



UNIVERSIDAD TÉCNICA ESTATAL DE QUEVEDO
FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES
CARRERA DE INGENIERÍA EN GESTIÓN EMPRESARIAL

Tesis de grado, previa la
obtención del Título de
Ingeniera en Gestión
Empresarial.

TEMA:

“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE
UN EDIFICIO PARQUEADERO, CANTÓN QUEVEDO, AÑO
2014”

AUTORA:

SILVA VARELA BLANCA ANGÉLICA

DIRECTORA:

DRA. MARTHA ARBOLEDA BRIONES Msc.

QUEVEDO– ECUADOR

2015

DECLARACIÓN DE AUDITORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS

Yo, **SILVA VARELA BLANCA ANGÉLICA**, declaro que el trabajo aquí descrito es de mi autoría; que no ha sido previamente presentado para ningún grado o calificación profesional; y, que he consultado las referencias bibliográficas que se incluyen en este documento.

La Universidad Técnica Estatal de Quevedo, puede hacer uso de los derechos correspondientes a este trabajo, según lo establecido por la Ley de Propiedad Intelectual, por su Reglamento y por la normatividad institucional vigente.

SILVA VARELA BLANCA ANGÉLICA

CERTIFICACIÓN

La suscrita, **DRA. MARTHA ARBOLEDA BRIONES MSc.**, Docente de la Universidad Técnica Estatal de Quevedo, certifica que la egresada **SILVA VARELA BLANCA ANGÉLICA**, realizó la tesis de grado previo a la obtención del título de Ingeniera en, titulada “ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UN EDIFICIO PARQUEADERO, CANTÓN QUEVEDO, AÑO 2014” bajo mi dirección, habiendo cumplido con las disposiciones reglamentarias establecidas para el efecto.

DRA. MARTHA ARBOLEDA BRIONES Msc.
DIRECTORA DE TESIS



UNIVERSIDAD TÉCNICA ESTATAL DE QUEVEDO
FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES
CARRERA DE INGENIERÍA EN GESTIÓN EMPRESARIAL

TEMA:

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UN
EDIFICIO PARQUEADERO, CANTÓN QUEVEDO, AÑO 2014**

Presentado al Comisión Académica como requisito previo a la obtención del
título de INGENIERÍA EN GESTIÓN EMPRESARIAL.

Aprobado por:

LCDO. MANUEL MONTALVO RAMOS MSC.
PRESIDENTE DEL TRIBUNAL DE TESIS

ING. OSCAR MONCAYO CARREÑO MSC
MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE TESIS

ING. JULIA FAJARDO ARRIAGA MSC
MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE TESIS

QUEVEDO – ECUADOR
2015

AGRADECIMIENTO

Le agradezco a Dios, quien me ha permitido tener vida y así poder culminar con esta meta.

A mis padres por el enorme sacrificio que han hecho al hacer realidad este sueño ya que sin ellos no hubiera sido posible.

A mis hermanas, mi hijo y demás familiares que de alguna manera han sido fundamentales para mí.

A cada uno de los profesores por transmitirme sus conocimientos a lo largo de estos años y con estos ha sido posible este proyecto.

DEDICATORIA

Dedico este proyecto y toda mi carrera universitaria a Dios por ser quien ha estado a mi lado en todo momento.

A mis padres quienes han velado por mí y con su ejemplo me han motivado a seguir adelante y me han brindado su apoyo incondicional.

A los docentes de que durante todo este tiempo portaron con sus enseñanzas para ser de sus estudiantes unos excelentes profesionales

ÍNDICE

Contenido

PORTADA.....	i
DECLARACIÓN DE AUDITORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS	ii
CERTIFICACIÓN.....	iii
APROBACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL.....	iv
AGRADECIMIENTO	v
DEDICATORIA	vi
ÍNDICE DE CONTENIDO	vii
ÍNDICE DE CUADROS.....	xi
ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	xii
ÍNDICE DE FIGURAS.....	xiii
DUBLINCORE (ESQUEMA DE CODIFICACIÓN)	xiv
RESUMEN EJECUTIVO.....	xvi
EXECUTIVE SUMMARY	xvii
CAPÍTULO I MARCO CONTEXTUAL DE LA INVESTIGACIÓN	1
1.1. Introducción.....	2
1.1.1. Problematicación.....	4
1.1.2. Diagnóstico	4
1.1.2.1. Pronóstico.....	5
1.1.2.2. Control del Pronóstico.....	5
1.1.2.3. Formulación del Problema	5
1.1.2.4. Sistematización del Problema.....	5
1.1.2.5. Justificación.....	6
1.2. Objetivos	7
1.2.1. Objetivo General	7
1.2.2. Objetivos Específicos	7
1.3. Hipótesis	8
1.3.1. Hipótesis General.....	8
1.3.2. Hipótesis Específicas	8
CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO DE LA INVESTIGACIÓN	9

2.1.	Fundamentación Teórica.....	10
2.1.1.	Estudio de Mercado.	10
2.1.1.1.	Definición del Producto	10
2.1.1.2.	Demanda	10
2.1.1.3.	Oferta.....	11
2.1.1.4.	Precio.....	11
2.1.1.5.	Canales de Distribución	11
2.1.2.	Estudio Técnico.....	12
2.1.2.1.	Tamaño.....	12
2.1.2.2.	Localización	13
2.1.2.3.	Ingeniería del Proyecto	13
2.1.3.	Estudio económico o financiero.	14
2.1.3.1.	Inversión	14
2.1.3.1.1.	Inversión Fija.....	14
2.1.3.1.2.	Inversión Diferida	15
2.1.3.1.3.	Capital de Trabajo Inicial.....	15
2.1.3.1.4.	Inversión Total	15
2.1.3.2.	Costos.....	16
2.1.3.2.1.	Costos de Producción	16
2.1.3.2.2.	Costos de Administración	16
2.1.3.2.3.	Costo de Venta	16
2.1.3.2.4.	Costo Financiero	17
2.1.3.3.	Estado de Resultado.....	17
2.1.4.	Evaluación financiera.	17
2.1.4.1.	Valor Actual Neto	18
2.1.4.2.	Tasa Interna de Retorno	18
2.1.4.3.	Relación Beneficio Costo (RBC)	19
2.1.4.4.	Periodo de Recuperación de la Inversión	19
2.2.	Fundamentación conceptual	19
2.2.1.	Producto.....	19
2.2.2.	Precio.....	20
2.2.3.	Mercado	20

2.2.4.	Segmentación de Mercado.	20
2.2.5.	Demanda.....	20
2.2.6.	Oferta.	21
2.2.7.	Costo.....	21
2.2.8.	Inversión Inicial.	21
2.2.9.	Estado de Resultados.	21
2.3.	Fundamentación legal	22
CAPÍTULO III METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....		31
3.1.	Materiales y Métodos	32
3.1.1.	Materiales.....	32
3.1.2.	Métodos de la Investigación	32
3.1.2.1.	Analítico	32
3.1.2.2.	Deductivo	32
3.1.2.3.	Inductivo	33
3.2.	Tipos de investigación.....	33
3.2.1.	Investigación bibliográfica	33
3.2.2.	Investigación de campo.....	33
3.3.	Diseño de la investigación.....	33
3.4.	Población y muestra.....	34
3.4.1.	Población	34
3.4.2.	Muestra	34
CAPÍTULO IV RESULTADOS Y DISCUSIÓN		35
4.1.	Resultados	36
4.1.2.	Estudio Técnico.....	49
4.1.2.1.	Localización	49
4.1.2.2.	Terreno.....	50
4.1.2.3.	Servicios básicos	50
4.1.2.4.	Permiso municipal	50
4.1.2.5.	Capacidad del proyecto.....	51
4.1.2.6.	Tamaño del proyecto.....	51
4.1.2.7.	Ingeniería del proyecto	52
4.1.2.8.	Diseño del parqueadero	52

4.1.2.9. Tecnología del proyecto	53
4.1.3. Estudio Económico.....	55
4.1.4. Estudio Financiero.....	60
4.2. Discusión	61
CAPÍTULO V CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	63
5.1. Conclusiones.....	64
5.2. Recomendación	65
CAPÍTULO VI BIBLIOGRAFÍA.....	66
6.1. Literatura Citada.....	67
CAPÍTULO VII ANEXOS.....	68
7.1. Anexos	69
ENCUESTA	69

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1. De qué lugar proviene usted	36
Cuadro 2. Conduce vehículo	37
Cuadro 3. Utilizaría el servicio de parqueadero	38
Cuadro 4. Frecuencia utilizaría el mismo	39
Cuadro 5. Utilizaría el servicio	40
Cuadro 6. Donde estacionaría su vehículo	41
Cuadro 7. Si el parqueadero tuviera el servicio de entrega	42
Cuadro 8. La atención debería ser las 24 horas	43
Cuadro 9. Dónde debería estar ubicado el parqueadero	44
Cuadro 10. Cuánto pagaría por este servicio	45
Cuadro 11. Demanda actual	46
Cuadro 12. Demanda futura	46
Cuadro 13. Mínimo cuadrado demanda futura	46
Cuadro 14. Oferta actual.....	47
Cuadro 15. Oferta futura	47
Cuadro 16. Mínimo cuadrado de la oferta.....	47
Cuadro 17. Demanda Insatisfecha.....	48
Cuadro 18. Demanda insatisfecha futura.....	48
Cuadro 19. Detalles de activos	55
Cuadro 20. Depreciación	56
Cuadro 21. Inversión del proyecto	56
Cuadro 22. Capital de trabajo	56
Cuadro 23. Gastos Administrativos.....	57
Cuadro 24. Gastos generales	57
Cuadro 25. Gastos de Ventas.....	57
Cuadro 26. Ingresos de servicio de parqueos	58
Cuadro 27. Estado de Resultado	58
Cuadro 28. Flujo de caja.....	59
Cuadro 29. Calculo del VAN y TIR.....	60

ÍNDICE DE GRÁFICO

Gráfico 1. De qué lugar proviene usted	36
Gráfico 2. Conduce vehículo.....	37
Gráfico 3. Utilizaría el servicio de parqueadero	38
Gráfico 4. Frecuencia utilizaría el mismo	39
Gráfico 5. Utilizaría el servicio.....	40
Gráfico 6. Donde estacionaría su vehículo	41
Gráfico 7. Si el parqueadero tuviera el servicio de entrega	42
Gráfico 8. La atención debería ser las 24 horas	43
Gráfico 9. Dónde debería estar ubicado el parqueadero	44
Gráfico 10. Cuanto pagaría por este servicio.....	45

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Macro – localización.....	49
Figura 2. Micro – localización.....	50
Figura 3. Diseño del parqueadero.....	53
Figura 4. Organigrama de la empresa	53

DUBLINCORE (ESQUEMA DE CODIFICACIÓN)

1	Titulo/Title	M	“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA INSTALACIÓN DE UN EDIFICIO PARQUEADERO, CANTÓN QUEVEDO, AÑO 2014.”
2	Creador/Creator	M	SILVA VARELA BLANCA ANGELICA
3	Materia/Subject	M	Facultad de Ciencias Empresariales; Carrera de Ingeniería en Gestión Empresarial
4	Descripción /Decription	M	El trabajo de investigación se realizó en el cantón Quevedo, tomándose como referencia 15.810 parque automotor existentes, datos proporcionados por la Comisión de Transito del Ecuador, para el periodo 2015. Para lograr el objetivo principal se realizó un estudio de Mercado, estudio técnico y un estudio económico- financiero con la finalidad de obtener la información requerida , finalmente se realiza el análisis donde se pudo verificar la viabilidad del proyecto
5	Editor/Publisher	M	Facultad de Ciencias Empresariales; Carrera de Ingeniería en Gestión Empresarial
6	Colaborador/Contributor	O	Dra. Martha Arboleda Briones Msc.
7	Fecha/Date		

		M	
8	Tipo/Type	M	
9	Formato/Format	R	Doc. Windows XP; Microsoft Word 2012
10	Identificador/Identifier	M	http://biblioteca.uteq.edu.ec
11	Fuente/Source	O	
12	Lenguaje/Language	M	Español
13	Relación/Relation	O	Ninguno
14	Cobertura/Coverage	O	Localización :Ámbito Empresarial
15	Derechos/Rights	M	Ninguno
16	Audiencias /Audience	O	Proyecto de Investigación

RESUMEN EJECUTIVO

El sistema de transporte urbano en la Ciudad de Quevedo, está conformado por una red de vehículos de transporte pesados y livianos, el ordenamiento de cada uno de ellos influye en las actividades diarias de la ciudad causando problemas en el flujo vehicular, es tradicional el estacionamiento en las calles, lo que impide aprovechar esos espacios para mantener un mejor flujo vehicular, la forma inadecuada de estacionarse en las calles causan un congestionamiento trayendo consigo la falta de acceso al parque automotor. Los estacionamientos afectan a las personas, al comercio, taxistas., entre otros. En el Ecuador existe un parque automotor muy amplio el mismo que está creciendo especialmente en la Ciudad de Quevedo, en vista que los parqueaderos locales no satisfacen las necesidades de una manera adecuada, surge la idea del edificio parqueadero para la ciudad. El objetivo de la investigación es analizar la factibilidad sobre la construcción de un edificio parqueadero en la Ciudad de Quevedo que permita organizar y optimizar los espacios para estacionamientos y de esta forma contribuir en el ordenamiento de la ciudad. En la primera parte se realizó un estudio de mercado buscando identificar la demanda insatisfecha sobre la implementación de un edificio parqueadero en la Ciudad de Quevedo, que permita llegar a satisfacer las necesidades urgentes de la ciudadanía de contar con un estacionamiento y que contribuya a mejorar el congestionamiento vehicular existente.

EXECUTIVE SUMMARY

The urban transport system in the city of Quevedo, consists of a network of vehicles of heavy and light transport, sorting each of them affects the daily activities of the city causing problems in traffic flow is traditional parking on the streets, which prevents use those spaces to maintain better traffic flow, inadequate form of parking on the streets cause congestion bringing the lack of access to motor vehicles. Parking affect people, trade, taxi, Among others. In Ecuador there is a very large fleet it is growing especially in the city of Quevedo, given that local parking not meet the needs in an appropriate way, the idea of building parking lot for the city. The aim of the research is to analyze the feasibility of building a parking building in the city of Quevedo that allows organizing and optimizing space for parking and thus contributing to the planning of the city. In the first part of a market study was conducted seeking to identify unmet demand on the implementation of a parking building in the city of Quevedo, which would lead to meet the urgent needs of the citizens to have a parking and to help improve the existing traffic congestion.

CAPÍTULO I

MARCO CONTEXTUAL DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Introducción

Este trabajo está dirigido a la elaboración de un estudio de factibilidad para la Implementación de un edificio parqueadero, en la Ciudad de Quevedo, Provincia de Los Ríos.

El objetivo de la investigación es analizar la factibilidad sobre la construcción de un edificio parqueadero en la ciudad de Quevedo que permita organizar y optimizar los espacios para estacionamientos y de esta forma contribuir en el ordenamiento de la ciudad.

Por ello se ostenta el desarrollo de la presente investigación fragmentados en capítulos que se detallan a continuación:

En el capítulo uno, establece la contextualización, donde se estudia a través un diagnóstico, la situación actual de la problemática, se diseñan los objetivos, se exponen la hipótesis general, específicas y se realiza la debida justificación.

El capítulo dos, expone el marco teórico, a través de la fundamentación teórico, conceptual y legal, donde se detalla aspectos de gran relevancia para la investigación, y de acuerdo a los objetivos establecidos, que aportan variables relevantes para el desarrollo de la investigación.

En el capítulo tres, se da a conocer los métodos, las técnicas y los tipos de investigación, conjuntamente se identifican las fuentes de información y se determina la población y la respectiva muestra.

El capítulo cuatro se puntualizan los resultados obtenidos a través de un estudio de mercado, en el cual se analiza la demanda insatisfecha del servicio que se pretende, la oferta existente, los precios, estudio técnico, donde se identifica el proceso productivo de la empresa a través de la

localización óptima del proyecto, el tamaño óptimo, la selección de equipos y maquinarias, materia prima, mano de obra, entre otros; también se considera el estudio económico en el cual se establecen los ingresos, egresos, financiamiento, adquisición de activos, capital de trabajo, estado de resultados, que permitan determinar la factibilidad económica, también se realiza la evaluación financiera la que demuestra la rentabilidad del proyecto mediante la utilización de los indicadores financieros como el VAN y la TIR positivos para tomar las decisión de invertir en este proyecto. Finalmente se presentan las conclusiones y las recomendaciones oportunas.

El capítulo cinco, establece las conclusiones determinadas de acuerdo al desarrollo y análisis de los resultados arrojados en la investigación, y se presenta sus respectivas recomendaciones basadas en las deducciones ultimadas.

El capítulo seis, se encuentra la bibliografía utilizada como fuente de información secundaria para el desarrollo del presente estudio.

1.1.1. Problematización

En la Ciudad de Quevedo, al igual que en muchas ciudades del Ecuador, el problema que se produce por el alto tráfico de vehículos que transitan por las calles es evidente, por lo que la ciudadanía se ve afectada en sus actividades diarias debido al congestionamiento causado por la falta de estacionamientos.

Para solucionar este problema es necesario que existan servicios de parqueaderos que brinden seguridad, y que se oferten lugares con espacios cómodos y que den serenidad a los propietarios de vehículos. La implementación de un parqueadero en este sector permitiría que tanto la fuerza pública, como los peatones, las personas con discapacidad tengan facilidades al transitar por las calles de la ciudad, el producto que se va a ofrecer a la comunidad es la construcción de un parqueadero que permita tener las seguridades necesarias para que el usuario tenga un servicio seguro, para la tranquilidad de que su automotor este parqueado sin problemas evitando daños y multas.

1.1.1.1. Diagnóstico

En el estudio sobre la factibilidad para la implementación de un edificio parqueadero en Quevedo, se diagnostica la congestión del tráfico vehicular, lo que genera inconvenientes para la ciudadanía.

✓ Causas.

Ubicación estratégica.

Oferta y demanda constante.

Disponibilidad de recurso humano.

Congestionamiento vehicular

✓ Efecto

Limitada capacidad de parqueaderos.

Elevado número de parque automotor

Altos índices de desocupación

Contaminación ambiental

1.1.1.2. Pronóstico

La inexistencia de un parqueadero que brinde comodidad y seguridad a los propietarios de vehículos, contribuirá en el aumento de la congestión vehicular en la ciudad de Quevedo

1.1.1.3. Control del pronóstico

Los inversionistas deben tomar la decisión de invertir en la implementación de un edificio parqueadero en la ciudad de Quevedo y de esta manera solucionar un problema y contribuir con la estética de la ciudad.

1.1.1.4. Formulación del Problema

¿Cómo el estudio de factibilidad aportará para tomar la decisión de invertir en un proyecto sobre implantar un edificio de parqueadero en la ciudad de Quevedo?

1.1.1.5. Sistematización del Problema

¿Podrá el estudio de mercado identificar la demanda potencial insatisfecha del servicio de un edificio parqueadero en la ciudad de Quevedo?

¿Permitirá el estudio técnico determinar el proceso de operación, la localización, estructura del edificio, equipos entre otros para su correcto funcionamiento?

¿De qué manera el estudio económico-financiero, establecerá la factibilidad y la viabilidad de la inversión?

1.1.2. Justificación

Para la Ciudad de Quevedo contar con un edificio de parqueos vehicular, que brinde seguridad y comodidad a los clientes es un aspecto fundamental para garantizar la tranquilidad ciudadana, se considera de vital importancia contar con un sitio de parqueo, en donde las personas propietarias de vehículo, lo puedan dejar con la serenidad de que de no le sucederá nada. Una ciudad carente de zonas de parqueo, disminuye sus posibilidades comerciales, aumenta el stress y por lo tanto se incrementa las enfermedades, si una persona quiere poner un negocio debe tener en cuenta estos elementos, ya que los clientes prefieren zonas amplias, cómodas y seguras para dejar sus vehículos.

En las calles de la ciudad se evidencia congestionamiento vehicular en especial los días feriados, debido a que llegan gran cantidad de vehículos de los alrededores, de ciudades vecinas así como también turistas de las diferentes ciudades del Ecuador, dando como resultado la necesidad de un parqueadero seguro a propios y extraños, puesto que al exceso de números de vehículos particulares y de alquiler que existe en las calles es difícil encontrar parqueaderos.

La implementación de este proyecto aportaría positivamente en el desarrollo comercial, turístico, ambiental, mejoraría la calidad de vida y contribuiría a mejorar la imagen, dando un aspecto agradable libre de congestión vehicular y por ende tranquilidad a la población en general del Cantón Quevedo.

1.2. Objetivos

1.2.1. Objetivo General

Realizar un estudio de factibilidad para la implementación de un edificio de parqueaderos de vehículos en la Ciudad de Quevedo.

1.2.2. Objetivos Específicos

Ejecutar un estudio de mercado sobre la demanda potencial insatisfecha del servicio de parqueadero de vehículos en la Ciudad de Quevedo.

Determinar mediante el estudio técnico la localización, estructura del edificio parqueadero, equipos entre otros para la correcta operación

Elaborar el estudio económico-financiero sobre la factibilidad y viabilidad de la inversión.

1.3. Hipótesis

1.3.1. Hipótesis General

El estudio de factibilidad para la implementación de un edificio de parqueaderos de vehículos en la Ciudad de Quevedo, mejora la circulación vehicular y dará seguridad a los dueños al momento de dejar su vehículo.

1.3.2. Hipótesis Específicas

El estudio de mercado determina la demanda insatisfecha sobre el establecimiento de un edificio de parqueo de vehículos en la Ciudad de Quevedo

A través del estudio técnico se establece la localización óptima del proyecto, y la estructura del edificio para la correcta operación del parqueadero.

Por medio del económico-financiero se determina la factibilidad y viabilidad de la inversión.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO DE LA INVESTIGACIÓN

2.1. Fundamentación Teórica

2.1.1. Estudio de Mercado.

El mercado es el punto de encuentro de oferentes con demandantes de un bien o servicio para llegar a acuerdos en relación con la calidad, la cantidad y precio. Con estudio del mercado se busca estimar la cantidad de bienes y servicios que la comunidad adquiriría a determinado precio (Cordoba Padilla, 2011) .

El estudio de mercado busca probar que existe un número suficiente de individuos, empresas u otras entidades económicas que dada ciertas condiciones, presentan una demanda que justifica la puesta en marcha de un determinado programa de producción de bienes o servicios, en un cierto periodo (Arboleda Velez, 2013).

2.1.1.1. Definición del producto.

“Producto es la concretización del bien, cualquier cosa que pueda ofrecerse para satisfacer una necesidad o deseo. Abarca objetos físicos, servicios, personas, lugares, organizaciones e ideas”. (Cordoba Padilla, 2011)

En esta parte debe darse una descripción del producto o los productos que se pretendan elaborar. Esto debe ir acompañado por las normas de calidad que edita la secretaria de Estado o ministerio correspondiente (Baca Urbina, 2010).

2.1.1.2. Demanda.

La demanda se define con la cantidad y calidad de bienes y servicios que pueden ser adquiridos a los diferentes precios del mercado por un consumidor (demanda individual) o por el conjunto de consumidores

(demanda total o de mercado), en un momento determinado (Cordoba Padilla, 2011).

(Flórez Uribe, 2012) Manifiesta que la demanda es el proceso en el cual se logra determinar las condiciones que afectan el consumo de un bien y/o servicio.

2.1.1.3. Oferta.

“La oferta es una relación que muestra las cantidades de una mercancía que los vendedores estarían dispuestos a ofrecer para cada precio disponible durante un periodo de tiempo dado si todo lo demás permanece constante”. (Cordoba Padilla, 2011)

La oferta se refiere al comportamiento de las mismas y a la definición de las cantidades que ofrecen o pueden proporcionar quienes tienen dentro de sus actividades proveer de bienes o servicios similares al del proyecto. (Arboleda Velez, 2013)

2.1.1.4. Precio.

Es la cantidad monetaria a la cual los productores están dispuestos a vender y los consumidores a comprar un bien o servicio, cuando la oferta y la demanda está en equilibrio. (Baca Urbina, 2010)

(Arboleda Velez, 2013) Indica que el precio es el valor expresado en dinero, de un bien o servicio ofrecido en el mercado.

2.1.1.5. Canales de distribución.

Los canales de distribución son todos los medios de los cuales se vale la mercadotécnica para hacer llegar los productos hasta el consumidor en las

cantidades apropiadas, en el momento oportuno y a los precios más convenientes para ambos. El sistema de distribución afecta a los volúmenes de venta, aprovechamiento del mercado y acumulación de inventario (Cordoba Padilla, 2011).

2.1.2. Estudio Técnico.

El estudio técnico busca responder a los interrogantes básicos: ¿Cuánto, donde, como y con quien se producirá mi empresa?, así como diseñar la función de producción óptima que mejor utilice los recursos disponibles para obtener el producto o servicio deseado, sea este un bien o un servicio. Determina la necesidad de capital y de mano de obra necesaria para la ejecución del proyecto (Cordoba Padilla, 2011).

El estudio técnico tiene como objetivo, verificar la posibilidad técnica de la fabricación del producto que pretende; también el de analizar y determinar el tamaño, la localización, los equipos, las instalaciones y la organización óptimos requeridos para realizar la producción. (Baca Urbina, 2010)

2.1.2.1. Tamaño.

La importancia de definir el tamaño que tendrá el proyecto se manifiesta principalmente en su incidencia sobre el nivel de las versiones y costos que se calculen y, por tanto, sobre la estimación de la rentabilidad que podría generar su implementación. De igual forma, la decisión que se tome respecto del tamaño determina el nivel de operación que posteriormente explicara la estimación de los ingresos por venta. (Cordoba Padilla, 2011)

(Flórez Uribe, 2012) La estimación del tamaño más indicado de un proyecto dependerá de los ingreso de la población, de la estructura de precios que se defina, de los costos unitarios de producción y de los resultados que produzcan la proyección de la demanda a atender.

2.1.2.2. Localización.

El análisis de las variables (factores) que determinan el lugar del proyecto logra la máxima utilidad o el mínimo costo. En general las decisiones de localización podrían catalogarse de infrecuentes; de hecho algunas empresas solo la toman una vez en su historia. La elección de la localización es una decisión compleja en la mayoría de los casos, tanto en sí misma como por sus interrelaciones, aunque cierto que para algunas empresas esta viene determinada por un factor dominante que restringe el número de alternativas. (Cordoba Padilla, 2011)

La localización no es más que elegir aquella que permita las mayores ganancias entre las alternativas que se consideran factibles, la selección de la ubicación debe tener en cuenta su carácter definitivo o transitorio y optar por aquellas que permita obtener el máximo rendimiento del proyecto. (Chain, 2010)

2.1.2.3. Ingeniería del proyecto.

Resuelve todo lo concerniente a la instalación y el funcionamiento de la planta. Desde la descripción del proceso, adquisición de equipo y maquinaria se determina la distribución óptima de la planta, hasta definir la estructura jurídica y de organización que habrá de tener la planta productiva (Baca Urbina, 2010).

La ingeniería del proyecto se refiere a aquella parte del estudio técnico que se relaciona con su fase de producción que permita optimizar los recursos disponibles para la fabricación del producto o la prestación del servicio. (Prieto herrera, 2010)

2.1.3. Estudio económico o financiero.

El estudio económico o análisis económico dentro de la metodología de evaluación de los proyectos, consiste en expresar en términos monetarios todas las determinaciones hechas en el estudio técnico (Baca Urbina, 2010).

En el marco financiero se especifican las necesidades de recursos a invertir, con detalles de las necesidades de las cantidades y fechas para los diversos ítems señalados, su forma y egresos para el periodo de vida útil del proyecto. (Cordoba Padilla, 2011)

2.1.3.1. Inversión.

La inversión inicial comprende de la adquisición de los activos fijos o tangibles y diferidos o intangibles necesarios para iniciar las operaciones de la empresa excepción del capital de trabajo. (Baca Urbina, 2010)

Etapas del ciclo del proyecto, la cual se materializa las acciones, que dan como resultado la producción de bienes y servicios y termina cuando el proyecto comienza a generar beneficios. La inversión en un periodo de tiempo determinado y generalmente termina con un producto o con los elementos necesarios para la prestación de un servicio. (Meza Orozco, 2010)

2.1.3.1.1. Inversión fija.

Los activos tangibles están referidos al terreno, edificaciones, maquinaria y equipo, mobiliario, vehículos, herramientas, etc. Es conveniente especificar los elementos requeridos para la implementación del proyecto (capital fijo), contemplado en este mismo compra de terrenos, construcción de obras físicas, compra de maquinaria, equipos, aparatos, instrumentos, herramientas, muebles, enseres y vehículos. (Cordoba Padilla, 2011)

2.1.3.1.2. Inversión diferida.

Los activos intangibles están referidos al conjunto de bienes propiedad de la empresa, necesarios para su funcionamiento, e incluye investigaciones preliminares, gastos de estudio, adquisición de derechos, patentes de invención, licencias, permisos, marcas, asistencia técnica, gastos pre-operativos y de instalación, puesta en marcha, estructura organizativa, etc. (Cordoba Padilla, 2011)

2.1.3.1.3. Capital de trabajo inicial.

El capital de trabajo, contablemente se define como la diferencia entre el activo circulante y pasivo circulante, está representado por el capital adicional para que funcione una empresa, es decir, los medios financieros necesarios para la primera producción mientras se perciben ingresos: materias primas, sueldos y salarios, cuentas por cobrar, almacén de productos determinados y un efectivo mínimo necesario para sufragar los gastos diarios de la empresa. Su estimación se realiza basándose en la política de ventas de la empresa, condiciones de pago a proveedores, nivel de inventario de materias primas, etc. (Cordoba Padilla, 2011)

Se entiende por capital de trabajo que son los recursos, diferente a la inversión fija y diferida, que un proyecto requiere para realizar sus operaciones sin contratiempo alguno. (Meza Orozco, 2010)

2.1.3.1.4. Inversión total.

Aquí se debe hacer una adecuada presentación de la información financiera teniendo en cuenta la realización de un cómputo de los costos correspondientes a la inversión fija, la inversión diferida y al capital de trabajo necesario para la instalación y operación del proyecto (Cordoba Padilla, 2011)

2.1.3.2. Costos.

Es un desembolso en efectivo o en especie hecho en el pasado (costos hundidos), en el presente (inversión), en el futuro (costos futuros) o en forma virtual (costo de oportunidad) (Baca Urbina, 2010).

2.1.3.2.1. Costos de producción.

Los costos de producción no son más que un reflejo de las determinaciones realizadas en el estudio técnico. Un error en el costo de producción generalmente es atribuible a errores de cálculo en el estudio técnico (Baca Urbina, 2010).

(Flórez Uribe, 2012) En los costos de producción se debe tener en cuenta los costos de fabricación que son asociadas en forma directa a la producción de bienes o servicios, gastos operativos.

2.1.3.2.2. Costos de administración.

Son, como su nombre lo indica, los costos que provienen de realizar la función de administración en la empresa. Sin embargo, tomados en un sentido amplio, no solo significa los sueldos del gerente o director general y de los contadores, auxiliares, secretarias, así como los gastos generales de oficina (Baca Urbina, 2010).

2.1.3.2.3. Costos de venta.

En ocasiones el departamento o gerencia de ventas también es llamado mercadotecnia. En este sentido vender no significa solo hacer llegar el producto al intermediario o consumidor, sino que implica actividad mucho más amplia (Baca Urbina, 2010).

2.1.3.2.4. Costos financieros.

Son los intereses que deben pagar en relación con capitales obtenidos en préstamo. Algunas veces estos costos se incluyen en los generales y administración, pero lo correcto es registrarlos por separado, ya que un capital prestado puede tener usos muy diversos y no hay porque cargarlo a un área específica. (Baca Urbina, 2010)

2.1.3.3. Estado de resultado.

La finalidad del análisis del estado de resultado o de pérdidas y ganancias es calcular la utilidad neta y los flujos netos de efectivo del proyecto, que son, en forma general, el beneficio real de la operación de la planta, y que se obtienen restando a los ingresos todos los costos en que incurra la planta y los impuestos que debe pagar. (Baca Urbina, 2010)

La característica principal es el registro tanto de los ingresos como de los egresos cuando se causan, sin que sea necesario que se produzcan un desembolso de dinero para registrar el gasto y una entrada de efectivo para registrar su ingreso. (Meza Orozco, 2010)

2.1.4. Evaluación financiera.

El estudio de evaluación económica – financiera es la parte final de toda la secuencia de análisis de la factibilidad de un proyecto para ver si la inversión propuesta será económicamente rentable (Cordoba Padilla, 2011).

Mide el beneficio en dinero que el proyecto produce, maximizando las ganancias y se basa en el análisis del aspecto financiero para calcular la rentabilidad de las inversiones y qué ingreso y egresos tendrá el proyecto en su fase de ejecución (Prieto herrera, 2010)

2.1.4.1. Valor actual neto

Es un procedimiento que permite calcular el valor presente de un determinado número de flujos de caja futuros originados por una inversión. También se reconoce como el valor actual neto (VAN), definiéndose como la diferencia entre los ingresos y egresos (incluida como egreso la inversión) a valores actualizados o la diferencia entre los ingresos netos y la inversión inicial (Cordoba Padilla, 2011).

El valor actual neto mide la rentabilidad deseada después de recuperar toda la inversión, para esto calcula el valor actual de todos los flujos futuros de caja, proyectados a partir del primer periodo de operación, y le resta la inversión total expresada en el momento cero. (Chain, 2010)

2.1.4.2. Tasa interna de retorno (TIR).

La tasa interna de retorno, conocida como la TIR, refleja la tasa de interés o de rentabilidad que el proyecto arrojará periodo a periodo durante toda su vida útil. (Cordoba Padilla, 2011)

(Flórez Uribe, 2012) La tasa Interna de Retorno, permite calcular el rendimiento esperado de un plan de negocio ante de iniciar cualquier inversión.

(Baca Urbina, 2010) Ganancia anual que tiene cada inversionista se puede expresar como una de la tasa de rendimiento o de la ganancia anual llamada tasa de interna de rendimiento. También indica que es la tasa de interés que iguala el valor futuro de la inversión con la suma de los valores futuros equivalente a las ganancias de la inversión que les dio origen.

2.1.4.3. Relación beneficio costo (RBC).

La relación beneficio costo, también llamada índice de productividad, es la razón presente de los flujos netos a la inversión inicial. Este índice se usa como medio de clasificación de proyectos en orden descendente de productividad. (Cordoba Padilla, 2011)

Este compara el valor actual de los beneficios proyectados con el valor actual de los costos, incluida la inversión. (Chain, 2010)

2.1.4.4. Periodo de recuperación de la inversión.

Es un instrumento que permite medir el plazo de tiempo que se requiere para que los flujos netos de efectivo de una inversión recuperen su costo o inversión inicial. El proceso es muy sencillo: se suman los flujos futuros de efectivo de cada año hasta el costo inicial del proyecto de capital quede por lo menos cubierto. La cantidad total de tiempo que se requiere para recuperar el monto original invertido, incluyendo la fracción de un año en caso de que sea apropiada, es igual al periodo de recuperación. (Cordoba Padilla, 2011)

2.2. Fundamentación conceptual

2.2.1. Producto.

“Es la combinación de bienes o servicios que la empresa ofrece al mercado”. (Berghe, 2010)

“Es el punto central de la oferta que realiza toda empresa u organización ya sea lucrativa o no a su mercado meta para satisfacer sus necesidades y deseos, con la finalidad de lograr los objetivos que persigue” (Iván Thompson 2005)

2.2.2. Precio.

“Es la cantidad de dinero que los clientes pagaran por obtener el producto” (Berghe, 2010)

“Es la cantidad monetaria a la cual los productores están dispuestos a vender a los consumidores a comprar un bien o servicio, cuando la oferta y la demanda están en equilibrio”

2.2.3. Mercado

“Conocimiento de los hábitos de los consumidores” (Berghe, 2010)

“Área que confluyen las fuerzas de la oferta y la demanda para realizar las transacciones de bienes y servicios a precios determinados” (Baca Urbina, 2010)

2.2.4. Segmentación de Mercado.

“Es el proceso de dividir un mercado en categoría o tipos de consumidores” (Berghe, 2010)

2.2.5. Demanda

“Es la cantidad de bienes y servicios que el mercado requiere o solicita para buscar la satisfacción de una necesidad a un precio determinado” (Baca Urbina, 2010)

“Indica la cantidad demandada de un bien como una función de los bienes consumidos y de la renta del consumidor” (Cordoba Padilla, 2011)

2.2.6. Oferta.

“Es la cantidad de bienes o servicios que cierto número de oferentes están dispuestos a poner a disposición del mercado a un precio determinado”. (Baca Urbina, 2010)

“Según (Kotler 2010) es una relación que muestra las cantidades de una mercancía que los vencedores estarían dispuestos a ofrecer para cada precio disponible durante un periodo de tiempo dado”.

2.2.7. Costo.

“Es un desembolso en efectivo o en especie hecho en el pasado, en el presente, en el futuro, o en forma virtual”. (Baca Urbina, 2010)

El costo o coste es el gasto económico que representa la fabricación de un producto o la prestación de un servicio. (Herrera, 2010)

2.2.8. Inversión Inicial.

“Comprende la adquisición de todos los activos fijos o tangibles y diferidos o intangibles necesarios para iniciar la operación de la empresa” (Baca Urbina, 2010)

“indica la cuantía y la forma en que se estructura el capital para la puesta en marcha de la empresa y el desarrollo de la actividad empresarial hasta alcanzar el umbral de rentabilidad.” (Herrera, 2010)

2.2.9. Estado de Resultados.

“Esta calcula la utilidad neta y los flujos netos de efectivos del proyecto” (Baca Urbina, 2010)

“Es un estado financiero dinámico, ya que la información que proporciona corresponde a un periodo determinado,” (Morales Castro, 2009)

2.3. Fundamentación legal

La Superintendencia de compañías indica que antes de detallar los diferentes requisitos y trámites que deben hacer las empresas en el Ecuador, debe precisar que la información de una empresa se la realiza por medio de un contrato de compañías por el cual dos o más personas unen sus capitales o industrias para emprender en operaciones mercantiles y participar de sus actividades y se rija por las disposiciones de la ley de compañías, por la del código de comercio, por los convenios de las partes y por las disposiciones del código civil.

LEY DE COMPAÑÍAS

H. CONGRESO NACIONAL

LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y CODIFICACIÓN

En ejercicio de la facultad que le confiere el numeral 2 del artículo 139 de la Constitución Política de la República,

Resuelve:

Expedir la siguiente codificación de la LEY DE COMPAÑÍAS

Sección I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Contrato de compañía es aquel por el cual dos o más personas unen sus capitales o industrias, para emprender en operaciones mercantiles y participar de sus utilidades.

Este contrato se rige por las disposiciones de esta Ley, por las del Código de Comercio, por los convenios de las partes y por las disposiciones del Código Civil.

Art. 2.- Hay cinco especies de compañías de comercio, a saber:

La compañía en nombre colectivo;

La compañía en comandita simple y dividida por acciones;

La compañía de responsabilidad limitada;

La compañía anónima; y,

La compañía de economía mixta.

Estas cinco especies de compañías constituyen personas jurídicas.

La Ley reconoce, además, la compañía accidental o cuentas en participación.

Art. 3.- Se prohíbe la formación y funcionamiento de compañías contrarias al orden público, a las leyes mercantiles y a las buenas costumbres; de las que no tengan un objeto real y de lícita negociación y de las que tienden al monopolio de las subsistencias o de algún ramo de cualquier industria, mediante prácticas comerciales orientadas a esa finalidad.

Art. 4.- El domicilio de la compañía estará en el lugar que se determine en el contrato constitutivo de la misma.

Si las compañías tuvieren sucursales o establecimientos administrados por un factor, los lugares en que funcionen éstas o éstos se considerarán como domicilio de tales compañías para los efectos judiciales o extrajudiciales derivados de los actos o contratos realizados por los mismos.

Art. 5.- Toda compañía que se constituya en el Ecuador tendrá su domicilio principal dentro del territorio nacional.

Art. 6.- Toda compañía nacional o extranjera que negociare o contrajere obligaciones en el Ecuador deberá tener en la República un apoderado o representante que pueda contestar las demandas y cumplir las obligaciones respectivas.

Si para la transferencia de los bienes fuere necesaria la inscripción en el Registro de la Propiedad, ésta se hará previamente a la inscripción de la escritura de constitución o de aumento de capital en el Registro Mercantil.

En caso de que no llegare a realizarse la inscripción en el Registro Mercantil, en el plazo de noventa días contados desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, ésta última quedará sin ningún efecto y así lo anotará el Registrador de la Propiedad previa orden del Superintendente de Compañías, o del Juez, según el caso.

En todo caso de aportación de bienes el Superintendente de Compañías, antes de aprobar la constitución de la compañía o el aumento de capital, podrá verificar los avalúos mediante peritos designados por él o por medio de funcionarios de la Institución.

Art. 11.- El que contratare por una compañía que no hubiere sido legalmente constituida, no puede sustraerse, por esta razón, al cumplimiento de sus obligaciones.

Art. 12.- Será ineficaz contra terceros cualquiera limitación de las facultades representativas de los administradores o gerentes que se estipulare en el contrato social o en sus reformas.

Art. 13.- Designado el administrador que tenga la representación legal y presentada la garantía, si se la exigiere, inscribirá su nombramiento, con la razón de su aceptación, en el Registro Mercantil, dentro de los treinta días posteriores a su designación, sin necesidad de la publicación exigida para los poderes ni de la fijación del extracto. La fecha de la inscripción del nombramiento será la del comienzo de sus funciones.

Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno

Art 1. Objeto del impuesto. Establece los impuestos a la renta global que obtengan las personas naturales, las sucesiones indivisas y las sociedades nacionales o extranjeras, de acuerdo con las disposiciones de la presente Ley.

Nota: Reforma Inorgánica dada por la Ley N° 34 publicada en el Registro Oficial 238 de 28 de marzo del 2006.

Art 2. Concepto de renta. Para afectos de este impuesto se considera renta:

1. Los ingresos de fuente ecuatoriana obtenidos a título gratuito o a título oneroso provenientes del trabajo, del capital o de ambas fuentes, consistentes en dinero, especies o servicios; y
2. Los ingresos obtenidos en el exterior por personas naturales domiciliadas en el país o por sociedades nacionales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98 de esta ley.

Nota. Incluida Fe de erratas, publicada en el Registro Oficial N° 478 de 9 de diciembre del 2004.

Art 3. Sujeto activo. El sujeto activo de este impuesto es el Estado. Lo administra a través del Servicio de Rentas Internas.

Art 4. Sujeto pasivo. Son sujeto pasivos del impuesto a la renta las personas naturales, las sociedades indivisas, y las sociedades nacionales o extranjeras, domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de esta Ley.

Pasos para la constitución legal de la empresa

Las diferentes leyes y normas ecuatorianas establecen una serie de pasos necesarios para la creación y constitución legal de una empresa, éstos dependerán de la estructura legal de la misma (Ley de Régimen Tributario Interno Art. 143 2013).

Etapas para constituir una Compañía Mercantil en el Ecuador

Etapas

- 1) Contratar un abogado (escritura pública de constitución de compañía)
- 2) Aprobación de denominación (nombre de la compañía debe ser "no igual caligráfica ni fonéticamente)
- 3) Aporte en numerario: apertura de cuenta integración capital en un banco (capital mínimo de 500 (25% para iniciar)
- 4) Valuación de bienes e inmuebles que se aportan como capital.
- 5) Elaboración de minuta-escritura pública

- 6) solicitud de aprobación dirigido a la superintendencia de compañías
- 7) Resolución aprobatoria por parte de la sic
- 8) Publicación del extracto (medios escritos de comunicación)
- 9) Afiliación a las cámaras de producción
- 10) Anotaciones marginales
- 11) Inscripción de escrituras de constitución en el registro mercantil.
- 12) Inscripción de nombramientos en el registro mercantil.
- 13) obtención del RUC
- 14) Retiro de fondos depositados en la cuenta de integración de capital.

Reglamento interno

Contrato de trabajo individual, cualquiera sea su forma o denominación, es aquel que por virtud del cual una persona se obliga a prestar a otra un trabajo personal subordinado mediante pago de un salario.

La prestación de un trabajo a que se refiere el párrafo primero y el contrato celebrado producen los mismos efectos.

Art 21. Se presume la existencia del contrato y de la relación de trabajo entre el que presta un trabajo personal y el que lo recibe

Art 22. Queda prohibida la utilización del trabajo de los menores de catorce años y los mayores de edad y menores de dieciséis que no hayan terminado su educación obligatoria, salvo los casos de excepción que apruebe la autoridad correspondiente en que a su juicio haya compatibilidad entre los estudios y el trabajo.

Art 24. Las condiciones de trabajo deben hacerse constar por escrito cuando no existan contratos colectivos aplicables. Se harán dos ejemplares por lo menos de los cuales, quedará uno en poder de cada parte.

Art 25. El escrito en que consten las condiciones de trabajo deberá contener:

- I. Nombre, nacionalidad, edad, sexo, estado civil y domicilio del trabajador y del patrón;

- II. Si la relación de trabajo es para obra o tiempo determinado o tiempo indeterminado;
- III. El servicio o servicios que deban prestarse, los que se determinan con la mayor precisión posible;
- IV. El lugar o lugares donde deba prestarse el trabajo;
- V. La duración de la jornada.
- VI. La forma y el monto del salario.
- VII. El día y el lugar de pago del salario.
- VIII. La indicación de que el trabajador será capacitado o adiestrado en los términos de los planes y programas establecidos o que se establezca en la empresa, conforme a lo dispuesto en esta Ley.
- IX. Otras condiciones de trabajo, tales como días de descanso, vacaciones y demás que convengan al trabajador y el patrón.

Art 24. La falta de escrito a que se refiere los artículos 24 y 25 no priva al trabajador de los derechos que derivan las demás de las normas de trabajo y de los derechos prestados pues se imputará al patrón la falta de esa formalidad.

Art 27. Si no se hubiere determinado el servicio o servicios que deben prestarse, el trabajador quedará obligado a desempeñar el trabajo que sea compatible con sus fuerzas, actitudes, estado o condiciones y que sea el mismo género de los que forman el objeto de la empresa o establecimiento. (Constitución Ecuatoriana CNE , 2012)

IESS. Para la emisión de un número patronal se requiere utilizar el sistema de historial laboral que contiene el registro patronal que se utiliza a través de la página web del IESS en línea en la opción empleadores podrá: en línea en la opción empleadores podrá:

- Actualizar los datos del registro patronal.
- Escoger al sector al que pertenece (público, privado, domestico).
- Digitar el número de RUC y
- Seleccionar el tipo de empleador.

Además deberá acercarse a la oficina de historia laboral la solicitud de entrega de clave firmada con los siguientes documentos:

- Solicitud de entrega de clave (registro)
- Copias del RUC (excepto para empleadores domésticos).
- Copias de las cédulas de identidad del representante legal y de su delegado en caso de autorizar retiro de clave.
- Copias de pago de teléfono, o luz.
- Certificación artesanal si es artesano calificado

Finalmente a nivel municipal se deberá efectuar:

Permiso de funcionamiento de locales comerciales uso de suelo.

- Pago de tasa de trámite.
- Presentación de formulario en departamento de uso de suelo.

Patentes municipales

Toda persona natural o jurídica que realice actividad comercial, industrial, financiera y de servicio que opere habitualmente así como las que ejercen cualquier actividad de orden económico.

- Original y copia del certificado de seguridad emitido por el cuerpo de bomberos.
- RUC actualizado.
- Llenar formulario de patente de comerciante de persona natural o jurídica.
- Copia de cédula y certificado de votación del dueño del local.
- Nombramiento del representante legal y copia de escritura de constitución de la compañía. Anual hasta el 31 de diciembre de cada año.

Tasa de habilitación de locales comerciales, industriales y de servicio.

Documento que autoriza el funcionamiento del local comercial previa inspección por parte del municipio.

- Paga de tasa de trámite por tasa de habilitación.
- Llenar formulario por tasa de habilitación
- Copia de predios urbanos (si no estuviere copia de los predios, procederá a entregar la tasa de trámite de legalización de terreno o la hoja original del censo).
- Original y copia de la patente del comerciante del año a tramitar.
- Copia del RUC actualizado
- Copia de cédula y certificado de votación del dueño del local y de quien realice el trámite.
- Autorización de quien realice el trámite.
- Croquis del lugar donde está ubicado el negocio.
- Nombramiento del representante anual, hasta el 31 de diciembre de cada año.

Certificado de seguridad del Cuerpo De Bomberos.

Todo establecimiento está en la obligación el referido certificado para lo cual deberá adquirir un extintor o realizar la recarga anual. El tamaño y numero de extintores dependerá de las dimensiones del local

Requisitos:

- Original y copia de compra venta o recarga del extintor año vigente.
- Fotocopia del RUC actualizado.
- Carta de autorización a favor de quien se realiza el trámite.
- Copia de cédula y certificado de votación del dueño del local y de quien realice el trámite
- Nombramiento del representante legal de la compañía.

- Original y copia de la certificación anual hasta el 31 de diciembre de cada año.
- Señalar dimensiones del local.

En materia impositiva toda persona natural y jurídica está en la obligación de presentar y declarar sus impuestos según las fechas señaladas por la entidad tributaria y son:

- Impuesto a la renta 101 anual.
- Impuesto a la renta personas naturales 102 anual.
- Retención en la fuente 103 mensual conforme con el noveno dígito del RUC.
- IVA 104 mensual conforme el noveno dígito del RUC anticipo del impuesto a la renta personas naturales obligadas a llevar contabilidad y personas jurídicas.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Materiales y Métodos

3.1.1. Materiales

Para el desarrollo de esta investigación ha sido necesario los siguientes materiales:

- Laptop;
- Flash memory;
- Cuaderno;
- Lápiz;
- Impresora;
- Hoja A4 (Resma);
- Fuentes de información primaria (encuesta);
- Fuentes de información secundaria (libros, tesis e internet).

3.1.2. Métodos de investigación

3.1.2.1. Analítico

Este método, permitió realizar un análisis estratégico a través de la encuesta a la población económicamente activa de la Ciudad de Quevedo además de analizar la inversión, costos fijos y costos variables.

3.1.2.2. Deductivo

Permitió llegar al razonamiento de los datos sobre la implementación de un edificio parqueadero en la Ciudad de Quevedo.

3.1.2.3. Inductivo

Se realizó un estudio general del proceso operativo y administrativo de la empresa, información obtenida a través de la encuesta y que sirvió para establecer las conclusiones del estudio.

3.2. Tipos de investigación

Los tipos de investigación planteados para la presente investigación son los siguientes:

3.2.1. Investigación bibliográfica

Para iniciar la investigación se empezó a raíz de la información bibliográfica, ya que proveyó de teorías necesarias para el correcto desarrollo del actual estudio.

3.2.2. Investigación de campo

Para el desarrollo de este proyecto se aplicó la investigación de campo debido a que admitió estudiar el mercado consumidor de este servicio y permitió direccionar los procedimientos al cumplimiento de los objetivos.

3.3. Diseño de la Investigación

El diseño que se empleó en la presente investigación es el no experimental, el cual permitió determinar la factibilidad de la implementación de un edificio parqueadero en el Cantón Quevedo.

3.4. Población y muestra

3.4.1. Población

La población a investigar está determinada por datos proporcionados por la Comisión de Transito del Ecuador, que es de 15.810 automotor existente en la Ciudad de Quevedo.

3.4.2. Muestra

Para determinar el tamaño de la muestra se partió de la siguiente formula.

✓ Fórmula

$$n = \frac{PQ \cdot N}{\frac{(N-1)E^2 + PQ}{K^2}}$$

✓ Simbología

n= tamaño de la muestra

PQ= Constancia de la varianza de la población

E0= Error máximo admisible del 5% (0.05)

K= coeficiente corrección del error (2)

N= población 0000

✓ Cálculo de la muestra

$$n = \frac{0.25 * 15810}{\frac{(15810 - 1)0.0025 + 0.25}{4}}$$

$$n = \frac{3952.5}{\frac{39.9177}{4}}$$

$$n = \frac{3952.5}{9.979425}$$

$$n = 396$$

CAPÍTULO IV
RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Resultados

Encuesta realizada con el propósito de hacer un estudio de mercado para conocer el grado de aceptación sobre la implementación de un edificio parqueadero en la Ciudad de Quevedo.

Pregunta 1. ¿De qué lugar proviene usted?

CUADRO 1. De qué lugar proviene usted

Detalle	Cantidad	Porcentaje
Zona urbana	225	57%
Zona rural	146	37%
Turística	25	6%
Otra		
Total	396	100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: Autora

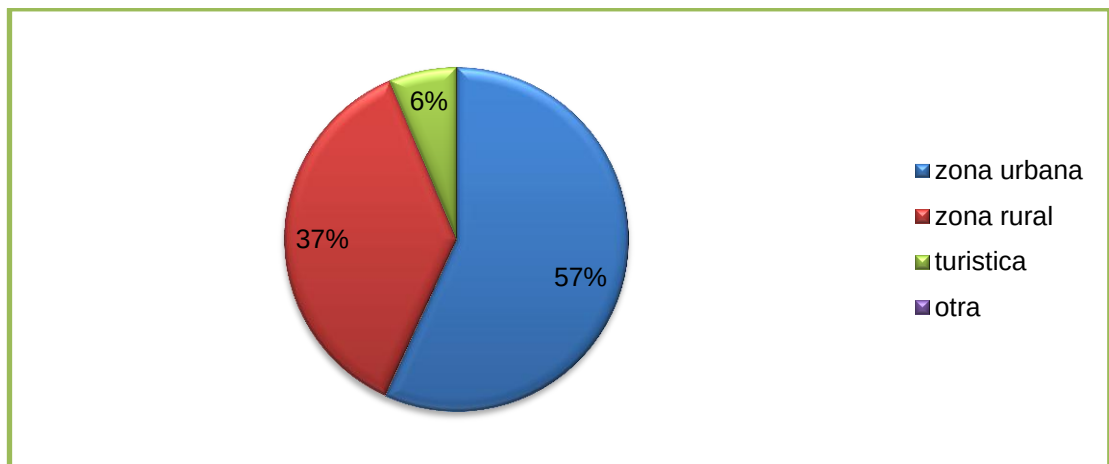


GRÁFICO 1. De qué lugar proviene usted

Análisis.

El mayor porcentaje de las personas encuestadas indican ser de la zona urbana con un 57%, el 37% de la zona rural, mientras que el menor porcentaje corresponde al 6% que son de la zona turística.

Pregunta 2. ¿Posee usted o conduce vehículo?

CUADRO 2. Posee usted o conduce vehículo

Detalle	Cantidad	Porcentaje
Si	242	61%
No	154	39%
Total	396	100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: Autora

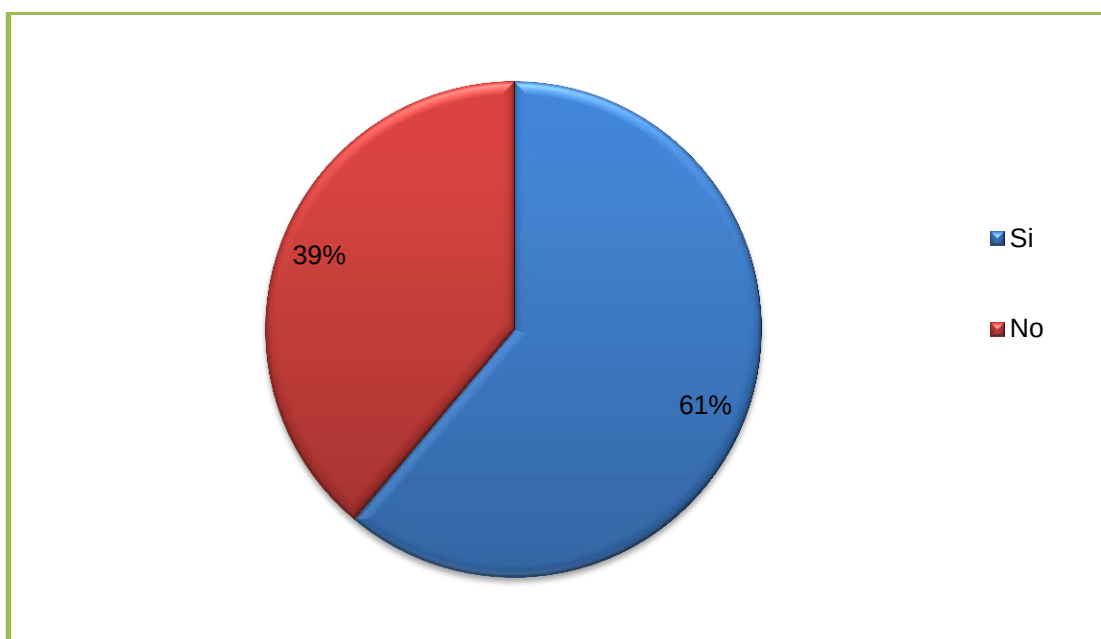


GRÁFICO 2. Posee usted o conduce vehículo

Análisis

El cuadro y gráfico 2, indica que el 61% de las personas encuestadas revelaron que poseen y conducen su propio vehículo, mientras el 39% conduce un vehículo pero no es propio.

Pregunta 3. ¿Si en la Ciudad de Quevedo se implementara un edificio parqueadero utilizaría el servicio?

CUADRO 3. Utilizaría el servicio de parqueadero

Detalle	Cantidad	Porcentaje
Si	396	100%
No	0	0%
Total	396	100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: Autora

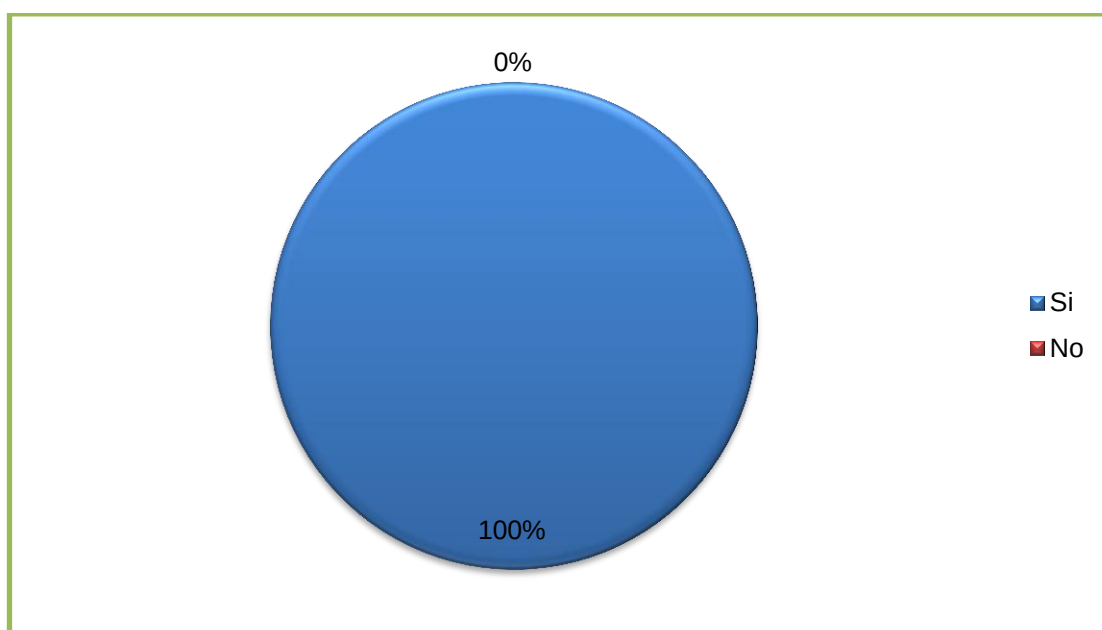


GRÁFICO 3. Utilizaría el servicio de parqueadero

Análisis.

El 100% de los encuestados afirmaron la utilización del edificio parqueadero en la Ciudad de Quevedo.

Pregunta 4. ¿Con qué frecuencia utilizaría el mismo?

CUADRO 4. Frecuencia utilizaría el mismo

Detalle	Cantidad	Porcentaje
1 vez en el día	235	59%
2-5 veces en el día	128	32%
6-12 veces en el día	28	7%
Otros	5	1%
Total	396	100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: Autora

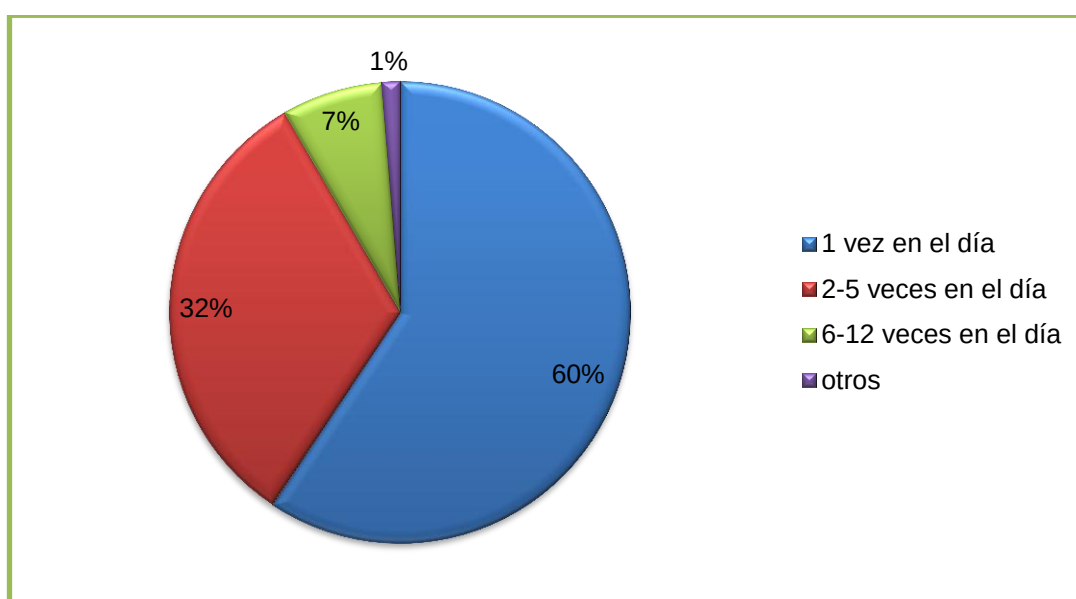


GRÁFICO 4. Frecuencia utilizaría el mismo

Análisis.

El 60% de la encuesta realizada arrojaron que utilizarían 1 vez en el día los servicios del parqueadero, el 32% de 2 a 5 veces al día, el 7% de 6 -12 veces al día, mientras que el 1% indicaron que utilizarían 2 a más durante la semana.

Pregunta 5. ¿De qué dependería si usted utilizaría el servicio?

CUADRO 5. Utilización el servicio

Detalle	Cantidad	Porcentaje
Precio	145	37%
Ubicación del edificio parqueadero	102	26%
Seguridad	84	21%
Atención al cliente	8	2%
Si no hay espacios libres en las calles	57	14%
Total	396	100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: Autora

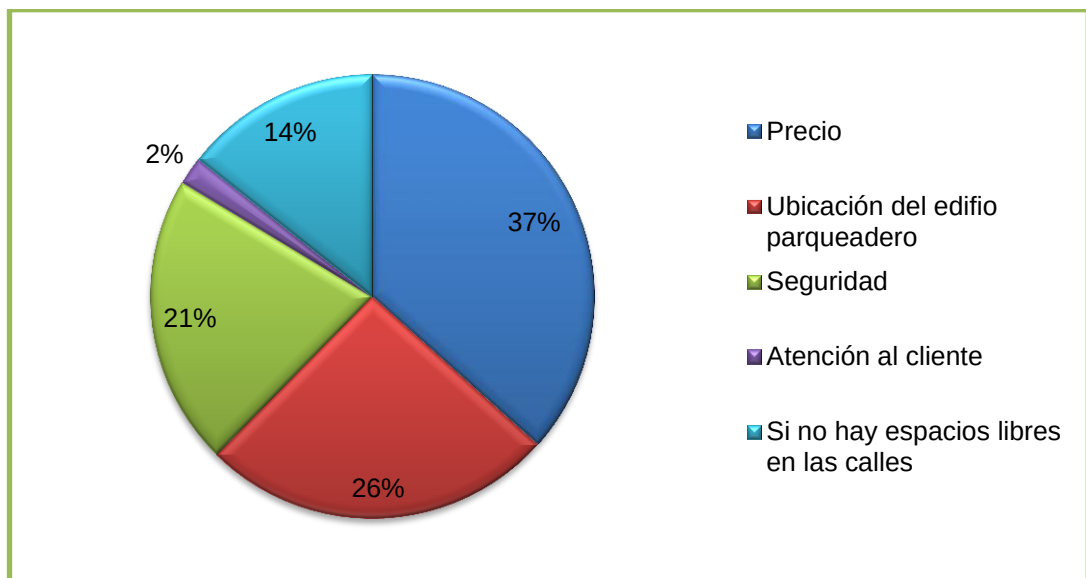


GRÁFICO 5. Utilización el servicio

Análisis.

De las encuestas realizadas, el 37% indican que utilizaría de nuestro servicio por su precio, el 26% por la ubicación, el 21% por seguridad, el 14% por si no hay espacios libres en la calles, mientras que el menor porcentaje que es de 2% lo harían por la atención al cliente.

Pregunta 6. ¿Si estuviera que escoger para parquear su vehículo en donde lo haría?

CUADRO 6. Donde estacionaría su vehículo

Detalle	Cantidad	Porcentaje
En la calle	91	23%
En el parqueadero	305	77%
Total	396	100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: Autora

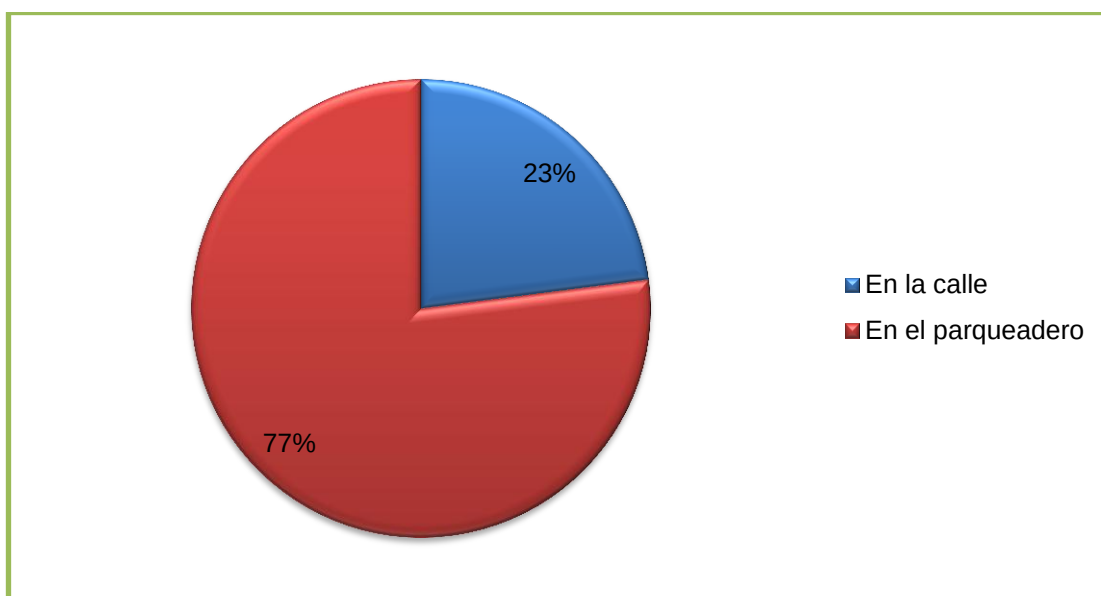


GRÁFICO 6. Donde estacionaría su vehículo

Análisis

El 77% de los encuestados manifestaron que parquearían sus vehículos en parqueaderos, y el 23% indicaron que lo harían en la calle.

Pregunta 7. ¿Si el parqueadero tuviera el servicio de entrega de vehículo lo utilizaría?

CUADRO 7. Si el parqueadero tuviera el servicio de entrega

Detalle	Cantidad	Porcentaje
Si	372	94%
No	24	6%
Total	396	100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: Autora

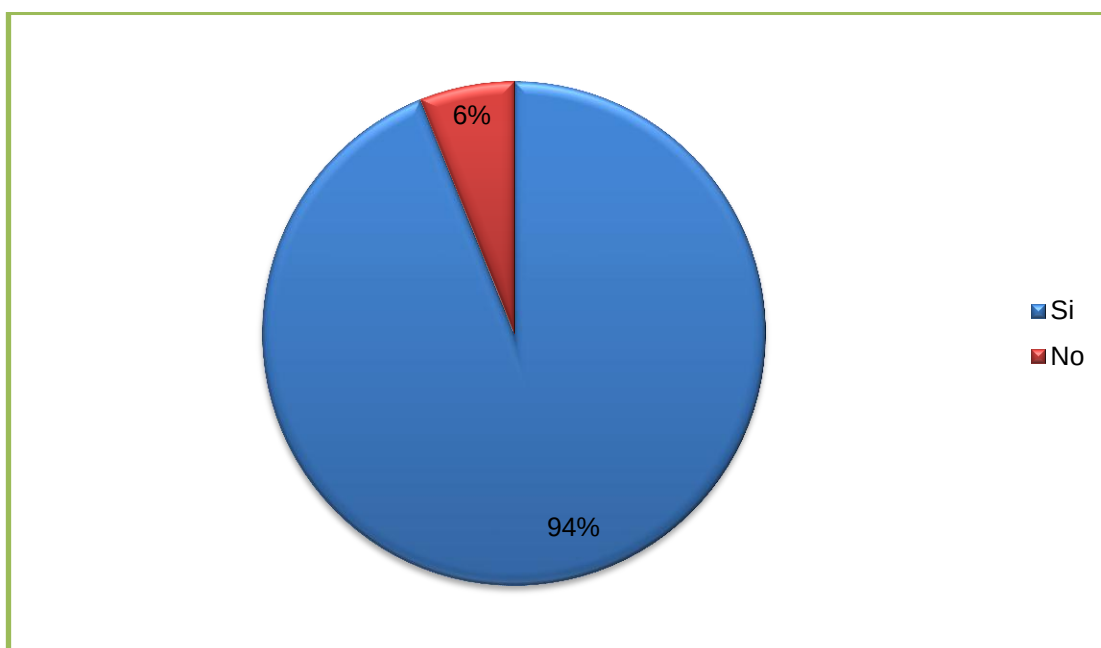


GRÁFICO 7. Si el parqueadero tuviera el servicio de entrega

Análisis

El 94% de los encuestados revelaron que si utilizarían del servicio de entrega, y el restante que es de 6% no utilizarían del servicio.

Pregunta 8. ¿Cree usted que el horario de atención debería ser las 24 horas?

CUADRO 8. La atención debería ser las 24 horas

Detalle	Cantidad	Porcentaje
Si	396	100%
No	0	0%
total	396	100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: Autora

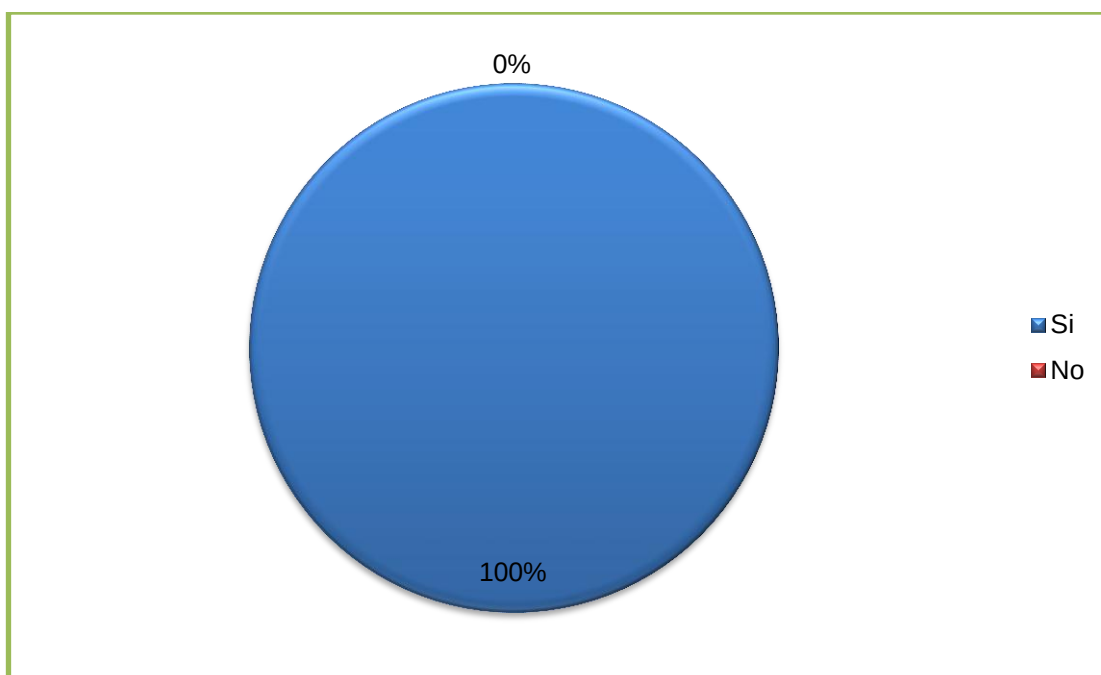


GRÁFICO 8. La atención debería ser las 24 horas

Análisis

El 100% de los encuestados revelaron la aceptación del servicio de atención las 24 horas

Pregunta 9. ¿Dónde cree que debería estar ubicado el parqueadero?

CUADRO 9. Dónde debería estar ubicado el parqueadero

Detalle	Cantidad	Porcentaje
Centro de la ciudad	240	61%
Terminal terrestre	57	14%
Malecón	94	24%
San Camilo	5	1%
Otros	0%	0%
Total	396	100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: Autora

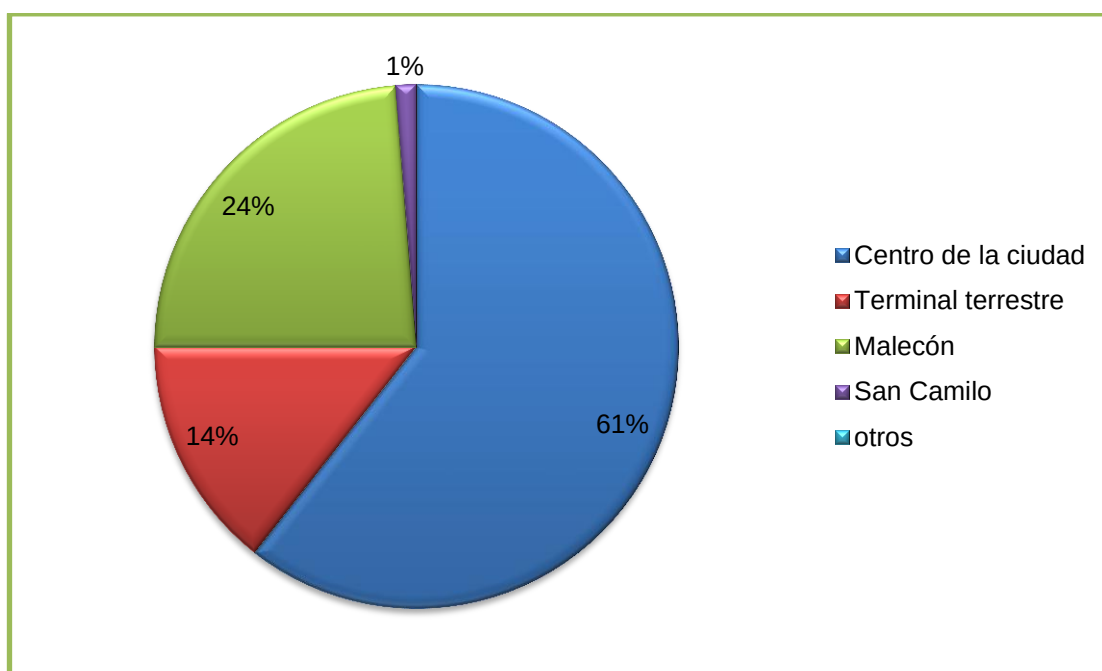


GRÁFICO 9. Dónde debería estar ubicado el parqueadero

Análisis

El mayor porcentaje lo obtuvo en el centro de la ciudad con el 61% de los encuestados, seguido del malecón con el 24%, el 14% el terminal terrestre, mientras que tan solo el 1% indicó que el parqueadero debería estar ubicado en San Camilo.

Pregunta 10. ¿Cuánto acostumbra usted a pagar cuando utiliza un parqueadero informal en la Ciudad de Quevedo?

CUADRO 10. Cuanto pagaría por este servicio

Detalle	Cantidad	Porcentaje
0,25	8	2%
0,50	100	25%
1,00	233	59%
1,50	50	13%
2,00	5	1%
Total	396	100%

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: Autora

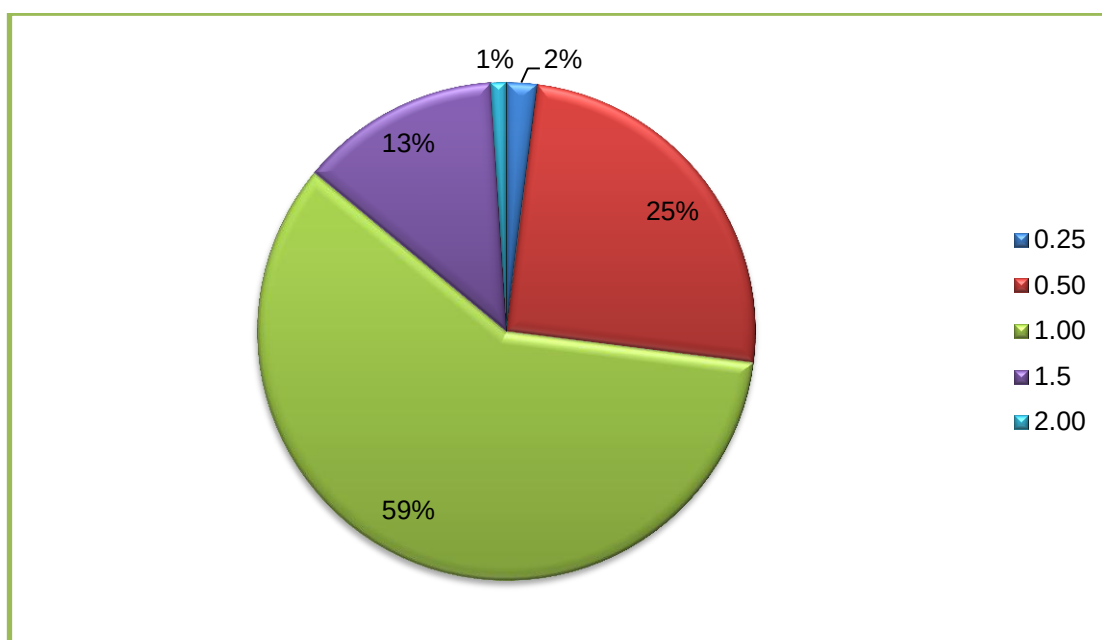


GRÁFICO 10. Cuanto pagaría por este servicio

Análisis.

El 59% manifestaron que cancelan 1.00 dólares en un parqueadero informal, el 25% dijeron \$0.50 ctvos, el 13% \$1.50 y el 1% hasta 2.00 dólares.

4.1.1. Estudio de Mercado

CUADRO 11. Demanda Actual

AÑOS	D.A.h	D.A.Prod.
010	5229	94125
2011	3750	67498
2012	3091	55635
2013	2103	37850
2014	2283	41092

Elaborado por: Autora

Fuente: Investigación Encuesta

CUADRO 12. Demanda Futura

X	AÑOS	D.F.	D.F.Prod
7	2015	30219	725246
8	2016	31957	766961
9	2017	33695	808675
10	2018	35433	850390

Elaborado por: Autora

Fuente: Investigación Encuesta

CUADRO 13. Mínimos Cuadrados Demanda Futura

Años	x	Y	xy	x*X
2010	1	5229	5229	1
2011	2	3750	7500	4
2012	3	3091	9273	9
2013	4	2103	8411	16
2014	5	2283	11414	25
Sumatorias	15	16456	41827	55

Elaborado por: Autora

Fuente: Investigación Encuesta

CUADRO 14. Oferta Actual

AÑOS	O.A.
2010	14584
2011	14146
2012	13722
2013	13310
2014	12911

Elaborado por: Autora

Fuente: Investigación Encuesta

CUADRO 15. Oferta Futura

X	AÑOS	O.F.
7	2015	176473
8	2016	177820
9	2017	179167
10	2018	180513

Elaborado por: Autora

Fuente: Investigación Encuesta

CUADRO 16. Mínimos Cuadrados de la Oferta

Años	x	Y	Xy	x*X
2010	1	2353	2353	1
2011	2	1687	3375	4
2012	3	1391	4173	9
2013	4	946	3785	16
2014	5	1027	5136	25
Sumatorias	15	7405	18822	55

Elaborado por: Autora

Fuente: Investigación Encuesta

CUADRO 17. Demanda insatisfecha

Años	O.A.	D.A	D.I.A.
2010	14584	5229	9355
2011	14146	3750	10396
2012	13722	3091	10631
2013	13310	2103	11207
2014	12911	2283	10628

Elaborado por: Autora

Fuente: Investigación Encuesta

Análisis.

Indicando que la demanda ha sido mayor que la oferta se puede concluir que el proyecto fue conveniente en los años analizados desde el punto de vista del mercado

CUADRO 18. Demanda insatisfecha futura

Años	O.F.	D.F.	D.I.F.
2015	176473	30219	146255
2016	177820	31957	145863
2017	179167	33695	145472
2018	180513	35433	145080

Elaborado por: Autora

Fuente: Investigación Encuesta

Análisis.

Indicando que la demanda ha sido mayor que la oferta podemos concluir que el proyecto será conveniente en los años analizados para el proyecto.

4.1.2. Estudio Técnico

En el estudio técnico se analizó la determinación de los componentes para la implementación del proyecto, entre otros la localización, tamaño, equipos infraestructura etc.

4.1.2.1. Localización

- **Macro localización**

El edificio parqueadero estará ubicado en el centro de la ciudad del Cantón Quevedo, provincia de Los Ríos.



Figura 1. Macro-localización

- **Micro-localización**

El lugar más adecuado y conveniente para construir el edificio parqueadero, se lo estableció en el centro de la Ciudad de Quevedo, en la calle Bolívar y décima segunda.



Figura 2. Micro – localización

4.1.2.2. Terreno

Como opción principal se ha tomado en cuenta la disponibilidad de terrenos existentes en el centro de la Ciudad de Quevedo para la construcción del edificio parqueadero.

4.1.2.3. Servicios básicos

Las alternativas existentes cuentan con los servicios básicos entre otros energía eléctrica, línea telefónica, alcantarillado, agua potable, recolección de basura entre otros.

4.1.2.4. Permiso municipal

Considerando que la construcción del edificio parqueadero es indispensable para la ciudad el lugar seleccionado no tendrá ningún inconveniente para la construcción.

4.1.2.5. Capacidad del proyecto

El parque tiene una capacidad de 115 autos, ofreciendo un servicio ininterrumpido las 24 horas del día. Considerando que desde las siete de la mañana hasta las 7 de la noche serán las horas más concurridas en el centro de la ciudad y las de mayor demanda.

El parqueadero tendrá una elevación de cinco pisos distribuidos de la siguiente manera:

El parqueadero automatizado tendrá una elevación de cinco pisos con una capacidad total para 117 vehículos, distribuidos de la siguiente manera:

✓ Planta 1

En esta planta por estar diseñado un lugar para el área administrativa, baños, la entrada y salida de vehículos; el parqueadero solo tendrá lugar para almacenar 21 autos.

✓ Plantas superiores

A partir de la planta N° 2 hasta la planta N° 5 se almacenará 24 vehículos por piso dando un total de 96 vehículos, teniendo de esta manera una capacidad de 117 en todo el parqueadero automatizado.

4.1.2.6. Tamaño del proyecto

El proyecto a implantarse tiene una dimensión total de 2.875 metros cuadrados de construcción, con una capacidad total de 117 estacionamientos; el proceso de parqueo es automatizado a partir del ingreso del vehículo, la permanencia y salida del mismo, es decir no es necesaria la presencia del conductor para el proceso de estacionamiento.

Para el mantenimiento de las instalaciones será indispensable 2 personas, quienes revisarán que los procesos realizados por las plataformas mecánicas sean los correctos, la planta eléctrica funcione adecuadamente cuando se suspenda la energía eléctrica y la infraestructura se encuentre siempre en óptimas condiciones.

Para el desarrollo de las actividades administrativas financieras, se requiere 3 personas que estarán al servicio de los usuarios del parqueadero automatizado.

4.1.2.7. Ingeniería del proyecto

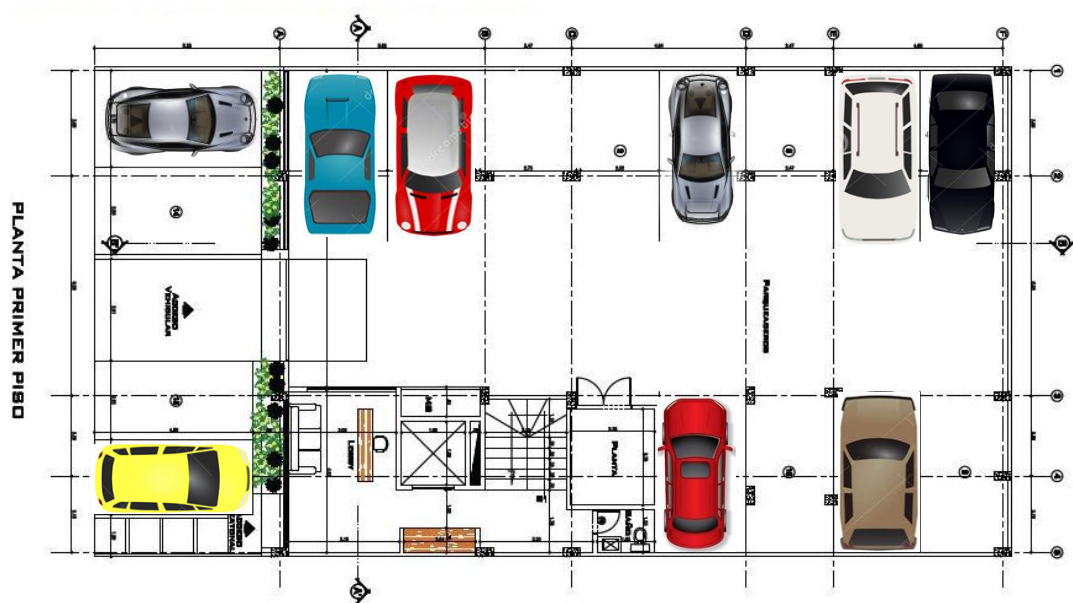
La ingeniería del proyecto tiene como finalidad principal seleccionar el proceso de parqueo, especificaciones de actividades, sub-actividades y rendimientos técnicos esperados.

4.1.2.8. Diseño del parqueadero

El diseño del parqueadero es una representación gráfica que se realiza identificando las diferentes actividades y tiempos que se utilizará de manera promedio para cumplir con el proceso del parqueo.

A continuación se presenta el parqueadero primer piso, detallando la actividad de ingreso del vehículo y salida del mismo y, el tiempo promedio utilizado en cada actividad:

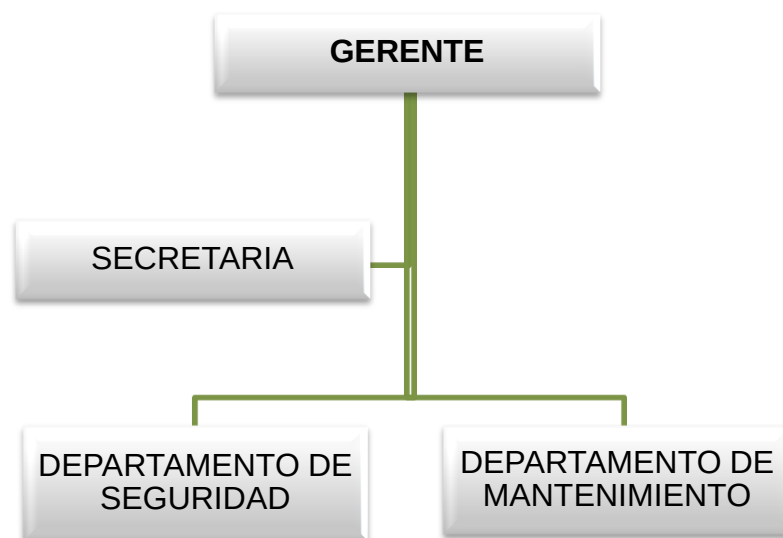
El vehículo pasa por garita para dejar su registro de entrada y datos del conductor, luego es direccionado hacia su futuro estacionamiento.



4.1.2.9. Tecnología del proyecto

El parqueadero automatizado será diseñado con tecnología ecuatoriana; el generador eléctrico que servirá para dar funcionamiento al parqueadero cuando no exista fuente de energía eléctrica, será de tecnología inglesa que funciona a diesel y enfriados con agua.

4.1.2.10. Organigrama de la empresa.



4.1.2.11. Funciones de los colaboradores de la empresa

➤ Gerente

Al nivel de gerente le corresponde planificar, organizar, dirigir y controlar las actividades del negocio para obtener el buen funcionamiento, cumplimiento y desempeño de los objetivos proyectados.

➤ Secretaria

Este nivel tiene como función organizar, despachar y archivar documentos, correspondencia y papeles de importancia para el parqueadero, y tenerlos presto para cuando necesiten de ellos.

➤ Departamento de seguridad

Este se encarga de la protección y seguridad de las personas, patrimonio y negocio de la empresa, en este caso del edificio parqueadero.

➤ Departamento de mantenimiento

Este departamento será quien se encargue de la parte operativa del parqueadero, es decir proporcionar oportuna y eficientemente, los servicios que requieran.

4.1.3. Estudio Económico

CUADRO 19. Detalles de activos

Cantidad	Descripción	C. Unitario	C. Total
	<u>Muebles y enseres</u>		
3	Escritorio tipo L	250,00	750,00
3	Sillón ejecutivo	90,00	270,00
6	Sillas c11	30,00	180,00
4	Archivadores 4 gavetas	130,00	520,00
1	Sala de estar	250,00	250,00
	Total de muebles y enseres		1.970,00
	<u>Equipos de oficina</u>		
1		1.250,00	1.250,00
1		650,00	650,00
1		80,00	80,00
	Total de equipos de oficina		1.980,00
	<u>Equipos de computo</u>		
3	Computadoras de escritorio	750,00	2.250,00
3	Aire acondicionado Split 24000 btu	115,00	345,00
1	Caja registradora	1.500,00	1.500,00
1	Teléfono	950,00	950,00
	Total de equipos de computo		5.045,00
	<u>Máquinas y equipos</u>		
1	Generador eléctrico LOVOL 108 kw/145 hp	18.000,00	18.000,00
1	Medidor trifásico	1.000,00	1.000,00
1	Equipo emisión de tarjeta y recaudación	4.000,00	4.000,00
1	Cámaras de vigilancia	205,00	205,00
1	Equipos de seguridad	980,00	980,00
8	Sensores de movimientos	110,00	880,00
5	Tv de 32"	450,00	2.250,00
	Total de máquinas y equipos		27.315,00
	<u>Gastos de edificio</u>		
1	Fundición	37.717,50	37.717,50
1	Estructura	201.425,00	201.425,00
1	Plataforma de transportación	4.704,00	4.704,00
1	Instalación de anclaje	60.704,00	60.704,00
1	Sistema contra incendio	26.388,00	26.388,00
1	Instalaciones eléctricas	3.910,50	3.910,50
1	Instalaciones de barandas y defensas	17.155,00	17.155,00
1	Terreno	120.000,00	120.000,00
	Total de gasto de edificio		472.004,00
	<u>Impuesto</u>		
1	Cuerpo de bombero	25,00	25,00
1	Ruc facturero	10,00	10,00
1	Ministerio de salud publica	25,00	25,00
1	Patente municipal	50,00	50,00
	Total de impuesto		110,00
	<u>Gastos de adecuación</u>		
1	Elaboración proyecto factibilidad	1.500,00	1.500,00
1	Software contable	1.200,00	1.200,00
1	Software operativos	5.000,00	5.000,00
1	Gasto operativo	200,00	200,00
1	Gasto de organización	750,00	750,00
1	Honorario por elaboración de minuta	30,00	30,00
1	Elevación de minuta a instrumento público	50,00	50,00
1	Inscripción en el registro mercantil	60,00	60,00
1	Inscripción de compañía y nombramientos en la superintendencia de compañía	6,00	6,00
1	Registro de marca en el instituto ecuatoriano de propiedad intelectual – iepi.	70,00	70,00
1	Permiso del cuerpo de bombero	30,00	30,00
1	Asesoría jurídica elaboración minuta.	950,00	950,00
	Total gasto de adecuación		9.846,00
	Total de activos		518.270,00

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: Autor

CUADRO 20. Depreciación

Descripción	Valor de activo	Porcentaje de depreciación	Depreciación mensual	Depreciación anual
Muebles y enseres	1.970,00	10%	16,42	197,00
Equipos de oficina	1.980,00	10%	16,50	198,00
Equipo de computo	5.045,00	33%	140,12	1.681,50
Máquinas y equipos	27.315,00	10%	227,63	2.731,50
Total de depreciación			400,67	4.808,00

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: Autora

CUADRO 21. Inversión del proyecto

Muebles y enseres	1.970,00
Equipos de oficina	1.980,00
Equipo de cómputos	5.045,00
Máquinas y equipos	27.315,00
Gasto de edificio	472.004,00
Impuestos	110,00
Gastos de adecuación	9.846,00
Capital de trabajo	2.871,72
Total de la inversión	521.141,72

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: Autora

CUADRO 22. Capital de trabajo

	Año 1
Costo de venta	\$ -
Gastos administrativos	\$ 34.460,64
Costos totales de ventas y administrativos	\$ 34.460,64
Capital de trabajo	\$ 2.871,72

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: Autora

CUADRO 23. Gastos Administrativos

	Gastos administrativos	Mensual	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
1	Gerente	800,00	9.600,00	10.080,00	10.584,00	11.113,20	11.668,86
1	Secretaria	380,00	4.560,00	4.788,00	5.027,40	5.278,77	5.542,71
2	Mantenimiento	720,00	8.640,00	9.072,00	9.525,60	10.001,88	10.501,97
1	Guardia	380,00	4.560,00	4.788,00	5.027,40	5.278,77	5.542,71
5	Aporte patronal	254,22	3.050,64	3.203,17	3.363,33	3.531,50	3.708,07
	Décimo cuarto		1.770,00	1.858,50	1.951,43	2.049,00	2.151,45
	Décimo tercero		2.280,00	2.394,00	2.513,70	2.639,39	2.771,35
	Total de gastos administrativos	2.534,22	34.460,64	36.183,67	37.992,86	39.892,50	41.887,12

Fuente: Investigación de Mercado**Elaborado por:** Autora**CUADRO 24. Gastos Generales**

Gastos generales	Mensual	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Agua	15,00	180,00	189,00	198,45	208,37	218,79
Energía eléctrica	200,00	2.400,00	2.520,00	2.646,00	2.778,30	2.917,22
Teléfono e internet	100,00	1.200,00	1.260,00	1.323,00	1.389,15	1.458,61
Útiles de oficina	10,00	120,00	126,00	132,30	138,92	145,86
Materiales de limpieza	15,00	180,00	189,00	198,45	208,37	218,79
Depreciación muebles y enseres	16,42	197,00	197,00	197,00	197,00	197,00
Depreciación de equipo de oficina	16,50	198,00	198,00	198,00	198,00	198,00
Depreciación equipo de computo	140,12	1.681,50	1.681,50	1.681,50	-	-
Depreciación de maquinarias y equipos	227,63	2.731,50	2.731,50	2.731,50	2.731,50	2.731,50
Total de gastos generales	740,67	8.888,00	9.092,00	9.306,20	7.849,61	8.085,77

Fuente: Investigación de Mercado**Elaborado por:** Autora**CUADRO 25. Gastos de Ventas**

Gastos de ventas	Mensual	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
transporte	200,00	2.400,00	2.520,00	2.646,00	2.778,30	2.917,22
Contador	190,00	2.280,00	2.394,00	2.513,70	2.639,39	2.771,35
Publicidad	200,00	2.400,00	2.520,00	2.646,00	2.778,30	2.917,22
Total gastos de ventas	590,00	7.080,00	7.434,00	7.815,70	8.195,99	8.615,78

Fuente: Investigación de Mercado**Elaborado por:** Autora

CUADRO 26. Ingresos de Servicio de Parques

Descripción	Cant.	Unid. Med.	Pvp	Mensual	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Parqueadero por horas	3510	Unidad	5,00	17.550,00	210.600,00	221.130,00	232.186,50	243.795,83	255.985,62
Parqueadero por contrato mensual	80	Mensual	80,00	6.400,00	76.800,00	80.640,00	84.672,00	88.905,60	93.350,88
Total de ingresos				23.950,00	287.400,00	301.770,00	316.858,50	332.701,43	349.336,50

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: Autora

CUADRO 27. Estado de Resultado

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Venta	287.400,00	301.770,00	316.858,50	332.701,43	349.336,50
(-)costo de producción	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Utilidad bruta	287.400,00	301.770,00	316.858,50	332.701,43	349.336,50
(-)gastos administrativos	34.460,64	36.183,67	37.992,86	39.892,50	41.887,12
(-)gastos generales	8.888,00	9.092,00	9.306,20	7.849,61	8.085,77
(-)gastos de ventas	7.080,00	7.434,00	7.805,70	8.195,99	8.065,78
Utilidad operacional	236.971,36	249.060,33	261.753,75	276.763,33	290.757,82
(-)gastos financieros	49.703,89	38.759,92	27.815,94	16.871,96	5.927,99
Utilidad antes de part. De trab.	187.267,47	210.300,41	233.937,81	259.891,37	284.829,84
Participación de empleados	28.090,12	31.545,06	35.090,67	38.983,71	42.724,48
Utilidad antes de imp.	159.177,35	178.755,35	198.847,14	220.907,66	242.105,36
Impuesto	39.794,34	44.688,84	49.711,78	55.226,92	60.526,34
<u>Utilidad neta</u>	119.383,01	134.066,51	149.135,35	165.680,75	181.579,02

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: Autora

CUADRO 28. Flujo de caja

	año 0	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Ingresos operativos						
Ventas		287.400,00	301.770,00	316.858,50	332.701,43	349.336,50
Total ingresos operativos		287.400,00	301.770,00	316.858,50	332.701,43	349.336,50
Egresos operativos						
Inversión inicial	521.141,72					
Gasto de administrativos		34.460,64	36.183,67	37.992,86	39.892,50	41.887,12
Gasto de ventas		7.080,00	7.434,00	7.805,70	8.195,99	8.605,78
Gastos generales		4.080,00	4.284,00	4.498,20	4.723,11	4.959,27
Costos de ventas		-	-	-	-	-
Pago particip. empleados		28.090,12	31.545,06	35.090,67	38.983,71	42.724,48
Pago del impuesto a la renta		39.794,34	44.688,84	49.711,78	55.226,92	60.526,34
Total de egresos operativos	521.141,72	113.505,10	124.135,57	135.099,21	147.022,21	158.702,99
Flujo operativo	-521.141,72	173.894,90	177.634,43	181.759,29	185.679,21	190.633,51
Ingresos no operativos						
Préstamo bancario	364.799,20					
Total ing. no operativos	364.799,20					
Egresos no operativos						
Inversiones	-					
Pago de capital		72.959,84	72.959,84	72.959,84	72.959,84	72.959,84
Pago de intereses		49.703,89	38.759,92	27.815,94	16.871,96	5.927,99
Total egresos no operativos	-	122.663,73	111.719,76	100.775,78	89.831,80	78.887,83
Flujo neto no operativo	364.799,20	-122.663,73	-111.719,76	-100.775,78	-89.831,80	-78.887,83
Flujo neto	-156.342,52	51.231,17	65.914,67	80.983,51	95.847,41	111.745,68
Saldo inicial	2.871,72	2.871,72	54.102,89	120.017,56	201.001,07	296.848,48
Flujo acumulado	2.871,72	54.102,89	120.017,56	201.001,07	296.848,48	408.594,16

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: Autora

4.1.4. Estudio Financiero

CUADRO 29. Calculo del VAN y TIR

VAN=	(521.141,72)	173.894,90	177,634,43	181.759,29	185.679,21	190.633,51
		$(1+17.68\%)^1$	$(1+17.68\%)^2$	$(1+17.68\%)^3$	$(1+17.68\%)^4$	$(1+17.68\%)^5$
VAN=	(521.141,72)	173.894,90	177,634,43	181.759,29	185.679,21	190.633,51
		1,177	1,385	1,630	1,918	2,257
VAN=	(521.141,72)	147.769,29	128.269,03	111.529,21	96.817,23	84.466,78
VAN=	47.709,83					
TIR=	22%					

Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: Autora

4.2. Discusión

En el estudio de mercado realizado sobre factibilidad para la implementación de un edificio parqueadero en la Ciudad de Quevedo, se analizó la demanda, la oferta, los precios, y la forma de comercializar el servicio; además a través de una encuesta dirigida al mercado objetivo se determinó que existe demanda insatisfecha sobre este servicio, resultados que coinciden lo expresado por **Arturo Morales y José Antonio Morales (2009)** en el libro **Proyecto de Inversión** en el que indica que en los proyectos de inversión el estudio de mercado tiene como principal objetivo determinar si el producto y / o servicio que se pretende fabricar o vender será aceptado en el mercado, y si los posibles consumidores están dispuestos a adquirirlos. Entre los objetivos del estudio de mercado está conocer la existencia de una demanda insatisfecha, conocer cuáles son los precios de los productos similares, sustitutos y complementarios, estimar la cantidad de producto o servicio que el mercado demanda y que tiene la posibilidad de adquirir.

El estudio técnico permitió identificar la localización óptima, tamaño, infraestructura, equipos, ingeniería del proyecto, mano de obra, entre otros que aprueben el proceso operativo del edificio parqueadero, además se realizaron las debidas cotizaciones económicas que servirán de base para la elaboración de los cuadros analíticos necesarios para determinar la factibilidad económica del proyecto. **Nassir Sapag, Preparación y Elaboración de Proyecto (2010)** indica que, los aspectos relacionados con la ingeniería del proyecto son probablemente los que tienen mayor incidencia sobre la magnitud de los costos e inversiones que deberán efectuarse si se implementa el proyecto. De la selección del proceso productivo u operativo se derivarán las necesidades de equipos y maquinarias, requerimiento de personal, mano de obra, insumos diversos, mantenimiento entre otros; criterio que coincide con lo encontrado en el presente estudio.

En el estudio económico se determinó la factibilidad de la inversión mediante el análisis de las inversiones del proyecto , el financiamiento, los costos de operación y a través de un estado de resultados se estableció los ingresos y egresos del proyecto que demostraron la utilidad neta durante los años de vida útil. **Gabriel Vaca (2010)** manifiesta que el objetivo del estudio económico es ordenar y sistematizar la información de carácter monetario que arrojan los estudios técnicos y de mercado, y elaboran los cuadros analíticos que sirven de base para la evaluación financiera

El estudio financiero de acuerdo a los indicadores aplicados como son el VAN y TIR indicaron la rentabilidad de la inversión lo que coincide con lo expuesto por **Gabriel Vaca (2010)** quien indica que la evaluación financiera describe los métodos actuales de evaluación que toman en cuenta el valor del dinero a través del tiempo, como son la tasa interna de retorno y el valor presente neto

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Conclusiones

El estudio de mercado determinó que prevalece una demanda insatisfecha sobre la inexistencia de servicios de parqueos en la Ciudad de Quevedo, considerando que en la encuesta realizada el 100% de los encuestados manifiestan que si utilizarían el parqueadero, concluimos que existe un gran mercado consumidor de dicho servicio, resultado que demuestra de que el proyecto si es viable.

El estudio técnico determinó la localización óptima para la implementación del edificio parqueadero que será en el centro la Ciudad de Quevedo, en la calle Bolívar y décima segunda, también se estableció la infraestructura, los equipos, materiales y mano de obra necesaria para el correcto funcionamiento del presente proyecto.

Mediante el estudio económico se determinó la inversión inicial para la puesta en marcha el proyecto que es de \$521.141,72, se analizaron los ingresos y egresos a través de un estado de resultado que demuestra que existe utilidad neta durante los años de vida útil del proyecto que es de \$119.383,01 para el primer año y \$181.579,02 para el quinto año. La evaluación financiera realizada demuestra la viabilidad, rentabilidad y de acuerdo a los indicadores aplicados existe un VAN de \$47.709,83 y una TIR de 22%.

5.2. Recomendaciones

Implementar el edificio de parqueadero automotor para la Ciudad de Quevedo, ya que los resultados obtenidos en el estudio de mercado y la demanda insatisfecha existente determinó que el proyecto si es viable y bien aceptado por la ciudadanía quevedeña.

Cumplir con las normas técnicas establecidas para este tipo de inversiones con la finalidad de prestar un servicio de excelente calidad y plasmar los lineamientos determinados en la presente investigación.

Ejecutar el proyecto en el corto plazo, aprovechando la rentabilidad económica que demuestra el estudio realizado. Buscar el financiamiento requerido a través de la Corporación Financiera Nacional, considerando que dispone de líneas especiales de crédito y a intereses más bajos del mercado.

CAPÍTULO VI

BIBLIOGRAFÍA

6.1. Literatura Citada

- Abarca, R.; Araya, G. (2010). Automatizacion del sector detallista. Mexico: Universidad I.N.A.
- Arboleda Velez, G. (2013). Proyectos, formulacion, evaluacion y control. Colombia: cargraphics.
- Baca Urbina, G. (2010). Evaluacion de Proyectos (Sexta ed.). Mexico: McGRAW-HILL.
- Berghe, E. V. (2010). Gestión y Gerencia Empresariales. Bogotá: Ecoe Ediciones.
- Chain, N. S. (2010). Preparacion y evaluacion de proyecto. Mexico: McGraw-Hill Interamericana.
- Cordoba Padilla, M. (2011). Formulacion y evaluacion de proyectos (Segunda ed.). Bogota: Ecoe Ediciones.
- Flórez Uribe, J. (2012). Plan de Negocio. Bogota: Ediciones de la U.
- García, G. (2011). Guía Para Crear y Desarrollar Su Propia Empresa. Quito: Editorial Ecuador.
- Herrera, J. E. (2010). Proyectos. Enfoque gerencial. Bogotá: Ecoe Ediciones.
- Lawrence J, G. (2007). Principios de administración financiera. México: Pearson Educación.
- Meza, J. (2010). Evaluación Financiera de Proyectos. Bogotá: Linotipia Bolivar S. en C.
- Miranda, J. (2012). Gestión de Proyectos. Bogotá: MM Editores.
- Morales Castro, J. A. (2009). Proyecctos de Inversión, evaluacion y formulacion. México: McGRAW.HILL COMPANIES.
- Padilla, C. M. (2013). Formulación y Evaluación de Proyectos. Bogotá : Ecoe Ediciones..
- Prieto, J. (2012). Proyectos Enfoque Gerenciales. Colombia: Ecoe Ediciones.
- Rojas, M. M. (2011). Planeacin Estratégica. Bogotá: ediciones de la U.
- Sapag, N. (2007). Proyecto de Inversión . México: Pearson.
- Uribe, J. A. (2012). Plan de negocio para pequeñas empresas. Bogotá: Ediciones de la U.

CAPÍTULO VII

ANEXOS

7.1. Anexos

ENCUESTA

La presente encuesta es realizada con el propósito de hacer un estudio de mercado y conocer el grado de aceptación sobre la implementación de un edificio parqueadero en la Ciudad de Quevedo.

1.- ¿De qué lugar proviene Ud.?

Zona urbana _____

Zona rural _____

Turística _____

Otra _____

2.- ¿Posee usted o conduce vehículo?

Si _____

No _____

3.- ¿Si en la Ciudad de Quevedo se implementara un edificio parqueadero, utilizaría este servicio?

Si _____

No _____

4.- ¿Con que frecuencia utilizaría el mismo?

1 veces en el día _____

2-5 veces en el día _____

6-12 veces en la semana _____

Otros _____

5. ¿De qué dependería si Ud., utilizaría el servicio?

Precio _____

Ubicación del edificio parqueadero _____

Seguridad _____

Atención al cliente _____

Si no hay espacios libres en la calle _____

6. ¿Si tuviera que escoger para parquear su vehículo en donde lo haría?

En la calle _____

En el parqueadero _____

7.- ¿Si el parqueadero tuviera el servicio de entrega del vehículo, lo utilizaría?

Si _____
NO _____

8.- ¿Cuál cree usted que el horario de atención debería ser las 24 horas?

SI _____
NO _____

9.-¿Dónde cree que debería estar ubicado el parqueadero?

Centro de la ciudad _____
Terminal terrestre _____
Malecón _____
San Camilo _____
Otros _____

10.-¿ Cuánto acostumbra usted a pagar cuando utiliza un parqueadero informal en la Ciudad de Quevedo?

0,25 -----
0,50 -----
1,00 -----
1,50 -----
2,00 -----