

ANEXO 1: CERTIFICACIONES

i. Declaración de Responsabilidad

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO
INGENIERÍA COMERCIAL

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

JOHANNA GABRIELA VIVERO LOVATO

DECLARO QUE:

El proyecto de grado denominado: Estudio para la creación de una Empresa de Asesoramiento de Inversiones en el Distrito Metropolitano de Quito, ha sido desarrollado con base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros, conforme las citas que constan el pie de las páginas correspondiente, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía.

Consecuentemente este trabajo es mi autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de grado en mención.

Sangolquí, Marzo 11 de 2009

JOHANNA GABRIELA VIVERO LOVATO

ii. Certificado de tutoría

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO
INGENIERÍA COMERCIAL

CERTIFICADO

Dr. Hernán Novillo e Ing. Juanita García

CERTIFICAN

Que el trabajo titulado Estudio para la creación de una Empresa de Inversiones en el Distrito Metropolitano de Quito realizado por Johanna Gabriela Vivero Lovato, ha sido guiado y revisado periódicamente y cumple normas estatutarias establecidas por la ESPE, en el Reglamento de Estudiantes de la Escuela Politécnica del Ejército.

El mencionado trabajo consta de (1) documento empastado y (1) disco compacto el cual contiene los archivos en formato portátil de Acrobat (pdf). Autorizan a Johanna Gabriela Vivero Lovato que lo entregue al Ing. Guido Crespo, en su calidad de Director de la Carrera.

Sangolquí, Marzo 11 de 2009

Dr. Hernán Novillo

DIRECTOR

Ing. Juanita García A.

CODIRECTOR

iii. Autorización de publicación

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO
INGENIERÍA COMERCIAL

AUTORIZACIÓN

Yo, JOHANNA GABRIELA VIVERO LOVATO

Autorizo a la Escuela Politécnica del Ejército la publicación, en la biblioteca virtual de la Institución del trabajo: ESTUDIO PARA LA CREACIÓN DE UNA HOSTERÍA EN LA PLAYA DE CANOA, PROVINCIA DE MANABÍ, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y autoría.

Sangolquí, Marzo 11 de 2009

JOHANNA GABRIELA VIVERO LOVATO

iv. DEDICATORIA

A Dios

A mi esposo

A mi familia

A mis amigos

v. AGRADECIMIENTO

Estar en estos instantes de mi vida, me hace recordar a cada una de las personas que han influido y me han ayudado de cualquier forma. Es por eso que no puedo desaprovechar esta oportunidad para agradecer a quienes me han ayudado a lo largo de mi vida.

En primer lugar a Dios que siempre a cuidado de mi vida, a mi esposo por su amor, comprensión y ayuda incondicional, a mis padres que me han cuidado desde niña y han velado por mi bienestar, a mi hermano por su comprensión y compañía en toda mi vida, el resto de mi familia por su ayuda absoluta.

A mis amigos: Vero, Maru, Andy, Anita, Brendita, Chris, Lucho y Feli mis mejores amigos que siempre estuvieron en los momentos más difíciles y felices de mi vida, en verdad gracias.

De la misma manera agradezco a cada uno de los señores profesores que han aportado en mi formación académica, en especial al Dr. Hernán Novillo y a la Ing. Juanita García por su incondicional ayuda y guía.

Johanna Vivero

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Resumen.....	01
Summary.....	03
Objetivo General.....	05
Objetivos Específicos.....	05
CAPÍTULO I: ESTUDIO DE MERCADO.....	06
1.1 OBJETIVO DEL ESTUDIO DE MERCADO	06
1.2 ESTRUCTURA DEL MERCADO.....	06
1.2.1 Análisis histórico.....	11
1.2.2 Análisis de la situación vigente del mercado.....	11
1.2.3 Análisis de la situación proyectada.....	13
1.3 IDENTIFICACIÓN DEL SERVICIO.....	15
1.3.1 Características del Servicio.....	15
1.3.2 Clasificación por Uso / Efecto.....	17
1.3.3 Servicios Complementarios / Sustitutos.....	18
1.3.4 Normatividad Técnica.....	19
1.4 INVESTIGACIÓN DE MERCADO.....	19
1.4.1 Segmentación del Mercado.....	20
1.4.2 Metodología de la Investigación.....	21

1.4.3 Tamaño del Universo.....	24
1.4.4 Prueba Piloto.....	25
1.4.5 Tamaño de la Muestra.....	26
1.4.6 Elaboración de la Encuesta.....	27
1.4.6.1 Procesamiento de la Información.....	28
1.4.6.2 Análisis de los Resultados.....	28
1.5 ANÁLISIS DE LA DEMANDA.....	56
1.5.1 Factores que afectan a la Demanda.....	57
1.5.1.1 Tamaño y Crecimiento de la Población.....	57
1.5.1.2 Hábitos de Consumo.....	57
1.5.1.3 Gustos y Preferencias.....	58
1.5.1.4 Niveles de Ingresos y Precios.....	58
1.5.2 Comportamiento Histórico de la Demanda.....	59
1.5.3 Demanda Actual del Servicio.....	60
1.5.4 Proyección de la Demanda.....	60
1.6 ANÁLISIS DE LA OFERTA.....	63
1.6.1 Factores que afectan la Oferta.....	63
1.6.1.1 Número y Capacidad de Servicio Competidores.....	63
1.6.1.2 Incursión Nuevos Competidores.....	64

1.6.1.3 Capacidad de Inversión Fija.....	65
1.6.1.4 Precios de los Servicios relacionados.....	65
1.6.2 Comportamiento Histórico de la Oferta.....	65
1.6.3 Oferta Actual.....	65
1.6.4 Proyección de la Oferta.....	66
1.7 ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA INSATISFECHA.....	68
1.8 ANÁLISIS DE PRECIOS.....	73
1.8.1 Comportamiento Histórico y Tendencias.....	73
1.8.2 Factores que influyen en el Comportamiento de Precios.....	74
1.9 MERCADEO Y COMERCIALIZACIÓN.....	74
1.9.1 Estrategias de Servicio.....	74
1.9.2 Estrategias de Precio.....	74
1.9.3 Estrategias de Plaza.....	75
1.9.4 Estrategias de Promoción.....	75
1.10 CANALES DE DISTRIBUCIÓN.....	76
1.10.1 Cadenas de Distribución.....	76
1.10.2 Determinación de Márgenes de Precios.....	77
CAPÍTULO II: ESTUDIO TÉCNICO.....	78
2.1 TAMAÑO DEL PROYECTO.....	78

2.1.1 Factores Determinantes del Tamaño	78
2.1.1.1 Mercado.....	78
2.1.1.2 Disponibilidad de Recursos Financieros.....	80
2.1.1.3 Disponibilidad de Recursos Humanos.....	80
2.1.1.4 Economía de Escala.....	81
2.1.1.5 Disponibilidad de Tecnología.....	82
2.1.1.6 Disponibilidad de Insumos y Materiales.....	83
2.1.2 Capacidad del Servicio.....	84
2.1.2.1 Tamaño Óptimo.....	84
2.2 LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO.....	84
2.2.1 Macro localización.....	84
2.2.1.1 Justificación.....	86
2.2.2 Micro localización.....	87
2.2.2.1 Criterios de Selección de Alternativas.....	88
2.2.3 Matriz Locacional.....	94
2.2.3.1 Selección de la Alternativa Óptima.....	94
2.2.3.2 Plano de la Microlocalización.....	95
2.3 INGENIERÍA DEL PROYECTO.....	97
2.3.1 Procesos del Servicio.....	97
2.3.1.1 Diagrama de Flujo.....	97
2.3.1.2 Requerimiento Mano de Obra.....	99
2.3.1.3 Requerimiento Maquinaria y Equipos.....	99
2.3.1.4 Requerimiento Insumos y Materiales.....	101

2.3.1.5 Estimación de las Inversiones.....	103
2.3.2 Distribución Planta y Equipo.....	104
2.3.3 Calendario de Ejecución del Proyecto.....	110
2.4 ASPECTOS AMBIENTALES.....	111
2.4.1 Legislación Vigente.....	111
2.4.2 Identificación y Descripción de Impactos Potenciales.....	111
2.4.3 Medidas de Mitigación.....	111
CAPÍTULO III: ESTUDIO ORGANIZACIONAL.....	112
3.1 LA EMPRESA.....	112
3.1.1 Nombre o Razón Social.....	112
3.1.2 Titularidad de Propiedad de la empresa.....	113
3.1.3 Tipo de Empresa.....	114
3.2 BASE FILISÓFICA DE LA EMPRESA.....	115
3.2.1 Visión (2014).....	115
3.2.2 Misión.....	116
3.2.3 Estrategia Empresarial.....	117
3.2.4 Objetivos Estratégicos.....	117
3.2.5 Principios y Valores.....	118

3.3 LA ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA.....	119
3.3.1 Organigrama Estructural.....	119
3.3.2 Descripción de Funciones.....	120
CAPÍTULO IV: ESTUDIO FINANCIERO.....	125
4.1 PRESUPUESTOS.....	125
4.1.1 Presupuesto de Inversión.....	125
4.1.1.1 Activos Fijos.....	126
4.1.1.2 Activos Intangibles.....	130
4.1.1.3 Capital de Trabajo.....	131
4.1.2 Cronograma de Inversiones.....	132
4.1.3 Presupuesto de la Operación.....	132
4.1.3.1 Presupuesto de Ingresos.....	132
4.1.3.2 Presupuesto de Egresos.....	133
4.1.3.3 Estructura del Financiamientos.....	134
4.1.4 Punto de Equilibrio.....	135
4.2 ESTADOS FINANCIEROS PROFORMA.....	139
4.2.1 Estado de Resultados.....	139
4.2.2 Flujos netos de Fondos.....	140
4.2.2.1 Del Proyecto.....	141
4.2.2.2 Del Inversionista.....	142
4.3 EVALUACIÓN FINANCIERA.....	143

4.3.1 Determinación Tasa de Descuento.....	143
4.3.1.1 Tasa de Descuento del Proyecto.....	143
4.3.1.2 Tasa de Descuento del Inversionista.....	143
4.3.2 Criterios de Evaluación.....	144
4.3.2.1 Valor Actual Neto (VAN).....	144
4.3.2.2 Tasa Interna de Retorno (TIR).....	146
4.3.2.3 Período de Recuperación de la Inversión....	149
4.3.2.4 Relación Beneficio – Costo.....	150
4.3.2.5 Análisis de Sensibilidad.....	152
CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	154
5. 1 CONCLUSIONES.....	154
5. 2 RECOMENDACIONES.....	155
5. 3 ANEXOS.....	156
5. 4 BIBLIOGRAFÍA.....	197

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1.....	08
Cuadro 2.....	09
Cuadro 3.....	10
Cuadro 4.....	17
Cuadro 5.....	19
Cuadro 6.....	20
Cuadro 7.....	21
Cuadro 8.....	21
Cuadro 9.....	21
Cuadro 10.....	25
Cuadro 11.....	28
Cuadro 12.....	28
Cuadro 13.....	29
Cuadro 14.....	30
Cuadro 15.....	31
Cuadro 16.....	32
Cuadro 17.....	33
Cuadro 18.....	34
Cuadro 19.....	35
Cuadro 20.....	36
Cuadro 21.....	36

Cuadro 22	37
Cuadro 23	38
Cuadro 24	39
Cuadro 25	40
Cuadro 26	41
Cuadro 27	42
Cuadro 28	43
Cuadro 29	44
Cuadro 30	45
Cuadro 31	46
Cuadro 32	47
Cuadro 33	49
Cuadro 34	50
Cuadro 35	51
Cuadro 36	52
Cuadro 37	52
Cuadro 38	53
Cuadro 39	54
Cuadro 40	55
Cuadro 41	57
Cuadro 42	59
Cuadro 43	60
Cuadro 44	61

Cuadro 45.....	61
Cuadro 46.....	62
Cuadro 47.....	62
Cuadro 48.....	62
Cuadro 49.....	63
Cuadro 50.....	63
Cuadro 51.....	65
Cuadro 52.....	66
Cuadro 53.....	67
Cuadro 54.....	67
Cuadro 55.....	67
Cuadro 56.....	69
Cuadro 57.....	70
Cuadro 58.....	71
Cuadro 59.....	72
Cuadro 60.....	73
Cuadro 61.....	79
Cuadro 62.....	95
Cuadro 63.....	98
Cuadro 64.....	99
Cuadro 65.....	100
Cuadro 66.....	100
Cuadro 67.....	101

Cuadro 68.....	101
Cuadro 69.....	102
Cuadro 70.....	103
Cuadro 71.....	105
Cuadro 72.....	110
Cuadro 73.....	113
Cuadro 74.....	126
Cuadro 75.....	127
Cuadro 76.....	128
Cuadro 77.....	129
Cuadro 78.....	130
Cuadro 79.....	130
Cuadro 80.....	132
Cuadro 81.....	133
Cuadro 82.....	133
Cuadro 83.....	134
Cuadro 84.....	134
Cuadro 85.....	136
Cuadro 86.....	137
Cuadro 87.....	137
Cuadro 88.....	139
Cuadro 89.....	139
Cuadro 90.....	141

Cuadro 91.....	142
Cuadro 92.....	143
Cuadro 93.....	144
Cuadro 94.....	145
Cuadro 95.....	145
Cuadro 96.....	147
Cuadro 97.....	148
Cuadro 98.....	149
Cuadro 99.....	150
Cuadro 100.....	151
Cuadro 101.....	152
Cuadro 102.....	153
Cuadro 103.....	190
Cuadro 104.....	194

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1.....	28
Gráfico 2.....	29
Gráfico 3.....	30
Gráfico 4.....	31
Gráfico 5.....	32
Gráfico 6.....	33
Gráfico 7.....	33
Gráfico 8.....	34
Gráfico 9.....	35
Gráfico 10.....	36
Gráfico 11.....	37
Gráfico 12.....	38
Gráfico 13.....	39
Gráfico 14.....	40
Gráfico 15.....	41
Gráfico 16.....	42
Gráfico 17.....	43
Gráfico 18.....	44
Gráfico 19.....	45
Gráfico 20.....	46
Gráfico 21.....	47

Gráfico 22.....	48
Gráfico 23.....	48
Gráfico 24.....	50
Gráfico 25.....	51
Gráfico 26.....	52
Gráfico 27.....	53
Gráfico 28.....	54
Gráfico 29.....	55
Gráfico 30.....	56
Gráfico 31.....	57
Gráfico 32.....	58
Gráfico 33.....	58
Gráfico 34.....	59
Gráfico 35.....	77
Gráfico 36.....	105
Gráfico 37.....	106
Gráfico 38.....	106
Gráfico 39.....	107
Gráfico 40.....	107
Gráfico 41.....	108
Gráfico 42.....	109
Gráfico 43.....	120
Gráfico 44.....	138

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1.....	156
Anexo 2.....	159
Anexo 3.....	177
Anexo 4.....	178
Anexo 5.....	182
Anexo 6.....	183
Anexo 7.....	187
Anexo 8.....	194