



**UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE INGENIERIA INDUSTRIAL
DEPARTAMENTO ACADÉMICO DE TITULACIÓN**

**TRABAJO DE TITULACIÓN
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TITULO DE
INGENIERO INDUSTRIAL**

**ÁREA
PROYECTO NUEVO**

**TEMA
“ESTUDIO TÉCNICO - ECONÓMICO PARA LA
CREACIÓN DE UNA EMPRESA DE AVALÚOS DE
BIENES MUEBLES E INMUEBLES”**

**AUTOR
CARPIO BRAVO JHONNY JAVIER**

**DIRECTOR DEL TRABAJO
ING. IND.CALDERON PRIETO ABDON, M.Sc.**

**2017
GUAYAQUIL – ECUADOR**

DECLARACIÓN DE AUTORÍA

“La responsabilidad del contenido de este trabajo de titulación, me corresponde exclusivamente; y el Patrimonio intelectual del mismo a la Facultad de Ingeniería Industrial de la Universidad de Guayaquil”

Carpio Bravo Jhonny Javier
C.C. 0919695783

CERTIFICADO DE TUTOR

Yo, Abdón Calderón Prieto, Director de Tesis Certifico que el Sr. Carpio Bravo Jhonny Javier, realizó la investigación: **“ESTUDIO TÉCNICO - ECONÓMICO PARA LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA DE AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES**, bajo mi dirección, habiendo cumplido con la disposición reglamentaria establecida para el efecto.

ING. IND. CALDERON PRIETO ABDON, M.Sc.
DIRECTOR DE TRABAJO

AGRADECIMIENTO

A Dios por darme sabiduría y perseverancia para llegar hasta donde he llegado y así culminar una meta más en mi vida profesional. A mis padres: Miguel Carpio y Mercedes Bravo, que son pilares fundamentales en mi vida, todo mi amor, respeto y agradecimiento para ellos. A mis hermanos: Jonathan, Cinthia, por su apoyo incondicional. A mi amada esposa, María Fernanda Villagómez, por compartir su vida conmigo, por ser siempre mi guía, y por ese apoyo incondicional en todo momento. A mis adorados hijos Amy, Sebastián, Samantha, motor principal de mi razón de ser, personas por la cual trato de ser mejor cada día y dejar en ellos un legado de responsabilidad y honestidad.

DEDICATORIA

Quiero dedicarle este trabajo a Dios que me ha dado la vida y fortaleza para culminar un objetivo más.

A mis padres Miguel y Mercedes por su comprensión y ayuda en momentos difíciles en mi vida los cuales me han enseñado a enfrentar las adversidades sin perder nunca la fortaleza, confianza y las ganas de luchar contra todo para de esta manera nunca desfallecer en el intento. Además, ellos han formado una persona de bien con principios, valores, y perseverancia, y todo ello con una gran dosis de amor.

Para mi esposa y compañera María Fernanda, pilar fundamental en mi vida tanto en lo profesional como en lo sentimental, con su sabiduría, confianza y dedicación ha sabido orientarme y guiarme por el sendero de la felicidad y la responsabilidad.

A mis hijos Amy, Sebastián, Samantha por ser lo mejor que me ha pasado en mi vida entera, por ser parte de mí, por ser mi fuente de inspiración para alcanzar mis objetivos.

“La dicha de la vida consiste en tener siempre algo que hacer, alguien a quien amar y alguna cosa que esperar”.

Thomas Chalme

INDICE GENERAL

N°	Descripción	Pág.
	PRÓLOGO	1
	INTRODUCCIÓN	2

CAPÍTULO I MARCO TEÓRICO

N°	Descripción	Pág.
1.1	Marco teórico	7
1.2	Marco conceptual	9
1.3	Marco legal	11
1.3.1	Base legal	11
1.3.2	Pasos para la constitución de la empresa	11
1.3.3	Calificación y registro de los peritos	12
1.3.3.1	Superintendencia de bancos y seguros	12
1.3.3.2	Superintendencia de compañías	13
1.3.4	Leyes y reglamentos vigentes	13
1.3.4.1	Superintendencia de bancos y seguros	14
1.3.4.2	Superintendencia de compañías	15
1.4	Estudio de mercado	15
1.4.1	Métodos de pronósticos	16
1.4.2	Estudio técnico	17
1.4.3	Estudio económico	17
1.4.3.1	Evaluación financiera	18
1.5	Fundamentos históricos	19
1.6	Fundamentos ambientales	20

CAPÍTULO II

METODOLOGÍA

N°	Descripción	Pág.
2.1	Investigación de mercado	20
2.1.1	Características del mercado	21
2.1.2	Tipos de investigación de mercado	21
2.1.3	Análisis de la demanda	23
2.1.4	Demanda actual	23
2.1.5	Población	23
2.1.6	Tamaño de la muestra	24
2.1.7	Tipo de muestreo	25
2.1.8	Diseño de la encuesta	25
2.1.9	Procedimiento de la investigación	25
2.1.10	Procesamiento de la información	26
2.2	Análisis de resultados – encuestas	26
2.3	Estudio técnico	30
2.3.1	Determinación del tamaño del proyecto	30
2.3.1.1	Cálculo tamaño del proyecto	31
2.3.2	Localización	32
2.3.2.1	Evaluación de alternativas de localización	32
2.3.3	Macro localización	33
2.3.4	Micro localización del proyecto	33
2.3.5	Distribución de espacio	34
2.4	Ingeniería del proyecto	35
2.4.1	Descripción del Servicio	35
2.4.1.1	Diagrama de Proceso del servicio.	36
2.4.2	Estudio Administrativa y Organizacional	37
2.4.3	Estructura Organizacional	38
2.4.3.1	Misión	39
2.4.3.2	Visión	39
2.4.3.3	Organigrama	39

N°	Descripción	Pág.
2.5	Estudio Económico	40
2.5.1	Evaluación financiera del proyecto	40
2.5.2	Técnicas de evaluación utilizadas	41
2.5.2.1	Valor Actual Neto – VAN	41
2.5.2.2	Tasa Interna de Retorno – TIR	42
2.5.2.3	Punto de Equilibrio	43

CAPÍTULO III

ANÁLISIS ECONÓMICO Y FINANCIERO

N°	Descripción	Pág.
3.1	Análisis económico y financiero	44
3.1.1	Inversiones	46
3.1.1.1	Inversión Fija	46
3.1.1.2	Inversión Tangible	47
3.1.1.3	Inversión Intangible	48
3.1.1.4	Capital de operaciones	49
3.1.1.5	Inversión Total	52
3.1.2	Financiamiento	53
3.1.3	Análisis de costos	55
3.1.4	Estado de Resultados	58
3.1.5	Cronograma de inversiones	62
3.2	Evaluación económica	64
3.2.1	Punto de Equilibrio	64
3.2.2	Evaluación financiera	66
3.3	Conclusiones y Recomendaciones	69
3.3.1	Conclusiones	69
3.3.2	Recomendaciones	70
	ANEXOS	73
	BIBLIOGRAFÍA	74

ÍNDICE DE CUADROS

N°	Descripción	Pág.
1	Cálculo del tamaño de proyecto	31
2	Cálculo de la cobertura de servicios	31
3	Evaluación de alternativas de localización	33
4	Valor Actual Neto	41

ÍNDICE DE GRÁFICOS

N°	Descripción	Pág.
1	Avalúos realizados anualmente	26
2	Aplicación de un avalúo	27
3	Factores del servicio de un avalúo	28
4	Tipos de medios	28
5	Sector para una empresa de avalúo	29
6	Empresa evaluadoras en Ecuador	29
7	Tipos de avalúos	30

ÍNDICE DE IMÁGENES

Nº	Descripción	Pág.
1	Distribución de planta	34
2	Distribución de planta 3D	35

ÍNDICE DE DIAGRAMA

N°	Descripción	Pág.
1	Diagrama de proceso	37
2	Niveles de jerarquía de la empresa	38
3	Organigrama de la empresa	40

ÍNDICE DE TABLAS

N°	Descripción	Pág.
1	Muebles de oficina	48
2	Equipo de oficina	48
3	Software y Hardware	48
4	Activos Intangibles	49
5	Suministros e insumos	50
6	Gastos del personal	51
7	Servicios Básicos	51
8	Mantenimiento de activos fijos	51
9	Inversión en capital de trabajo	52
10	Inversión Total	53
11	Fuente de Financiamiento	54
12	Depreciación	56
13	Amortizaciones Activos fijos intangibles	57
14	Costos Fijos	57
15	Costos Variables	58
16	Presupuesto de Ingresos	58
17	Presupuesto de Egresos	59
18	Estado de Resultados	60
19	Balance General Proyectado (Año 0)	60
20	Balance General Proyectado (1er Año)	61
21	Flujo de Efectivo	61
22	Cronograma de Inversiones	63
23	Cálculo Punto de Equilibrio	65
24	Costo de Oportunidad	66
25	Tasa Interna de Retorno (TIR)	66
26	Valor Actual Neto (VAN)	67
27	Periodo de recuperación	68

AUTOR: CARPIO BRAVO JHONNY JAVIER
TEMA: “ESTUDIO TÉCNICO - ECONÓMICO PARA LA
CREACIÓN DE UNA EMPRESA DE AVALÚOS DE
BIENES MUEBLES E INMUEBLES”
DIRECTOR: ING. IND. CALDERON PRIETOABDON,M.Sc

RESUMEN

En la presente investigación se ha analizado la factibilidad de establecer una empresa de consultoría de avalúos de bienes muebles e inmuebles en la ciudad de Guayaquil, que pueda satisfacer la demanda local, brindando un servicio óptimo a los potenciales clientes que requieran sus servicios. En la primera parte de la investigación se pueden apreciar los objetivos que condujeron a llevar a cabo dicho estudio así como su respectiva justificación, de igual forma se encuentran los conceptos básicos requeridos para facilitar el entendimiento del tema. Posteriormente en la metodología se analizarán las características del mercado mediante un estudio de la demanda actual de los servicios de consultoría. Una vez obtenida la muestra se procederá a realizar las encuestas que serán el método de recopilación de datos y se evaluaron diversos aspectos como el tamaño, servicios y un estudio económico sobre los costos y rentabilidad del proyecto.

PALABRAS CLAVES: Avalúos, Bienes muebles e inmuebles, Consumidores, Encuestas, Rentabilidad, Estudio Económico.

Carpio Bravo Jhonny Javier
CC: 0919695783

Ing. Calderón PrietoAbdón, M.Sc
DIRECTOR DEL TRABAJO

AUTHOR: CARPIO BRAVO JHONNY JAVIER
TOPIC: “TECHNICAL - ECONOMIC STUDY FOR THE
CREATION OF A COMPANY OF ASSESSMENTS OF
MOVABLE AND IMMOVABLE PROPERTY”
DIRECTOR: IND. ENG. CALDERON PRIETO ABDON, M.Sc.

ABSTRACT

The current investigation has analyzed the feasibility of establishing a consulting firm of valuations movable and immovable property in Guayaquil city, which can satisfy local demand, providing optimum service to potential customers who require their services. In the first part of the research, you can appreciate the goals that led to conduct this study and their respective justification, also there are the basic concepts required to facilitate the understanding of the topic. Then in the methodology, market characteristics were analyzed through a study of the current demand for consulting services. After obtaining the sample it was proceeded to conduct surveys that would be the method of data collection and various aspects such as size, services and an economic study on the costs and profitability of the project they were evaluated.

KEY WORDS Assessments, Movable and immovable property,
Consumers, Surveys, Profitability, Economic Study.

Carpio Bravo Jhonny Javier
I.D . 0919695783

Ind. Eng. Calderon Prieto Abdon, M.Sc
Work Director

PRÓLOGO

En el presente estudio titulado “Estudio Técnico - Económico Para La Creación De Una Empresa De Avalúos De Bienes Muebles E Inmuebles” se ha realizado una investigación sobre la situación actual del país en cuanto a las empresas de consultoría para avalúos de bienes muebles e inmuebles. Se ha considerado que no existen suficientes compañías que cumplan con todos los requerimientos necesarios para ofrecer un servicio de calidad y que la demanda por parte de empresas que necesitan hacer avalúos de sus bienes se encuentra en aumento, lo que implica una oportunidad para establecer una empresa en este escenario que cumpla con las expectativas de los potenciales clientes y que pueda servir de ayuda para el sistema financiero, de seguros y bienes raíces del Ecuador.

Para llevar a cabo la investigación se realizó un estudio de mercado para determinar el interés de las empresas respecto a este tipo de servicio, así como el posible número de clientes y el precio que estarían dispuestos a pagar. Al inicio de la investigación se podrá encontrar información sobre los requisitos legales para establecer una empresa como los pasos para poder constituirla. Posteriormente se encuentra la investigación de mercado la cual brindará información real sobre empresas y clientes en la ciudad de Guayaquil, además se realizará una descripción sobre el servicio que se va a proporcionar por medio de esta compañía.

INTRODUCCIÓN

Tema

“Estudio técnico económico para la creación de una empresa de avalúos de bienes muebles e inmuebles”

Objeto de la investigación

En Ecuador existen muchos cambios y transformaciones que han sido producto de la globalización por parte de otros países. Debido a esto, hay muchas empresas que tienen la necesidad de adaptarse a estos cambios para mejorar su competitividad tanto en el mercado nacional como el extranjero. Para poder cumplir con este objetivo es necesario adoptar los estándares internacionales como las Normas Internacionales de Valuación de bienes Muebles e Inmuebles. (CAÑAS, 2010)

Existen muchas instituciones las cuales se han visto en la necesidad de aplicar estas normas, especialmente aquellas que cotizan en el mercado valores, ya que se consideran como estándares de calidad que presentan de forma uniforme, objetiva y veraz la situación económica de las organizaciones. (CAÑAS, 2010)

Desde este punto de vista, las normas solo se limitan a recomendar más no obligar, además son de gran importancia para hacer negociaciones en un mercado abierto de carácter homogéneo y de parámetros sólidos, que le ofrezcan seguridad a todos aquellos que se relacionan con instituciones financieras, como consecuencia que los participantes de la información tengan los elementos de juicio por medio de un sistema transparente y exacto. (NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD , 2008)

Según la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador los avalúos de los bienes de instituciones controlados por las superintendencias deben de ser realizados por profesionales calificados en ingeniería o arquitectura, que complementen sus estudios de posgrado en el campo de tasación y/o con experiencia en campos que involucren la valoración de activos. El profesional debe ser objetivo e imparcial, siempre incluyendo el suficiente soporte técnico y evitando involucrar posiciones personales.

En cuanto a los bienes que pueden ser objeto de un avalúo tenemos los Activos Tangibles e Intangibles de acuerdo a lo siguiente:

- **Activos Tangibles**

- Terrenos
- Edificios y construcciones
- Equipos y maquinarias
- Equipos de oficinas
- Mobiliario o muebles y enseres
- Equipos de computación
- Inventario de mercadería

- **Activos Intangibles**

- Marcas
- Patentes
- Diseños industriales
- Software
- Derechos de propiedad literaria
- Composiciones

Actualmente cualquier empresa o persona natural puede requerir los servicios correspondientes a un avalúo. En general el cliente define el tipo de

valoración que requiere según el propósito o necesidad que tenga, así vemos que existen avalúos con:

- Propósito Judicial
- Propósitos financieros
- Propósitos de Seguros

Justificación de la investigación

Este trabajo de investigación, será de gran utilidad para todas aquellas personas dedicadas o relacionadas con esta actividad de la valuación de bienes muebles e inmuebles (valuadores, constructores, corredores de bienes raíces, y otros.).

Este tiempo se ha considerado como el más competitivo en la historia del Ecuador, para muchos microempresarios esto equivale a un desafío para sus negocios.

Una de las principales condiciones que caracterizarán a las actividades en el sector financiero será, clientes con mayor índice de exigencias, esto significa que ha llegado a su fin clientes fáciles, que aceptan productos o servicios mediocres. Los nuevos clientes exigen una gama de exigencias al momento de contratar algunos servicios tales como:

- Profesionales capacitados
- Servicios innovadores
- Garantías en los avalúos
- Confiabilidad en los informe de avalúo

Es así que los directivos de las empresas han comenzado a contratar firmas Avaluadoras, para poder conocer el valor real de sus activos fijos y llevar un mejor control de sus activos.

Por esta razón es necesario aportar con el desarrollo del sector financiero, ofreciendo al mercado, profesionales calificados, técnicos y especializado, que cumplan con todas las exigencias de las organizaciones, es decir que realicen informes de avalúos que generen un verdadero valor agregado.

Para obtener un precio justo de mercado sobre un bien se requiere la realización de un informe de avalúo, el mismo que será realizado por un perito calificado en la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador y en la Superintendencia de Compañías, dicho documento servirá como base para la toma de decisiones con respecto a un bien.

Clasificación industrial internacional uniforme

M7490 OTRAS ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS N.C.P.

M7490.14 Actividades de tasación para antigüedades, joyas, etcétera, distintas de la tasación de inmuebles y de la relacionada con los seguros.(Ekos Negocios, 2016)

Descripción de la situación problemática

Delimitación del problema

Uno de los principales problemas de los servicios de avalúos en la actualidad es la falta de atención directa de los requerimientos por las diferentes compañías relacionadas, ya que en la ciudad de Guayaquil existen pocas compañías dedicadas a prestar estos servicios, teniendo bajo su responsabilidad una demanda muy alta de avalúos, lo que dificulta la agilidad en la entrega de dichos informes de valoración.

Es así que la creación de una empresa de servicios de valoración de activos se convierte en un precedente de cambio e innovación en cuanto a la

elaboración de avalúos, tomando en cuenta la problemática actual de las empresas dedicadas a este giro de negocio, para mejorar el servicio no solo en calidad sino con servicios complementarios que mejoren la situación de los clientes.

El presente estudio se realizará en la ciudad de Guayaquil, tendrá un tiempo de duración aproximada de 6 meses, en el cual se tomarán datos relevantes de las diferentes cámaras y asociación de dicha ciudad.

Se aplicará el método de estudio de mercado para poder definir la posible demanda de nuestros servicios y así analizar el comportamiento de los clientes.

Formulación del problema

¿Podrá una compañía de servicios de avalúo ubicada al Norte de la Ciudad de Guayaquil, proveer y ofrecer servicios de calidad, costos y tiempo de entrega de los informes de valoración, mediante alternativas que permitan contribuir a un correcto desarrollo y funcionamientos de los diversos tipos de requerimientos?

- ¿Cómo se estimula a los posibles clientes para demandar este servicio?
- ¿Qué alternativas y estrategias se pueden tomar para mejorar el servicio de valoración?
- ¿Cómo se encuentra la economía de las diversas compañías en la ciudad de Guayaquil para demandar este servicio?

Objetivos del proyecto

Objetivo general

Desarrollar un estudio técnico - económico para la creación de una empresa de avalúos de bienes muebles e inmuebles en la ciudad de Guayaquil.

Objetivos específicos

- Establecer un estudio de mercado para determinar la oferta y la demanda de prestación de servicios en valoración de bienes muebles e inmuebles en la ciudad de Guayaquil.
- Organizar un estudio técnico, organizacional, administrativo y operacional del proyecto para poder brindar un servicio de calidad.
- Definir el estudio económico del proyecto, que permita la valorización de la inversión, su rentabilidad y el financiamiento de capital de trabajo.

CAPÍTULO I

1.1 Marco teórico

El marco teórico consiste en un conjunto de conceptos y teorías que son utilizadas para elaborar y formular un argumento. Es decir, son todas las ideas necesarias para que los argumentos sean basados correctamente. Por otro lado, la revisión de la literatura consiste en los diversos estudios, libros y textos que se utilizan para la estructura definida previamente. De esta forma, son de vital importancia tanto el marco teórico como la revisión de la literatura para que una tesis sea convincente.(Julia Scherba de Valenzuela, 2002)

Actualmente, la tecnología es un elemento clave para crear una empresa ya que nos ayuda a determinar el objeto o comportamiento final de la misma. Por esta razón la tecnología es un factor necesario para desarrollar una sociedad, lo que dará como resultado el comienzo de una organización. (Lerma, 2012)

El emprendedor es aquel que dentro de un conjunto de personas decide avanzar y desarrollarse, que tiene la capacidad de ver una oportunidad y convertirla en realidad, de tal forma que se mejore la calidad de vida y que genere un valor agregado para la sociedad. (Mateo Dueñas, 2004)

Así mismo, se indica que una persona emprendedora es aquella que puede enlazar la teoría, la práctica, nuevas ideas, experiencia en algún proyecto que pueda generar nuevas oportunidades. De igual forma se puede agrupar todas las áreas más importantes las cuales son:

Finanzas: En esta área se puede realizar una exhaustiva evaluación de la condición económica del capital, inversión, de los flujos de caja, etc.

Procesos Administrativos: Concentra la administración de tal forma que se pueda aplicar la teoría en nuevas fuentes de investigación.

Gerencia del Talento Humano: Área importante que se orienta en la administración humana ayudando en el crecimiento personal, especialmente en recursos humanos.

Gerencia del Mercadeo: Área importante en la investigación debido a que ayuda a determinar el segmento de mercado al cual vamos a satisfacer las necesidades y crear valor.

Gestión de Proyectos: Ayuda analizar de manera amplia los resultados obtenidos de todas las áreas que tienen relación con la inversión.

Economía: Examina las curvas de oferta y demanda para de esta manera observar el comportamiento del mercado tanto del productor como del consumidor dentro de la micro y macro economía.

Gerencia del Servicio: Área que se enfoca en la calidad del servicio ofrecido aplicando correctamente las ISO y el CRM para de esta manera dar el máximo beneficio al consumidor.

Contabilidad Financiera y de Costos: Analiza los activos, pasivos y patrimonio de la empresa para de esta manera obtener el costo del producto que va a maximizar la utilidad.

Gerencia de Sistemas de Información Gerencial: Se enfoca en la formación de operaciones que conllevan altas responsabilidades.

Área que desarrolla altas competencias en temas tecnológicos para de esta manera crear fuertes estructuras para el proyecto.

Al momento de crear una empresa es importante el emprendimiento ya que es un factor determinante que ayuda a analizar los ya que estudia que tan agradable será el producto o servicio que se ofrecerá ante los ojos del cliente.

1.2. Marco conceptual

Customer Relationship Management: Consiste en proveer a una empresa de todos los elementos técnicos necesarios para que pueda ofrecer sus servicios y comunicarse con los usuarios, además de centrar un modelo de negocio en el cliente. Con este tipo de estrategia se busca la fidelidad de los clientes y permite a los empleados tener la información actualizada para mejorar la relación entre los clientes y la empresa. Los clientes valoran principalmente los siguientes aspectos: responsabilidad, rapidez de respuesta, accesibilidad y la comprensión. (Definición, 2016)

Marketing Relacional: Tiene relación con la manera de interactuar con el cliente, para crear estrategias que ayuden a identificar maneras de ofrecer el mejor desempeño comercial a cada uno de ellos, para que exista una fidelidad con la empresa. (Definición, 2016)

Marketing One to One: La interactividad con los usuarios es uno de los beneficios que otorga Internet, de esta manera se facilita la comunicación con los clientes logrando adaptar la oferta de productos y servicios a una demanda más precisa. (Muñiz, 2016)

Asesoría al Cliente: Información que da el cliente interno al cliente externo referente a la empresa, los productos, los servicios y procesos que los conectan. (Definición, 2016)

Cliente Potencial: Cliente que, reuniendo las características de consumidores o usuarios de los productos ofertados por la empresa, están adquiriéndolos con los competidores. (Definición, 2016)

Competencia: Se centra en empresas que ofrecen los mismos bienes y servicios elaborados por cada uno de ellos, enfocándose en el mismo mercado objetivo, pero con diferentes estrategias de mercadeo. (Definición, 2016)

Comportamiento del consumidor: Conducta que caracteriza a los clientes y que obedece a múltiples factores de origen psicológico, socio cultural, demográfico, etc. (Definición, 2016)

Consumidor: Persona en donde concluye todo el ciclo productivo, de distribución y de consumo. (Definición, 2016)

E-Business: Manera en que la empresa gestiona su negocio dentro del uso de plataformas de Internet. (Definición, 2016)

E-Commerce: Consisten en realizar actividades comerciales entre la empresa y el cliente por medio de Internet. (Definición, 2016)

Valores Agregados: Acciones que permiten saber la perspectiva del consumidor ayudando a generar la máxima satisfacción de las necesidades que impulsaron a realizar la compra y consumo. (Definición, 2016)

ISO 9001:2000: Norma que hace énfasis al Sistema de Gestión de la Calidad que busca evaluar su capacidad para abastecer productos que cumplan con los requerimientos del cliente y los reglamentos, y con ello satisfacer al cliente. También se enfoca en los requisitos para un sistema de gestión de la calidad que pueden utilizarse internamente en la empresa. (Definición, 2016)

1.3 Marco legal

1.3.1 Base Legal

En el presente proyecto hay que analizar la base legal, así la empresa puede ser constituida legalmente, según la Ley de Compañías.

1.3.2 Pasos para la constitución de la empresa

Al momento de constituir una empresa se debe seguir varios pasos entre los cuales tenemos.

1. Tipo de empresa que se va a constituir.
2. Nombre de la empresa e inscribir en la Superintendencia de compañía.
3. Abrir la cuenta de integración de capital en la institución bancaria de su elección (el monto mínimo para Cía. Ltda es 400 dólares y para S. A. es 800 dólares).
4. En la Superintendencia de Compañías presentar papeleta de la cuenta de integración del capital y 3 copias de la escritura pública.
5. Publicar en un periódico de amplia circulación y obtener 3 ejemplares del mismo.
6. Escoger representante Legal y demás dignidades, e inscribir en el Registro Mercantil el nombramiento de ellos.
7. Presentar los documentos que le indique la Superintendencia de Compañías y esperar a la revisión de cada uno de ellos.
8. Acercarse al SRI para la obtención del RUC con toda la documentación anteriormente recibida de la Superintendencia de Compañías.
9. Obtener cada uno de los permisos necesarios para el correcto funcionamiento de la empresa. (Empleo.Gob, 2016)

1.3.3 Calificación y registro de los Peritos

Para poder ejercer las funciones de Perito Avaluador en el País toda empresa se debe ajustar a los requisitos de la Superintendencia de Bancos y Seguros además de la Superintendencia de Compañías, los cuales se detallarán en las próximas secciones.

1.3.3.1 Superintendencia de bancos y seguros

En el presente numeral se indica cuáles son los requisitos necesarios para poder ejercer las funciones de perito Avaluador según la Superintendencia de Bancos y Seguros.

Según lo detallado en el artículo 3 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, podrán ser peritos avaluadores las personas naturales o jurídicas, previamente calificadas por la Superintendencia de Bancos y Seguros, que conozcan determinado arte u oficio relacionado directamente con el bien que se vaya a avaluar y efectuarán el referido avalúo de manera técnica y ajustada a la realidad de mercado. Igual requisito deberán cumplir aquellos peritos avaluadores que actúen a nombre de una persona jurídica que se dedique a esta actividad. (SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS, 2016)

Personas jurídicas.

- Documentos certificados que indiquen la constitución de la empresa como el RUC, nombramiento de representante legal y socios así como los permisos, además en caso de extranjeros se necesitan documentos que legalicen su existencia en el país.
- Tener mínimo 2 años de experiencia en peritajes, que se evidenciará con la presentación de certificados de experiencia en avalúos y al menos 3 informes realizados.

- Nómina de peritos evaluadores al menos 3, calificados por la Superintendencia de Bancos y Seguros que colaboran o prestan sus servicios.(SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS, 2016)

1.3.3.2 Superintendencia de Compañías

De acuerdo a las leyes establecidas por la Superintendencia de compañías, los peritos evaluadores deberán cumplir lo siguientes requisitos para ser calificados, bajo la denominación de persona natural o persona jurídica.

Perito evaluador

Requisitos para ser calificado como perito Evaluador:

Personas Naturales:

1. Solicitud de calificación dirigida al Superintendente o su delegado.
2. Hoja de Vida y copia certificada del título profesional del interesado.
3. Documentos que prueben la experiencia de haber realizado al menos diez avalúos. (SUPERCIAS, 2013)

Personas Jurídicas:

1. Solicitud de calificación dirigida al Superintendente o su delegado.
2. Documentos que certifiquen la experiencia en avalúos.
3. Copia certificada de la escritura pública.
4. Hoja de vida de sus socios o apoderados según se indique.
5. Estar al día en el cumplimiento de las obligaciones con la Superintendencia de Compañías.(SUPERCIAS, 2013)

1.3.4 Leyes y Reglamentos vigentes

En el Ecuador existen leyes y reglamentos, que deben ser cumplidos por aquellas personas que quieren ejercer la carrera de Perito Valuador, es

así que la Superintendencia de Bancos y Seguros, y Superintendencia de Compañía, las cuales se rigen por leyes y reglamentos para dirigir esta profesión.

1.3.4.1 Superintendencia de Bancos y Seguros

Según el artículo 5 de la Superintendencia de Bancos y seguros indica que no podrán ser peritos evaluadores, las personas que se encuentren comprendidas en los siguientes casos, según su naturaleza jurídica:

- Quienes no se encuentren calificados como peritos evaluadores por parte de la Superintendencia de Bancos y Seguros.
- Las personas vinculadas por propiedad y/o administración a la institución a la que se va a prestar el servicio, o con alguna entidad que forma parte del grupo financiero.
- El cónyuge o los parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de un director.
- Quienes se hallen inhabilitadas para ejercer el comercio.
- Quienes mantengan relación laboral con la institución respectiva o la hubieran mantenido en el año inmediato anterior.
- Quienes ejerzan funciones en organismos o instituciones rectores o ejecutores de la política monetaria, crediticia o de control estatal.
- Los funcionarios de la Superintendencia de Bancos y Seguros, o quienes perciban sueldo, honorario o remuneración con cargo al presupuesto de la institución.
- Quienes se hallen en mora, como deudores directos o indirectos.
- Las personas cuyos créditos hubiesen sido castigados durante los últimos cinco años, por una institución del sistema financiero.
- Quienes registren cheques protestados pendientes de justificar(SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS, 2016)

1.3.4.2 Superintendencia de compañías

Según el **ARTICULO 12** del reglamento de la superintendencia de compañías no podrá desempeñar las funciones de perito la persona natural o jurídica que forme parte de uno o más órganos de administración o de fiscalización de la compañía que aspire contratar sus servicios periciales; tampoco podrá serlo el socio o accionista, contador, auditor, asesor, funcionario o empleado de la compañía que requiera de tales servicios. Asimismo, el perito calificado no podrá representar, mediante poder, en las reuniones de junta general, a los socios o accionistas de la compañía que haya contratado sus servicios, siempre que en tales reuniones se vayan a conocer y resolver asuntos relativos a los avalúos o peritajes en que hubiera intervenido. En lo que fueren aplicables, estos impedimentos se hacen extensivos a las asociaciones calificadas como peritos. (SUPERCIAS, 2013)

1.4 Estudio de mercado

El estudio de mercado nos servirá para tener una idea clara de la cantidad de posibles consumidores que adquirirán los servicios que se pretende producir y vender dentro de un espacio definido además del precio que está dispuesto a pagar. Así mismo, el estudio nos va a indicar si las características y especificaciones del servicio corresponden a las que el cliente solicita.

Por otra parte, el estudio de mercado es la fase inicial de un proyecto de inversión, el cual nos ayudara a conocer el tamaño indicado del negocio por instalar.

Se define como estudio de mercado al procedimiento donde se recolecta, planifica, comunica y analiza información respecto al tamaño, capacidad adquisitiva del consumidor, perfiles de los compradores y disponibilidad de los consumidores, para facilitar el trabajo de los

encargados del marketing en la toma de decisiones y dirigir las acciones del marketing en una situación de mercado determinada. (Bloom, 2009, págs. 90-92)

La demanda se refiere en el número de bienes y servicios que un mercado necesita o solicita para poder satisfacer una necesidad en particular a un precio determinado. (Baca, 2009, pág. 17)

Por otro lado, la oferta se encuentra relacionada con el área de la manufactura y consiste en la creación de bienes y servicios (Heizer J. y Render B., 2010, pág. 3)

En el estudio de mercado se analizan diferentes metodologías entre ellos el método de pronósticos que se basan en modelos matemáticos tales como la regresión lineal.

1.4.1 Métodos de pronósticos

En la actualidad para un microempresario es difícil conocer si su empresa tendrá éxito o no el mercado en el futuro.

El pronóstico de la demanda es un procedimiento realizado por el administrador con el fin de determinar la cantidad que se debe producir de un bien o servicio para un mercado en particular. (Render, Stair & Hanna, 2009, pág. 44)

Es posible obtener el pronóstico de la demanda por medio de un modelo matemático, como el caso de la regresión lineal, que es muy usado por los administradores. (Levine, Krehbiel y Berenson, 2009, pág. 52)

El análisis de regresión lineal se utiliza para hacer pronósticos de una medida en función de otra, entre los métodos más utilizados por este

sistema se encuentran el método de los mínimos cuadrados y la interpolación de polinomios. (Universidad de Málaga, 2016)

1.4.2 Estudio técnico

El objetivo del estudio técnico es proporcionar información que permita cuantificar la cantidad de las inversiones y los costos de operación. La principal función del estudio técnico es conseguir información que permita aprovechar al máximo los recursos disponibles para poder ejecutar los servicios. (Chain & Chain, 2008)

Este método también permite determinar si es posible elaborar un producto o servicio de la forma más óptima, considerando los costos, gastos, condiciones de tamaño y la localización de la unidad productiva.(ÁLVAREZ, 2001)

1.4.3 Estudio económico

El estudio económico tiene la finalidad de establecer la rentabilidad de un proyecto, además nos ayudará a ordenar y sistematizar la información monetaria.

Entre los objetivos más importantes del estudio económico se encuentra el aprovechamiento de los recursos que permitan mejorar las condiciones de vida de una sociedad, ya sea a corto, mediano o largo plazo.(Buenas Tareas, 2011)

El estudio financiero es el resultado de un proceso contable sobre la información financiera, el cual es un factor muy importante que se considera para la toma de decisiones, esta información debe enfocarse en el análisis de la situación financiera respecto a la liquidez y rentabilidad. (Guajardo, 2008, pág. 69)

1.4.3.1 Evaluación Financiera

El estudio financiero tiene como objetivo aportar una estrategia que permita al proyecto tener recursos necesarios para su implantación y poder contar con la suficiente liquidez y solvencia para de esta manera desarrollar las operaciones sin ningún contratiempo.

La evaluación de un proyecto tiene por objeto conocer la rentabilidad económica, financiera y social, de manera de que esta resuelva una necesidad humana en forma eficiente, rentable y segura.

Se define como rentabilidad a la capacidad para poder generar una ganancia o utilidad suficiente y que se utiliza como índice para medir la relación entre la ganancia o utilidad conseguida y la inversión o recursos necesarios para conseguirla. (Stephen Ross, 2010, pág. 273)

Por otro lado, la tasa interna de retorno es el monto de dinero que se obtiene cada año y el cual se reinvierte por completo, de tal forma que se iguale el valor actual neto (VAN) a cero. (Nuñez S, Rafael, 2009, pág. 103).

El valor actual neto es un valor monetario que consiste en el producto de restar la suma de los flujos que no se encuentran conectados a la inversión inicial. (Baca, 2009, pág. 221.)

1.5 Fundamentos históricos

La valoración de bienes es una práctica muy común entre la gente, pero muchos no se dan cuenta que es algo que se realiza todos los días, siempre que exista un cambio de propietario, aunque el valor del bien que cambia de dueño sea muy pequeño, este proceso produce una estimación que se considera al menos una valoración elemental. (Buenas Tareas, 2013)

Hace mucho tiempo los avalúos no eran más que opiniones sencillas las cuales eran expresadas por comerciantes, propietarios o administradores de sus propiedades. (Buenas Tareas, 2013)

Siempre que exista una transacción de bienes es necesaria una apreciación de los valores de los bienes negociados. También están las transacciones ordinarias, donde el valor estimado por la impresión se realiza casi por instinto donde se considera que el valor establecido es un precio justo o no. En este tipo de negocios, las valoraciones se hacen frecuentemente de forma empírica e intuitiva, por esta razón una correcta valuación es de vital importancia cuando exista un cambio de propiedad. (Buenas Tareas, 2013)

En el área industrial se realizan transacciones las cuales reconocen la importancia de realizar un proceso sistemático y teóricamente exacto, por medio del cual se justifica el valor de una propiedad industrial, por diversos motivos como la venta, administración financiera o fijación de precios y costos de los servicios. Por esta razón, ha sido necesario elaborar fórmulas que se han desarrollado de tal forma que puedan dar origen a un método racional en la valuación. (Buenas Tareas, 2013)

En la situación económica actual, los avalúos son un proceso mucho más complejo y el análisis de un Avaluador profesional va más allá de una simple opinión. También es necesario que los datos sean recopilados en distintas áreas del mercado, que su aplicación sea la más indicada mediante diferentes técnicas de cálculo, y que la experiencia, juicio y conocimiento sean los necesarios para elaborar una conclusión optima que solucione el problema. (Buenas Tareas, 2013)

1.6 Fundamentos ambientales

El presente trabajo de investigación tiene como área de estudio “Proyectos Nuevos”, es necesario establecer en la misión de la empresa la responsabilidad social y ambiental, para evitar daños en el medio ambiente.

CAPÍTULO II

METODOLOGÍA

2.1 Investigación de mercado

La investigación de mercado consiste en un estudio donde se analizan los comportamientos del consumidor y de las variables que involucran al marketing, de tal forma que la información obtenida facilite el proceso de toma de decisiones.(Lcdo. Francisco Jara Padilla, pág. 13)

Se realizará una investigación de mercado para obtener los datos reales de la cantidad de empresas que podrían ser nuestros potenciales clientes, en forma cualitativa y cuantitativamente en las empresas de la ciudad de Guayaquil, que permitirá la creación de la empresa consultora de servicios de “Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles”.

Con la información obtenida del estudio, la misma nos servirá de base para la constitución de la compañía la cual proveerá los servicios de valoración activos en las organizaciones.

Para la realización de este proyecto se van a utilizar varias fuentes de información de las cuales tenemos:

- ✓ INEC
- ✓ Cámara de Comercio
- ✓ Cámara de la Pequeña Industria
- ✓ Superintendencia de Compañías
- ✓ Superintendencia de Bancos y Seguros

2.1.1 Características del mercado

El mercado objetivo serán las empresas de la ciudad de Guayaquil. Los datos se obtendrán de la Cámara de Comercio, quienes proporcionarán el listado de las empresas que podrían usar el servicio que se va a ofrecer.

El estudio se enfoca en una Investigación Exploratoria, debido a que esto nos ayudará en las tomas de decisiones. Este tipo de investigación importante para determinar las alternativas que servirán para la investigación.

La investigación se realizará a 5320 empresas y personas naturales, según el tamaño de la muestra que es de **189**, con un margen de error del 5%, esto se lo hará en base a encuestas.

Esta investigación permitirá obtener información que permita acercarse más a la realidad, para conocer en que parte del mercado se puede competir.

2.1.2 Tipos de investigación de mercado:

Hay tres tipos de investigación de acuerdo con su finalidad:

- 1.- **Exploratoria:** Es la que determina los problemas y alternativas.
- 2.- **Concluyente:** Definición y/o alternativas.
- 3.- **Monitoría y desempeño:** Implementación, seguimiento de alternativas. (Rodríguez, 2006)

Exploratoria. Se utiliza para las primeras fases del proceso de toma de decisiones, su principal objetivo es conseguir una investigación previa respecto a la situación, cuando ya se han investigado cada uno de los temas y las decisiones se han definido, este proceso exploratorio permite determinar las alternativas que la empresa tiene disponibles. (Rodríguez, 2006)

Este tipo de investigación se basa en 3 puntos importantes:

1. Investigación de fuentes secundarias.
2. Encuestas a personas dentro de la empresa y que tengan ideas.
3. Estudio de los casos relacionados.

Concluyentes. Provee la información requerida para que el gerente pueda analizar y elegir la línea de acción. Una de sus principales características son sus procesos formales enfocados en los objetivos específicos, necesidades establecidas o la recopilación de información determinada. (Rodríguez, 2006)

Monitoria y Desempeño. Esta investigación se realiza cuando ya se ha empezado el plan de marketing y elegido la línea de acción, y se responde a la pregunta. ¿ Qué está pasando ?.Debido a esto el estudio de mercado será realizado en la ciudad de Guayaquil, cuyo mercado ha sido segmentado en 3 variables importantes que son: (Rodríguez, 2006)

Medible. Se refiere a que es cuantificable, en este caso se sabe que el número de empresas objetivo, para el estudio se tiene un universo de 5.320 empresas y personal naturales, el cual se divide en 3.939 Sociedad Anónima, 5 Asociaciones o Consorcios, 231 de responsabilidad limitada, 15 Sucursal de compañía extranjera, 1.148 personas naturales. (Rodríguez, 2006)

Accesible. Los lugares son geográficamente accesibles, para el estudio las empresas seleccionadas se encuentran ubicadas en la ciudad de Guayaquil. (Rodríguez, 2006)

Rentable. De acuerdo a los indicadores, este negocio si posee un nivel de rentabilidad. (Rodríguez, 2006)

2.1.3 Análisis de la Demanda:

En el presente estudio se puede identificar si existe una gran demanda de servicios de avalúos en las empresas de la ciudad de Guayaquil.

Las empresas de diversos sectores de la ciudad de Guayaquil, prefieren contratar los servicios de una empresa que preste el servicio de valoración de Activos de manera anual pero esto depende de las necesidades de cada empresa, esto se debe a varios aspectos a continuación exponemos los principales:

- ✓ Por líneas de crédito (Instituciones Financiera)
- ✓ Por implementación de la Normas NIIF en sus contabilidades
- ✓ Por ventas
- ✓ Por inicio de un nuevo proyecto

Nuestro mercado objetivo va a ser las empresas y personas naturales de la ciudad de Guayaquil.

2.1.4 Demanda Actual

La demanda actual para el estudio se encuentra dada por 4.190 empresas, distribuida de la siguiente manera: 3.939 Sociedad Anónima, 5 Asociaciones o Consorcios, 231 de Responsabilidad Limitada y 15 Sucursal de compañía extranjera.

2.1.5 Población

La población para el presente estudio será el número de empresas y personas naturales existentes en la ciudad de Guayaquil, ya que es de suma importancia el saber que opinan sobre este servicio.

2.1.6 Tamaño de la Muestra

Para obtener la muestra se utilizará la fórmula estadística para universos finitos, se tomará en cuenta los siguientes datos:

$$n = \frac{Z^2 * p * q * N}{(N - 1) * e^2 + Z^2 * p * q}$$

Nomenclatura tamaño de la muestra:

n = Tamaño de la muestra

z = Nivel de confianza

q = Variabilidad negativa (no probabilidad)

p = Variabilidad positiva (probabilidad)

e = Error permitido

N = Universo

Datos para la muestra:

Universo =	5320 empresas y personas naturales
Error permitido =	7,00 %
Nivel de confianza =	95 %
Probabilidad =	50 %
No probabilidad =	50 %

Aplicación de la fórmula:

$$n = \frac{(1.96)^2 * 0.5 * 0.5 * 5320}{(5320 - 1) * 0.07^2 + (1.96)^2 * 0.5 * 0.5}$$

$$n = \frac{5109.33}{26.06 + 0.96}$$

$$n = 189.09 \text{ encuestas}$$

Muestra: 189 empresas a encuestar

2.1.7 Tipo de Muestreo

Existen varios tipos de muestreo entre estos tenemos los siguientes

Muestreo probabilístico

“Para el muestreo se va a utilizar la técnica de tipo probabilístico donde todos los elementos del universo tienen una probabilidad igual de ser escogidos”.(Ing. Ana Llaguno)

Muestreo estratificado

Técnica de muestreo probabilística que utiliza un proceso de dos pasos para dividir la Población en sub poblaciones. Los elementos se seleccionan de cada estrato mediante un proceso aleatorio.

Muestreo estratificado simple

El número de encuestas en cada sub población no tiene relación directa con el tamaño dela población.

2.1.8 Diseño de la Encuesta

Se ha elaborado una encuesta que contiene 7 preguntas necesarias y básicas para saber cuáles son las preferencias del encuestado, tomando como factor de suma importancia que deben ser llenadas las mismas por el encuestador y no por el encuestado, para obtener una información más exacta de los resultados a recibir en la encuesta.

2.1.9 Procedimiento de la investigación

Para obtener la información se aplicará encuestas personales en las empresas de la ciudad de Guayaquil, las mismas que se realizarán en un tiempo estimado de cinco días, con la intervención de cinco encuestadores.

2.1.10 Procesamiento de la información

El procesamiento de la información es de mucha importancia para la obtención de resultados que nos ayuden a tomar correctas decisiones en el proyecto, esta deberá ser realizada minuciosamente y evitando errores al máximo nivel, el mismo se realizara en el programa Excel, donde se utilizara medidas de tendencia como herramientas estadísticas; las mismas que son:

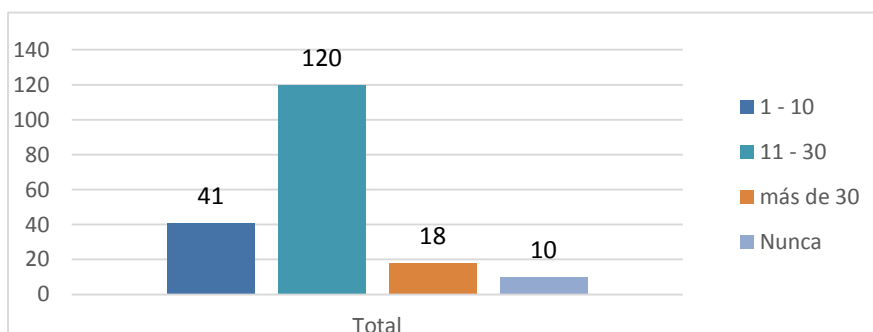
- ✓ **La media:** Es la sumatoria de un conjunto finito de números dividida entre el número de sumandos.
- ✓ **La moda:** Es el valor que tiene mayor frecuencia absoluta.

2.2 Análisis de resultados – Encuestas

1. ¿En cuántas ocasiones al año ha solicitado el servicio de valoración de activos?

Las valoraciones de activos deben reflejar la realidad económica, financiera y patrimonial de la empresa para que el accionariado, el equipo gestor u otros posibles interesados sepan la posición en la que se encuentra la compañía; para ello resulta indispensable disponer de una valoración de activos de por lo menos 1 vez al año (grafico 1 al 10) ya sea para tomar decisiones en operaciones de compra, venta o alquiler de activos, como para la elaboración de los estados contables.

GRÁFICO N° 1
AVALUOS REALIZADOS ANUALMENTE



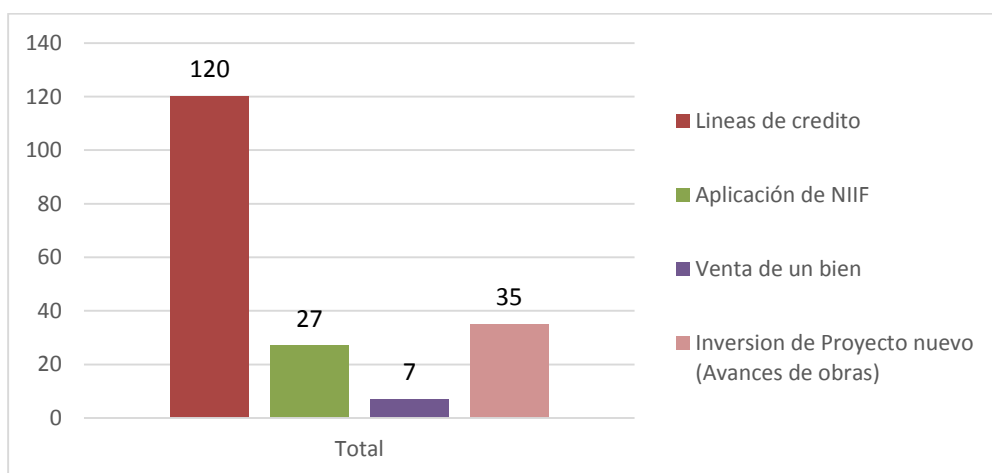
Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

2. ¿Para qué solicitaría un informe de avalúo?

No solo es determinar valores, sino quién puede establecerlos. Si se requiere un informe de valorización y debe entregarlo a una tercera persona ajena a la empresa, es indispensable la credibilidad y experiencia de la empresa evaluadora.

La mayoría de empresas encuestadas han solicitado este servicio enfocados para el sector financiero, público y privado a nivel nacional (líneas de crédito).

GRÁFICO N° 2
APLICACIÓN DE UN AVALUO

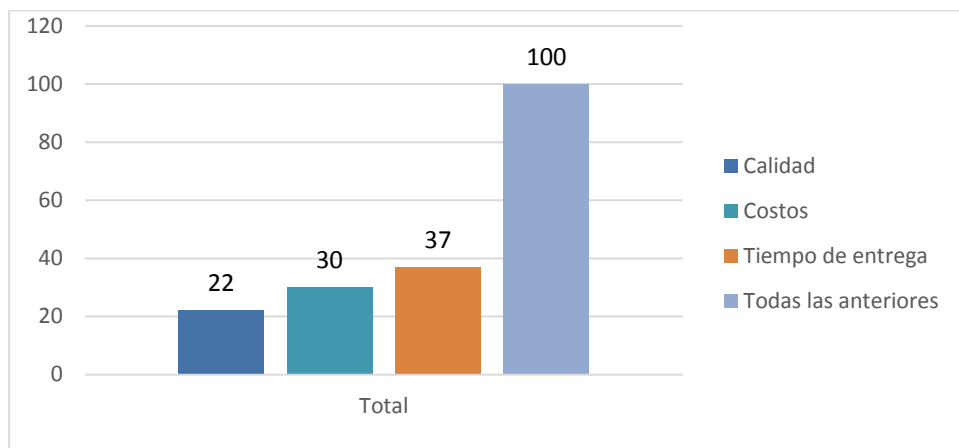


Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

3. ¿Qué sería importante para usted en el momento de solicitar el servicio de valoración de activos?

Todos concuerdan en que un adecuado avalúo debe ser garantizado con un sistema de control de calidad, un sistema capacitado. Que su costo sea aceptable y que este sea entregado en un tiempo razonable, puesto que muchos de estos informes suelen ser requeridos por organismos de control por ende se debe priorizar los factores anteriores.

GRÁFICO N° 3
FACTORES DEL SERVICIOS DE UN AVALUO

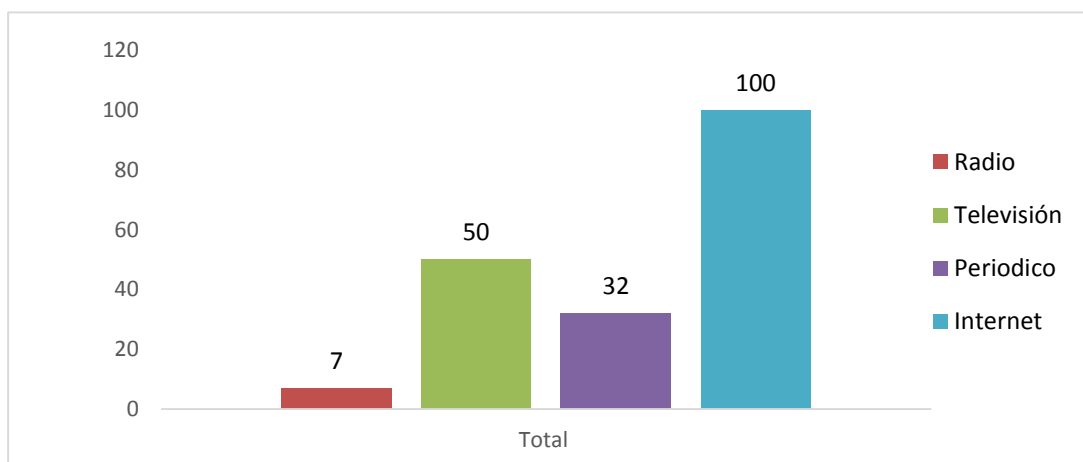


Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

4.- ¿Por cuál medio le gustaría enterarse sobre nuestro servicio?

Las encuestas realizadas muestran que la mayor parte de los encuestados prefieren enterarse de nuestro servicio por medio de internet ya que es una herramienta que en la actualidad está al alcance de la mayoría de las empresas y del público en general, evidenciando que el medio de comunicación que es menos probable transmitir nuestro servicio es por la radio.

GRÁFICO N° 4
TIPOS DE MEDIOS

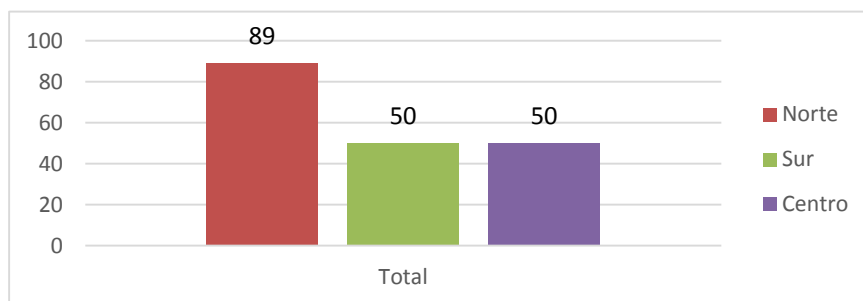


Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

5.- ¿Dónde le gustaría que este ubicada la empresa de avalúos en la ciudad de Guayaquil para que cubra sus necesidades?

En el gráfico siguiente se muestra que la mayoría de los encuestados opinan que la empresa de avalúos debería estar ubicada al norte de Guayaquil, estando muy cercano con los resultados del sector centro y sur, por lo que podríamos deducir que se es indiferente la ubicación en la que esté la empresa.

GRÁFICO N° 5
SECTOR PARA UNA EMPRESA DE AVALUO

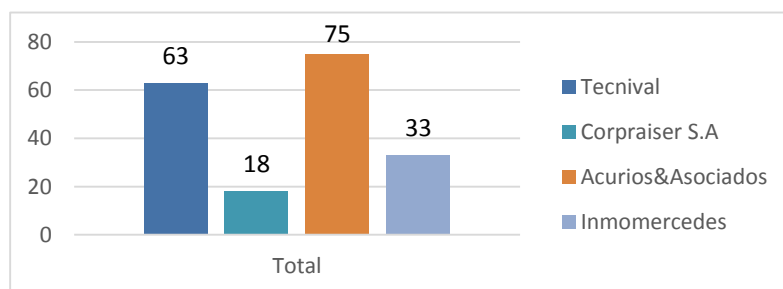


Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

6.- ¿Cuál de las siguientes empresas de valoración usted conoce?

Se puede observar en el siguiente gráfico que una de las empresas de valoración más conocidas es Acuarios&Asociados por lo que al momento de iniciar nuestra empresa debemos considerarla como una de nuestros mayores competidores, seguida de Tecnival S.A.

GRÁFICO N° 6
EMPRESAS AVALUADORAS EN ECUADOR

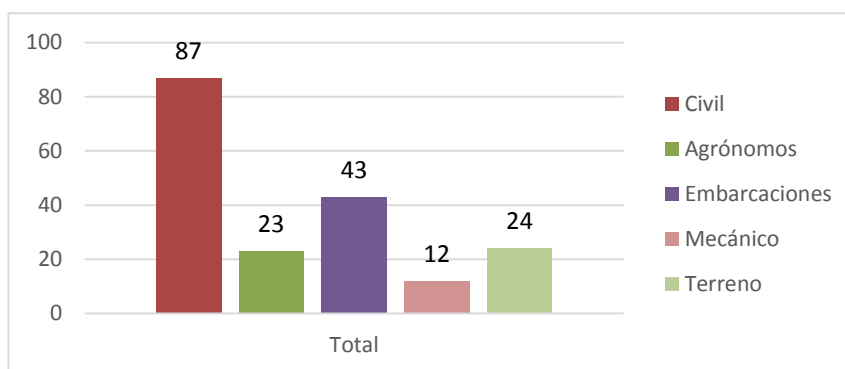


Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

7.- Que tipos de avalúos usted solicitaría en una entidad bancaria?

Con respecto a los tipos de avalúos, los encuestados indicaron que solicitarían con mayor frecuencia el tipo de avalúo civil, seguido de las embarcaciones y siendo en menor cantidad el mecánico.

GRÁFICO N° 7
TIPOS DE AVALUOS



Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

2.3 Estudio técnico

Uno de los grandes problemas al iniciar un proyecto tiene relación con los costos e inversiones que se deben dar para su ejecución.

En todo proyecto debe de existir el estudio previo de la viabilidad técnica, para de esta manera poder determinar las posibilidades materiales, físicas y químicas de producir un bien o un servicio que desea generarse en dicho proyecto.

Por tales circunstancias es de vital importancia el estudio de la valoración económica en todo nuevo proyecto.

2.3.1 Determinación del tamaño del proyecto

Consiste en la capacidad para producir bienes o servicios en un tiempo determinado, lo cual se define como el tamaño del proyecto. (Barreno, 2004)

Según la definición anterior el tamaño de un proyecto se expresa según la capacidad de la empresa para poder producir. En el caso del proyecto en análisis es la prestación de Servicios Profesionales, por lo cual se debe de analizar cuantos avalúos se pueden atender en un año.

2.3.1.1 Cálculo tamaño del Proyecto

Se considera que el tamaño más adecuado para un proyecto es su capacidad instalada, el cual se expresa por medio de las unidades producidas en el año, también es óptimo cuando se opera con costos totales o una rentabilidad económica baja. (Urbina, 1987)

En este caso como es un proyecto de servicios, se tiene que analizar el número de avalúos solicitado de la demanda potencial, este dato se lo sacó de la pregunta número 4 de la encuesta, donde se preguntó la posible frecuencia de uso del servicio de valoración de activos.

CUADRO N° 1

CÁLCULO DEL TAMAÑO DE PROYECTO

ENCUESTAS	MUESTRAS	%	FRECUENCIA
A	109	81,34%	1 - 10
B	25	18,66%	11 - 30
C	0	0,00%	mas de 30
D	0	0,00%	nunca
TOTAL	134	100,00%	

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

CUADRO N° 2

CÁLCULO DE LA COBERTURA DE SERVICIOS

ENCUESTAS	MUESTRA	% DE ACEPTACION	FRECUENCIA	COBERTURA DE SERVICIOS 12%	COBERTURA DE SERVICIO MENSUAL
A	3408	81,34%	1 - 10	409	34
B	782	18,66%	11 - 30	94	8
C	0	0,00%	más de 30	0	0
D	0	0,00%	nunca	0	0
TOTAL	4190	100,00%		503	42

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

Análisis

Según el estudio realizado, como resultado indica que se pueden realizar al mes un máximo de 42 avalúos de bienes mueble e inmueble y un total de 503 avalúos al año.

2.3.2 Localización

De la localización adecuada de la empresa determinará el éxito o fracaso de un negocio. Lo que se pretende buscar es aquella localización que maximice la rentabilidad del proyecto, e incurrir en menos costos de producción.

Nassir Sapag Chain, menciona que se deben analizar diferentes factores que influyen en esta toma de decisión entre los cuales tenemos los siguientes:(Nassir Sapag Chain)

- Medios y costos de transporte
- Disponibilidad y costo de mano de obra
- Cercanía de las fuentes de abastecimiento
- Factores ambientales
- Cercanía del mercado
- Costo y disponibilidad de terrenos
- Topografía de suelos
- Estructura impositiva y legal
- Disponibilidad de agua, energía y otros suministros
- Comunicaciones
- Posibilidad de desprenderse de desechos

2.3.2.1 Evaluación de alternativas de localización

Para la evaluación sobre la localización de la empresa se utilizará el Métodos de factores Ponderados donde 1 = malo – 10 = muy bueno

Para el presente proyecto se analizarán dos opciones una al norte de la ciudad y la otra en el centro de la ciudad de Guayaquil

CUADRO N° 3

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS DE LOCALIZACIÓN

FACTOR DE LOCALIZACION	PONDERACION	LOCALIZACION		CALIFICACION A	CALIFICACION B
		A	B		
Medios y costo de movilizacion	10	8	6	80	60
Cercania al sector industrial	20	10	8	200	160
Costo de oficinas	30	10	8	300	240
Ubicación estrategicas	30	9	7	270	210
Servicios para la empresa	10	8	8	80	80
				930	750

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

De las dos opciones analizadas se puede concluir que la mejor opción sería en el sector norte de la ciudad de Guayaquil. **(Opción “A”)**.

2.3.3 Macro localización

En cuanto a la macro localización del proyecto sujeto a estudio nos referiremos en primera instancia a la Provincia del Guayas ubicada en los siguientes límites:

NORTE: Provincia de Manabí y la Provincia de los Ríos
SUR: Provincia del Oro y Golfo de Guayaquil
ESTE: Provincia de los Ríos, Provincia de Chimborazo
OESTE: Provincia de Manabí y la Provincia de Santa Elena

2.3.4 Micro localización del proyecto

Se definió que la oficina de avalúo funcionara en la Provincia del Guayas Cantón Guayaquil, Parroquia Tarqui, en unas de las oficinas de propiedad de la Sra. Ángela Cevallos. El sitio se encuentra a 5 minutos del Aeropuerto de Guayaquil José Joaquín de Olmedo. En el sitio se dispone de 48 m² de oficina.

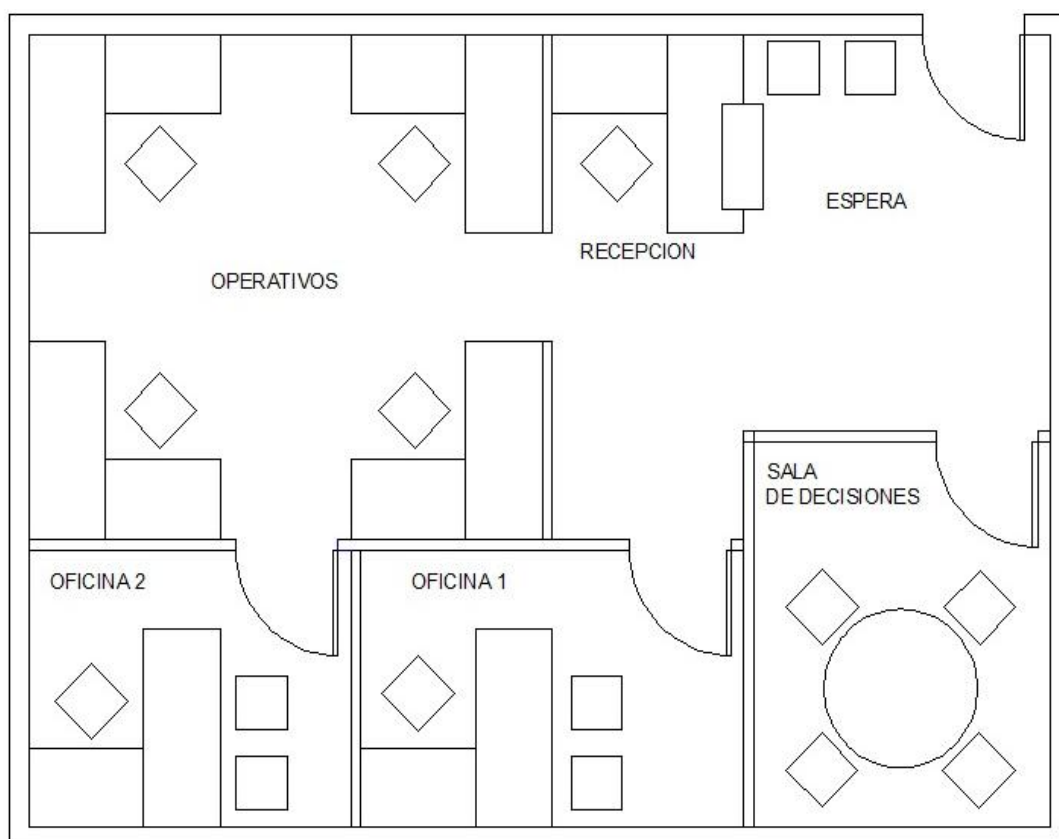
La ventaja de la localización seleccionada es la cercanía de la misma hacia el sector financiero y el sector industrial.

2.3.5 Distribución de espacio

Se define como distribución de espacio a la disposición física de puestos de trabajo incluyendo la ubicación de las instalaciones y elementos materiales, para atender a los clientes y proveer sus servicios.(Monografias, 2014)

Para el proyecto se estima emplear un área de 48 m², los mismos que serán distribuidos en dos oficinas, 4 estaciones de trabajo, sala de sesiones, recepción y una sala de espera.

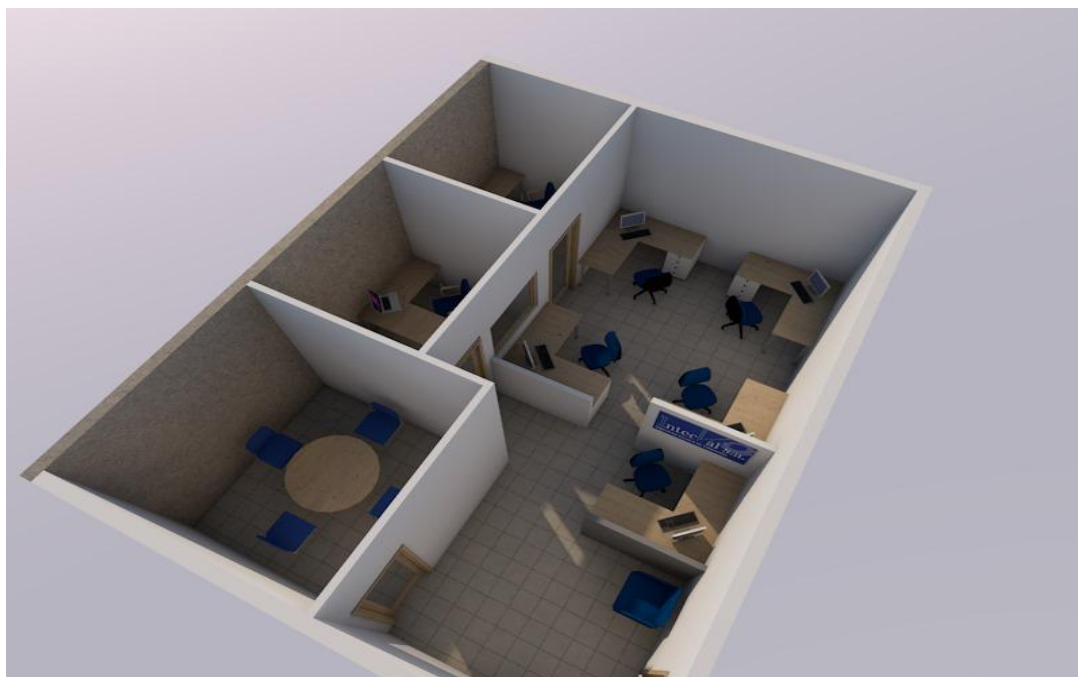
IMAGEN N° 1
DISTRIBUCIÓN DE PLANTA



Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Arq. Mario Silva

IMAGEN N° 2

DISTRIBUCIÓN DE PLANTA EN 3D



Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Arq. Mario Silva

2.4 Ingeniería del Proyecto

La principal función de la ingeniería de proyectos es acoplar los recursos físicos que se necesitan para la producción óptima, se relaciona especialmente con la construcción de naves industriales, características de los productos de una empresa y equipo.

De esta forma se resuelven cuestiones respecto al funcionamiento de la planta y las instalaciones, donde se indica el proceso productivo como los equipos y maquinas indispensables. (URBINA, 1995)

2.4.1 Descripción del Servicio

La finalidad del proyecto es la creación de una Compañía Avaluadora, la cual servirá de gran ayuda al sistema financiero, de seguros y bienes raíces del Ecuador.

El avalúo consiste en un proceso donde se provee información detallada del valor de un bien ya sea mueble o inmueble, donde también se provee de la información técnica de los materiales que lo integran y al mismo tiempo se detallan sus propiedades. (Bienes Raices en el Salvador, 2016)

El principal objetivo de realizar un avalúo es determinar el valor justo de mercado del bien a ser valorado, mediante una metodología compuesta por un estudio de mercado que relacione las características y condiciones que forma parte del bien en estudio, analizando sus condiciones actuales de conservación, calidad y tipo. (Bienes Raices en el Salvador, 2016)

Un avalúo se presenta de forma escrita en un informe el cual tiene varias secciones, como la descripción del bien analizado, ubicación, el croquis del lugar donde se encuentra, estudio de mercado y la conclusión respecto a su valor comercial, también debe contener fotos del bien. (Bienes Raices en el Salvador, 2016)

La empresa prestara el servicio de valoración, ofreciendo avalúos de bienes muebles e inmuebles, Avalúos Especiales, Valoración de equipos y maquinarias industriales, levantamiento físico de inventarios, valoración de embarcaciones de tipo comercial o industrial, flotas de buques pesqueros, avionetas de pasajeros o fumigadoras, entre otros.

2.4.1.1 Diagrama de Proceso del servicio.

En el diagrama No.1 se describe brevemente el proceso que habitualmente se utiliza para realizar un avalúo de bienes muebles e inmuebles, desde la recepción de la solicitud de inspección hasta la entrega final del informe de valoración según los lineamientos establecidos en la diferentes Instituciones Financiera del sector público o privado o persona naturales o compañías que solicitan de este servicio.

DIAGRAMA N° 1 DIAGRAMA DE PROCESO



Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

2.4.2 Estudio Administrativa y Organizacional

El objetivo de una correcta estructura administrativa es el establecimiento de los diversos niveles de jerarquía en una organización, además el uso adecuado sobre los recursos y procesos para que se puedan lograr las metas establecidas, lo cual va a contribuir para el desarrollo de un ambiente adecuado para el desempeño del capital humano. (Monografías, 2014)

Para la determinación de los niveles o escalas jerárquicas, podemos utilizar el modelo de los autores clásicos, que representa la estructura de las organizaciones como un triángulo, habitualmente llamado "pirámide administrativa", en el que se determinan tres niveles jerárquicos.

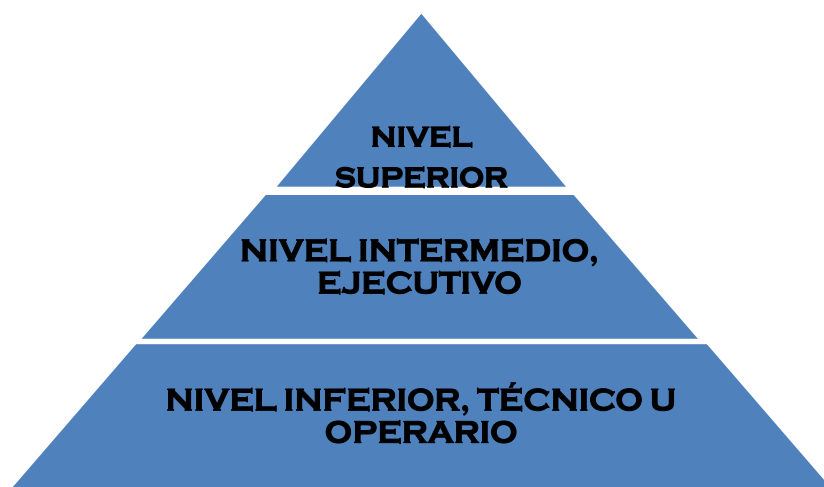
De esta forma, la estructura formal representa una cadena de niveles jerárquicos, formando una pirámide. En cada uno de los niveles se presenta una división administrativa en la cual los superiores tienen autoridad sobre los subordinados que se encuentran en los niveles

inferiores, aumentando la autoridad y la responsabilidad a medida que se asciende en la escala jerárquica.

Niveles jerárquicos: Se establecerán los siguientes niveles jerárquicos:

- **Nivel superior:** en el cual se establecen los objetivos, políticas y las estrategias de la compañía.
- **Nivel intermedio:** en el cual se aplican las políticas y se toman las decisiones para el funcionamiento de la compañía de acuerdo con los lineamientos definidos en el nivel superior.
- **Nivel inferior:** donde se ejecutan las operaciones de la compañía.

DIAGRAMA N° 2
NIVELES JERÁRQUICOS DE LA EMPRESA



Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

2.4.3 Estructura Organizacional

Es la representación gráfica de la forma cómo va a estructurarse una organización, donde se establece la relación que existe entre todas las partes de la conforman, autoridades que están a cargo, canales de supervisión y cada una de las funciones de los miembros de la organización.

Se considera como una herramienta funcional que el administrador o gerentes les permitan establecer las acciones, posición y responsabilidad de los servicios dentro de una institución. (Santamaria, 2008)

2.4.3.1 Misión

Ofrecer altos niveles de satisfacción a nuestros clientes a través de los servicios de Valoración y Asesoramiento Técnico, ayudando a la gestión del sector Financiero, Industrial y Comercial con altos índices de competitividad, tiempo y calidad del servicio dentro de un ambiente de principios y valores éticos profesionales que comparte cada uno de los que conformamos la empresa.

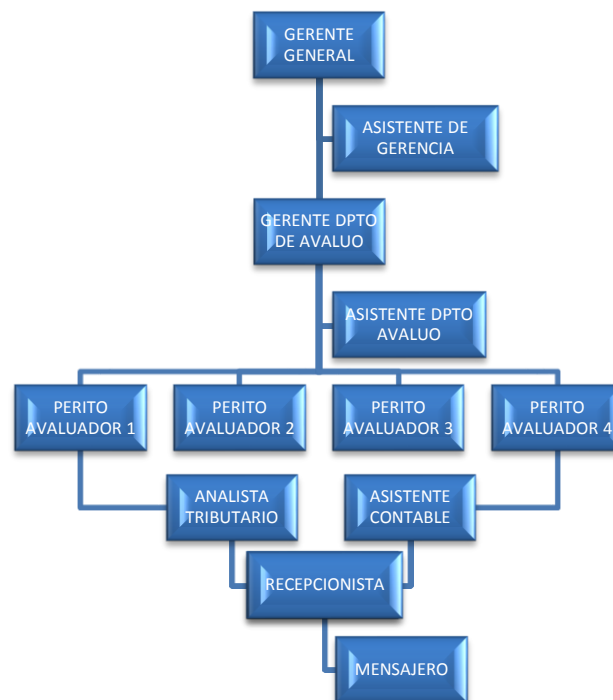
2.4.3.2 Visión

Ser una empresa líder a nivel nacional e internacional que ofrezca servicios de valoración y asesoramiento técnico que nos diferencie de los demás competidores por proporcionar una alta calidad de servicios, basados en tecnología de punta, con la colaboración de un grupo multidisciplinario altamente capacitados y comprometidos con la satisfacción de nuestros clientes.

2.4.3.3 Organigrama

Este proyecto busca la creación y consolidación en el mercado nacional de una empresa que cubra con las necesidades de los diferentes sectores del país, para ello su principal objetivo es contar con un equipo altamente multidisciplinario de profesionales de las diferentes ramas de la ingeniería sean estas mecánicas, industrial, navales, civiles, agrónomos, etc. Los mismos que velarán por el cumplimiento de los compromisos adquiridos en una organización funcional.

DIAGRAMA N° 3 ORGANIGRAMA DE LA EMPRESA



Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

2.5 Estudio económico

2.5.1 Evaluación financiera del proyecto

Consiste en un tipo de ejercicio teórico donde se identifican, valoran y comparan cada uno de los costos entre si y al mismo tiempo los beneficios relacionados con las opciones del proyecto para poder elegir la que sea más adecuada. (PROAÑO, 2014)

Así mismo, viabilidad financiera del proyecto de inversión determina la aprobación o rechazo de la misma.

Los principales métodos utilizados para medir la rentabilidad financiera de un proyecto son, flujo de caja proyectado, el TIR y el VAN y el de la razón costo – beneficio.

2.5.2 Técnicas de evaluación utilizadas

Las técnicas que se utilizarán para evaluar la parte financiera de nuestro proyecto son:

- ✓ La tasa interna de retorno TIR
- ✓ El valor actual neto Van
- ✓ La relación Costo – Beneficio

2.5.2.1 Valor Actual Neto – VAN

Consiste en convertir los beneficios futuros del proyecto a valor presente teniendo en cuenta los siguientes criterios:

CUADRO N° 4
VALOR ACTUAL NETO

Valor	Significado	Decisión a tomar
$VAN > 0$	La inversión produciría ganancias por encima de la rentabilidad exigida (r)	El proyecto puede aceptarse
$VAN < 0$	La inversión produciría pérdidas por debajo de la rentabilidad exigida (r)	El proyecto debería rechazarse
$VAN = 0$	La inversión no produciría ni ganancias ni pérdidas	Dado que el proyecto no agrega valor monetario por encima de la rentabilidad exigida (r), la decisión debería basarse en otros criterios, como la obtención de un mejor posicionamiento en el mercado u otros factores.

Fuente: Economipedia
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

El VAN está dado por la siguiente fórmula:

$$VAN = \sum \frac{FNC}{(1+i)^n} - I_o$$

Nomenclatura VAN:

VAN =	Valor Actual Neto
FNC =	Flujo Neto de Caja
k =	Costo de Oportunidad
lo =	Inversión Inicial
n =	Número de Años

2.5.2.2 Tasa Interna de Retorno – TIR

La Tasa Interna de Retorno (TIR) es un método que nos indica el porcentaje de rentabilidad que, generada una inversión en términos relativos, es decir porcentaje. La teoría nos indica que es recomendable que la TIR sea superior al costo de oportunidad del proyecto.

El TIR está dado por la siguiente fórmula:

$$TIR = T_m + (T_M - T_m) * \left[\frac{VANS}{VANS - VANI} \right]$$

Nomenclatura TIR:

TIR	=	Tasa Interna de Retorno
T _m	=	Tasa menor
T _M	=	Tasa Superior
VANI	=	Valor Actual Neto menor
VANS	=	Valor Actual Neto superior

2.5.2.3 Punto de Equilibrio

El punto de equilibrio es aquel dónde los ingresos totales y los costos relativos a la venta de un producto son iguales. También se utiliza mucho en las organizaciones para determinar si es rentable la venta de un producto en particular. (Romero, 2011)

El Punto de Equilibrio nos indica que hacia arriba existen utilidades, mientras que del Punto de Equilibrio hacia abajo se registran las perdidas.

Existen varios tipos de análisis en cuanto al punto de equilibrio los cuales se detallan a continuación:

- ✓ Punto de equilibrio en unidades producidas
- ✓ Punto de equilibrio en volumen de ventas
- ✓ Punto de equilibrio en porcentaje

CAPÍTULO III

ANÁLISIS ECONÓMICO Y FINANCIERO

3.1 Análisis económico y financiero

Cuando se requiere analizar ya sea la situación de una empresa como la perspectiva de la misma se debe de utilizar un conjunto de métodos que nos permitan recolectar la información necesaria, para así tomar decisiones pertinentes. A quienes sea de su interés, ya sean internos o externos como bancos, organismos fiscales y acreedores. (ECURED, 2016)

Mediante el informe gerencial se puede obtener la informacion y conocer si dicho proyecto va a ser un exito o un fracaso, dando aviso sobre la situacion de la empresa y conocer claramente las dificultades que presente la misma.

Para obtener una evaluacion de utilidad, confiable y de suma relevancia quien realice el analisis interno o externo a la empresa deberá conocer algunos elementos relevantes como:

- ✓ Conocer y dominar las cuentas que se presentan en los Estados Financieros para así comprender la situación financiera y económica de la empresa.
- ✓ Tener recursos como: tecnología, creatividad de las personas, capacidad técnica, administrativa, y talento humano.
- ✓ El impacto que tienen en los métodos contables.
- ✓ Conocer ya sea los cambios económicos, sociales y políticos con sus respectivas respuestas.
- ✓ Saber las técnicas que se necesitan para la ejecución del análisis, lo cual va a depender del alcance que presente el mismo de acuerdo con el objetivo planteado.

- ✓ No realizar un análisis superficial porque esto puede producir conclusiones erradas.(ECURED, 2016)

Se requiere que los directivos y todo el personal administrativo, entre muchos más conozcan las técnicas de los Estados Financieros para así poder cumplir con la misión planteada, para lo cual se constituya un buen instrumento de trabajo realizando un buen diagnóstico a la empresa para acotar los problemas que la misma presente, los cuales pueden ser de carácter interno a la empresa y no externos; esto permite la implementación de diferentes procesos para la toma de decisiones en diferentes ramas, como: diseño de política, objetivos específicos y generales para poder realizar la preparación de programas dentro de la entidad .(ECURED, 2016)

Los Estados financieros deben presentar resultados positivos por lo cual se debe realizar las actividades de manera eficiente y organizada, por otro lado el capital de trabajo debe de afrontar todas las obligaciones adquiridas y poder obtener evaluaciones positivas en las auditorías financieras realizadas; al conocer estas técnicas permitirá realizar el análisis económico financiero de una manera sistemática al momento de cerrar el periodo contable de la empresa, ayudando a aprovechar los recursos que permitan cumplir los objetivos planteados usando las técnicas apropiadas. (ECURED, 2016)

Según el estudio de mercado el cual se determinó que existe demanda insatisfecha y que se dispone de un mercado potencial al cual ofrecer los servicios de la nueva empresa, por medio del estudio financiero visualizaremos el monto de recursos económicos necesarios para la implementación de la empresa, así como el costo total de operación y la identificación de los indicadores que servirán de base para la evaluación financiera del estudio.

3.1.1 Inversiones

Las inversiones están conformadas por todos los gastos que se realizan con el tiempo, los cuales se realizan para adquisiciones de diferente tipo y que permitirán establecer una unidad de servicio para producir un flujo de beneficios. (Es.Scribd, 2012)

Para llevar a cabo las inversiones es necesario realizar proyectos de inversiones, para que se puedan justificar los requerimientos del costo de oportunidad y la rentabilidad de dicha inversión de capital.(Es.Scribd, 2012)

Los proyectos de inversiones son mecanismos de financiamiento donde se le asignan recursos reales y financieros a varios programas de inversión para que pueda operar la compañía. (Es.Scribd, 2012)

Todos estos recursos son asignados para las actividades que permitan ofrecer un servicio por parte de la compañía, estos montos se otorgan durante el momento de la adquisición y no necesariamente de manera continua durante el desarrollo del planteamiento. Cuando los recursos ya se han adquirido se consideran patrimonio del proyecto y son incorporados a la unidad de servicios hasta el momento que dejen de ser útiles por causas como la obsolescencia, agotamiento o la liquidación definitiva. (Es.Scribd, 2012)

Durante la etapa de instalación se realizan las inversiones y para este proceso se realizan dos etapas que son: las inversiones fijas, y el capital de operaciones. (Es.Scribd, 2012)

3.1.1.1 Inversión Fija

La inversión fija puede ser tangible e intangible, las cuales se encargan del costo del proyecto durante la operación del mismo. Para

estimarlas inversiones se hacen cotizaciones de todos los recursos que sean necesarios para ejecutar el proyecto, ya que es la base para poder operar en un mercado determinado.(Es.Scribd, 2012)

También se debe tener en cuenta que todo lo relacionado con las compras o adquisiciones es una inversión y será parte de la compañía que será constituida. (Es.Scribd, 2012)

Hay varios elementos que forman parte de la inversión fija los cuales no varían su presentación esquemática ni consideran los rubros que constituyen el Cronograma de la Inversión fija el cual puede variar dependiendo el tipo de proyecto. (Es.Scribd, 2012)

3.1.1.2 Inversión Tangible

La vida útil de estas inversiones es mayor a un año, donde la inversión en activos fijos puede recuperarse por medio de la depreciación.

También se le llama fija porque el proyecto necesita de esta inversión para que no sea perjudicada la operación normal de la organización. (GESTION DE PROYECTOS, 2008)

Se utiliza principalmente para asegurar que el proyecto sea viable y no sean comercializados por la empresa, además son adquiridos para la operatividad y el buen funcionamiento de las actividades del proyecto. (GESTION DE PROYECTOS, 2008)

Se refiere principalmente a inversiones en activos fijos necesarias para los diferentes departamentos dentro de las entidades, tales como: equipos de computación, muebles y enseres, equipos de oficina, conforme el siguiente detalle:

TABLA N° 1
MUEBLES DE OFICINA

CONCEPTO	CANT	V. UNIT	V. TOTAL
Estaciones de Trabajo	7	200,00	1.400,00
Sillas giratorias	5	60,00	300,00
Silla Ejecutiva	2	100,00	200,00
Archivadores	7	90,00	630,00
TOTAL			2.530,00

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

TABLA N° 2
EQUIPO DE OFICINA

CONCEPTO	CANT	V. UNIT	V. TOTAL
Teléfonos Panasonic KXTS520LXB	7	25,00	175,00
TOTAL			175,00

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

TABLA N° 3
SOFTWARE Y HARDWARE

CONCEPTO	CANT	V. UNIT	V. TOTAL
Computadores XTRATECH	4	490,00	1.960,00
Laptop HP Celeron 14-AM045LA	2	880,00	1.760,00
Impresoras Epson 1210	3	320,00	960,00
Impresora Multifunción SAMSUNG	1	325,00	325,00
TOTAL			5.005,00

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

3.1.1.3 Inversión Intangible

En este rubro de inversión se incluyen a todos los gastos que se realizan en la fase preoperativa del proyecto que no sean posible identificarlos físicamente con inversión tangible.

El valor de este tipo de inversión se recupera mediante los costos de la amortización diferida, es decir, por medio de un desembolso durante la fase pre-operativa, donde la amortización es prorrateada en periodos para que pueda calcularse el valor del impuesto sobre las utilidades de las empresas. (Mi Tecnológico, 2016)

Dentro de este rubro se incluyen pago de constitución, instalación y adecuación, así como publicidad, conforme el siguiente detalle:

TABLA N° 4
ACTIVOS INTANGIBLES

CONCEPTO	CANT	V. UNIT	V. TOTAL
Gastos de constitución	1	1.000,00	1.000,00
Gastos de instalación y adecuación	1	2.000,00	2.000,00
Publicidad	1	1.000,00	1.000,00
TOTAL			4.000,00

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

3.1.1.4 Capital de operaciones

Consiste en todos los recursos para que el proyecto ejecute las operaciones de servicio y con este capital se puede iniciar la fase operativa de la compañía para que funcione. Es decir, que es el capital necesario para poder proveer los servicios que la empresa ofrece y se realiza previo a la obtención de ingresos del proyecto. (Capital Trabajo flujo efectivo, 2011)

Un ejemplo de esto, son los gastos en sueldos e insumos, ya que el capital de trabajo debe cubrir estos gastos cuando no se generen ingresos por el servicio ofrecido. (Capital Trabajo flujo efectivo, 2011)

De igual forma, esta inversión la conforman los recursos monetarios que permiten la ejecución de las operaciones de la compañía, durante el ciclo de operaciones, sin embargo, no es parte de ningún tipo de activo ya sea tangible o intangible. (Capital Trabajo flujo efectivo, 2011)

El capital de trabajo no se puede recuperar por medio de la depreciación o amortización diferida debido a su naturaleza, a diferencia de la inversión fija y diferida que, si pueden hacerlo, sin embargo, puede restituirse cuando el proyecto ha finalizado. (Capital Trabajo flujo efectivo, 2011)

Mientras el capital de trabajo puede financiarse mediante créditos a corto plazo ya sea en efectivo o por créditos de proveedores, la inversión en activos fijos y diferidos puede realizarse tanto con créditos a mediano como largo plazo. (Capital Trabajo flujo efectivo, 2011)

Por lo tanto el Capital de Trabajo debe financiar todos aquellos requerimientos que tiene el Proyecto para el servicio final. Entre estos requerimientos se tiene:

- ✓ Suministros e insumos.
- ✓ Gastos imprevistos

TABLA N° 5
SUMINISTROS E INSUMOS

DETALLE	CANT	COSTO UNIT	COSTO MENSUAL	TOTAL ANUAL
Caja Resmas de Papel bond A4	2	35,00	70,00	840,00
Boligrafos Bic P/m	10	0,35	3,50	42,00
Resaltadores	5	0,80	4,00	48,00
Correctores	5	1,85	9,25	37,00
Agendas	8	8,00	64,00	128,00
Cd-r l mation 80mm	20	1,50	30,00	360,00
Grapadora	5	5,30	26,50	26,50
Archivador Ideal T/o Negro	7	3,28	22,96	275,52
Separadores Plásticos	10	1,45	14,50	174,00
Sellos	8	7,00	56,00	112,00
Saca grapas	7	0,50	3,50	3,50
Perforadora pequeñas	5	8,00	40,00	40,00
Perforadora grande	1	70,00	70,00	70,00
Clips - Grapas	6	3,00	18,00	216,00
Toners samsung	1	90,00	90,00	270,00
Juegos tinta Epson	3	45,60	136,80	410,40
Basureros	7	10,00	70,00	70,00
Carpetas(10 unds)	8	4,50	36,00	432,00
Calculadora científica	2	10,00	20,00	20,00
Sobres Bond T/carta Paq-10und	25	0,28	7,00	84,00
Papelera metalica	5	30,00	150,00	150,00
Facturas block 100	2	18,00	36,00	432,00
Tarjetas de Presentación	100	0,25	25,00	150,00
TOTAL			1.003,01	4.390,92

Fuente: Investigación de campo

Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

TABLA N° 6
GASTOS DEL PERSONAL

PERSONAL	CANT	SUELDO BASE	SUELDO TOTAL	13er SUELDO	14to SUELDO	FONDOS DE RESERVA	APORTE IESS 12,15%	VACACIONES	COSTO MENSUAL	COSTO ANUAL
Gerente General	1	1.400,00	1.400,00	116,67	30,50	116,62	170,10	58,33	1.892,22	22.706,64
Gerente Dpto Avaluo	1	1.200,00	1.200,00	100,00	30,50	99,96	145,80	50,00	1.626,26	19.515,12
Peritos Avaluadores	4	900,00	3.600,00	300,00	30,50	299,88	437,40	150,00	4.817,78	57.813,36
Asistente Gerencia General	1	500,00	500,00	41,67	30,50	41,65	60,75	20,83	695,40	8.344,80
Asistente Dpto Avaluo	1	500,00	500,00	41,67	30,50	41,65	60,75	20,83	695,40	8.344,80
Asistente Contable	1	500,00	500,00	41,67	30,50	41,65	60,75	20,83	695,40	8.344,80
Analista Tributario	1	500,00	500,00	41,67	30,50	41,65	60,75	20,83	695,40	8.344,80
Recepcionista	1	400,00	400,00	33,33	30,50	33,32	48,60	16,67	562,42	6.749,04
Mensajero	1	366,00	366,00	30,50	30,50	30,49	44,47	15,25	517,21	6.206,48
TOTAL		6.266,00	8.966,00	747,17	274,50	746,87	1.089,37	373,58	12.197,49	146.369,84

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

TABLA N° 7
SERVICIOS BÁSICOS

DETALLE	COSTO MENSUAL	COSTO ANUAL
Luz Eléctrica	100,00	1.200,00
Servicio Telefónico	60,00	720,00
Servicio Celular(2planes \$44)	88,00	1.056,00
Internet	60,00	720,00
Arriendo	500,00	6.000,00
Servicio de Limpieza	100,00	1.200,00
TOTAL	908,00	10.896,00

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

TABLA N° 8
MANTENIMIENTO DE ACTIVOS FIJOS

CONCEPTO	VALOR TOTAL	%	VALOR ANUAL
MUEBLES Y ENSERES	2.530,00	1,50%	37,95
EQUIPOS DE OFICINA	175,00	1,50%	2,63
ESQUIPOS DE COMPUTACION	5.005,00	1,50%	75,08
TOTAL	7.710,00		115,65

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

TABLA N° 9
INVERSIÓN EN CAPITAL DE TRABAJO

CONCEPTO	VALOR ANUAL
Suministros e Insumos	4.390,92
Gastos de Personal	146.369,84
Servicios Básicos	3.696,00
Arriendo	6.000,00
Servicio de Limpieza	1.200,00
Gasto de Mantenimiento	115,65
Depreciaciones y Amortizac.	2.738,83
Otros gastos varios	800,00
TOTAL	165.311,24

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

El capital de trabajo ha sido calculado mediante el método de desfase, el cual se expresa mediante la siguiente fórmula:

CT=	Costo total-depreciaciones y amortizaciones	x	30
	365		

Donde:

$$CT = \frac{165.311,24 - \frac{2.738,83}{365}}{3} \times 30$$

Capital de Trabajo = USD 13,362.12

Para la nueva empresa se ha considerado 30 días como periodo de desfase de acuerdo al tiempo estimado para la obtención de ingresos por el cobro del servicio a los clientes.

3.1.1.5 Inversión Total

Para el cálculo de la inversión total en la ejecución de la compañía se estableció lo siguiente:

$$\text{Inversión Total} = \text{Inv. Fija} + \text{Inv. Diferida} + \text{Cap. De Trabajo}$$

La inversión está dada por los activos fijos, activos diferidos y capital de trabajo, para el inicio de la ejecución del proyecto es necesario invertir en

Activos Fijos: USD 7,710.00

Activos Diferidos: USD 4,000.00

Capital de Trabajo: USD 13,362.12

Por lo tanto la inversión total del proyecto es de **USD 25,072.12** la misma que se encuentra financiada por recursos propios y de terceros, para la puesta en marcha del proyecto.

El monto de inversión total requerido para la instalación de la empresa evaluadora se resume a continuación.

TABLA N° 10
INVERSIÓN TOTAL

DESCRIPCION	VALOR
ACTIVOS FIJOS	
Equipos de computación	5.005,00
Equipos de oficina	175
Muebles y enseres	2.530,00
TOTAL ACTIVOS FIJOS	7.710,00
ACTIVOS DIFERIDOS	
Gastos de constitución	1.000,00
Gastos de instalación y adecuación	2.000,00
Publicidad	1.000,00
TOTAL ACTIVOS DIFERIDOS	4.000,00
TOTAL INVERSIONES FIJA Y DIFERIDA	11.710,00
Capital de Trabajo	13.362,12
TOTAL INVERSIÓN	25.072,12

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

3.1.2 Financiamiento

Para desarrollar el estudio de financiamiento se debe desarrollar un

plan de financiamiento, para el cual se debe hacer un programa de requerimientos para recursos reales y financieros, durante las etapas de ejecución, operación y de estudio del proyecto, de esta forma se obtiene la fecha en la que se debe adquirir el capital, la cantidad de inversión necesaria y el cronograma de inversiones. (Febles, 202)

La Asignación de Fondos es un requisito indispensable para invertir como para formular el estudio, a través de él se indica la magnitud del Capital requerido. El Proyecto no sería útil si no contara con Financiamiento, por lo tanto, las restricciones de carácter Financiero pueden definir los parámetros del Proyecto bastante antes de tomar la decisión de invertir.

Determinados los niveles de Inversión, seguidamente se identifican los Medios o Fuentes de Financiamiento. Para ello se tomarán en cuenta los diferentes aspectos relacionados con la obtención de los recursos Financieros, como la identificación de las fuentes y condiciones en que se obtendrán esos fondos, los montos y fechas, de tal manera que se cumpla con el calendario de Inversiones.

El Estado de origen y aplicación de fondos, nos muestra la forma de financiamiento de recursos y su utilización, a continuación, se presenta un detalle de cada rubro a financiar, ya sea a través de recursos propios o mediante fuentes externas.

TABLA N° 11
FUENTE DE FINANCIAMIENTO

RUBROS DE INVERSION	USOS DE FONDOS	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	
		REC. PROPIOS	REC. FUENTES EXTERNAS
PORCENTAJE (%)	100%	60%	40%
ACTIVOS FIJOS			
Equipos de computación	5.005,00	3.003,00	2.002,00
Equipos de oficina	175,00	105,00	70,00
Muebles y enseres	2.530,00	1.518,00	1.012,00
TOTAL ACTIVOS FIJOS	7.710,00	4.626,00	3.084,00
ACTIVOS DIFERIDOS			
Gastos de constitución	1.000,00	600,00	400,00
Gastos de instalación y adecuación	2.000,00	1.200,00	800,00
Publicidad	1.000,00	600,00	400,00
TOTAL ACTIVOS DIFERIDOS	4.000,00	2.400,00	1.600,00
TOTAL INVERSIONES FIJA Y DIFERIDA	11.710,00	7.026,00	4.684,00
Capital de Trabajo	13.362,12	8.017,27	5.344,85
TOTAL INVERSIÓN INICIAL	25.072,12	15.043,27	10.028,85

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

Si consideramos que la inversión requerida es de USD. \$25.072,12; la mayor parte de la misma será financiada con recursos propios en un 60% es decir USD \$15.043,27; mientras el 40% restante es decir USD \$10.028,85 será financiado por fuentes externas.

Con este tipo de estructura lo que se busca es que la mayor parte sea asumida por capital propio o aportaciones de socios, evitando en lo posible recurrir a préstamos externos considerando que esto representaría un gasto adicional por intereses de financiamiento, a esto le sumariamos los gastos para poder gestionar el préstamo.

3.1.3 Análisis de costos

Se refiere a todos los elementos necesario para poder ofrecer el servicio de valuación, es decir, todos los gastos involucrados durante el proceso en que la compañía presta el servicio. (Salazar, 2015)

Su importancia radica en que tiene una relación directa con el valor del precio final del servicio, por ello se consideran dos costos que son los fijos y variables. (Salazar, 2015)

Para poder analizarlos también requeriremos poder determinar la depreciación y amortizaciones de los activos.

Depreciaciones.-

Se trata de la pérdida de valor o desgaste que sufre un activo fijo debido a diversas causas como el paso del tiempo, su uso durante la actividad productiva o porque surgen nuevos métodos de producción más eficaces. (Salazar, 2015)

No se debe considerar a la depreciación como una salida de dinero ya que está reservada principalmente para que un activo pueda darse de baja y realizar la sustitución respectiva cuando su vida útil haya culminado.(Salazar, 2015)

La depreciación de los activos fijos se la realizara de acuerdo a la naturaleza de los bienes, a la duración de su vida útil y las diferentes técnicas contables.

La depreciación ha sido calculada a través del método de depreciación lineal, la misma que considera un valor fijo anualmente durante el transcurso de su vida útil como se muestra en la siguiente tabla:

**TABLA N° 12
DEPRECIACIÓN**

CONCEPTO	CANTIDAD	VALOR	VIDA ÚTIL	DEPREC. 1er Año	DEPREC. 2do Año	DEPREC. 3er Año	DEPREC. 4to Año	DEPREC. 5to Año
Muebles y Enseres		2.530,00						
Estaciones de Trabajo	7	1.400,00	10	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00
Sillas giratorias	5	300,00	10	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Silla Ejecutiva	2	200,00	10	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Archivadores	7	630,00	10	63,00	63,00	63,00	63,00	63,00
Equipo de Oficina		175,00						
Teléfonos Panasonic KXTS520LX	7	175,00	10	17,50	17,50	17,50	17,50	17,50
Software y Hardware		5.005,00						
Computadores XTRATECH	4	1.960,00	3	653,33	653,33	653,33	653,33	653,33
Laptop HP Celeron 14-AM045LA 1	2	1.760,00	3	586,67	586,67	586,67	586,67	586,67
Impresoras Epson 1210	3	960,00	3	320,00	320,00	320,00	320,00	320,00
Impresora Multifunción SAMSUNG M	1	325,00	3	108,33	108,33	108,33	108,33	108,33
Total Administración y Ventas				1.938,83	1.938,83	1.938,83	1.938,83	1.938,83

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

Amortizaciones.-

Se define como la pérdida de valor de un activo financiero por medio de su pago, es aplicable para los activos diferidos, los cuales son importantes para el proyecto de inversión.

Estas amortizaciones se realizarán en un periodo no menor a 5 años en porcentajes anuales iguales, a partir del primer año en el que el contribuyente genere ingresos operacionales.

TABLA N° 13
AMORTIZACIONES ACTIVOS FIJOS INTANGIBLES

CONCEPTO	VALOR	1er Año	2do Año	3er Año	4to Año	5to Año
Gastos de constitución	1.000,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Gastos de instalación y adecuación	2.000,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00
Publicidad	1.000,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
TOTAL	4.000,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

Costos Fijos

Los costos fijos son aquellos que se mantienen constantes sin importar el volumen o nivel de producción; es decir no varían pese a que la producción aumente o disminuya, a continuación se detallan los costos fijos:

TABLA N° 14
COSTOS FIJOS

CONCEPTO	VALOR 1er Año	VALOR 2do Año	VALOR 3er Año	VALOR 4to Año	VALOR 5to Año
Gastos de Personal	146.369,84	162.470,52	180.342,28	200.179,93	222.199,73
Publicidad	342,86	370,29	399,91	431,90	466,45
Suministros e Insumos	4.390,92	4.522,65	4.658,33	4.798,08	4.942,02
Servicios Básicos	3.696,00	3.806,88	3.921,09	4.038,72	4.159,88
Arriendo	6.000,00	6.660,00	7.392,60	8.205,79	9.108,42
Servicios de Limpieza	1.200,00	1.260,00	1.323,00	1.389,15	1.458,61
Gastos de Mantenimiento	115,65	115,65	115,65	115,65	115,65
Otros gastos varios	800,00	824,00	848,72	874,18	900,41
Depreciaciones	1.938,83	1.938,83	1.938,83	1.938,83	1.938,83
Amortizaciones	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00
TOTAL	165.654,10	182.768,82	201.740,41	222.772,23	246.090,00

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

Costos Variables

Los costos variables son aquellos que varían proporcionalmente conforme aumenta o disminuya el volumen de producción, a continuación, se detalla los costos variables:

TABLA N° 15
COSTOS VARIABLES

CONCEPTO	1er Año	2do Año	3er Año	4to Año	5to Año
Útiles y Suministros de oficina	4.390,92	4.564,36	4.737,80	4.911,24	5.091,54
TOTAL	4.390,92	4.564,36	4.737,80	4.911,24	5.091,54

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

3.1.4 Estado de Resultados

Para poder determinarlo también necesitaríamos de otros factores como: Presupuesto de ingreso y egresos.

Presupuesto de Ingresos

Es la planificación de la empresa con respecto a las ventas en relación al comportamiento en cinco años del flujo de efectivo, es decir que los ingresos son provenientes de la prestación de servicio de valoración de bienes muebles e inmuebles.

El presupuesto tomará la demanda total del servicio a satisfacer en el estudio de mercado, teniendo muy en cuenta como limitante, la máxima capacidad de rendimiento, de esta manera los datos se encuentran planificados en base a la producción y el volumen de ventas.

Para la elaboración del presupuesto de ingresos se realizó un pronóstico de la entrada de dinero que se espera obtener por los servicios prestados de Valoración de bienes muebles e inmuebles a las distintas personas y empresas, tal cual se muestra a continuación:

TABLA N° 16
PRESUPUESTO DE INGRESOS

CONCEPTO	CANTIDAD	PRECIO PROMEDIO	ESTIMADO MENSUAL	1er Año	2do Año	3er Año	4to Año	5to Año
Servicio de Valoración de bienes muebles e inmuebles	40	400	16.000,00	192.000,00	211.200,00	234.240,02	259.200,00	288.000,00
TOTALES			16.000,00	192.000,00	211.200,00	234.240,02	259.200,00	288.000,00

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

Presupuesto de Egresos

Este presupuesto lo obtenemos de los costos fijos y variables en los que se van a incurrir en el proyecto. Por medio de este es posible calcular y plasmar cuánto dinero se requiere para materializar el proyecto.

TABLA N° 17
PRESUPUESTO DE EGRESOS

CONCEPTO	1er Año	2do Año	3er Año	4to Año	5to Año
Costos Fijos	165.654,10	182.768,82	201.740,41	222.772,23	246.090,00
Costos Variables	4.390,92	4.564,36	4.737,80	4.911,24	5.091,54
TOTAL	170.045,02	187.333,18	206.478,21	227.683,47	251.181,53

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

Estado de Resultados

Documento contable que corresponde al análisis o al detalle de las cifras y datos provenientes del ejercicio económico de la empresa durante un período determinado.

Este instrumento contable nos permite determinar la utilidad neta del ejercicio económico de la empresa, así como también los sueldos y utilidades de los trabajadores, y los impuestos establecidos por la ley tributaria que debe cumplir la organización.

En el estado de resultados, se presenta el resumen de las operaciones provenientes del uso de los recursos en un periodo determinado, tomando siempre en consideración que la empresa o proyecto debe generar resultados positivos para que pueda continuar con su operación, en bien de sus accionistas, socios, colaboradores y sociedad, el estado de resultados para la empresa se lo demuestra en la siguiente tabla:

TABLA N° 18
ESTADO DE RESULTADOS

CONCEPTO	1er Año	2do Año	3er Año	4to Año	5to Año
Ingresos	192.000,00	211.200,00	234.240,02	259.200,00	288.000,00
TOTAL INGRESOS	192.000,00	211.200,00	234.240,02	259.200,00	288.000,00
(-) Costos Fijos	165.654,10	182.768,82	201.740,41	222.772,23	246.090,00
(-) Costos Variables	4.390,92	4.564,36	4.737,80	4.911,24	5.091,54
TOTAL COSTOS	170.045,02	187.333,18	206.478,21	227.683,47	251.181,53
UTILIDAD OPERACIONAL	21.954,98	23.866,82	27.761,81	31.516,53	36.818,47
(-) 15% Participación Trabajadores	3.293,25	3.580,02	4.164,27	4.727,48	5.522,77
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	18.661,73	20.286,80	23.597,54	26.789,05	31.295,70
(-) 25% Impuesto a la renta	4.665,43	5.071,70	5.899,38	6.697,26	7.823,92
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	13.996,30	15.215,10	17.698,15	20.091,79	23.471,77

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

El estado de resultados nos muestra en el primer año de operaciones, que la empresa cuenta con una utilidad neta luego de deducir impuestos, participación a los trabajadores de USD 13,996.30

TABLA N° 19
BALANCE GENERAL PROYECTADO (AÑO 0)

ACTIVOS		
ACTIVO CORRIENTE		
Bancos	13.362,12	
Total Activo Corriente		13.362,12
ACTIVOS FIJOS		
Muebles y Enseres	2.530,00	
Equipo de Oficina	175,00	
Software y Hardware	5.005,00	
Total Activo Corriente		7.710,00
ACTIVOS DIFERIDO		
Gastos de constitución	1.000,00	
Gastos de instalación y adecuación	2.000,00	
Publicidad	1.000,00	
Total Activo Diferido		4.000,00
TOTAL ACTIVOS		25.072,12
PASIVOS		
Proveedores	10.028,85	
TOTAL PASIVO		10.028,85
PATRIMONIO		
Capital Social	15.043,27	
Total Patrimonio		15.043,27
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		25.072,12

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

TABLA N° 20
BALANCE GENERAL PROYECTADO (1ER AÑO)

ACTIVOS		
ACTIVO CORRIENTE		
Bancos	38.055,93	
Capital de Trabajo	13.362,12	
Ingresos - caja	24.693,81	
Total Activo Corriente		38.055,93
ACTIVOS FIJOS		
Muebles y Enseres	2.530,00	
Equipo de Oficina	175,00	
Software y Hardware	5.005,00	
(-) Depreciaciones	(1.938,83)	
Total Activo Corriente		5.771,17
ACTIVOS DIFERIDO		
Gastos de constitución	1.000,00	
(-) Amortizaciones	(800,00)	
Gastos de instalación y adecuación	2.000,00	
Publicidad	1.000,00	
Total Activo Diferido		3.200,00
TOTAL ACTIVOS		47.027,09
PASIVOS		
Proveedores	10.028,85	
15% Participación Trabajadores	3.293,25	
25% Impuesto a la Renta	4.665,43	
TOTAL PASIVO		17.987,53
PATRIMONIO		
Capital Social	15.043,27	
Utilidad del ejercicio	13.996,30	
Total Patrimonio		29.039,57
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		47.027,09

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

TABLA N° 21
FLUJO DE EFECTIVO

RUBROS / AÑOS	Año 0	1er Año	2do Año	3er Año	4to Año	5to Año
A. FLUJO DE BENEFICIOS						
Ingresos	-	192.000,00	211.200,00	234.240,02	259.200,00	288.000,00
V.residual Activos fijos						3.336,67
Recuperación Capital de Trabajo						13.362,12
TOTAL FLUJO DE BENEFICIOS	-	192.000,00	211.200,00	234.240,02	259.200,00	304.698,78
B. FLUJO DE COSTOS						
ACTIVO FIJO	11.710,00				5.005,00	
CAPITAL DE TRABAJO	13.362,12					
Costos Fijos	-	165.654,10	182.768,82	201.740,41	222.772,23	246.090,00
Costos Variables	-	4.390,92	4.564,36	4.737,80	4.911,24	5.091,54
SUBTOTAL COSTOS	25.072,12	170.045,02	187.333,18	206.478,21	232.688,47	251.181,53
(-) Depreciaciones y amortizaciones	-	(2.738,83)	(2.738,83)	(2.738,83)	(2.738,83)	(2.738,83)
TOTAL FLUJO DE COSTOS	25.072,12	167.306,19	184.594,35	203.739,38	229.949,64	248.442,70
TOTAL FLUJO ECONÓMICO (A-B)	(25.072,12)	24.693,81	26.605,65	30.500,64	29.250,36	56.256,08
(+) CRÉDITO	10.028,85					
(-) Servicio de la deuda		10.028,85				
(-) 15% Participación Trabajadores		3.293,25	3.580,02	4.164,27	4.727,48	5.522,77
(-) 25% Impuesto a la renta		4.665,43	5.071,70	5.899,38	6.697,26	7.823,92
FLUJO FINANCIERO	-15.043,27	6.706,29	17.953,93	20.436,99	17.825,62	42.909,39

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

3.1.5 Cronograma de inversiones

También se lo conoce como calendario de inversiones y consiste en el tiempo que se ha estimado para realizar todas las inversiones requeridas ya sean las inversiones fijas, de capital de trabajo y diferidas, y la estructura de cada una. En caso de haber inversiones de reemplazo es necesario que se determine el momento en que se efectivice. (Club ensayos, 2012)

Es importante que un proyecto cuente con un cronograma de inversiones el cual debe estar bien diseñado y tener una composición clara, además de las fechas esté claras, debido a que las inversiones no se realizan de un momento a otro, ya que pueden realizarse en distintos periodos. (Club ensayos, 2012)

Básicamente el cronograma de inversiones se encarga de la estructura de las inversiones y a los ciclos donde se ejecutará cada inversión, por lo que también se puede identificar un cronograma para las etapas pre-operativa y operativa de la empresa. (Club ensayos, 2012)

Cronograma de inversiones pre-operativas

Comienza en el momento donde se realiza el primer desembolso hasta que el proyecto se encuentre funcionando, en esta etapa solo se generan egresos de dinero y ningún tipo de ingreso, ya que aún no se ha producido el bien o servicio que le dará un beneficio o rentabilidad a la compañía. (Club ensayos, 2012)

De todo el monto de la inversión, el mayor se realiza en esta etapa, incluso hay casos donde toda la inversión se utiliza para ejecutar esta fase, por lo que ya no queda dinero necesario para invertir en las siguientes fases. También por lo general, la inversión fija suele ser la mayor de todas. (Club ensayos, 2012)

También se realizan los cálculos de intereses que se originan por la inversión ejecutada, el cual puede financiarse ya sea por préstamo o deuda.

Estos intereses se recuperan durante el ciclo operativo del proyecto por medio de la amortización diferida. (Club ensayos, 2012)

Cronograma de inversiones operativas

Una vez que el proyecto se encuentra operando, se inicia esta etapa, la cual continúa hasta que termine su vida útil. También se empiezan a generar ingresos y las inversiones que se realizan constan de activos fijos, lo que resulta de una ampliación de las instalaciones y reemplazo o reposición de algún bien. La inversión que se realiza en esta etapa es en capital de trabajo. (Pacheco, 2012)

Cronograma consolidado de inversiones

En el siguiente cuadro se puede apreciar el formato del Cronograma de Inversiones, en el cual se han considerado las Inversiones Pre-Operativas y las Inversiones operativas. (Pacheco, 2012)

TABLA N° 22
CRONOGRAMA DE INVERSIONES

DESCRIPCION	(0) Año	1er Año	2do Año	3er Año	4to Año	5to Año
ACTIVOS FIJOS	7.710,00	-	-	-	5.005,00	-
Equipos de computación	5.005,00				5.005,00	
Equipos de oficina	175,00					
Muebles y enseres	2.530,00					
ACTIVOS DIFERIDOS	4.000,00	-	-	-	-	-
Gastos de constitución	1.000,00					
Gastos de instalación y adecuación	2.000,00					
Publicidad	1.000,00					
TOTAL INVERSIONES FIJA Y DIFERIDA	11.710,00	-	-	-	5.005,00	-
CAPITAL DE TRABAJO	13.362,12	-	-	-	-	-
Capital de Trabajo	13.362,12					
TOTAL INVERSIÓN	25.072,12	-	-	-	5.005,00	-

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

Observe que las Inversiones Fijas, Diferidas y el Capital de Trabajo se efectúan en el año cero. No olvidemos que otras Inversiones pueden estar programadas para los años de operación o funcionamiento, tal es el caso del Reemplazo de activos.

3.2 Evaluación económica

La evaluación de proyectos permite una medición del nivel de utilidad que obtiene dicho empresario como justo rédito al riesgo de utilizar sus recursos económicos en la alternativa de inversión elegida.

La evaluación económica implica un balance de las ventajas y desventajas asociadas a la inversión del proyecto antes de la implementación del mismo.

Los beneficios de la evaluación de proyectos permitirán determinar si es factible o no. Se podría decir que este sería un método que, por medios matemáticos, financieros facilitara analizar las proyecciones para la toma de decisiones racionales ante diferentes alternativas.

Lo que se busca es identificar los impactos positivos y negativos de la inversión. De esta manera se mide una mayor rentabilidad de los recursos al poner en marcha el proyecto con relación a los intereses que percibiría por parte de la banca. Con esta evaluación podemos definir al proyecto desde un punto de vista económico.

3.2.1 Punto de Equilibrio

Cuando el ingreso por el total de las ventas realizadas se iguala a los costos totales de la empresa se produce el punto de equilibrio. Desde este punto en adelante todo aumento de las ventas representa un ingreso para la empresa y cuando se encuentra por debajo representa pérdidas. (Basile, 2011)

En otras palabras, es el punto donde los ingresos y los gastos son iguales, es decir, no se produce ni pérdida ni ganancia, es el nivel de ventas mínimo que la empresa deberá alcanzar para superar el apalancamiento operativo.

Para el cálculo del punto de equilibrio, se utilizó las siguientes fórmulas:

Equilibrio en dólares

$$PE = \frac{CF}{1 - \frac{CV}{I}}$$

Equilibrio en unidades

$$PE = \frac{CF}{PV - CVu}$$

En donde,

PE	Punto de Equilibrio
PV	Precio de venta
CF	Costos Fijos
CV	Costos Variables
CVu	Costos Variables Unitarios
I	Ingresos

TABLA N° 23
CÁLCULO PUNTO DE EQUILIBRIO

AÑOS	SERVICIOS ANUALES	PRECIO DE VENTA (Promedio)	VARIABLE UNITARIO	COSTOS VARIABLES	COSTOS FIJOS	COSTO TOTAL	INGRESO TOTAL	DÓLARES	UNIDADES
1	480	400,00	9,15	4.390,92	165.654,10	170.045,02	192.000,00	169.531,17	424
2	531	400,00	8,59	4.564,36	182.768,82	187.333,18	212.544,00	186.779,90	467
3	588	400,00	8,05	4.737,80	201.740,41	206.478,21	235.286,21	205.886,20	515
4	651	400,00	7,54	4.911,24	222.772,23	227.683,47	260.461,83	227.053,53	568
5	721	400,00	7,06	5.091,54	246.090,00	251.181,53	288.331,25	250.513,73	626

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

Demostración:

	169,53
Ventas en el punto de equilibrio	1.17
(-) Costos Variable 2.3405%	3,877.07
	165,65
Margen disponible para costos y gastos fijos	4.10
	165,65
(-) Costo fijos	4.10
<u>Pérdida o ganancia</u>	0.00

Se puede determinar que obteniendo un ingreso USD \$ 169,531.17 en el primer año se llegaría al punto de equilibrio, este valor permitiría cubrir

los costos y gastos necesarios para la operación; con un promedio de 424 personas atendidas al año.

3.2.2 Evaluación financiera(TIR, VAN, VPN, Periodo de recuperación del capital)

TABLA N° 24
COSTO DE OPORTUNIDAD

FUENTES DE FINANCIAMIENTO	VALOR	FINANCIAMIENTO	COSTO DE CAPITAL	COSTO PROMEDIO
Recursos Externos	10.028,85	40,00%	5,60%	2,24%
Recursos Propios	15.043,27	60,00%	5,78%	3,47%
TOTAL FUENTES	25.072,12	100,00%	11,38%	5,71%
Costo Promedio Ponderado de Capital :				5,71%
Impuesto a la Renta:	25,00%	Riesgo país:		8,79%
Participación trabajadores:	15,00%	Inflación:		1,42%
Tasa Pasiva:	5,78%			
Tasa Activa:	8,78%			
COSTO DE OPORTUNIDAD:				15,92%

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

✓ Tasa Interna de Retorno (TIR)

El TIR es la tasa de descuento aplicada que logra igualar el VAN, haciendo que este sea igual a cero.

La fórmula para calcular la TIR es:

$$\text{TIR} = \text{Tasa menor} + (\text{tasa mayor} - \text{tasa menor}) * (\text{VAN positivo} / \text{VAN positivo} + \text{VAN negativo})$$

TABLA N° 25
TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)

AÑOS	FLUJO NETO	TIR
0	-15.043,27	87,67%
1	6.706,29	
2	17.953,93	
3	20.436,99	
4	17.825,62	
5	42.909,39	
TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)		87,67%

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

La TIR resultante del proyecto es del 87.67 % > 15.92%, lo que significa que el proyecto es rentable, pues estamos obteniendo una ganancia mayor al costo de inversión. En otras palabras, por cada dólar invertido se recupera el dólar y se obtiene 0.876 centavos adicionales.

Valor Actual Neto (VAN) – Valor Presente Neto (VPN)

El valor actual neto se basa en traer a valor presente los flujos futuros utilizando una tasa de descuento y comparada con la inversión.

La fórmula para calcular el VAN es la siguiente:

$$VAN = - I_0 + \frac{FE_1}{(1+r)^1} + \frac{FE_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{FE_n}{(1+r)^n}$$

Donde;

I_0 = Inversión
 FE = Flujos de efectivo futuros
 R = Tasa de descuento
 t = Tiempo

TABLA N° 26
VALOR ACTUAL NETO (VAN)

CONCEPTO	Año (0)	Año (1)	Año (2)	Año (3)	Año (4)	Año (5)
FLUJO NETO	-15.043,27	6.706,29	17.953,93	20.436,99	17.825,62	42.909,39
FACTOR DESCUENTO	100%	86%	74%	64%	55%	48%
VALOR PRESENTE	-15.043,27	5.785,43	13.361,83	13.121,29	9.873,19	20.503,05
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	47.601,52					

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

Una vez determinado el VAN USD. \$ 47.601.52 > 0, y al ser este un valor positivo, mayor que cero; podemos decir que el proyecto es viable ya que nos permite recuperar lo que se ha invertido y obtener ganancias adicionales, por lo que sería razonable ejecutar el proyecto.

Período de Recuperación de la Inversión - [PRI]

Es un método el cual nos permite medir el plazo de tiempo que se necesita para que los flujos netos de efectivo de nuestra inversión recuperen su costo o inversión inicial

Si el tiempo de recuperación se proyectar en periodos cercanos a 1, resultaría óptima, pero si ese valor es superior o se aleja de uno, va perdiendo razonabilidad y se convierte en menos óptimo, en este caso el periodo de recuperación resulta óptimo.

TABLA N° 27
PERÍODO DE RECUPERACIÓN

AÑOS	FLUJO NETO	FLUJO NETO ACTUALIZADO	FLUJO NETO ACUMULADO
0	-15.043,27	-15.043,27	-15.043,27
1	6.706,29	5.785,43	-9.257,84
2	17.953,93	13.361,83	4.103,99
3	20.436,99	13.121,29	17.225,28
4	17.825,62	9.873,19	27.098,47
5	42.909,39	20.503,05	47.601,52
		INV INICIAL	15.043,27
		ULTIMO FLUJO	13.361,83
		POR RECUPERAR	9.257,84
		PR AÑOS	0,69
		PRI=	1,7
		PRI=	1 año, 7 meses

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Carpio Bravo Jhonny

3.3 Conclusiones y recomendaciones

3.3.1 Conclusiones

- El planteamiento para la creación de una empresa con actividad de servicio de valoración de bienes muebles e inmuebles; es enfocada a brindar un servicio totalmente caracterizado por la calidad y acorde a los requerimientos de la demanda.
- Conforme al estudio realizado, se puede determinar que en la población existe tendencia hacia la necesidad de estos servicios; ya sea por líneas de créditos, por implementación de las Normas NIIF en

sus contabilidades, por ventas o por inicio de un nuevo proyecto; estos son los factores que impulsaron a la realización de este proyecto.

- De acuerdo al estudio de mercado se determinó que el 81,34% estaría dispuesto a contratar una empresa de servicio de valoración de activos, que le proporcione ayuda en la valoración de sus bienes. Una vez desarrollado el portafolio de servicios y el mapa estratégico de la ubicación de la nueva compañía, se puede argumentar que para el primer año se recomienda iniciar con personas naturales e ir incorporando de manera progresiva también a compañías en el portafolio.
- El volumen de inversión requerida es de USD. \$ 25.072,12; la forma de financiamiento será en un 60% con recursos propios (USD \$ 15.043,27); y el 40% restante (USD \$ 10.028,85), será financiado por fuentes externas (proveedores).
- La evaluación económica mostró que el VAN de US\$ 47.601.52 > 0, indica que el proyecto es viable ya permite recuperar lo que se ha invertido y obtener ganancias adicionales para el inversionista; la TIR 87.67 % > 15.92%, indica que el proyecto es rentable porque por cada dólar invertido se recupera el dólar y se obtiene 0.8767 centavos adicionales; el PRI mostró que la inversión se la recupera en 1 año, 7 meses, lo que nos muestra que es aceptable y rentable realizarlo.
- La creación de la empresa de Valoración de Activos de bienes muebles e inmuebles cuenta con las condiciones de mercado, técnicas, organizacionales y financieras necesarias para su realización.
- Por todo lo anteriormente expuesto este estudio de mercado nos permitirá saber el servicio, el precio, las condiciones que brinda la

competencia. Así como también las expectativas que tienen los clientes del servicio que se les está ofreciendo.

- Luego de haber realizado el estudio de este proyecto, nos damos cuenta de que el proyecto es factible, aceptable y rentable.

3.3.2 Recomendaciones

- Se debe establecer un plan estratégico anual en base a las necesidades del entorno el mismo que permitirá liderar el mercado a través de la innovación, ya que la valoración de bienes muebles e inmuebles es una actividad rentable tanto económica como profesionalmente.
- Si lo que se requiere es que todos los servicios que ofrecerá la empresa estén sujetos a innovación, pues se debe implementar un programa de capacitación permanente para todos quienes colaboran en el desarrollo de las actividades.
- Se deberá contar con personal profesional, quienes ayudarán brindando un servicio eficiente, cumpliendo siempre con una planificación que permita ser meticuloso en el control de calidad de los servicios y poder así dar una asistencia de entera satisfacción y confiabilidad.
- Para que este proyecto sea exitoso y competitivo, será necesario que el talento humano sea dirigido de manera eficaz, con el único fin de aumentar sus habilidades y conocimientos, por lo que su capacitación debe ser apropiada, para así tener un punto de vista muy estratégico respecto a los métodos de valoración de activos.
- Predisponer de un ambiente apropiado de trabajo con todos los que integran la empresa, de modo que dicho personal, se sientan motivados a contribuir con el crecimiento de la empresa.

- Lograr una imagen diferenciada en el mercado, requiere un enfoque hacia el cliente llegando con un valor agregado, que no sólo debe ser durante el inicio de la negociación, sino durante el proceso e inclusive tener un plan de servicio post - venta que permita determinar la percepción de satisfacción, calidad, confianza; a más de ofrecer pequeños detalles.
- Se deben invertir en publicidad aplicando estrategias, las mismas que logren impactar al cliente, de modo que se garantice la captación de un importante nicho de mercado.
- La implementación de un apropiado sistema de información tanto interna como externa; moderna, práctica y flexible, permitirá que la administración de la información sea de manera clara, precisa, correcta y oportuna, considerada como uno de los activos intangibles más valiosos para una compañía.
- Tener una base de datos consolidada y actualizada de los clientes, con sus respectivas tendencias de crecimiento, para ofrecer un servicio de acuerdo a sus necesidades o requerimientos.
- Se recomienda realizar estudios de mercado de manera continua para así evaluar el comportamiento del día a día de la demanda insatisfecha y realizar los ajustes pertinentes que correspondan, para persistir en la captación de un nicho de mercado suficientemente amplia.

ANEXOS

ANEXOS N° 1

MODELO DE ENCUESTA

	UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL		
	ENCUESTAS		
/			
Nombre de la Compañía: _____			
1.- En cuantas ocasiones al año a solicitado el servicio de valoracion de activos?			
1 - 10	☐	11 - 30	☐
Nunca	☐	más de 30	☐
2.- Para que solicitaria un informe de avaluo?			
Lineas de credito	☐	Aplicación de NIIF	☐
Inversion de Proyecto nuevo (Avances de obras)	☐	Venta de un bien	☐
3.- Que seria importante para usted en el momento de solicitar el servicio de valoracion de Activos?			
Calidad	☐	Costos	☐
Todas las anteriores	☐	Tiempo de entrega	☐
4.- Por cual medio le gustaria enterarse sobre nuestro servicio?			
Radio	☐	Televisión	☐
Periodico	☐	Internet	☐
5.- Dónde le gustaría que este ubicada la empresa de avalúos en la ciudad de Guayaquil para que cubra sus necesidades?			
Norte	☐	Sur	☐
		Centro	☐
6.- Cual de las siguientes empresas de valoracion usted conoce?			
Tecnival	☐	Inmomercedes	☐
Corpraiser S.A	☐	Acurios&Asociados	☐
7.- Que tipos de avalúos usted solicitaria en una entidad bancaria?			
Civil	☐	Mecánico	☐
Agrónomos	☐	Embarcaciones	☐

BIBLIOGRAFIA

Álvarez, E. M. (2001). Preparación y Evaluación de Proyectos. México: Mc.GrawHil.

Barreno, L. (2004). Manual de formulación y evaluación de proyectos. Quito: Cámara Ecuatoriana del Libro - Núcleo de Pichincha.

Basile, C. (2011). claudiobasile.wordpress.com. Obtenido de <https://claudiobasile.wordpress.com/2011/06/10/punto-de-equilibrio-break-even-point/>

Bienes Raíces en el Salvador. (2016). Bienes Raíces en el Salvador. Obtenido de <http://www.bienesraicesenelsalvador.com/avaluos-de-propiedad-en-el-salvador>

Buenas Tareas. (2011). Buenas Tareas. Obtenido de <http://www.buenastareas.com/ensayos/Generalidades-Proyectos-De-Inversion/3249955.html>

Buenas Tareas. (2013). Buenas Tareas. Obtenido de <http://www.buenastareas.com/ensayos/Antecedentes-de-Avalúo/23711109.html>

Cañas, D. (2010). Docplayer. Obtenido de <http://docplayer.es/6332038-Universidad-de-oriente-nucleo-de-bolivar-escuela-de-ciencias-de-la-tierra-departamento-de-ingenieria-civil.html>

Capital Trabajo flujo efectivo. (2011). Capital Trabajo flujo efectivo. Obtenido de http://capitaltrabajoflujeffectivo.blogspot.com/2011/06/capital-de-trabajo-y-flujo-de-efectivo_25.html

Chain, N. S., & Chain, R. S. (2008). En N. S. Chain, & R. S. Chain, Preparación y evaluación de proyectos. McGraw-Hill Interamericana

Club ensayos. (2012). Club ensayos. Obtenido de <https://www.clubensayos.com/Tecnolog%C3%ADa/Cronograma-De-Inversiones/415940.html>

Definición. (2016). Definicion.org. Obtenido de <http://www.definicion.org/crm>
ECURED. (2016). ECURED.COM. Obtenido de https://www.ecured.cu/An%C3%A1lisis_Econ%C3%B3micoFinanciero

Ekos Negocios. (2016). Ekos Negocios. Obtenido de <http://www.ekosnegocios.com/empresas/empresas.aspx?ide=2780&b>

Empleo.Gob. (2016). Empleo.Gob. Obtenido de <http://www.empleo.gob.es/es/mundo/consejerias/ecuador/trabajar/contenidos/CrearEmpresa.htm>

Es.Scribd. (2012). Es.Scribd.com. Obtenido de <https://es.scribd.com/doc/86870640/Presupuesto-de-Inversion-y-Obra-Fisica>

Febles, Y. (202). Monografias.com. Obtenido de <http://www.monografias.com/trabajos108/preguntas-y-problemas-decisiones-del-financiamiento/preguntas-y-problemas-decisiones-del-financiamiento.shtml>

GESTION DE PROYECTOS. (2008). Fye de proyectos.files.wordpress. Obtenido de <https://fyedeproyectos.files.wordpress.com/2008/07/gestion-de-proyectos-9.pdf>

Ing. Ana Llaguno. (s.f.). Investigación de Mercado - La muestra.

Julia Scherba de Valenzuela, P. (2002). UNM. Obtenido de <http://www.unm.edu/~devalenz/handouts/MARCO.html>

Lcdo. Francisco Jara Padilla. (s.f.). Fundamentos de investigación de mercado.

Lerma, J. M. (2012).Prezi. Obtenido de <https://prezi.com/rvlaanjunuzr/gerencia-de-proyectos/>

Luis, Barrero. (s.f.). manual de formulación y evaluación de proyecto.

Mateo Dueñas, R. y. (2004).Creación de Empresas. McGraw Hill.

Mi Tecnológico. (2016). Mi Tecnológico. Obtenido de <http://www.mitecnologico.com/Main/InversionDiferida>

Monografías. (2014). Obtenido de <http://www.monografias.com/trabajos24/organizaciones>.

Monografías. (2014). Monografias.com. Obtenido de <http://www.monografias.com/trabajos24/distribucion-espacio/distribucion-espacio.shtml>

Muñiz, R. (2016). Apuntes y Datos de Publicidad. Obtenido de <http://www.marketing-xxi.com/nuevos-conceptos-de-marketing-en-internet-147.htm>

NassirSapagChain . (s.f.).Preparación y evaluación de proyectos.

Normas internacionales de contabilidad. (2008). Club Ensayos. Obtenido de <https://www.clubensayos.com/Negocios/EMPRESA/2185670.html>

Pacheco, E. (2012). Es.scribd.com. Obtenido de <https://es.scribd.com/doc/94556713/4-3-Cronograma-de-Inversion>

Proaño, M. (2014). Prezi.com. Obtenido de <https://prezi.com/m2qe59epdb4t/formulacion-y-evaluacion-de-un-proyecto-privado/>

Rodríguez, M. (2006). DOCPLAYER. Obtenido de <http://docplayer.es/7893595-Titulo-de-la-tesis-de-grado.html>

Romero, A. (2011). Marketingdued6.blogspot. Obtenido de <http://marketingdued6.blogspot.com/2011/11/analisis-del-punto-de-equilibrio.html>

Salazar, R. (2015). DOCPLAYER. Obtenido de <http://docplayer.es/5395588-Capitulo-iv-inversiones-y-financiamiento.html>

Santamaría, S. (2008). Monografias.com. Obtenido de <http://www.monografias.com/trabajos13/organi/organi.shtml?monosear>

SUPERCIAS. (2013). SUPERCIAS.GOB.EC. Obtenido de http://www.supercias.gob.ec/bd_supercias/formularios/instructivo%20para%20obtener%20la%20calificacion%20y%20registro%20de%20interventores%20externos.pdf

Superintendencia de bancos y seguros. (2016).SBS.Gob. Obtenido de http://www.sbs.gob.ec/medios/PORTALDOCS/downloads/normativa/nueva_codificacion/todos/L1_XXI_cap_IV.pdf

Universidad de Málaga. (2016).Bioestadística U. Málaga. Obtenido de https://www.bioestadistica.uma.es/baron/apuntes/ficheros/estad_uma_03.pdf

Urbina, G. V. (1987). Evaluación de Proyectos.

URBINA, G. V. (1995). Evaluación de Proyectos. Mexico: McGraw-Hill .