



ESPE

UNIVERSIDAD DE LAS FUERZAS ARMADAS
INNOVACIÓN PARA LA EXCELENCIA



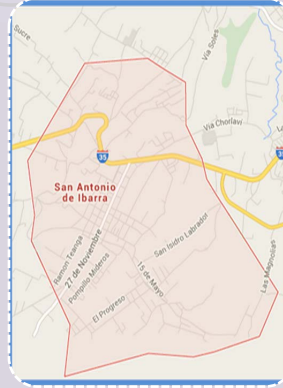
**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UN CENTRO DE
EXPOSICIONES DE ARTESANÍAS RELIGIOSAS MUEBLES TALLADOS Y
PINTURAS EN LA PARROQUIA SE SAN ANTONIO DE IBARRA
DIRIGIDO AL TURISMO RECEPTIVO**

CARRERA DE INGENIERÍA COMERCIAL

DIRECTOR: ING. MAURO CAGUANA
CODIRECTORA: ECO. ISABEL ROBLES

AUTORA: SABRINA BOADA
JUNIO 2015

CONTENIDO



CAPITULO I
INTRODUCCIÓN

CAPITULO II
MARCO
TEÓRICO

CAPITULO III
MARCO
METODOLÓGICO

CAPITULO IV
ESTUDIO
TÉCNICO

CAPITULO V
ESTUDIO
FINANCIERO

CAPITULO VI
CONCLUSIONES Y
RECOMENDACIONES



INTRODUCCIÓN



Antecedentes



La actividad artesanal del Ecuador empieza como una tradición familiar



Imbabura, como pocas provincias de la patria, ha fomentado el desarrollo de las artesanías



San Antonio de Ibarra, es una parroquia con una gran riqueza cultural.



Las artes y artesanías nacieron en San Antonio de Ibarra en el año 1943

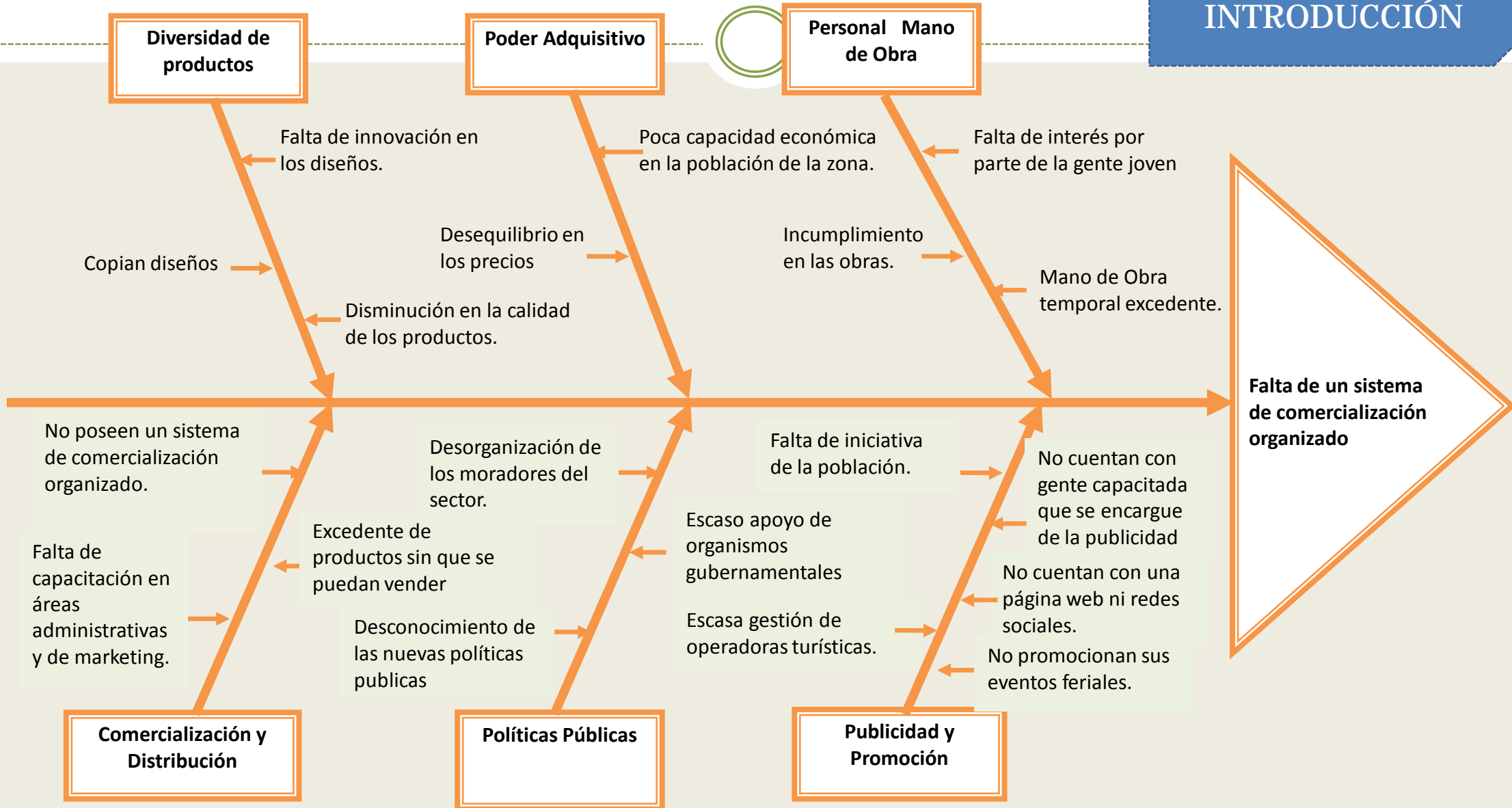


Las artesanías en maderas que se trabajan en todo el pueblo de San Antonio de Ibarra, es madera transformada



IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

INTRODUCCIÓN



OBJETIVOS

Desarrollar un estudio de factibilidad para la creación de un centro de exposición

Efectuar un estudio de mercado

Diseñar un estudio técnico

Desarrollar un estudio financiero



MARCO TEÓRICO





ARTESANÍAS



- IMAGINERÍA
- ARTESANÍA ARTÍSTICA
- MUEBLES
- PINTURA



TURISMO



- TURISMO COMUNITARIO
- TURISMO RECEPTIVO
- TURISMO CULTURAL Y CIENTÍFICO



CENTRO DE EXPOSICIONES



- Entre los atractivos turísticos se encuentran los centros de exposiciones
- Prestan los medios materiales y logísticos para facilitar y promover el interés público



MARCO METODOLÓGICO



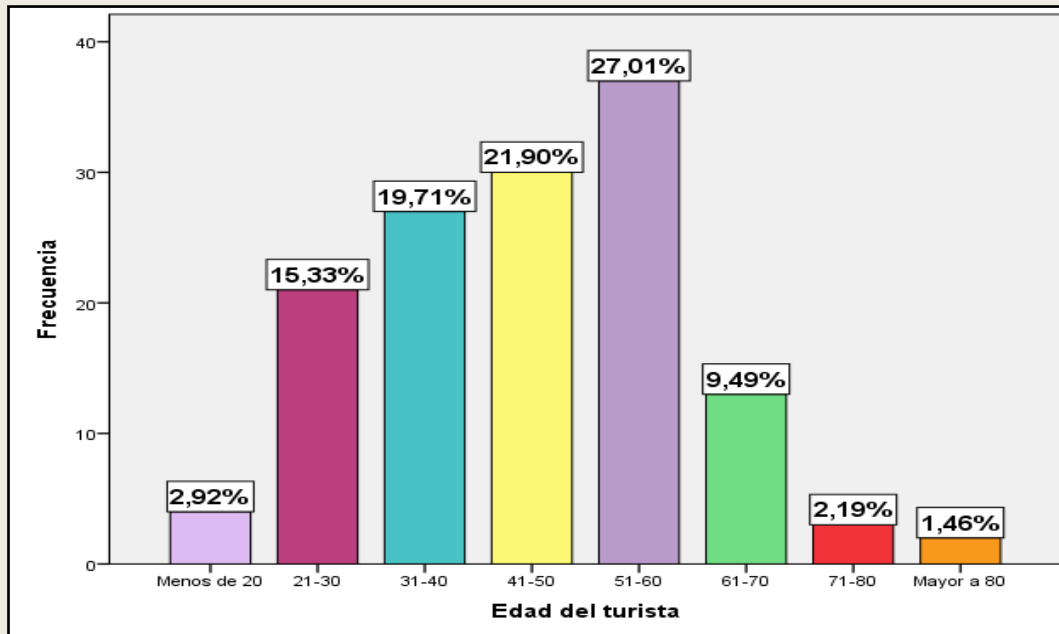
Determinación de la muestra

ENCUESTAS

$$n = \frac{z^2 pqN}{e^2 (N - 1) + pqz^2}$$

TURISTAS

EDAD 51-60 27.01%



ARTESANOS

N= 2000

Z= 1.96 nivel de confianza de 95%

e= 0.05 o 5%

p=0.1

q= 0.9

$$n = \frac{1,96^2 * 0,1 * 0,9(2000)}{0,05^2(2000 - 1) + 1,96^2 * 0,1 * 0,9}$$
$$n = \frac{694.48}{5.34}$$
$$n = 129.41 \approx 129$$

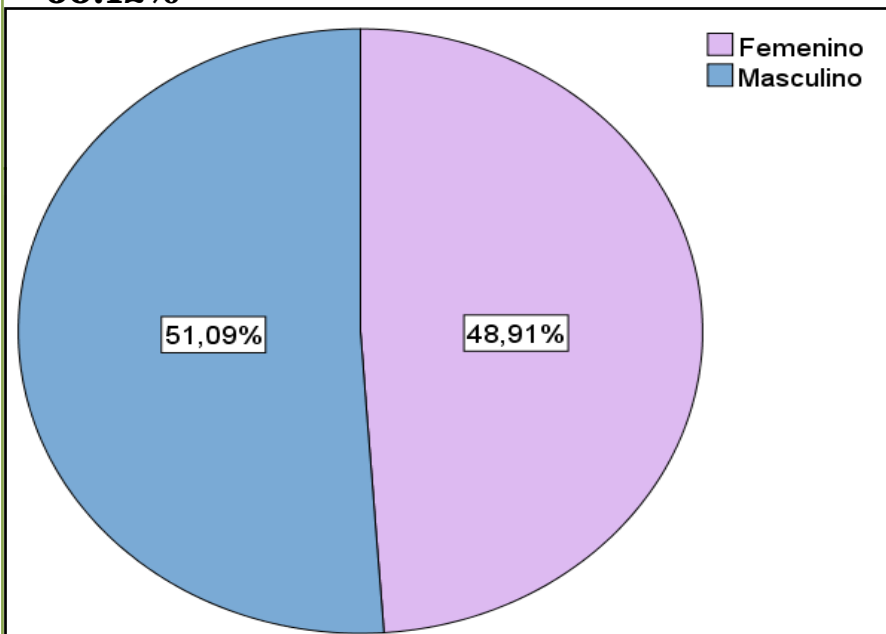
TURISTAS

N=13.855

$$n = \frac{3,8416 * 0,09(13855)}{0,0025(13854) + 3,8416 * 0,09}$$
$$n = \frac{4790.28}{34.98}$$
$$n = 136,94 \approx 137$$

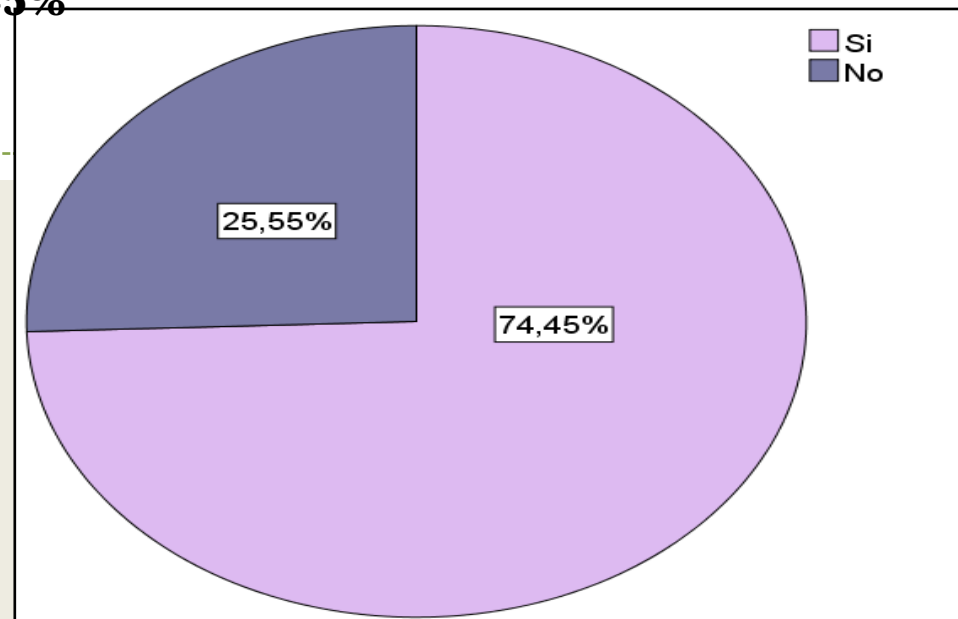
LUGARES EN QUE COMPRA

59.12%



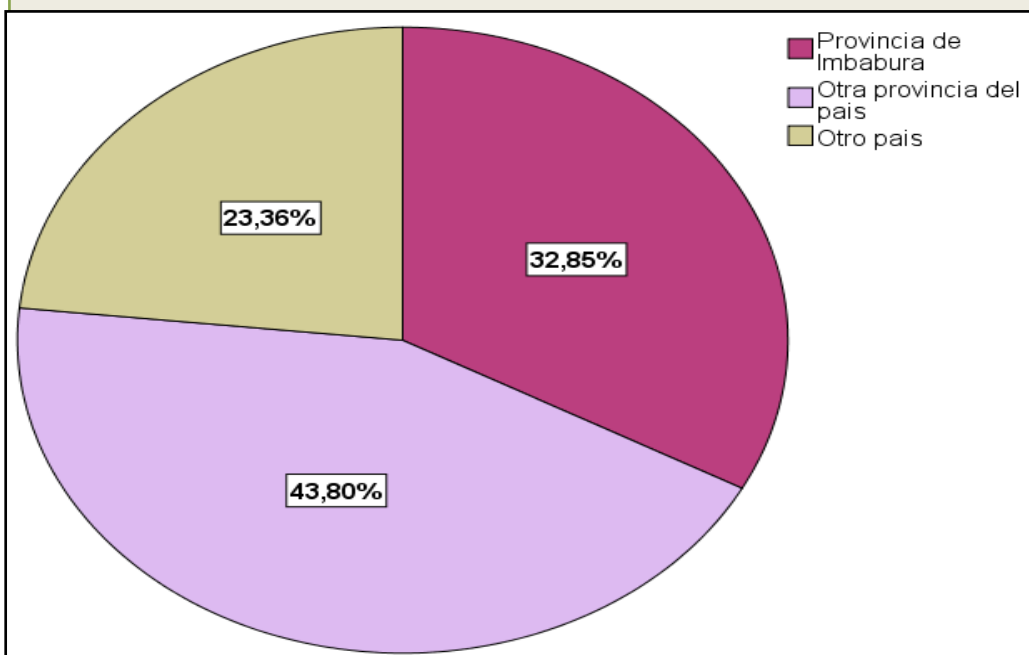
DECORA SUS ESPACIOS CON ARTESANÍAS

74.45%



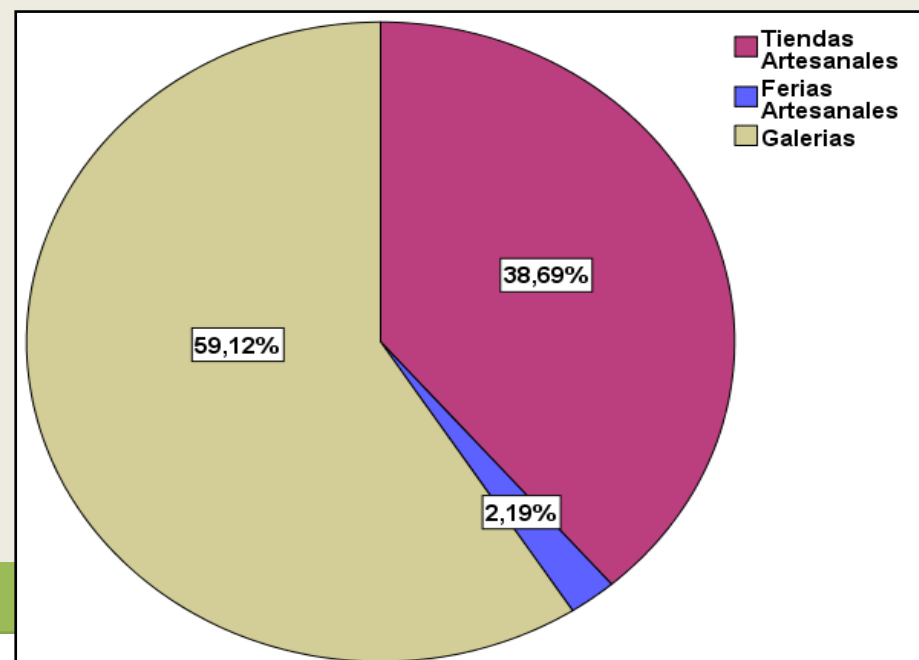
PROCEDENCIA

Otra provincia del país 43.80%

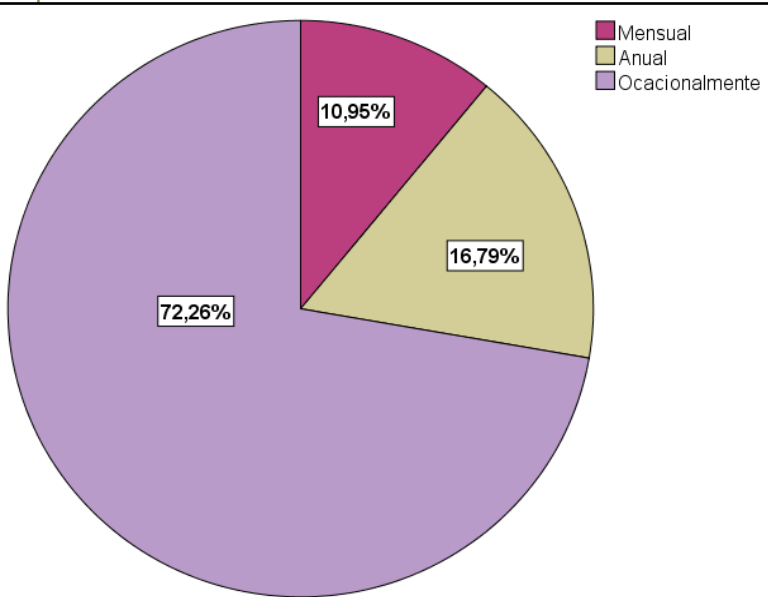


LUGARES EN QUE COMPRA

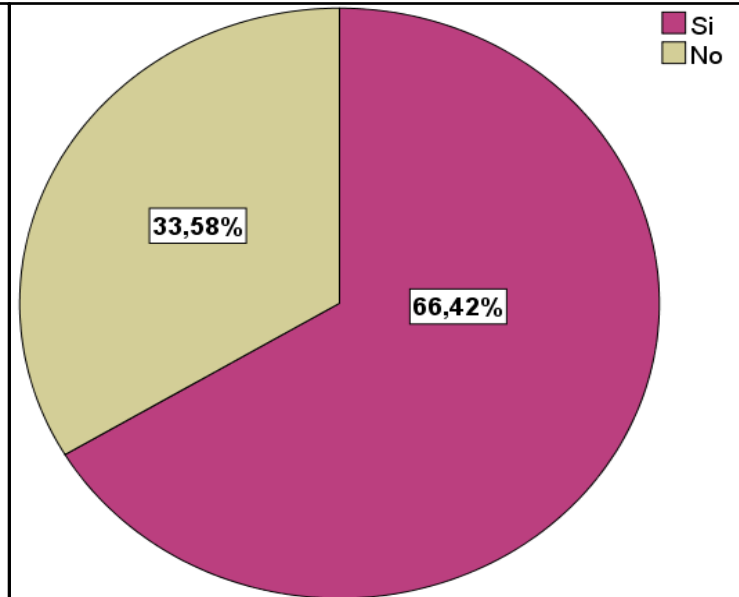
59.12%



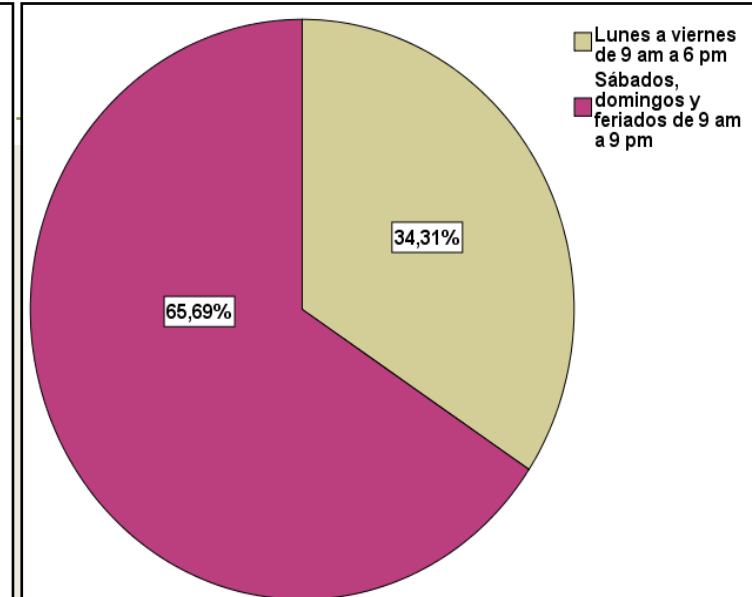
FRECUENCIA DE COMPRA
72.26%



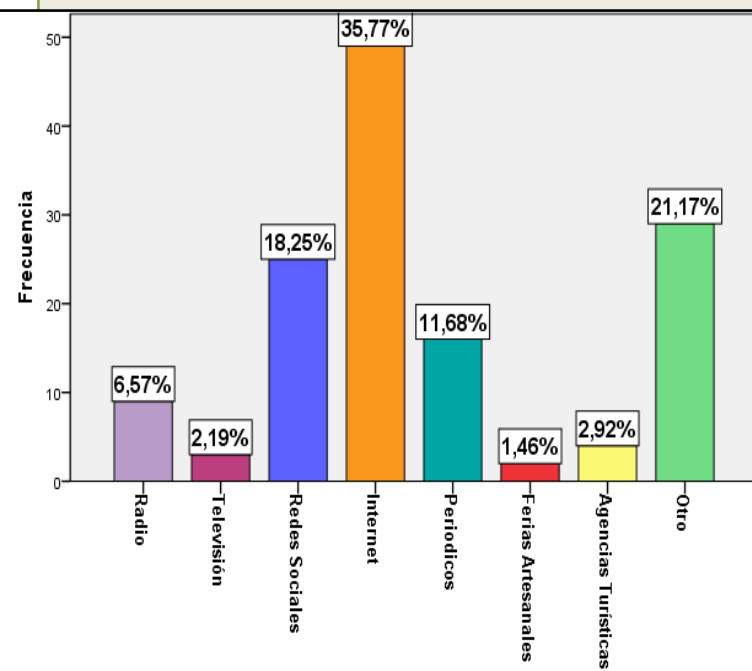
SERVICIO DE ASESORÍA 66.42%



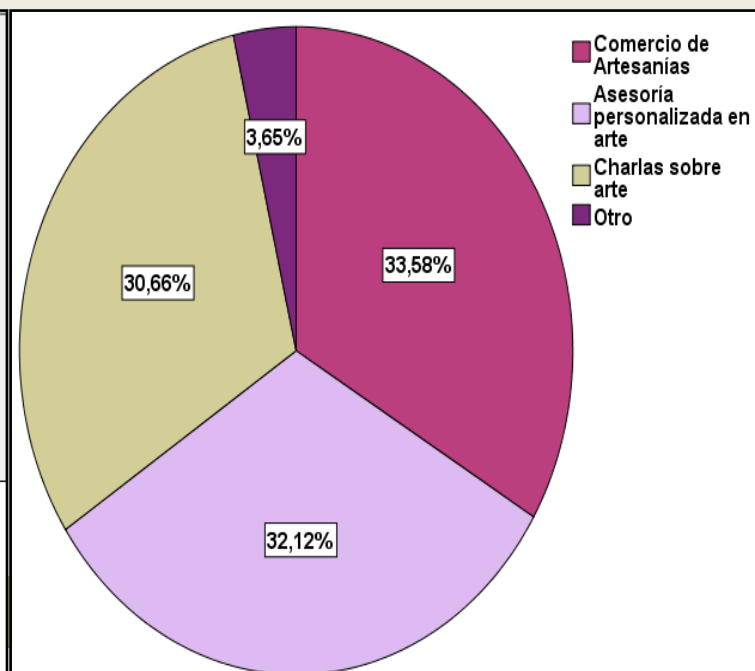
DÍAS DE VISITA 65.69%



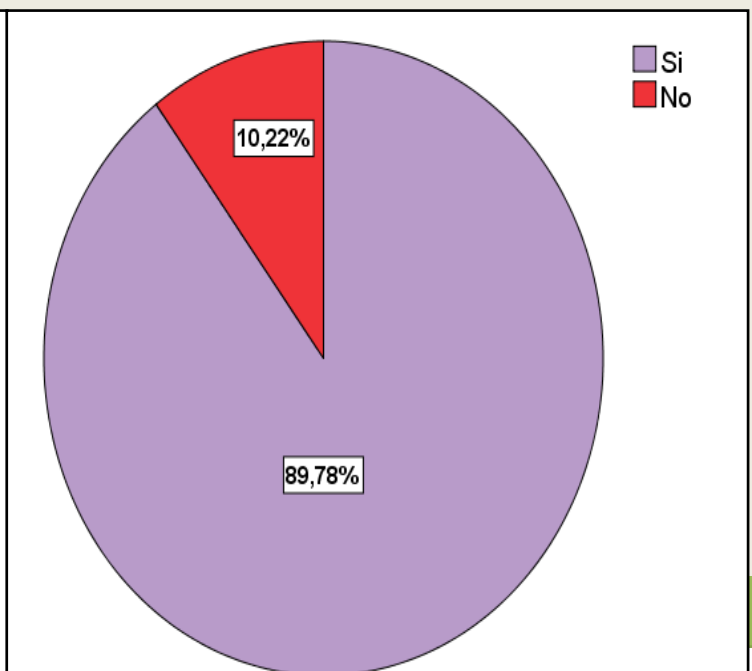
SE INFORMA POR: 35.77%



SERVICIOS
33.58%-32.12%



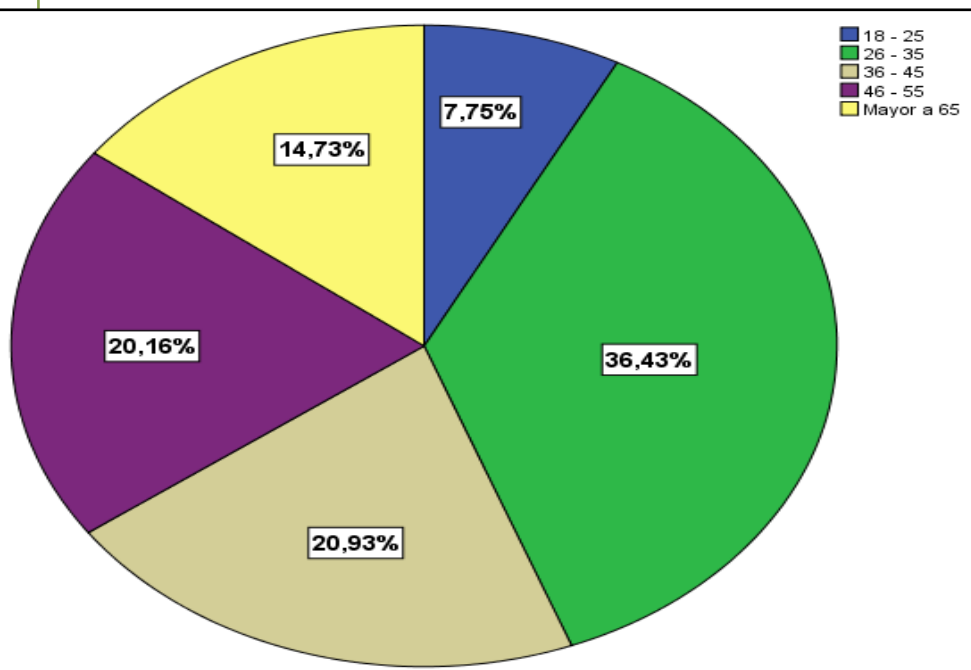
ACEPTACIÓN:
89.78%



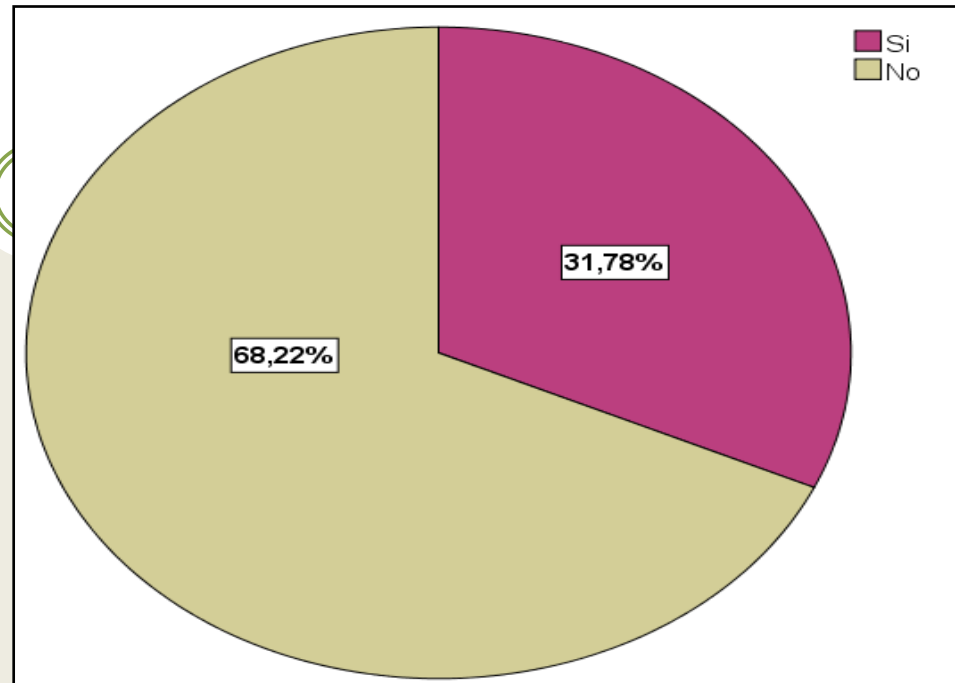


Encuesta Aplicada A Los Artesanos De La Parroquia De San Antonio De Ibarra

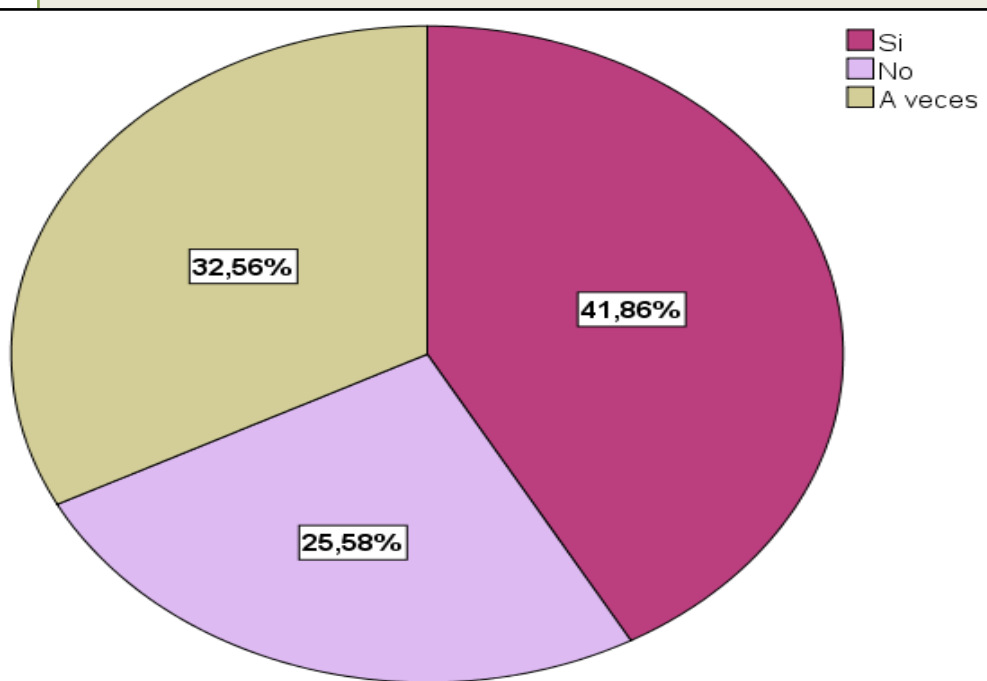
EDAD 36.46% /26-35 AÑOS



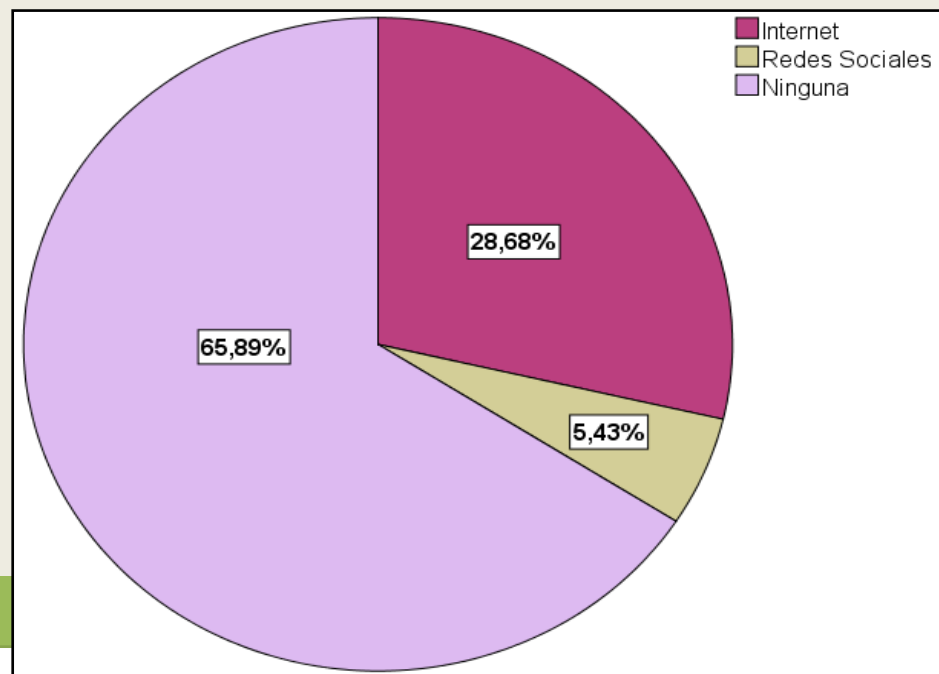
SERVICIO ADICIONAL - NO 68.22%



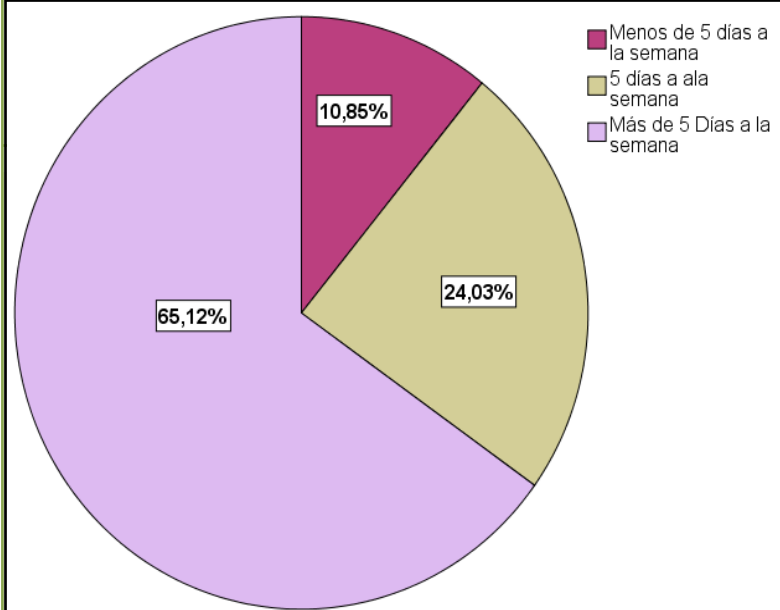
PROBLEMAS EN LAS VENTAS- SI 41.86%



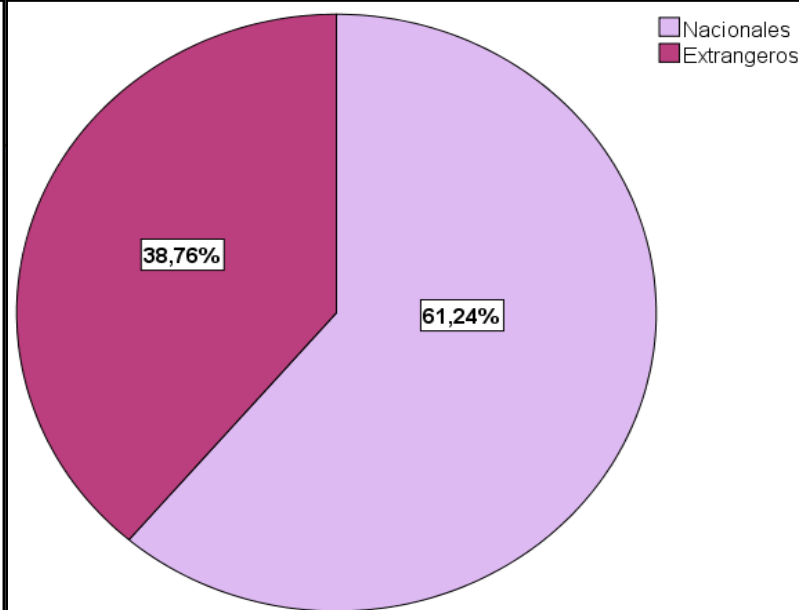
MEDIO DE PROMOCIÓN- 65.89%



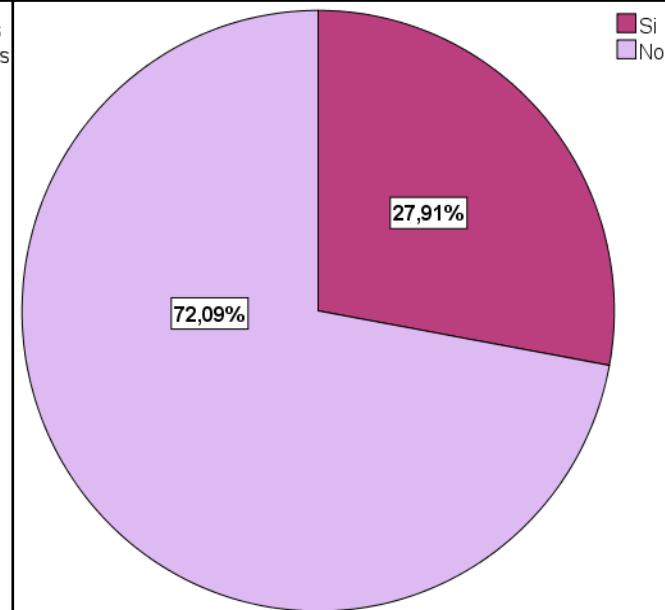
**DÍAS DE ATENCIÓN
65.12% / MÁS DE 5 DÍAS**



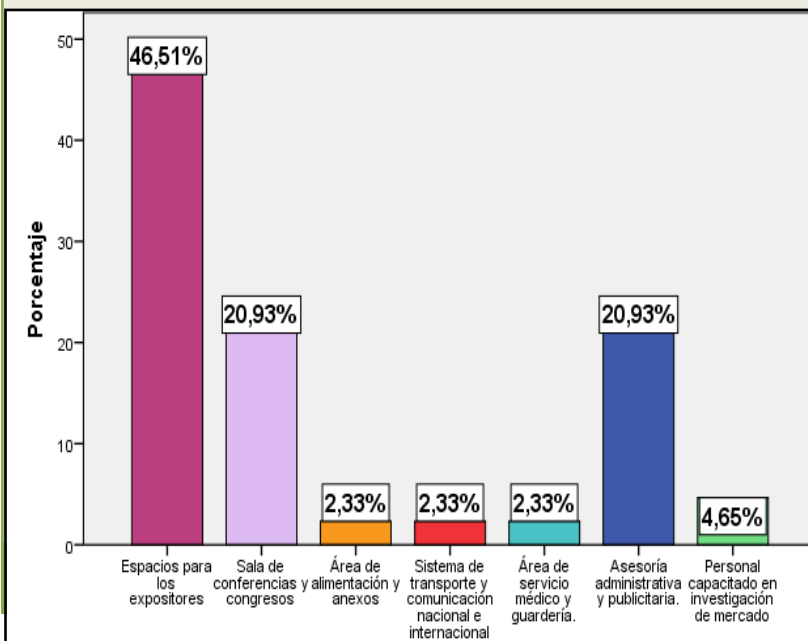
CLIENTES 61.24% N/ 38.76% E



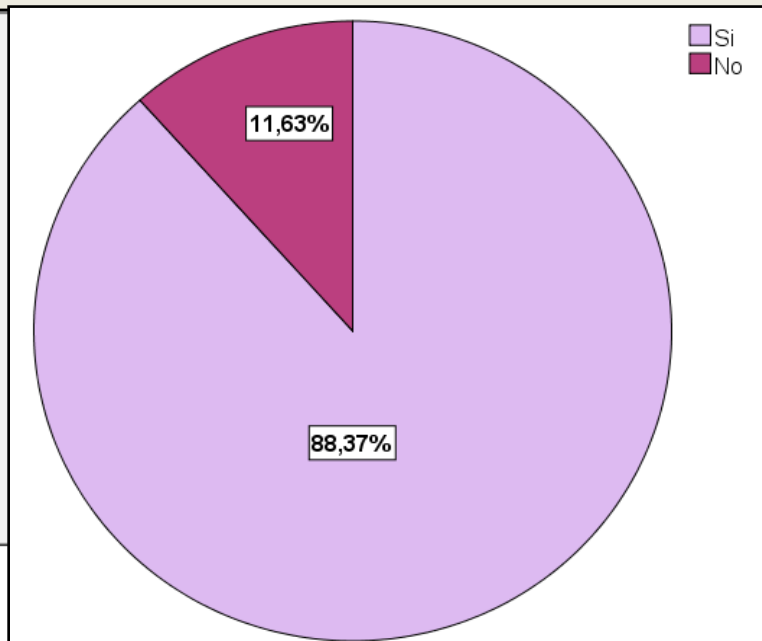
HA ASISTIDO A UN CENTRO DE EXPOSICIONES 72.09%



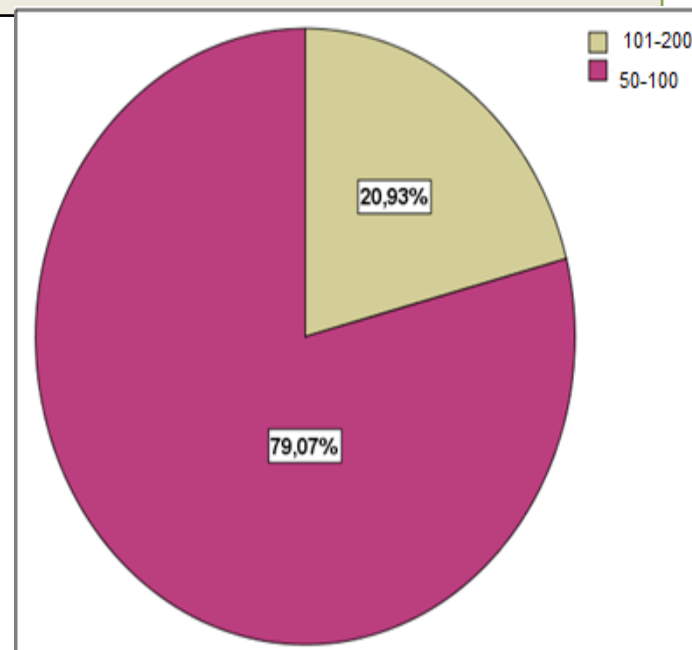
SERVICIOS DE UN CENTRO DE EXPOSICIONES 46.51%



ACEPTACIÓN DEL PROYECTO 88.37%



Cuánto estaría dispuesto a pagar por el servicio de alquiler 79,07%



OFERTA Y DEMANDA



OFERTA PROYECTADA	
AÑO	CANTIDAD Q
2015	10.377,00
2016	11.805,52
2017	13.430,70
2018	15.279,60
2019	17.383,02



EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA DEMANDA					
	2015	2016	2017	2018	2019
VENTAS	13951	14033	14103	14166	14221
ALQUILER	2000	2033	2065	2098	2120
TOTAL	15951	16066	16169	16263	16342

DEMANDA INSATISFECHA PROYECTADA (Q)			
AÑO	OFERTA	DEMANDA	DEMANDA INSATISFECHA
2015	10.377	15.951	-5.574
2016	11.806	16.066	-4.260
2017	13.431	16.169	-2.738
2018	15.280	16.263	-984
2019	17.383	16.342	1.041



ESTUDIO TÉCNICO



LOCALIZACIÓN

MACRO LOCALIZACIÓN

- El proyecto esté ubicado dentro de la parroquia de San Antonio de Ibarra, como la mejor alternativa



MICRO LOCALIZACIÓN

- Área disponible.
- Disponibilidad de servicios públicos.
- Vías de acceso.
- Cercanía a negocios relativos.

Para ello se realizó una matriz de puntos de 1 a 5; siendo 1 la más baja y 5 la más alta.

Puntos	ÁREA DISPONIBLE
1	De 180 A 210 metros cuadrados
3	De 210 a 240 metros cuadrados
5	De 240 metros cuadrados o más

Puntos	SERVICIOS BÁSICOS
1	AGUA, ALCANTARILLADO
3	AGUA, ALCANTARILLADO, LUZ
5	AGUA, LUZ, ALCANTARILLADOS, TELÉFONO, INTERNET

Puntos	VÍAS DE CONECTIVIDAD
1	Vías en construcción
3	Vías en buen estado
5	Vías en Excelente estado

Puntos	CERCANÍA A NEGOCIOS
1	CERCANO A POCOS NEGOCIOS
3	CERCANO A ALGUNOS NEGOCIOS
5	CERCANO A MUCHOS NEGOCIOS

MATRIZ DE PUNTOS

FACTOR	PESO	San Antonio		Tanguarín		Chorlaví	
		Calif.	Pond.	Calif.	Pond.	Calif.	Pond.
		Área Disponible	0,25	5	1,25	1	0,25
Servicios Básicos	0,25	5	1,25	3	0,75	5	1,25
Vías de conectividad	0,25	5	1,25	1	0,25	3	0,75
Cercanía a Negocios	0,25	5	1,25	3	0,75	1	0,25
TOTALES	1		5		2		3

DESCRIPCIÓN	PREDIO
UBICACIÓN	Avenida 10 de Agosto y 27 de Noviembre, esquina
ÁREA	316 m2
VALOR DE COMPRA	40,000 dólares
SERVICIOS	Agua, luz, teléfono, internet, alcantarillado



**UBICACIÓN DEL
PREDIO**

RECURSOS



RECURSOS HUMANOS

PERSONAL	CANTIDAD	FUNCIÓN	SUELDO
Administrador	1	Cumple las funciones administrativas del centro	1.087
Contador	1	Llevar a cabo las operaciones financieras de la compañía.	354
Recepcionista	1	Se encarga de ofrecer orientación y direccionamiento al cliente sobre las plantas y disposición de las salas además maneja la agenda de eventos.	354
Asesor	3	Se encarga del asesoramiento al cliente sobre los productos y servicios que ofrece el centro de exposiciones.	714
Mantenimiento	1	Encargado de conservar el buen estado de las instalaciones	180

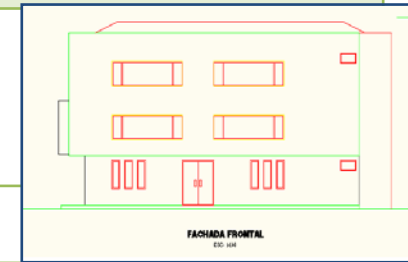
TOTAL : \$2.689

RECURSOS FÍSICOS



TERRENO

Cant.	Nombre	Características	V. Unit.	V. Total
316,62	Terreno	m2	126,3344	40.000,00
TOTAL				\$ 40.000,00



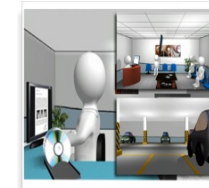
INFRAESTRUCTURA

Cantidad	Nombre	Características	V. Unit.	V. Total
630,55	Construcción y acabados	Típico	174,46	110.005,75
TOTAL				\$ 110.005,75

RECURSOS FÍSICOS

MUEBLES Y EQUIPOS DE OFICINA

Cant.	Nombre	Características	V. Unit.	V. Total
1	Equipo de seguridad	Cámaras, sensores, monitor	2500	2500
3	Computadores	Pentium 4	700	2100
2	Impresoras multifunción.	Lexmark	200	400
3	Archivadores aéreos.	Madera	120	360
3	Escritorios.	Madera	180	540
5	Mostradores	mixtos	100	500
4	Sillas para escritorios.	Mixta	120	480
3	Teléfonos.	Inalámbricos	100	300
1	Counter	Madera tallada	600	600
1	Juego de Sala	Madera	1500	1500
1	Dispensador de agua	Oficina	250	250
1	Sumadora	Casio	100	100
1	Proyector	Epson PI S18 3000 Lum Svga+ Pantalla 80	620	620
TOTAL				\$ 10.250,00



**TOTAL
INVERSIÓN
163.390,75**

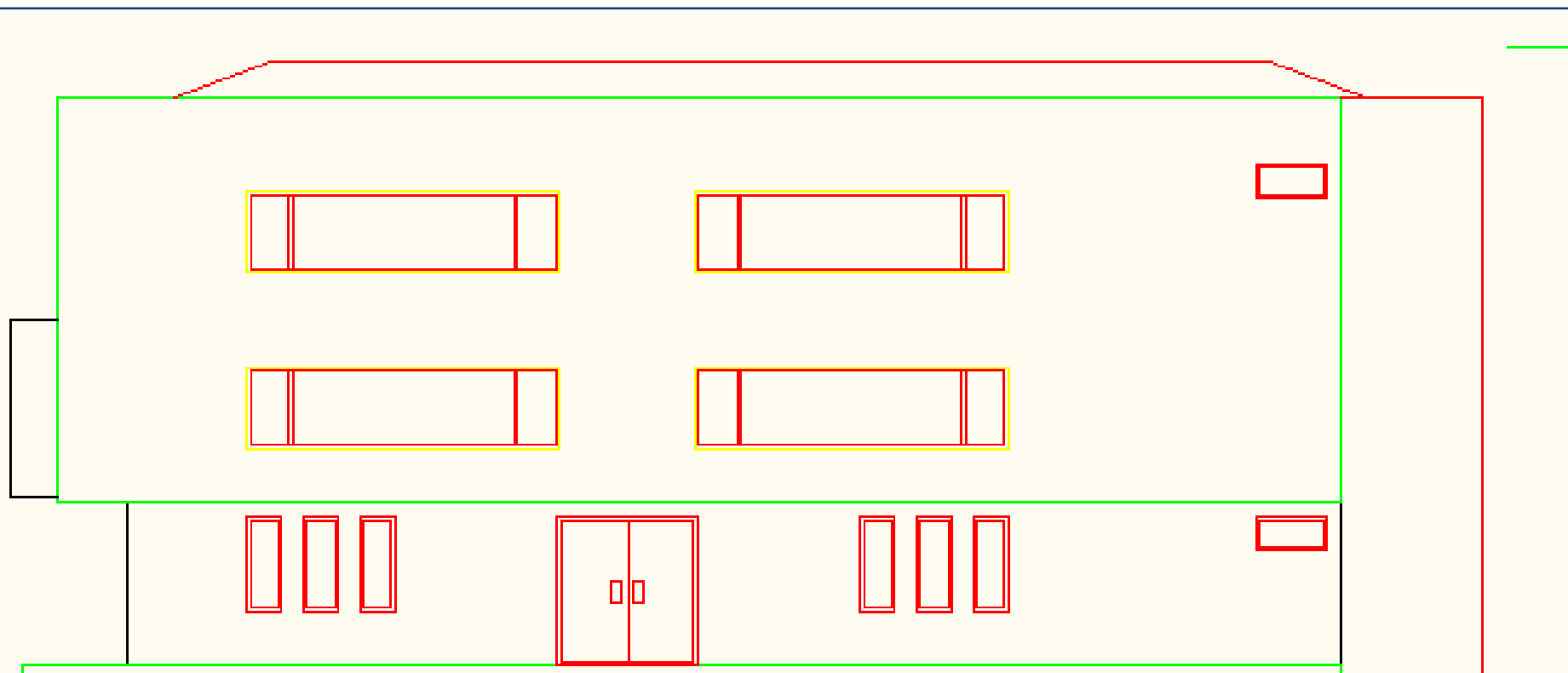
ELEMENTOS DECORATIVOS

Cant	Nombre	Características	P. Unit.	P. Total
10	Floreros	Cerámica y vidrio	50,00	500,00
3	Extintores	metalicos	45,00	135,00
6	Macetas	Plant. Ornament.	25,00	150,00
20	Fotografías	gigantografías	20,00	400,00
TOTAL				\$ 1.185,00

EQUIPO DE AMPLIFICACIÓN

Cant.	Nombre	V.Unit	V. Total
2	Micrófonos inalámbricos	17	34
4	Micrófonos de pedestal	35	140
4	Pedestales	30	120
1	Amplificación	700	700
4	Parlantes	239	956
TOTAL			\$ 1.950,00

DISTRIBUCIÓN DE LAS PLANTAS

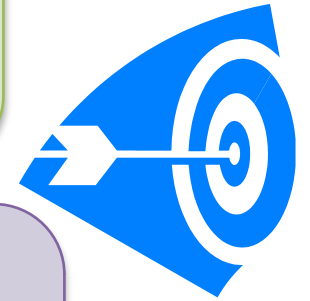


FACHADA FRONTAL

ESD 1100

VISIÓN

El Centro de Exposiciones “San Antonio” afianzará la prestación de servicios con calidez humana y generará la consolidación de los nuevos artistas y artesanos en el ámbito comercial nacional e internacional, llevando el arte, cultura y tradición con calidad de exportación.



MISIÓN

El Centro de Exposiciones “San Antonio”, será una organización especializada en la exhibición, comercialización y asesoría de artesanías direccionada a incrementar el turismo, reactivar la economía y fomentar el desarrollo comunitario de la parroquia de San Antonio a través de la difusión de las obras artesanales de sus moradores.

OBJETIVOS

- Aportar con un sitio de difusión del arte, cultura y tradición de la multiculturalidad de Ecuador
- Posicionar el Centro de Exposiciones San Antonio como un referente de las artesanías, pintura, tallado y escultura en el país
- Generar un impacto positivo en el turismo nacional e internacional por medio de la calidad y la calidez
 - Desarrollar un espacio adecuado donde se puedan dar a conocer los trabajos artísticos.
 - Generar un ejercicio económico rentable y sostenible.

ESTRATEGIAS DE MARKETING

Servicio



Calidad

Diferenciación

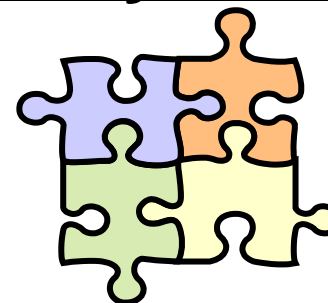
Precio



Penetración

5% Ventas
\$75 Alquiler

Plaza y Distribución



Distribución directa

PROVEEDORES

Centro de
Exposiciones de
Arte San
Antonio

CLIENTE

Avenida 10 de Agosto y 27 de
Noviembre, esquina

Comercio de artesanías,
asesoría personalizada y
charlas sobre arte

Espacios para expositores,
sala de conferencias y
congresos además asesoría
administrativa y publicitaria

En cuanto a los pasillos, Se
designará un muro en el
que se colocara fotografías.

Incorporación de un
sistema audiovisual de
proyección de imágenes en
la sala de conferencias

Personal de servicio
Área de cafetería
Servicio de parqueadero

Publicidad

1. Logotipo



3. Página Web



5. Prensa Escrita:



2. Radio



4. Redes Sociales



6. Banners y trípticos:

TE OFRECEMOS:

- CHARLAS, VENTA Y ASESORIA SOBRE ARTE
- Alquiler de salones para exposiciones y eventos, asesoría administrativa y publicitaria.

Quiénes SOMOS:

VISION

El Centro de Exposiciones "San Antonio" ofertará la prestación de servicios con calidad humana y generará la consolidación de los nuevos artistas artesanos en el ámbito comercial nacional e internacional, llevando el arte, cultura y tradición con calidad de exportación.

MISION

El Centro de Exposiciones "San Antonio", es una organización especializada en la exhibición, comercialización y asesoría de artesanos dedicados a incrementar el turismo, reactivar la Economía y fomentar el desarrollo comunitario de la ciudad San Antonio a través de la difusión de sus obras artesanales de sus moldes.

CENTRO DE EXPOSICIONES SAN ANTONIO.

Dirección: AVENIDA 10 DE AGOSTO Y 47 DE NOVIEMBRE, ESQUINA
Teléfono: 098294625
Fax: 555-555-5555
Correo: cesanantonio@outlook.com

Visítanos en la Avenida 10 de Agosto y 47 de Noviembre, Esquina

Teléfono: 098394625

Promoción

- Exposición Nacional de Esculturas Religiosas

Eventos



- 25% en el servicio de alquiler los días jueves.

Descuentos



- Se ofrecerá una feria gratuita

Promoción



Análisis de impactos para la comunidad

PONDERACIÓN	NIVEL DE IMPACTO
-3	Alto Negativo
-2	Medio Negativo
-1	Bajo Negativo
0	No hay impactos
1	Bajo Positivo
2	Medio Positivo
3	Alto Positivo

Impacto Social

Nivel de impacto	-3	-2	-1	0	1	2	3	
Indicadores								
Desarrollo de la comunidad							x	
Fuentes de empleo						x		
Organización social y comunitaria						x		
Posicionamiento de la comunidad						X		
TOTAL						6	3	Σ = 9

$$\text{Nivel de impacto social} = \sum \frac{9}{4} = 2.25$$

Permitirá el desarrollo de la comunidad mediante la dinamización del turismo

Con la actividad turística se promocionará las ventajas comparativas y competitivas que tiene la parroquia

Estimulará el desarrollo de pequeñas empresas en la que se podrá vender toda clase de artesanías y la creación de otros negocios

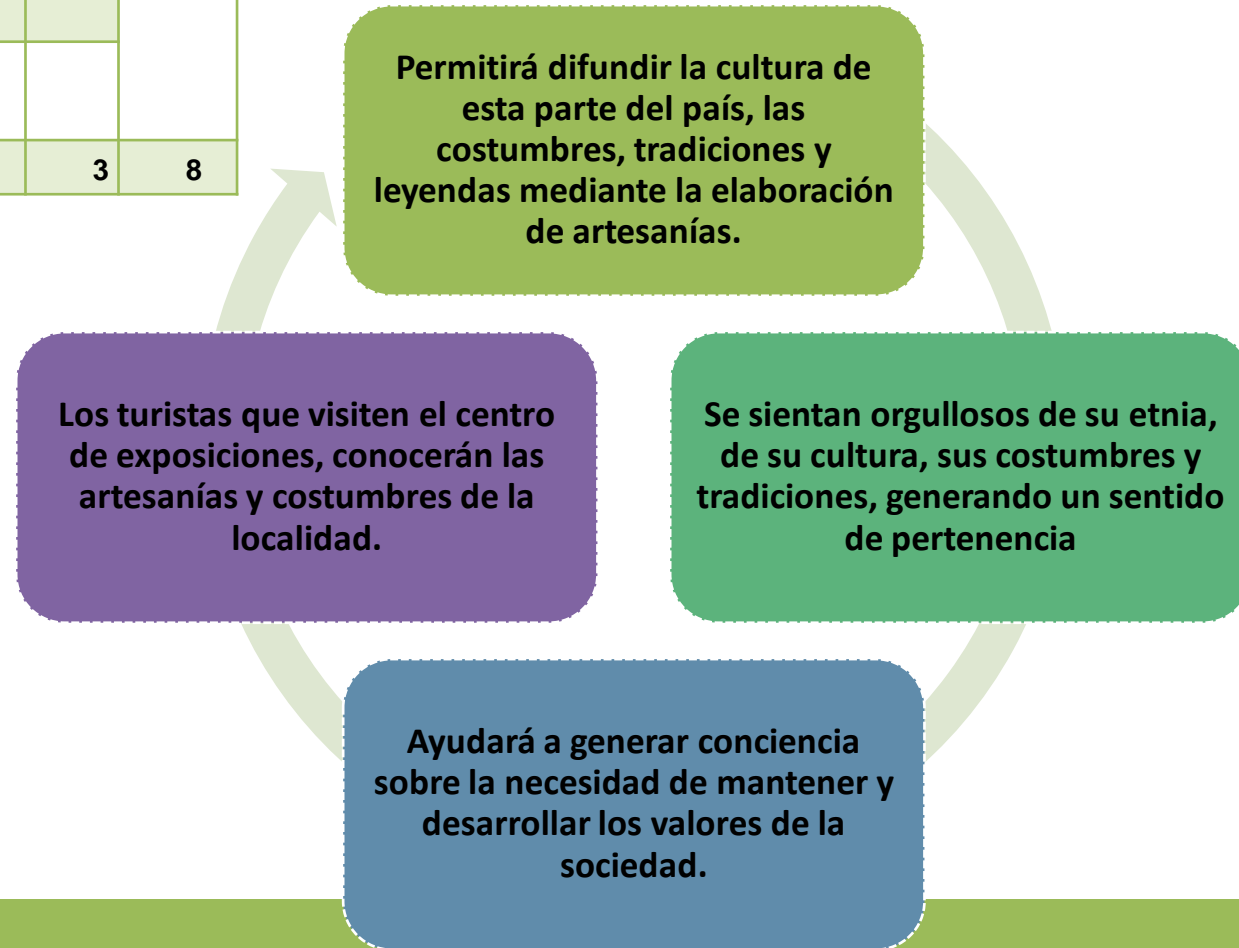
Coadyuvará a la organización social y comunitaria del sector, ya que se verá necesario desarrollar un trabajo organizado

Impacto Cultural

Nivel de impacto \ Indicadores	-3	-2	-1	0	1	2	3	
Fortalecimiento de la identidad							X	
Mejoramiento de la autoestima					X			
Cultivo de valores						X		
Respeto a la cultura						X		
TOTAL					1	4	3	8

Nivel de impacto social = $\sum \frac{8}{4} = 2$

Análisis

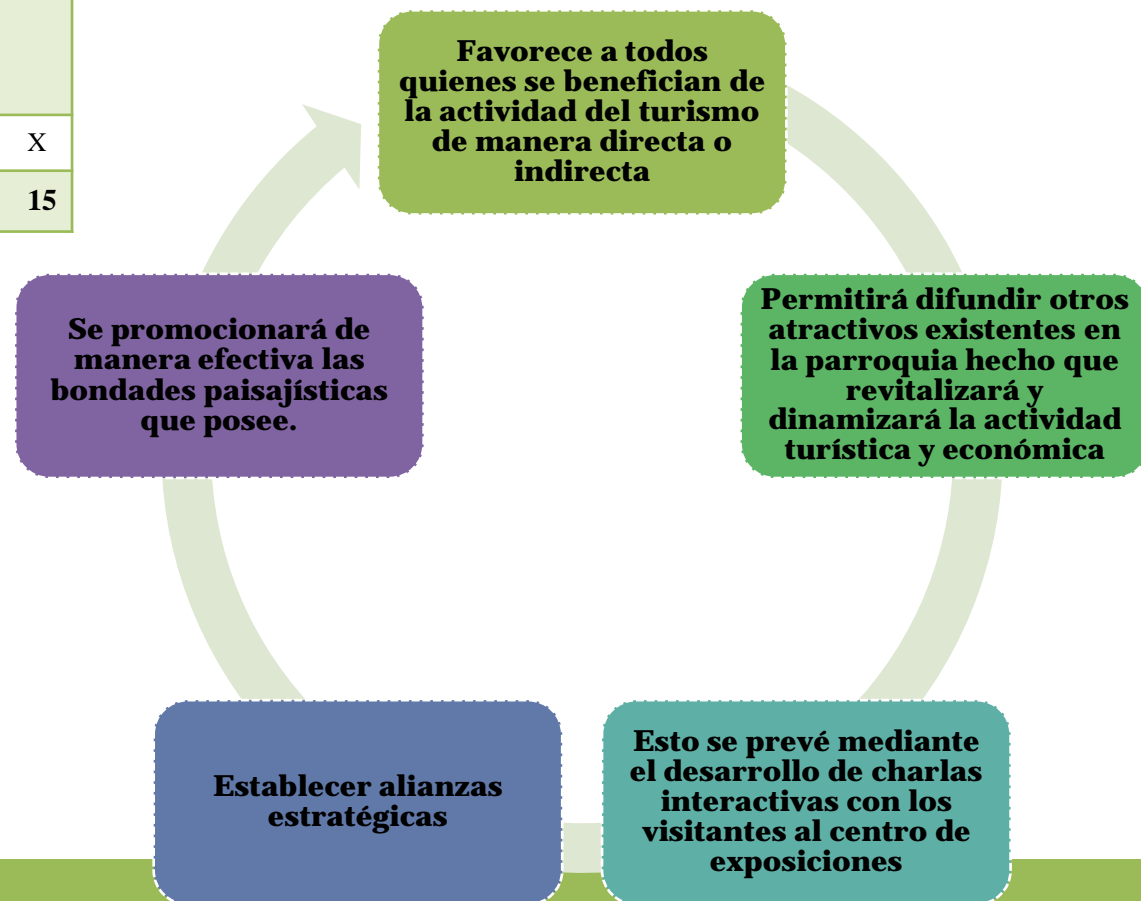


Impacto turístico

Niveles de impacto Indicador	-3	-2	-1	0	1	2	3
Educación turística							X
Difusión de nuevos atractivos							X
Atención al turista							X
Alianzas con artesanos, museos, hosterías, juntas parroquiales y municipalidades.							X
Difusión de la parroquia							X
TOTAL							15

$$\sum = 15$$

$$\text{Nivel de Impacto Turístico} = \sum \frac{15}{5} = 3$$



ESTUDIO FINANCIERO



ACTIVOS FIJOS

TERRENO	\$ 40.000,00
INFRAESTRUCTURA	\$ 110.005,75
Equipo de amplificación	\$ 1.950,00
MUEBLES Y EQUIPOS DE OFICINA	\$ 10.250,00
TOTAL	\$ 162.205,75

ACTIVOS INTANGIBLES

CONSTITUCIÓN DE LA EMPRESA	2.000
CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS	1.000
SOFTWARE DE SEGURIDAD	1.000
TOTAL	\$ 4.000,00
TOTAL ACTIVOS	\$ 166.205,75

Costos y Gastos**SUMINISTROS DE OFICINA**

Cantidad	Nombre	Características	V. Unit.	V. Total
50	Esferos	Azul/negro.bic	0,25	12,5
50	Lápiz	HB/nº2	0,15	7,5
750	Papel bon	Tamaño inen/oficio	0,007	5,25
12	Borrador	Blanco/tinta	0,1	1,2
3	Sellos	Negro/azul	20	60
3	Agendas	Reforma	10	30
12	Marcadores	Pelicano	0,12	1,44
15	Carpetas	Plástico	0,35	5,25
12	Archivadores	Administ.	3	36
1000	Invitaciones	Papel Membretado	0,02	20
5	Correctores	Pelicano	0,5	2,5
TOTAL				181,64

ELEMENTOS DECORATIVOS

Can t	Nombre	Características	P. Unit.	P. Total
10	Floreros	Cerámica y vidrio	50,00	500,00
3	Extintores	Metálicos	45,00	135,00
5	Mostradores	Mixtos	100,00	500,00
12	Parlantes	Ambientación musical	20,00	240,00
6	Macetas	Plant. Ornament.	25,00	150,00
20	Fotografías	Gigantografías	20,00	400,00
TOTAL				1.925,00

PUBLICIDAD

MEDIO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR MENSUAL	VALOR ANUAL
Radio	Cuña radial	Segmanto de 60" + pata de cuña de 10"	480	5.760
Prensa escrita	Prensa escrita	1 semanal (domingo)	548	6.576
Internet	Página web	anual	2,09	25,08
Redes Sociales	Publ. Digital	diaria	60	720
Banners	Publ. Visual	10 unid.	66,67	800,04
Tripticos	Publ. Visual	1000 unid.	5,84	70,08
TOTAL			1.162,60	\$ 13.951,20

Depreciación y amortización

AMORTIZACIÓN Y DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS

DESCRIPCIÓN	VALOR INICIAL	DEPRECIACIÓN ANUAL	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	VALOR RECUPERABLE
EDIFICIO	110.005,75	5%	5.500,29	5.500,29	5.500,29	5.500,29	5.500,29	82.504,31
MUEBLES Y ENSERES	4.530,00	10%	453,00	453,00	453,00	453,00	453,00	2.265,00
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	2.100,00	33%	699,93	699,93	699,93			
EQUIPO DE SEGURIDAD	2.500,00	33%	833,25	833,25	833,25			
EQUIPO DE AMPLIFICACIÓN	1.950,00	10%	195,00	195,00	195,00	195,00	195,00	975,00
AMORTIZACIÓN DE ACTIVOS INTANGIBLES CONSTITUCIÓN DE LA EMPRESA	4.000,00	20%	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	0,00
TOTAL	125.085,75		8.481,47	8.481,47	8.481,47	6.948,29	6.948,29	85.744,77



ASIGNACIÓN SALARIAL CON BENEFICIOS MENSUALES

<i>CANTIDAD</i>	<i>CARGO O FUNCIÓN</i>	<i>SUELDO NOMINAL</i>	<i>APORTE PATRONAL IESS (11,15%)</i>	<i>13 SUELDO</i>	<i>14 SUELDO</i>	<i>VACACIONES</i>	<i>FONDOS DE RESERVA 2DO AÑO</i>	<i>TOTAL</i>	<i>TOTAL APARTIR DEL 2DO AÑO</i>
1	GERENTE ADMINISTRADOR	1.087	121,20	90,58	29,50	45,29	90,58	1.373,58	1.464,16
1	CONTADOR	354	39,47	29,50	29,50	14,75	29,5	467,22	496,72
1	ASESOR COMERCIAL	354	39,47	29,50	29,50	14,75	29,5	467,22	496,72
1	ASESOR COMERCIAL 2 (TIEMPO PARCIAL)	180	20,07	15,00	29,50	7,50	15	252,07	267,07
1	ASESOR COMERCIAL 3 (TIEMPO PARCIAL)	180	20,07	15,00	29,50	7,50	15	252,07	267,07
1	ASESOR/RECEPCIONISTA	354	39,47	29,50	29,50	14,75	29,5	467,22	496,72
1	LIMPIEZA (TIEMPO PARCIAL)	180	20,07	15,00	29,50	7,50	15	252,07	267,07
	TOTAL MENSUAL	2.689	299,82	224,08	206,50	112,04	224,08	3.531,45	3.755,53
TOTAL ANUAL								42.377,38	45.066,38



SERVICIOS BÁSICOS MENSUALES	
CONCEPTO	TOTAL
Gasto luz, agua	120,00
Gasto teléfono	30,00
Internet	40,00
Sum. de aseo	100,00
TOTAL	\$ 290,00
TOTAL ANUAL	\$ 3480



CAPITAL DE TRABAJO(2 MESES)	
DETALLE	VALOR
Salarios y Beneficios de Empleados	3.531,45
Servicios básicos	290,00
Publicidad	1.162,60
TOTAL	4.984,05
CAPITAL DE TRABAJO(2 MESES)	\$ 9.968,10



Servicios Básicos



Luz



Agua



Teléfono



Internet



Televisión



Red contra incendios

Presupuesto de Ingresos

INGRESO POR VENTAS DE OBRAS DE ARTE

DETALLE	Valor neto	Utilidad	Valor Unit. Aproximado	Exposiciones al mes	Cantidad aprox vendida	utilidad en venta	5% de ganancia
Tallados	384,62	115,38	500	16	150	17.257,74	\$ 862,89
Esculturas	1538,46	461,54	2.000	16	83	38.420,23	\$ 1.921,01
Cuadros	1538,46	461,54	2.000	15	62	28.451,00	\$ 1.422,55
Muebles	1153,85	346,15	1.500	16	156	54.110,01	\$ 2.705,50
TOTAL MENSUAL	<u>4615,38</u>	<u>1384,62</u>	<u>6000</u>	<u>63</u>	<u>451</u>	<u>138.238,99</u>	<u>\$ 6.911,95</u>
TOTAL ANUAL	<u>55384,62</u>	<u>16615,38</u>	<u>72000</u>	<u>756</u>	<u>5409</u>	<u>1.658.867,86</u>	<u>\$ 82.943,39</u>



Alquiler de salas

	Días de Precio normal	Días de descuento	Feria gratuita	Días de atención al mes	Precio normal (\$)	Descuento o 25% (\$)	Total descuento (\$)	Total días normales (\$)	Total Precio descuento x días	Total ingresos por mes de alquiler
Sala 2	11	4	1	15	75	18,75	56	825	225	1050
Sala 3	11	4	1	15	75	18,75	56	825	225	1050
Sala 4	11	4	1	15	75	18,75	56	825	225	1050
Auditorio	11	4	1	15	75	18,75	56	825	225	1050
TOTAL MENSUAL							225	3300	900	4200
TOTAL ANUAL										50400



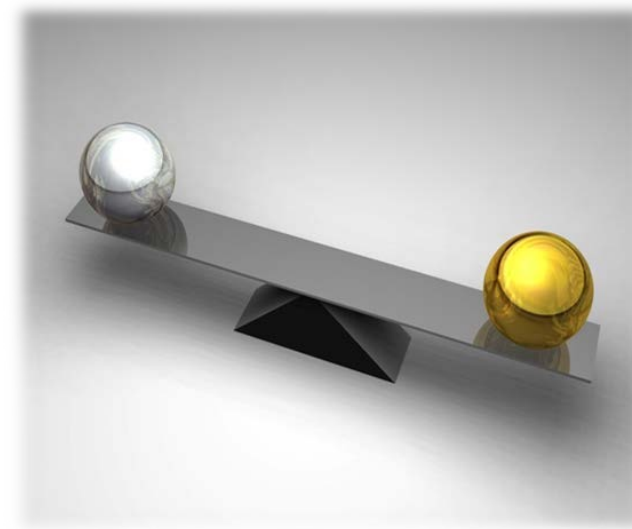
RESUMEN DE INGRESOS		
DETALLE	MENSUAL	ANUAL
VENTAS	6.911,95	82.943,39
ALQUILER	4.200,00	50.400,00
TOTAL	11.111,95	133.343,39

Presupuesto de Ingresos Esperados

INGRESOS ANUALES PROYECTADOS					
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Ventas de Artesanías	82.943,39	83.320,99	83.700,32	84.081,36	84.464,15
Alquiler de Salas	50.400,00	51.191,96	51.996,36	52.813,41	53.643,29
TOTAL INGRESOS	<u>\$ 133.343,39</u>	<u>\$ 134.512,95</u>	<u>\$ 135.696,68</u>	<u>\$ 136.894,77</u>	<u>\$ 138.107,44</u>

Presupuesto de Egresos

EGRESOS ANUALES	
CONCEPTO	COSTO
SUMINISTROS DE OFICINA	2.179,68
ELEMENTOS DECORATIVOS	1.185,00
SALARIOS Y BENEFICIOS DE PERSONAL	42.377,38
SERVICIOS BÁSICOS	3.480,00
PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	13.951,20
MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO	300,00
MANTENIMIENTO DE EQUIPO DE COMPUTO	500,00
MANTENIMIENTO DEL EQUIPO DE SEGURIDAD	1.000,00
DEPRECIACIÓN	8.481,47
TOTAL	73.454,73



Punto de Equilibrio

COSTOS Y GASTOS ANUALES

CONCEPTO	COSTOS Y GASTOS	COSTOS Y GASTOS FIJOS	COSTOS Y GASTOS VARIABLES
SUMINISTROS DE OFICINA	2.179,68		2.179,68
ELEMENTOS DECORATIVOS	1.185,00		1.185,00
SALARIOS Y BENEFICIOS DE PERSONAL	42.377,38	42.377,38	
SERVICIOS BÁSICOS	3.480,00	1740	1740
PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	13.951,20	13.951,20	
MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO	300,00	300,00	
MANTENIMIENTO DE EQUIPO DE COMPUTO	500,00	500,00	
MANTENIMIENTO DEL EQUIPO DE SEGURIDAD	1.000,00	1.000,00	
TOTAL	64.973,26	59.868,58	5.104,68

$$PUNTO DE EQUILIBRIO = \frac{COSTO FIJO}{1 - \frac{COSTO VARIABLE}{INGRESOS TOTALES}}$$

$$PUNTO DE EQUILIBRIO (DÓLARES) = \frac{59.868,58}{1 - \frac{5.104,68}{13.3343,3}}$$

$$PUNTO DE EQUILIBRIO (DÓLARES) = \frac{59.868,58}{0,96}$$

$$PUNTO DE EQUILIBRIO (DÓLARES) = 62.251,72$$

Por lo tanto la empresa debe tener un ingreso total de \$ 5.187,64 mensualmente, para ser una empresa sostenible.

Estructura de Financiamiento

INVERSIÓN	
INVERSIÓN ACTIVOS FIJOS	\$ 162.205,75
INVERSIÓN ACTIVOS INTANGIBLES	\$ 4.000,00
CAPITAL DE TRABAJO	\$ 9.968,10
INVERSIÓN TOTAL	\$ 176.173,85

Datos generales del crédito

Monto total	\$ 176.173,85
Aporte socios	\$ 70.469,54
Financiamiento	\$ 105.704,31
Tasa de interés (mensual)	0,0058333333
Plazo (meses)	60
Dividendo	\$ 2.093,07

Resumen de gastos financieros y pagos de capital

Año	Interés	Capital
1	\$ 6.819,66	\$ 18.297,20
2	\$ 5.496,96	\$ 19.619,91
3	\$ 4.078,63	\$ 21.038,23
4	\$ 2.557,78	\$ 22.559,09
5	\$ 926,98	\$ 24.189,88
Total	\$ 16.395,25	\$ 105.704,31

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS DEL PROYECTO SIN FINANCIAMIENTO

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
INGRESOS	133.343,39	134.512,95	135.696,68	136.894,77	138.107,44
(-)COSTOS DIRECTOS	42.377,38	43.776,85	45.177,71	46.623,40	48.115,35
UTILIDAD BRUTA	<u>90.966,01</u>	<u>90.736,10</u>	<u>90.518,97</u>	<u>90.271,37</u>	<u>89.992,09</u>
(-)GASTOS	22.595,88	23.318,95	24.065,15	24.835,24	25.629,97
(-)DEPRECIACIÓN	8.481,47	8.481,47	8.481,47	6.948,29	6.948,29
UTILIDAD ANTES DE INTERÉS	<u>59.888,66</u>	<u>58.935,69</u>	<u>57.972,35</u>	<u>58.487,85</u>	<u>57.413,84</u>
(-)PARTICIPACIÓN TRABAJADORES 15%	8.983,30	8.840,35	8.695,85	8.773,18	8.612,08
(-)IMPUESTO A LA RENTA 25%	14.972,17	14.733,92	14.493,09	14.621,96	14.353,46
UTILIDAD NETA	<u>35.933,20</u>	<u>35.361,41</u>	<u>34.783,41</u>	<u>35.092,71</u>	<u>34.448,30</u>

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS DEL PROYECTO CON FINANCIAMIENTO

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
INGRESOS	133.343,39	134.512,95	135.696,68	136.894,77	138.107,44
(-)COSTOS DIRECTOS	42.377,38	43.776,85	45.177,71	46.623,40	48.115,35
UTILIDAD BRUTA	<u>90.966,01</u>	<u>90.736,10</u>	<u>90.518,97</u>	<u>90.271,37</u>	<u>89.992,09</u>
(-)GASTOS	22.595,88	23.318,95	24.065,15	24.835,24	25.629,97
(-)DEPRECIACIÓN	8.481,47	8.481,47	8.481,47	6.948,29	6.948,29
UTILIDAD ANTES DE INTERÉS	<u>59.888,66</u>	<u>58.935,69</u>	<u>57.972,35</u>	<u>58.487,85</u>	<u>57.413,84</u>
(-)Interés Préstamo Bancario	6.819,66	5.496,96	4.078,63	2.557,78	926,98
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	<u>53.069,00</u>	<u>53.438,73</u>	<u>53.893,71</u>	<u>55.930,07</u>	<u>56.486,86</u>
(-)PARTICIPACIÓN TRABAJADORES 15%	7.960,35	8.015,81	8.084,06	8.389,51	8.473,03
(-)IMPUESTO A LA RENTA 25%	13.267,25	13.359,68	13.473,43	13.982,52	14.121,71
UTILIDAD NETA	<u>31.841,40</u>	<u>32.063,24</u>	<u>32.336,23</u>	<u>33.558,04</u>	<u>33.892,11</u>

FLUJOS DE CAJA SIN FINANCIAMIENTO

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
INGRESOS		133.343,39	134.512,95	135.696,68	136.894,77	138.107,44
(-)COSTOS DIRECTOS		42.377,38	43.776,85	45.177,71	46.623,40	48.115,35
UTILIDAD BRUTA		90.966,01	90.736,10	90.518,97	90.271,37	89.992,09
(-)GASTOS		22.595,88	23.318,95	24.065,15	24.835,24	25.629,97
(-)DEPRECIACIÓN		8.481,47	8.481,47	8.481,47	6.948,29	6.948,29
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		59.888,66	58.935,69	57.972,35	58.487,85	57.413,84
(-)PARTICIPACIÓN TRABAJADORES 15%		8.983,30	8.840,35	8.695,85	8.773,18	8.612,08
(-)IMPUESTO A LA RENTA 25%		14.972,17	14.733,92	14.493,09	14.621,96	14.353,46
UTILIDAD NETA		35.933,20	35.361,41	34.783,41	35.092,71	34.448,30
INVERSIÓN ACTIVOS FIJOS	162.205,75					
INVERSIÓN ACTIVOS INTANGIBLES	4.000,00					
CAPITAL DE TRABAJO	9.968,10					
(+)DEPRECIACIÓN		8.481,47	8.481,47	8.481,47	6.948,29	6.948,29
VALOR DE RESCATE						85.744,77
RECUPERACIÓN DEL CAPITAL DE TRABAJO						9.968,10
FLUJOS	(176.173,85)	44.414,67	43.842,88	43.264,88	42.041,00	137.109,46

TMAR

TASA PASIVA	5,39%
TASA INFLACIÓN	3,76%
TASA RIESGO PAÍS	8,31%
TMAR	17,46%

$$VAN = \frac{F_1}{(1+t^1)} + \frac{F_2}{(1+t^2)} + \frac{F_3}{(1+t^3)} + \dots + \frac{F_n}{(1+t^n)}$$

$$VAN = \frac{44414,66}{(1,17)} + \frac{43.842,88}{(1,38)} + \frac{43.264,88}{(1,62)} + \frac{42.041,00}{(1,90)} + \frac{137.109,46}{(2,24)}$$

Flujos descontados		37812,58	31777,45	26697,18	22085,79	61322,15
Sumatoria de flujos descontados	(=)					179695,17
Inversión inicial	(+)					--176173,84
VAN	(=)					3521,32

Tasa Interna de retorno del proyecto

CALCULO DEL TIR	
DATOS	VALOR
COSTO INICIAL	-176.173,85
INGRESOS AÑO 1	44.414,67
INGRESOS AÑO 2	43.842,88
INGRESOS AÑO 3	43.264,88
INGRESOS AÑO 4	42.041,00
INGRESOS AÑO 5	137.109,46
TIR	<u>Periodo de recuperación de la inversión</u> 18%

AÑOS	PRI	
1	44.414,67	44.414,67
2	43.842,88	88.257,55
3	43.264,88	131.522,42
4	42.041,00	173.563,42
5	137.109,46	310.672,88
Inversión inicial	176.173,85	
Último flujo	137.109,46	
Por recuperar	-134.499,03	
Per años	0,98	

FLUJO DE CAJA CON FINANCIAMIENTO

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
INGRESOS		133.343,39	134.512,95	135.696,68	136.894,77	138.107,44
(-)COSTOS DIRECTOS		42.377,38	43.776,85	45.177,71	46.623,40	48.115,35
UTILIDAD BRUTA		90.966,01	90.736,10	90.518,97	90.271,37	89.992,09
(-)GASTOS		22.595,88	23.318,95	24.065,15	24.835,24	25.629,97
(-)DEPRECIACIÓN		8.481,47	8.481,47	8.481,47	6.948,29	6.948,29
UTILIDAD ANTES DE INTERÉS		59.888,66	58.935,69	57.972,35	58.487,85	57.413,84
(-)Interés Préstamo Bancario		6.819,66	5.496,96	4.078,63	2.557,78	926,98
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO		53.069,00	53.438,73	53.893,71	55.930,07	56.486,86
(-)PARTICIPACIÓN TRABAJADORES 15%		7.960,35	8.015,81	8.084,06	8.389,51	8.473,03
(-)IMPUESTO A LA RENTA 25%		13.267,25	13.359,68	13.473,43	13.982,52	14.121,71
UTILIDAD NETA		31.841,40	32.063,24	32.336,23	33.558,04	33.892,11
INVERSIÓN ACTIVOS FIJOS	162.206					
INVERSION ACTIVOS INTANGIBLES	4.000					
CAPITAL DE TRABAJO	9.968,10					
PRESTAMO	105.704,31					
(+)DEPRECIACIÓN		8.481,47	8.481,47	8.481,47	6.948,29	6.948,29
AMORTIZACIÓN DE DEUDA		18.297,20	19.619,91	21.038,23	22.559,09	24.189,88
VALOR DE RESCATE						85.744,77
RECUPERACIÓN DEL CAPITAL DE TRABAJO						9.968,10
FLUJOS	(70.469,54)	22.025,67	20.924,80	19.779,46	17.947,24	112.363,39

Cálculo de la TMAR

TMAR PONDERADA					
Entidad	Aportación	Porcentaje de Aportación	TMAR	=	TMAR PONDERADA
Accionistas	\$ 70.469,54	40%	17,46%	=	6,98%
Institución financiera	\$ 105.704,31	60%	7%	=	4,20%
Total Inv. Inicial	\$ 176.173,85	100%			11,18%

$$VAN = \frac{F_1}{(1+t^1)} + \frac{F_2}{(1+t^2)} + \frac{F_3}{(1+t^3)} + \dots + \frac{F_\infty}{(1+t^\infty)}$$

$$VAN = \frac{22.025,67}{(1,11)} + \frac{20.924,80}{(1,24)} + \frac{19.779,46}{(1,37)} + \frac{17.947,24}{(1,53)} + \frac{112.363,39}{(1,70)}$$

Flujos descontados		19810,10	16926,87	14390,88	11744,33	66132,25
Sumatoria de flujos descontados	(=)					129004,46
Inversión inicial	(+)					-70469,53
VAN	(=)					58534,92

CALCULO DEL TIR	
DATOS	VALOR
COSTO INICIAL	-70.469,54
INGRESOS AÑO 1	22.025,67
INGRESOS AÑO 2	20.924,80
INGRESOS AÑO 3	19.779,46
INGRESOS AÑO 4	17.947,24
INGRESOS AÑO 5	112.363,39
TIR	32%



PRI		
AÑOS	Flujos	flujo acumulado
0	9.968,10	9.968,10
1	22.025,67	31.993,76
2	20.924,80	52.918,56
3	19.779,46	72.698,03
4	17.947,24	90.645,27
5	112.363,39	203.008,66
Inversión inicial	70.469,54	
Último flujo	19.779,46	
Por recuperar	-2.228,49	
per años	0,11	

CONCLUSIONES

- Por medio de la aplicación de las encuestas se estableció el precio que estarían dispuestos a pagar los potenciales clientes por un servicio de alquiler de salas, la variable con más aceptación fue entre \$50 a \$100 por sala.
- Después de realizar del análisis de las variables que se utilizó para identificar la zona más apropiada para la ubicación de la empresa, se determinó que el sector más apropiado es el centro de la parroquia de San Antonio de Ibarra por su cercanía a sus potenciales clientes, proveedores y facilidades de acceso a transporte y servicios básicos.
- En el desarrollo del Estudio Técnico se identificó, estableció y cuantificó la mano de obra, materiales, insumos y recursos necesarios para la puesta en marcha del proyecto.
- Después de desarrollada la Evaluación Financiera del presente proyecto se demostró que, la TIR del Inversionista es del 32% y es mayor a la TIR del Proyecto que representa un 18%, en consecuencia, es más rentable si el proyecto se financia a través de un préstamo pues de esta manera el riesgo de inversión se reduce.
- El tiempo de recuperación de la inversión desde el punto de vista del Proyecto es de 4 años y 9 meses, mientras que del Inversionista, el tiempo de recuperación de la inversión es de 2 años y 11 meses. En cualquiera de los dos casos el periodo de recuperación de la inversión es menor a la duración del proyecto por lo que se garantiza la recuperación de la inversión.

RECOMENDACIONES

- La creación del CENTRO DE EXPOSICIONES DE ARTE SAN ANTONIO es indispensable para la comunidad de San Antonio de Ibarra ya que promoverá el desarrollo turístico, cultural, social y económico del sector.
- Se recomienda que la empresa maneje un precio de alquiler que esté dentro del rango de \$50 a \$100 por sala, este precio corresponde a lo que los potenciales clientes están dispuestos a pagar.
- EL CENTRO DE EXPOSICIONES SAN ANTONIO deberá ubicarse en la, Avenida 10 de Agosto y 27 de Noviembre, esquina ya que reúne todas las condiciones logísticas (cercanía con proveedores, potenciales clientes, acceso a servicios básicos, entre otras) óptimas para el inicio de sus operaciones empresariales.
- Dotar a la empresa de materiales, equipos e insumos de buena calidad con garantía y personal calificado de acuerdo a cada perfil desarrollado, para de esta manera brindar un excelente servicio que sepa cumplir las expectativas de sus potenciales clientes.
- Se recomienda a los interesados en asociarse invertir en la creación del CENTRO DE EXPOSICIONES SAN ANTONIO ya que el estudio financiero demuestra que es un proyecto altamente rentable.

GRACIAS



CENTRO DE EXPOSICIONES
DE ARTE "SAN ANTONIO"