, en esta oportunidad centra sus esfuerzos en el mercado geográfico de la Provincia de Pichincha.

Gráfico No 29: Mapa de la Provincia de Pichincha



Fuente: www.pichincha.gov.ec

Elaboración: Lorena Bonilla

Oportunidad

- ✓ Acceder a clientes no satisfechos por la competencia en la provincia de Pichincha.

c) Clientes

1.2.2.3 Clientes Actuales

Clientes actuales se refiere a los clientes que han interactuado en el mercado inmobiliario.

Para realizar el análisis de los clientes actuales se ha recurrido al sistema financiero nacional, que permite identificar mediante el número de operaciones en volumen de crédito para viviendas, quienes han incurrido en el mercado inmobiliario; es decir que el número de operaciones en créditos de vivienda registrados en el sistema financiero nacional representa al menos una familia de la Provincia de Pichincha que ha accedido a un bien inmobiliario.

"Entre el 50% y 60% de los proyectos habitacionales ubicados en el sur, norte y los valles de la capital (Provincia de Pichincha) son comprados dijo María Isabel Herrera, funcionaria de Mutualista Pichincha"¹⁴.

Esta apreciación permite determinar del total de operaciones en volumen de crédito para vivienda alrededor del 55% se realizan para la Provincia de Pichincha y la diferencia se ejecuta en las demás provincias del país. Para una mejor ilustración a continuación se presenta un cuadro en el que se establece el porcentaje de clientes actuales en la Provincia de Pichincha.

Tabla No 16: Clientes Actuales

AÑO	Tasa de Crecimiento	Población de Pichincha	Número promedio de familias con 4 miembros

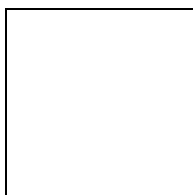
¹⁴ LINKS DE INTERNET: www.cajpe.org.pe/serv/boletin.

2001			0	
2002	2,60%		2431036	607759
2003	2,60%		2494243	623561
2004	2,60%		2559093	639773
2005		2,60%		
2006	2,20%		2683393	670848
2007	2,20%		2742428	685607

Fuente: INEC/Superintendencia de Bancos y Seguros

Elaboración: Lorena Bonilla

Gráfico No 30: Clientes Actuales



Fuente: INEC/Superintendencia de Bancos y Seguros

Elaboración: Lorena Bonilla

Para la ilustración de la tabla y gráfico anterior, se ha tomando como base el VI Censo de Población y V de Vivienda 2001 y la tasa de crecimiento determinada por el INEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos), en función de las familias con promedio de 4 miembros, existentes en la Provincia de Pichincha.

Así se ha determinado que los clientes actuales de la inmobiliarias fluctúan entre el 2.90% en el 2001 a 1.61% en el 2007 lo que manifiesta una captación mínima respecto al número de familias existentes en la Provincia.

Oportunidad

- ✓ Grandes posibilidades de generar una buena cartera de clientes.
- ✓ Acceso a un mercado inmobiliario amplio.

Amenaza

- ✓ Limitados recursos económicos de las familias radicadas en la Provincia de Pichincha.

1.2.2.4 Clientes Potenciales

“El mercado está formado por todos los clientes potenciales que comparten una necesidad o deseo específico y que podrían estar dispuestos a participar en un intercambio que satisfaga esa necesidad o deseo”¹⁵.

Podemos decir que son todos los posibles clientes que existen en el mercado inmobiliario que no han logrado satisfacer su necesidad o deseo y que pueden ser posibles clientes en un futuro cercano.

Para determinar quienes son los clientes potenciales es importante determinar la tenencia de la vivienda con relación al PEA (Población Económicamente Activa) de la Provincia de Pichincha, como primer parámetro de análisis; puesto que este

¹⁵ LINKS DE INTERNET: <http://www.monografias.com/trabajos10/mercado/mercado.shtml>

indicador económico permite identificar un grupo con poder de adquisición en el mercado como lo demuestra el siguiente cuadro.

Tabla No 17: Población Económicamente Activa

AÑO	Tasa de Crecimiento	Población	PEA
2003	2,60%	2494243	493762
2004	2,60%	2559093	475818
2005	2,60%		
2006	2,20%	2683393	374090
2007	2,20%	2742428	331456

Fuente: INEC

Elaboración: Lorena Bonilla

La tabla anterior permite identificar la relación de la PEA respecto a la población de la Provincia de Pichincha y como se puede apreciar existe una tendencia decreciente del 20% en el 2003 al 12% en el 2007 esto como consecuencia de varios factores como la migración, subempleo, entre otros.

Una vez identificada la PEA se ha realizado una segmentación respecto a la edad y su remuneración identificado de manera puntual un segmento con capacidad de adquisición. Como lo indica la siguiente tabla.

Tabla No 18: PEA por Edades en la Provincia de Pichincha

PICHINCHA URBANO	2003	2004	2005

ación			
	493762	475818	408494
10 a 17 años	22795	28845	34895
18 a 29 años		140579	
30 a 39 años	119319	115391	111463
40 a 49 años	103292	91861	80430
50 a 64 años	82264	93321	70004
65 años y más	25513	28875	17231
			15591

Fuente: INEC

Elaboración: Lorena Bonilla

En conclusión se puede mencionar que un segmento potencial para el desarrollo inmobiliario en la Provincia de Pichincha son personas de 30 a 49 años con ingresos promedios de 301 a 700 dólares

Oportunidad

- ✓ Desarrollar un mercado constante en la Provincia de Pichincha.
- ✓ Generar un segmento de mercado de menor edad poco tomado en cuenta.
- ✓ Desarrollar productos inmobiliarios a los segmentos determinados.

Amenaza

- ✓ Incremento de la desocupación en la Provincia de Pichincha.

d) Competencia

La competencia se puede describir como el conjunto de organizaciones del mismo giro del negocio.

“Son todas aquellas empresas que elaboran y venden lo mismo que usted y los ofrecen a la misma clientela de su mercado meta.

La competencia es necesaria investigarla y analizarla, para ello debemos recabar información sobre una muestra representativa de ella.”¹⁶

Para el análisis de la competencia se ha tomado en cuenta un grupo de inmobiliarias y se las ha estudiado en base a las siguientes interrogantes:

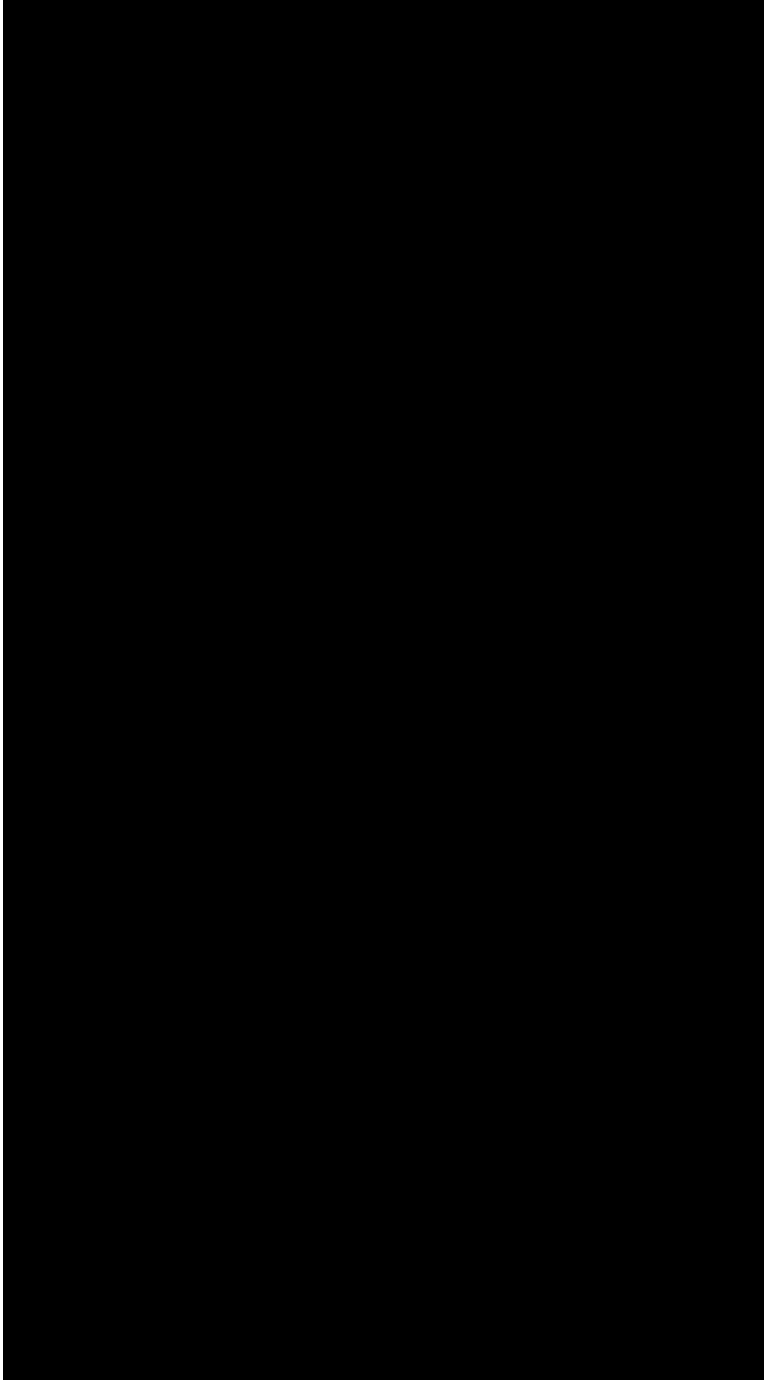
- Dónde están ubicados?

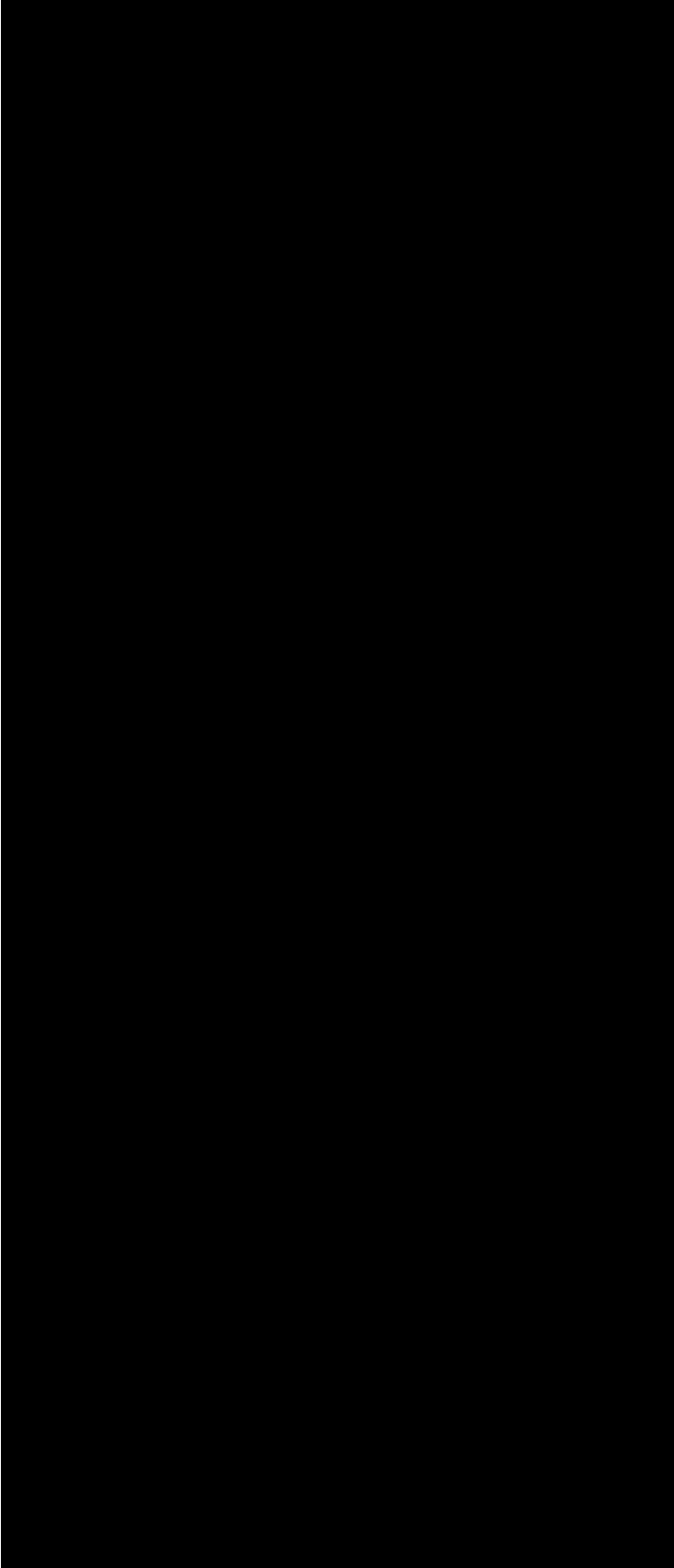
Se encuentran ubicado en la Provincia de Pichincha en la ciudad de Quito como se detalla a continuación.

¹⁶LINKS DE INTERNET: <http://www.eumed.net/libros/2006c/210>.

Tabla No 19: Ubicación de las Empresas Constructoras

EMPRESA CONSTRUCTORA	UBICACIÓN EMPRESA
	Telf.: 2267580-3331678-3331679
	Teléfonos (593 2) 2505 895
URIBE & SCHWARZKOPF	Moreno Bellido #200 y Amazonas
	Teléfonos: 2239312-2239313-22568097
	1800-PROPIO
KONCYSTE CONSTRUCCIONES CIA LTDA	SAN IGNACIO Y 6 DE DIC. ED CARDENAS OF 52 - Quito (Pichincha)
CR CONSTRUCTORA	Av. República del Salvador 326 y Moscú
IZA CONSTRUCTORES	Av. Eloy Alfaro N30-403 y Amazonas
	Teléfonos:2508-050 2220-383 2505-777 2556-633 2556-634 2556-635 2556-636 2220-384
PROMOPINTO	De los Cipreses 36 y Pintado





Fuente: Investigación propia

Elaboración: Lorena Bonilla

Oportunidad

- ✓ Ubicar a la inmobiliaria en el sector centro-norte al alcance de todos los servicios.

- Cuántos son?

Existen múltiples empresas inmobiliarias en la Provincia de Pichincha, sin embargo se han tomado las diez más representativas involucradas en el mercado objetivo.

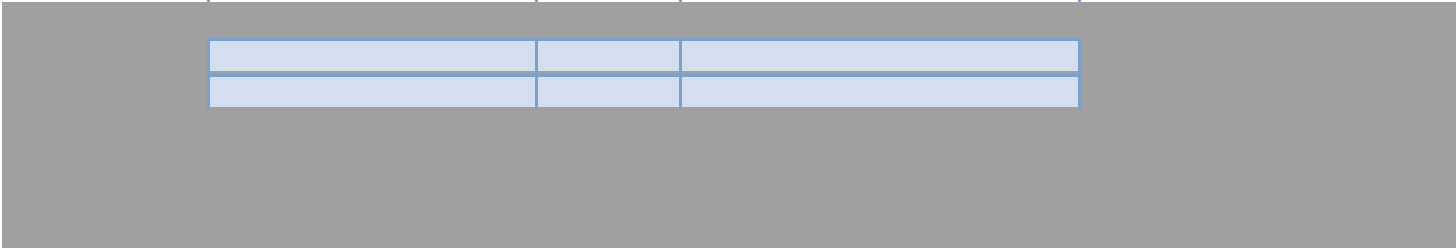
- Qué productos ofrecen?

Respecto a los productos que ofrecen podemos mencionar los siguientes:

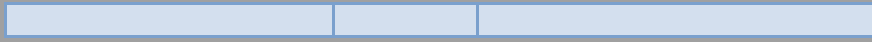
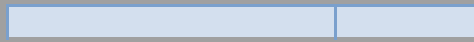
Tabla No 20: Productos Ofertados por la Competencia

--	--	--

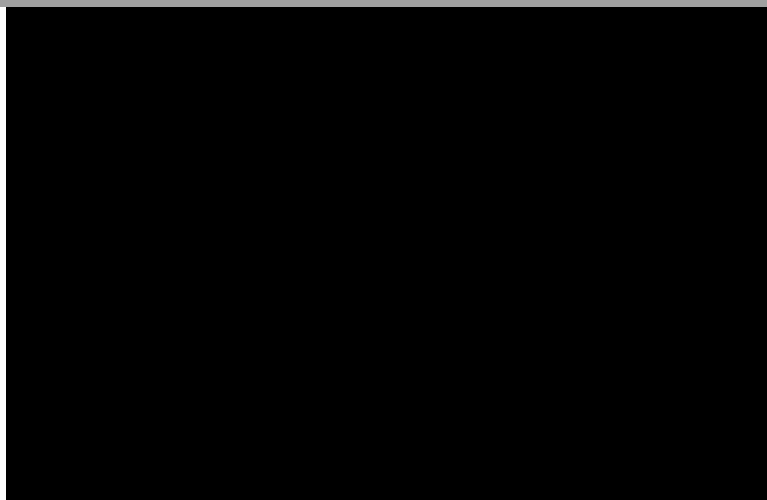












Fuente: Investigación propia

Elaboración: Lorena Bonilla

Amenaza

- ✓ Saturación del mercado objetivo.

Entre los principales aspectos para las preferencias de los clientes podemos mencionar los siguientes.

Tabla No 22: Preferencias de los Clientes

		LUGAR	
		NARANJO & ORDÓÑEZ	
		Valle de los Chillos	
			Av. Orellana
			Bellavista
			Ponciano
			Monteserrin
			Cumbayá
			Tumbaco
			Quito Tenis
			El Bosque
			Cumbayá
			Av. 12 de Octubre
			El Batán
			Ponciano Alto
URIBE & SHWARZKOPF	desde \$87287,5		Mitad del Mundo
			San Rafael
			Colon y 9 Octubre
			Cordero y 9 de Octubre
			Amazonas y Arízaga
			El Bosque
			Carcelén
			República del Salvador
			6 de diciembre y Gaspar de Villarroel
			Coruña y González Suárez
			Madrid y Valladolid
			Av. 12 de Octubre
			Amaguaña
			Cumbayá
KONCYSTE CONSTRUCCIONES CIA LTDA	desde \$ 36120	Las casas en venta pueden ser canceladas de la siguiente manera: 10% de reserva 20% de entrada financiada a 12 meses sin intereses. 70% restante a través de crédito bancario.	ubicado camino a la vía Marianitas, por las calle Las Cachas. Sector Calderón
			El Inca
			Llano Grande
			Carapungo
CR CONSTRUCTORA	desde		Sector Av. República del

			Salvador
			Sector Av. de los Shyris
			Sector Japón, Moscú
			Av. 12 de Octubre
IZA CONSTRUCTORES	desde \$20000		Pomasqui
			Sangolquí
			Conocoto
CORUÑA INMOBILIARIA	desde \$ 88150	Reserva \$ 10.0000 Entrada: diferencia para completar el 30% en 11 cuotas mensuales	San José y De los Nogales, Sect. Colegio SEK
		70% con crédito hipotecario a la entrega de la casa	Cumbayá
			González Suárez
	desde \$68000	Entrada del 20% financiada a 12 meses	Cumbayá
			Santa Lucía
ANDINO & ASOCIADOS	desde \$37775	Financiamiento de la entrada hasta 24 meses sin intereses	Valle de los Chillos (Armenia)
			Sur
			El Bosque
INNOVA CONSTRUCTORES	desde \$55000	8% de reserva 22% de entrada financiada a 12 meses sin intereses. 70% restante a través de crédito bancario. (ayudamos a gestionar)	Valle de los Chillos Sector la Armenia
			Parque Metropolitano

Fuente: Investigación propia

Elaboración: Lorena Bonilla

Oportunidad

- ✓ Desarrollar nuevas modalidades de financiamiento.
- ✓ Innovar nuevos sectores de la construcción
- Cuáles son sus tácticas y formas de publicidad?

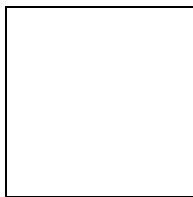
Los principales medios de publicidad son medios escritos, ferias inmobiliarias, televisión, radio e internet.

- Cuáles son los canales de distribución?

Los canales de distribución que podemos encontrar son:

Productor cliente; es decir que se lo realiza en forma directa con la inmobiliaria y el cliente.

Gráfico No 31: Canal de Distribución



Fuente: Investigación propia

Elaboración: Lorena Bonilla

Oportunidad

- ✓ Relación directa con el cliente para una mejor atención.
- ✓ Facilidades para dar seguimiento post venta

1. Productos sustitutos

Los productos sustitutos serán aquellos que realizan la misma función que la del producto materia de análisis.

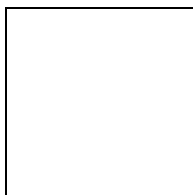
“Son productos que satisfacen las mismas necesidades básicas que los clientes requieren.

Cuando los productos sustitutos se convierten en una amenaza, la organización necesita tomar medidas para mejorar la calidad del producto o para buscar una manera de diversificarlo”¹⁷.

¹⁷ LINKS DE INTERNET: <http://www.monografias.com/trabajos10/mercado/mercado.shtml>

Para determinar los posibles productos sustitutos al mercado inmobiliario se analizara desde dos perspectivas.

Gráfico No 32: Productos Sustitutos



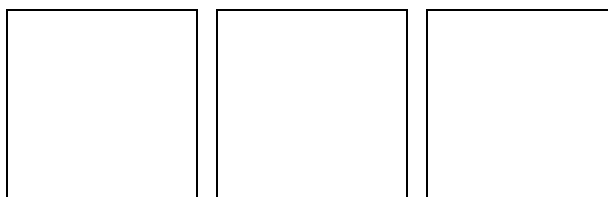
Fuente: Investigación propia

Elaboración: Lorena Bonilla

Por el tipo de vivienda se puede señalar la naturaleza de construcción, es decir particularidades del bien inmueble, entre estos encontramos.

- ✓ **Departamentos;** Nombre que se designa a una estructura generalmente bloques, que se dividen en un espacio de uso para la vivienda ergonómicamente distribuido.

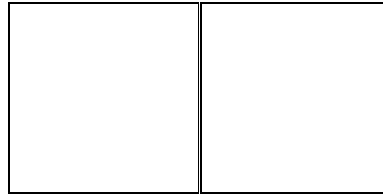
Gráfico No 33: Departamentos



Fuente: www.ipirangabienesraices.com/

Elaboración: Lorena Bonilla

- ✓ **Cuartos;** es el espacio físico dividido para uso de la vivienda sin una distribución adecuada ni ergonómica.

Gráfico No 34: Cuartos

Fuente: *www.casasdemaderavidanatural.com*

Elaboración: *Lorena Bonilla*

Por la naturaleza del pago podemos desarrollarla en los siguientes aspectos.

- ✓ **Arriendo:** Ceder o adquirir el uso o aprovechamiento temporal del inmueble a cambio de un precio y su devolución en perfecto estado tras la extinción del contrato de arrendamiento.

- ✓ **Anticresis:** Es una garantía en virtud de la cual se entrega al acreedor una cosa raíz para que se pague con sus frutos. Es escaso el interés práctico que ofrece el estudio de esta garantía.
Si bien es un contrato real, ya que se perfecciona por la tradición del inmueble (Art. 2363. C.C.), la anticresis no es un derecho real (Art. 2364.C.C.) y sólo constituye un derecho personal; en consecuencia, el acreedor anticrético únicamente puede perseguir el bien mientras estuviere en el patrimonio del deudor, pero no una vez que ha salido de él. Esta garantía tampoco otorga al acreedor el derecho de pagarse preferentemente su crédito.

- ✓ **Gratuidad:** El tema de la gratuidad es denso (quizás porque no estamos acostumbrados a pensarlo). En este caso se ceden los derechos de uso de un bien inmueble, por lo general a una persona conocida sin que ella cancele ningún valor por éste.

- ✓ **Por servicios:** Por lo general se da en el área rural para cuidado de los bienes inmuebles se cede el derecho de uso.

- ✓ **Otras formas:** Sería la de compartir un bien inmueble con familiares o amigos para satisfacer la necesidad de vivienda.

Oportunidad

- ✓ Direccionar los rubros de arriendo hacia la adquisición de su bien inmobiliario como mecanismo de leasing.

Amenaza

- ✓ Incremento de la tendencia de la vivienda por anticresis, gratuidad y otras.

1.2.3 ANÁLISIS DE LOS FACTORES DE ÉXITO INTERNOS

El análisis de factores internos permite identificar de una manera puntual los efectos en relación directa con la organización y la generación de mecanismos y técnicas que permitan contrarrestarlos.

Existen varias formas de identificar estos factores, para la presente investigación se procederá a estructurar en seis áreas de funcionamiento interno presente en una organización ideal según Michael Porter como son:

- | | |
|--------------------|-------------------------------|
| ✓ Administración | ✓ Finanzas |
| ✓ Recursos Humanos | ✓ Tecnología, Investigación y |
| ✓ Marketing | Desarrollo |
| ✓ Operaciones | |

En función de las áreas descritas se procederá a organizarlas y desarrollarlas con las perspectivas que se mantiene la inmobiliaria y determinar si representa para esta una fortaleza o una debilidad

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales		

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales		

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

--	--

Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales		

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

Manuales orgánico funcionales	

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales

	Manuales orgánico funcionales