

ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL



CENTRO DE EDUCACIÓN CONTINUA

DIPLOMADO SUPERIOR EN ADMINISTRACION EMPRESARIAL

XIII PROMOCIÓN

PROYECTO

“CENTRO CULTURAL CASA DEL CACAO”

AUTOR

KENNIA QUINTEROS GALARZA

AÑO

2011

INDICE DE CONTENIDO

CAPITULO 1.- Generalidades	.....4
1.1 Título del Proyecto	.....4
1.2 Orientación del Proyecto	.....4
1.3 Localización del Proyecto	.....4
1.3.1 Factores relevantes y valores de calificación	.....5
1.3.2 Matriz de localización	.....6
CAPITULO 2.- Justificación del proyecto	.....8
2.1 Principales parámetros que fundamentan la idea del Proyecto	
CAPITULO 3.- Análisis y estudio de mercado	.....9
3.1 Objetivos del Estudio de Mercado	.....9
3.2 Identificación y caracterización del Servicio	.....9
3.3 Análisis de la Demanda	.....9
3.3.1. Segmentación del mercado	.....10
3.3.2. Factores que afectan la demanda	.....10
3.3.3. Comportamiento histórico de la demanda	.....12
3.3.4. Demanda actual	.....15
3.3.4.1. Metodología de la investigación	.....15
3.3.4.2. Demanda actual del servicio	.....15
3.3.5. Proyección de la demanda	.....16
3.4. Análisis de la oferta	.....17
3.4.1. Oferta actual	.....18
3.5. Cuantificación de la demanda insatisfecha	.....19
3.6. Análisis de precios	.....19
3.7. Comercialización	.....20
3.7.1. Estrategia de precio	.....20
3.7.2. Estrategia de promoción	.....20
3.7.3. Estrategia de producto	.....20
3.7.4. Estrategia de comercialización	.....21
CAPITULO 4.-Análisis técnico e institucional	.....22
4.1. Capacidad y tamaño del proyecto	.....22
4.2. Proceso de producción	.....22
4.3. Descripción del diagrama de bloques	.....22
4.4. Diagrama de flujo	.....23
4.5. Descripción del diagrama de flujo	.....24
4.5.1. Contratación de técnicos	.....24
4.5.2. Etapa legal	.....24
4.5.3. Recopilación de datos	.....24
4.5.4. Elaboración de anteproyecto	.....24
4.5.5. Elaboración de proyecto	.....25
4.5.6. Etapa de construcción	.....25

4.5.7. Montaje de mobiliario y equipamiento	.....25
4.5.8. Montaje de museografía	.....25
4.6. Estructura organizacional	.....25
4.6.1. Etapa I	.....26
4.6.2. Etapa II	.....27
4.6.3. Etapa III	.....28
4.6.4. Permisos e inspecciones de obra	.....30
4.6.5. Resumen general de costos	.....30
4.7. Zonificación y distribución de los espacios	.....31
4.8. Marco Legal	.....32
4.9. Valores organizacionales	.....32
4.9.1. Visión	.....32
4.9.2. Misión	.....33
CAPITULO 5.-Análisis ambiental	.....34
5.1. Diagrama general del proceso	.....34
5.1.1. Etapa de construcción	.....34
5.1.2. Etapa de operación	.....35
5.1.3. Etapa de abandono	.....40
5.2. Diagrama de flujos	.....40
5.3. Línea base	.....41
5.4. Acciones del proyecto capaces de producir impactos ambientales	.....42
5.5. Valoración de los impactos	.....42
5.6. Recomendaciones para los procesos	.....43
5.7. Planteamiento de objetivos	.....43
5.8. Política de la empresa	.....44
CAPITULO 6.-Análisis financiero	.....45
6.1. Cuadro de balances de activos e intangibles	.....45
6.2. Calendario de reposiciones	.....45
6.3. Gastos pre operativos	.....46
6.4. Gastos operativos	.....46
6.5. Detalle de costos variables y costos fijos	.....47
6.6. Capital de trabajo	.....47
6.7. Flujos de caja puro	.....48
6.8. Flujos de caja con financiamiento	.....49
6.8.1. Evaluación de riesgos del mercado	.....50
6.8.2. Tabla de amortización	.....50
CAPITULO 7.-Análisis socio económico	.....51
7.1. Identificación de externalidades	.....51
3.4.1. Caracterización de externalidades	.....52
7.2. Flujos económicos	.....54
7.3. Conclusión	.....54

CAPITULO 1

GENERALIDADES

El presente proyecto tiene como finalidad proponer la implementación un nuevo museo temático para la ciudad de Guayaquil, para exponer la evolución e importancia del cacao en el desarrollo cultural, social y económico del país y particularmente del litoral ecuatoriano. La propuesta contempla además, difundir los bienes culturales intangibles y rescatar uno de los bienes arquitectónicos patrimoniales que forman parte del entorno urbano y que constituyen hitos del desarrollo de la ciudad; siendo muchos de estos edificios, ejemplos del impacto económico que representó para Guayaquil la época de la “pepa de oro”.

1.1. TITULO DEL PROYECTO

El proyecto se ha denominado “Centro Cultural Casa del Cacao”, pues se pretende desarrollar actividades culturales tales como; exposiciones museográficas, salas para charlas y un centro fotográfico.

1.2. ORIENTACIÓN DEL PROYECTO

La presente propuesta busca generar un servicio cultural para los turistas y residentes de la ciudad de Guayaquil, quienes podrán acceder a datos históricos relacionados al desarrollo de la región gracias al cacao. Parte importante de la propuesta es implementar este centro cultural en una de las edificaciones patrimoniales de la ciudad con el fin de dinamizar el patrimonio arquitectónico de Guayaquil a través de proyectos donde los inmuebles sean restaurados respetando sus características formales y funcionales.

1.3. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto de desarrolla en Ecuador, provincia del Guayas, cantón Guayaquil, en las calles Imbabura y Panamá.

El mayor porcentaje de inmuebles patrimoniales declarados se encuentra en el sector comprendido entre los siguientes límites: norte, Cerro del Carmen; sur, Avenida Olmedo; este, Río Guayas y oeste; calle Santa Elena.



GRÁFICO 1. Plano general del sector

Se propone implementar el proyecto en una edificación que se encuentre próxima a los lugares con mayor afluencia de turistas extranjeros y nacionales que tiene la ciudad, como son el Malecón Simón Bolívar y el Barrio Las peñas.

1.3.1 FACTORES RELEVANTES Y VALORES DE CALIFICACIÓN

En el sector pre establecido para la implantación del centro cultural se encuentran dos edificaciones patrimoniales, por lo cual los parámetros de selección y calificación para determinar cuál de estas es la más adecuada se ha realizado considerando los siguientes factores:

- a) Cercanía a centros de atracción turística
- b) Disponibilidad de infraestructura vial y servicios básicos
- c) Cercanía a hoteles de primer nivel
- d) Factibilidad de uso de suelo
- e) Inversión estimada por metro cuadrado para restauración de edificios
- f) Relación del uso actual con el uso proyectado

Los ítems a, b y c evalúan las condiciones adecuadas del entorno inmediato donde se proyecta desarrollar el museo, pues, al ser una actividad turística es

importante su ubicación, el acceso al sector y su proximidad a otros centros turísticos consolidados de la ciudad.

El numeral d, analiza la factibilidad de realizar actividades culturales en el sector propuesto y está en función de las ordenanzas del Municipio de Guayaquil.

Los numeral e y f, son los asignados con mayor peso por ser considerados factores determinantes, pues el primero valora la inversión económica que se requiere para realizar el proceso de restauración y la puesta en funcionamiento del museo y el segundo relaciona el nuevo uso con la actividad actual del edificio para lograr la identificación del museo del cacao en base a actividades ya consolidadas y reconocidas en el sector.



GRÁFICO 2. Inmueble PREDIAL CAMAVIS



GRÁFICO 3. Inmueble SUAREZ

1.3.2 MATRIZ DE LOCALIZACIÓN

Se ha considerado la siguiente matriz para la calificación de los inmuebles donde se ha considerado la implementación de la casa del cacao.

La escala para la calificación de los factores relevantes se ha valorado de la siguiente forma:

1 -2-3	Bajo
4-5-6	Medio
7-8-9	Alto

LOCALIZACIÓN ÓPTIMA DEL PROYECTO

FACTOR RELEVANTE	PESO ASIGNADO	INMUEBLE PREDIAL CAMAVIS		INMUEBLE SUAREZ	
		CALIFICACION	CALIFICACION PONDERADA	CALIFICACION	CALIFICACION PONDERADA
CERCANIA A CENTROS DE ATRACCION TURISTICA	0.15	7	1.05	7	1.05
DISPONIBILIDAD DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y SERVICIOS BASICOS	0.05	6	0.30	6	0.30
CERCANIA A HOTELES DE PRIMER NIVEL	0.10	4	0.40	4	0.40
FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO	0.10	4	0.40	4	0.40
INVERSION ESTIMADA POR METRO CUADRADO PARA RESTAURACIÓN DE EDIFICIOS	0.25	5	1.25	7	1.75
RELACION DEL USO ACTUAL CON EL USO PROYECTADO	0.35	8	2.80	6	2.10
TOTAL	1.00		6.20		6.00

Los cuatro primeros factores tienen asignado el menor peso y les corresponde igual calificación, pues, al encontrarse en el mismo sector están bajo las mismas condiciones.

El inmueble PREDIAL CAMAVIS se calificó con menor puntaje en el ítem 5, pues requiere mayor inversión económica en relación a la otra opción; pero, en lo referente al uso actual con relación al proyectado, que es el factor con mayor peso asignado, la calificación es determinante, pues el uso actual de este inmueble está directamente relacionado con la propuesta de nuevo uso.

Verificando los totales tenemos que el inmueble PREDIAL CAMAVIS, es la opción más adecuada para localizar el proyecto.

CAPITULO 2

JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

2.1 PRINCIPALES PARÁMETROS QUE FUNDAMENTAN LA IDEA DEL PROYECTO

La propuesta surge de la necesidad de rescatar el patrimonio arquitectónico que tiene la ciudad de Guayaquil.

En la ciudad los inmuebles con valor patrimonial, especialmente aquellos de propiedad privada, se han destruidos por el abandono y falta de interés, pues no existe gestión pública o privada que gestione los recursos técnicos y económicos para los procesos de restauración y adecuación de los bienes. Es así que, en la década del 80, se destruyó gran parte de las edificaciones de madera que se encontraban en el casco comercial de la ciudad, pues el valor comercial de los solares superó con creces cualquier interés por conservar el patrimonio arquitectónico.

Entre los principales aspectos económicos y sociales que se relacionan al proyecto cabe mencionar los siguientes:

- Este tipo de proyectos permite generar trabajo en el campo de la construcción y la restauración, logrando que los técnicos que participan del proceso se especialicen y/o amplíen sus conocimientos en esta especialidad.
- Es común encontrar que el entorno inmediato donde implantan los inmuebles se encuentra deprimido debido al deterioro del sector por la presencia de un edificio abandonado y en riesgo de colapso, sin embargo, una vez que se realiza algún tipo de intervención para la mejora o consolidación de las construcciones, la actividad económica se dinamiza, pues, para quien desea invertir en el sector el riesgo ha sido mitigado o ha desaparecido por completo.
- Cuando se logra rehabilitar por lo menos un edificio, se obtienen mejoras en el entorno urbano del sector, estimulando el desarrollo de las actividades sociales de quienes viven o trabajan en los alrededores.
- Restaurar y habilitar para nuevos usos este tipo de edificios, logra que quienes habitan en las ciudades se identifiquen con la misma y reprogramen o reafirmen sus conceptos de identidad y cultura.

El proyecto pretende mostrar cómo es posible implementar en una edificación patrimonial nuevos usos de suelo y nuevas tecnologías, respetando las características formales y funcionales de la edificación, dando pautas generales respecto a las consideraciones técnicas que deben tomarse en cuenta al momento de proponer la restauración de un inmueble.

CAPITULO 3

ANALISIS Y ESTUDIO DE MERCADO

3.1. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE MERCADO

El estudio permite determinar mediante trabajo de campo y la compilación de datos estadísticos, cual es el porcentaje del universo de estudio que está dispuesto a adquirir un servicio que se enfoca en el ámbito cultural y que se desarrolla bajo condicionantes determinadas por la infraestructura física, entorno urbano inmediato, accesibilidad, precio entre otros.

Se busca identificar además la oferta existente y la forma en que el mercado atiende la demanda actual; datos que una vez procesados nos va a permitir proyectar las estrategias de mercado adecuadas.

3.2. IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL SERVICIO

El proyecto pretende contribuir con la dinamización del patrimonio arquitectónico de la ciudad de Guayaquil, para lo cual se ha considerado la implementación y operación de un centro cultural donde se desarrollará el museo temático “Casa del Cacao”.

La edificación donde se implementará el proyecto es una construcción de principios del siglo XX y representa el auge económico que vivió el país en la época de la “pepa de oro”; y está ubicada en las calles Imbabura y Panamá, centro de la ciudad de Guayaquil. La infraestructura tendrá el soporte tecnológico que garantice un óptimo funcionamiento de las instalaciones y confort para los visitantes, respetando las normas técnicas para la infraestructura de los museos.

En el museo se expondrá la evolución de los procesos de producción e industrialización del cacao y su importancia dentro del desarrollo económico y social del Ecuador. Además se presentarán exposiciones temporales donde el visitante tendrá la oportunidad de participar de los procesos artesanales para la obtención de productos derivados del cacao, los mismos que al final de la visita podrán ser adquiridos por los asistentes.

3.3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

El período de vida útil del proyecto es de 10 años, por lo cual se procederá a estimar el volumen de la demanda prevista para este período, en función de los parámetros que se detallan en la segmentación del mercado. Si bien el tipo de servicio que ofrece el proyecto es accesible a un extenso público, se ha determinado que la demanda que se espera atender corresponde al segmento de turistas extranjeros que visita la ciudad de Guayaquil con fines de realizar turismo cultural.

El proyecto se fundamenta en los siguientes supuestos:

- El incremento de turistas extranjeros que visita la ciudad de Guayaquil, registrado durante los últimos 10 años según los datos estadísticos del INEC.
- La ciudad dispone de más espacios públicos destinados a actividades culturales tanto para residentes como para extranjeros.
- El interés que genera en el turista extranjero conocer sitios y características culturales específicas del sitio que visita.
- Los proyectos del rescate del patrimonio material e inmaterial auspiciado por las autoridades locales, regionales y nacionales.

3.3.1. SEGMENTACIÓN DEL MERCADO

La segmentación del mercado se ha realizado considerando las variables geográficas y demográficas. Tal como se ha mencionado, este es un proyecto enfocado en brindar un servicio cultural direccionado hacia el turista extranjero, por lo cual dentro de la variable geográfica es importante la región y el país de procedencia de los visitantes.

Los indicadores considerados dentro de las variables demográficas son la edad y el ciclo de vida.

Con estos antecedentes se ha segmentado el mercado analizando el perfil de aquellas personas con alta intención de visita y que frecuentan centros culturales o sitios urbanos con valor patrimonial.

- **Extranjeros que llegan al Ecuador;**
- **Extranjeros que llegan a Guayaquil;**
- **Extranjeros que llegan a Guayaquil vía aérea;**
- **Extranjeros que llegan a Guayaquil y que realizan turismo cultural**

El segmento de “Extranjeros que llegan a Guayaquil y que forman parte de la población No Activa” constituye el mercado que se busca captar. Los datos del INEC establecen que a esta categoría corresponden los jubilados.

Se procederá a trabajar con el grupo de “extranjeros que llegan a Guayaquil con fines de realizar turismo cultural”, pues son los potenciales usuarios del servicio que ofrece el proyecto. Es importante aclarar que según los datos estadísticos de los museos, dentro del segmento de extranjeros los adultos mayores representan el mayor número de visitantes.

3.3.2. FACTORES QUE AFECTAN LA DEMANDA

La demanda del proyecto puede verse afectada por factores económicos que afecten a los países de origen de los potenciales visitantes o, por el cambio de gustos a la hora de hacer turismo lo cual forma parte de las preferencias de cada individuo o grupo de estos.

3.3.2.1. TAMAÑO Y CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN

El tamaño del universo ha crecido progresivamente durante los últimos 10 años, especialmente en Guayaquil, donde el ingreso de turistas extranjeros se ha incrementado en un 100% durante el mencionado período.

Los datos de la encuesta realizada como parte del presente estudio nos indican que el 58% de los encuestados visita la ciudad de Guayaquil con fines turísticos, de los cuales el 40% se encontraba realizando actividades culturales. (Anexo 2)

Los datos obtenidos indican que la población seguirá creciendo progresivamente manteniendo constante el flujo de visitantes que conforman el universo hacia el cual está dirigido el proyecto.

Esta tendencia se afectaría únicamente en la eventualidad que se produzca una crisis que afecten la economía de los países de procedencia de los turistas, situación que se genera por factores macro económicos y que no corresponde evaluar en el presente estudio.

3.3.2.2. HÁBITOS DE CONSUMO

Los hábitos de los potenciales usuarios del servicio forman parte de los factores que afectan la demanda. Es así, que del grupo de personas encuestadas, el 15% expresó que dedica 2 días a realizar actividades culturales durante sus viajes, mientras el 12% dedica apenas 1 día para este tipo de recorridos.

Estos datos nos revelan el tiempo promedio dedicado a las actividades culturales, pero es importante determinar también la cantidad de dinero que se destina para tales efectos. Con este antecedente, los datos de la entrevista nos revelan que el 19% de los encuestados está dispuesto a gastar entre el 20% y el 10% de su presupuesto.

3.3.2.3. GUSTOS Y PREFERENCIAS

Las preferencias de los turistas se centran en la predisposición para conocer costumbres propias de la región que visitan, de forma que el ámbito cultural abarca el conocimiento de la historia, geografía, gastronomía entre otros. Esta predisposición por parte de los turistas es uno de los factores que se consideraron en la afectación de la demanda, pues el 16% de los encuestados estaría dispuesto a visitar un museo temático sobre el cacao y el 11% de estos potenciales visitantes aceptaría interactuar dentro de las etapas de procesamiento de la fruta.

El conocimiento de esta información permite orientar el proyecto hacia nuevas tendencias desde el punto de vista museográfico, pues el proyecto no se limitaría a la exposición de fotografías y/o elementos escultóricos, más bien se enfoca a la presentación de una actividad viva que interactúe con el visitante y lo integre a la exposición.

3.3.2.4. NIVELES DE INGRESO

Dentro de las preguntas que se consideraron en la encuesta no se interrogó a los visitantes respecto a sus ingresos económicos, por considerarse que la mayoría no estaría dispuesto a responder, más bien se consultó respecto a los valores que estarían dispuestos a pagar por la entrada a un museo o por la adquisición de un souvenir. Ante la primera interrogante el 23% estuvo dispuesto a pagar entre 10 y 5 dólares por una entrada, valor que es elevado considerando que el promedio de la entrada a los museos en la ciudad oscila entre \$1,00 y \$1,50.

El 4% de los encuestados expresaron su disposición a gastar entre \$20 y \$30 por la compra de algún producto o productos que sean elaborados a base de cacao o que se refieran al tema.

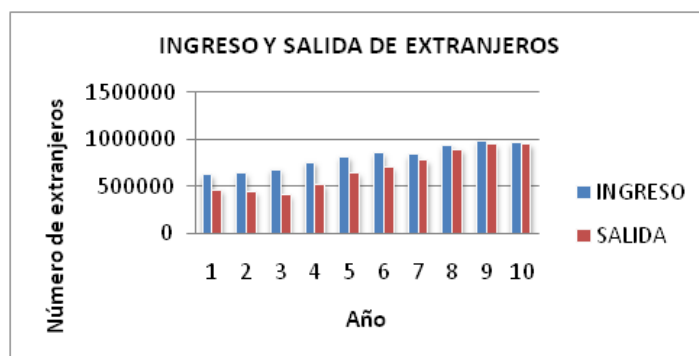
Esta información nos permite determinar el nivel adquisitivo del visitante y definir la calidad y característica del producto a ofrecer.

3.3.3. COMPORTAMIENTO HISTÓRICO DE LA DEMANDA

Se ha realizado la compilación de las series estadísticas nacionales y por jefaturas respecto al ingreso de extranjeros durante los últimos 10 años, registrándose a nivel nacional un incremento de aproximadamente el 54% en el ingreso de extranjeros al Ecuador por razones de turismo, negocios, estudios, entre otros.

**DATOS NACIONALES
INGRESO DE EXTRANJEROS
PERIODO
2000-2009**

AÑO	INGRESO	SALIDA
2000	627090	464781
2001	640561	444926
2002	682962	408646
2003	760776	519801
2004	818927	642378
2005	859888	703555
2006	840555	779385
2007	937487	898012
2008	989766	949116
2009	968499	956789

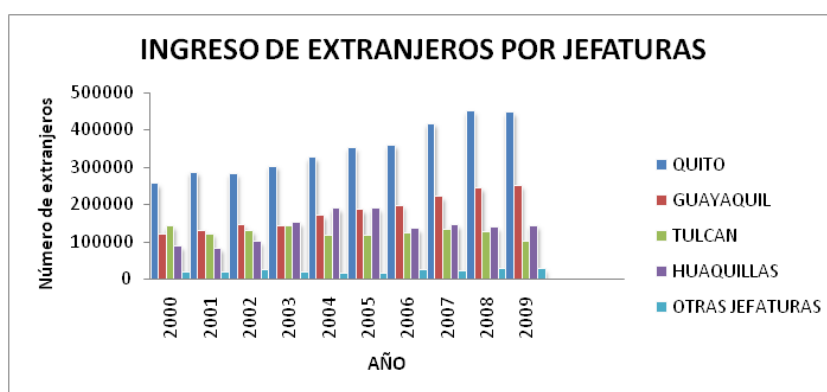


FUENTE: ANUARIO DE ENTRADAS Y SALIDAS INTERNACIONALES INEC. 2000-2009
ELABORADO POR: KENNIA QUINTEROS

Quito y Guayaquil son los dos principales destinos turísticos del país, los datos del gráfico No. 2 recopilan el ingreso de extranjeros por jefaturas y por diferentes medios de transporte.

DATOS POR JEFATURAS
INGRESO DE EXTRANJEROS SEGÚN JEFATURAS-TOTAL NACIONAL
PERIODO 2000-2009

JEFATURA/PERIODO	QUITO	GUAYAQUIL	TULCAN	HUAQUILLAS	OTRAS JEFATURAS	TOTAL
2000	255490	121500	142552	88642	18906	627090
2001	286615	129590	121903	83425	19028	640561
2002	282741	145004	129729	101347	24141	682962
2003	303030	144111	141429	151881	20325	760776
2004	325545	170848	116307	190027	16200	818927
2005	351583	186365	116754	189570	15616	859888
2006	359062	197712	124553	134883	24345	840555
2007	416479	220601	131980	145371	23056	937487
2008	449687	244772	127624	139132	28551	989766
2009	446016	250931	100440	143959	27153	968499

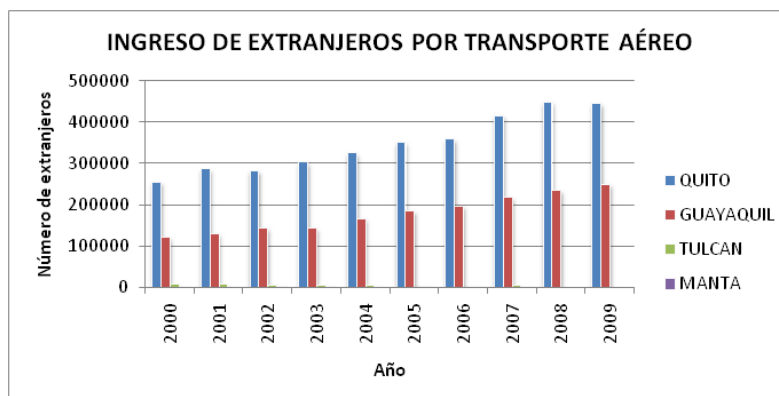


FUENTE: ANUARIO DE ENTRADAS Y SALIDAS INTERNACIONALES INEC. 2000-2009
ELABORADO POR: KENNIA QUINTEROS

El arribo de turistas extranjeros por vía aérea a la ciudad de Guayaquil se ha incrementado en 107% desde el 2000 al 2009. El porcentaje de incremento anual se ubica entre el 6% y 16%, siendo el más alto el comprendido entre los años 2003-2004.

DATOS POR JEFATURAS
INGRESO DE EXTRANJEROS POR TRANSPORTE AÉREO
PERIODO 2000-2009

JEFATURA/PERIODO	QUITO	GUAYAQUIL	TULCAN	MANTA	TOTAL
2000	255490	120550	5857	938	382835
2001	286615	128819	6035	182	421651
2002	282741	143861	4574	773	431949
2003	303030	143358	3288	441	450117
2004	325545	166799	3230	237	495811
2005	351583	184657	2741	743	539724
2006	359062	197083	1004	90	557239
2007	416479	219023	3408	348	639258
2008	449687	234565			684252
2009	446016	249905			695921



FUENTE: ANUARIO DE ENTRADAS Y SALIDAS INTERNACIONALES INEC. 2000-2009
ELABORADO POR: KENNIA QUINTEROS

El grupo de los “Extranjeros que llegan a Guayaquil vía aérea y que realizan turismo cultural” forman parte del mercado a la cual va dirigido el servicio.

DATOS DE GUAYAQUIL
INGRESO DE EXTRANJEROS
SEGMENTO AÉREO
Realizar turismo cultural

AÑO	EXTRANJEROS
2000	64213
2001	64795
2002	62134
2003	73497
2004	76882
2005	87592
2006	104787
2007	110301
2008	132177
2009	127975



FUENTE: ANUARIO DE ENTRADAS Y SALIDAS INTERNACIONALES INEC. 2000-2009
ELABORADO POR: KENNIA QUINTEROS

3.3.4. DEMANDA ACTUAL

El mercado a quien va dirigido el servicio son los turistas extranjeros que llegan a Guayaquil vía aérea y cuyo principal objetivo es realizar turismo cultural en la ciudad. El universo de estudio lo componen los **127975** turistas extranjeros que arribaron a Guayaquil vía aérea durante el año 2009 y que realizarían turismo cultural. Los datos se obtuvieron del Anuario de entradas y salidas internacionales del INEC y la Dirección Nacional de Migración.

3.3.4.1. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

La investigación se realizó en campo, realizando previamente una encuesta piloto a 20 personas para determinar el universo de estudio. El tamaño de la muestra se determinó empleando la fórmula de poblaciones infinitas, es decir un universo mayor a 100.000 elementos.

FÓRMULA DE CÁLCULO

$$n = (Zc^2 * P * Q) / E^2$$

Zc= nivel de confianza

P = probabilidad de aceptación del producto

Q= nivel de rechazo del producto

La encuesta definitiva se realizó a 118 extranjeros de ambos sexos que se encontraban recorriendo la ciudad. Los sectores donde se realizaron las encuestas están dentro del área de influencia donde se ha decidido localizar el proyecto.

Las Peñas, **23** entrevistados;

Malecón Simón Bolívar y centro cultural Simón Bolívar, **41** entrevistados;

Malecón del Salado, **15** entrevistados;

Plaza de la administración (alrededores del Municipio, Gobernación, Museo Nahím Isaías), **39** entrevistados.

3.3.4.2. DEMANDA ACTUAL DEL SERVICIO

Para establecer la demanda actual del servicio se han procesado los datos obtenidos en la encuesta: (ANEXO 2)

- De los 118 extranjeros entrevistados, el 40% declaró que viajó a Guayaquil con la finalidad de realizar turismo cultural y/o patrimonial.
- El 29% de los encuestados visitó centros culturales o museos durante su estadía en la ciudad, de los cuales 26 encuestados representados en el 22% visitaron los museos que se encuentran próximos al área donde se implementaría la “Casa del Cacao”.
- En función de los datos de las encuestas el 16% visitaría un museo que se enfoque en la historia del cacao en el Ecuador.

- Al ser encuestados sobre la posibilidad de comprar productos elaborados a base de cacao el 9% respondió afirmativamente.

Podemos concluir que la demanda actual corresponde al 16% de turistas extranjeros de ambos sexos que visitan la ciudad del Guayaquil y el 9% está dispuesto a adquirir productos que se elaboren a base de cacao usando técnicas artesanales.

3.3.5. PROYECCIÓN DE LA DEMANDA

La proyección de la demanda se empleará usando el método de la regresión lineal a partir de las series históricas comprendidas en el período del 2000 al 2009.

PRIMER NIVEL: Número de extranjeros que llegan al Ecuador

SEGUNDO NIVEL: Número de extranjeros que llegan a Guayaquil

TERCER NIVEL: Número de turistas extranjeros que llegan a Guayaquil, segmento aéreo

CUARTO NIVEL: Número de turistas extranjeros que llegan a Guayaquil, segmento aéreo y que realizan turismo cultural

DATOS DE GUAYAQUIL

INGRESO DE EXTRANJEROS

SEGMENTO AÉREO

16% DE LOS TURISTAS QUE
REALIZAN TURISMO CULTURAL

AÑO	EXTRANJEROS
2000	10274
2001	10367
2002	9941
2003	11760
2004	12301
2005	14015
2006	16766
2007	17648
2008	21148
2009	20476

La proyección de turistas se considera en función del tiempo y se proyectará la demanda para 10 años, es decir hasta el año 2019.

Número de turistas = f (tiempo)

Coefficiente de correlación= 0,8043714

Se obtienen los coeficientes de determinación para establecer con que ecuación se trabajará; los coeficientes obtenidos son los siguientes:

- Ecuación lineal; 0,647

- Ecuación exponencial; 0,8211
- Ecuación potencial; 0,5918

Se realizarán los cálculos empleando la fórmula de la ecuación exponencial.

$$Y = a * b^x$$

X	Y	X ²	ln y	lny x	
AÑO	INGRESO	Columna1	Columna3	Columna4	
1	2000	10274	1	9,237371711	9,237371711
2	2001	10367	4	9,246382963	18,49276593
3	2002	9941	9	9,204422898	27,61326869
4	2003	11760	16	9,372459221	37,48983689
5	2004	12301	25	9,417435839	47,08717919
6	2005	14015	36	9,547883464	57,28730078
7	2006	16766	49	9,727108305	68,08975814
8	2007	17648	64	9,778377741	78,22702193
9	2008	21148	81	9,959300617	89,63370556
10	2009	40149	100	10,60035281	106,0035281
55	164369	385	96,09109557	539,1617369	

Una vez realizado el procesamiento de los datos obtenemos la siguiente demanda proyectada:

AÑO	DEMANDA PROYECTADA
11	30295
12	34474
13	39229
14	44640
15	50797
16	57803
17	65775
18	74847
19	85171
20	96918

3.4. ANÁLISIS DE LA OFERTA

La ciudad de Guayaquil dispone de museos que abarcan temas generales hasta museos temáticos, aportando cada uno de ellos al desarrollo cultural de la ciudad. En la siguiente lista se detallan los museos más destacados de la ciudad:

- Museo Nahím Isaías; arqueología, arte colonial, arte republicano
- Museo Municipal de Guayaquil; arte colonial, republicano, arqueología, historia
- Museo antropológico del Banco Central; arqueología, arte colonial, republicano, moderno
- Museo del Bombero.

- Museo miniatura Guayaquil en la Historia
- Museo Francisco Campos; zoología, mineralogía, arqueología, paleontología.
- Museo Casa de la Cultura Carlos Cevallos Menéndez; sala de cerámica y orfebrería
- Museo Presley Norton

De los museos nombrados, los cinco primeros constituyen los competidores directos del proyecto “Casa del cacao” pues se encuentran en el área de influencia donde está ubicado el inmueble.

3.4.1. OFERTA ACTUAL

En el siguiente cuadro se presenta un resumen de los servicios que ofrecen los museos que constituyen competencia directa para el presente proyecto:

MUSEO	SERVICIOS	HORARIOS	COSTOS
Museo Municipal de Guayaquil	<ul style="list-style-type: none"> • Exposiciones permanentes <ul style="list-style-type: none"> ○ Siete salas históricas • Exposiciones y programas temporales <ul style="list-style-type: none"> ○ Musimuestras ○ Salón de Julio ○ Festival de artes al aire libre ○ Coro de niños y adultos ○ Museo cobra vida 	Martes-Sábado 09H00-17H30	Entrada gratis
Museo Nahim Isaías	<ul style="list-style-type: none"> • Exposiciones permanentes <ul style="list-style-type: none"> ○ Dos exposiciones • Servicios que ofrece <ul style="list-style-type: none"> ○ Centro documental ○ Centro de información turística ○ Talleres, cursos y programas ○ Catálogos y publicaciones ○ Servicio de guías 	Martes-Sábado 09H30-17H30 Domingos y feriados 11H00-15H30	Adultos \$1.50 Niños \$0.50 Algunas exposiciones entrada libre
Centro Cultural Libertador Bolívar	<ul style="list-style-type: none"> • Exposiciones permanentes, temporales, internacionales, sala autoral, artes digitales. • Servicios que ofrece <ul style="list-style-type: none"> ○ Librería ○ Centro documental ○ Biblioteca ○ Talleres ○ Auditorio 	Martes-Sábado 09H30-17H30 Domingos y feriados 11H00-15H30	Adultos \$1.50 Niños \$0.50 Algunas exposiciones entrada libre

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Tienda ○ Cafetería 		
Museo del Bombero	<ul style="list-style-type: none"> • Exposición sobre la historia del bombero 	Martes-Sábado 10H00-17H00 Domingo 10H30-17H30	Valor general \$0.70
Museo miniatura Guayaquil en la historia	<ul style="list-style-type: none"> • Catorce dioramas que muestran el protagonismo de la ciudad de Guayaquil en la historia del Ecuador 	Martes-Domingo 09H00-13H30 16H00-20H00	Adultos \$1.50 Niños \$1.00 Visitas en grupos de 10-15 personas

3.5. CUANTIFICACIÓN DE LA DEMANDA INSATISFECHA

El mercado al cual va dirigido el proyecto son los 127975 extranjeros que visitan Guayaquil vía aérea y que realizarán turismo cultural; a partir de este mercado estimará la demanda insatisfecha, pues este grupo representa dentro de los extranjeros el de mayor número de visitas en los museos en la ciudad.

El proyecto contempla cubrir el 16% de los 127975 extranjeros, pues en función de los datos de la encuesta este es el porcentaje de extranjeros al que le interesa conocer el museo del cacao, por lo tanto constituyen la demanda insatisfecha.

La proyección de la demanda insatisfecha es igual a la demanda proyectada para los próximos 10 años.

3.6. ANÁLISIS DE PRECIOS

Los datos obtenidos de la encuesta indican que el 23% del mercado considera adecuado pagar entre 5 a 10 dólares para ingresar a un museo en Guayaquil; el 12% pagaría entre 10 y 15 dólares, mientras el 5% pagaría de 15 a 20 dólares.

Para obtener un valor estimado del costo del servicio se ha considerado el siguiente personal, basándonos en lo observado en el Museo del Bombero, pues es el que más se asemeja a la propuesta del proyecto, tanto por su área de exposición como por ser un museo temático.

- Área administrativa; un administrador y una secretaria;
- Área operativa; dos guías de planta;
- Área de mantenimiento y servicio; un conserje y un guardia.

Las actividades del conserje se dividen entre el museo y la estación de bomberos contigua.

Los gastos estimados para el pago del personal es de aproximadamente \$2,800; \$ 840 por pago de servicios básicos y \$250 por la compra de insumos.

Considerando que 600 personas-día es el número óptimo de visitantes para un museo se obtiene un valor de \$6,48 sin utilidad y con un personal mínimo. Este valor está muy por arriba de los precios que maneja la competencia.

Por otra parte el número considerado ideal de visitantes-día no se cumple en los museos de Guayaquil, pues la red de museos del Banco Central promedia entre 75 y 100 persona-día.

Con estos antecedentes y considerando que la demanda proyectada para el primer año es de 30295 visitantes, con una media de 100 visitantes-día, se considera adoptar el precio del mercado para introducir el producto: Adultos \$1.5; Niños \$1.00

3.7. COMERCIALIZACIÓN

3.7.1. ESTRATEGIA DE PRECIO

Si bien los usuarios a quienes va dirigido el servicio estarían dispuestos a pagar por la entrada al museo entre 5 y 10 dólares, para esta primera etapa el precio debe ajustarse a \$1,50 que es el valor que maneja la competencia para poder ingresar en el mercado.

Como parte de la estrategia para introducción del producto, se considera establecer que el ingreso sea gratuito durante la etapa de inauguración, período que corresponde a la primera semana de apertura.

3.7.2. ESTRATEGIA DE PROMOCIÓN

Como parte de las estrategias para promocionar el producto se ha considerado una oferta complementaria para el museo:

- Realizar festivales de amorfinos y música una vez al mes.
- Implementar cada quince días una tarde de café, con conversatorios y lecturas de obras de autores nacionales.
- Representaciones artísticas de la vida montubia.
- Exposiciones de otras artes como pintura y escultura.
- Destinar días de entrada gratuita.

El perfil del turista extranjero será el de una persona que suele visitar museos, monumentos y formar parte de actividades culturales

3.7.3. ESTRATEGIA DE PRODUCTO

El museo pretende darse a conocer como un espacio cultural donde a más aprender sobre la historia del cacao, el visitante tendrá la oportunidad de participar en los procesos artesanales de transformación del producto.

Las instalaciones se implementarán en una edificación con valor patrimonial, que una vez restaurada pasará a formar parte de la historia del museo.

Se ha proyectado en una segunda etapa implementar un área de usos múltiples donde se puedan realizar interpretaciones musicales, presentación de coros y exposiciones musicales de nivel escolar.

3.7.4. ESTRATEGIA DE COMERCIALIZACIÓN

El producto se comercializará por dos vías: directo con el usuario y a través de agencias turísticas. En el primer caso el visitante conocerá del museo por medio de la publicidad expuesta en internet, revistas especializadas de turismo, referencias de amigos u otras fuentes; en la segunda opción se contactará con agencias turísticas para que incluyan la visita al museo dentro de su paquete promocional.

CAPITULO 4

ANÁLISIS TÉCNICO E INSTITUCIONAL

4.1. CAPACIDAD Y TAMAÑO DEL PROYECTO

El tamaño del proyecto está determinado por el espacio físico del inmueble que se planea restaurar y que funcionará como un centro cultural. El área construida del inmueble es una condición pre establecida, por lo cual las actividades del proyecto deben distribuirse manteniendo el esquema general de los pisos y jerarquizando las áreas de uso público.

Considerando que se ha proyectado entre 85 y 120 visitas diarias, distribuidas en aproximadamente 15 visitantes por hora, el área que de la que se dispone es suficiente para cubrir la demanda establecida para el proyecto.

4.2. PROCESO DE PRODUCCIÓN

El producto que se busca obtener en el proyecto, es un museo, implantado en un inmueble ya construido y declarado patrimonio arquitectónico. Dentro del proceso de transformación se trabajará con personal calificado y con experiencia en trabajos de restauración. Previamente se realizarán los estudios técnicos, levantamiento de datos y presupuestos.

Parte fundamental es la selección del personal técnico para la realización de la etapa investigativa y estudio. Para la primera es necesarios contar con museógrafos e investigadores que recopilen información histórica respecto a la historia y evolución del cacao, producto alrededor del cual gira el presente proyecto; en relación a los estudios se necesitan arquitectos restauradores con experiencia en los procesos de intervención de rescate del patrimonio construido.

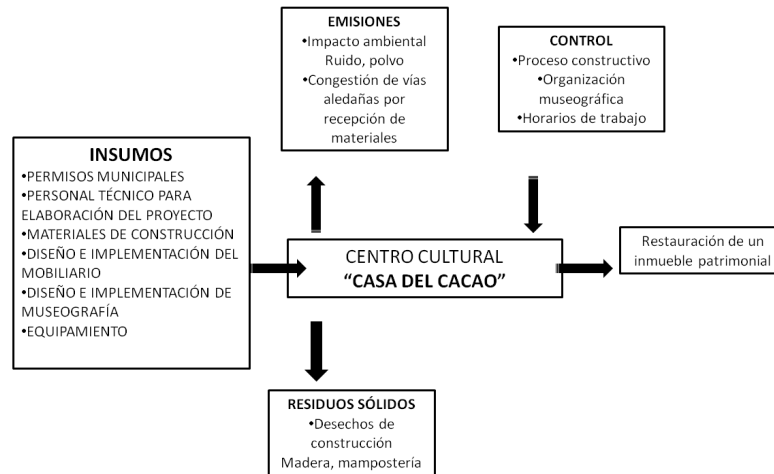
4.3. DESCRIPCION DE DIAGRAMA DE BLOQUES

El diagrama plantea en el bloque de ingreso los insumos que corresponden a las actividades de diseño, construcción, operativas, administrativas, permisos y contratación de personal entre otras, que son necesarias para llevar a cabo los trabajos de restauración.

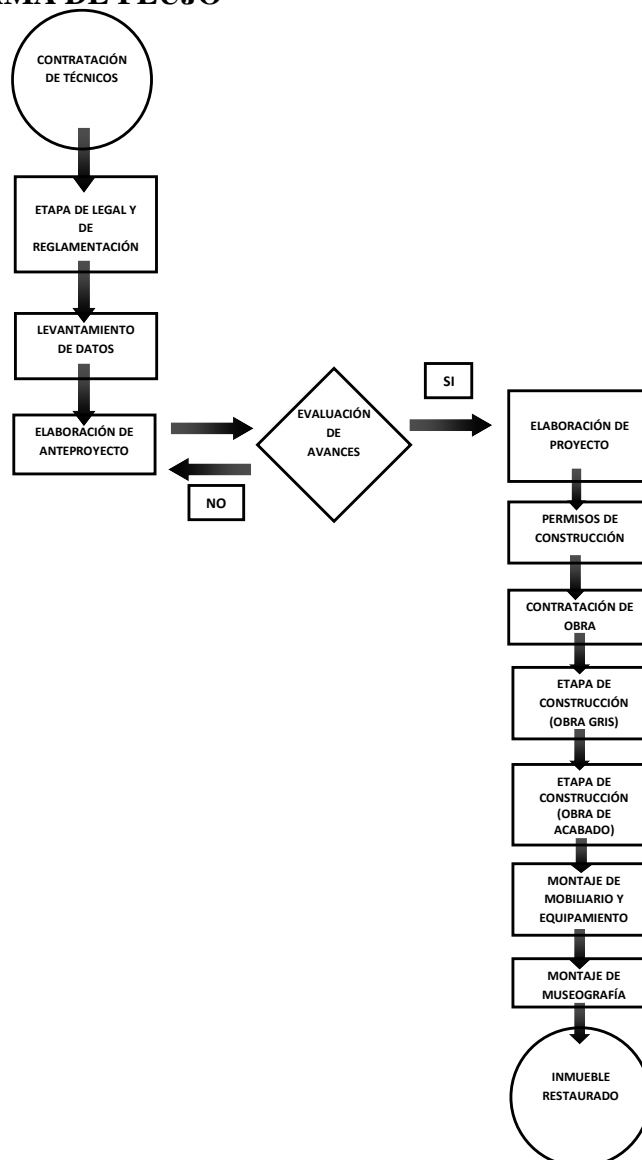
Las emisiones que genera el proceso productivo se centran en el impacto ambiental, como consecuencia de la emisión de polvo y ruido, además de la congestión en las vías aledañas durante el proceso de abastecimiento de materiales y desecho de escombros.

Los residuos sólidos comprenden los que se generan del proceso de construcción, siendo los de mayor incidencia el desecho de madera, hormigón y mampostería.

Durante el desarrollo del proceso de diseño se deben considerar los criterios a seguir por parte de los técnicos que proyectarán las soluciones arquitectónicas y de ingeniería, actividades que son controladas, al igual que los horarios de trabajo, el proceso constructivo, la disposición del mobiliario, equipamiento y museografía.



4.4. DIAGRAMA DE FLUJO



4.5. DESCRIPCION DE DIAGRAMA DE FLUJO

4.5.1. CONTRATACIÓN DE TÉCNICOS

El proceso inicia con la contratación del personal técnico capacitado y con experiencia en restauración de inmuebles patrimoniales. Dentro del equipo técnico constan arquitectos, arquitectos restauradores, ingenieros de diferentes ramas, restauradores, museógrafos, analistas de costos, personal administrativo, entre otros.

4.5.2. ETAPA LEGAL

El componente legal comprende dos etapas: la primera corresponde a las actividades dentro de la compañía como la elaboración de contratos para el personal técnico, operativo y administrativo, contratos de arriendo de oficina y demás actividades que involucran exclusivamente a la empresa; la segunda etapa se relaciona con las actividades legales que se deben realizar en coordinación con las instituciones reguladoras para la intervención de bienes patrimoniales en la ciudad, como es el caso del Municipio de Guayaquil, donde se gestionará la consulta de factibilidad de uso de suelo y posteriormente los permisos de construcción y el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural es el ente que controla y evalúa los proyectos que afectan al patrimonio construido.

La constitución legal del centro cultural es una actividad que se realizará una vez que esté en ejecución la obra.

4.5.3. RECOPIACIÓN DE DATOS

Consiste en el levantamiento de información en forma de planos, fichas, registro fotográfico y detalles constructivos entre otros para la evaluación y diagnóstico del inmueble. La información recopilada sirve para determinar el estado actual de la edificación y a partir de estos datos iniciar el proceso de diseño y poder calcular un estimado del costo de la intervención.

En esta fase se procede también a realizar la investigación histórica respecto al tema del proyecto, se recopilan datos históricos respecto a la presencia de del cacao en territorio ecuatoriano y su posterior evolución y protagonismo dentro de la economía nacional.

4.5.4. ELABORACIÓN DE ANTEPROYECTO

Con los datos del levantamiento arquitectónico y estructural se procede a la elaboración del anteproyecto. En este paso se definen criterios generales de diseño para todas las especialidades, se establece la zonificación y posible distribución de los espacios y se elaboran propuestas para el recorrido de los ductos e instalaciones. En esta etapa se realiza una evaluación de los avances donde generalmente se producen cambios que conllevan a replantear las alternativas y ajustar las directrices que van a guiar al proyecto.

4.5.5. ELABORACIÓN DE PROYECTO

En esta etapa se define el proyecto arquitectónico y de todas las ingenierías que intervienen en el proceso. Se prepara además la memoria técnica, metodología de trabajo, presupuesto, detalles constructivos, detalles estructurales, detalles arquitectónicos y demás información necesaria para el inicio del proceso de contratación y ejecución de obra.

4.5.6. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

Dentro de esta etapa se desarrollan los procesos de contratación de mano de obra, materiales, equipos, herramientas, y demás insumos necesarios para la ejecución de los trabajos. La etapa de construcción se divide en dos fases; la primera corresponde a los trabajos de obra civil y comprende las obras de consolidación estructural, mampostería, ductos, instalaciones, entre otros.

La fase dos abarca la obra de acabados, es decir trabajos de pintura, revestimiento de pisos y paredes, tumbados y demás detalles arquitectónicos y de revestimiento tanto a nivel interior como de fachada.

4.5.7. MONTAJE DE MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO

Una vez finalizada la etapa de construcción se procede con la instalación y prueba de equipos de climatización, de seguridad eléctrica y electrónica, sistema contra incendios, además de la instalación de luminarias, detectores y mobiliarios en general.

4.5.8. MONTAJE DE MUSEOGRAFÍA

En esta etapa se procede a realizar el montaje de los objetos que serán parte de la exposición, textos explicativos, señalética. Es importante realizar las pruebas de iluminación y de los dispositivos de seguridad con la museografía instalada para verificar su correcto funcionamiento.

4.6. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

Los técnicos y el equipo de trabajo están organizados en cuatro etapas que corresponden al proceso de desarrollo del proyecto y su puesta en funcionamiento:

- Fase legal y de contratación de personal,
- Etapa de diseño,
- Etapa de construcción y
- Inicio de actividades

4.6.1. ETAPA I

Las actividades relacionadas a la contratación de personal se enmarcan dentro de esta etapa, fase durante la cual se establece el marco legal de la compañía y se adquiere la infraestructura física donde se realizará la actividad comercial. El personal y equipamiento necesarios se detallan en los siguientes cuadros:

DESCRIPCIÓN DEL PERSONAL	CANT.	ACTIVIDAD A REALIZAR	PERIODO	TIPO DE CONTRATACIÓN	HONORARIOS MES
GERENTE DE PROYECTO	1	Dirección del proyecto en la etapa de anteproyecto, proyecto y construcción. Coordinación con las especialidades	DOS MESES	NÓMINA	\$1,800.00
ASISTENTE CONTABLE	1	Maneja la contabilidad y registra los gastos de insumos, materiales y control de nómina	DOS MESES	NÓMINA	\$900.00
JEFE DE ADQUISICIONES	1	Encargado de cotizar y seleccionar las mejores ofertas de equipos e insumos que requiere la compañía	DOS MESES	NÓMINA	\$800.00
SECRETARIA/ RECEPCIONISTA	1	Asistente en labores administrativas, atención al público, recepción y despacho de documentos	DOS MESES	NÓMINA	\$500.00
CONCERJE/MENSAJERO	1	Personal de apoyo en el mantenimiento de la infraestructura física	DOS MESES	NÓMINA	\$350.00
				SUB TOTAL	\$ 4,350.00
ASESOR LEGAL	1	Colabora en el proceso de conformación legal de la compañía y la elaboración de los contratos para los técnicos y profesionales que laborarán en el proyecto.	DOS MESES	PROYECTO*	\$2,500.00
				TOTAL	\$ 6,850.00

El proceso de selección y contratación de personal se realizará durante dos meses, periodo en el cual se laborará con el personal básico. El personal descrito será contratado bajo relación de dependencia, a excepción del Asesor Legal, cuyos honorarios están en función del producto final.

En esta fase también se realizará la consulta de uso de suelo al Municipio de Guayaquil, para posteriormente iniciar la solicitud del permiso de construcción. Los costos por estas actividades se detallaran en el anexo correspondiente. La adquisición del equipamiento de oficina se realizará al inicio del proyecto.

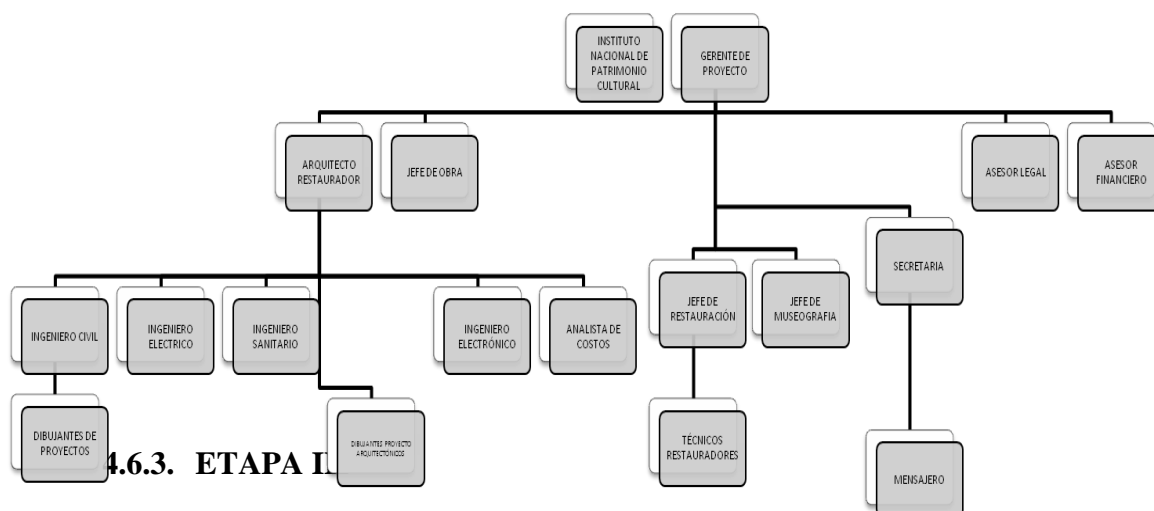
DESCRIPCIÓN DEL EQUIPAMIENTO (GASTO ÚNICO)	CAPACIDAD /CANTIDAD	PROVEEDOR	COSTO UNITARIO	SUB TOTAL
ADQUISICIÓN DE EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	4 UNIDADES	COMPUTRON	\$1,100.00	\$4,400.00
EQUIPOS DE IMPRESIÓN	2 UNIDADES	COMPUTRON	\$120.00	\$240.00
EQUIPO DE PLOTEO(IMPRESIÓN DE PLANOS)	1 UNIDAD	COMPUTRON	\$ 5,500.00	\$ 5,500.00
LICENCIA DE PROGRAMAS (WINDOWS 7)	12 LICENCIAS	COMPUTRON	\$150.00	\$ 1,800.00
LICENCIA DE PROGRAMAS (AUTOCAD 2010)	8 LICENCIAS	COMPUTRON	\$150.00	\$ 1,200.00
LICENCIA DE PROGRAMAS ANTIVIRUS	12 LICENCIAS	COMPUTRON	\$ 35.00	\$ 420.00
TOTAL				\$ 13,560.00

4.6.2. ETAPA II

En esta fase comprende el proceso de diseño; el personal técnico que interviene así como sus actividades se detalla en el siguiente cuadro:

DESCRIPCIÓN DEL PERSONAL	CANTIDAD	ACTIVIDAD A REALIZAR	PERIODO	TIPO DE CONTRATACIÓN	HONORARIOS MES
GERENTE DE PROYECTO	1	Dirección del proyecto en la etapa de anteproyecto, proyecto y construcción. Coordinación con las especialidades	CINCO MESES	NÓMINA	\$1,800.00
ARQUITECTO RESTAURADOR	1	Elaboración de anteproyecto y proyecto del Museo Casa del Cacao, coordinación con las ingenierías y demás especialidades que intervienen en el proceso.	CINCO MESES	NÓMINA	\$ 1,600.00
ARQUITECTO	1	Técnico encargado de solicitar los permisos de construcción y llevar el control de las solicitudes e inspecciones que realice el Municipio y el INPC.	CINCO MESES	NÓMINA	\$ 1,000.00
INGENIERO CIVIL	1	Responsable del proyecto estructural del inmueble.	CINCO MESES	NÓMINA	\$ 1,200.00
ANALISTA DE COSTOS Y PRECIOS UNITARIOS	1	Técnico contratado para realizar el presupuesto y análisis unitarios del proyecto.	CINCO MESES	NÓMINA	\$ 1,000.00
DIBUJANTE DE PLANOS	4	Personal con conocimientos de autocad 2010 para la digitalización de planos.	CINCO MESES	NÓMINA	\$ 700.00
ASISTENTE CONTABLE	1	Maneja la contabilidad y registra los gastos de insumos, materiales y control de nómina	CINCO MESES	NÓMINA	\$900.00
JEFE DE ADQUISICIONES	1	Encargado de cotizar y seleccionar las mejores ofertas de equipos e insumos que requiere la compañía	CINCO MESES	NÓMINA	\$800.00
SECRETARIA/ RECEPCIONISTA	1	Asistente en labores administrativas, atención al público, recepción y despacho de documentos	CINCO MESES	NÓMINA	\$500.00
CONCERJE/MENSAJERO	1	Personal de apoyo en el mantenimiento de la infraestructura física	CINCO MESES	NÓMINA	\$350.00
				TOTAL	\$ 9,850.00
INGENIERO ELÉCTRICO	1	Técnico contratado para realizar el proyecto eléctrico del museo.	UN MES	PROYECTO*	\$ 1,200.00
INGENIERO ELECTRÓNICO	1	Técnico contratado para realizar el proyecto de seguridad electrónica y de voz y datos del museo.	UN MES	PROYECTO*	\$ 1,000.00
INGENIERO SANITARIO	1	Técnico contratado para realizar el proyecto sanitario del museo.	UN MESES	PROYECTO*	\$ 800.00
TÉCNICO RESTAURADOR	1	Técnico contratado para realizar el proyecto de restauración del museo.	DOS MESES	PROYECTO*	\$ 1,200.00
MUSEOGRÁFO	1	Técnico contratado para realizar el proyecto museográfico del museo.	DOS MESES	PROYECTO*	\$1,500.00
				TOTAL	\$ 5,700.00

En el siguiente gráfico se detalle el organigrama del personal y técnico y el equipo de apoyo.



4.6.3. ETAPA I

En esta fase comprende el proceso de construcción; el personal técnico que interviene así como sus actividades se detalla en el siguiente cuadro:

DESCRIPCIÓN DEL PERSONAL	CANTIDAD	ACTIVIDAD A REALIZAR	PERIODO	TIPO DE CONTRATACIÓN	HONORARIOS MES
GERENTE DE PROYECTO	1	Dirección del proyecto en la etapa de anteproyecto, proyecto y construcción. Coordinación con las especialidades.	SIETE MESES	NÓMINA	\$1,800.00
ARQUITECTO RESTAURADOR	1	Elaboración de anteproyecto y proyecto del Museo Casa del Cacao, coordinación con las ingenierías y demás especialidades que intervienen en el proceso de construcción.	SIETE MESES	NÓMINA	\$ 1,600.00
ARQUITECTO JEFE DE OBRA	1	Coordinador de las actividades de obra	SIETE MESES	NÓMINA	\$ 1,600.00
ARQUITECTO	1	Técnico encargado de solicitar los permisos de construcción y llevar el control de las solicitudes e inspecciones que realice el Municipio y el INPC.	SIETE MESES	NÓMINA	\$ 1,000.00
INGENIERO CIVIL	1	Responsable del proyecto estructural del inmueble, seguimiento de obra.	SIETE MESES	NÓMINA	\$ 1,200.00
RESIDENTES DE OBRA	6	Personal con experiencia en construcción y trabajos de restauración de bienes inmuebles.	SIETE MESES	NÓMINA	\$ 700.00
TÉCNICO RESTAURADOR	2	Coordina en obra las actividades de restauración.	SIETE MESES	NÓMINA	\$ 1,200.00
MUSEOGRÁFO	2	Coordina en obra las actividades de museografía.	SIETE MESES	NÓMINA	\$1,500.00
ASISTENTE CONTABLE	1	Maneja la contabilidad y registra los gastos de insumos, materiales y control de nómina.	SIETE MESES	NÓMINA	\$900.00
JEFE DE ADQUISICIONES	1	Encargado de cotizar y seleccionar las mejores ofertas de equipos e insumos que requiere la compañía.	SIETE MESES	NÓMINA	\$800.00
SECRETARIA/	1	Asistente en labores administrativas,	SIETE	NÓMINA	\$500.00

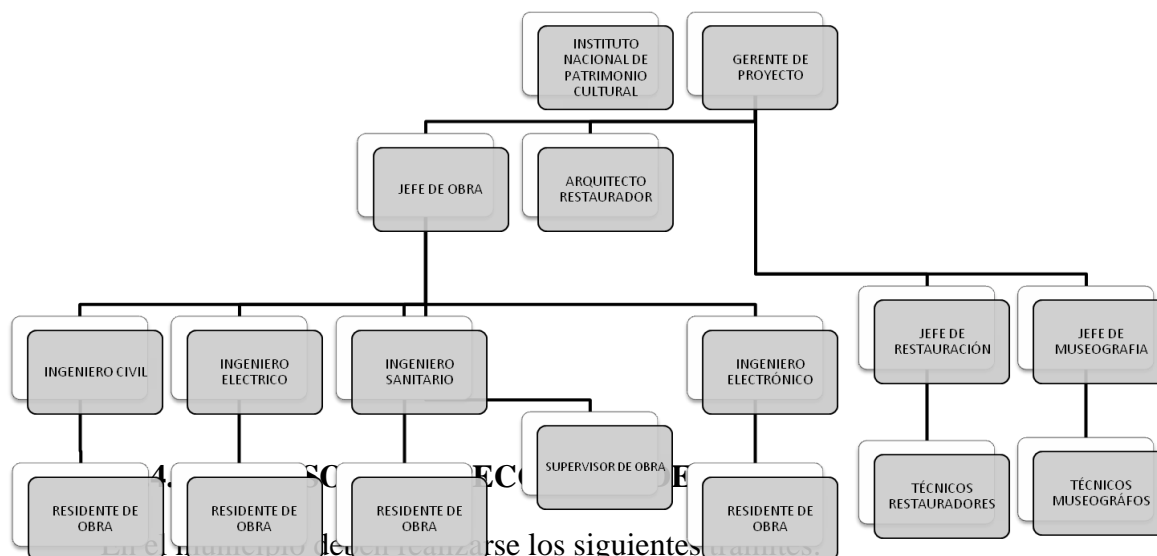
RECEPCIONISTA		atención al público, recepción y despacho de documentos.	MESES		
CONCERJE/MENSAJERO	1	Personal de apoyo en el mantenimiento de la infraestructura física.	SIETE MESES	NÓMINA	\$350.00
				TOTAL	\$ 9,850.00
INGENIERO ELÉCTRICO	1	Los técnicos que realizaron el diseño de las diferentes ingenierías, realizarán una visita al mes durante el período de ejecución de sus respectivos trabajos..		PROYECTO*	\$ 1,200.00
INGENIERO ELECTRÓNICO	1			PROYECTO*	\$ 1,000.00
INGENIERO SANITARIO	1			PROYECTO*	\$ 800.00
				TOTAL	\$ 3,000.00

Los datos detallados en el cuadro previo corresponden a los honorarios de los técnicos y persona de oficina; el costo de la restauración del inmueble, con un área de construcción de 118,00 m² en planta baja y 192,00 m² en planta alta se detalla en el siguiente cuadro.

ITEM	CANTIDAD	COSTO	COSTO TOTAL
TERRENO (M2)	118	\$ 355,00	(\$ 41.890,00)
EDIFICIO(BIEN PATRIMONIAL RESTAURADO) M2	310	\$ 1.624,51	(\$ 503.598,10)
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	5	\$ 850,00	(\$ 4.250,00)
IMPRESORAS	3	\$ 450,00	(\$ 1.350,00)
EQUIPO DE OFICINA	5	\$ 650,00	(\$ 3.250,00)
SISTEMA DE SEGURIDAD ELECTRÓNICA	1	\$ 77.000,00	(\$ 77.000,00)
EQUIPOS DEL SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN	1	\$ 90.000,00	(\$ 90.000,00)
EQUIPOS DEL SISTEMA CONTRA INCENDIOS (PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y COMBATE)	1	\$ 45.000,00	(\$ 45.000,00)
SISTEMA DE ILUMINACION (CONTROL DE LUMINARIAS)	1	\$ 48.000,00	(\$ 48.000,00)
EQUIPO DE BOMBEO (SISTEMA DE AGUA POTABLE)	1	\$ 12.000,00	(\$ 12.000,00)
EQUIPO PARA MONTAJE MUSEOGRAFÍCO	5	\$ 7.800,00	(\$ 39.000,00)
EQUIPAMIENTO DE COCINA INDUSTRIAL	1	\$ 22.000,00	(\$ 22.000,00)
TOTAL			(\$ 887.338,10)

Los valores incluyen los costos por alquiler y compra de maquinarias, materiales de construcción, mano de obra, insumos, herramientas.

En el siguiente gráfico se detalle el organigrama del personal técnico y el equipo de apoyo:



DESCRIPCIÓN
CONSULTA DE USO DE SUELO
PERMISO DE CONSTRUCCIÓN
INSPECCIONES DE OBRA POR PARTE DEL MUNICIPIO E INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL
SOLICITUD DE RECEPCIÓN FINAL DE OBRA

4.6.5. RESUMEN GENERAL DE COSTOS

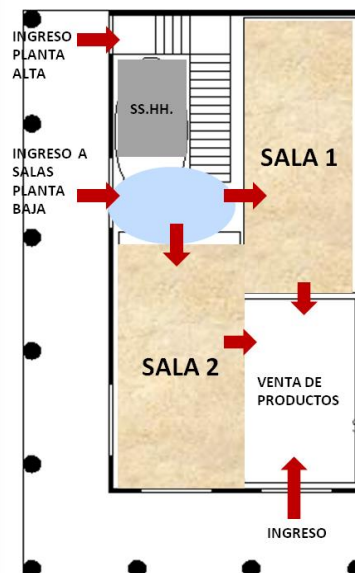
En el siguiente cuadro se resume el costo correspondiente al periodo de ejecución de obra para el desarrollo del proyecto del Centro Cultural Casa del Cacao.

ETAPA	PERIODO	COSTO TOTAL
ETAPA I; VALOR DE NÓMINA	DOS MESES	\$ 8,700.00
ETAPA I; HONORARIOS DEL ASESOR LEGAL	DOS MESES	\$ 2,500.00
ETAPA I; COMPRA DE EQUIPOS Y LICENCIAS DE PROGRAMAS	COSTO POR PRODUCTO	\$ 13,560.00
ETAPA II; VALOR DE NÓMINA	CINCO MESES	\$ 49,250.00
ETAPA II; HONORARIOS PROFESIONALES A TÉCNICOS CONTRATADOS	COSTO POR PROYECTO	\$ 5,700.00
ETAPA III; VALOR DE NÓMINA	SIETE MESES	\$ 92,050,00
ETAPA III; HONORARIOS PROFESIONALES A TÉCNICOS CONTRATADOS	COSTO POR PROYECTO	\$ 3,000.00
ETAPA III; COSTO DE	SIETE MESES	\$ 887,338,10

CONSTRUCCIÓN		
ALQUILER OFICINA TÉCNICA, 50 M2. UBICACIÓN EN LA CIUADDELA BOLIVARIANA	COSTO POR 14 MESES DE LA ETAPA DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN	\$ 8,400.00
PAGO POR SERVICIOS BÁSICOS	COSTO POR 14 MESES DE LA ETAPA DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN	\$ 3,080.00
INSUMOS DE OFICINA		\$2,800.00
TOTAL		\$475,040.00

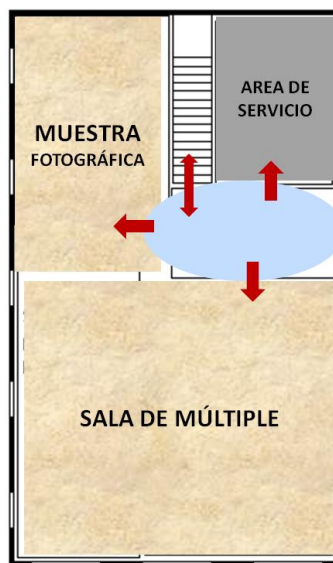
4.7. ZONIFICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS ESPACIOS

La distribución física del proyecto se plantea en función de los usos que se dará al espacio; en planta baja y planta alta la zonificación es la siguiente:



NIVEL	ESPACIO	AREA
PLANTA BAJA	SALA 1	40,00 M2
	SALA 2	47,00 M2
	VENTA DE PRODUCTOS	20,00 M2
	BATERIAS SANITARIAS	11,00 M2
	TOTAL	118,00 M2

PLANTA BAJA-DETALLE DE AREAS



NIVEL	ESPACIO	AREA
PLANTA ALTA	SALA DE PROYECCIONES	117,00
	MUESTRA FOTOGRÁFICA	50,00 M2
	ÁREA DE SERVICIO	25,00 M2

PLANTA ALTA-DETALLE DE ÁREAS

4.8. MARCO LEGAL

Se ha constituido la compañía MADEIRARQUIT Cía. Ltda., con la finalidad de llevar a cabo el proceso de diseño y ejecución de obra del proyecto “Centro Cultural Casa del Cacao”.

4.9. VALORES ORGANIZACIONALES

Los valores que prevalecerán durante el desarrollo del proyectos son; el **compromiso**, para trabajar apegado a los criterios de diseño y normativas con la finalidad que el producto cumpla con los estándares requeridos para este tipo de equipamiento cultural; la **calidad**, tanto en la etapa de diseño como de construcción, para que los espacios se conviertan en ambientes confortables, tanto a nivel de diseño como de instalaciones y acabados y la **creatividad** para dar soluciones que respeten la integridad del edificio.

4.9.1. VISIÓN

“Desarrollar actividades culturales en espacios donde se busca integrar el patrimonio material e inmaterial y aportar a la consolidación y el rescate del patrimonio arquitectónico de Guayaquil.”

4.9.2. MISIÓN

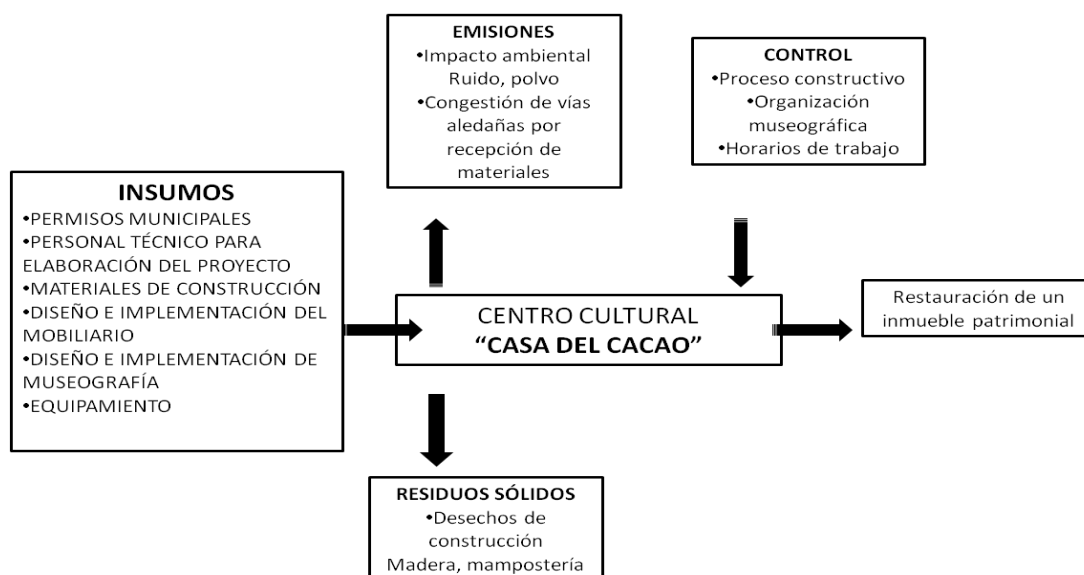
“Ofrecer al visitante alternativas de distracción y entretenimiento, proporcionando además herramientas para contribuir al aprendizaje y conocimiento de la cultura y el patrimonio de la ciudad.”

CAPITULO 5

ANÁLISIS AMBIENTAL

5.1. DIAGRAMA GENERAL DEL PROCESO

El proyecto contempla las etapas de pre-construcción y construcción, es decir, se llega hasta la habilitación integral del edificio y su puesta en funcionamiento. Una vez finalizada la obra, la misma será entregada a la institución responsable, quien se hará cargo de la parte operativa, por lo cual las cajas de proceso detallan las dos primeras etapas.



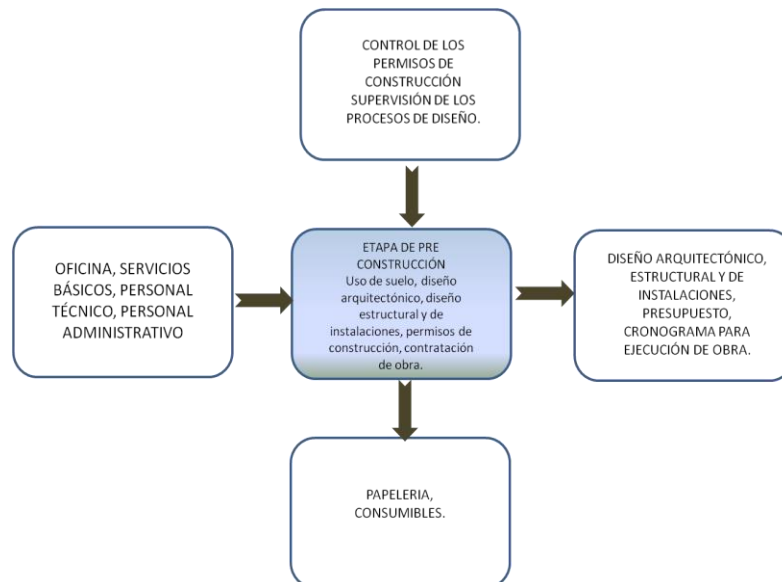
5.1.1. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

Los procesos que intervienen en esta etapa corresponden a actividades de investigación, evaluación y diseño, es decir son actividades administrativas (permisos, contratos, normativas municipales) e intelectuales (estudios, diseño arquitectónico, estructural), cuyo impacto es moderado. El detalle de las actividades a realizar en esta etapa es el siguiente:

- RELEVAMIENTO ARQUITECTÓNICO Y ESTRUCTURAL DE LA EDIFICACIÓN PARA EXPRESAR EN PLANOS EL ESTADO DEL INMUEBLE.
- SOLICITUD DE FACTIBILIDAD DE USOS DEL SUELO Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.

- EVALUACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES AFECTADOS.
- SOLICITUD DE LICENCIA AMBIENTAL PARA LA COMPRA Y TRANSPORTE DE MADERA.
- PROCESO DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, ESTRUCTURAL Y DE INSTALACIONES PARA LA ADECUACIÓN Y PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE “LA CASA DEL CACAO”.

Para esta etapa se ha elaborado solo una caja de procesos debido a que son actividades que se realizan en oficina y donde el impacto se genera por el consumo de energía eléctrica, agua y papelería.



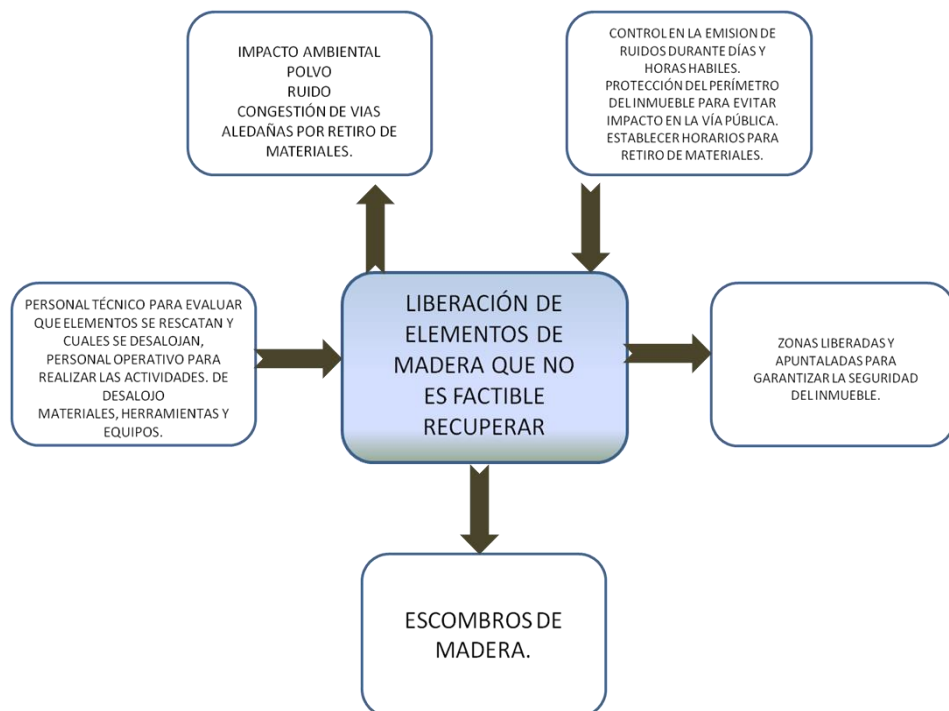
5.1.2. ETAPA DE OPERACIÓN

Esta etapa contempla todo el proceso de restauración hasta que el edificio se encuentre habilitado para su funcionamiento. El impacto genera el proceso de construcción son desechos, ruido, polvo en las diversas parte de la etapa y que se detallan en el siguiente listado con sus respectivas caja de proceso.

- CUANTIFICACIÓN DE MATERIAL NECESARIO PARA EL PROCESO DE RESTAURACION, TANTO DE MADERA COMO DE HORMIGONES Y MAMPOSTERÍA.
- LIBERACIÓN DE LOS ELEMENTOS QUE SERÁN SOMETIDOS A PROCESOS DE RESTAURACIÓN PARA SER REINCORPORADOS AL INMUEBLE.



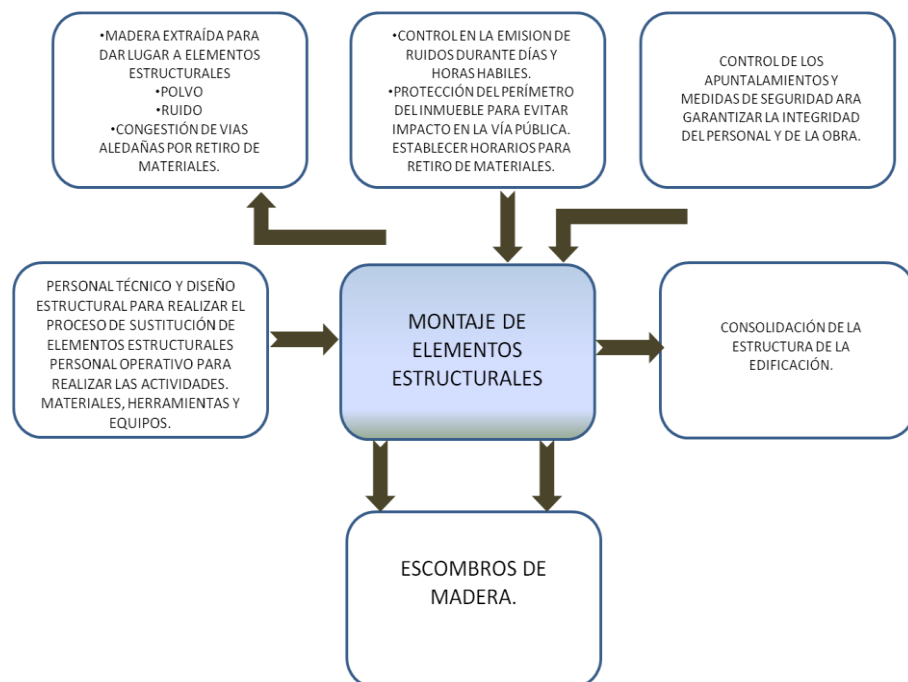
- LIBERACIÓN DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES QUE POR SU NIVEL DE DETERIORO NO ES FACTIBLE REUTILIZAR POR LO CUAL SE PROCEDERÁ A SU REEMPLAZO.



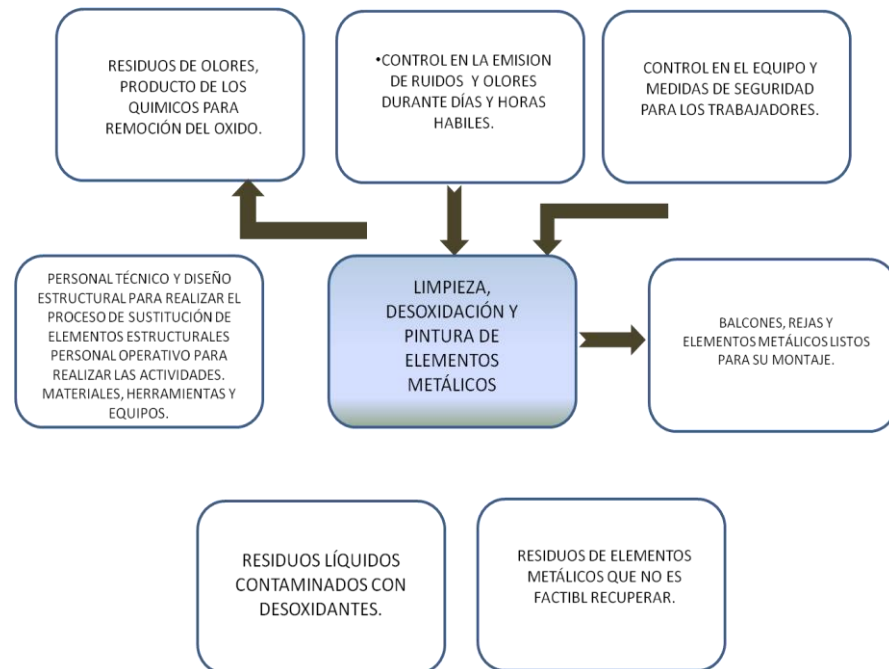
- RECONFORMACIÓN DE CIMENTACIÓN, EN TODA LA CONSTRUCCIÓN.



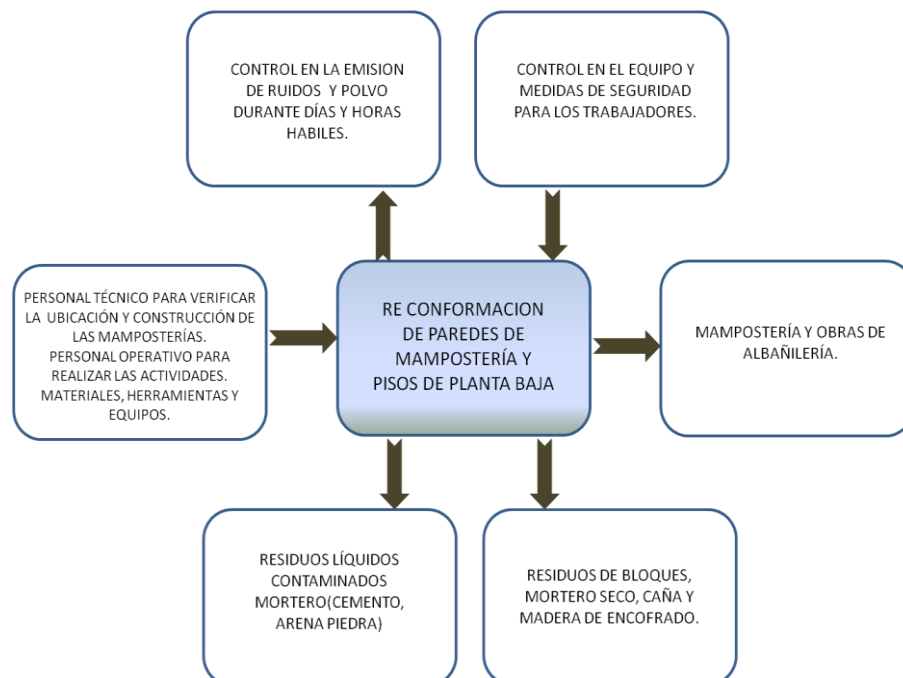
- MONTAJE DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES NUEVOS.



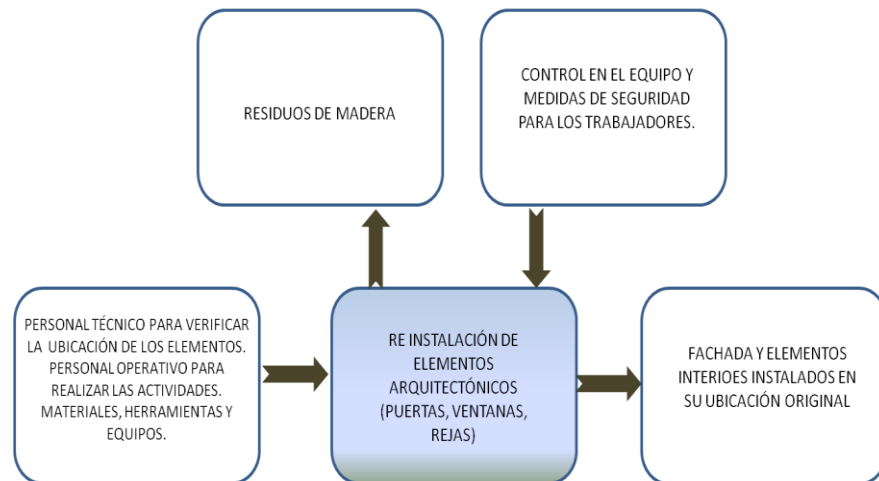
- LIMPIEZA, DESOXIDACIÓN Y ACABADO DE ELEMENTOS METÁLICOS DE LA FACHADA Y ÁREAS INTERIORES.



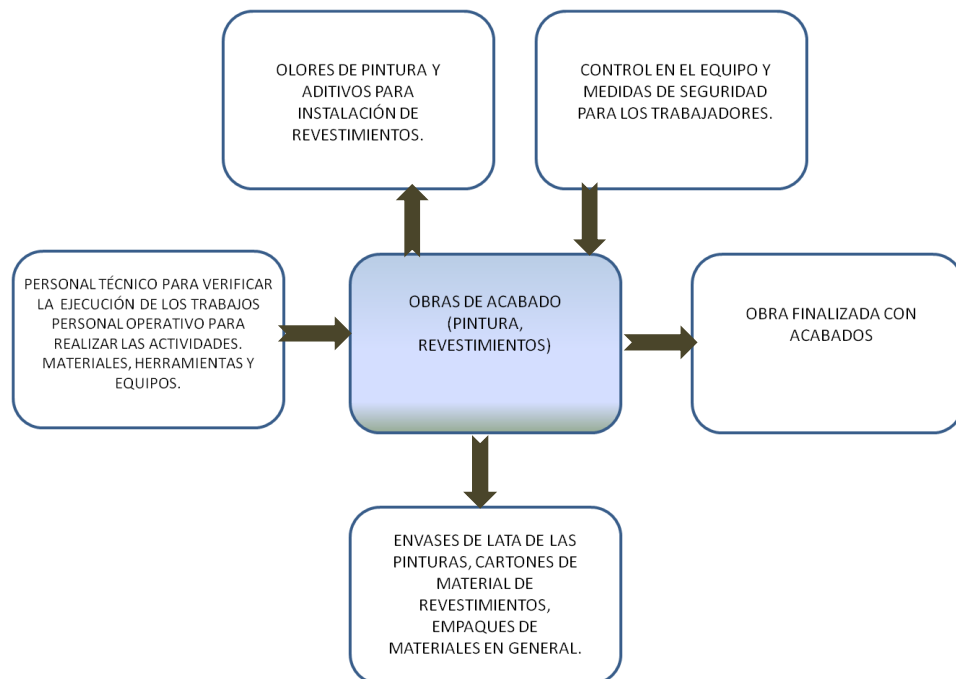
- RE CONFORMACIÓN DE PAREDES DE MAMPOSTERÍA EN PAREDES Y CONTRAPISO DE HORMIGÓN DE PLANTA BAJA.



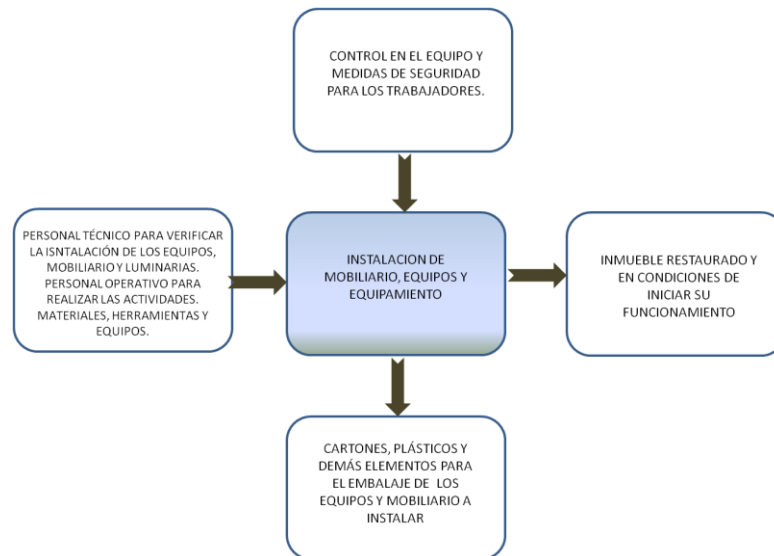
- RE INSTALACIÓN DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS DE FACHADA Y ÁREA INTERIORES.



- INSTALACIÓN DE TUBERÍAS E INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA, SANITARIA, DE VOS Y DATOS, CLIMATIZACIÓN Y DE SEGURIDAD ENTRE OTRAS.
- TRABAJOS DE ACABADO, PINTURA, REVESTIMIENTO DE PISOS Y PAREDES, TUMBADOS.



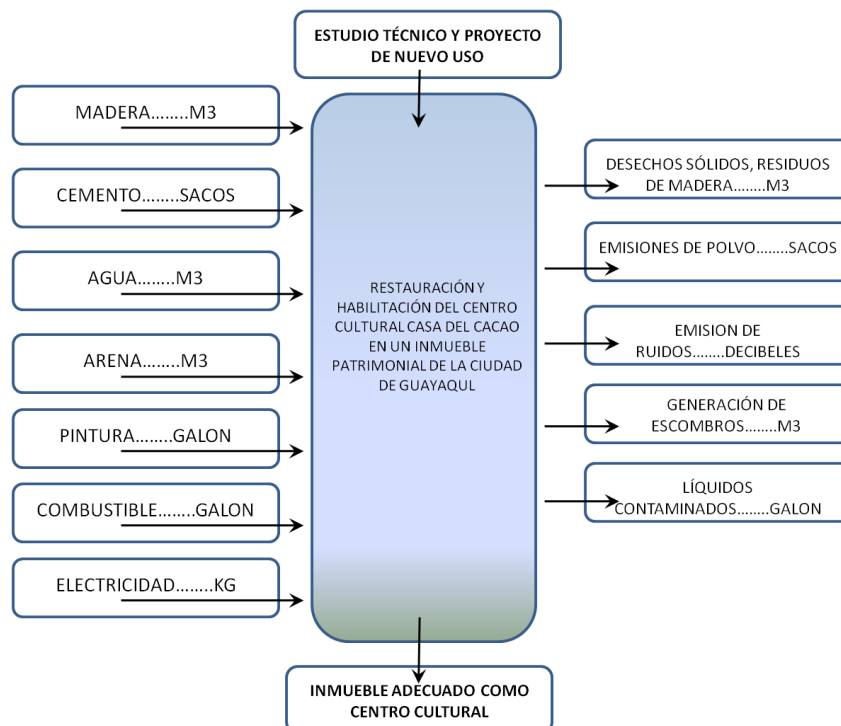
- INSTALACIÓN DE DISPOSITIVOS, ACCESORIOS, LUMINARIAS, EQUIPOS, MOBILIARIO, MUSEOGRAFÍA.



5.1.3. ETAPA DE ABANDONO

Esta etapa comprende el inicio de las actividades del museo. La administración del museo estará a cargo de la institución correspondiente.

5.2. DIAGRAMA DE FLUJOS



5.3. LINEA BASE

- **MEDIO FÍSICO:** El clima de Guayaquil es el resultado de la combinación de varios factores. Por su ubicación en la zona ecuatorial, la ciudad tiene una temperatura cálida durante casi todo el año. No obstante, su proximidad al Océano Pacífico hace que las corrientes de Humboldt (fría) y de El Niño (cálida) marquen dos períodos climáticos bien diferenciados. Uno lluvioso y húmedo, con calor típico del trópico, que se extiende diciembre a abril (conocido como invierno que corresponde al verano austral); y el otro seco y un poco más fresco (conocido como verano que corresponde al invierno austral), que va desde mayo a diciembre.

La precipitación anual es del 80% en el primero y del 20% en el segundo. La temperatura promedio oscila entre los 20 y 27 °C, un clima tropical benigno si consideramos la latitud en que se encuentra la ciudad. La combinación de varios factores da como resultado el clima de Guayaquil. Debido a su ubicación en plena zona ecuatorial, la ciudad tiene una temperatura cálida durante casi todo el año.

- **MEDIO BIÓTICO:** La implantación del proyecto se encuentra próximo al Río Guayas, de donde pocos pescadores artesanales aún obtienen parte de su sustento.

- **ASPECTO SOCIO-ECONÓMICO, CULTURAL Y POLÍTICO:** La ciudad es sede del 39% de las 1000 compañías más importantes del Ecuador. De dicho grupo de empresas, las compañías guayaquileñas representan el 35% de activos, 37% de patrimonio y el 39% de los ingresos. Así mismo, el total de ventas de las empresas guayaquileñas representan el 36% de este grupo.

El comercio aportó con 1028 millones de dólares. La construcción también ha tenido un efecto multiplicador en la economía. Durante la época de la colonia Guayaquil siempre ocupó un lugar primordial. En sus astilleros se construían embarcaciones con las famosas maderas de sus inmediaciones como guayacán, mangle, balsa, laurel, y otras, llegando a convertirse en Astillero Real de la Corona Española.

Actualmente Guayaquil es el puerto fluvial y marítimo más importante del país, donde llegan embarcaciones de todas partes del mundo. El 73% de todas las importaciones y el 47% del total de las exportaciones se movilizan a través de las instalaciones portuarias que se encuentran al sur de la ciudad.

La mayoría de los museos de Guayaquil están ubicados en el centro la ciudad, como es el caso del Museo Municipal de Guayaquil, en el cual las atracciones son la arqueología, documentos coloniales, efectos personales de los patriotas de la independencia y fotografías de la ciudad a inicios del siglo XX.

La zona del centro de la ciudad de Guayaquil es uno de los lugares más importantes, y primer lugar de visita para los turistas extranjeros y nacionales, el

tener próximo el Malecón 2000 de gran interés turístico, seguido de las peñas que cuenta con 300 escalones aproximadamente, y al terminar toda esta caminata es interesante disfrutar de una buena comida en el Puerto Santa Ana.

5.4. ACCIONES DEL PROYECTO CAPACES DE PRODUCIR IMPACTOS AMBIENTALES

La principal actividad del proyecto que genera impacto es la obtención de madera para sustituir los elementos que se encuentran deteriorados, lo que implica la compra y comercialización de la misma. El grado del impacto está dado por el volumen de madera que se desea obtener, lo cual se determinará después del proceso de valuación del inmueble. Considerando que el proyecto será coordinado con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, se solicitará a la entidad que en colaboración con el Ministerio del Medio Ambiente se facilite la madera que ha sido confiscada para evaluar si esta sirve para el proceso de restauración y reducir la demanda respecto al requerimiento del material.

Esta actividad que genera el mayor impacto no se hará evidente en la ubicación de la obra, sino más bien en las zonas de extracción de la madera, generalmente talada en los bosques de Esmeraldas.

El impacto que se generará en la zona de implantación del inmueble es la generación de ruido, polvo, acumulación de desperdicios, congestión vehicular en las horas de desembarco de material y desalojo de escombros. Durante el desarrollo del proceso constructivo se generarán los impactos descritos y abarcarán el área de construcción y su entorno inmediato.

Su mayor repercusión se da en la calidad del aire y en los residuos líquidos contaminados con químicos, polvo, basura y sobrantes de mortero que desembocan en las alcantarillas de aguas lluvias y consecuentemente al Río Guayas.

5.5. VALORACIÓN DE IMPACTOS

La situación actual del entorno inmediato del inmueble no variará significativamente una vez finalizados los trabajos de restauración, pero la descarga de líquidos residuales de no ser controlada, contribuye a la contaminación del Río Guayas.

Desde el aspecto socio-económico y cultural el proyecto genera un impacto positivo, pues reactiva una zona del centro que se encuentra deprimida por el abandono y deterioro en que se encuentra el inmueble a pesar de que en el sector desarrolla sus actividades un hotel de primer orden.

5.6. RECOMENDACIONES PARA LOS PROCESOS

Durante la primera etapa que comprende el proceso de administrativo y de diseño el impacto que se genera no crea afectación en el medio donde se desarrolla, pero se recomienda el uso adecuado de los equipos e instalaciones eléctricas.

Es importante que en una oficina o estudio se logre la optimización de los recursos, como el uso de papel de impresión y copiado, además de sistemas óptimos para las impresiones de documentos, textos y gráficos.

La segunda etapa es la de mayor impacto, tanto por el uso de recursos naturales para la provisión de material como por el efecto de las actividades de construcción en el entorno inmediato.

Se sugiere que al realizar la evaluación de los elementos estructurales se estudien alternativas para el reforzamiento de elementos que a pesar de no estar 100% íntegros puedan ser reciclados en la misma obra disminuyendo su sección y reubicándolos en otros sectores.

En la cimentación se sugiere el uso de sistemas constructivos tradicionales (hormigón armado) para consolidar la cimentación.

Durante el proceso constructivo, es recomendable la protección de la obra con un cerramiento perimetral para confinar las actividades a desarrollarse.

La acumulación de desechos para desalojo no debe sobrepasar los 7 m³, una vez acumulado este volumen los responsables del proyecto deberán desalojar el material en sectores destinados para tal efecto. Los horarios para el desalojo de materiales serán en hora no laborales, de esta manera se evita generar congestión vehicular en el sector.

Los desechos líquido contaminados con diluyentes, removedores, desoxidantes entre otros, serán acumulados en tachos plásticos o de metal que garanticen la contención del producto. Bajo ningún concepto es recomendable verter los líquidos en la alcantarillas de la red de aguas lluvias.

Tanto el personal técnico como el operativo deben estar capacitados y recibir charlas de inducción sobre los procesos para mitigar el impacto ambiental en las actividades que cada uno realiza. El personal administrativo también debe formar parte del proceso de capacitación.

5.7. PLANTAMIENTO DE OBJETIVOS

La principal meta del proyecto es reducir el requerimiento de madera para lograr la restauración del inmueble denominado Predial Camabis. En el año 2009 para la adecuación de la vivienda Alejo Mandinya ubicada en las calles Rocafuerte y Mendiburo y de características similares a las del presente proyecto se requirió de 40 m³ de madera para lograr su consolidación estructural. Se espera reducir en un 5% el volumen requerido, mejorando el proceso de evaluación, selección y tratamiento del material. Estas actividades pueden mejorarse y ser más eficientes con la adecuada capacitación de los técnicos y personal operativo respecto al uso de herramienta que faciliten datos más precisos respecto a la resistencia de los materiales existentes en la obra.

Otra de las metas que se ha planteado el proyecto es la reducción en la generación de desechos sólidos. En el proyecto de la vivienda Alejo Mandinya se generaron 102 m³ de desechos y parte de ese volumen se generó por el mal uso de los materiales en el corte e instalación. Se proyecta reducir en un 20% el volumen de desechos.

Una meta de importancia es la capacitación personal y la puesta en práctica por parte de este de los procesos de mejoramiento de sistemas constructivos, sistemas de seguridad y recomendaciones para la mitigación de impacto ambiental. Generalmente el obrero de la construcción es reacio al uso de normas orientadas a garantizar la seguridad e la obra. Del 22% del personal operativo y técnico que cumplió con las recomendaciones impartidas en las charlas se pretende incrementar al 35%.

Con el cumplimiento de estas metas se pretende lograr la recuperación del inmueble y establecer nuevos estándares respecto al mejoramiento de los procesos constructivos y de restauración en edificaciones de construcción mixta que se encuentran en la ciudad de Guayaquil.

5.8. POLITICA DE LA EMPRESA

La política de la empresa se enuncia en el siguiente enunciado:

Seguridad para el personal que labora en el proceso de construcción, capacitando y monitoreando de manera permanente las actividades para mejorar continuamente el proceso de producción.

Confianza en que todos los integrantes del proceso constructivo cumplen con su papel dentro del proceso y respetan los lineamientos de control y trabajo en equipo.

Eficacia y agilidad en el proceso de toma de decisiones, pues los procesos avanzan y el personal de la empresa tiene la certeza que cada uno de sus integrantes toma las decisiones adecuadas dentro de los tiempos previstos.

Cumplimiento en la ejecución de cada uno de los procesos sea que estos requieran trabajo de equipo o individual.

CAPITULO 6

ANALISIS FINANCIERO

6.1. CUADRO DE BALANCE DE ACTIVOS E INTANGIBLES

BALANCE DE ACTIVOS FIJOS						
ITEM	CANTIDAD	COSTO	COSTO TOTAL	VIDA ÚTIL (AÑOS)	VALOR DE LIQUIDACIÓN	VALOR SALVAMENTO
TERRENO (M2)	118	\$ 355,00	(\$ 41.890,00)			(\$ 41.890,00)
EDIFICIO(BIEN PATRIMONIAL RESTAURADO) M2	310	\$ 1.624,51	(\$ 503.598,10)	20	(\$ 25.179,91)	(\$ 251.799,05)
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	5	\$ 850,00	(\$ 4.250,00)	3	(\$ 1.420,00)	
IMPRESORAS	3	\$ 450,00	(\$ 1.350,00)	3	(\$ 450,00)	
EQUIPO DE OFICINA	5	\$ 650,00	(\$ 3.250,00)	3	(\$ 1.085,00)	
SISTEMA DE SEGURIDAD ELECTRÓNICA	1	\$ 77.000,00	(\$ 77.000,00)	10	(\$ 7.700,00)	
EQUIPOS DEL SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN	1	\$ 90.000,00	(\$ 90.000,00)	10	(\$ 9.000,00)	
EQUIPOS DEL SISTEMA CONTRA INCENDIOS (PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y COMBATE)	1	\$ 45.000,00	(\$ 45.000,00)	10	(\$ 4.500,00)	
SISTEMA DE ILUMINACION (CONTROL DE LUMINARIAS)	1	\$ 48.000,00	(\$ 48.000,00)	10	(\$ 4.800,00)	
EQUIPO DE BOMBEO (SISTEMA DE AGUA POTABLE)	1	\$ 12.000,00	(\$ 12.000,00)	10	(\$ 1.200,00)	
EQUIPO PARA MONTAJE MUSEOGRAFÍCO	5	\$ 7.800,00	(\$ 39.000,00)	5	(\$ 7.800,00)	
EQUIPAMIENTO DE COCINA INDUSTRIAL	1	\$ 22.000,00	(\$ 22.000,00)	10	(\$ 2.200,00)	
TOTAL			(\$ 887.338,10)		(\$ 65.334,91)	(\$ 293.689,05)

CEDULA DE INTANGIBLES						
ITEM	CANTIDAD	COSTO	COSTO TOTAL	VIDA ÚTIL (AÑOS)	AMORTIZACION ANUAL	VALOR SALVAMENTO
ADQUISICIÓN DE MARCA	1	\$ 25.000,00	(\$ 25.000,00)		(\$ 2.500,00)	0
TOTAL			(\$ 25.000,00)		(\$ 2.500,00)	0

6.2. CALENDARIO DE REPOSICIONES

CALENDARIO DE INVERSIONES DE REPOSICIÓN										
ITEM	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN			(\$ 4.250,00)			(\$ 4.250,00)			(\$ 4.250,00)	
IMPRESORAS			(\$ 1.350,00)			(\$ 1.350,00)			(\$ 1.350,00)	
EQUIPO DE OFICINA			(\$ 3.250,00)			(\$ 3.250,00)			(\$ 3.250,00)	
SISTEMA DE SEGURIDAD ELECTRÓNICA										(\$ 77.000,00)
EQUIPOS DEL SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN										(\$ 90.000,00)
EQUIPOS DEL SISTEMA CONTRA INCENDIOS (PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y COMBATE)										(\$ 45.000,00)
SISTEMA DE ILUMINACION (CONTROL DE LUMINARIAS)										(\$ 48.000,00)
EQUIPO DE BOMBEO (SISTEMA DE AGUA POTABLE)										(\$ 12.000,00)
EQUIPO PARA MONTAJE MUSEOGRAFÍCO					(\$ 39.000,00)					(\$ 39.000,00)
EQUIPAMIENTO DE COCINA INDUSTRIAL										(\$ 22.000,00)
TOTAL			(\$ 8.850,00)		(\$ 39.000,00)	(\$ 8.850,00)			(\$ 8.850,00)	(\$ 333.000,00)

6.3. GASTOS PRE OPERATIVOS

En esta cédula se ha considerado los gastos de constitución legal del centro cultural y todo lo relacionado a trámites y gestiones para los permisos de funcionamiento y gestiones municipales.

CÉDULA DE GASTOS PREOPERATIVOS		
Descripción	Valor	Amortiz Anual
GASTOS LEGALES DE CONSTITUCIÓN	(\$ 9.500)	(\$ 950)
PERMISOS DE FUNCIONAMIENTO, TRAMITES MUNICIPALES, IMPUESTOS	(\$ 5.700)	(\$ 570)
TOTAL	(\$ 15.200)	(\$ 1.520)

6.4. GASTOS OPERATIVOS

Los gastos operativos, corresponden a los que se generan una vez que el centro cultural entre en funcionamiento, se adjuntan los siguientes cuadros donde se detallan los valores correspondientes para cada rubro por mes y anual:

CÉDULA DE GASTOS OPERATIVOS													
Descripción	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL ANO
SUELDOS Y SALARIOS, PERSONAL ADMINISTRATIVOS	5.361,02	5.361,02	5.361,02	5.361,02	5.361,02	5.361,02	5.361,02	5.361,02	5.361,02	5.361,02	5.361,02	5.361,02	64.332,21
SUELDOS Y SALARIOS PERSONAL OPERATIVO	3.848,72	3.848,72	3.848,72	3.848,72	3.848,72	3.848,72	3.848,72	3.848,72	3.848,72	3.848,72	3.848,72	3.848,72	46.184,58
SUMINISTRO E INSUMOS DE PAPELERIA	320,00	320,00	320,00	320,00	320,00	500,00	350,00	350,00	500,00	500,00	350,00	500,00	4.650,00
CAPACITACIÓN DE PERSONAL OPERATIVO	3.500,00					1.500,00							5.000,00
SUMINISTRO E INSUMOS DE MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	200,00	120,00	200,00	200,00	120,00	220,00	1.780,00
PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	3.000,00	3.000,00	1.500,00	3.000,00	3.000,00	1.500,00	3.000,00	25.500,00
PROVISIÓN DE MATERIA PRIMA PARA ELABORACIÓN DEL PRODUCTO	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	1.500,00	1.500,00	800,00	1.500,00	1.500,00	800,00	1.500,00	13.100,00
PROVISIÓN DE ENVOLTURAS Y PAPELES PARA EMBALAJE DEL CHOCOLATE	340,00	340,00	340,00	340,00	340,00	700,00	700,00	340,00	700,00	700,00	340,00	700,00	5.880,00
MÓVILIZACIÓN	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	600,00	450,00	350,00	600,00	600,00	350,00	600,00	5.300,00
SERVICIOS BÁSICOS	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	2.200,00	2.200,00	1.200,00	2.200,00	2.200,00	1.200,00	2.200,00	19.400,00
VARIOS	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	1.200,00	1.200,00	800,00	1.200,00	1.200,00	800,00	800,00	11.200,00
TOTAL	18.140	14.640	14.640	14.640	14.640	20.530	18.810	14.670	19.110	19.110	14.670	18.730	202326,79

LOS GASTOS OPERATIVOS SE INCREMENTAN EN LOS MESES PREVIOS A LAS FIESTAS DE JULIO Y OCTUBRE

6.5. DETALLE DE COSTOS VARIABLES Y COSTOS FIJOS

CUADRO DETALLE DE COSTOS FIJOS Y COSTOS VARIABLES							
DETALLE	COSTO DIRECTO DE FABRICACIÓN		COSTOS INDIRECTOS DE FABRICACIÓN			COSTOS T. DE FABRICACIÓN FIJOS	GASTOS VARIABLES
	MATERIA PRIMA/MANO DE OBRA	MATERIALES	MANO DE OBRA	OTROS GASTOS			
MATERIALES PARA ELABORACIÓN DEL PRODUCTOS DE VENTA (SOUVENIRS)	(\$ 13.100,00)					(\$ 13.100,00)	
MANO DE OBRA		(\$ 46.184,58)					(\$ 46.184,58)
ENVOLTURA DE PRODUCTOS DE VENTA	(\$ 13.100,00)					(\$ 13.100,00)	
GASTO EN PUBLICIDAD Y PROMOCIÓN							(\$ 25.500,00)
SUELDO PERSONAL ADMINISTRATIVO							(\$ 64.332,21)
SERVICIOS BASICOS							(\$ 19.400,00)
SUMINISTRO DE OFICINA (PAPELERIA)							(\$ 4.650,00)
MOVILIZACIÓN							(\$ 5.300,00)
SUMINISTRO E INSUMOS PARA MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA VARIOS							(\$ 1.780,00)
DEPRECIACIÓN EQUIPOS DE OFICINA							(\$ 11.200,00)
DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS				(\$ 25.179,91)		(\$ 25.179,91)	(\$ 1.085,00)
DEPRECIACIÓN DE EQUIPAMIENTO							(\$ 2.955,00)
AMORTIZACIÓN DE GASTOS PREOPERATIVOS							(\$ 37.200,00)
AMORTIZACIÓN INTANGIBLES							(\$ 1.520,00)
							(\$ 2.500,00)
TOTAL	(\$ 26.200,00)	(\$ 46.184,58)	\$ 0,00	\$ 0,00	(\$ 25.179,91)	(\$ 25.179,91)	(\$ 72.384,58)
							(\$ 177.422,21)
	TOTAL DE COSTOS VARIABLES				(\$ 72.384,58)		
	VISITANTES / AÑO				20.476		
	COSTO VARIABLE UNITARIO				(\$ 3,54)		

6.6. CAPITAL DE TRABAJO

DETALLE	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun
VISITANTES/MES	\$ 1.706,33	\$ 1.706,33	\$ 1.706,33	\$ 1.706,33	\$ 1.706,33	\$ 1.706,33
PRECIO ENTRADA	\$ 1,50	\$ 1,50	\$ 1,50	\$ 1,50	\$ 1,50	\$ 1,50
INGRESO ENTRADAS	\$ 2.559,50	\$ 2.559,50	\$ 2.559,50	\$ 2.559,50	\$ 2.559,50	\$ 2.559,50
VENTAS SOUVENIRS/MES	\$ 153,57	\$ 153,57	\$ 153,57	\$ 153,57	\$ 153,57	\$ 153,57
PRECIO PROMEDIO	\$ 15,00	\$ 15,00	\$ 15,00	\$ 15,00	\$ 15,00	\$ 15,00
INGRESO VENTAS PRODUCTOS	\$ 2.303,55	\$ 2.303,55	\$ 2.303,55	\$ 2.303,55	\$ 2.303,55	\$ 2.303,55
INGRESOS TOTALES	\$ 4.863,05	\$ 4.863,05	\$ 4.863,05	\$ 4.863,05	\$ 4.863,05	\$ 4.863,05
CVU	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)
COSTOS VARIABLES	(\$ 6.032,05)	(\$ 6.032,05)	(\$ 6.032,05)	(\$ 6.032,05)	(\$ 6.032,05)	(\$ 6.032,05)
COSTOS FIJOS	(\$ 11.013,52)	(\$ 11.013,52)	(\$ 11.013,52)	(\$ 11.013,52)	(\$ 11.013,52)	(\$ 11.013,52)
EGRESOS TOTALES	(\$ 17.045,57)	(\$ 17.045,57)	(\$ 17.045,57)	(\$ 17.045,57)	(\$ 17.045,57)	(\$ 17.045,57)
SALDOS	(\$ 12.182,52)	(\$ 12.182,52)	(\$ 12.182,52)	(\$ 12.182,52)	(\$ 12.182,52)	(\$ 12.182,52)
SALDO ACUMULADO	(\$ 12.182,52)	(\$ 24.365,03)	(\$ 36.547,55)	(\$ 48.730,06)	(\$ 60.912,58)	(\$ 73.095,10)

DETALLE	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
VISITANTES/MES	\$ 1.706,33	\$ 1.706,33	\$ 1.706,33	\$ 1.706,33	\$ 1.706,33	\$ 1.706,33
PRECIO ENTRADA	\$ 1,50	\$ 1,50	\$ 1,50	\$ 1,50	\$ 1,50	\$ 1,50
INGRESO ENTRADAS	\$ 2.559,50	\$ 2.559,50	\$ 2.559,50	\$ 2.559,50	\$ 2.559,50	\$ 2.559,50
VENTAS SOUVENIRS/MES	\$ 153,57	\$ 153,57	\$ 153,57	\$ 153,57	\$ 153,57	\$ 153,57
PRECIO PROMEDIO	\$ 15,00	\$ 15,00	\$ 15,00	\$ 15,00	\$ 15,00	\$ 15,00
INGRESO VENTAS PRODUCTOS	\$ 2.303,55	\$ 2.303,55	\$ 2.303,55	\$ 2.303,55	\$ 2.303,55	\$ 2.303,55
INGRESOS TOTALES	\$ 4.863,05	\$ 4.863,05	\$ 4.863,05	\$ 4.863,05	\$ 4.863,05	\$ 4.863,05
CVU	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)
COSTOS VARIABLES	(\$ 6.032,05)	(\$ 6.032,05)	(\$ 6.032,05)	(\$ 6.032,05)	(\$ 6.032,05)	(\$ 6.032,05)
COSTOS FIJOS	(\$ 11.013,52)	(\$ 11.013,52)	(\$ 11.013,52)	(\$ 11.013,52)	(\$ 11.013,52)	(\$ 11.013,52)
EGRESOS TOTALES	(\$ 17.045,57)	(\$ 17.045,57)	(\$ 17.045,57)	(\$ 17.045,57)	(\$ 17.045,57)	(\$ 17.045,57)
SALDOS	(\$ 12.182,52)	(\$ 12.182,52)	(\$ 12.182,52)	(\$ 12.182,52)	(\$ 12.182,52)	(\$ 12.182,52)
SALDO ACUMULADO	(\$ 85.277,61)	(\$ 97.460,13)	(\$ 109.642,64)	(\$ 121.825,16)	(\$ 134.007,67)	(\$ 146.190,19)

6.7. FLUJOS DE CAJA PURO

DATOS	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
(-) Inversión Fija	(\$ 887.338,10)					
(-) Gastos preoperativos	(\$ 15.200,00)					
(-) Capital de Trabajo	(\$ 146.190,19)					
(-) Intangibles	(\$ 25.000,00)					
Cantidad		\$ 20.476,00	\$ 21.499,80	\$ 22.574,79	\$ 23.703,53	\$ 24.888,71
Precio		\$ 1,50	\$ 1,50	\$ 1,50	\$ 1,50	\$ 1,50
INGRESO POR VENTA DE ENTRADAS		\$ 30.714,00	\$ 32.249,70	\$ 33.862,19	\$ 35.555,29	\$ 37.333,06
INGRESO POR VENTA DE PRODUCTOS(SOUVENIRS)		\$ 27.642,60	\$ 27.642,60	\$ 27.642,60	\$ 27.642,60	\$ 27.642,60
VENTA DE ACTIVOS				\$ 2.955,00		
Total Ingresos		\$ 58.356,60	\$ 59.892,30	\$ 64.459,79	\$ 63.197,89	\$ 64.975,66
CVU		(\$ 3,54)	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)
(-) Costos Variables		(\$ 72.384,58)	(\$ 76.003,81)	(\$ 79.804,00)	(\$ 83.794,20)	(\$ 87.983,91)
(-) Costos Fijos		(\$ 106.662,21)	(\$ 106.662,21)	(\$ 106.662,21)	(\$ 106.662,21)	(\$ 106.662,21)
(-) Gastos de Venta		(\$ 25.500,00)	(\$ 26.775,00)	(\$ 28.113,75)	(\$ 29.519,44)	(\$ 30.995,41)
(-) Depreciación de equipamiento		(\$ 37.200,00)	(\$ 37.200,00)	(\$ 37.200,00)	(\$ 37.200,00)	(\$ 37.200,00)
(-) Depreciación de activos		(\$ 2.955,00)	(\$ 2.955,00)	(\$ 2.955,00)	(\$ 2.955,00)	(\$ 2.955,00)
(-) Amortización de Gtos Preoperativos		(\$ 1.520,00)	(\$ 1.520,00)	(\$ 1.520,00)	(\$ 1.520,00)	(\$ 1.520,00)
(-) Amortización de Intangibles		(\$ 2.500,00)	(\$ 2.500,00)	(\$ 2.500,00)	(\$ 2.500,00)	(\$ 2.500,00)
(-) Inversiones de reemplazo				(\$ 8.850,00)		(\$ 39.000,00)
Total Egresos		(\$ 248.721,79)	(\$ 253.616,02)	(\$ 267.604,96)	(\$ 264.150,85)	(\$ 308.816,53)
Utilidad antes de Beneficios a Trabajadores		\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Participación Trabajadores		\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Utilidad antes de Impuesto a la Renta		\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Impuesto a la Renta		\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Utilidad despues de Impuestos		\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
(+) Depreciaciones		\$ 40.155,00	\$ 40.155,00	\$ 40.155,00	\$ 40.155,00	\$ 40.155,00
(+) Amortizaciones		\$ 4.020,00	\$ 4.020,00	\$ 4.020,00	\$ 4.020,00	\$ 4.020,00
Valor de Salvamento del patrimonio		\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Recuperación Capital de Trabajo		\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Flujo Neto de Efectivo	(\$ 1.073.728,29)	\$ 44.175,00	\$ 44.175,00	\$ 44.175,00	\$ 44.175,00	\$ 44.175,00

DATOS	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
(-) Inversión Fija					
(-) Gastos preoperativos					
(-) Capital de Trabajo					
(-) Intangibles					
Cantidad	\$ 26.133,14	\$ 27.439,80	\$ 28.811,79	\$ 30.252,38	\$ 31.765,00
Precio	\$ 1,50	\$ 1,50	\$ 1,50	\$ 1,50	\$ 1,50
INGRESO POR VENTA DE ENTRADAS	\$ 39.199,71	\$ 41.159,70	\$ 43.217,68	\$ 45.378,57	\$ 47.647,49
INGRESO POR VENTA DE PRODUCTOS(SOUVENIRS)	\$ 27.642,60	\$ 27.642,60	\$ 27.642,60	\$ 27.642,60	\$ 27.642,60
VENTA DE ACTIVOS	\$ 2.955,00			\$ 2.955,00	
Total Ingresos	\$ 69.797,31	\$ 68.802,30	\$ 70.860,28	\$ 75.976,17	\$ 75.290,09
CVU	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)
(-) Costos Variables	(\$ 92.383,10)	(\$ 97.002,26)	(\$ 101.852,37)	(\$ 106.944,99)	(\$ 112.292,24)
(-) Costos Fijos	(\$ 106.662,21)	(\$ 106.662,21)	(\$ 106.662,21)	(\$ 106.662,21)	(\$ 106.662,21)
(-) Gastos de Venta	(\$ 32.545,18)	(\$ 34.172,44)	(\$ 35.881,06)	(\$ 37.675,11)	(\$ 39.558,87)
(-) Depreciación de equipamiento	(\$ 37.200,00)	(\$ 37.200,00)	(\$ 37.200,00)	(\$ 37.200,00)	(\$ 37.200,00)
(-) Depreciación de activos	(\$ 2.955,00)	(\$ 2.955,00)	(\$ 2.955,00)	(\$ 2.955,00)	(\$ 2.955,00)
(-) Amortización de Gtos Preoperativos	(\$ 1.520,00)	(\$ 1.520,00)	(\$ 1.520,00)	(\$ 1.520,00)	(\$ 1.520,00)
(-) Amortización de Intangibles	(\$ 2.500,00)	(\$ 2.500,00)	(\$ 2.500,00)	(\$ 2.500,00)	(\$ 2.500,00)
(-) Inversiones de reemplazo	(\$ 8.850,00)			(\$ 8.850,00)	(\$ 333.000,00)
Total Egresos	(\$ 284.615,49)	(\$ 282.011,91)	(\$ 288.570,64)	(\$ 304.307,32)	(\$ 635.688,32)
Utilidad antes de Beneficios a Trabajadores	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Participación Trabajadores	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Impuesto a la Renta	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Utilidad despues de Impuestos	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
(+) Depreciaciones	\$ 40.155,00	\$ 40.155,00	\$ 40.155,00	\$ 40.155,00	\$ 40.155,00
(+) Amortizaciones	\$ 4.020,00	\$ 4.020,00	\$ 4.020,00	\$ 4.020,00	\$ 4.020,00
Valor de Salvamento del patrimonio	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 1.500.000,00
Recuperación Capital de Trabajo	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 146.190,19
Flujo Neto de Efectivo	\$ 44.175,00	\$ 44.175,00	\$ 44.175,00	\$ 44.175,00	\$ 1.690.365,19

6.8. FLUJOS DE CAJA CON FINANCIAMIENTO

DATOS	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
(-) Inversión Fija	(\$ 887.338,10)					
(-) Gastos preoperativos	(\$ 15.200,00)					
(-) Capital de Trabajo	(\$ 146.190,19)					
(-) Intangibles	(\$ 25.000,00)					
(+) PRESTAMO	\$ 536.864,15					
Cantidad		\$ 20.476,00	\$ 21.499,80	\$ 22.574,79	\$ 23.703,53	\$ 24.888,71
Precio		\$ 1,50	\$ 1,50	\$ 1,50	\$ 1,50	\$ 1,50
INGRESO POR VENTA DE ENTRADAS		\$ 30.714,00	\$ 32.249,70	\$ 33.862,19	\$ 35.555,29	\$ 37.333,06
INGRESO POR VENTA DE PRODUCTOS(SOUVENIRS)		\$ 27.642,60	\$ 27.642,60	\$ 27.642,60	\$ 27.642,60	\$ 27.642,60
VENTA DE ACTIVOS				\$ 2.955,00		
Total Ingresos		\$ 58.356,60	\$ 59.892,30	\$ 64.459,79	\$ 63.197,89	\$ 64.975,66
CVU		(\$ 3,54)	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)
(-) Costos Variables		(\$ 72.384,58)	(\$ 76.003,81)	(\$ 79.804,00)	(\$ 83.794,20)	(\$ 87.983,91)
(-) Costos Fijos		(\$ 106.662,21)	(\$ 106.662,21)	(\$ 106.662,21)	(\$ 106.662,21)	(\$ 106.662,21)
(-) Gastos de Venta		(\$ 25.500,00)	(\$ 26.775,00)	(\$ 28.113,75)	(\$ 29.519,44)	(\$ 30.995,41)
(-) Depreciación de equipamiento		(\$ 37.200,00)	(\$ 37.200,00)	(\$ 37.200,00)	(\$ 37.200,00)	(\$ 37.200,00)
(-) Depreciación de activos		(\$ 2.955,00)	(\$ 2.955,00)	(\$ 2.955,00)	(\$ 2.955,00)	(\$ 2.955,00)
(-) Amortización de Gtos Preoperativos		(\$ 1.520,00)	(\$ 1.520,00)	(\$ 1.520,00)	(\$ 1.520,00)	(\$ 1.520,00)
(-) Amortización de Intangibles		(\$ 2.500,00)	(\$ 2.500,00)	(\$ 2.500,00)	(\$ 2.500,00)	(\$ 2.500,00)
(-) Inversiones de reemplazo				(\$ 8.850,00)		(\$ 39.000,00)
Total Egresos		(\$ 248.721,79)	(\$ 253.616,02)	(\$ 267.604,96)	(\$ 264.150,85)	(\$ 308.816,53)
(-)PAGO DE INTERES		(\$ 37.580,49)	(\$ 34.860,51)	(\$ 31.950,13)	(\$ 28.836,02)	(\$ 25.503,92)
Utilidad antes de Beneficios a Trabajadores		\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Participación Trabajadores		\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Utilidad antes de Impuesto a la Renta		\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Impuesto a la Renta		\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Utilidad despues de Impuestos		\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
(+) Depreciaciones		\$ 40.155,00	\$ 40.155,00	\$ 40.155,00	\$ 40.155,00	\$ 40.155,00
(+) Amortizaciones		\$ 4.020,00	\$ 4.020,00	\$ 4.020,00	\$ 4.020,00	\$ 4.020,00
(-) AMORTIZACION DE CAPITAL		(\$ 38.856,89)	(\$ 41.576,87)	(\$ 44.487,25)	(\$ 47.601,36)	(\$ 50.933,45)
Valor de Salvamento del patrimonio		\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Recuperación Capital de Trabajo		\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Flujo Neto de Efectivo	(\$ 536.864,15)	\$ 5.318,11	\$ 2.598,13	(\$ 312,25)	(\$ 3.426,36)	(\$ 6.758,45)

DATOS	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
(-) Inversión Fija					
(-) Gastos preoperativos					
(-) Capital de Trabajo					
(-) Intangibles					
(+) PRESTAMO					
Cantidad	\$ 26.133,14	\$ 27.439,80	\$ 28.811,79	\$ 30.252,38	\$ 31.765,00
Precio	\$ 1,50	\$ 1,50	\$ 1,50	\$ 1,50	\$ 1,50
INGRESO POR VENTA DE ENTRADAS	\$ 39.199,71	\$ 41.159,70	\$ 43.217,68	\$ 45.378,57	\$ 47.647,49
INGRESO POR VENTA DE PRODUCTOS(SOUVENIRS)	\$ 27.642,60	\$ 27.642,60	\$ 27.642,60	\$ 27.642,60	\$ 27.642,60
VENTA DE ACTIVOS	\$ 2.955,00			\$ 2.955,00	
Total Ingresos	\$ 69.797,31	\$ 68.802,30	\$ 70.860,28	\$ 75.976,17	\$ 75.290,09
CVU	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)	(\$ 3,54)
(-) Costos Variables	(\$ 92.383,10)	(\$ 97.002,26)	(\$ 101.852,37)	(\$ 106.944,99)	(\$ 112.292,24)
(-) Costos Fijos	(\$ 106.662,21)	(\$ 106.662,21)	(\$ 106.662,21)	(\$ 106.662,21)	(\$ 106.662,21)
(-) Gastos de Venta	(\$ 32.545,18)	(\$ 34.172,44)	(\$ 35.881,06)	(\$ 37.675,11)	(\$ 39.558,87)
(-) Depreciación de equipamiento	(\$ 37.200,00)	(\$ 37.200,00)	(\$ 37.200,00)	(\$ 37.200,00)	(\$ 37.200,00)
(-) Depreciación de activos	(\$ 2.955,00)	(\$ 2.955,00)	(\$ 2.955,00)	(\$ 2.955,00)	(\$ 2.955,00)
(-) Amortización de Gtos Preoperativos	(\$ 1.520,00)	(\$ 1.520,00)	(\$ 1.520,00)	(\$ 1.520,00)	(\$ 1.520,00)
(-) Amortización de Intangibles	(\$ 2.500,00)	(\$ 2.500,00)	(\$ 2.500,00)	(\$ 2.500,00)	(\$ 2.500,00)
(-) Inversiones de reemplazo	(\$ 8.850,00)			(\$ 8.850,00)	(\$ 333.000,00)
Total Egresos	(\$ 284.615,49)	(\$ 282.011,91)	(\$ 288.570,64)	(\$ 304.307,32)	(\$ 635.688,32)
(-)PAGO DE INTERES	(\$ 21.938,58)	(\$ 18.123,67)	(\$ 14.041,71)	(\$ 9.674,01)	(\$ 5.000,58)
Utilidad antes de Beneficios a Trabajadores	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Participación Trabajadores	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Impuesto a la Renta	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Utilidad despues de Impuestos	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
(+) Depreciaciones	\$ 40.155,00	\$ 40.155,00	\$ 40.155,00	\$ 40.155,00	\$ 40.155,00
(+) Amortizaciones	\$ 4.020,00	\$ 4.020,00	\$ 4.020,00	\$ 4.020,00	\$ 4.020,00
(-) AMORTIZACION DE CAPITAL	(\$ 54.498,79)	(\$ 58.313,71)	(\$ 62.395,67)	(\$ 66.763,36)	(\$ 71.436,80)
Valor de Salvamento del patrimonio	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 1.500.000,00
Recuperación Capital de Trabajo	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 146.190,19
Flujo Neto de Efectivo	(\$ 10.323,79)	(\$ 14.138,71)	(\$ 18.220,67)	(\$ 22.588,36)	\$ 1.618.928,39

6.8.1. TABLA DE RESUMEN DEL TIR Y VAN

	TASA DE DESCUENTO	TIR	VAN
FLUJO SIN FINANCIAMIENTO	9%	8%	-\$ 94.859,73
FLUJO CON FINANCIAMIENTO	10%	11%	56350,73321

6.8.2. EVALUACIÓN DE RIESGO DEL MERCADO

EVALUACIÓN DEL RIESGO DEL MERCADO					
FACTORES CONDICIONANTES	PESO ESPECÍFICO EN %	BAJO RIESGO (ENTRE 2 Y 4)	MEDIO RIESGO (ENTRE 5 Y 7)	ALTO RIESGO (ENTRE 8 Y 10)	PUNTOS DEL FACTOR
MERCADO	45				
POTENCIAL	5			8	40
COMPETENCIA	10		5		50
CUOTA DEL MERCADO	5		5		25
DIFERENCIACIÓN DEL PRODUCTO	10	4			40
BARRERAS DE ENTRADA	10			9	90
CONDICIONES	5		5		25
VENTAS	35				
DISTRIBUCIÓN	5		5		25
RED	10	2			20
MARGENES	20		6		120
SUMINISTROS	20				
SUMAN	100			TOTAL	435

6.8.3. TABLA DE AMORTIZACION

DATOS PARA FINANCIAMIENTO	
INVERSION	\$ 1.073.728,29
FINANCIACIÓN	50%
PRESTAMO	\$ 536.864,15
TASA ANUAL	14%
PAGO	\$ 76.437,38

TABLA DE AMORTIZACIÓN (PROYECTO CON FINANCIAMIENTO)				
PERIODO/AÑOS	PAGO	CAPITAL	INTERES	SALDO
1	\$ 76.437,38	\$ 38.856,89	\$ 37.580,49	\$ 498.007,26
2	\$ 76.437,38	\$ 41.576,87	\$ 34.860,51	\$ 456.430,39
3	\$ 76.437,38	\$ 44.487,25	\$ 31.950,13	\$ 411.943,14
4	\$ 76.437,38	\$ 47.601,36	\$ 28.836,02	\$ 364.341,79
5	\$ 76.437,38	\$ 50.933,45	\$ 25.503,92	\$ 313.408,33
6	\$ 76.437,38	\$ 54.498,79	\$ 21.938,58	\$ 258.909,54
7	\$ 76.437,38	\$ 58.313,71	\$ 18.123,67	\$ 200.595,83
8	\$ 76.437,38	\$ 62.395,67	\$ 14.041,71	\$ 138.200,16
9	\$ 76.437,38	\$ 66.763,36	\$ 9.674,01	\$ 71.436,80
10	\$ 76.437,38	\$ 71.436,80	\$ 5.000,58	\$ 0,00

CAPITULO 7

ANALISIS SOCIO ECONOMICO

7.1. IDENTIFICACIÓN DE EXTERNALIDADES

Los inmuebles de la ciudad de Guayaquil que tienen valor patrimonial, generalmente se encuentran abandonados o convertidos en conventillos, donde el escaso mantenimiento y el deterioro de los materiales llevan a las edificaciones a un estado de deterioro que, en la mayoría de los casos es muy difícil revertir.

A partir del proceso de rescate del barrio Las Peñas, el más antiguo conjunto urbano con carácter patrimonial de la ciudad, realizado por el Municipio de Guayaquil, se ha despertado el interés en la conservación y habilitación de estas edificaciones.

Contrario a lo que algunos podrían suponer, es factible la adecuación de nuevos usos en estos bienes, teniendo como premisa el respeto a las características formales y funcionales de cada uno de las edificaciones. Es así que, se pueden apreciar edificaciones donde se desarrollan actividades comerciales, de hotelería, de vivienda, galerías de arte, entre otras.

En el proyecto de “La casa del Cacao”, se han identificado las siguientes externalidades:

- Conservación del patrimonio arquitectónico de la ciudad de Guayaquil.
- Recuperación de la memoria colectiva respecto a la historia, evolución e importancia del cacao para la ciudad de Guayaquil y el país.
- Proyecto piloto de “escuela-taller” donde se enseñará la preparación de productos a base de cacao y café.

7.1.1. CARACTERIZACIÓN DE EXTERNALIDADES

Conservación del patrimonio arquitectónico de la ciudad de Guayaquil: a través del proyecto se pretende incentivar el rescate del patrimonio tangible del cual dispone la ciudad y que se encuentra en peligro por el abandono y falta de mantenimiento. La propuesta se centra en la adecuación de instalaciones e infraestructura en el inmueble denominado PREDIAL CAMAVIS, edificación donde hasta estos días se comercializa cacao y café.

El proyecto de conservación y restauración del inmueble genera un beneficio directo a los residentes del sector pues:

- Se logra la revalorización de los terrenos de la zona, al contar con un edificio con una estructura sólida y cuya imagen urbana contribuye al mejoramiento del barrio.
- Se logra la dinamización del lugar al insertar una actividad económica y cultural que puede generar actividades paralelas y/o complementarias entre los habitantes del área de influencia del proyecto.
- Se estimula la restauración de construcciones patrimoniales que se encuentran implantadas en el sector y cuyas actividades se pueden complementar para lograr una red urbana donde se concentren actividades culturales, turísticas y económicas.
- Los residentes de Guayaquil, podrán conocer e identificar que la ciudad cuenta con edificaciones patrimoniales y que, además del barrio “Las Peñas” hay construcciones que pueden convertirse en atractivo turístico, tanto por la actividad que se realice como por las características formales del edificio.
- Difusión del patrimonio arquitectónico para dar a conocer las particularidades de determinadas construcciones, su importancia y aporte a las soluciones constructivas, formales y funcionales.
- Formación de profesionales locales en los procesos de restauración y conservación de bienes patrimoniales.

Para valorar la externalidad se ha considerado el valor de \$200,000; que se estima es el que adquiere la edificación restaurada, a pesar que esto es suficiente cuando se trata de bienes patrimoniales.

Recuperación de la memoria colectiva respecto a la historia, evolución e importancia del cacao para la ciudad de Guayaquil y el país: el proyecto pretende el rescate del patrimonio intangible, a través de la difusión de la importancia del cacao en componentes como, el desarrollo económico y social, la cultura gastronómica, desarrollo comercial, entre otros.

- Los visitantes al centro podrán conocer la importancia económica de la producción agrícola y su influencia en el desarrollo del país antes de la explotación petrolera.
- El conocimiento del proceso agrícola y productivo de este producto logrará que la comunidad tenga una visión más acertada respecto al trabajador del campo.
- Se pretende lograr que el visitante confirme la calidad de productos agrícolas que se generan en el país y la importancia de estos en el comercio local y regional.

Para valorar la externalidad se ha considerado el valor de \$80,000; a pesar que es insuficiente para valorar la difusión cultural de los bienes inmateriales.

Proyecto piloto de “escuela-taller” donde se enseñará la preparación de productos a base de cacao y café: la actividad que se desarrollará en el Centro Cultural, será el procesamiento del cacao y la elaboración artesanal de chocolates para la comercialización del producto entre los visitantes del centro. Este proceso comprende a rasgos generales de las siguientes etapas y requiere la mano de obra de 12 personas, quienes con una capacitación básica pueden llevar a cabo el trabajo e ir perfeccionando la actividad:

- Tostado del grano; 2 personas.
- Molido del grano; 2 personas.
- Preparación de la pasta del cacao; 1 persona.
- Cocción de la materia prima; 1 persona.
- Preparación de ingredientes complementarios; 1 persona.
- Preparación de la mezcla; 1 persona.
- Colocación de la mezcla en moldes y refrigeración; 2 personas.
- Envoltura y empaque, listo para comercialización; 2 personas

El beneficio social que se busca lograr con el proyecto es la incorporación de jóvenes que se encuentren cursando el último año de educación secundaria de colegios fiscales de la ciudad, que tengan la aspiración de aprender un oficio, y por qué no, iniciar su propio negocio. Si bien cantidad de mano de obra es mínima, se pretende que este sea el inicio de una **escuela-taller** que surge con la actividad del cacao.

El valor de este beneficio podría resultar en primera instancia difícil de cuantificar, pero, se ha considerado que por cada joven al que se da conocimiento y herramientas para iniciar un negocio, se reduce la tasa de desempleo y de delincuencia. Por ejemplo, basándonos en las cifras, en el año 2009, el 6,3%¹ del Producto Interno Bruto del Ecuador se destinó para combatir la delincuencia y prevenir la inseguridad.

PRODUCTO INTERNO BRUTO-ECUADOR²

FECHA	VALOR
Enero-31-2009	52022.00 millones de USD
Enero-31-2008	54209.00 millones de USD
Enero-31-2007	45504.00 millones de USD
Enero-31-2006	41705.00 millones de USD
Enero-31-2005	36942.00 millones de USD
Enero-31-2004	32646.00 millones de USD
Enero-31-2003	28409.00 millones de USD
Enero-31-2002	24718.00 millones de USD
Enero-31-2001	21271.00 millones de USD
Enero-31-2000	16283.00 millones de USD
Enero-31-1999	16896.00 millones de USD
Enero-31-1998	23290.00 millones de USD
Enero-31-1997	23715.00 millones de USD

1. Diario EXPRESO, 25 de Noviembre de 2010, datos tomados del Banco Interamericano de Desarrollo.

2. Banco Central del Ecuador

En Ecuador, la tasa de robo es de 300 por cada cien mil habitantes y la de homicidios equivales a 18,1 por cada 100000 ciudadanos, según del programa de Desarrollo Humano de las Naciones Unidas.

Se ha considerado que con la capacitación de las 12 personas que formarán parte del proceso de producción de la “Casa del Cacao”, es estado dejaría de gastar \$ 100,000; a un promedio de \$ 8,333.33 por persona.

7.2. FLUJOS ECONÓMICOS

Para la generación de los flujos económicos se patio del flujo financiero tomando los siguientes factores RCP (relación precio cuenta):

Factor de la conversión de la inversión:	1,40
Factor de la conversión del consumo:	0,69
Mano de obra calificada:	1,00
Electricidad:	1,13
Combustible:	0,48

Se omitió de los flujos el pago de impuestos.

7.3. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIONES

Si bien el proyecto surge por el interés de rescatar el patrimonio arquitectónico de la ciudad de Guayaquil por medio de la restauración de uno de sus edificios y el rescate de la historia y cultura de la ciudad con la puesta en funcionamiento de la Casa del Cacao, se ha incorporado, durante el proceso del presente estudio un componente social. Dicho factor consiste en la incorporación de adolescentes al proceso productivo, generando, a más de un centro cultural un mini centro taller, donde se darán las facilidades y la capacitación para el aprendizaje de un oficio por parte de los jóvenes que se involucren en el proceso.

ANEXO 1

RESULTADOS OBTENIDOS DE ENCUESTA PILOTO

1. ¿A qué viene a Guayaquil?

a. Turismo	18	90%
b. Negocios	1	5%
c. Visitar familia o amigos	1	5%
d. Estudiante de intercambio	0	0%
e. Otros	0	0%

2. ¿Qué tipo de turismo viene a realizar en Guayaquil?

a. Turismo de aventura	3	15%
b. Turismo ecológico	0	5%
c. Turismo cultural	12	60%
d. Turismo deportivo	1	5%
e. Otros	2	10%

3. Durante su permanencia en Guayaquil usted, ¿ha visitado museos o centros culturales?

SI	9	45%
NO	3	15%

En función de los datos obtenidos tenemos que el valor de Q=55%; P=45% y trabajamos con un nivel de confianza del 92%.

$$n = (Zc^2 * P * Q) / E^2$$

$$n = ((1,75)^2 * 0,45 * 0,55) / (0,08)^2$$

$$n = 118,43 \approx \mathbf{118 \text{ PERSONAS}}$$

La encuesta definitiva se realizará a 118 extranjeros que se encuentren visitando la ciudad de Guayaquil.

ANEXO 2

ENCUESTA

Estamos trabajando en un proyecto cultural y solicitamos su colaboración para la encuesta, agradecemos su sinceridad al responder:

- 1. Identifica a la ciudad de Guayaquil como una...**

a. Ciudad Comercial	45 personas	38%
b. Ciudad cultural y patrimonial	39 personas	33%
c. Ciudad de negocios	26 personas	22%
d. Ciudad para actividades deportivas	8 personas	7%
- 2. Cuando viaja lo hace...**

a. En grupo de 15-10 personas	63 personas	53%
b. En grupo de 5-10 personas	35 personas	30%
c. En pareja	16 personas	14%
d. Solo	4 personas	3%
- 3. ¿A qué viene a Guayaquil?**

a. Turismo	68 personas	58%
b. Negocios	21 personas	18%
c. Visitar familia o amigos	10 personas	8%
d. Estudiante de intercambio	8 personas	7%
e. Otros	11 personas	9%
- 4. ¿Qué tipo de turismo viene a realizar en Guayaquil?**

a. Turismo de aventura	10 personas	8%
b. Turismo ecológico	4 personas	3%
c. Turismo cultural-patrimonial	47 personas	40%
d. Turismo deportivo	2 personas	2%
e. Otros	5 personas	4%
- 5. Cuando usted viaja por turismo cultural, ¿Cuánto tiempo dedica a realizar actividades culturales?**

a. La mayor parte del tiempo	4 personas	3%
b. Dos días	18 personas	15%
c. Un día	14 personas	12%
d. Medio día	11 personas	9%
e. Nada	0 personas	0%
- 6. ¿Qué porcentaje de su presupuesto destina usted para actividades culturales?**

a. 30%-20%	5 personas	4%
b. 20%-10%	22 personas	19%
c. 10%-5%	20 personas	18%
d. Nada	0 personas	0%

- 7. ¿Qué valor considera usted adecuado pagar para ingresar a un museo en Guayaquil?**
- | | | |
|------------------|-------------|-----|
| a. 20-15 dólares | 6 personas | 5% |
| b. 15-10 dólares | 14 personas | 12% |
| c. 10-5 dólares | 27 personas | 23% |
- 8. Durante su permanencia en Guayaquil usted, ¿ha visitado museos o centros culturales?**
- | | | |
|----|-------------|-----|
| SI | 34 personas | 29% |
| NO | 13 personas | 11% |
- 9. De la siguiente lista, ¿Qué museo has visitado?**
- | | | |
|--|-------------|----|
| a. Museo Municipal | 11 personas | 9% |
| b. Museo del Bombero | 8 personas | 7% |
| c. Museo Nahím Isaías | 5 personas | 4% |
| d. Centro Cultural Libertador Simón Bolívar (MAAC) | 7 personas | 6% |
| e. Otros | 3 personas | 3% |
- 10. ¿Conoce la importancia del cacao en la historia del Ecuador?**
- | | | |
|----|-------------|-----|
| SI | 21 personas | 18% |
| NO | 13 personas | 11% |
- 11. ¿Visitaría un museo donde se detalle la historia y los procesos de transformación que sufre el cacao hasta obtener el producto final?**
- | | | |
|----|-------------|-----|
| SI | 19 personas | 16% |
| NO | 15 personas | 13% |
- 12. Al visitar el museo, ¿Aceptaría interactuar en estos procesos artesanales de procesamiento del cacao?**
- | | | |
|----|-------------|-----|
| SI | 13 personas | 11% |
| NO | 6 personas | 5% |
- 13. ¿Compraría el producto final que se genera de estos procesos artesanales para procesar cacao?**
- | | | |
|----|-------------|----|
| SI | 11 personas | 9% |
| NO | 8 personas | 7% |
- 14. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por el producto o souvenir elaborado a base de cacao?**
- | | | |
|------------------|------------|----|
| a. 50-30 dólares | 3 personas | 3% |
| b. 30-20 dólares | 5 personas | 4% |
| c. 20-10 dólares | 3 personas | 3% |
- 15. ¿Le gustaría visitar la ciudad en otra ocasión?**
- | | | |
|----|-------------|----|
| SI | 10 personas | 8% |
| NO | 9 personas | 8% |