TEMA:

“PROYECTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UN COMPLEJO DE CANCHAS DEPORTIVAS DE CÉSPED SINTÉTICO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL”

Diana K. Guijarro de la Cruz
César A. Mendoza Mera

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

- *"Actividad física, ejercida como juego o competición, cuya práctica supone entrenamiento y sujeción a normas"*
- **Practicado desde épocas prehistóricas hasta la actualidad.**
- **En el Ecuador la practica deportiva en las escuelas nace a raíz de la necesidad de espacios de recreación dentro del pénsum académico impartido.**

Importancia del deporte

- FÍSICO – MENTAL – SOCIAL
  - Físico: Desarrollo motriz y habilidades.
  - Mental: Aporta con Disciplina, Respeto y Auto-control. Buen manejo de los estados de ánimo.
  - Social: Previene la drogadicción, el alcoholismo, el tabaquismo, y la delincuencia. Considerado como un excelente medio de integración social.

El Césped Sintético y los Deportes

- Avances tecnológicos han permitido desarrollar y mejorar este tipo de superficies que se presentan como una nueva alternativa para superar dificultades o limitaciones del césped natural, brindando muchas ventajas.

  - Limitaciones del césped natural

    - Condiciones climatológicas extremas (altas y bajas temperaturas)
    - Tiempo de uso limitado debido al mantenimiento que requiere.

- **Ventajas del césped sintético**
  - **Resistencia a difíciles condiciones climáticas.**
  - **Ideal para todo tipo de infraestructuras (cubiertas o descubiertas).**
  - **Bajos costos de mantenimiento.**
  - **Prolongadas horas de uso.**
  - **Multiusos (práctica y entrenamiento de diferentes deportes, eventos de concurrencia masiva).**
  - **Alta durabilidad.**

Deportes practicados sobre césped sintético

FÚTBOL

TENIS

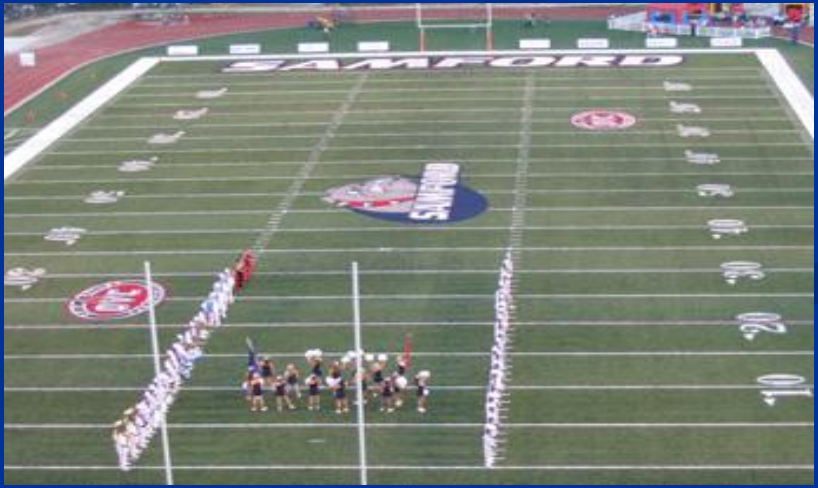
GOLF

BEISBOL

RUGBY

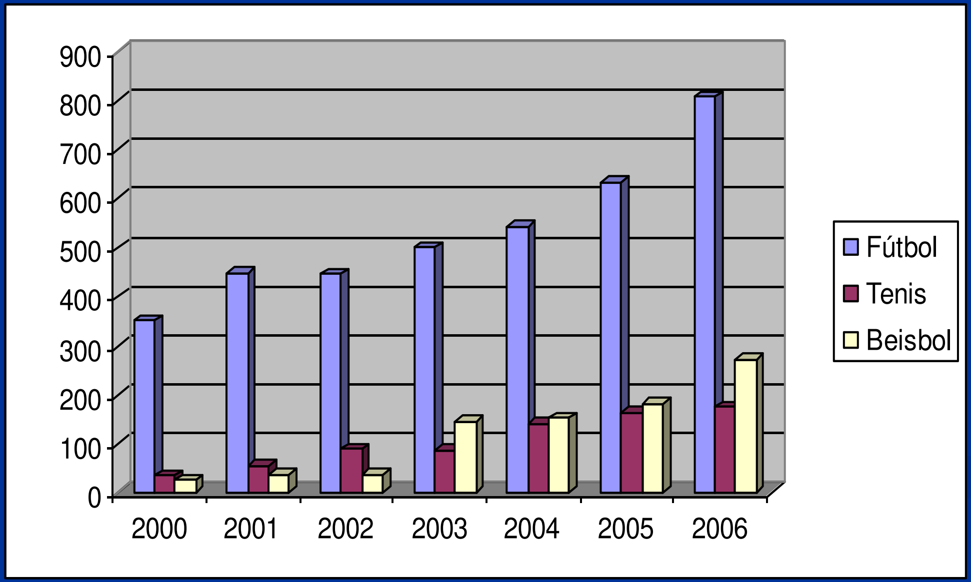
JOCKEY SOBRE PASTO

FÚTBOL AMERICANO



CAPÍTULO II
ESTUDIO DE MERCADO

La selección del deporte que sería incluido en el proyecto se la realizó en base a información obtenida en organismos deportivos.



Asociaciones y Comités Deportivos según FEDEGUAYAS	
Asociaciones	
Ajedrez	Levantamiento de
Atletismo	Lucha Olímpica
Basketball	Natación
Béisbol	Remo
Billar	Softball
Boxeo	Tae Kwon Do
Ciclismo	Tenis
Ecuestres	Tenis de Mesa
Físico Culturismo	Tiro Olímpico
Fútbol	Tiro Práctico
Gimnasia Olímpica	Triatlón
Judo	Voleyball
Karate	
Comités	
Motociclismo	
Squash	
Jockey sobre Patín	
Pelota Nacional	
Tiro con Arco	
Escalada Deportiva	
Bolos	

Definición del servicio

- Complejo de canchas deportivas de césped sintético → Fútbol → Alquiler

  - Bar
  - Camerinos
  - Servicios
    - Escuela de fútbol
    - Campeonatos

Investigación de Mercados
Objetivos

Investigación Exploratoria (Grupo Focal)

Conocer el perfil de los consumidores de este tipo de servicios y las diferentes motivaciones que los llevan a hacerlo en este tipo de superficies.

Investigación Descriptiva (Encuestas)

- Establecer un perfil demográfico de los posibles clientes.
- Conocer frecuencias y lugares de mayor concurrencia.
- Determinar el nivel de aceptación hacia el nuevo complejo.
- Estudiar frecuencias de visita y la disponibilidad al pago.
- Conocer la mejor ubicación.
- Analizar las principales características del complejo.
- Conocer opiniones acerca de los servicios adicionales y nombre.

Resultados de la Investigación Exploratoria

- Hombres → Mayores a 18 años
- Niveles de Ingresos superiores a $400
- Practicado por diversión
- Características importantes
  - Agilidad
  - Rapidez
  - Calidad del terreno
  - Pocas lesiones
- Practicado entre amigos y de prefiere el horario nocturno
- Se ajustan a cualquier modalidad de juego
- Principal factor → Ubicación
  - Vías de acceso
  - Parqueos
- Precio módico
- No disponibilidad → Buscan otra opción
- Totalmente de acuerdo con la implementación del complejo.

Investigación Descriptiva

- Determinación de la muestra

Población Infinita o Desconocida

$$n = \frac{Z^2 P \times Q}{e^2}$$

Donde:

Z = Nivel de confianza del 95.5% que representa 2

P = 0.5

Q = 0.5

e = Error del 5%

$$n = \frac{(2)^2 \times (0.5)(0.5)}{(0.05)^2} = 400$$

Resultados de la Investigación Descriptiva

Perfil del consumidor

Hombres con edades entre 18 a 65 años de clase social media y alta que practican fútbol como diversión o deporte.

Nivel de Conocimiento y Competencia

¿Ha jugado en césped sintético?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	No	131	32,8	32,8	32,8
	Si	269	67,3	67,3	100,0
	Total	400	100,0	100,0	

Respuestas múltiples

Group $DÓNDE **Dónde ha jugado?**
(Value tabulated = 1)

Dichotomy label	Name	Count	Pct of Responses	Pct of Cases
La Canchita	LA_CANCH	84	27,5	31,2
Fútbol Time	FUT_TIME	81	26,6	30,1
Futbolin	FUTBOLIN	29	9,5	10,8
IPAC	IPAC	28	9,2	10,4
Alfaro Moreno	ALF_MORE	33	10,8	12,3
Albotenis	ALBOTENI	24	7,9	8,9
FEDEGUAYAS	FEDEGUAY	26	8,5	9,7
	Total responses	305	100,0	113,4

131 missing cases; 269 valid cases

Nivel de Aceptación

¿Estaría dispuesto a practicar este deporte en un nuevo complejo de césped sintético?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	No	37	9,3	9,3	9,3
	Si	363	90,8	90,8	100,0
	Total	400	100,0	100,0	

Frecuencias de Uso y Disponibilidad de Pago

¿Con qué frecuencia estaría dispuesto a usar este nuevo complejo?

		Recuento	% de columna
¿Con qué frecuencia estaría dispuesto a usar este nuevo complejo?	1 vez al mes	53	14,6%
	2 veces al mes	90	24,8%
	3 veces al mes	46	12,7%
	4 veces al mes	97	26,7%
	5 o más veces al mes	67	18,5%
	otros	10	2,8%
	Total	363	100,0%

¿Cúanto estaría dispuesto a pagar?

		Recuento	% de columna
¿Cúanto estaría dispuesto a pagar?	Hasta $45	316	87,1%
	Entre $46 y $50	38	10,5%
	Entre $51 y $ 55	7	1,9%
	Más de $56	2	,6%
	Total	363	100,0%

Ubicación

¿Dónde le gustaría que esté ubicado?

		Recuento	% de columna
¿Dónde le gustaría que esté ubicado?	Norte	241	66,4%
	Sur	66	18,2%
	Vía a la Costa	29	8,0%
	Vía a Samborondon	17	4,7%
	Vía a Daule	10	2,8%
	Total	363	100,0%

Características del complejo

CARACTERÍSTICAS DEL COMPLEJO							
Escala	**Calificacion\Característica**	**Seguridad**	**Ubicación**	**Precio**	**Comodidad de Inst.**	**Espacio Parqueos**	**Serv. Adic.**
1	Muy Importante	290	262	248	190	166	117
2	Importante	43	59	80	117	108	119
3	Poco Importante	16	25	16	39	59	86
4	Nada Importante	14	17	19	17	30	41
Totales		363	363	363	363	363	363

Servicios Adicionales

Group $SERV_AD **Servicios Adicionales**
(Value tabulated = 1)

Dichotomy label	Name	Count	Pct of Responses	Pct of Cases
Escuela de Fútbol	ESC_NIÑO	168	31,1	46,3
Escuela para Ejecutivos	ESC_EJEC	59	10,9	16,3
Alquiler para Fiestas Infantiles	FIE_INFA	52	9,6	14,3
Campeonatos	CAMPEON	261	48,3	71,9
	Total responses	540	100,0	148,8

37 missing cases; 363 valid cases

Nombre

¿Qué nombre le gustaría para el complejo?

		Recuento	% de columna
¿Qué nombre le gustaría para el complejo?	Soccer Land	122	33,6%
	El Peloteo	115	31,7%
	Imperio del Fútbol	71	19,6%
	Tiro de Esquina	28	7,7%
	El Comer	27	7,4%
	Total	363	100,0%

CAPÍTULO III
PLAN DE MARKETING

Análisis FODA

Fortalezas	Oportunidades
▪ Césped sintético de alta calidad. ▪ Fácil ubicación y amplias vías de acceso ▪ Amplias y agradables instalaciones ▪ Espacios de acuerdo a las necesidades ▪ Personal altamente capacitado	▪ Es un deporte que lo practican personas de todas las edades. ▪ Es un mercado que no se lo ha explotado totalmente. ▪ Pocos competidores directos. ▪ Superficie multiuso ▪ Es el deporte más practicado en Guayaquil.

Debilidades	Amenazas
▪ Altos costos del césped sintético. ▪ Es una empresa nueva que carece de experiencia. ▪ Falta de lealtad de los clientes al complejo	▪ Problemas de estiaje en horas de la noche. ▪ Impacto negativo por políticas económicas. ▪ Inestabilidad política en el país.

Misión

Ofrecer a los guayaquileños que practican fútbol como deporte o pasatiempo un servicio de alquiler de canchas de césped sintético de calidad complementado con cómodas y seguras instalaciones

Visión

Convertir en dos años a Soccer Land en el complejo de canchas de fútbol de césped sintético más visitado en la ciudad de Guayaquil, posicionando la marca en la mente de los clientes

Matriz de Crecimiento Participación BCG

Análisis de la Segmentación

- **Geográfica**

  Variable geográfica: Ciudad de Guayaquil → Norte

- **Sociodemográfica**

  Sexo: Hombres
  Edad: De 18 a 65 años
  Clase social: Media, media alta y alta

- **Conductual**

  Personas que disfrutan de la practica de fútbol como deporte o diversión.

Modelo de Implicación Foote Cone & Belding

	APREHENSIÓN INTELECTUAL (Razón, Lógica, Hechos)	APREHENSIÓN EMOCIONAL *(Emociones, Sentidos, Intuición)*
IMPLICACIÓN FUERTE	**Aprendizaje** (i, e, a)	**Afectividad** (e, i, a)
IMPLICACIÓN DÉBIL	**Rutina** (a, i, e)	SOCCER LAND **Hedonismo** (a, e ,i)

Grado de Implicación: Denota la fuerza con que un consumidor responde o reacciona ante los estímulos o atributos de un producto.

Modo de Aprehensión: Determina si el comportamiento de compra se define en el plano intelectual o emocional.

Modelo de las cinco fuerzas de PORTER

Competidores Potenciales

Apertura de nuevos complejos de canchas de césped sintético en el norte de Guayaquil.

Proveedores

Importadores de césped sintético. Empresas que venden productos de limpieza.

Competidores

Otros complejos de canchas de fútbol de césped sintético.

Clientes

Hombres con edades entre 18 y 65 años de clase social media y alta que practican fútbol.

Sustitutos

Canchas de fútbol con otro tipo de superficies.

MARKETING MIX

- **Producto**

  Complejo de canchas de fútbol de césped sintético.

  Dos canchas → 40 x 26 mts

  - Bar
  - Vestidores
  - Área de juegos

- **Marca**

SOCCER LAND

"JUÉGATE LA PASIÓN"

- **Precio**

Precios de alquiler		
	hora/día	hora/noche
Costo sin IVA	31.25	40.18
Costo con IVA	35.00	45.00

- **Plaza**

Norte de la Ciudad –> Alrededores de la Cdla. La Garzota

- **Promoción**
  - Canales de Comunicación
  - Marketing Boca a Boca

CAPÍTULO IV
ESTUDIO TÉCNICO

- Localización
  - Macro: Sector Norte (Resultados de la Inv. de Mercados)
  - Micro: Cdla. La Garzota
    - Vías de acceso de gran magnitud como son la Av. Presidente Roldós (Av. de las Américas) y Av. Isidro Ayora, las cuales evitan congestionamiento vehicular en sectores aledaños
    - Amplios lugares para parqueos.
    - Puntos de referencia claves, como son el Aeropuerto José Joaquín De Olmedo, Mi Comisariato, Monumento a Jaime Roldós y Comisariato Santa Isabel.

Especificaciones Técnicas del Césped Sintético

Stadium Monumental D-576	
Producto	Stadium D-576
Uso	Multi-deportivo: Uso profesional
Color	Verde / Líneas demarcatorias blancas
Altura	57 mm
Peso del hilado	1160 grs./m2
Peso total	2215 grs./m2
Garantía Internacional	5 años
Vida útil estimada	10 años
Ancho de los rollos	3.75 m.
Largo de los rollos	40.10 m.
Área a revestir	40.00m x 26.00m
Cantidad de césped	1117.50 m2
Goma	Molida de granulometría fina
Arena	Clasificada y horneada

Requerimientos Técnicos para la Instalación.

Excavación

Relleno

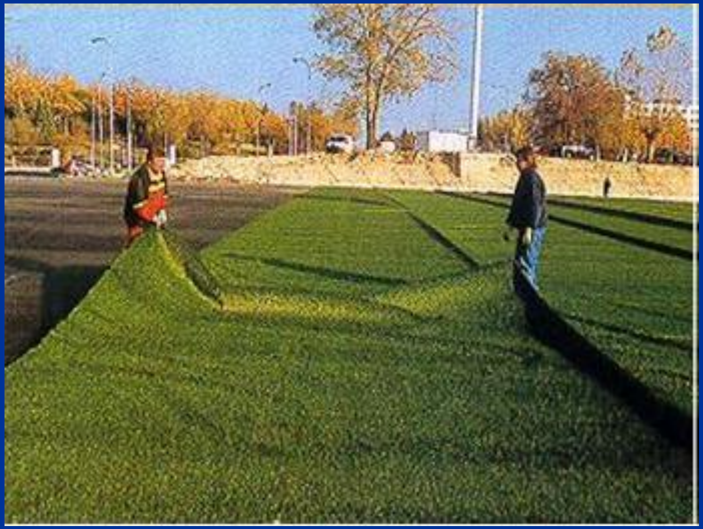
Compactado

Canales de Drenaje

Asfaltado

Instalación del Césped Sintético

Tendido de Rollos



Unión de Rollos

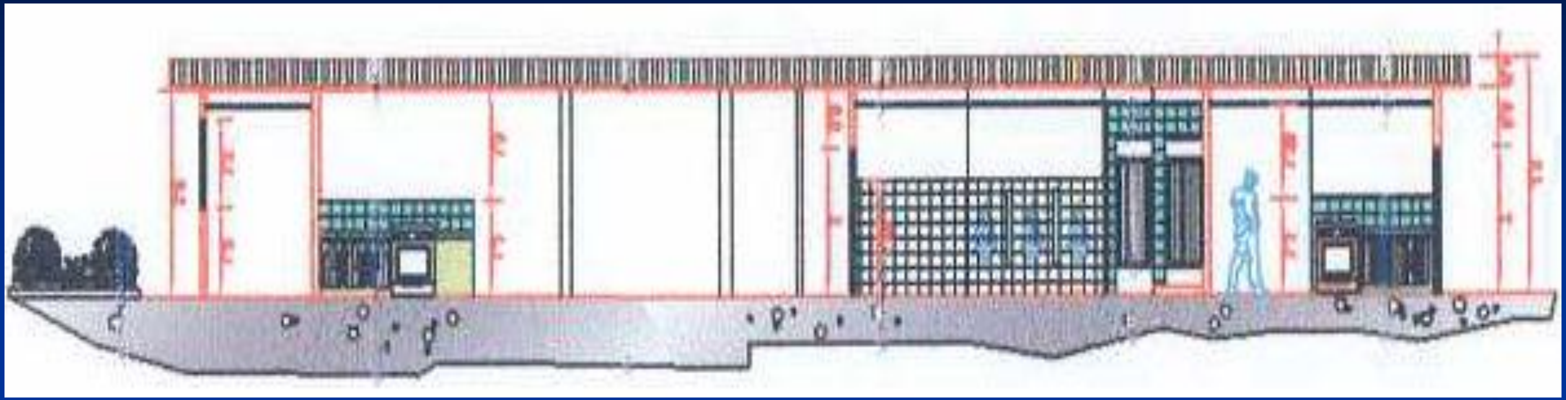
Colocación de líneas y arcos

Riego de Arena y Caucho

Cepillado y Fibrilación

Luminarias

Edificio:



Especificaciones Técnicas del Edificio	
Sección	**Materiales**
Estructura	Hormigón Armado
Cubierta	Estructura Metálica y Eternit
Paredes	Bloques y Enlucidas
Puertas	Interiores: Madera Exteriores: Metálicas
Piso	Cerámica
Instalaciones Eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Acabados	Pintura de Caucho
Ventanas y Celosías	Aluminio y Vidrio

CAPÍTULO V
ANÁLISIS ECONÓMICO Y FINANCIERO

- Inversión Inicial $ 167.675,83

INVERSIÓN INICIAL		
RUBRO	VALOR	
Obra Física	$	68.869,92
Césped Sintético	$	81.952,00
Mobiliario y Equipos	$	6.168,00
Gastos de Instalación	$	520,00
Gastos de Constitución	$	900,00
Capital de Trabajo	$	9.265,91
TOTAL	**$**	**167.675,83**

- Financiamiento

ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO			
Capital propio	52%	$	87.675,83
Préstamo	48%	$	80.000,00
Inversión Total	**100%**	**$**	**167.675,83**

Determinación de los ingresos:

- Alquiler de Cancha: Horas según proyección de demanda por el precio.

INGRESOS POR ALQUILER DE CANCHA						
Año	Horas Anuales	Horas Anuales en la noche	Horas Anuales en el día	Costo por hora en la noche	Costo por hora en el día	Ingreso por Alquiler de Horas
1	2352	1584	768	$ 40,18	$ 31,25	$ 87.645,12
2	3072	2112	960	$ 40,18	$ 31,25	$ 114.860,16
3	3888	2640	1248	$ 40,18	$ 31,25	$ 145.075,20
4	4704	3168	1536	$ 40,18	$ 31,25	$ 175.290,24
5	4704	3168	1536	$ 40,18	$ 31,25	$ 175.290,24

- Escuela de Fútbol

INGRESOS ESCUELA DEPORTIVA				
No Inscritos	Valor	Total Mensual	Meses	Total Anual
100	$ 10,00	$ 1.000,00	12	$ 12.000,00

- Campeonatos

INGRESOS		
No Equipos	Costo	Ingreso Bruto
32	$ 250,00	$ 8.000,00

GASTOS	
Rubro	Valor
Arbitraje (64partidos x $10)	$ 640,00
Vocales	$ 250,00
Publicidad	$ 1.000,00
Seguridad extra	$ 250,00
Logistica (Balones, Chalecos)	$ 350,00
Varios	$ 210,00
TOTAL	**$ 2.700,00**

UTILIDAD POR CAMPEONATO	
	Valor
Ingresos	$ 8.000,00
Gastos	$ 2.700,00
Total Neto	**$ 5.300,00**
# Campeonatos al Año	**3**
Total Ingreso Anual	**$ 15.900,00**

- Vallas Publicitarias

VALLAS PUBLICITARIAS				
CANTIDAD	DETALLE	COSTO	MESES	TOTAL
10	Vallas de 6 mts x 2 mts	$ 75	12	$ 9.000
20	Vallas de 3 mts x 1,5 mts	$ 50	12	$ 12.000
TOTAL ANUAL				$ 21.000

- Bar

BAR			
Rubro	Valor Mensual	Meses	Total Anual
Arriendo Bar	$ 400,00	12	$ 4.800,00

Determinación de los Costos y Gastos:

- ## Costos y Gastos Variables

COSTO DE VENTA	1	2	3	4	5
Servicios Básicos	$ 6.624,00	$ 7.728,00	$ 9.384,00	$ 11.040,00	$ 11.040,00
Mantenimiento	$ 1.883,88	$ 1.883,88	$ 1.883,88	$ 1.883,88	$ 1.883,88
Total Costo de Venta	**$ 8.507,88**	**$ 9.611,88**	**$ 11.267,88**	**$ 12.923,88**	**$ 12.923,88**

- ## Costos y Gastos Fijos

GASTOS GENERALES	1	2	3	4	5
Sueldos Y Salarios	$ 19.514,10	$ 20.099,52	$ 20.702,51	$ 21.323,58	$ 21.963,29
Servicio de Guardianía	$ 10.200,00	$ 10.200,00	$ 10.200,00	$ 10.200,00	$ 10.200,00
Gasto por Intereses	$ 10.240,00	$ 8.653,53	$ 6.864,00	$ 4.845,40	$ 2.568,43
Gasto por Arriendo	$ 36.676,80	$ 36.676,80	$ 36.676,80	$ 36.676,80	$ 36.676,80
Gasto por Publicidad	$ 30.000,00	$ 27.000,00	$ 24.000,00	$ 21.000,00	$ 18.000,00
Gastos Generales	$ 4.560,00	$ 4.560,00	$ 4.560,00	$ 4.560,00	$ 4.560,00
Comisión por venta de vallas	$ 2.100,00	$ 2.100,00	$ 2.100,00	$ 2.100,00	$ 2.100,00
Depreciación	$ 22.725,98	$ 22.725,98	$ 22.725,98	$ 22.525,98	$ 22.525,98
Gasto por Comision Bancaria	$ 1.200,00				
Gasto por Gestión de Préstamo	$ 1.200,00				
Amortización	$ 2.137,18	$ 2.137,18	$ 2.137,18	$ 2.137,18	$ 2.137,18
Total Gastos Generales	**$ 140.554,06**	**$ 134.153,02**	**$ 129.966,47**	**$ 125.368,95**	**$ 120.731,68**

Estado de Resultados

ESTADO DE RESULTADOS					
AÑOS	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
INGRESOS					
Por alquiler de Cancha	$ 105.174,14	$ 122.703,17	$ 148.996,70	$ 175.290,24	$ 175.290,24
Escuela de Fútbol	$ 12.000,00	$ 12.000,00	$ 12.000,00	$ 12.000,00	$ 12.000,00
Campeonatos	$ 15.900,00	$ 15.900,00	$ 15.900,00	$ 15.900,00	$ 15.900,00
Vallas Publicitarias	$ 21.000,00	$ 21.000,00	$ 21.000,00	$ 21.000,00	$ 21.000,00
Bar	$ 4.800,00	$ 4.800,00	$ 4.800,00	$ 4.800,00	$ 4.800,00
Subtotal Ingresos	**$ 158.874,14**	**$ 176.403,17**	**$ 202.696,70**	**$ 228.990,24**	**$ 228.990,24**
Descuentos y Promociones	$ 6.731,15	$ 7.853,00	$ 9.535,79	$ 11.218,58	$ 11.218,58
Total Ingresos	**$ 152.143,00**	**$ 168.550,17**	**$ 193.160,91**	**$ 217.771,66**	**$ 217.771,66**
COSTO DE VENTA					
Servicios Básicos	$ 6.624,00	$ 7.728,00	$ 9.384,00	$ 11.040,00	$ 11.040,00
Mantenimiento	$ 1.883,88	$ 1.883,88	$ 1.883,88	$ 1.883,88	$ 1.883,88
Total Costo de Venta	**$ 8.507,88**	**$ 9.611,88**	**$ 11.267,88**	**$ 12.923,88**	**$ 12.923,88**
UTILIDAD BRUTA	**$ 143.635,12**	**$ 158.938,29**	**$ 181.893,04**	**$ 204.847,79**	**$ 204.847,79**
GASTOS GENERALES					
Sueldos Y Salarios	$ 19.514,10	$ 20.099,52	$ 20.702,51	$ 21.323,58	$ 21.963,29
Servicio de Guardianía	$ 10.200,00	$ 10.200,00	$ 10.200,00	$ 10.200,00	$ 10.200,00
Gasto por Intereses	$ 10.240,00	$ 8.653,53	$ 6.864,00	$ 4.845,40	$ 2.568,43
Gasto por Arriendo	$ 36.676,80	$ 36.676,80	$ 36.676,80	$ 36.676,80	$ 36.676,80
Gasto por Publicidad	$ 30.000,00	$ 27.000,00	$ 24.000,00	$ 21.000,00	$ 18.000,00
Gastos Generales	$ 4.560,00	$ 4.560,00	$ 4.560,00	$ 4.560,00	$ 4.560,00
Comisión por venta de vallas	$ 2.100,00	$ 2.100,00	$ 2.100,00	$ 2.100,00	$ 2.100,00
Depreciación	$ 22.725,98	$ 22.725,98	$ 22.725,98	$ 22.525,98	$ 22.525,98
Gasto por Comision Bancaria	$ 1.200,00				
Gasto por Gestión de Préstamo	$ 1.200,00				
Amortización	$ 2.137,18	$ 2.137,18	$ 2.137,18	$ 2.137,18	$ 2.137,18
Total Gastos Generales	**$ 140.554,06**	**$ 134.153,02**	**$ 129.966,47**	**$ 125.368,95**	**$ 120.731,68**
Utilidad Antes de Participacion	**$ 3.081,06**	**$ 24.785,27**	**$ 51.926,57**	**$ 79.478,83**	**$ 84.116,10**
15% Participacion de Trabajadores	$ 462,16	$ 3.717,79	$ 7.788,98	$ 11.921,83	$ 12.617,42
Utilidad antes de Impuestos	**$ 2.618,90**	**$ 21.067,48**	**$ 44.137,58**	**$ 67.557,01**	**$ 71.498,69**
25% Impuesto a la Renta	$ 654,72	$ 5.266,87	$ 11.034,40	$ 16.889,25	$ 17.874,67
Utilidad Neta del Ejercicio	**$ 1.964,17**	**$ 15.800,61**	**$ 33.103,19**	**$ 50.667,76**	**$ 53.624,02**
RESERVA LEGAL 10%	196,42	1.580,06	3.310,32	5.066,78	5.362,40
RESERVA FACULTATIVA 5%	98,21	790,03	1.655,16	2.533,39	2.681,20
UTILIDAD A DISTRIBUIR	1.669,55	13.430,52	28.137,71	43.067,59	45.580,41

Tasa de Descuento (CCPP)

$Rf = 4.59\%$

$B = 0.55$

$(Rm - Rf) = 8.4\%$

$Rp = 7.12\ \%$

$$Re = Rf + B\ (Rm - Rf) + Rp$$

$$Re = 0.0459 + 0.55\ (0.084) + 0.0712$$

$$Re = 16.33\ \%$$

$Rd = 12.8\%$

$T = 25\%$

$L = 47.71\%$

$Re = 16.33\%$

$$CCPP = Rd\ (1 - T\ )\ L\ +\ Re\ (\ 1 - L\ )$$

$$CCPP = 0.128\ (1 - 0.25)\ (0.4771) + 0.1633\ (1 - 0.4764)$$

$$CCPP = 13.12\ \%$$

Flujo de Caja

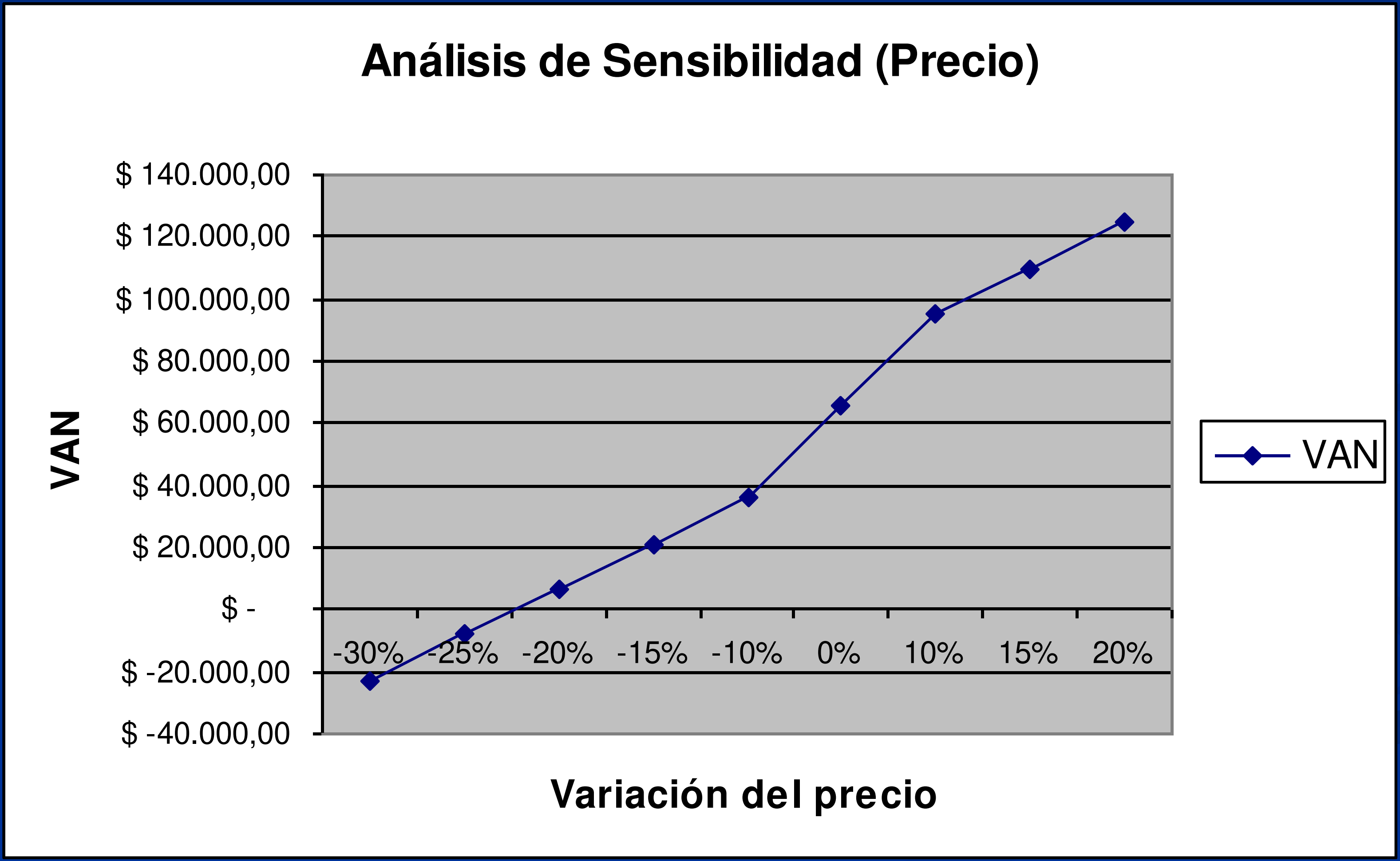
FLUJO DE CAJA						
AÑOS	0	1	2	3	4	5
INGRESOS						
Por alquiler de Cancha		$ 105.174,14	$ 122.703,17	$ 148.996,70	$ 175.290,24	$ 175.290,24
Escuela de Fútbol		$ 12.000,00	$ 12.000,00	$ 12.000,00	$ 12.000,00	$ 12.000,00
Campeonatos		$ 15.900,00	$ 15.900,00	$ 15.900,00	$ 15.900,00	$ 15.900,00
Vallas Publicitarias		$ 21.000,00	$ 21.000,00	$ 21.000,00	$ 21.000,00	$ 21.000,00
Bar		$ 4.800,00	$ 4.800,00	$ 4.800,00	$ 4.800,00	$ 4.800,00
Subtotal Ingresos		$ 158.874,14	$ 176.403,17	$ 202.696,70	$ 228.990,24	$ 228.990,24
Descuentos y Promociones		$ 6.731,15	$ 7.853,00	$ 9.535,79	$ 11.218,58	$ 11.218,58
Total Ingresos		$ 152.143,00	$ 168.550,17	$ 193.160,91	$ 217.771,66	$ 217.771,66
COSTO DE VENTA						
Servicios Básicos		$ 6.624,00	$ 7.728,00	$ 9.384,00	$ 11.040,00	$ 11.040,00
Mantenimiento		$ 1.883,88	$ 1.883,88	$ 1.883,88	$ 1.883,88	$ 1.883,88
Total Costo de Venta		$ 8.507,88	$ 9.611,88	$ 11.267,88	$ 12.923,88	$ 12.923,88
UTILIDAD OPERATIVA		$ 143.635,12	$ 158.938,29	$ 181.893,04	$ 204.847,79	$ 204.847,79
GASTOS GENERALES						
Sueldos Y Salario		$ 19.514,10	$ 20.099,52	$ 20.702,51	$ 21.323,58	$ 21.963,29
Servicio de Guardianía		$ 10.200,00	$ 10.200,00	$ 10.200,00	$ 10.200,00	$ 10.200,00
Gasto por Intereses		$ 10.240,00	$ 8.653,53	$ 6.864,00	$ 4.845,40	$ 2.568,43
Gasto por Arriendo		$ 36.676,80	$ 36.676,80	$ 36.676,80	$ 36.676,80	$ 36.676,80
Gasto por Publicidad		$ 30.000,00	$ 27.000,00	$ 24.000,00	$ 21.000,00	$ 18.000,00
Gastos Generales		$ 4.560,00	$ 4.560,00	$ 4.560,00	$ 4.560,00	$ 4.560,00
Comisión por venta de vallas		$ 2.100,00	$ 2.100,00	$ 2.100,00	$ 2.100,00	$ 2.100,00
Depreciación		$ 22.725,98	$ 22.725,98	$ 22.725,98	$ 22.525,98	$ 22.525,98
Gasto por Comision Bancaria		$ 1.200,00				
Gasto por Gestión de Préstamo		$ 1.200,00				
Amortizacion		$ 2.137,18	$ 2.137,18	$ 2.137,18	$ 2.137,18	$ 2.137,18
Total Gastos Generales		$ 140.554,06	$ 134.153,02	$ 129.966,47	$ 125.368,95	$ 120.731,68
Utilidad Antes de Participacion		$ 3.081,06	$ 24.785,27	$ 51.926,57	$ 79.478,83	$ 84.116,10
15% Participacion de Trabajadores		$ 462,16	$ 3.717,79	$ 7.788,98	$ 11.921,83	$ 12.617,42
Utilidad antes de Impuestos		$ 2.618,90	$ 21.067,48	$ 44.137,58	$ 67.557,01	$ 71.498,69
25% Impuesto a la Renta		$ 654,72	$ 5.266,87	$ 11.034,40	$ 16.889,25	$ 17.874,67
Utilidad Neta del Ejercicio		$ 1.964,17	$ 15.800,61	$ 33.103,19	$ 50.667,76	$ 53.624,02
Depreciación		$ 22.725,98	$ 22.725,98	$ 22.725,98	$ 22.725,98	$ 22.725,98
Amortización		$ 2.137,18	$ 2.137,18	$ 2.137,18	$ 2.137,18	$ 2.137,18
Inversión Inicial	$ -158.409,92					
Capital de Trabajo	$ -9.265,91					
Préstamo	$ 80.000,00					
Amortizacion de la Deuda		$ 12.394,27	$ 13.980,74	$ 15.770,27	$ 17.788,87	$ 20.065,84
Valor de Desecho						$ 43.760,00
Flujo de Caja	$ -87.675,83	$ 14.433,06	$ 26.683,03	$ 42.196,07	$ 57.742,05	$ 102.181,33

Análisis de Rentabilidad

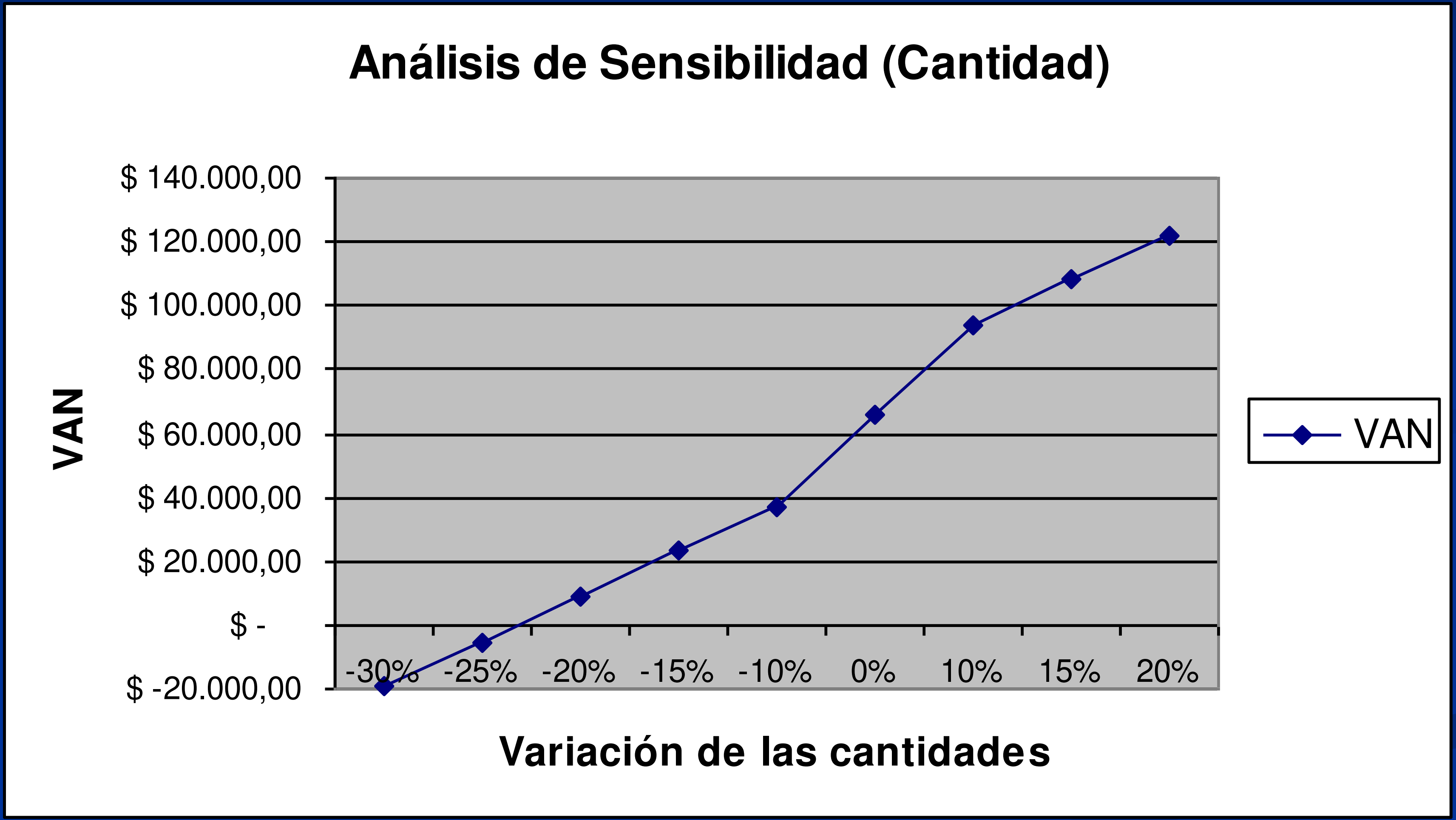
VAN	$ 65.522,06
CCPP	13,12%
TIR	33%

Análisis de Sensibilidad

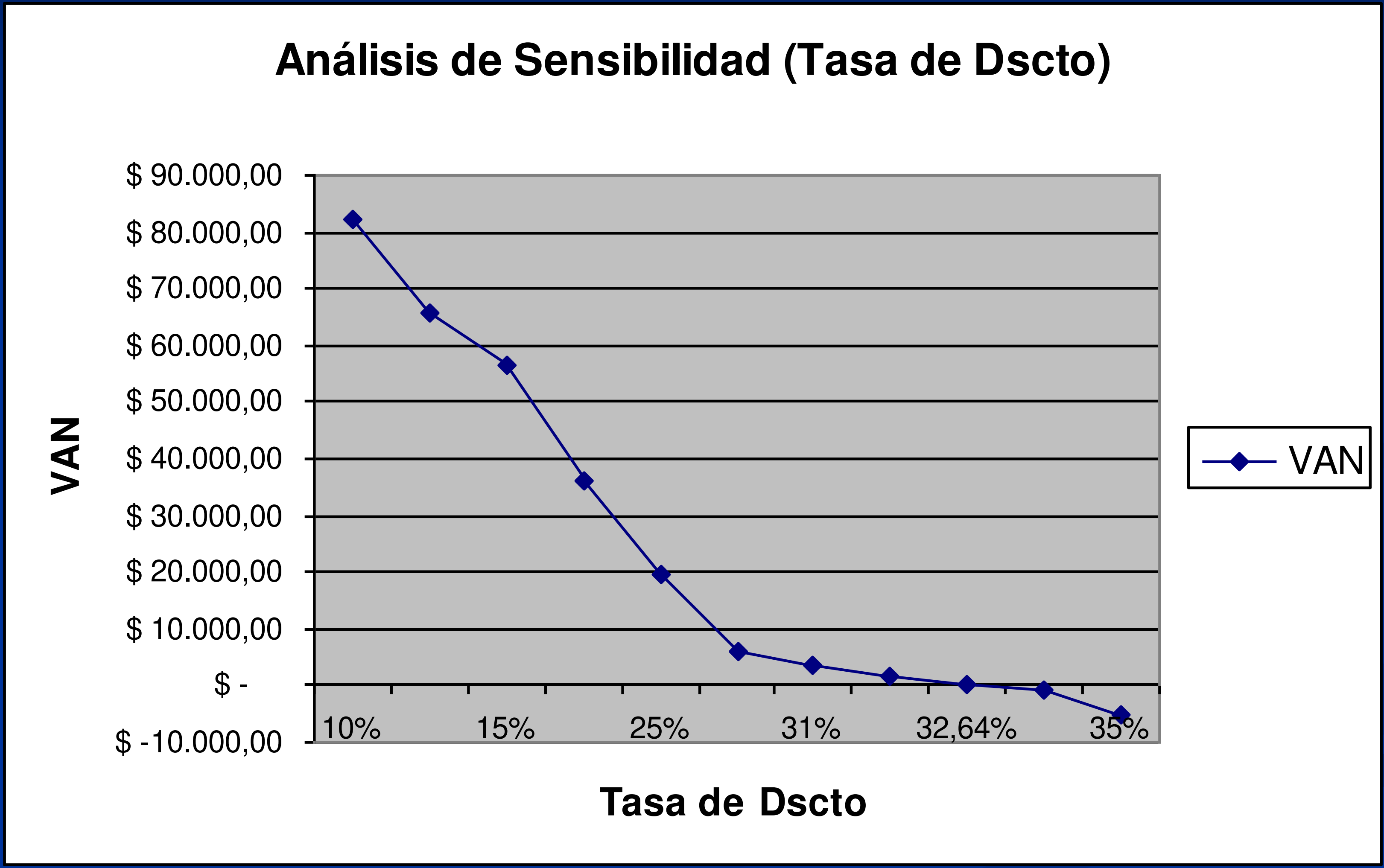
Sensibilidad al Precio



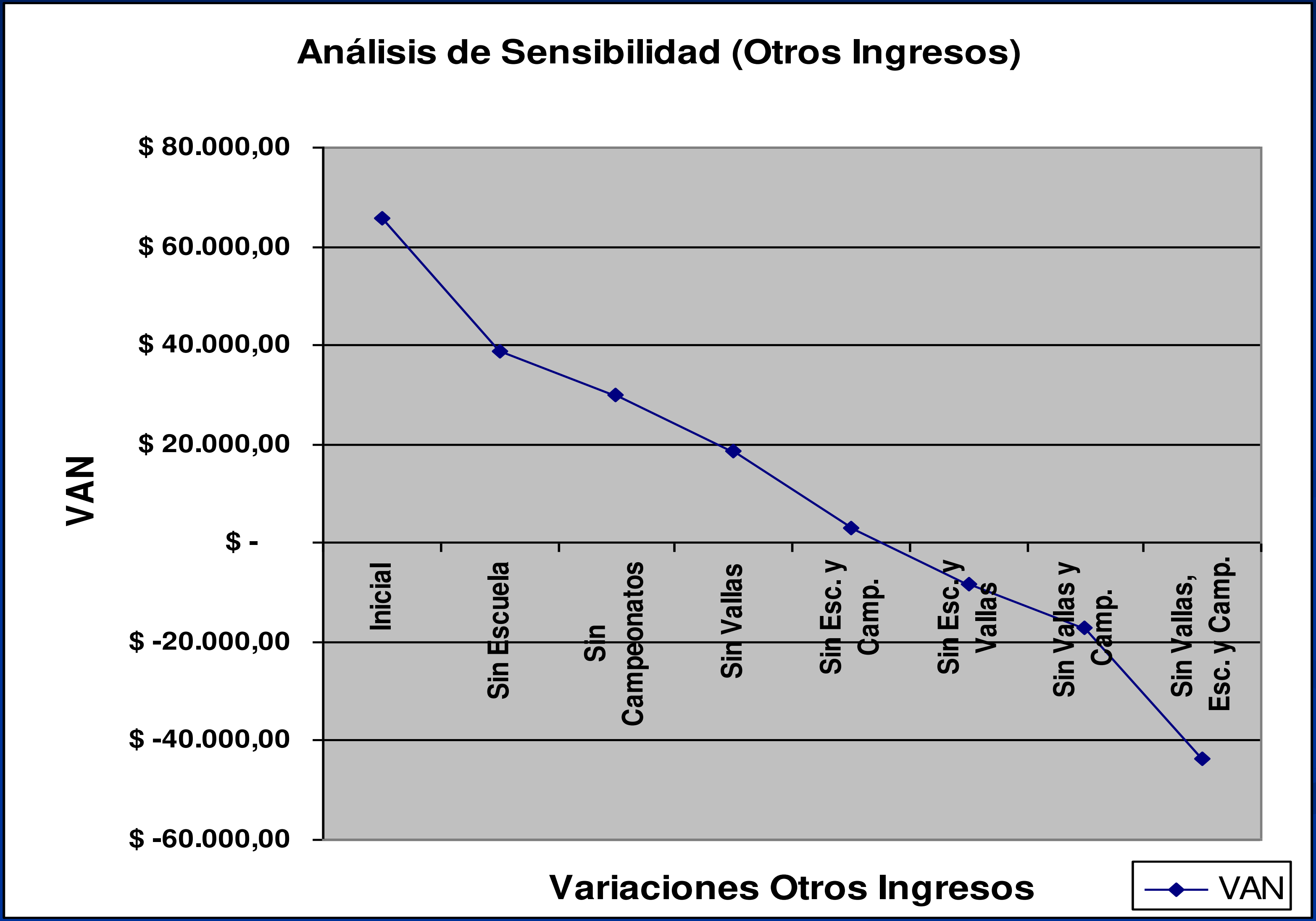
Sensibilidad a las Cantidades



Sensibilidad a la Tasa de Descuento



Sensibilidad Otros Ingresos



CONCLUSIONES

- La práctica de deportes en general constituye un gran aporte a la sociedad.
- La utilización de césped sintético como superficie deportiva ha revolucionado esta industria.
- El 67.3% de los encuestados ha tenido algún tipo de experiencia jugando sobre césped sintético.
- Existe un gran nivel de aceptación hacia el proyecto (90.8%).
- Alto nivel de demanda.
- Proyecto rentable considerando los resultados financieros

RECOMENDACIONES

- Poner mucho énfasis en las otras fuentes de ingresos como son los campeonatos, la escuela para niños y la venta de espacios publicitarios.
- Incursionar en otro tipo de actividades que podrían ser desarrolladas en las horas en las que el complejo no está siendo utilizado.
- Gestionar alianzas estratégicas con auspiciantes para la realización de los campeonatos.
- Plantearse como objetivo la renovación del contrato de alquiler o la compra de los terrenos, para obtener más réditos de la inversión realizada.
- Se puede recomendar a los inversionistas la implementación del proyecto debido a los resultados favorables que se obtuvieron.

¡MUCHAS GRACIAS!

Ubicación

SANTA ISABEL
SOCCER LAND
MI COMISARIATO
AV. DE LAS AMERICAS
AEROPUERTO
AV. AGUSTIN FREIRE
Monumento Jaime Roldós
AV. ISIDRO AYORA
GASOLINERA MOBIL
AV. AGUSTIN FREIRE

Inversión Inicial

OBRA FÍSICA	
RUBRO	VALOR
Reconformación del Terreno	$ 1.607,20
Relleno y Compactado	$ 6.888,00
Carpeta Asfáltica	$ 16.773,12
Canal Recolector A.A.L.L	$ 3.046,40
Cerramiento Malla Metálica	$ 6.115,20
Instalaciones Electricas	$ 10.080,00
Construcción Edificio	$ 22.680,00
Arcos y Graderios	$ 1.680,00
TOTAL	**$ 68.869,92**

CAPITAL DE TRABAJO	
Rubro	**Anual**
Sueldos	$ 1.626,18
Guardianía	$ 850,00
Intereses	$ 853,33
Arriendo	$ 3.056,40
Publicidad	$ 2.500,00
Gastos Generales	$ 380,00
Total	**$ 9.265,91**

CÉSPED SINTÉTICO		
PROVEEDOR:	ALFI S.A.	
PRODUCTO:	Stadium D-576	
CANTIDAD	PRECIO/MT2	TOTAL A PAGAR
2080 mts2	$ 39,40	**$ 81.952,00**

EQUIPOS			
DESCRIPCION	**CANTIDAD**	**C / UNITARIO**	**C / TOTAL**
OFICINA			
Equipo de Computacion	1	$ 600,00	$ 600,00
Acondicionador de Aire	1	$ 280,00	$ 280,00
Total Oficina			**$ 880,00**
BAR			
Maquina Registradora	1	$ 250,00	$ 250,00
Televisor 29"	1	$ 2.200,00	$ 2.200,00
Dvd	1	$ 120,00	$ 120,00
Vitrina Frigorífica	1	$ 420,00	$ 420,00
Cafetera	1	$ 25,00	$ 25,00
Microndas	1	$ 135,00	$ 135,00
Extintore	2	$ 25,00	$ 50,00
Total Bar			**$ 3.200,00**
BAÑOS			
Seacdores de Manos	2	$ 49,00	$ 98,00
Total Baños			**$ 98,00**
CANCHAS			
Cuadrón	1	$ 450,00	$ 450,00
Cepillo	1	$ 200,00	$ 200,00
Total Canchas			**$ 650,00**
TOTAL EQUIPOS			**$ 4.828,00**

MOBILIARIO			
DESCRIPCION	**CANTIDAD**	**C / UNITARIO**	**C / TOTAL**
OFICINA			
Escritorio	1	$ 150,00	$ 150,00
Sillon	1	$ 50,00	$ 50,00
Sillas	3	$ 15,00	$ 45,00
Archivador	1	$ 60,00	$ 60,00
Total Oficina			**$ 305,00**
BAR			
Mesas	3	$ 25,00	$ 75,00
Sillas	12	$ 5,00	$ 60,00
Taburetes	5	$ 20,00	$ 100,00
Futbolin	1	$ 200,00	$ 200,00
Mesa de Billar	1	$ 600,00	$ 600,00
Total Bar			**$ 1.035,00**
TOTAL MOBILIARIO			**$ 1.340,00**

COSTOS DE INSTALACIÓN	
RUBRO	**VALOR**
Imp. Prediales	$ 18,00
Aprobación Planos Estucturales	$ 55,00
Aprobación Planos Electricos	$ 25,00
Aprobación Planos Arqutectónicos	$ 45,00
Cuerpo de Bomberos	$ 30,00
Patente Municipal	$ 15,00
Ministerio de Salud	$ 23,00
Permiso de Funcinamiento	$ 55,00
Medidor Empresa Electrica	$ 69,00
Línea Telefónica	$ 135,00
Medidor Agua Potable	$ 50,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	**$ 520,00**

Proyección de la Demanda

<table>
<tr><th colspan="8">CAPACIDAD PRODUCTIVA</th></tr>
<tr><th>Hora \ Día</th><th>Lunes</th><th>Martes</th><th>Miércoles</th><th>Jueves</th><th>Viernes</th><th>Sábado</th><th>Domingo</th></tr>
<tr><td>06h00 - 07h00</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>07h00 - 08h00</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>08h00 - 09h00</td><td rowspan="4" colspan="5">ESCUELA DE FÚTBOL (Enero a Marzo)</td><td colspan="2">CAMPEONATOS</td></tr>
<tr><td>09h00 - 10h00</td><td rowspan="4" colspan="2">ALQUILER DE CANCHAS</td></tr>
<tr><td>10h00 - 11h00</td></tr>
<tr><td>11h00 - 12h00</td></tr>
<tr><td>12h00 - 13h00</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>13h00 - 14h00</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="2" colspan="2">CAMPEONATOS</td></tr>
<tr><td>14h00 - 15h00</td><td rowspan="4" colspan="5">ESCUELA DE FÚTBOL (Abril a Diciembre)</td></tr>
<tr><td>15h00 - 16h00</td><td rowspan="3" colspan="2">ALQUILER DE CANCHAS</td></tr>
<tr><td>16h00 - 17h00</td></tr>
<tr><td>17h00 - 18h00</td></tr>
<tr><td>18h00 - 19h00</td><td rowspan="6" colspan="5">ALQUILER DE CANCHAS</td><td rowspan="2" colspan="2">CAMPEONATOS</td></tr>
<tr><td>19h00 - 20h00</td></tr>
<tr><td>20h00 - 21h00</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>21h00 - 22h00</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>22h00 - 23h00</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>23h00 - 24h00</td><td></td><td></td></tr>
</table>

ASISTENCIAS DIARIAS (HORAS)							
Lugar \ Día	Lunes	Martes	Miercoles	Jueves	Viernes	Sábado	Domingo
La Canchita	5	7	6	7	6	9	8
Futbol Time*	4	7	5	7	5	8	7
					6		**8**

*promedio del total de horas por día para 3 canchas

PROYECCIÓN DE LA DEMANDA (CONSERVADOR)					
Años	**Capacidad Productiva**	**Capacidad Lunes a Viernes**	**Capacidad Fines de Semana**	**Asistencia diaria de Lunes a Viernes**	**Asistencia diaria Sabados y Domingos**
1	60%	12	16	7	10
2	70%	12	16	8	11
3	85%	12	16	10	14
4	100%	12	16	12	16
5	100%	12	16	12	16

DEMANDA ANUAL			
Año	**Total Horas Anuales**	**Horas Anuales en la noche**	**Horas Anuales en el día**
1	2822	1901	922
2	3293	2218	1075
3	3998	2693	1306
4	4704	3168	1536
5	4704	3168	1536

Proyección de la Demanda

Año 1							
Dia	# Horas	Dias al Mes	Horas al Mes	%			
Lunes	7	4	29	12,2%	67,3%	1901	Horas durante la Noche
Martes	7	4	29	12,2%			
Miércoles	7	5	36	15,3%			
Jueves	7	5	36	15,3%			
Viernes	7	4	29	12,2%			
Sábado	10	4	38	16,3%	32,7%	922	Horas durante la
Domingo	10	4	38	16,3%			
Total		30	235	100,0%		2822	
Meses			12				
Total Horas al Año			2822				

Año 2							
Dia	# Horas	Dias al Mes	Horas al Mes	%			
Lunes	8	4	34	12,2%	67,3%	2218	Horas durante la Noche
Martes	8	4	34	12,2%			
Miércoles	8	5	42	15,3%			
Jueves	8	5	42	15,3%			
Viernes	8	4	34	12,2%			
Sábado	11	4	45	16,3%	32,7%	1075	Horas durante la
Domingo	11	4	45	16,3%			
Total		30	274	100,0%		3293	
Meses			12				
Total Horas al Año			3293				

Año 3							
Dia	# Horas	Dias al Mes	Horas al Mes	%			
Lunes	10	4	41	12,2%	67,3%	2693	Horas durante la Noche
Martes	10	4	41	12,2%			
Miércoles	10	5	51	15,3%			
Jueves	10	5	51	15,3%			
Viernes	10	4	41	12,2%			
Sábado	14	4	54	16,3%	32,7%	1306	Horas durante la
Domingo	14	4	54	16,3%			
Total		30	333	100,0%		3998	
Meses			12				
Total Horas al Año			3998				

Año 4 y 5							
Dia	# Horas	Dias al Mes	Horas al Mes	%			
Lunes	12	4	48	12,2%	67,3%	3168	Horas durante la Noche
Martes	12	4	48	12,2%			
Miércoles	12	5	60	15,3%			
Jueves	12	5	60	15,3%			
Viernes	12	4	48	12,2%			
Sábado	16	4	64	16,3%	32,7%	1536	Horas durante la
Domingo	16	4	64	16,3%			
Total		30	392	100,0%		4704	
Meses			12				
Total Horas al Año			4704				