

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Hospitalidad, Arte Culinario y Turismo

**Estudio de Factibilidad de AdrenalineFood como un
lugar de diversión y A&B, Ibarra-Ecuador
Emprendimiento**

Cristina Salomé Ortiz Armas

Administración de Empresas de Hospitalidad

Trabajo de titulación presentado como requisito para
la obtención del título de
Licenciada en Administración de Empresas de Hospitalidad

Quito, 10 de mayo de 2018

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ
COLEGIO DE HOSPITALIDAD, ARTE CULINARIO Y
TURISMO

**HOJA DE CALIFICACIÓN
DE TRABAJO DE TITULACIÓN**

**Estudio de Factibilidad de AdrenalineFood como un lugar de
diversión y A&B, Ibarra-Ecuador**

Cristina Salomé Ortiz Armas

Calificación:

Nombre del profesor, Título académico

Mauricio Cepeda, Master of
Management in Hospitality Cornell
University, USA

Firma del profesor

Quito, 10 de mayo de 2018

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ
COLEGIO DE HOSPITALIDAD, ARTE CULINARIO Y
TURISMO

**HOJA DE CALIFICACIÓN
DE TRABAJO DE TITULACIÓN**

**Estudio de Factibilidad de AdrenalineFood como un lugar de
diversión y A&B, Ibarra-Ecuador**

Cristina Salomé Ortiz Armas

Calificación:

Nombre del profesor, Título académico

Renata Moncayo, Master en
Management de Hoteles

Firma del profesor

Quito, 10 de mayo de 2018

Derechos de Autor

Por medio del presente documento certifico que he leído todas las Políticas y Manuales de la Universidad San Francisco de Quito USFQ, incluyendo la Política de Propiedad Intelectual USFQ, y estoy de acuerdo con su contenido, por lo que los derechos de propiedad intelectual del presente trabajo quedan sujetos a lo dispuesto en esas Políticas.

Asimismo, autorizo a la USFQ para que realice la digitalización y publicación de este trabajo en el repositorio virtual, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Firma del estudiante: _____

Nombres y apellidos: Cristina Salomé Ortiz Armas

Código: 00117430

Cédula de Identidad: 1003632245

Lugar y fecha: Quito, 10 de mayo de 2018

RESUMEN

AdrenalineFood es un estudio de factibilidad para un restaurante y una zona de diversión en donde jóvenes pueden disfrutar de un ambiente diferente. Está ubicado en la ciudad de Ibarra, en una zona estratégica. El proyecto se desarrolló para un mercado objetivo que busca una distracción diferente a la que se está acostumbrada. El local cuenta con área de alimentos y bebidas, zona de arco y flecha, pared de escalada, zona de dibujo y pintura.

Palabras clave: Ibarra, distracción, diversión, alimentos y bebidas, jóvenes

ABSTRACT

AdrenalineFood is a feasibility study for a restaurant and a zone for young people that can enjoy a different environment. It is located in the city of Ibarra, in a strategic area. The project was developed for a target market that is looking for a different distraction than the one that is used to. The place will have a food and beverage area, an arc and arrow area, a climbing wall, a drawing and painting area.

Key words: Ibarra, distraction, fun, food and beverage, young people

TABLA DE CONTENIDO

1. Sumario ejecutivo	11
2. Concepto del proyecto	11
2.1. Misión	12
2.2. Visión	12
2.3. Tipo de mercado	12
2.4. Tipo de empresa	12
2.5. Distribución	13
2.6. Experiencia del cliente	13
3. Estudio de factibilidad	13
3.1. Entorno macroeconómico	13
3.2. Análisis del sitio	16
3.2.1. Localización.	16
3.2.2. Adaptabilidad y Conveniencia Física del terreno.	17
3.2.3. Acceso y Visibilidad.	18
3.2.4. Servicios Básicos.	19
3.2.5. Situación Legal y Regulaciones Municipales Aplicables.	19
3.3. Análisis del vecindario	21
3.4. Análisis del área de mercado.	22
3.4.1. Perímetro.	22
3.4.2. Información Económica y Demográfica	24
3.5. Análisis de la oferta.	27
3.6. Análisis de demanda.	28
3.7. Pronóstico de ingresos y gastos.	29
	34
3.8. Análisis de la rentabilidad del proyecto.	34
4. Diseño y arquitectura	35
4.1. Programa de espacios.	35
4.2. Diseño de áreas	37
4.2.1. División de espacios.	39
5. Programa de alimentos y bebidas	42
5.1. Menú	42
5.2. Costos generales y precios de venta A&B	43
6. Recursos humanos	45
6.1. Cultura Organizacional	45
6.2. División de puestos de trabajo	45
6.3. Proceso de selección.	47

6.4.	Descripción del puesto	48
6.5.	Salarios para cada empleado	51
7.	Plan de comunicación de marketing	51
7.1.	Segmento de mercado	51
7.2.	Medios y estrategias	51
8.	Presupuesto total del proyecto	52
	CONCLUSIONES	53
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	55
	ANEXOS	57
	Anexo B: Resultados de las encuestas realizadas	57
	Anexo C: Recetas estándar	61
	Anexo D: Tablas de amortización	67
	Opción A: Tabla de amortización.	67
	Opción B: Tabla de amortización.	72
	Anexo E: Planos Arquitectónicos	77
	Anexo F: Vista en perspectiva planos	80

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Crecimiento poblacional en los últimos años en Imbabura	24
Tabla 2. Competencia primaria zona de restaurante de AdrenalineFood	27
Tabla 3. Proyección de gastos, costos fijos y variables	29
Tabla 4. Flujo de caja operativa después de impuestos	30
Tabla 5. Costos del proyecto y Payback	31
Tabla 6. Proyección de gastos, costos fijos y variables, opción B.....	32
Tabla 7. Flujo de Caja operativa después de impuestos, Opción B.....	33
Tabla 8. Costos del Proyecto y Payback, Opción B	33
Tabla 9. Distribución de espacios	35
Tabla 10. Costos y Precios de venta	43
Tabla 11. Costos para zona de diversión	44
Tabla 12. Costos del proyecto.....	52

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura N° 1. Evolución de la inflación anual	14
Figura N° 2. Evolución de la inflación anual de alimentos y sin alimentos	15
Figura N° 3. Localización del local en Google Maps	16
Figura N° 4. Crecimiento poblacional en los últimos años en Imbabura.....	25
Figura N° 5. Porcentaje poblacional en los últimos años en Imbabura.....	25
Figura N° 6. Estructura de la población económicamente activa de Imbabura	26
Figura N° 7. Trabajos de los Imbabureños.....	26
Figura N° 8. Trabajos de los Imbabureños.....	26
Figura N° 9. Uso de espacios porcentaje Restaurante.....	36
Figura N° 10. Uso de espacio porcentaje Zona de diversión	37
Figura N° 11. Planos arquitectónicos.....	37

1. SUMARIO EJECUTIVO

AdrenalineFood busca ser la opción para jóvenes en el cual pueden encontrar un lugar donde pasar un momento ameno disfrutando de una buena comida y con juegos recreativos, como son: dibujos y pintura, paredes de escalada, “archery attack”, jenga gigante.

Se encuentra ubicado en la calle Manuel de la chica Narváez 4-57 y Juan Manuel de Grijalva, en el centro de la ciudad de Ibarra. El local cuenta con dos áreas específicas, como es la Zona de Diversión, que cuenta con una construcción de $999,05m^2$, en donde se tiene área de entrenamiento, área de dibujo y pintura, pared de escalada, circuito arco y flecha, parqueadero, el área de restaurante que tiene $220,85m^2$, donde se cuenta con $184,8m^2$ de Front of the House y $36,05m^2$ de Back of the House. El proyecto tiene un valor total de \$ 588 949,62 en donde el 25% se financia con socios y el 75% por medio de un préstamo en la Corporación Financiera Nacional (CFN).

2. CONCEPTO DEL PROYECTO

Con el paso de los años nos podemos dar cuenta que las personas pierden la comunicación, ya que con los avances tecnológicos nos concentramos en lo que sucede alrededor del mundo y no nos damos cuenta de lo que está sucediendo en nuestro entorno, es por estos motivos que muchos jóvenes y padres de familia han perdido la comunicación con sus hijos y a la vez esto genera que los niños pierdan las habilidades psicomotrices que poseen. Adicionalmente se encontró que en la ciudad de Ibarra no se cuenta con un lugar en el cual las personas puedan distraerse de una manera sana. Por esta razón se busca implementar AdrenalineFood, ya que los jóvenes, pueden encontrar un lugar en donde pasar un momento ameno disfrutando de una buena comida y con juegos recreativos, como son: dibujos y pintura, paredes de escalada, “archery attack”, jenga gigante. A la vez tomando en cuenta que se puede recibir niños y adultos en nuestro local

para que de esta forma las personas puedan pasar un momento compartiendo diferentes actividades.

2.1. Misión

“Ofrecer al cliente un lugar de diversión complementado con Alimentos y Bebidas y calidad en el servicio.”

2.2. Visión

“Anhelar ser un lugar de diversiones y comida exitoso en la ciudad de Ibarra, y posteriormente seguir expandiéndose”

2.3. Tipo de mercado

Al tipo de mercado al cual está dirigido es un mercado regional el cual se enfoca en personas con un nivel socio económico medio y medio alto. Se encuentra ubicado en Manuel de la Chica Narváez 4-57 y Juan Manuel Grijalva, Ibarra-Ecuador. En el centro de la ciudad de Ibarra, es una zona en la cual existe un movimiento de personas alto, ya que se encuentra cerca de colegios y oficinas. Está dirigido a un grupo de personas entre 13 años a 18 años, pensando a la vez en un grupo de niños de 5 a 13 años y personas adultas de 19 a 55 años.

2.4. Tipo de empresa

Para el tipo de empresa se decidió ser una Sociedad Anónima, que según el artículo 143 de la Ley de compañías nos dice:

“La compañía anónima es una sociedad cuyo capital, dividido en acciones negociables, está formado por la aportación de los accionistas que responden únicamente por el monto de sus acciones. Las sociedades o compañías civiles anónimas están sujetas a todas las reglas de las sociedades o compañías mercantiles anónimas.” (Congreso Nacional , 2017)

En donde se necesita un mínimo de 2 accionistas para poder empezar la sociedad, después de esto se realiza una escritura pública que se inscribe en el Registro Mercantil.

2.5. Distribución

El funcionamiento del local está diseñado de una forma en la que pueden ingresar a los juegos por lo cual se cobrara dependiendo de la cantidad y tiempo que permanezcan, existe otra entrada para el consumo de los alimentos, a la vez existe una puerta que conecta los dos ambientes para que se pueda disfrutar de la comida mientras se divierten.

El ambiente contara con una distribución familiar, para que de esta forma se puedan divertir tanto los niños, jóvenes y adultos, se cuenta con un espacio de $660 m^2$, con una construcción de $1219,9m^2$ en donde el lugar de la cafetería cuanta con una construcción de $220,85m^2$, y una capacidad de 48 personas. El menú escogido es tanto para niños, jóvenes y adultos, en donde se podrá encontrar sándwiches, cafés, smoothies, gaseosas, tablitas. Se contara con mesas cuadradas en donde se puedan servir los alimentos.

La zona de juegos cuenta con una construcción de $999,05m^2$. También se tendrá diferentes sillones para que se puedan sentar y disfrutar de la comida en esa zona, tiene una capacidad de 60 personas.

2.6. Experiencia del cliente

AdrenalineFood busca dar una experiencia al cliente en la cual decidan volver a nuestro establecimiento. Brindando el mejor servicio y creando un ambiente agradable con respeto hacia las demás personas.

3. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

3.1. Entorno macroeconómico

El estudio macroeconómico para la empresa nos mostrara como se encuentra el Ecuador en estos momentos, de esta forma se tomara las mejores decisiones para el negocio que se quiere implementar. Las medidas de la economía del país son incontrolables para los individuos por lo cual se pueden convertir en oportunidades o amenazas, para los negocios.

Es de esta forma que se analizara cuatro variables fundamentales que pueden afectar al restaurante.

Se iniciara analizando la variable económica, con esta sabremos la seguridad económica y la inflación que posee el Ecuador. La economía ecuatoriana se encuentre inestable en estos momentos, ya que existen distintas leyes que afectan las decisiones de las empresas, principalmente de alimentos y bebidas, gastos en servicios básicos, entre otros. La inseguridad económica que se tiene en el país genera que las personas cambien su estilo de vida y empiecen a ahorrar, de esta forma también afecta las decisiones de empresas para reducir gastos y personal. El presidente Lennin Moreno trata de incentivar la inversión de empresas privadas en el país creando leyes que ayuden a las mismas, fomentando la seguridad y confianza para las empresas privadas. En el año 2018 Ecuador cuenta con un riesgo país de 587.00 (Banco Central del Ecuador, 2018) el cual nos dice que Ecuador se encuentra en inestabilidad económica y política. Por lo cual este gobierno quiere incentivar nuevas inversiones principalmente al sector privado para que genere nuevas plazas de empleo y se reactive la economía.

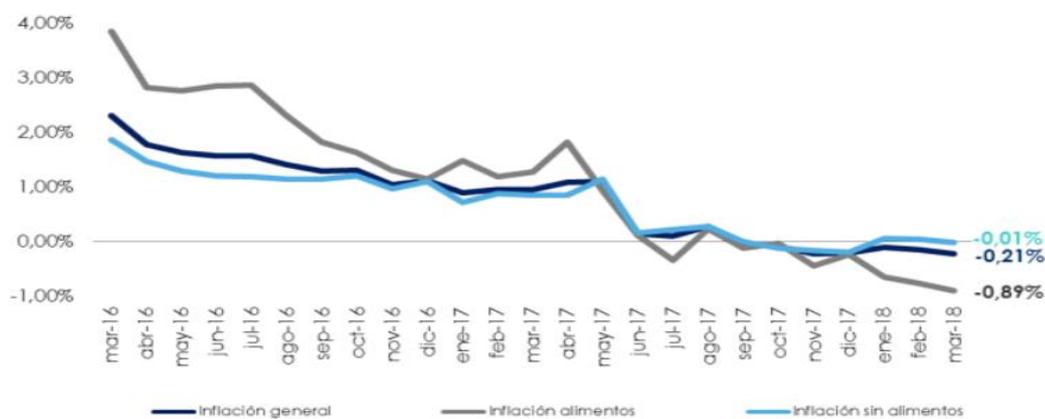
Se considera inflación como el “aumento generalizado y sostenido de los precios de los bienes y servicios en un país” (Editorial Ecoprensa , 2016), lo cual afecta directamente a la industria de alimentos y bebidas, ya que la economía puede decaer. Con los datos obtenidos del Índice de Precios al Consumidor (IPC), publicado por el INEC, nos podemos dar cuenta que para la industria de alimentos y bebidas cuenta con una inflación de -0.89% que se encuentra por debajo de la inflación anual que es de -0.21%, estos datos son recolectados en nueve ciudades del Ecuador y en 359 productos.

Figura N° 1. Evolución de la inflación anual



Fuente: (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos , 2018)

Figura N° 2. Evolución de la inflación anual de alimentos y sin alimentos



Fuente: (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos , 2018)

Otra variable la cual debemos tomar en cuenta es la tecnológica, ya que está tomando mucha relevancia y se puede utilizar para las ordenes y un mejor manejo de la información del lugar, más no para los jóvenes, con el concepto que tenemos queremos lograr que los jóvenes puedan interactuar entre ellos más no pensar en la tecnología y depender de ella.

Con las variables sociales podemos conocer que cultura poseen en Ecuador. La cual es tradicional donde no nos permite introducir nuevas tendencias con facilidad, es por esto

que un concepto diferente de diversión que no se ve siempre puede ser que les guste a las personas y con eso se puede llegar de mejor manera y con innovación a los clientes.

La ultima variable a tomar en cuenta es la ambiental, ya que el restaurante va a generar residuos, por lo cual se busca tener un menor impacto en la huella ecológica, que es: “indicador que muestra el impacto ambiental que producen las actividades humanas sobre los recursos existentes en el planeta y la capacidad ecológica de este para regenerarlos” (Significados.com , 2015) por lo cual se reciclara los residuos que se produzcan y se llevara a los respectivos lugares de reciclaje.

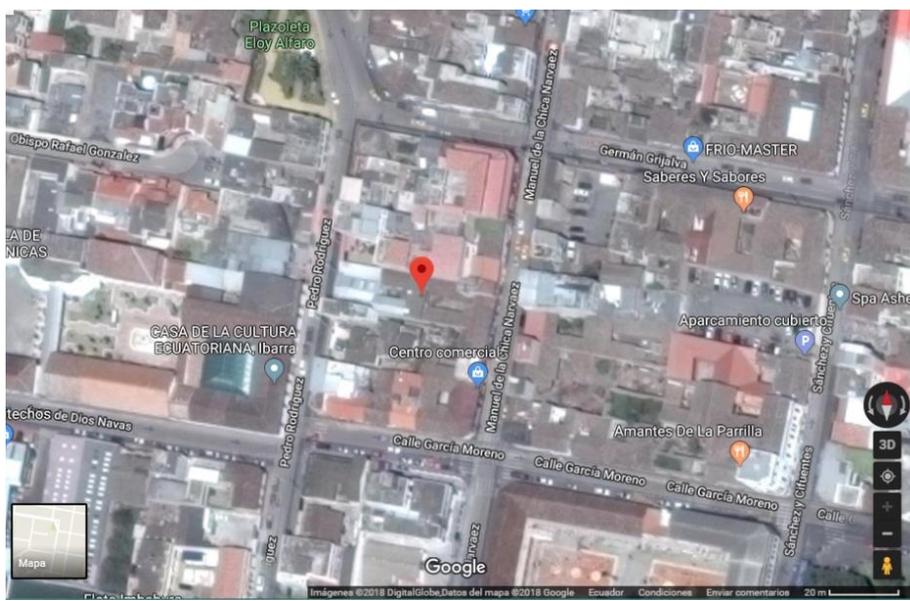
3.2. Análisis del sitio

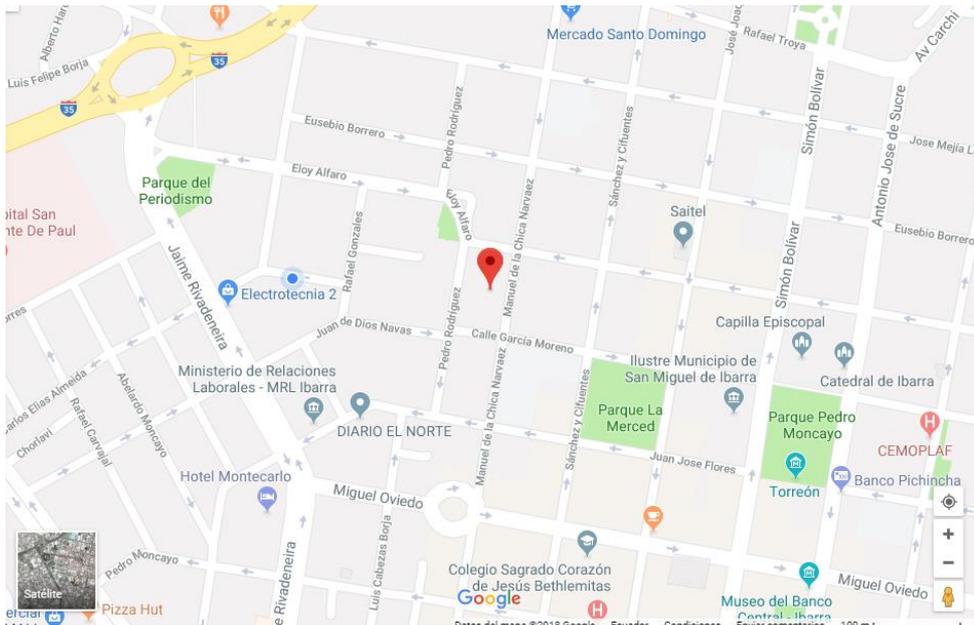
3.2.1. Localización.

AdrenalineFood se encuentra ubicado en las calles Manuel de la Chica Narváz 4-57 y Juan Manuel Grijalva en el centro de la ciudad de Ibarra, el terreno tiene un tamaño de $660m^2$. Las coordenadas de la zona son 0.352685, -78.121020, se considera un área de negocios ya que es cercano a las principales oficinas en Ibarra. El terreno cuenta con un área de $660m^2$ en donde se realizará una construcción de $1\,219,9m^2$ los cuales $220,85m^2$ serán para la realización del restaurante y $999,05m^2$ para la zona de diversión, que incluye el parqueadero para 12 automóviles.

Se presenta la localización del lugar en google maps:

Figura N° 3. Localización del local en Google Maps





3.2.2. Adaptabilidad y Conveniencia Física del terreno.

El local estaría ubicado en la Manuel de la Chica Narváez 4-57 y Juan Manuel Grijalva, donde se cuenta con una construcción de hace 60 años, por lo cual es una construcción de adobe que se encuentra contabilizado en el municipio de Ibarra como Centro Histórico, en donde la fachada no se puede cambiar pero la parte de adentro se puede realizar cambios en la estructura, como se mencionó anteriormente es una construcción antigua la cual cuenta con tres patios y construcción a su alrededor, en el primer patio se tiene una construcción de adobe de un solo piso, a la vez cuenta con una construcción moderna de hormigón de dos pisos que sale al siguiente patio, finalmente el tercer patio cuenta con cubierta metálica, todo el terreno cuenta con acabados de cemento en los patios y en las construcciones cerámica. La construcción está en línea de fábrica, por lo cual esta adosada en los laterales y es el límite del terreno en la parte frontal y en la parte posterior. Para AdrenalineFood se va a utilizar la construcción que se tiene y adaptar una nueva construcción

en estructura metálica creando un segundo piso y aprovechando el espacio que los patios nos brindan.

3.2.3. Acceso y Visibilidad.

AdrenalineFood cuenta con varios accesos, que pueden ser peatonales y en automóvil, los cuales se detallan a continuación:

- Por el norte de la ciudad se puede ingresar por la Av. 17 de Julio hasta llegar a la calle Juan José Flores, luego se gira a la derecha en la calle Juan de Salinas continuar derecho hasta la Juan Manuel Grijalva y girar a la izquierda por la calle Pedro Rodríguez.
- Si se ingresa por el sur de la ciudad se debe ingresar por la Av. Mariano Acosta pasar el redondel de la madre y continuar por la Av. Mariano Acosta hasta llegar al obelisco, continuar por la calle Juan de Velasco y girar a la izquierda en la calle Sánchez y Cifuentes seguir derecho hasta la calle Juan Manuel Grijalva y virar a mano izquierda continuar hasta la Pedro Rodríguez y girar a la izquierda y se encontrara el estacionamiento de AdrenalineFood.
- Por el oeste de la ciudad se ingresa por la Carr. Panamericana dando vuelta en el redondel e ingresar por la Av. Jaime Roldos Aguilera girar a la derecha en Arsenio Torres continuar derecho hasta la calle Luis Fernando Villamar y girar a la derecha, continuar hasta la calle Vicente Fierro y girar a la izquierda, luego girar nuevamente a la izquierda en la Rafael Troya y girar a la derecha en la calle Manuel de la Chica Narváez hasta llegar a la Germán de Grijalva y girar a la derecha y luego girar a la izquierda en la Pedro Rodríguez y se llega al estacionamiento de AdrenalineFood.
- Por el Este de la ciudad se toma Av. Teodoro Gómez de la Torre girando a mano izquierda por Simón Bolívar, continuar hasta la calle Germán Grijalva y girar a la

izquierda luego girar nuevamente a la izquierda en Pedro Rodríguez y se encontrara el parqueadero de AdrenalineFood.

3.2.4. Servicios Básicos.

El local cuenta con todos los servicios básicos necesarios para el debido funcionamiento del establecimiento. Estos son agua potable, luz, líneas telefónicas, alcantarillado, acceso a internet, recolección de basura.

3.2.5. Situación Legal y Regulaciones Municipales Aplicables.

El terreno donde se quiere incluir AdrenalineFood pertenece al Sr. Pablo Ortiz, y cuanta con un avalúo comercial según el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Ibarra de \$ 173 264.76. El tipo de zona en donde se encuentra AdrenalineFood es residencial-comercial, ya que las construcciones aledañas se encuentran locales comerciales de arriendo y en la parte superior residencias, a la vez pertenece al centro histórico de Ibarra por lo cual no se puede cambiar la fachada ni la parte posterior, pero la parte interna se puede construir hasta cuatro pisos. (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Ibarra, 2018) A la vez en la zona se puede encontrar distintos lotes particulares que pueden construir con los debidos permisos del municipio, los cuales se detallan a continuación.

Aprobación de planos:

1. *Informe de Reglamentación urbana.*
2. *Copia de escrituras y/o certificado del registro de la propiedad.*
3. *Copias de las cédulas del propietario.*
4. *Comprobante de pago del impuesto y certificado de no adeudar al IMI.*
5. *Hoja de estadística del INEC.*
6. *Dos copias del plano Arquitectónico.*
7. *Plano y documentos digitalizados en formato PDF*

8. *En los planos arquitectónicos se incluirán el cuadro de áreas de construcción, indicando su uso y porcentaje del suelo.*

Nota: Indicar la inscripción profesional de la Municipalidad en los planos y formularios. (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Ibarra, 2018)

Seguidamente después de la aprobación de los planos se necesita la aprobación definitiva para construcción en donde se presenta otros documentos que son:

1. *Formulario FPC (sellado por el Colegio de Ingenieros Civiles) en original y dos copias*
2. *Carpeta con planos estructurales aprobados*
3. *Tasa de servicios administrativos*

(Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Ibarra, 2018)

Para obtener el permiso de funcionamiento que lo otorga la Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria se necesita los siguientes requisitos:

1. *Número de RUC*
2. *Categorización otorgada por el Ministerio de Turismo (Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria)*

Seguidamente se realiza el proceso para la obtención del permiso en la página web <http://permisosfuncionamiento.controlsanitario.gob.ec/> en donde al final se puede imprimir el mismo.

Se requiere el permiso de los bomberos de Ibarra el cual piden los siguientes requisitos:

1. *Solicitud de inspección del local*
2. *Informe favorable de la inspección*
3. *Copia del RUC*
4. *Copia de la calificación artesanal (Jefatura de Bomberos Ibarra, 2015)*

3.3. Análisis del vecindario

Ibarra cuenta con un clima seco templado, se encuentra a 2 225 m.s.n.m. La temperatura promedio es de 18°C y esta puede variar entre 11°C y 25°C diariamente por lo cual es difícil decir que se tiene épocas del año específicas.

AdrenalineFood se encuentra en una zona mixta, ya que es residencial pero se puede encontrar lugares comerciales, en donde se localiza distintas oficinas, clínica y colegios alrededor que serán los generadores de demanda de nuestro local. Como son Municipio de Ibarra, el Antiguo Cuartel Militar, Banco de Fomento, Unidad Educativa San Pedro Pascual, Unidad Educativa 28 de Septiembre, Clínica Metropolitana, Agencia Nacional de Transito.

Como se mencionó anteriormente es una zona mixta residencial-comercial y se encuentra en el centro de Ibarra por lo cual las vías se encuentran en buen estado, se puede encontrar tráfico a la hora de entrada y salida de oficinas, al medio día se tiene tráfico vehicular y peatonal por la salida de los estudiantes de los colegios, a la vez se encuentra línea de transporte público que pasa por nuestro local. Cuenta con una amplia actividad comercial ya que se puede encontrar empresas pequeñas o grandes en los alrededores.

Con un análisis del vecindario de cuatro cuadras a la redonda (Anexo 1), se puede encontrar que existen varias oficinas, colegios y viviendas, estructuras de todo tipo, antiguas, modernas y vanguardistas. En el perímetro mencionado, la mayoría es zona residencial, pero las casas tienen locales comerciales para arrendar. En la zona se puede encontrar lugares que se está construyendo o remodelando para vivienda, también se encuentra locales de arriendo

y venta. A la vez proyecciones futuras de construcción para residencia ya que se encuentran terrenos que no se utilizan.

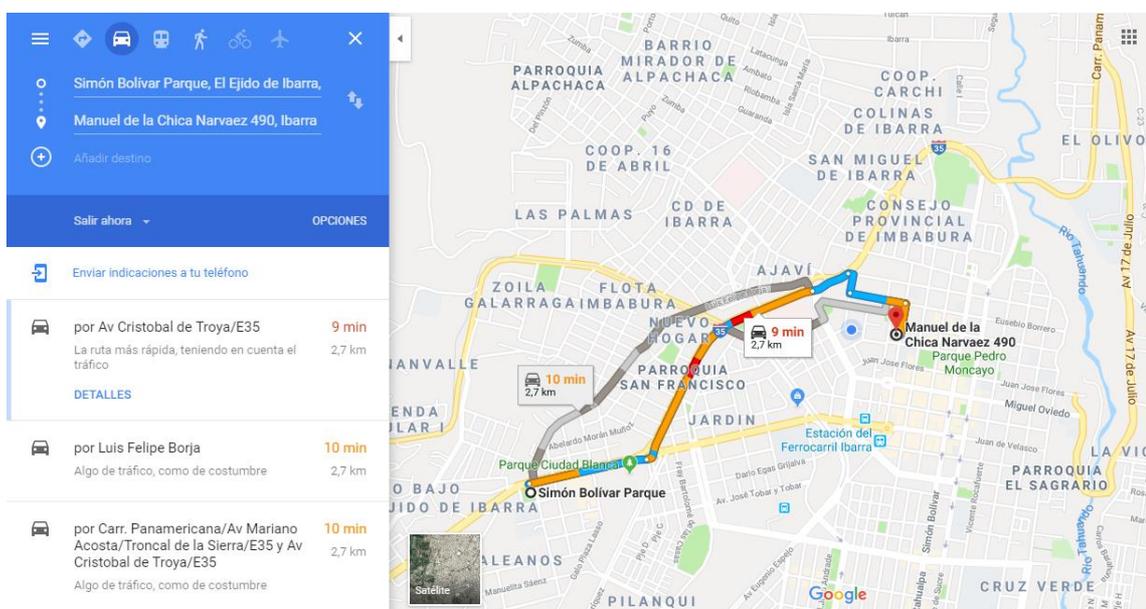
La principal competencia para alimentos y bebidas de AdrenalineFood, es Bolívar Food Park, que se encuentra a tres cuadras del establecimiento, Café de las Flores y La Esquina que se encuentra a dos cuadras de nuestra ubicación, para la zona de diversión se encuentra con canchas de futbol sintéticas por la zona como son, Flota Imbabura, Maracaná y Canchas sintéticas Federación Deportiva de Imbabura, pero no es nuestra competencia directa, ya que la forma de distraerse y diversión no es parecida a lo que ofrece AdrenalineFood.

3.4. Análisis del área de mercado.

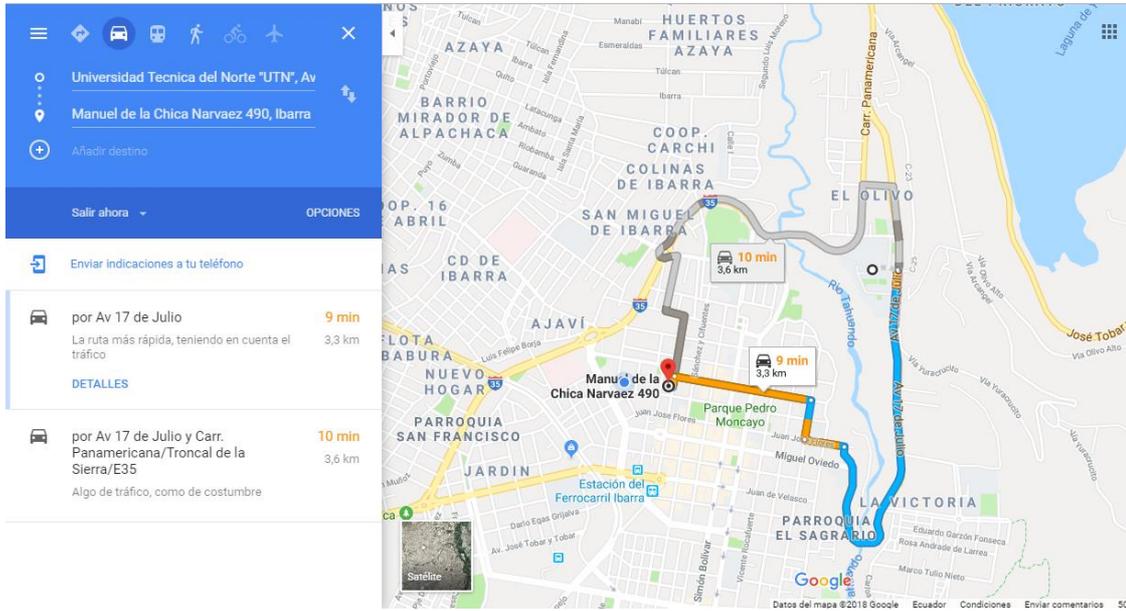
3.4.1. Perímetro.

El perímetro determinando por distancia en automóvil (10-15 min aproximadamente), este tiempo puede variar dependiendo del tráfico que se encuentre en ese momento. Se delimitaron las siguientes áreas: por el sur, desde el parque Simón Bolívar a 2,7 km de distancia, la ruta por el norte desde La Universidad Técnica del Norte con una longitud de 3,3 km, desde el Mercado Mayorista al Oeste de la ciudad de tiene 1,1 km de distancia, desde el Este llegamos al Polideportivo de los Ceibos con 3,4 km de distancia.

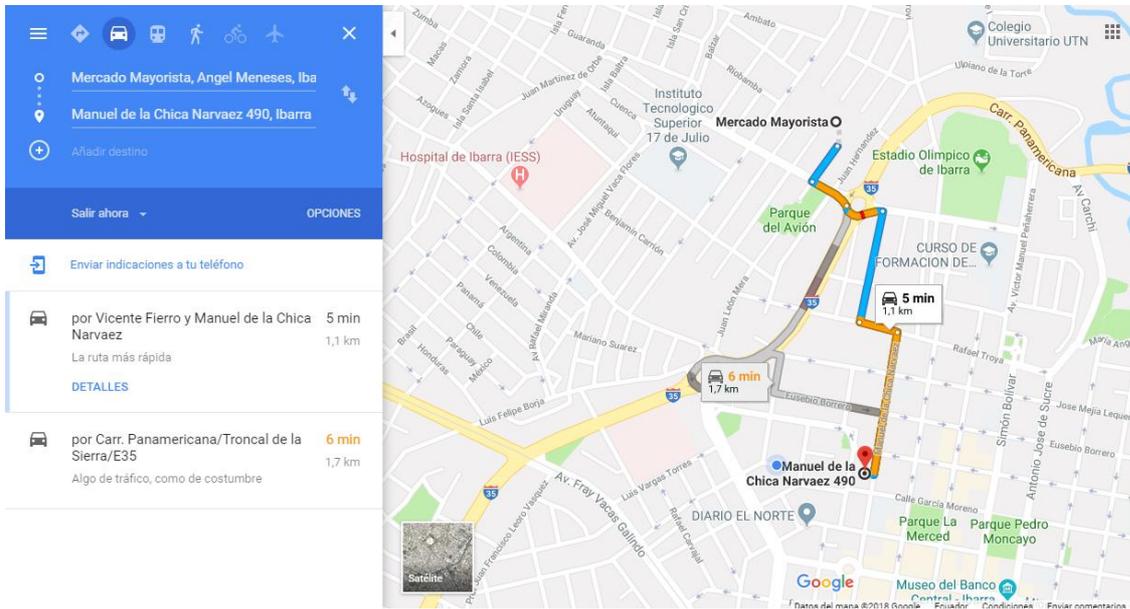
- Sur, desde el parque Simón Bolívar



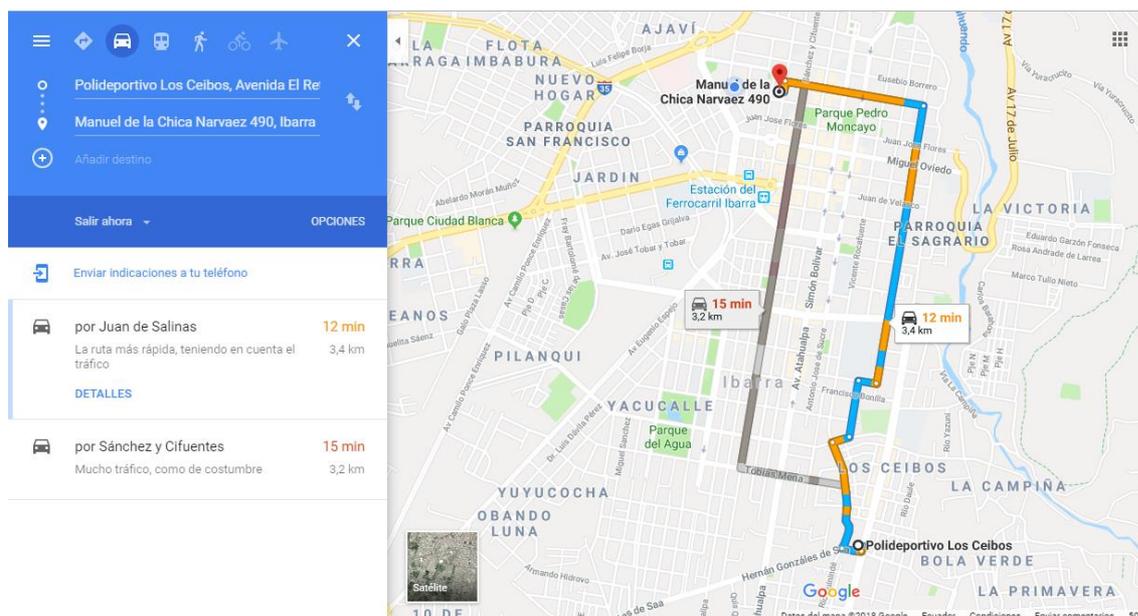
- Norte, desde Universidad Técnica del Norte



- Oeste, desde el Mercado Mayorista



- Este, desde Polideportivo Los Ceibos



3.4.2. Información Económica y Demográfica

Nuestro segmento de mercado son las personas que se encuentran a nuestro alrededor, por lo cual la edad va desde los 5 a 55 años. Es por esto que El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos registró un crecimiento poblacional hasta el año 2010, la tabla siguiente se muestra este crecimiento.

Tabla 1. Crecimiento poblacional en los últimos años en Imbabura

Rango de edad	2001	%	2010	%
De 60 a 64 años	9.451	2,7%	12.029	3,0%
De 55 a 59 años	10.500	3,1%	13.777	3,5%
De 50 a 54 años	13.394	3,9%	15.478	3,9%
De 45 a 49 años	14.252	4,1%	19.891	5,0%
De 40 a 44 años	17.285	5,0%	21.832	5,5%
De 35 a 39 años	20.603	6,0%	24.305	6,1%
De 30 a 34 años	23.013	6,7%	26.659	6,7%
De 25 a 29 años	24.684	7,2%	30.720	7,7%
De 20 a 24 años	30.087	8,7%	34.518	8,7%
De 15 a 19 años	34.419	10,0%	39.840	10,0%
De 10 a 14 años	40.140	11,7%	44.326	11,1%
De 5 a 9 años	40.175	11,7%	43.646	11,0%

Fuente: (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos , 2010)

Figura N° 4. Crecimiento poblacional en los últimos años en Imbabura

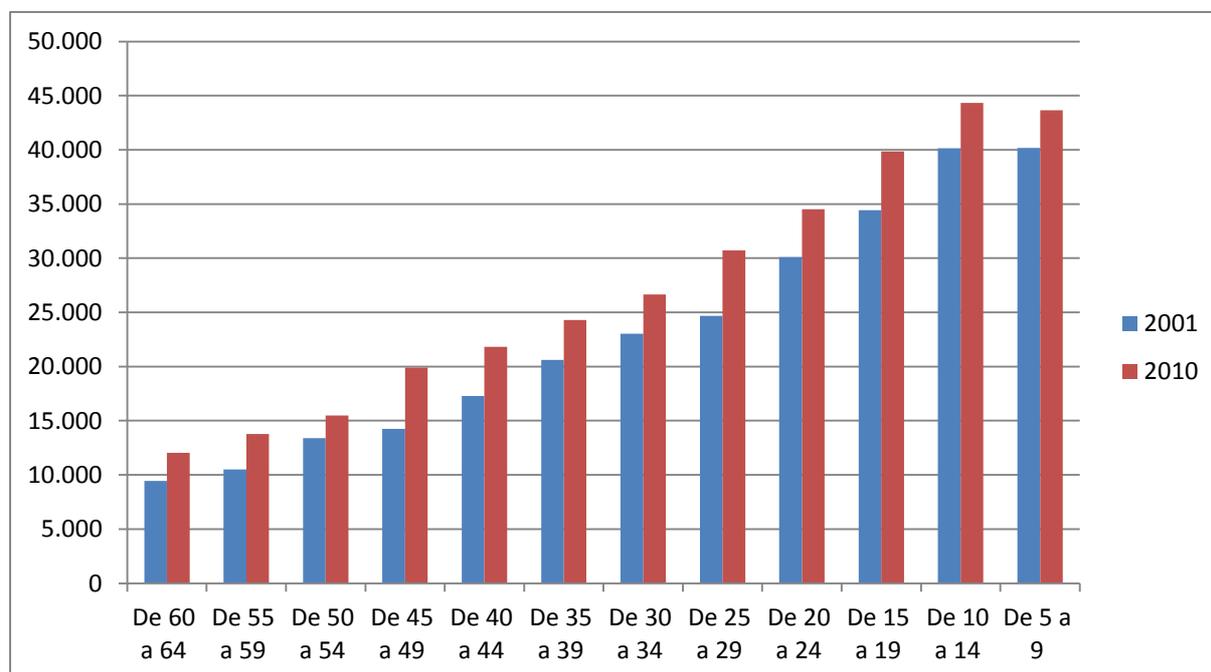
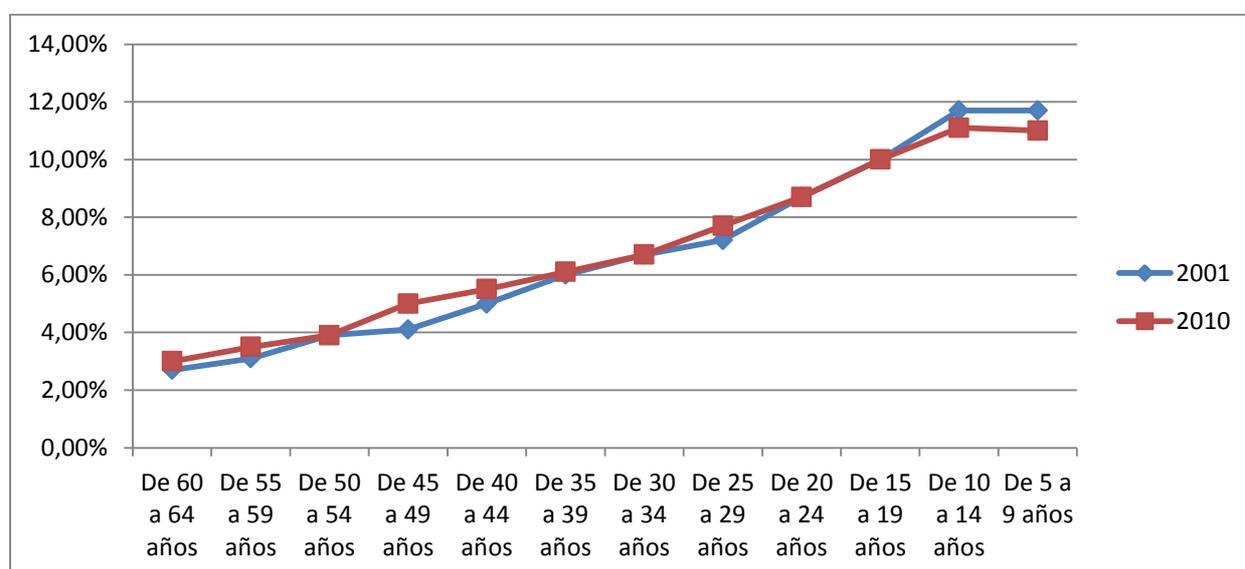


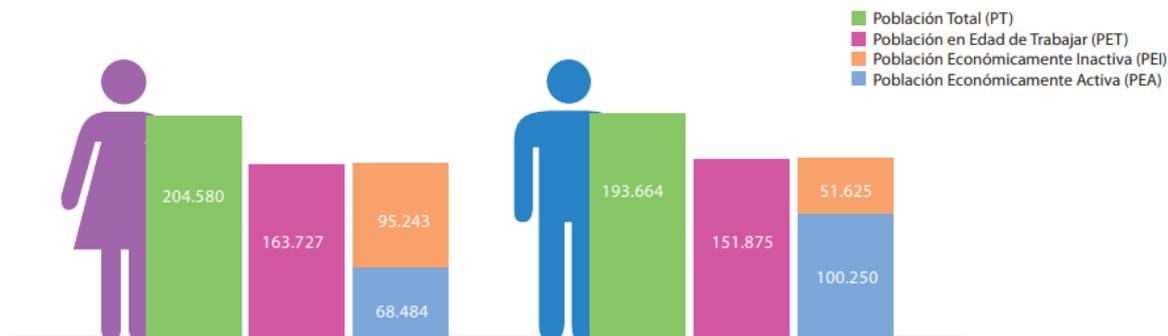
Figura N° 5. Porcentaje poblacional en los últimos años en Imbabura



Según los datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos nos muestran las actividades económicas de la población, estos datos se muestran a continuación.

Figura N° 6. Estructura de la población económicamente activa de Imbabura

¿CUÁL ES LA ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA?

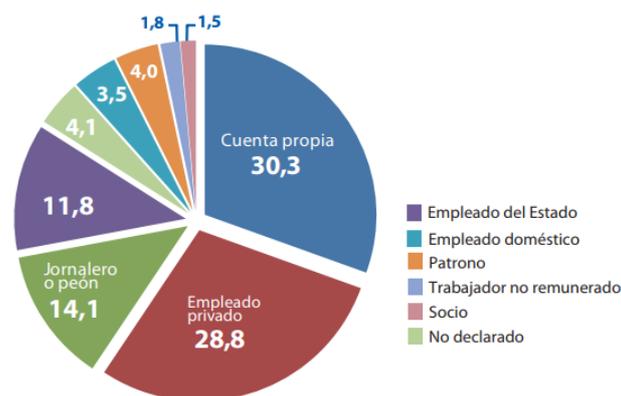


* La Población en edad de trabajar y la PEA se calculan para las personas de 10 años de edad y más.

Fuente: (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos , 2010)

Figura N° 7. Trabajos de los Imbabureños

¿ EN QUÉ TRABAJAN LOS IMBABUREÑOS?

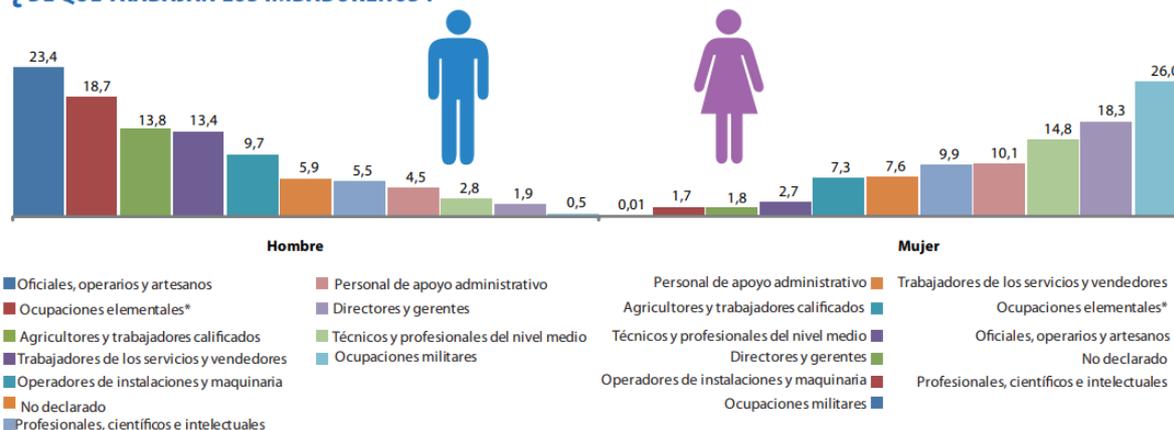


Ocupación	Hombre	Mujer
Empleado privado	28.472	18.362
Cuenta propia	28.134	20.832
Jornalero o peón	19.451	3.412
Empleado u obrero del Estado, Municipio o Consejo Provincial	10.355	8.689
No declarado	2.865	3.783
Empleada doméstica	241	5.361
Patrono	3.663	2.843
Trabajador no remunerado	1.528	1.344
Socio	1.614	803
Total	96.323	65.429

Fuente: (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos , 2010)

Figura N° 8. Trabajos de los Imbabureños

¿ DE QUÉ TRABAJAN LOS IMBABUREÑOS?



*Se refiere a limpiadores, asistentes domésticos, vendedores ambulantes, peones agropecuarios, pesqueros o de minería, etc.

Fuente: (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos , 2010)

Los gráficos nos muestran la cantidad de trabajos en los cuales los imbabureños se pueden emplear, para el segmento de mercado que se enfoca AdrenalineFood es en los empleados privados y empleados del Estado, ya que en el sector se encuentran empresas públicas y privadas, como es el personal de apoyo administrativo, directores y gerentes.

Es por esto que en la zona que está ubicado AdrenalineFood el nivel socio-económico es medio y medio alto, por el comercio y empresas que se encuentra alrededor, esto contribuye a la vez para arrendar o comprar propiedades en la zona, ya sea para vivienda u oficinas y ayuda a tener mayores ingresos.

3.5. Análisis de la oferta.

No se cuenta con competencia primaria, pero si con competencia secundaria en donde tenemos en cuenta los locales que se encuentran cerca de nuestro local a una distancia menor de 500 m. En estos locales se ofrece una variedad de comida a un precio promedio de \$6,00. Se analizó los siguientes lugares, Bolívar Food Park, Café de las flores, La Esquina.

Tabla 2. Competencia primaria zona de restaurante de AdrenalineFood

	Bolívar Food Park	Café de las Flores	La Esquina
Ubicación	Simón Bolívar y Germán Grijalva	Juan José Flores y Sánchez y Cifuentes	Juan José Flores y José Joaquín Olmedo
Tipo de Administración	Dueño	Dueño	Dueño
Segmento de mercado	Medio/medio alto	Medio	Medio
Tipo de comida	Nacional	Nacional	Nacional
Tipo de servicio	Retirar del lugar	A la mesa	A la mesa
Generadores de demanda	Oficinas aledañas y clientes particulares	Oficinas aledañas y clientes particulares	Oficinas aledañas y clientes particulares

Cheque Promedio	\$ 6.00	\$ 4.50	\$ 3.12
Calidad de Productos	Alta	Alta	Media
Acceso y visibilidad	Acceso peatonal, 30 parqueaderos	Acceso peatonal, estacionamiento con sismert	Acceso peatonal, estacionamiento con sismert
Capacidad	80pax	20pax	30pax

Nota: Bolivar Food Park cuenta con 15 restaurantes con los cuales se tomó en cuenta

Tabla 3. Competencia secundaria zona de juegos de AdrenalineFood

	Flota Imbabura Cancha de Futbol	Maracaná	Canchas sintéticas FDI
Ubicación	Juan José Flores y Pedro Rodríguez	Julio Zaldumbide y Eloy Alfaro	Carlos Elías Almeida y Jaime Rivadeneira
Tipo de Administración	Dueño	Dueño	Dueño
Segmento de mercado	Medio/ medio alto	Medio/ medio alto	Medio
Tipo de comida	No aplica	No aplica	No aplica
Generadores de demanda	Oficinas cercanas y clientes particulares	Clientes particulares	Clientes particulares
Precio por hora	\$ 22,35	\$ 17,85	\$ 10,70
Calidad de Productos	Alta	Alta	Alta
Acceso y visibilidad	Acceso peatonal, 5 parqueaderos y sismert	Acceso peatonal, 10 parqueaderos	Acceso peatonal, 10 parqueaderos
Capacidad	30pax	20pax	40pax

3.6. Análisis de demanda.

Para el análisis de la demanda se realizó una encuesta (Anexo B) a una muestra de 133 personas con un 75% nivel de confianza, con el objetivo de identificar que tan atractiva es el concepto que se está proponiendo el cual es un lugar de diversiones complementado con

alimentos y bebidas en el cual se puedes distraer desde chicos a grandes. Con el análisis se identificó que al 99,2% de personas en Ibarra les atrae un lugar que cuente con los servicios mencionados anteriormente. La zona en la cual se realizó las encuestas posee un nivel socioeconómico medio y medio alto, por lo cual les interesa algo innovador y diferente que no se encuentra en Ibarra.

A la vez con las encuestas se pudo determinar la demanda que se tendrá y que tipo de comida es lo que desean, de esta forma nos ayudan a ver en qué productos se debe enfocar AdrenalineFood, a la vez adaptarnos a las necesidades del cliente.

Con los datos obtenidos se puede llegar a concluir que AdrenalineFood se diferencia de otros lugares ya que no se encuentran las dos propuestas juntas y a la vez los juegos son innovadores para las personas, lo cual se complementara con un buen servicio.

3.7. Pronóstico de ingresos y gastos.

Opción A: los costos y gastos se realizan con un lugar propio.

Tabla 3. Proyección de gastos, costos fijos y variables

Zona de diversión				
Tamaño de la zona de diversión	60	Capacidad	Se espera que las tarifas se incrementen 5% al año	
	\$ 6,70	Cheque promedio		
Ocupación %	Ocupación entre semana	Ocupación fin de semana mañana	Ocupación fin de semana tarde	Se espera que se mantenga durante los próximos 5 años
	55%	80%	85%	
Ventas Zona de diversión	Entre semana	Fin de semana mañana	Fin de semana tarde	Total
	\$ 31.821,43	\$ 46.285,71	\$ 49.178,57	\$ 127.285,71

Restaurante					
Capacidad:	48	Cheque promedio	Tiempo de servicio	Rotación/Ocupación	Ocupación fin de semana
			Media mañana	55%	70%
		\$ 5,76	Tarde	75%	85%
Entre semana			Fin de semana		
Ventas Restaurante	Media mañana	Tarde	Media mañana	Tarde	Total
	\$ 21.897,22	\$ 29.859,84	\$ 27.869,18	\$ 33.841,15	\$ 113.467,39

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ventas Zona de diversión	\$ 127.285,71	\$ 133.650,00	\$ 140.332,50	\$ 147.349,13	\$ 154.716,58
Ventas Restaurante	\$ 113.467,39	\$ 119.140,76	\$ 125.097,80	\$ 131.352,69	\$ 137.920,32
+ Total Ingresos departamentales	\$ 240.753,11	\$ 252.790,76	\$ 265.430,30	\$ 278.701,81	\$ 292.636,91
Costos y Gastos Zona de diversión	\$ 45.933,11	\$ 47.770,43	\$ 49.681,25	\$ 51.668,50	\$ 53.735,24
Costos y Gastos Restaurante	\$ 58.195,55	\$ 60.523,37	\$ 62.944,31	\$ 65.462,08	\$ 68.080,56
- Total Costos y Gastos depa	\$ 104.128,66	\$ 108.293,81	\$ 112.625,56	\$ 117.130,58	\$ 121.815,80
= utilidad Departamental	\$ 136.624,45	\$ 144.496,96	\$ 152.804,74	\$ 161.571,23	\$ 170.821,10

Administración	\$ 9.360,00	\$ 9.640,80	\$ 9.930,02	\$ 10.227,92	\$ 10.534,76
Mercadeo	\$ 2.000,00	\$ 2.040,00	\$ 2.080,80	\$ 2.122,42	\$ 2.164,86
Mantenimiento	\$ 1.800,00	\$ 1.836,00	\$ 1.872,72	\$ 1.910,17	\$ 1.948,38
Agua-Luz-Fuerza	\$ 3.000,00	\$ 3.105,00	\$ 3.213,68	\$ 3.326,15	\$ 3.442,57
total Gastos No Distribuidos	\$ 16.160,00	\$ 16.621,80	\$ 17.097,22	\$ 17.586,67	\$ 18.090,57
= utilidad despues de gastos operativos no distribuidos	\$ 120.464,45	\$ 127.875,16	\$ 135.707,52	\$ 143.984,56	\$ 152.730,53

Seguros a la propiedad	\$ 3.611,30	\$ 3.791,86	\$ 3.981,45	\$ 4.180,53	\$ 4.389,55
Impuesto predial	\$ 240,75	\$ 252,79	\$ 265,43	\$ 278,70	\$ 292,64
Gastos financieros	\$ 50.301,20	\$ 49.445,23	\$ 48.497,65	\$ 47.448,67	\$ 46.287,43
Depreciación	\$ 13.723,88	\$ 13.723,88	\$ 13.723,88	\$ 13.723,88	\$ 13.723,88
Amortización	\$ 86,32	\$ 86,32	\$ 86,32	\$ 86,32	\$ 86,32
- Total Cargos Fijos	\$ 67.963,44	\$ 67.300,07	\$ 66.554,73	\$ 65.718,09	\$ 64.779,81
= utilidad antes de impuestos	\$ 52.501,00	\$ 60.575,08	\$ 69.152,79	\$ 78.266,47	\$ 87.950,72
(15% Empleados)	\$ 7.875,15	\$ 9.086,26	\$ 10.372,92	\$ 11.739,97	\$ 13.192,61
Saldo	\$ 44.625,85	\$ 51.488,82	\$ 58.779,87	\$ 66.526,50	\$ 74.758,11
(20% Impuesto a la renta)	\$ 8.925,17	\$ 10.297,76	\$ 11.755,97	\$ 13.305,30	\$ 14.951,62
= Utilidad Neta	\$ 35.700,68	\$ 41.191,06	\$ 47.023,90	\$ 53.221,20	\$ 59.806,49

Tabla 4. Flujo de caja operativa después de impuestos

= utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (EBITDA)	\$ 116.612,40	\$ 123.830,50	\$ 131.460,64	\$ 139.525,34	\$ 148.048,34
- Intereses	\$ 50.301,20	\$ 49.445,23	\$ 48.497,65	\$ 47.448,67	\$ 46.287,43
- Pago de Principal (Capital)	\$ 7.998,56	\$ 8.854,53	\$ 9.802,11	\$ 10.851,09	\$ 12.012,33
= Flujo de caja antes de impuestos	\$ 58.312,64	\$ 65.530,74	\$ 73.160,88	\$ 81.225,58	\$ 89.748,58
- Impuestos de la operación	\$ 16.800,32	\$ 19.384,03	\$ 22.128,89	\$ 25.045,27	\$ 28.144,23
= Flujo operativo despues de impuestos	\$ 41.512,32	\$ 46.146,72	\$ 51.031,98	\$ 56.180,30	\$ 61.604,35
Flujo de Caja Total	\$ 41.512,32	\$ 46.146,72	\$ 51.031,98	\$ 56.180,30	\$ 61.604,35

Cálculo de impuestos para el flujo operativo					
(EBITDA)	\$ 116.612,40	\$ 123.830,50	\$ 131.460,64	\$ 139.525,34	\$ 148.048,34
- Intereses sobre la deuda	\$ 50.301,20	\$ 49.445,23	\$ 48.497,65	\$ 47.448,67	\$ 46.287,43
- Depreciación	\$ 13.723,88	\$ 13.723,88	\$ 13.723,88	\$ 13.723,88	\$ 13.723,88
- Costos financieros amortizados	\$86,32	\$86,32	\$86,32	\$86,32	\$86,32
+ reserva para reposiciones					
= utilidad antes de impuestos	\$ 52.501,00	\$ 60.575,08	\$ 69.152,79	\$ 78.266,47	\$ 87.950,72
- 15% trabajadores	\$ 7.875,15	\$ 9.086,26	\$ 10.372,92	\$ 11.739,97	\$ 13.192,61
saldo	\$ 44.625,85	\$ 51.488,82	\$ 58.779,87	\$ 66.526,50	\$ 74.758,11
- 20 % impuesto renta	\$ 8.925,17	\$ 10.297,76	\$ 11.755,97	\$ 13.305,30	\$ 14.951,62

Tabla 5. Costos del proyecto y Payback

Costo total	\$ 708.949,62
Préstamo	\$ (496.264,73)
Inversión	\$ 212.684,89

Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
\$ (212.684,89)	\$ 41.512,32	\$ 46.146,72	\$ 51.031,98	\$ 56.180,30	\$ 61.604,35

Costo de Capital

20%

VP

\$148.022,86

Inversión Inicial

\$ (212.684,89)

VAN

\$ (64.662,03)

TIR

6%

Periodo	Flujos	Valor presente	Flujos acumulados
0	\$ 212.685	\$ -	
1	\$ 41.512	\$ 37.666,56	\$ 37.666,56
2	\$ 46.147	\$ 37.992,58	\$ 75.659,14
3	\$ 51.032	\$ 38.122,33	\$ 113.781,47
4	\$ 56.180	\$ 38.080,28	\$ 151.861,75
5	\$ 61.604	\$ 37.888,41	\$ 189.750,15

Tiempo estimado	
5,00	Años
7,13	7 Meses
0,26	8 Días

Payback \$ 5,59

Opción B: se arrendaría el terreno en donde se incluirá la zona de diversión y el área de restaurante a \$ 1 200 mensuales

Tabla 6. Proyección de gastos, costos fijos y variables, opción B

Zona de diversión				
Tamaño de la zona de diversión	60	Capacidad	Se espera que las tarifas se incrementen 5% al año	
	\$ 6,70	Cheque promedio		
Ocupacion %	Ocupación entre semana	Ocupación fin de semana mañana	Ocupación fin de semana tarde	Se espera que se mantenga durante los próximos 5 años
	55%	80%	85%	
Ventas Zona de diversión	Entre semana	Fin de semana mañana	Fin de semana tarde	Total
	\$ 31.821,43	\$ 46.285,71	\$ 49.178,57	\$ 127.285,71

Restaurante						
Capacidad:	48	Cheque promedio	Tiempo de servicio	Rotación/Ocupación	Ocupación fin de semana	
			Media mañana		55%	
		\$ 5,76	Tarde		75%	
		Entre semana	Fin de semana			
Ventas Restaurante		Media mañana	Tarde	Media mañana	Tarde	Total
	\$ 21.897,22	\$ 29.859,84	\$ 27.869,18	\$ 33.841,15	\$ 113.467,39	

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ventas Zona de diversión	\$ 127.285,71	\$ 133.650,00	\$ 140.332,50	\$ 147.349,13	\$ 154.716,58
Ventas Restaurante	\$ 113.467,39	\$ 119.140,76	\$ 125.097,80	\$ 131.352,69	\$ 137.920,32
+ Total Ingresos departamentales	\$ 240.753,11	\$ 252.790,76	\$ 265.430,30	\$ 278.701,81	\$ 292.636,91
Costos y Gastos Zona de diversión	\$ 45.933,11	\$ 47.770,43	\$ 49.681,25	\$ 51.668,50	\$ 53.735,24
Costos y Gastos Restaurante	\$ 58.195,55	\$ 60.523,37	\$ 62.944,31	\$ 65.462,08	\$ 68.080,56
- Total Costos y Gastos departamentales	\$ 104.128,66	\$ 108.293,81	\$ 112.625,56	\$ 117.130,58	\$ 121.815,80
= utilidad Departamental	\$ 136.624,45	\$ 144.496,96	\$ 152.804,74	\$ 161.571,23	\$ 170.821,10

Administración	\$ 9.360,00	\$ 9.640,80	\$ 9.930,02	\$ 10.227,92	\$ 10.534,76
Mercadeo	\$ 2.000,00	\$ 2.040,00	\$ 2.080,80	\$ 2.122,42	\$ 2.164,86
Mantenimiento	\$ 1.800,00	\$ 1.836,00	\$ 1.872,72	\$ 1.910,17	\$ 1.948,38
Agua-Luz-Fuerza	\$ 3.000,00	\$ 3.105,00	\$ 3.213,68	\$ 3.326,15	\$ 3.442,57
- Total Gastos No Distribuidos	\$ 16.160,00	\$ 16.621,80	\$ 17.097,22	\$ 17.586,67	\$ 18.090,57
= utilidad despues de gastos operativos no distribuidos	\$ 120.464,45	\$ 127.875,16	\$ 135.707,52	\$ 143.984,56	\$ 152.730,53

Seguros a la propiedad y arriendo	\$ 18.011,30	\$ 4.991,86	\$ 5.181,45	\$ 5.380,53	\$ 5.589,55
Impuesto predial	\$ 240,75	\$ 252,79	\$ 265,43	\$ 278,70	\$ 292,64
Gastos financieros	\$ 41.786,99	\$ 41.075,90	\$ 40.288,72	\$ 39.417,29	\$ 38.452,61
Depreciación	\$ 13.723,88	\$ 13.723,88	\$ 13.723,88	\$ 13.723,88	\$ 13.723,88
Amortización	\$ 86,32	\$ 86,32	\$ 86,32	\$ 86,32	\$ 86,32
- Total Cargos Fijos	\$ 73.849,24	\$ 60.130,75	\$ 59.545,80	\$ 58.886,72	\$ 58.144,99
= utilidad antes de impuestos	\$ 46.615,21	\$ 67.744,40	\$ 76.161,72	\$ 85.097,85	\$ 94.585,53
(15% Empleados)	\$ 6.992,28	\$ 10.161,66	\$ 11.424,26	\$ 12.764,68	\$ 14.187,83
Saldo	\$ 39.622,93	\$ 57.582,74	\$ 64.737,46	\$ 72.333,17	\$ 80.397,70
(15% Impuesto a la renta)	\$ 5.943,44	\$ 8.637,41	\$ 9.710,62	\$ 10.849,98	\$ 12.059,66
= Utilidad Neta	\$ 33.679,49	\$ 48.945,33	\$ 55.026,84	\$ 61.483,20	\$ 68.338,05

Tabla 7. Flujo de Caja operativa después de impuestos, Opción B

= utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (EBITDA)	\$ 102.212,40	\$ 122.630,50	\$ 130.260,64	\$ 138.325,34	\$ 146.848,34
- Intereses	\$ 41.786,99	\$ 41.075,90	\$ 40.288,72	\$ 39.417,29	\$ 38.452,61
- Pago de Principal (Capital)	\$ 6.644,69	\$ 7.355,78	\$ 8.142,96	\$ 9.014,39	\$ 9.979,07
= Flujo de caja antes de impuestos	\$ 53.780,72	\$ 74.198,82	\$ 81.828,96	\$ 89.893,66	\$ 98.416,66
- Impuestos de la operación	\$ 12.935,72	\$ 18.799,07	\$ 21.134,88	\$ 23.614,65	\$ 26.247,49
= Flujo operativo despues de impuestos	\$ 40.845,00	\$ 55.399,75	\$ 60.694,08	\$ 66.279,00	\$ 72.169,17
Flujo de Caja Total	\$ 40.845,00	\$ 55.399,75	\$ 60.694,08	\$ 66.279,00	\$ 72.169,17
Cálculo de impuestos para el flujo operativo					
(EBITDA)	\$ 102.212,40	\$ 122.630,50	\$ 130.260,64	\$ 138.325,34	\$ 146.848,34
- Intereses sobre la deuda	\$ 41.786,99	\$ 41.075,90	\$ 40.288,72	\$ 39.417,29	\$ 38.452,61
- Depreciación	\$ 13.723,88	\$ 13.723,88	\$ 13.723,88	\$ 13.723,88	\$ 13.723,88
- Costos financieros amortizados	\$ 86,32	\$ 86,32	\$ 86,32	\$ 86,32	\$ 86,32
+ reserva para reposiciones					
= utilidad antes de impuestos	\$ 46.615,21	\$ 67.744,40	\$ 76.161,72	\$ 85.097,85	\$ 94.585,53
- 15% trabajadores	\$ 6.992,28	\$ 10.161,66	\$ 11.424,26	\$ 12.764,68	\$ 14.187,83
saldo	\$ 39.622,93	\$ 57.582,74	\$ 64.737,46	\$ 72.333,17	\$ 80.397,70
- 15 % impuesto renta	\$ 5.943,44	\$ 8.637,41	\$ 9.710,62	\$ 10.849,98	\$ 12.059,66

Tabla 8. Costos del Proyecto y Payback, Opción B

Costo total	\$ 588.949,62
Préstamo	\$ (412.264,73)
Inversión	\$ 176.684,89

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
\$	(176.684,89)	\$ 40.845,00	\$ 55.399,75	\$ 60.694,08	\$ 66.279,00	\$ 72.169,17

Costo de Capital

20%

VP

\$168.599,86

Inversión Inicial

\$ (176.684,89)

VAN

\$ (8.085,03)

TIR

18%

Periodo	Flujos	Valor presente	Flujos acumulados
0	\$ 176.685	\$ -	
1	\$ 40.845	\$ 37.061,06	\$ 37.061,06
2	\$ 55.400	\$ 45.610,60	\$ 82.671,66
3	\$ 60.694	\$ 45.340,19	\$ 128.011,85
4	\$ 66.279	\$ 44.925,40	\$ 172.937,25
5	\$ 72.169	\$ 44.386,07	\$ 217.323,32

Tiempo estimado	
4,00	Años
0,88	0 Meses
0,76	23 Días

Payback	\$ 4,07
----------------	---------

3.8. Análisis de la rentabilidad del proyecto.

Los pronósticos y gastos se pronosticaron para los primeros cinco años, en donde se pronostica un incremento anual del 5%. AdrenalineFood cuenta con un cheque promedio para el restaurante de \$5,76 en donde se trabaja de martes a domingo con un total de 288 días, se repartió la ocupación en dos etapas, entre semana que consta los días martes, miércoles y jueves con una ocupación de 55% en la mañana y de 75% en la tarde y los fines de semana que son los días viernes, sábado y domingo, con una ocupación del 70% en la mañana y 80% en la tarde. Para la Zona de diversión se cuenta con un cheque promedio de \$ 6,70, de igual forma que en el restaurante se realizó el análisis en etapas, entre semana con una ocupación del 55%, los fines de semana en la mañana se tiene una ocupación de 80% y en la tarde del 85%. Se realizó dos escenarios diferentes en el cual el escenario A cuenta con un local propio y el escenario B con un lugar en donde se arrendaría el terreno por \$ 1 200 mensuales. El costo de la inversión para la opción A es de \$ 708.949,62 donde se financia un 30% por medio de socios \$ 212.684,89 y el 70% restante por medio de un préstamo a la Corporación Financiera Nacional de \$ 496.264,73, los costos y gastos de la opción A nos da un TIR de 6% y un VAN negativo de \$ -64.662,03, los cuales nos demuestran que el proyecto no es viable para realizarlo. En la opción B se tiene una inversión de \$ 588.949,62 en donde se financia por medio de socios \$ 176.684,89 y lo demás en un préstamo con la Corporación Financiera

Nacional \$ 412.264,7, con los cuales los costos y gastos nos dan un valor del VAN de \$ - 8.085,03 y un TIR de 18% los cuales nos demuestran que no es viable el proyecto. En el Anexo D se puede observar la tabla de amortización de los respectivos préstamos.

4. DISEÑO Y ARQUITECTURA

AdrenalineFood cuenta con un diseño moderno en la parte interior del local, las fachadas son minimalistas, ya que al encontrarse en el centro histórico de Ibarra deben adaptarse al entorno en que se encuentra. El local está diseñado para dar comodidad a los clientes y que los mismos se sientan a gusto. La zona de comida cuenta con una mesa grande para doce personas, tres mesas pequeñas para seis personas cada una y una mesa mediana para ocho personas, una isla para seis personas y un bar con cuatro asientos, esto nos da una capacidad para 48 personas. Por otro lado en la zona de juegos se tiene una capacidad para 60 personas. Toda el área en conjunto cuenta con un área de construcción de 1 219,9 m^2 , en donde el área de restaurante cuenta con 220,85 m^2 y tiene 11 áreas distintas, en las cuales se encuentran las que generan ingresos como es: mostrador y barra, mesas y las áreas que no generan ingresos como: baños clientes, recepción de alimentos, montacargas, baños personal, oficina, vestidor, cuarto frío, bodega.

4.1. Programa de espacios.

Tabla 9. Distribución de espacios

Restaurante					
			m2	Porcentaje	
FOH	1er Piso	Mostrador y barra	22	9,96%	83,68%
		Corredor de acceso restaurante	7,9	3,58%	
		Circulación 1er piso	34,9	15,80%	
	2do Piso	Baños clientes	25,3	11,46%	
		Mesas	54,75	24,79%	
		Recepción alimentos 2do piso	9,47	4,29%	
		Montacargas	0,8	0,36%	
	Circulación 2do piso	29,68	13,44%		
BOH	1er Piso	Baños personal	2,8	1,27%	16,32%
		Oficina	6,43	2,91%	
		Vestidor	4,6	2,08%	
		Cuarto frio	3,67	1,66%	
		Bodega	5,6	2,54%	
		Cocina	12,95	5,86%	
			220,85	100%	100,00%

Zona de Diversión					
			m2	Porcentaje	
FOH	1er Piso	Área de entrenamiento	40,67	4,07%	
		Boletería principal	15,3	1,53%	
		Boletería secundaria	9	0,90%	
		Área de dibujo y pintura	30	3,00%	
		Parqueadero	274	27,43%	
		Corredor de ingreso zona de diversión	25	2,50%	
		Baños clientes	20,57	2,06%	
		Patio interno	49,5	4,95%	
		Almacenamiento de la zona de entrenamiento	10,7	1,07%	
		Circulación, muros y paredes	26,66	2,67%	
		2do Piso	Pared de escalada	175	
	Área de arco y flecha		288	28,83%	
	Circulación, muros y paredes		34,65	3,47%	
				999,05	

Figura N° 9. Uso de espacios porcentaje Restaurante

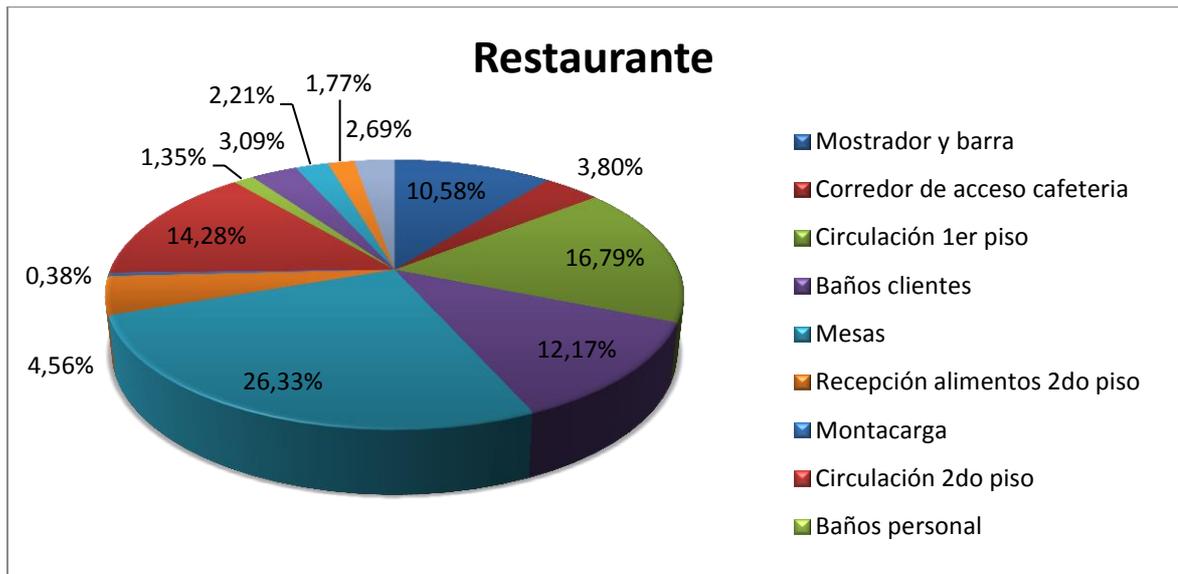
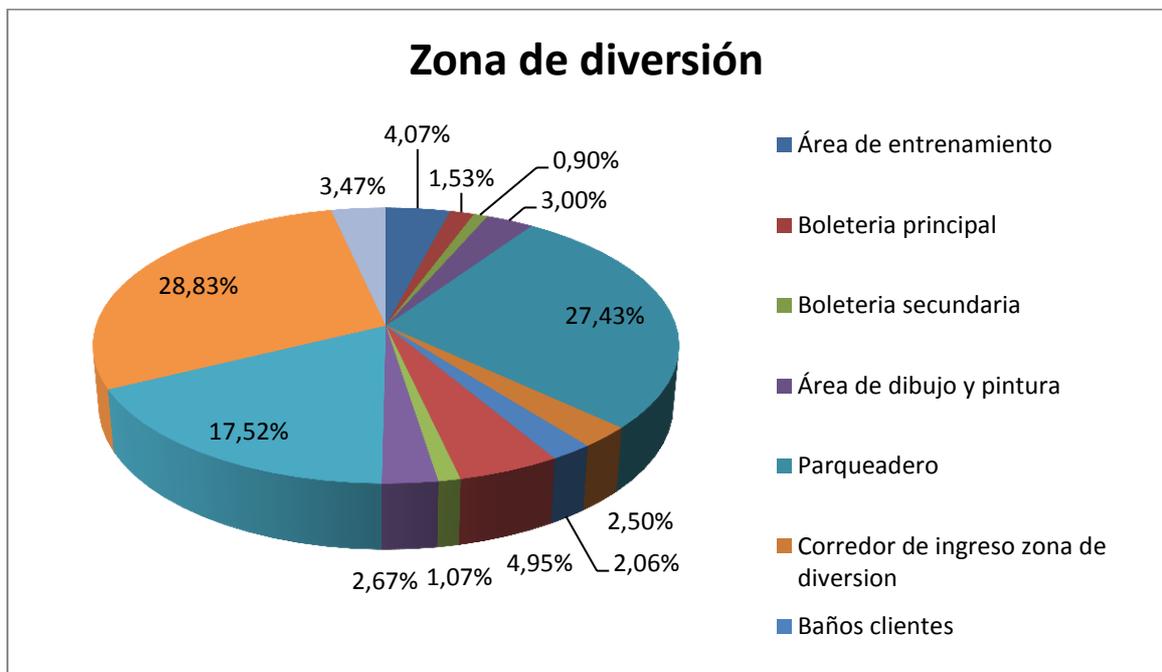


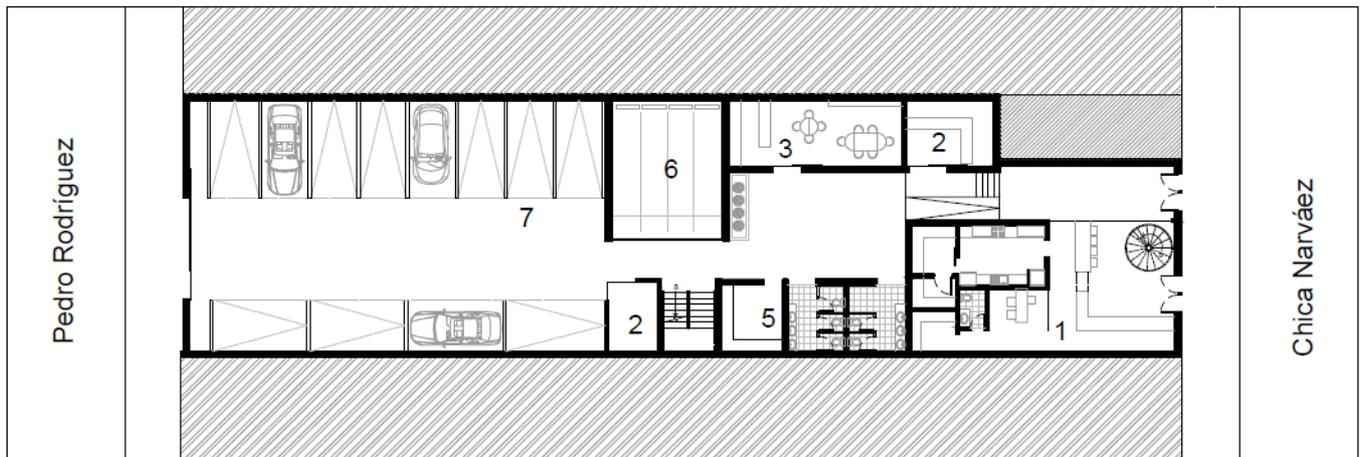
Figura N° 10. Uso de espacio porcentaje Zona de diversión



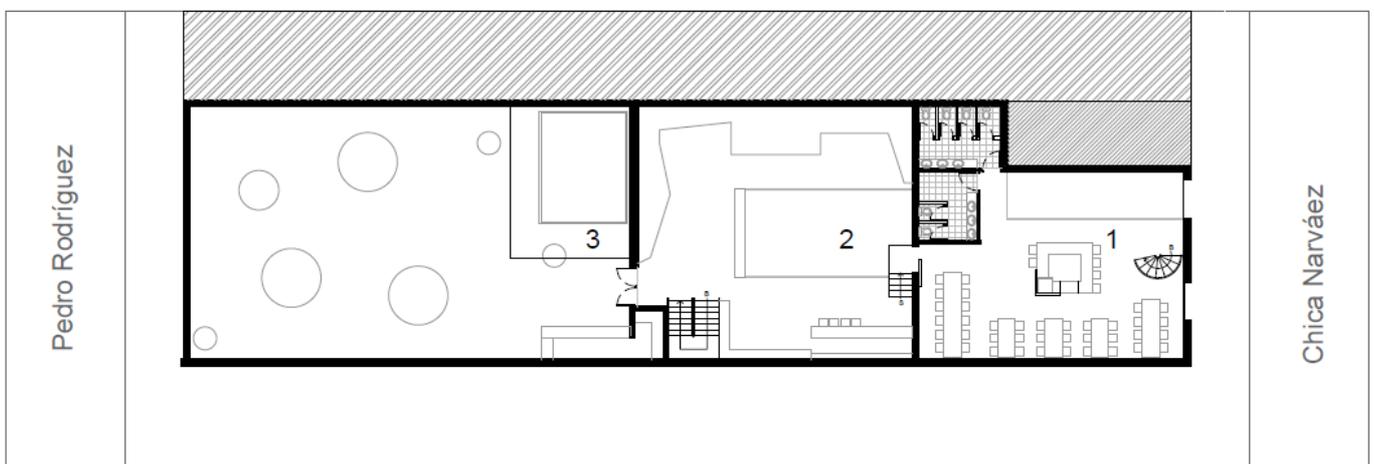
4.2. Diseño de áreas

Anexo E

Figura N° 11. Planos arquitectónicos



1. Cafetería; cocina, bar
2. Boleterías
3. Sala de dibujo
4. Baños
5. Almacenamiento zona de entrenamiento
6. Sala de práctica de lanzamiento
7. Parqueaderos



1. Cafetería
2. Sección escalada
3. Sala obstáculos; arco y flecha

4.2.1. División de espacios.

4.2.1.1. *Front of House.*

Son todas las áreas que generan ganancia para nuestro local, en nuestro se tiene el Front of the House del Restaurante y de la Zona de diversión.

Restaurante

- **Mostrador y barra:** el área ocupa un total de $22 m^2$, en donde se cuenta con una barra con 3 asientos para que los clientes puedan disfrutar de una bebida caliente o fría. A la vez cuenta con una circulación para que los clientes puedan caminar a gusto.
- **Mesas:** se cuenta con un área total de $34 m^2$ en donde se cuenta con 5 mesas, dando una capacidad total del restaurante de 48 personas, en cada mesa se cuenta que cada comensal puede entrar cómodamente ya que se tiene un ancho de 0,65 m para comer a gusto.
- **Baños clientes:** se cuenta con tres baños individuales para damas y caballeros, cada sección cuenta con un lavamanos y un espejo. El área de ocupación es de $25,3 m^2$.
- **Recepción alimentos:** en el segundo piso se cuenta con una recepción de alimentos desde cocina, que ocupa un área de $9,47 m^2$.
- **Montacargas:** se cuenta con un montacargas en el segundo piso en donde se podrá recibir los platos directamente desde cocina para de esta forma no tener inconvenientes al momento de subir los platos desde el primer piso.
- **Corredor de acceso:** cuenta con un área de $7,9m^2$, en donde las personas pueden moverse tranquilamente, también es el único acceso que los empleados tienen para dirigirse a los vestidores. Al momento de recibir los productos se realizara a

las 9h00 a.m. en donde no afecta al comensal ya que se encuentra cerrado el mismo.

Zona de diversión

- **Área de entrenamiento:** el área total es de $40,67m^2$, en donde se podrá practicar arco y flecha con las seguridades adecuadas.
- **Boletería principal:** cuenta con un área de $15,3 m^2$, esta se encuentra por la entrada de la calle Manuel de la Chica Narváez. Aquí el cliente puede informarse de los costos que se tiene por ingresar al área de diversión y pagar sus entradas.
- **Boletería secundaria:** tiene un área total de $9m^2$, esta se encuentra por la entrada de la calle Pedro Rodríguez, y es la boletería que se encuentra en el estacionamiento.
- **Área de dibujo y pintura:** esta área cuenta con $30m^2$, en donde las personas aficionadas por el arte podrán expresar sus emociones pintando o dibujando.
- **Patio interno:** al momento de ingresar directamente de la boletería principal se puede encontrar un patio interno con un área de $49,5m^2$ en donde se encontrara juegos gigantes de jenga.
- **Almacenamiento de la zona de entrenamiento:** esta área cuenta con $10,7m^2$, en donde se encontrara los equipos de arco flecha que se entregara al cliente.
- **Pared de escalada:** el área cuenta con $175m^2$ en donde las personas pueden obtener su equipo necesario para poder realizar la escalada.
- **Circuito arco y flecha:** esta área cuenta con $288m^2$ en donde las personas podrán realizar competencia entre grupos, contando con obstáculos, para que sea más difícil dar en el blanco.

- **Circulación:** el área de circulación entre el primer y segundo piso es de $61,31m^2$, en donde las personas podrán transitar tranquilamente.
- **Parqueaderos:** la zona de diversión cuenta con 12 parqueaderos con un área total de $274m^2$, en donde las primeras dos horas es gratis, y después el costo será de \$1,00 por hora o fracción.

4.2.1.2. Back of the House.

El back of the House son todos los espacios que no generan ganancia, son los generadores para brindar el servicio al cliente y está restringido solo para el personal.

- **Cocina:** la cocina cuenta con $12,95m^2$, en donde se tendrá seis quemadores, un lavamanos, refrigerador, campana de extracción de olores, mesas para la preparación de platos y repisas superiores y dejado de los mesones para colocar vajilla y utensilios de cocina.
- **Cuarto frío:** tiene un área de $3,67m^2$ el cual cuenta con distintos aparadores para poder almacenar las cosas que necesiten refrigeración.
- **Bodega:** el área de la bodega cuenta $5,6m^2$, donde se tendrá almacenado los productos que no se necesita refrigeración en anaqueles, también se almacenara productos de limpieza para la cocina.
- **Oficina:** la oficina cuenta con $6,43m^2$ en donde se encontrara un escritorio y tres sillas, con su debido computador y anaqueles para guardar la información tanto del restaurante como de la zona de diversión.
- **Baños del personal:** esta área cuenta con $2,8 m^2$ en donde estará incluido un servicio higiénico, lavamanos y espejo.
- **Vestidores del personal:** el personal cuenta con un área donde poder cambiarse antes de ingresar a trabajar y dejar sus cosas personales, este mide $4,6m^2$.

Nota: la ciudad de Ibarra cuenta con contenedores en los cuales se puede depositar la basura diariamente, es por eso que al finalizar la jornada laboral se sacara la basura y se llevara a los debidos contenedores.

4.2.2. Mantenimiento.

Nuestro local no cuenta con un lugar para mantenimiento, pero en la oficina se puede encontrar los implementos necesarios para el local como son, jabón, desinfectantes, papel higiénico. Se cuenta con un medidor comercial, sistemas contra incendios. Si se necesita dar mantenimiento a los equipos se llamara a un técnico especializado.

5. PROGRAMA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS

5.1. Menú

AdrenalineFood contiene 17 platos en su menú los cuales cuentan con un Food Cost de 36% para los productos de sándwiches y tablitras, las bebidas cuentan con un Food Cost promedio de 33%. (Anexo C)



 Menú	
<i>Bebidas calientes</i>	
Café expreso	\$ 1,00
Café expreso doble	\$ 1,40
Café americano	\$ 1,30
Macchiato	\$ 1,40
Cappuchino	\$ 2,25
Café Late	\$ 2,00
Irish Coffee	\$ 3,18
Café Moca	\$ 2,25
Frapeado	\$ 2,75
<i>Picaditas</i>	
Nachos de la casa	\$ 5,50
Strips	\$ 5,65
Picadita de embutidos	\$ 14,60
Papitas (3 personas)	\$ 5,20
<i>Sandwiches</i>	
De la casa	\$ 3,75
Ensalada de pollo	\$ 3,60
Vegetariano	\$ 2,50
Hamburguesa	\$ 4,50

 Menú	
<i>Smoothies</i>	
Naranja	\$ 2,75
Maracuya	\$ 2,75
Mango	\$ 2,75
Frutilla	\$ 2,75
Ganabana	\$ 2,75
Mora	\$ 2,75
<i>Bebidas soft</i>	
Agua con o sin gas	\$ 0,75
Gaseosas	\$ 1,00

5.2. Costos generales y precios de venta A&B

Tabla 10. Costos y Precios de venta

Bebidas

Producto	Costo total	Precio antes de impuestos	PVP	FC
Café expreso	0,19	0,78	0,87	25%
Café expreso doble	0,39	1,11	1,24	35%
Café Americano	0,39	1,11	1,24	35%
Macchiato	0,28	0,93	1,04	30%
Cappuchino	0,54	1,55	1,73	35%
Café Late	0,23	0,66	0,73	35%
Irish coffee	1,17	2,92	3,27	40%
Café Moca	1,21	3,02	3,39	40%
Frapeado	0,28	1,42	1,59	20%
Smoothies	0,52	1,49	1,67	35%
	0,52	1,50	1,68	33%

Picaditas

Producto	Costo total	Precio antes de impuestos	PVP	FC
Nachos de la casa (3pax)	3,16	9,02	10,10	35%
Strips (3pax)	2,97	8,49	9,51	35%
Picadita de charcurteria (8pax)	9,36	23,41	26,22	40%
Papitas (3pax)	0,96	2,75	3,08	35%
	4,11	10,92	12,23	36%

Sanduches

Producto	Costo total	Precio antes de impuestos	PVP	FC
Sanduche de la casa	1,44	3,59	4,02	40%
Ensalada de pollo	1,62	4,62	5,18	35%
Vegetariano	1,19	3,40	3,81	35%
Hamburguesa	1,90	5,43	6,08	35%
	1,54	4,26	4,77	36%

En la zona de diversión se tiene tarifas por hora para que las personas puedan ingresar y jugar por ese tiempo.

Tabla 11. Costos para zona de diversión

Juegos	Precio
Una hora	\$ 4,50
Hora y media	\$ 5,25
Dos horas	\$ 6,25
Acompañantes	
Una hora	\$ 2,00
Hora y media	\$ 2,75
Dos horas	\$ 3,50

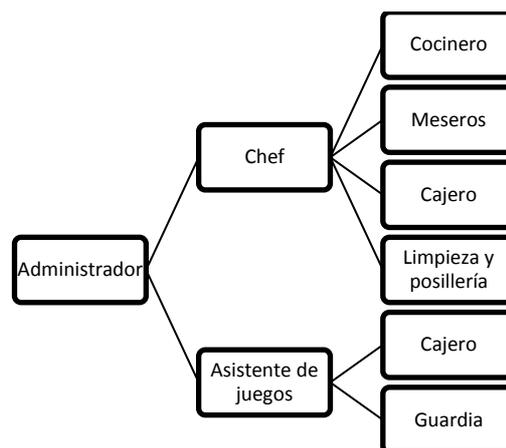
6. RECURSOS HUMANOS

6.1. Cultura Organizacional

La cultura organizacional en una empresa es fundamental ya que de esta forma se conoce las normas, valores, creencias y actitudes. (Emprende Pyme, 2016) Con esto se crea un ambiente de trabajo en donde todos son necesarios y cada uno sabe lo que deben realizar. La cultura organizacional con el tiempo puede ir cambiando ya que las cosas también lo hacen, se adquiere nuevos conocimientos y experiencias, también en una empresa se tiene rotación de personal. La cultura organizacional de AdrenalineFood será enfocada en las personas, para que con esto los empleados se sientan parte de la empresa y no solo un empleado más, de esta forma se tendrá feliz a los empleados y podrán dar un mejor trato a los clientes.

6.2. División de puestos de trabajo

AdrenalineFood cuenta con una división de los puestos de trabajo de la siguiente manera:



Cada miembro del equipo debe dar su mejor esfuerzo para que el servicio al cliente sea positivo, el local abrirá de martes a domingo de 10h00a.m. a 19h00p.m. los turnos de

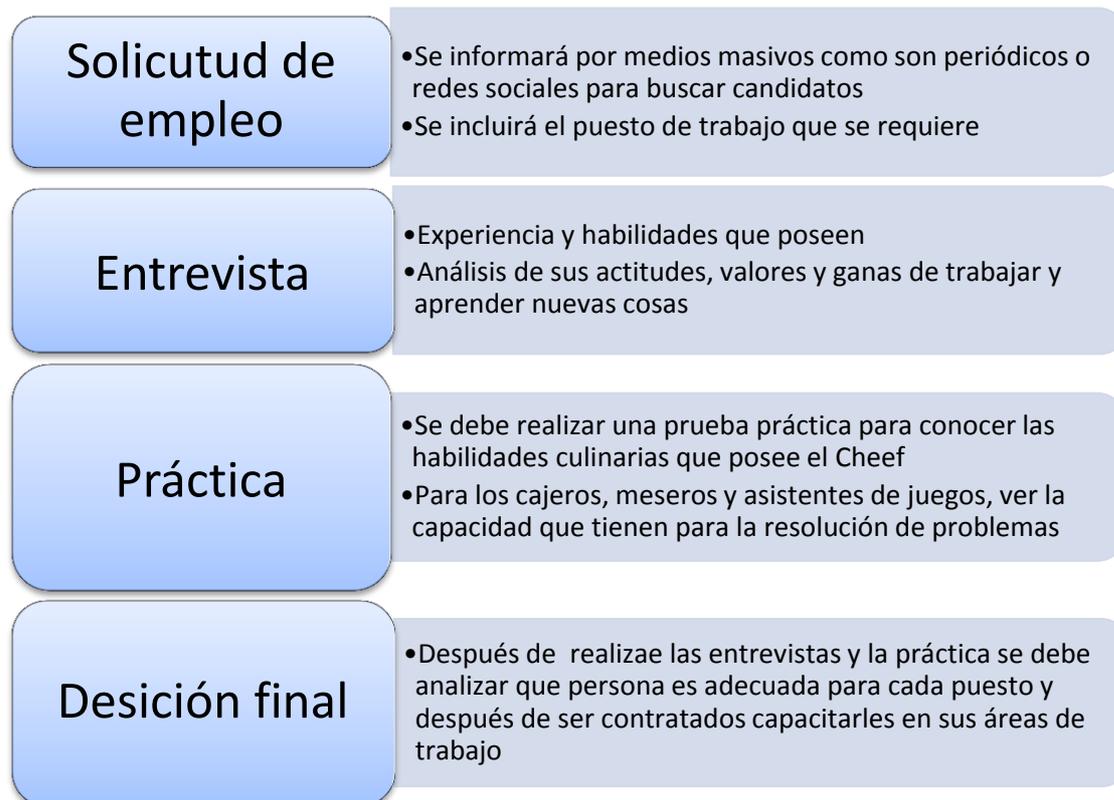
trabajo se diseñaran para que el empleado tenga sus dos días libres seguidos. Cada uno tiene una tarea específica asignada, se detalla a continuación:

- Administrador:
 - Se encargara de finanzas
 - Departamento de Marketing
 - Compra de insumos
 - Recursos Humanos
- Chef
 - Preparación de alimentos
 - Stock en bodega
 - Requisiciones de productos
- Meseros
 - Preparación de bebidas
 - Atención al cliente
 - Limpieza de mesas
- Cajeros
 - Saludar a los clientes
 - Cobro a los clientes
 - Entrega de cambio a los clientes
 - Entrega de factura a los clientes
 - Cierre de caja diaria
 - Despedida a los clientes
- Limpieza y posillería
 - Se encarga de la limpieza del Back of the House
 - Baños clientes

- Baños personal
- Oficina
- Lavar vajilla y utensilios
- Asistente de juegos
 - Explicar en qué consiste cada juego
 - Asegurarse de que las seguridades para los clientes en los juegos sean adecuadas
 - Limpieza de su área
- Guardia
 - Vigilancia del establecimiento
 - Vigilancia de parqueaderos

6.3. Proceso de selección.

Para AdrenalineFood el proceso de selección del personal es indispensable, ya que cada persona es necesaria para el debido funcionamiento del local, a la vez deben tener aptitudes para cada puesto.



6.4. Descripción del puesto

Al momento de la entrevista se necesita conocer que es lo que cada persona va a realizar en su trabajo por lo cual se detalla a continuación cada puesto.

Descripción del puesto	
Cargo	Administrador
Departamento	Administración
Informes a	Dueños de AdrenalineFood
Ubicación del local	Manuel de la Chica Narváez y Juan Manuel Grijalva
Conocimientos	<ul style="list-style-type: none"> • Conocimiento en Administración • Conocimiento en marketing • Conocimiento en RRHH • Conocimientos en atención al cliente • Conocimientos culinarios
Responsabilidades	<ul style="list-style-type: none"> • Responsable de la contratación del personal • Responsable de las redes sociales y mantenerlas actualizadas • Responsable de las relaciones con proveedores • Responsable de las ganancias
Tareas a cumplirse	<ul style="list-style-type: none"> • Solución de problemas con clientes y proveedores • Permanecer en el local • Si se requiere ayuda en otras áreas colaborar

Descripción del puesto	
Cargo	Chef
Departamento	Producción
Informes a	Administrador
Ubicación del local	Manuel de la Chica Narváez y Juan Manuel Grijalva
Conocimientos	<ul style="list-style-type: none"> • Conocimientos culinarios • Inventarios • Conocimiento de recetas estándar
Responsabilidades	<ul style="list-style-type: none"> • Responsable de la preparación de alimentos • Responsable de las requisiciones de productos • Responsable del stock
Tareas a cumplirse	<ul style="list-style-type: none"> • Preparar los alimentos • Reporte de actividades y requisiciones al administrador • Inventarios de cocina y vajilla

Descripción del puesto	
Cargo	Meseros
Departamento	Producción
Informes a	Administrador
Ubicación del local	Manuel de la Chica Narváez y Juan Manuel Grijalva
Conocimientos	<ul style="list-style-type: none"> • Conocimiento de servicio al cliente • No se necesita experiencia • Paciencia • Buena actitud
Responsabilidades	<ul style="list-style-type: none"> • Responsable de la preparación de bebidas • Responsable de la atención al cliente • Responsable de la limpieza de mesas y Front of the House
Tareas a cumplirse	<ul style="list-style-type: none"> • Atención al cliente • Limpieza de mesas y Front of the House • Solucionar problemas

Descripción del puesto	
Cargo	Cajeros
Departamento	Producción
Informes a	Administrador
Ubicación del local	Manuel de la Chica Narváez y Juan Manuel Grijalva
Conocimientos	<ul style="list-style-type: none"> • Conocimientos de contabilidad • Conocimientos de atención al cliente
Responsabilidades	<ul style="list-style-type: none"> • Responsable del cobro a los clientes • Responsable de conocer cuánto hay en caja chica • Responsable de cerrar caja diariamente
Tareas a cumplirse	<ul style="list-style-type: none"> • Saludar a los clientes • Cobro a los clientes • Entrega de cambio a los clientes

	<ul style="list-style-type: none"> • Entrega de factura a los clientes • Cierre de caja diaria • Despedida a los clientes
--	--

Descripción del puesto	
Cargo	Limpieza y posillería
Departamento	Producción
Informes a	Dueños de AdrenalineFood
Ubicación del local	Manuel de la Chica Narváez y Juan Manuel Grijalva
Conocimientos	<ul style="list-style-type: none"> • Conocimiento de técnicas de limpieza • No es requerido experiencia previa • Positivismo
Responsabilidades	<ul style="list-style-type: none"> • Responsable de mantener limpio el espacio del Back of the House y Front of the House
Tareas a cumplirse	<ul style="list-style-type: none"> • Limpieza del Back of the House, cocina, bodega, cuarto frío, vestidores y oficina • Limpieza baños clientes • Limpieza baños personal • Lavar vajilla y utensilios

Descripción del puesto	
Cargo	Asistente de juegos
Departamento	Recreación
Informes a	Administrador
Ubicación del local	Manuel de la Chica Narváez y Juan Manuel Grijalva
Conocimientos	<ul style="list-style-type: none"> • Conocimientos de atención al cliente • No se requiere experiencia previa • Buena actitud
Responsabilidades	<ul style="list-style-type: none"> • Responsable de la atención al cliente • Responsable de la seguridad del cliente • Responsable de equipos de juegos • Responsable de la limpieza del área de trabajo
Tareas a cumplirse	<ul style="list-style-type: none"> • Explicar en qué consiste cada juego • Asegurarse de que las seguridades para los clientes en los juegos sean adecuadas • Entrega de equipo para los juegos • Limpieza de su área

Descripción del puesto	
Cargo	Guardia
Departamento	Recreación
Informes a	Administrador
Ubicación del local	Manuel de la Chica Narváez y Juan Manuel Grijalva
Conocimientos	<ul style="list-style-type: none"> • No se requiere experiencia previa • Conocimientos atención al cliente • Buena actitud

Responsabilidades	<ul style="list-style-type: none"> • Responsable de la seguridad
Tareas a cumplirse	<ul style="list-style-type: none"> • Vigilancia del establecimiento • Vigilancia de parqueaderos

6.5. Salarios para cada empleado

Cada empleado en su salario está incluido el pago al IESS, dos uniformes que se entregaran anualmente y el almuerzo de los empleados.

Puesto	Salario
Administrador	\$ 700
Chef	\$ 700
Cocinero	\$ 400
Meseros (2)	\$ 386
Cajeros (3)	\$ 386
Limpieza	\$ 386
Asistente de juegos (3)	\$ 386
Guardia	\$ 386

7. PLAN DE COMUNICACIÓN DE MARKETING

7.1. Segmento de mercado

El segmento de mercado al que AdrenalineFood se enfoca son oficinistas y comerciantes que tengan un ingreso medio y medio-alto, a la vez también se enfoca de atraer a jóvenes que se encuentran por el sector de Manuel de la Chica Narváez. Para esto se tomó en cuenta las oficinas y centros educativos que existen por el sector, realizando un cálculo en el cual hay más de 350 oficinistas y estudiantes en la zona, por lo cual alrededor de 88 personas es decir el 25% asistirán a nuestras instalaciones.

7.2. Medios y estrategias

Para el plan de marketing se planea gastar \$ 1 800 dólares anuales, los cuales estarán distribuidos trimestralmente, en estos gastos se incluye ofertas especiales en feriados y fechas especiales como: día del niño, día de la madre, día del trabajador. Adicionalmente se incluirá las siguientes estrategias:

- **Medios BTL:** una estrategia diferenciadora, ya que se llevara demostraciones de los juegos principalmente de arco y flecha a los establecimientos educativos para de esta forma crear expectativa en los jóvenes y hacerles desear ir a nuestro establecimiento, para el área de restaurante se hablara directamente con las oficinas cercanas y se promocionara los productos a la vez dando descuento. Se colocara publicidad el puente del parque Ciudad de Ibarra ya que es un lugar icónico y se cuenta con una afluencia de gente.
- **Redes sociales:** para las redes sociales, se creara una cuenta de Facebook e Instagram, en donde se encontrara toda la información del local, las promociones que se realicen y fotografías de las instalaciones y la comida que se brinda.
- **Publicidad ATL:** se tendrá una publicidad en el redondel El Obelisco en donde se captará la atención de todas las personas que pasen por ahí, también se realizara publicidad por medios de comunicación como es en radios locales.
- **Boca a Boca:** el servicio al cliente que se brindara será excelente, para de esta forma sobrepasar las expectativas y así el mismo cliente recomiende a más personas y decida volver a nuestras instalaciones.

8. PRESUPUESTO TOTAL DEL PROYECTO

Tabla 12. Costos del proyecto

Costos del proyecto	
Capital	\$ 212.684,89
Prestámo	\$ 496.264,73
Inversión	\$ 708.949,62
Costo de compra	\$ 120.000,00
Costo contrucción	\$ 548.955,00
Equipamiento restaurante	\$ 20.000,00
Equipamiento restaurante	\$ 10.000,00
Presupuesto Marketing	\$ 1.800,00
Mantenimiento	\$ 2.000,00
Aprobación	\$ 6.194,62
Total	\$ 708.949,62
Nota: en equipamiento restaurante se incluye equipos de cocina, menaje, decoración, muebles FOH, muebles oficina	
Nota: en quipamiento Zona de Diversión incluye, equipo especial, arcos, decoración, conexiones eléctricas	
Nota: aprobación se incluye costo de aprobación de planos en el Municipio de Ibarra \$ 48,80, pago al arquitecto \$ 6 099,5 y pago por permiso de funcionamiento \$ 46,32	

CONCLUSIONES

Es un proyecto innovador para la ciudad de Ibarra ya que no se encuentra este tipo de servicio en la misma.

Existe un alto nivel de aceptación del producto por parte del consumidor, por lo que se puede decir que existe mercado para AdrenalineFood en Ibarra.

Adrenalinefood espera posicionarse en el mercado en un mediano plazo.

Con los planes de marketing se planea llegar a más personas no solamente de Ibarra sino de otras ciudades de la provincia.

Debido al estudio técnico y financiero el proyecto para la opción A se puede decir que no es viable ya que si bien se cuenta con un TIR de 6% se puede decir que el proyecto es rentable, pero el valor del VAN es negativo con \$ -64.662,03, por lo cual se atribuye que el proyecto no es factible para realizarse.

En el estudio técnico y financiero del proyecto para la opción B podemos concluir que no es viable realizar el mismo ya que se cuenta con un TIR de 18% que nos puede decir que es viable pero se cuenta con un VAN de \$ -8.085,03 que nos dice que no es viable.

Se puede empezar el proyecto por medio de etapas en la cual se construya un primer piso contando con una zona de restaurante de menor capacidad y en la zona de juegos incluir los juegos más atractivos para en una segunda etapa seguir construyendo el segundo piso, también se debe tomar en cuenta un mercado para fiestas de cumpleaños que nos dar un ingreso extra para el local.

Se debe replantear el proyecto en el área de construcción ya que de esta forma se tendrá un valor inicial menor.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria . (s.f.). *Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria* . Recuperado el 2018, de <http://permisosfuncionamiento.controlsanitario.gob.ec/>
- Banco Central del Ecuador. (15 de Abril de 2018). *Banco Central del Ecuador*. Recuperado el 15 de Abril de 2018, de <https://www.bce.fin.ec/index.php/component/k2/item/754>
- Congreso Nacional . (29 de Diciembre de 2017). *Lexis Finder* . Recuperado el 05 de Febreo de 2018, de http://www.silec.com.ec.ezbiblio.usfq.edu.ec/Webtools/LexisFinder/DocumentVisualizer/DocumentVisualizer.aspx?id=MERCANTI-LEY_DE_COMPANIAS&query=ley%20de%20compa%C3%B1as#I_DXDataRow0
- Editorial Ecoprensa . (2016). *El Economista* . Recuperado el 10 de Abril de 2018, de <http://www.eleconomista.es/diccionario-de-economia/inflacion>
- Emprende Pyme. (2016). *EmprendePyme.net*. Recuperado el 26 de Abril de 2018, de <https://www.emprendepyme.net/que-es-la-cultura-organizacional.html>
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Ibarra. (2018). Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Ibarra. Departamento de Planificación .
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Ibarra. (2018). *Gobierno Autónomo descentralizado de San Miguel de Ibarra* . Recuperado el 03 de Abril de 2018, de <https://www.ibarra.gob.ec/web/index.php/gobierno/guia-de-tramites>

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos . (2010). *Instituto Nacional de Estadísticas y Censos* . Recuperado el 03 de Abril de 2018, de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/wp-content/descargas/Manu-lateral/Resultados-provinciales/imbabura.pdf>

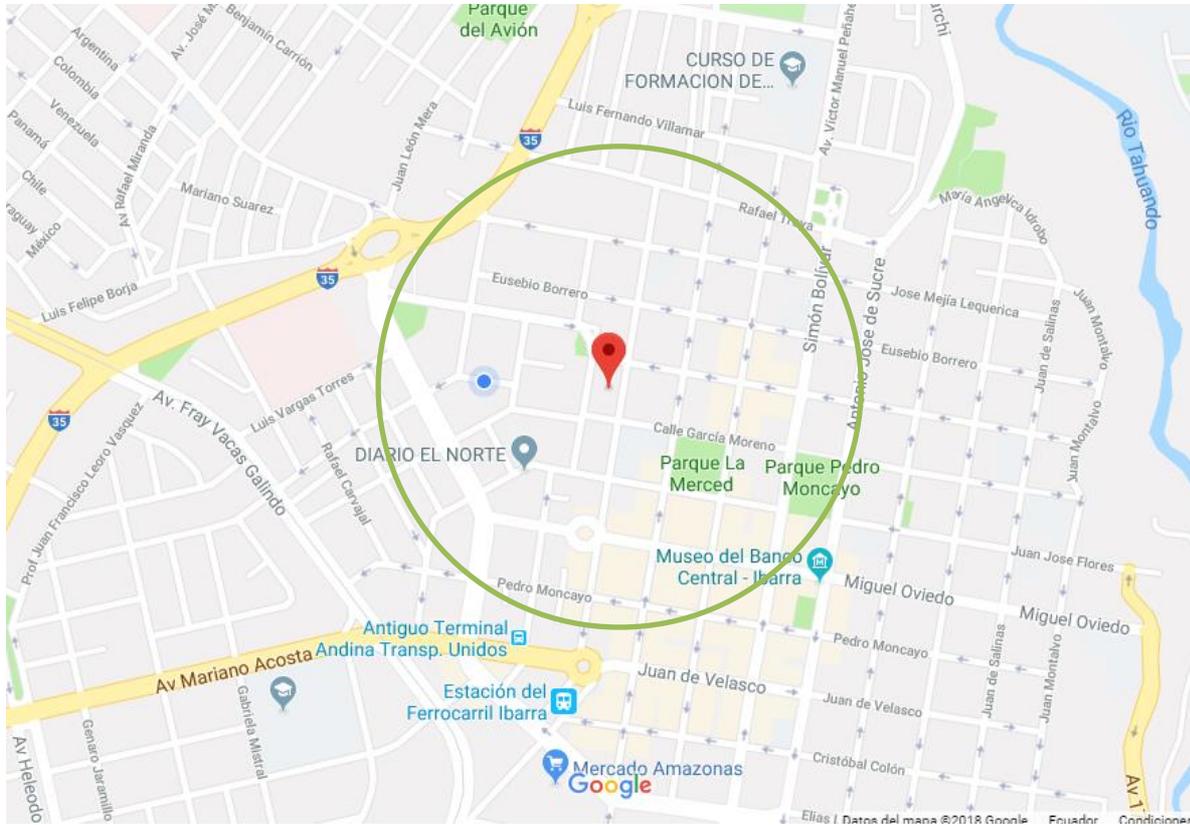
Instituto Nacional de Estadísticas y Censos . (Marzo de 2018). *Instituto Nacional de Estadísticas y Censos* . Recuperado el 02 de Abril de 2018, de http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Inflacion/2018/Marzo-2018/Boletin_tecnico_03-2018.pdf

Jefatura de Bomberos Ibarra. (17 de Abril de 2015). *Jefatura de Bomberos Ibarra*. Recuperado el 20 de Marzo de 2018, de <http://bomberosibarra.gob.ec/?p=1353#!/>

Significados.com . (12 de Mayo de 2015). *Significados.com*. Recuperado el 2 de Abril de 2018, de <https://www.significados.com/huella-ecologica/>

ANEXOS

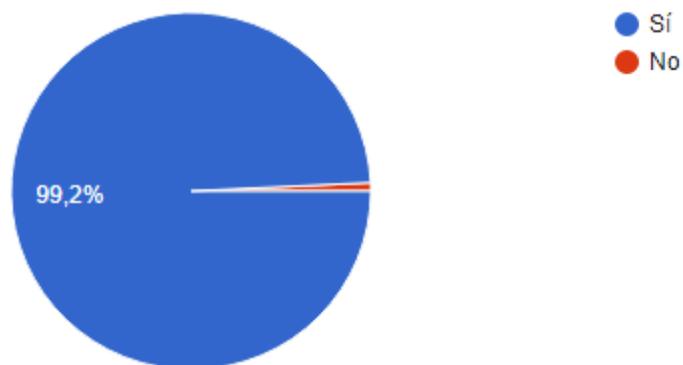
Anexo A: Cuatro cuadras a la redonda



Anexo B: Resultados de las encuestas realizadas

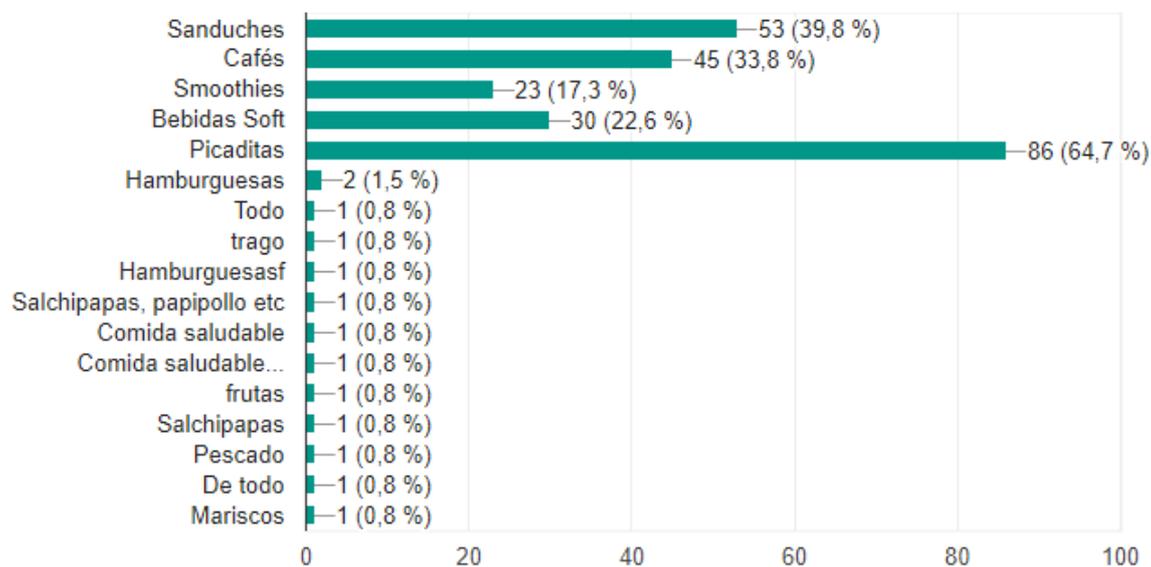
¿Le gustaría que exista un lugar donde puedas divertirte y a la vez disfrutar de comida?

133 respuestas



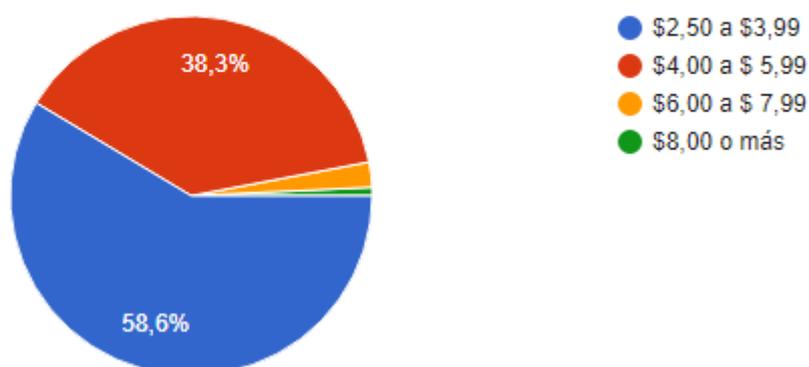
¿Qué tipo de productos desearía que se venda más?

133 respuestas



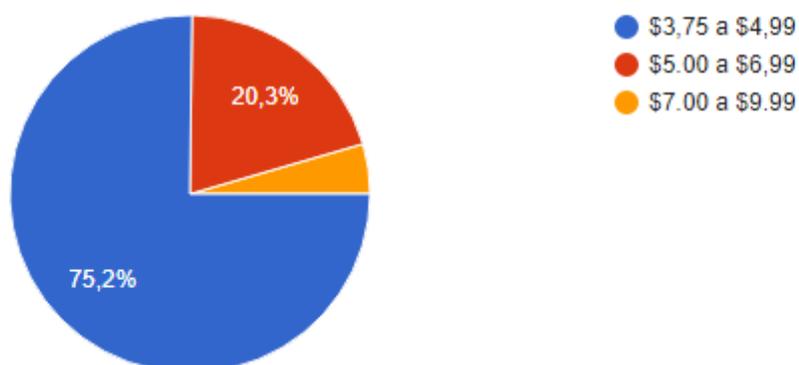
¿Cuánto estarías dispuesto a pagar por los productos antes mencionados?

133 respuestas



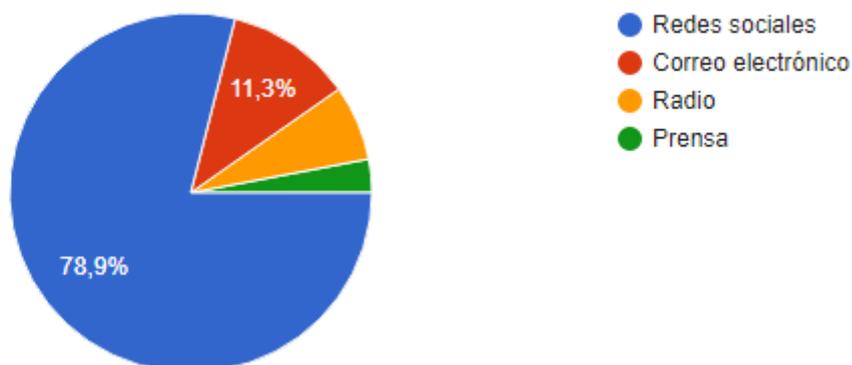
¿Cuánto estarías dispuesto a pagar por los siguientes juegos, obstáculos con arco y flecha, escalada, jenga, pintura y dibujos?

133 respuestas



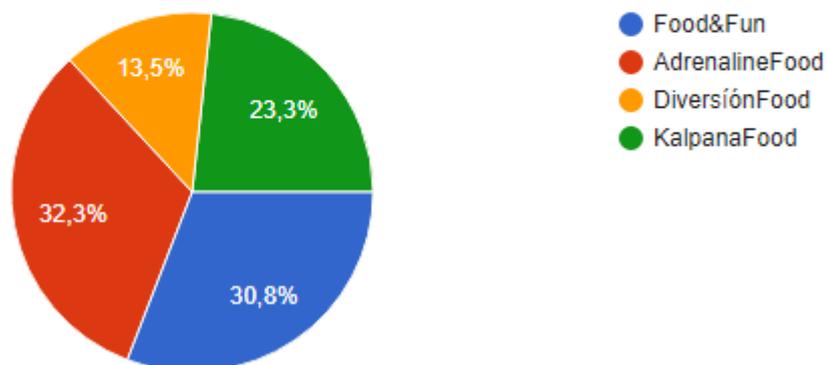
¿Dónde le gustaría recibir información del local?

133 respuestas



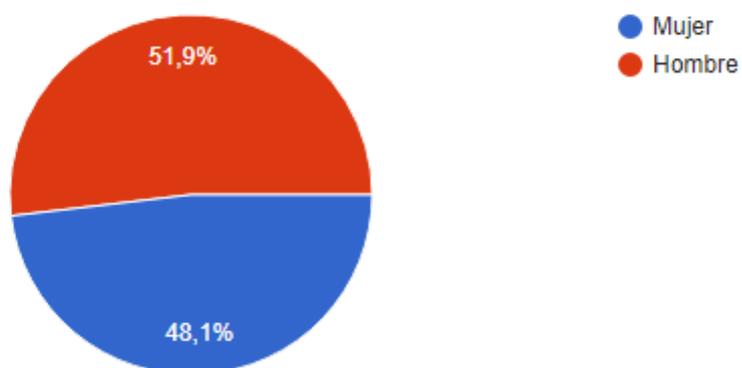
¿Cuál de estos nombres le atrae más para el establecimiento?

133 respuestas



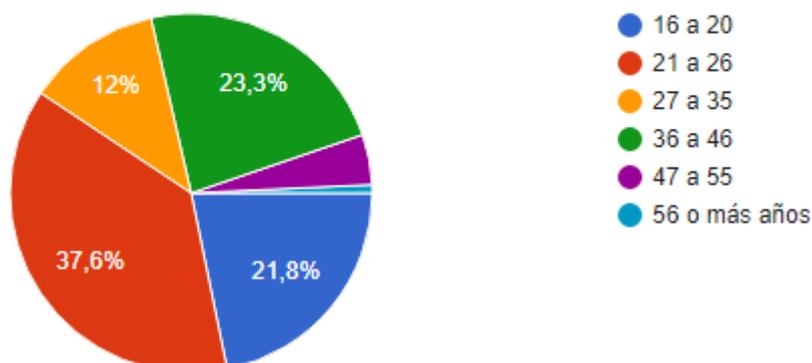
Genero

133 respuestas



Edad

133 respuestas



Anexo C: Recetas estándar

NOMBRE DE LA RECETA		CAFÉ ESPRESSO		
GÉNERO		Bebida caliente		
RENDIMIENTO		1 porc.		
CANTIDAD	UNIDAD	INGREDIENTES	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
0,007	kg	Café molido	10,5	0,074
0,06	litro	Agua	2,01	0,121
			COSTO TOTAL	0,194
			PRECIO	0,776

NOMBRE DE LA RECETA		CAFÉ ESPRESSO DOBLE		
GÉNERO		Bebida caliente		
RENDIMIENTO		1 porc.		
CANTIDAD	UNIDAD	INGREDIENTES	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
0,01	kg	Café molido	10,50	0,147
0,12	litro	Agua	2,01	0,241
			COSTO TOTAL	0,388
			PRECIO	1,109

NOMBRE DE LA RECETA		CAFÉ AMERICANO		
GÉNERO		Bebida caliente		
RENDIMIENTO		1 porc.		
CANTIDAD	UNIDAD	INGREDIENTES	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
0,01	Kg	Café molido	10,5	0,147
0,120	litro	Agua	2,01	0,241
			COSTO TOTAL	0,388
			PRECIO	1,109

NOMBRE DE LA RECETA	MACCHIATO			
GÉNERO	Bebida caliente			
RENDIMIENTO	1 porc.			
CANTIDAD	UNIDAD	INGREDIENTES	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
0,02	Litros	Café espresso	0,78	0,012
0,28	Litros	Leche	0,95	0,267
			COSTO TOAL	0,279
			PRECIO	0,928

NOMBRE DE LA RECETA	CAPPUCCINO			
GÉNERO	Bebida caliente			
RENDIMIENTO	1 porc.			
CANTIDAD	UNIDAD	INGREDIENTES	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
0,03	Litro	Café molido	10,50	0,263
0,28	Litro	Leche	0,95	0,267
0,02	kg	Azúcar	0,77	0,012
			COSTO TOTAL	0,54
			PRECIO	1,546

NOMBRE DE LA RECETA	LATTE			
GÉNERO	Bebida caliente			
RENDIMIENTO	1 porc.			
CANTIDAD	UNIDAD	INGREDIENTES	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
0,03	Litro	Café espresso	0,78	0,023
0,20	Litro	Leche	0,95	0,191
0,02	kg	Azúcar	0,77	0,015
			COSTO TOTAL	0,23
			PRECIO	0,655

NOMBRE DE LA RECETA	IRISH COFFEE			
GÉNERO	Bebida caliente			
RENDIMIENTO	1 porc			
CANTIDAD	UNIDAD	INGREDIENTES	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
0,60	Litro	Café espresso	0,78	0,466
0,03	Litro	Whisky	20,00	0,600
0,02	Litro	Crema chantilly	4,35	0,087
0,02	kg	Azúcar	0,77	0,015
			COSTO TOTAL	1,17
			PRECIO	2,920

NOMBRE DE LA RECETA	CAFÉ MOCA			
GÉNERO	Bebida caliente			
RENDIMIENTO	1 porc.			
CANTIDAD	UNIDAD	INGREDIENTES	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
0,06	ml	Café espresso	0,78	0,047
0,15	ml	Leche	0,95	0,143
0,06	ml	Saborizante de chocolate	17,00	1,020
			COSTO TOTAL	1,21
			PRECIO	3,024

NOMBRE DE LA RECETA	FRAPEADO			
GÉNERO	Bebida fría a base de café espresso			
RENDIMIENTO	1 porc.			
CANTIDAD	UNIDAD	INGREDIENTES	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
0,06	Litro	Café espresso frío	0,78	0,047
0,02	Kg	Azúcar	0,77	0,012
0,06	Litro	Agua	2,01	0,112
0,45	Kg	Hielo	0,25	0,114
			COSTO TOTAL	0,28
			PRECIO	1,423

NOMBRE DE LA RECETA	NACHOS DE LA CASA			
GÉNERO	Picaditas de sal			
RENDIMIENTO	3 porc.			
CANTIDAD	UNIDAD	INGREDIENTES	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
0,450	kg	Totopos	6,250	2,813
GUACAMOLE				
0,150	Kg	Aguacate	2,100	0,315
0,008	kg	Cebolla perla	1,450	0,012
0,008	kg	Tomate	1,025	0,008
0,001	kg	Cilantro	3,000	0,003
0,003	kg	Jugo de limón	0,546	0,002
0,002	kg	Jugo de naranja	1,000	0,002
0,005	Kg	Sal	0,395	0,002
	2%	Merma		
			COSTO TOTAL	3,156
			COSTO INITARIO	1,052
			PRECIO	9,017

NOMBRE DE LA RECETA	Strips			
GÉNERO	Picaditas de sal			
RENDIMIENTO	3porc.			
CANTIDAD	UNIDAD	INGREDIENTES	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
0,480	kg	Pollo	5,694	2,733
0,100	Kg	Harina	0,720	0,072
1,000	Each	Huevo	0,120	0,120
0,050	Litro	Leche	0,953	0,048
	2%	Merma		
			COSTO TOTAL	2,973
			COSTO INITARIO	0,991
			PRECIO	8,494

NOMBRE DE LA RECETA	Charcuteria			
GÉNERO	Picaditas de sal			
RENDIMIENTO	8 porc.			
CANTIDAD	UNIDAD	INGREDIENTES	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
0,038	kg	Aceitunas	9,211	0,350
0,080	Kg	Palmito	9,268	0,741
0,180	Kg	Jamón de pierna	12,041	2,167
0,180	kg	Jamón americano	6,034	1,086
0,180	kg	Peperoni	12,267	2,208
0,240	Kg	Queso holandés	7,088	1,701
0,240	kg	Queso cheddar	6,896	1,655
0,090	kg	Champiñones	6,009	0,541
	2%	Merma		
			COSTO TOTAL	9,364
			PRECIO	23,410

NOMBRE DE LA RECETA	Papitas			
GÉNERO	Picaditas de sal			
RENDIMIENTO	3 porc.			
CANTIDAD	UNIDAD	INGREDIENTES	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
0,450	kg	Papa chola	0,700	0,315
0,500	Litro	Aceite	1,282	0,641
0,010	Kg	Sal	0,700	0,007
	2%	Merma		
			COSTO TOTAL	0,963
			PRECIO	2,751

NOMBRE DE LA RECETA	Sándwich de la casa			
GÉNERO	Sándiwch			
RENDIMIENTO	1 porc.			
CANTIDAD	UNIDAD	INGREDIENTES	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
0,040	kg	Tomate	1,025	0,041
0,010	Kg	Lechuga	1,600	0,016
0,050	Kg	Queso mozzarella	3,630	0,182
0,125	kg	Pollo	5,694	0,712
0,010	Kg	Tocino	10,243	0,102
0,100	kg	Pan de molde	0,423	0,042
0,050	kg	Champiñones	6,009	0,300
0,015	kg	Mayonesa	2,777	0,042
			COSTO TOTAL	1,437
			PRECIO	3,593

NOMBRE DE LA RECETA	Sándwich de ensalada de pollo			
GÉNERO	Sándiwch			
RENDIMIENTO	1 porc.			
CANTIDAD	UNIDAD	INGREDIENTES	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
0,040	kg	Tomate	1,025	0,041
0,010	Kg	Lechuga	0,520	0,005
0,050	Kg	Apio	0,800	0,040
0,150	kg	Pollo	5,694	0,854
0,030	Kg	Perejil	3,000	0,090
0,040	kg	Manzana verde	2,200	0,088
0,020	kg	Mayonesa	2,777	0,056
0,100	kg	Pan brioche	4,422	0,442
0,005	kg	Sal	0,395	0,002
	2%	Merma		
			COSTO TOTAL	1,618
			PRECIO	4,623

NOMBRE DE LA RECETA	Sándwich vegetariano			
GÉNERO	Sándiwch			
RENDIMIENTO	1 porc.			
CANTIDAD	UNIDAD	INGREDIENTES	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
0,050	kg	Tomate	1,025	0,051
0,050	Kg	Aguacate	2,100	0,105
0,090	Kg	Brotos soya	4,364	0,393
0,040	kg	Pepinillo fresco	0,600	0,024
0,005	Kg	Moztaza	10,243	0,051
0,010	kg	Sal	0,395	0,004
0,010	kg	Limon meyer	0,546	0,005
0,150	kg	Pan de molde	3,714	0,557
	2%	Merma		
			COSTO TOTAL	1,191
			PRECIO	3,402

NOMBRE DE LA RECETA	Hamburguesa			
GÉNERO	Sándiwch			
RENDIMIENTO	1 porc.			
CANTIDAD	UNIDAD	INGREDIENTES	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
0,040	kg	Tomate	1,025	0,041
0,020	Kg	Lechuga	0,520	0,010
0,180	kg	Carne molida	5,002	0,900
0,020	kg	Cebolla paiteña	1,750	0,035
0,005	Kg	Moztaza	2,015	0,010
0,010	kg	Sal	0,395	0,004
0,020	kg	Pimiento verde	1,100	0,022
0,001	kg	Ajo	5,750	0,006
0,125	kg	Papas	0,700	0,088
0,015	kg	Mayonesa	2,777	0,042
0,040	kg	Queso cheddar	6,896	0,276
0,020	Litro	Aceite	1,282	0,026
0,100	kg	Pan	4,422	0,442
	2%	Merma		
			COSTO TOTAL	1,901
			PRECIO	5,432

NOMBRE DE LA RECETA	Smoothies varios			
GÉNERO	Bebida fría			
RENDIMIENTO	4 porc.			
CANTIDAD	UNIDAD	INGREDIENTES	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
0,150	kg	Naranja	1,000	0,150
0,060	Kg	Leche	0,953	0,057
0,100	kg	Hielo	0,253	0,025
0,150	kg	Maracuya	1,150	0,173
0,150	Kg	Mango	1,300	0,195
0,150	kg	Frutilla	4,000	0,600
0,150	kg	Guanabana	3,270	0,491
0,150	kg	Mora	2,580	0,387
0,020	kg	Azúcar	0,772	0,015
	2%	Merma		
			COSTO TOTAL	2,093
			COSTO POR UNIDAD	0,523
			PRECIO	1,495

Anexo D: Tablas de amortización

Opción A: Tabla de amortización.

		Capital propio	Financiamiento
Inversión	\$ (708.949,62)	\$ (212.684,89)	\$ (496.264,73)

Loan-to-Value (LTV)	70%		
Tasa de interes	10,21%	Tasa interes mensual	0,85%
Plazo	20 años con pagos mensuales		240 periodos

PAGO	\$4.858,31
-------------	-------------------

PERIODO	SALDO INICIAL	PAGO	CAPITAL	INTERESES	SALDO FINAL
1	\$ 496.264,73	\$4.858,31	\$635,93	\$ 4.222,39	\$ 495.628,81
2	\$ 495.628,81	\$4.858,31	\$641,34	\$ 4.216,98	\$ 494.987,47
3	\$ 494.987,47	\$4.858,31	\$646,79	\$ 4.211,52	\$ 494.340,67
4	\$ 494.340,67	\$4.858,31	\$652,30	\$ 4.206,02	\$ 493.688,38
5	\$ 493.688,38	\$4.858,31	\$657,85	\$ 4.200,47	\$ 493.030,53
6	\$ 493.030,53	\$4.858,31	\$663,45	\$ 4.194,87	\$ 492.367,08
7	\$ 492.367,08	\$4.858,31	\$669,09	\$ 4.189,22	\$ 491.697,99
8	\$ 491.697,99	\$4.858,31	\$674,78	\$ 4.183,53	\$ 491.023,21
9	\$ 491.023,21	\$4.858,31	\$680,52	\$ 4.177,79	\$ 490.342,68
10	\$ 490.342,68	\$4.858,31	\$686,31	\$ 4.172,00	\$ 489.656,37

11	\$ 489.656,37	\$4.858,31	\$692,15	\$ 4.166,16	\$ 488.964,22
12	\$ 488.964,22	\$4.858,31	\$698,04	\$ 4.160,27	\$ 488.266,17
13	\$ 488.266,17	\$4.858,31	\$703,98	\$ 4.154,33	\$ 487.562,19
14	\$ 487.562,19	\$4.858,31	\$709,97	\$ 4.148,34	\$ 486.852,22
15	\$ 486.852,22	\$4.858,31	\$716,01	\$ 4.142,30	\$ 486.136,21
16	\$ 486.136,21	\$4.858,31	\$722,10	\$ 4.136,21	\$ 485.414,10
17	\$ 485.414,10	\$4.858,31	\$728,25	\$ 4.130,06	\$ 484.685,85
18	\$ 484.685,85	\$4.858,31	\$734,44	\$ 4.123,87	\$ 483.951,41
19	\$ 483.951,41	\$4.858,31	\$740,69	\$ 4.117,62	\$ 483.210,72
20	\$ 483.210,72	\$4.858,31	\$747,00	\$ 4.111,32	\$ 482.463,72
21	\$ 482.463,72	\$4.858,31	\$753,35	\$ 4.104,96	\$ 481.710,37
22	\$ 481.710,37	\$4.858,31	\$759,76	\$ 4.098,55	\$ 480.950,61
23	\$ 480.950,61	\$4.858,31	\$766,23	\$ 4.092,09	\$ 480.184,38
24	\$ 480.184,38	\$4.858,31	\$772,74	\$ 4.085,57	\$ 479.411,64
25	\$ 479.411,64	\$4.858,31	\$779,32	\$ 4.078,99	\$ 478.632,32
26	\$ 478.632,32	\$4.858,31	\$785,95	\$ 4.072,36	\$ 477.846,37
27	\$ 477.846,37	\$4.858,31	\$792,64	\$ 4.065,68	\$ 477.053,73
28	\$ 477.053,73	\$4.858,31	\$799,38	\$ 4.058,93	\$ 476.254,35
29	\$ 476.254,35	\$4.858,31	\$806,18	\$ 4.052,13	\$ 475.448,17
30	\$ 475.448,17	\$4.858,31	\$813,04	\$ 4.045,27	\$ 474.635,13
31	\$ 474.635,13	\$4.858,31	\$819,96	\$ 4.038,35	\$ 473.815,17
32	\$ 473.815,17	\$4.858,31	\$826,94	\$ 4.031,38	\$ 472.988,23
33	\$ 472.988,23	\$4.858,31	\$833,97	\$ 4.024,34	\$ 472.154,26
34	\$ 472.154,26	\$4.858,31	\$841,07	\$ 4.017,25	\$ 471.313,19
35	\$ 471.313,19	\$4.858,31	\$848,22	\$ 4.010,09	\$ 470.464,97
36	\$ 470.464,97	\$4.858,31	\$855,44	\$ 4.002,87	\$ 469.609,53
37	\$ 469.609,53	\$4.858,31	\$862,72	\$ 3.995,59	\$ 468.746,81
38	\$ 468.746,81	\$4.858,31	\$870,06	\$ 3.988,25	\$ 467.876,75
39	\$ 467.876,75	\$4.858,31	\$877,46	\$ 3.980,85	\$ 466.999,29
40	\$ 466.999,29	\$4.858,31	\$884,93	\$ 3.973,39	\$ 466.114,36
41	\$ 466.114,36	\$4.858,31	\$892,46	\$ 3.965,86	\$ 465.221,90
42	\$ 465.221,90	\$4.858,31	\$900,05	\$ 3.958,26	\$ 464.321,85
43	\$ 464.321,85	\$4.858,31	\$907,71	\$ 3.950,61	\$ 463.414,15
44	\$ 463.414,15	\$4.858,31	\$915,43	\$ 3.942,88	\$ 462.498,71
45	\$ 462.498,71	\$4.858,31	\$923,22	\$ 3.935,09	\$ 461.575,49
46	\$ 461.575,49	\$4.858,31	\$931,08	\$ 3.927,24	\$ 460.644,42
47	\$ 460.644,42	\$4.858,31	\$939,00	\$ 3.919,32	\$ 459.705,42
48	\$ 459.705,42	\$4.858,31	\$946,99	\$ 3.911,33	\$ 458.758,44
49	\$ 458.758,44	\$4.858,31	\$955,04	\$ 3.903,27	\$ 457.803,39
50	\$ 457.803,39	\$4.858,31	\$963,17	\$ 3.895,14	\$ 456.840,22
51	\$ 456.840,22	\$4.858,31	\$971,36	\$ 3.886,95	\$ 455.868,86
52	\$ 455.868,86	\$4.858,31	\$979,63	\$ 3.878,68	\$ 454.889,23
53	\$ 454.889,23	\$4.858,31	\$987,96	\$ 3.870,35	\$ 453.901,26
54	\$ 453.901,26	\$4.858,31	\$996,37	\$ 3.861,94	\$ 452.904,89
55	\$ 452.904,89	\$4.858,31	\$1.004,85	\$ 3.853,47	\$ 451.900,05
56	\$ 451.900,05	\$4.858,31	\$1.013,40	\$ 3.844,92	\$ 450.886,65
57	\$ 450.886,65	\$4.858,31	\$1.022,02	\$ 3.836,29	\$ 449.864,63
58	\$ 449.864,63	\$4.858,31	\$1.030,72	\$ 3.827,60	\$ 448.833,92
59	\$ 448.833,92	\$4.858,31	\$1.039,48	\$ 3.818,83	\$ 447.794,43

60	\$ 447.794,43	\$4.858,31	\$1.048,33	\$ 3.809,98	\$ 446.746,10
61	\$ 446.746,10	\$4.858,31	\$1.057,25	\$ 3.801,06	\$ 445.688,85
62	\$ 445.688,85	\$4.858,31	\$1.066,24	\$ 3.792,07	\$ 444.622,61
63	\$ 444.622,61	\$4.858,31	\$1.075,32	\$ 3.783,00	\$ 443.547,29
64	\$ 443.547,29	\$4.858,31	\$1.084,47	\$ 3.773,85	\$ 442.462,83
65	\$ 442.462,83	\$4.858,31	\$1.093,69	\$ 3.764,62	\$ 441.369,14
66	\$ 441.369,14	\$4.858,31	\$1.103,00	\$ 3.755,32	\$ 440.266,14
67	\$ 440.266,14	\$4.858,31	\$1.112,38	\$ 3.745,93	\$ 439.153,76
68	\$ 439.153,76	\$4.858,31	\$1.121,85	\$ 3.736,47	\$ 438.031,91
69	\$ 438.031,91	\$4.858,31	\$1.131,39	\$ 3.726,92	\$ 436.900,52
70	\$ 436.900,52	\$4.858,31	\$1.141,02	\$ 3.717,30	\$ 435.759,50
71	\$ 435.759,50	\$4.858,31	\$1.150,73	\$ 3.707,59	\$ 434.608,77
72	\$ 434.608,77	\$4.858,31	\$1.160,52	\$ 3.697,80	\$ 433.448,26
73	\$ 433.448,26	\$4.858,31	\$1.170,39	\$ 3.687,92	\$ 432.277,86
74	\$ 432.277,86	\$4.858,31	\$1.180,35	\$ 3.677,96	\$ 431.097,52
75	\$ 431.097,52	\$4.858,31	\$1.190,39	\$ 3.667,92	\$ 429.907,12
76	\$ 429.907,12	\$4.858,31	\$1.200,52	\$ 3.657,79	\$ 428.706,60
77	\$ 428.706,60	\$4.858,31	\$1.210,73	\$ 3.647,58	\$ 427.495,87
78	\$ 427.495,87	\$4.858,31	\$1.221,04	\$ 3.637,28	\$ 426.274,83
79	\$ 426.274,83	\$4.858,31	\$1.231,42	\$ 3.626,89	\$ 425.043,41
80	\$ 425.043,41	\$4.858,31	\$1.241,90	\$ 3.616,41	\$ 423.801,51
81	\$ 423.801,51	\$4.858,31	\$1.252,47	\$ 3.605,84	\$ 422.549,04
82	\$ 422.549,04	\$4.858,31	\$1.263,13	\$ 3.595,19	\$ 421.285,91
83	\$ 421.285,91	\$4.858,31	\$1.273,87	\$ 3.584,44	\$ 420.012,04
84	\$ 420.012,04	\$4.858,31	\$1.284,71	\$ 3.573,60	\$ 418.727,33
85	\$ 418.727,33	\$4.858,31	\$1.295,64	\$ 3.562,67	\$ 417.431,69
86	\$ 417.431,69	\$4.858,31	\$1.306,67	\$ 3.551,65	\$ 416.125,02
87	\$ 416.125,02	\$4.858,31	\$1.317,78	\$ 3.540,53	\$ 414.807,24
88	\$ 414.807,24	\$4.858,31	\$1.329,00	\$ 3.529,32	\$ 413.478,24
89	\$ 413.478,24	\$4.858,31	\$1.340,30	\$ 3.518,01	\$ 412.137,94
90	\$ 412.137,94	\$4.858,31	\$1.351,71	\$ 3.506,61	\$ 410.786,23
91	\$ 410.786,23	\$4.858,31	\$1.363,21	\$ 3.495,11	\$ 409.423,03
92	\$ 409.423,03	\$4.858,31	\$1.374,81	\$ 3.483,51	\$ 408.048,22
93	\$ 408.048,22	\$4.858,31	\$1.386,50	\$ 3.471,81	\$ 406.661,72
94	\$ 406.661,72	\$4.858,31	\$1.398,30	\$ 3.460,01	\$ 405.263,42
95	\$ 405.263,42	\$4.858,31	\$1.410,20	\$ 3.448,12	\$ 403.853,22
96	\$ 403.853,22	\$4.858,31	\$1.422,20	\$ 3.436,12	\$ 402.431,03
97	\$ 402.431,03	\$4.858,31	\$1.434,30	\$ 3.424,02	\$ 400.996,73
98	\$ 400.996,73	\$4.858,31	\$1.446,50	\$ 3.411,81	\$ 399.550,23
99	\$ 399.550,23	\$4.858,31	\$1.458,81	\$ 3.399,51	\$ 398.091,42
100	\$ 398.091,42	\$4.858,31	\$1.471,22	\$ 3.387,09	\$ 396.620,20
101	\$ 396.620,20	\$4.858,31	\$1.483,74	\$ 3.374,58	\$ 395.136,47
102	\$ 395.136,47	\$4.858,31	\$1.496,36	\$ 3.361,95	\$ 393.640,11
103	\$ 393.640,11	\$4.858,31	\$1.509,09	\$ 3.349,22	\$ 392.131,02
104	\$ 392.131,02	\$4.858,31	\$1.521,93	\$ 3.336,38	\$ 390.609,08
105	\$ 390.609,08	\$4.858,31	\$1.534,88	\$ 3.323,43	\$ 389.074,20
106	\$ 389.074,20	\$4.858,31	\$1.547,94	\$ 3.310,37	\$ 387.526,26
107	\$ 387.526,26	\$4.858,31	\$1.561,11	\$ 3.297,20	\$ 385.965,15
108	\$ 385.965,15	\$4.858,31	\$1.574,39	\$ 3.283,92	\$ 384.390,76
109	\$ 384.390,76	\$4.858,31	\$1.587,79	\$ 3.270,52	\$ 382.802,97
110	\$ 382.802,97	\$4.858,31	\$1.601,30	\$ 3.257,02	\$ 381.201,67

111	\$ 381.201,67	\$4.858,31	\$1.614,92	\$ 3.243,39	\$ 379.586,75
112	\$ 379.586,75	\$4.858,31	\$1.628,66	\$ 3.229,65	\$ 377.958,09
113	\$ 377.958,09	\$4.858,31	\$1.642,52	\$ 3.215,79	\$ 376.315,57
114	\$ 376.315,57	\$4.858,31	\$1.656,50	\$ 3.201,82	\$ 374.659,07
115	\$ 374.659,07	\$4.858,31	\$1.670,59	\$ 3.187,72	\$ 372.988,48
116	\$ 372.988,48	\$4.858,31	\$1.684,80	\$ 3.173,51	\$ 371.303,68
117	\$ 371.303,68	\$4.858,31	\$1.699,14	\$ 3.159,18	\$ 369.604,54
118	\$ 369.604,54	\$4.858,31	\$1.713,59	\$ 3.144,72	\$ 367.890,95
119	\$ 367.890,95	\$4.858,31	\$1.728,17	\$ 3.130,14	\$ 366.162,77
120	\$ 366.162,77	\$4.858,31	\$1.742,88	\$ 3.115,43	\$ 364.419,89
121	\$ 364.419,89	\$4.858,31	\$1.757,71	\$ 3.100,61	\$ 362.662,19
122	\$ 362.662,19	\$4.858,31	\$1.772,66	\$ 3.085,65	\$ 360.889,52
123	\$ 360.889,52	\$4.858,31	\$1.787,74	\$ 3.070,57	\$ 359.101,78
124	\$ 359.101,78	\$4.858,31	\$1.802,96	\$ 3.055,36	\$ 357.298,82
125	\$ 357.298,82	\$4.858,31	\$1.818,30	\$ 3.040,02	\$ 355.480,53
126	\$ 355.480,53	\$4.858,31	\$1.833,77	\$ 3.024,55	\$ 353.646,76
127	\$ 353.646,76	\$4.858,31	\$1.849,37	\$ 3.008,94	\$ 351.797,39
128	\$ 351.797,39	\$4.858,31	\$1.865,10	\$ 2.993,21	\$ 349.932,29
129	\$ 349.932,29	\$4.858,31	\$1.880,97	\$ 2.977,34	\$ 348.051,32
130	\$ 348.051,32	\$4.858,31	\$1.896,98	\$ 2.961,34	\$ 346.154,34
131	\$ 346.154,34	\$4.858,31	\$1.913,12	\$ 2.945,20	\$ 344.241,22
132	\$ 344.241,22	\$4.858,31	\$1.929,39	\$ 2.928,92	\$ 342.311,83
133	\$ 342.311,83	\$4.858,31	\$1.945,81	\$ 2.912,50	\$ 340.366,02
134	\$ 340.366,02	\$4.858,31	\$1.962,37	\$ 2.895,95	\$ 338.403,65
135	\$ 338.403,65	\$4.858,31	\$1.979,06	\$ 2.879,25	\$ 336.424,59
136	\$ 336.424,59	\$4.858,31	\$1.995,90	\$ 2.862,41	\$ 334.428,69
137	\$ 334.428,69	\$4.858,31	\$2.012,88	\$ 2.845,43	\$ 332.415,81
138	\$ 332.415,81	\$4.858,31	\$2.030,01	\$ 2.828,30	\$ 330.385,80
139	\$ 330.385,80	\$4.858,31	\$2.047,28	\$ 2.811,03	\$ 328.338,52
140	\$ 328.338,52	\$4.858,31	\$2.064,70	\$ 2.793,61	\$ 326.273,82
141	\$ 326.273,82	\$4.858,31	\$2.082,27	\$ 2.776,05	\$ 324.191,55
142	\$ 324.191,55	\$4.858,31	\$2.099,98	\$ 2.758,33	\$ 322.091,57
143	\$ 322.091,57	\$4.858,31	\$2.117,85	\$ 2.740,46	\$ 319.973,71
144	\$ 319.973,71	\$4.858,31	\$2.135,87	\$ 2.722,44	\$ 317.837,84
145	\$ 317.837,84	\$4.858,31	\$2.154,04	\$ 2.704,27	\$ 315.683,80
146	\$ 315.683,80	\$4.858,31	\$2.172,37	\$ 2.685,94	\$ 313.511,43
147	\$ 313.511,43	\$4.858,31	\$2.190,85	\$ 2.667,46	\$ 311.320,58
148	\$ 311.320,58	\$4.858,31	\$2.209,49	\$ 2.648,82	\$ 309.111,08
149	\$ 309.111,08	\$4.858,31	\$2.228,29	\$ 2.630,02	\$ 306.882,79
150	\$ 306.882,79	\$4.858,31	\$2.247,25	\$ 2.611,06	\$ 304.635,54
151	\$ 304.635,54	\$4.858,31	\$2.266,37	\$ 2.591,94	\$ 302.369,17
152	\$ 302.369,17	\$4.858,31	\$2.285,66	\$ 2.572,66	\$ 300.083,51
153	\$ 300.083,51	\$4.858,31	\$2.305,10	\$ 2.553,21	\$ 297.778,41
154	\$ 297.778,41	\$4.858,31	\$2.324,72	\$ 2.533,60	\$ 295.453,69
155	\$ 295.453,69	\$4.858,31	\$2.344,49	\$ 2.513,82	\$ 293.109,20
156	\$ 293.109,20	\$4.858,31	\$2.364,44	\$ 2.493,87	\$ 290.744,75
157	\$ 290.744,75	\$4.858,31	\$2.384,56	\$ 2.473,75	\$ 288.360,19
158	\$ 288.360,19	\$4.858,31	\$2.404,85	\$ 2.453,46	\$ 285.955,35
159	\$ 285.955,35	\$4.858,31	\$2.425,31	\$ 2.433,00	\$ 283.530,04

160	\$ 283.530,04	\$4.858,31	\$2.445,95	\$ 2.412,37	\$ 281.084,09
161	\$ 281.084,09	\$4.858,31	\$2.466,76	\$ 2.391,56	\$ 278.617,33
162	\$ 278.617,33	\$4.858,31	\$2.487,74	\$ 2.370,57	\$ 276.129,59
163	\$ 276.129,59	\$4.858,31	\$2.508,91	\$ 2.349,40	\$ 273.620,68
164	\$ 273.620,68	\$4.858,31	\$2.530,26	\$ 2.328,06	\$ 271.090,42
165	\$ 271.090,42	\$4.858,31	\$2.551,79	\$ 2.306,53	\$ 268.538,64
166	\$ 268.538,64	\$4.858,31	\$2.573,50	\$ 2.284,82	\$ 265.965,14
167	\$ 265.965,14	\$4.858,31	\$2.595,39	\$ 2.262,92	\$ 263.369,75
168	\$ 263.369,75	\$4.858,31	\$2.617,48	\$ 2.240,84	\$ 260.752,27
169	\$ 260.752,27	\$4.858,31	\$2.639,75	\$ 2.218,57	\$ 258.112,52
170	\$ 258.112,52	\$4.858,31	\$2.662,21	\$ 2.196,11	\$ 255.450,32
171	\$ 255.450,32	\$4.858,31	\$2.684,86	\$ 2.173,46	\$ 252.765,46
172	\$ 252.765,46	\$4.858,31	\$2.707,70	\$ 2.150,61	\$ 250.057,76
173	\$ 250.057,76	\$4.858,31	\$2.730,74	\$ 2.127,57	\$ 247.327,02
174	\$ 247.327,02	\$4.858,31	\$2.753,97	\$ 2.104,34	\$ 244.573,05
175	\$ 244.573,05	\$4.858,31	\$2.777,40	\$ 2.080,91	\$ 241.795,64
176	\$ 241.795,64	\$4.858,31	\$2.801,04	\$ 2.057,28	\$ 238.994,61
177	\$ 238.994,61	\$4.858,31	\$2.824,87	\$ 2.033,45	\$ 236.169,74
178	\$ 236.169,74	\$4.858,31	\$2.848,90	\$ 2.009,41	\$ 233.320,84
179	\$ 233.320,84	\$4.858,31	\$2.873,14	\$ 1.985,17	\$ 230.447,70
180	\$ 230.447,70	\$4.858,31	\$2.897,59	\$ 1.960,73	\$ 227.550,11
181	\$ 227.550,11	\$4.858,31	\$2.922,24	\$ 1.936,07	\$ 224.627,87
182	\$ 224.627,87	\$4.858,31	\$2.947,10	\$ 1.911,21	\$ 221.680,76
183	\$ 221.680,76	\$4.858,31	\$2.972,18	\$ 1.886,13	\$ 218.708,58
184	\$ 218.708,58	\$4.858,31	\$2.997,47	\$ 1.860,85	\$ 215.711,12
185	\$ 215.711,12	\$4.858,31	\$3.022,97	\$ 1.835,34	\$ 212.688,15
186	\$ 212.688,15	\$4.858,31	\$3.048,69	\$ 1.809,62	\$ 209.639,45
187	\$ 209.639,45	\$4.858,31	\$3.074,63	\$ 1.783,68	\$ 206.564,82
188	\$ 206.564,82	\$4.858,31	\$3.100,79	\$ 1.757,52	\$ 203.464,03
189	\$ 203.464,03	\$4.858,31	\$3.127,17	\$ 1.731,14	\$ 200.336,86
190	\$ 200.336,86	\$4.858,31	\$3.153,78	\$ 1.704,53	\$ 197.183,08
191	\$ 197.183,08	\$4.858,31	\$3.180,61	\$ 1.677,70	\$ 194.002,46
192	\$ 194.002,46	\$4.858,31	\$3.207,68	\$ 1.650,64	\$ 190.794,79
193	\$ 190.794,79	\$4.858,31	\$3.234,97	\$ 1.623,35	\$ 187.559,82
194	\$ 187.559,82	\$4.858,31	\$3.262,49	\$ 1.595,82	\$ 184.297,33
195	\$ 184.297,33	\$4.858,31	\$3.290,25	\$ 1.568,06	\$ 181.007,08
196	\$ 181.007,08	\$4.858,31	\$3.318,24	\$ 1.540,07	\$ 177.688,83
197	\$ 177.688,83	\$4.858,31	\$3.346,48	\$ 1.511,84	\$ 174.342,36
198	\$ 174.342,36	\$4.858,31	\$3.374,95	\$ 1.483,36	\$ 170.967,41
199	\$ 170.967,41	\$4.858,31	\$3.403,67	\$ 1.454,65	\$ 167.563,74
200	\$ 167.563,74	\$4.858,31	\$3.432,63	\$ 1.425,69	\$ 164.131,11
201	\$ 164.131,11	\$4.858,31	\$3.461,83	\$ 1.396,48	\$ 160.669,28
202	\$ 160.669,28	\$4.858,31	\$3.491,29	\$ 1.367,03	\$ 157.178,00
203	\$ 157.178,00	\$4.858,31	\$3.520,99	\$ 1.337,32	\$ 153.657,01
204	\$ 153.657,01	\$4.858,31	\$3.550,95	\$ 1.307,37	\$ 150.106,06
205	\$ 150.106,06	\$4.858,31	\$3.581,16	\$ 1.277,15	\$ 146.524,90
206	\$ 146.524,90	\$4.858,31	\$3.611,63	\$ 1.246,68	\$ 142.913,27
207	\$ 142.913,27	\$4.858,31	\$3.642,36	\$ 1.215,95	\$ 139.270,91
208	\$ 139.270,91	\$4.858,31	\$3.673,35	\$ 1.184,96	\$ 135.597,56
209	\$ 135.597,56	\$4.858,31	\$3.704,60	\$ 1.153,71	\$ 131.892,95

210	\$	131.892,95	\$4.858,31	\$3.736,12	\$ 1.122,19	\$ 128.156,83
211	\$	128.156,83	\$4.858,31	\$3.767,91	\$ 1.090,40	\$ 124.388,92
212	\$	124.388,92	\$4.858,31	\$3.799,97	\$ 1.058,34	\$ 120.588,95
213	\$	120.588,95	\$4.858,31	\$3.832,30	\$ 1.026,01	\$ 116.756,64
214	\$	116.756,64	\$4.858,31	\$3.864,91	\$ 993,40	\$ 112.891,74
215	\$	112.891,74	\$4.858,31	\$3.897,79	\$ 960,52	\$ 108.993,94
216	\$	108.993,94	\$4.858,31	\$3.930,96	\$ 927,36	\$ 105.062,99
217	\$	105.062,99	\$4.858,31	\$3.964,40	\$ 893,91	\$ 101.098,58
218	\$	101.098,58	\$4.858,31	\$3.998,13	\$ 860,18	\$ 97.100,45
219	\$	97.100,45	\$4.858,31	\$4.032,15	\$ 826,16	\$ 93.068,30
220	\$	93.068,30	\$4.858,31	\$4.066,46	\$ 791,86	\$ 89.001,84
221	\$	89.001,84	\$4.858,31	\$4.101,06	\$ 757,26	\$ 84.900,79
222	\$	84.900,79	\$4.858,31	\$4.135,95	\$ 722,36	\$ 80.764,84
223	\$	80.764,84	\$4.858,31	\$4.171,14	\$ 687,17	\$ 76.593,70
224	\$	76.593,70	\$4.858,31	\$4.206,63	\$ 651,68	\$ 72.387,07
225	\$	72.387,07	\$4.858,31	\$4.242,42	\$ 615,89	\$ 68.144,65
226	\$	68.144,65	\$4.858,31	\$4.278,52	\$ 579,80	\$ 63.866,13
227	\$	63.866,13	\$4.858,31	\$4.314,92	\$ 543,39	\$ 59.551,22
228	\$	59.551,22	\$4.858,31	\$4.351,63	\$ 506,68	\$ 55.199,58
229	\$	55.199,58	\$4.858,31	\$4.388,66	\$ 469,66	\$ 50.810,93
230	\$	50.810,93	\$4.858,31	\$4.426,00	\$ 432,32	\$ 46.384,93
231	\$	46.384,93	\$4.858,31	\$4.463,65	\$ 394,66	\$ 41.921,27
232	\$	41.921,27	\$4.858,31	\$4.501,63	\$ 356,68	\$ 37.419,64
233	\$	37.419,64	\$4.858,31	\$4.539,93	\$ 318,38	\$ 32.879,71
234	\$	32.879,71	\$4.858,31	\$4.578,56	\$ 279,75	\$ 28.301,15
235	\$	28.301,15	\$4.858,31	\$4.617,52	\$ 240,80	\$ 23.683,63
236	\$	23.683,63	\$4.858,31	\$4.656,81	\$ 201,51	\$ 19.026,82
237	\$	19.026,82	\$4.858,31	\$4.696,43	\$ 161,89	\$ 14.330,40
238	\$	14.330,40	\$4.858,31	\$4.736,39	\$ 121,93	\$ 9.594,01
239	\$	9.594,01	\$4.858,31	\$4.776,68	\$ 81,63	\$ 4.817,33
240	\$	4.817,33	\$4.858,31	\$4.817,33	\$ 40,99	\$ 0,00

Opción B: Tabla de amortización.

		Capital propio	Financiamiento
Inversión	\$ (588.949,62)	\$ (176.684,89)	\$ (412.264,73)

Loan-to-Value (LTV)	70%		
Tasa de interes	10,21%	Tasa interes mensual	0,85%
Plazo	20	años con pagos mensuales	240 periodos

PAGO	\$4.035,97
-------------	-------------------

PERIODO	SALDO INICIAL	PAGO	CAPITAL	INTERESES	SALDO FINAL
1	\$ 412.264,73	\$4.035,97	\$528,29	\$ 3.507,69	\$ 411.736,45
2	\$ 411.736,45	\$4.035,97	\$532,78	\$ 3.503,19	\$ 411.203,66
3	\$ 411.203,66	\$4.035,97	\$537,32	\$ 3.498,66	\$ 410.666,35
4	\$ 410.666,35	\$4.035,97	\$541,89	\$ 3.494,09	\$ 410.124,46
5	\$ 410.124,46	\$4.035,97	\$546,50	\$ 3.489,48	\$ 409.577,96
6	\$ 409.577,96	\$4.035,97	\$551,15	\$ 3.484,83	\$ 409.026,82
7	\$ 409.026,82	\$4.035,97	\$555,84	\$ 3.480,14	\$ 408.470,98
8	\$ 408.470,98	\$4.035,97	\$560,57	\$ 3.475,41	\$ 407.910,41
9	\$ 407.910,41	\$4.035,97	\$565,34	\$ 3.470,64	\$ 407.345,08
10	\$ 407.345,08	\$4.035,97	\$570,15	\$ 3.465,83	\$ 406.774,93
11	\$ 406.774,93	\$4.035,97	\$575,00	\$ 3.460,98	\$ 406.199,93
12	\$ 406.199,93	\$4.035,97	\$579,89	\$ 3.456,08	\$ 405.620,05
13	\$ 405.620,05	\$4.035,97	\$584,82	\$ 3.451,15	\$ 405.035,22
14	\$ 405.035,22	\$4.035,97	\$589,80	\$ 3.446,17	\$ 404.445,42
15	\$ 404.445,42	\$4.035,97	\$594,82	\$ 3.441,16	\$ 403.850,61
16	\$ 403.850,61	\$4.035,97	\$599,88	\$ 3.436,10	\$ 403.250,73
17	\$ 403.250,73	\$4.035,97	\$604,98	\$ 3.430,99	\$ 402.645,75
18	\$ 402.645,75	\$4.035,97	\$610,13	\$ 3.425,84	\$ 402.035,62
19	\$ 402.035,62	\$4.035,97	\$615,32	\$ 3.420,65	\$ 401.420,30
20	\$ 401.420,30	\$4.035,97	\$620,56	\$ 3.415,42	\$ 400.799,74
21	\$ 400.799,74	\$4.035,97	\$625,84	\$ 3.410,14	\$ 400.173,91
22	\$ 400.173,91	\$4.035,97	\$631,16	\$ 3.404,81	\$ 399.542,75
23	\$ 399.542,75	\$4.035,97	\$636,53	\$ 3.399,44	\$ 398.906,22
24	\$ 398.906,22	\$4.035,97	\$641,95	\$ 3.394,03	\$ 398.264,27
25	\$ 398.264,27	\$4.035,97	\$647,41	\$ 3.388,57	\$ 397.616,86
26	\$ 397.616,86	\$4.035,97	\$652,92	\$ 3.383,06	\$ 396.963,95
27	\$ 396.963,95	\$4.035,97	\$658,47	\$ 3.377,50	\$ 396.305,47
28	\$ 396.305,47	\$4.035,97	\$664,07	\$ 3.371,90	\$ 395.641,40
29	\$ 395.641,40	\$4.035,97	\$669,72	\$ 3.366,25	\$ 394.971,67
30	\$ 394.971,67	\$4.035,97	\$675,42	\$ 3.360,55	\$ 394.296,25
31	\$ 394.296,25	\$4.035,97	\$681,17	\$ 3.354,80	\$ 393.615,08
32	\$ 393.615,08	\$4.035,97	\$686,97	\$ 3.349,01	\$ 392.928,12
33	\$ 392.928,12	\$4.035,97	\$692,81	\$ 3.343,16	\$ 392.235,31
34	\$ 392.235,31	\$4.035,97	\$698,70	\$ 3.337,27	\$ 391.536,60
35	\$ 391.536,60	\$4.035,97	\$704,65	\$ 3.331,32	\$ 390.831,95
36	\$ 390.831,95	\$4.035,97	\$710,64	\$ 3.325,33	\$ 390.121,31
37	\$ 390.121,31	\$4.035,97	\$716,69	\$ 3.319,28	\$ 389.404,62
38	\$ 389.404,62	\$4.035,97	\$722,79	\$ 3.313,18	\$ 388.681,83
39	\$ 388.681,83	\$4.035,97	\$728,94	\$ 3.307,03	\$ 387.952,89
40	\$ 387.952,89	\$4.035,97	\$735,14	\$ 3.300,83	\$ 387.217,75
41	\$ 387.217,75	\$4.035,97	\$741,40	\$ 3.294,58	\$ 386.476,35
42	\$ 386.476,35	\$4.035,97	\$747,70	\$ 3.288,27	\$ 385.728,65
43	\$ 385.728,65	\$4.035,97	\$754,07	\$ 3.281,91	\$ 384.974,58
44	\$ 384.974,58	\$4.035,97	\$760,48	\$ 3.275,49	\$ 384.214,10
45	\$ 384.214,10	\$4.035,97	\$766,95	\$ 3.269,02	\$ 383.447,15
46	\$ 383.447,15	\$4.035,97	\$773,48	\$ 3.262,50	\$ 382.673,67
47	\$ 382.673,67	\$4.035,97	\$780,06	\$ 3.255,92	\$ 381.893,62
48	\$ 381.893,62	\$4.035,97	\$786,70	\$ 3.249,28	\$ 381.106,92
49	\$ 381.106,92	\$4.035,97	\$793,39	\$ 3.242,58	\$ 380.313,53

50	\$ 380.313,53	\$4.035,97	\$800,14	\$ 3.235,83	\$ 379.513,39
51	\$ 379.513,39	\$4.035,97	\$806,95	\$ 3.229,03	\$ 378.706,45
52	\$ 378.706,45	\$4.035,97	\$813,81	\$ 3.222,16	\$ 377.892,63
53	\$ 377.892,63	\$4.035,97	\$820,74	\$ 3.215,24	\$ 377.071,90
54	\$ 377.071,90	\$4.035,97	\$827,72	\$ 3.208,25	\$ 376.244,18
55	\$ 376.244,18	\$4.035,97	\$834,76	\$ 3.201,21	\$ 375.409,41
56	\$ 375.409,41	\$4.035,97	\$841,86	\$ 3.194,11	\$ 374.567,55
57	\$ 374.567,55	\$4.035,97	\$849,03	\$ 3.186,95	\$ 373.718,52
58	\$ 373.718,52	\$4.035,97	\$856,25	\$ 3.179,72	\$ 372.862,27
59	\$ 372.862,27	\$4.035,97	\$863,54	\$ 3.172,44	\$ 371.998,73
60	\$ 371.998,73	\$4.035,97	\$870,88	\$ 3.165,09	\$ 371.127,85
61	\$ 371.127,85	\$4.035,97	\$878,29	\$ 3.157,68	\$ 370.249,55
62	\$ 370.249,55	\$4.035,97	\$885,77	\$ 3.150,21	\$ 369.363,79
63	\$ 369.363,79	\$4.035,97	\$893,30	\$ 3.142,67	\$ 368.470,48
64	\$ 368.470,48	\$4.035,97	\$900,90	\$ 3.135,07	\$ 367.569,58
65	\$ 367.569,58	\$4.035,97	\$908,57	\$ 3.127,40	\$ 366.661,01
66	\$ 366.661,01	\$4.035,97	\$916,30	\$ 3.119,67	\$ 365.744,71
67	\$ 365.744,71	\$4.035,97	\$924,10	\$ 3.111,88	\$ 364.820,62
68	\$ 364.820,62	\$4.035,97	\$931,96	\$ 3.104,02	\$ 363.888,66
69	\$ 363.888,66	\$4.035,97	\$939,89	\$ 3.096,09	\$ 362.948,77
70	\$ 362.948,77	\$4.035,97	\$947,88	\$ 3.088,09	\$ 362.000,89
71	\$ 362.000,89	\$4.035,97	\$955,95	\$ 3.080,02	\$ 361.044,94
72	\$ 361.044,94	\$4.035,97	\$964,08	\$ 3.071,89	\$ 360.080,86
73	\$ 360.080,86	\$4.035,97	\$972,29	\$ 3.063,69	\$ 359.108,57
74	\$ 359.108,57	\$4.035,97	\$980,56	\$ 3.055,42	\$ 358.128,01
75	\$ 358.128,01	\$4.035,97	\$988,90	\$ 3.047,07	\$ 357.139,11
76	\$ 357.139,11	\$4.035,97	\$997,31	\$ 3.038,66	\$ 356.141,80
77	\$ 356.141,80	\$4.035,97	\$1.005,80	\$ 3.030,17	\$ 355.136,00
78	\$ 355.136,00	\$4.035,97	\$1.014,36	\$ 3.021,62	\$ 354.121,64
79	\$ 354.121,64	\$4.035,97	\$1.022,99	\$ 3.012,98	\$ 353.098,65
80	\$ 353.098,65	\$4.035,97	\$1.031,69	\$ 3.004,28	\$ 352.066,96
81	\$ 352.066,96	\$4.035,97	\$1.040,47	\$ 2.995,50	\$ 351.026,49
82	\$ 351.026,49	\$4.035,97	\$1.049,32	\$ 2.986,65	\$ 349.977,16
83	\$ 349.977,16	\$4.035,97	\$1.058,25	\$ 2.977,72	\$ 348.918,91
84	\$ 348.918,91	\$4.035,97	\$1.067,25	\$ 2.968,72	\$ 347.851,66
85	\$ 347.851,66	\$4.035,97	\$1.076,34	\$ 2.959,64	\$ 346.775,32
86	\$ 346.775,32	\$4.035,97	\$1.085,49	\$ 2.950,48	\$ 345.689,83
87	\$ 345.689,83	\$4.035,97	\$1.094,73	\$ 2.941,24	\$ 344.595,10
88	\$ 344.595,10	\$4.035,97	\$1.104,04	\$ 2.931,93	\$ 343.491,06
89	\$ 343.491,06	\$4.035,97	\$1.113,44	\$ 2.922,54	\$ 342.377,62
90	\$ 342.377,62	\$4.035,97	\$1.122,91	\$ 2.913,06	\$ 341.254,71
91	\$ 341.254,71	\$4.035,97	\$1.132,46	\$ 2.903,51	\$ 340.122,24
92	\$ 340.122,24	\$4.035,97	\$1.142,10	\$ 2.893,87	\$ 338.980,14
93	\$ 338.980,14	\$4.035,97	\$1.151,82	\$ 2.884,16	\$ 337.828,33
94	\$ 337.828,33	\$4.035,97	\$1.161,62	\$ 2.874,36	\$ 336.666,71
95	\$ 336.666,71	\$4.035,97	\$1.171,50	\$ 2.864,47	\$ 335.495,21
96	\$ 335.495,21	\$4.035,97	\$1.181,47	\$ 2.854,51	\$ 334.313,74
97	\$ 334.313,74	\$4.035,97	\$1.191,52	\$ 2.844,45	\$ 333.122,22
98	\$ 333.122,22	\$4.035,97	\$1.201,66	\$ 2.834,31	\$ 331.920,56
99	\$ 331.920,56	\$4.035,97	\$1.211,88	\$ 2.824,09	\$ 330.708,68

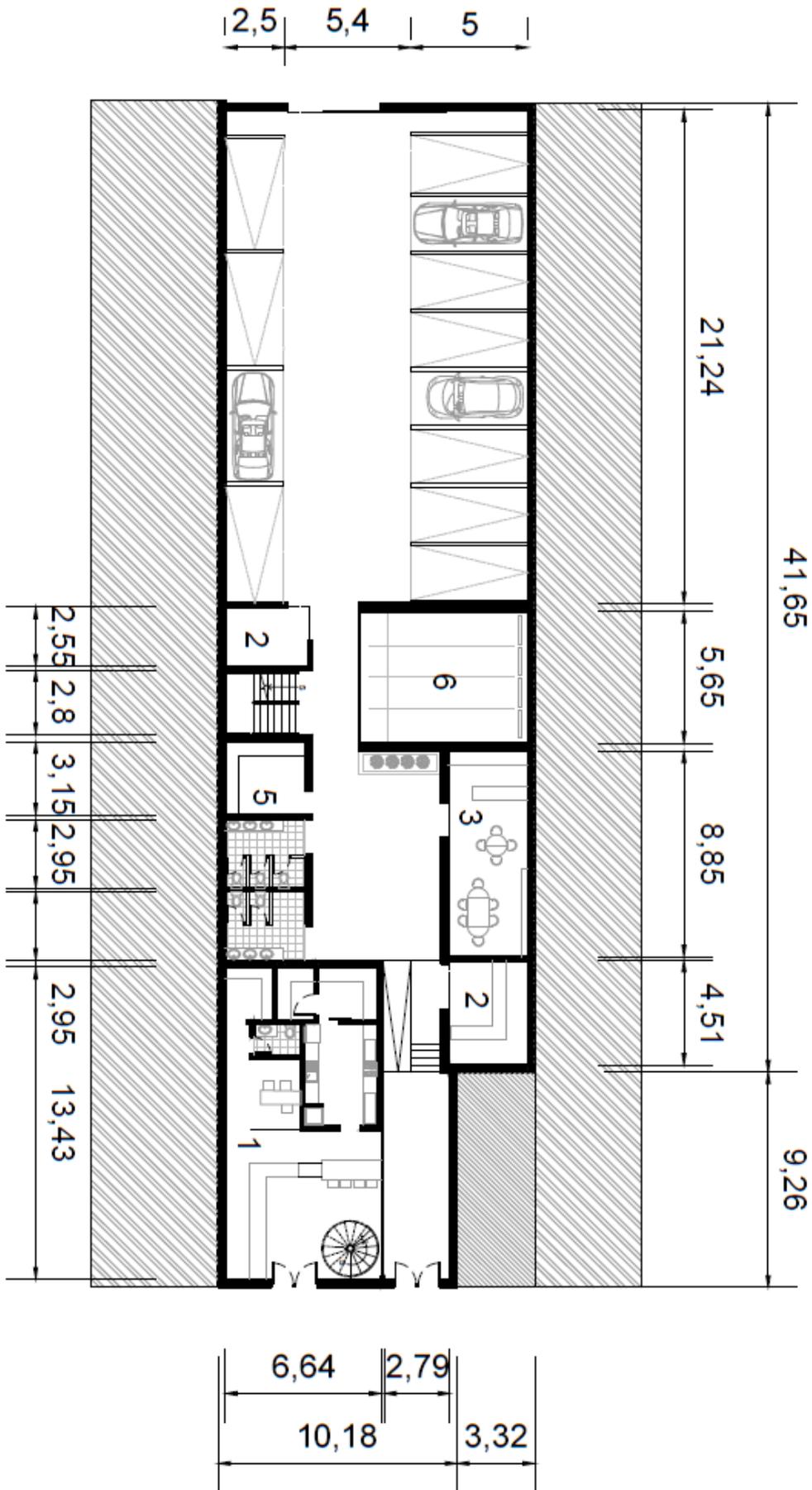
100	\$ 330.708,68	\$4.035,97	\$1.222,19	\$ 2.813,78	\$ 329.486,49
101	\$ 329.486,49	\$4.035,97	\$1.232,59	\$ 2.803,38	\$ 328.253,89
102	\$ 328.253,89	\$4.035,97	\$1.243,08	\$ 2.792,89	\$ 327.010,81
103	\$ 327.010,81	\$4.035,97	\$1.253,66	\$ 2.782,32	\$ 325.757,16
104	\$ 325.757,16	\$4.035,97	\$1.264,32	\$ 2.771,65	\$ 324.492,83
105	\$ 324.492,83	\$4.035,97	\$1.275,08	\$ 2.760,89	\$ 323.217,75
106	\$ 323.217,75	\$4.035,97	\$1.285,93	\$ 2.750,04	\$ 321.931,82
107	\$ 321.931,82	\$4.035,97	\$1.296,87	\$ 2.739,10	\$ 320.634,95
108	\$ 320.634,95	\$4.035,97	\$1.307,90	\$ 2.728,07	\$ 319.327,05
109	\$ 319.327,05	\$4.035,97	\$1.319,03	\$ 2.716,94	\$ 318.008,02
110	\$ 318.008,02	\$4.035,97	\$1.330,26	\$ 2.705,72	\$ 316.677,76
111	\$ 316.677,76	\$4.035,97	\$1.341,57	\$ 2.694,40	\$ 315.336,19
112	\$ 315.336,19	\$4.035,97	\$1.352,99	\$ 2.682,99	\$ 313.983,20
113	\$ 313.983,20	\$4.035,97	\$1.364,50	\$ 2.671,47	\$ 312.618,70
114	\$ 312.618,70	\$4.035,97	\$1.376,11	\$ 2.659,86	\$ 311.242,59
115	\$ 311.242,59	\$4.035,97	\$1.387,82	\$ 2.648,16	\$ 309.854,77
116	\$ 309.854,77	\$4.035,97	\$1.399,63	\$ 2.636,35	\$ 308.455,15
117	\$ 308.455,15	\$4.035,97	\$1.411,53	\$ 2.624,44	\$ 307.043,61
118	\$ 307.043,61	\$4.035,97	\$1.423,54	\$ 2.612,43	\$ 305.620,07
119	\$ 305.620,07	\$4.035,97	\$1.435,66	\$ 2.600,32	\$ 304.184,42
120	\$ 304.184,42	\$4.035,97	\$1.447,87	\$ 2.588,10	\$ 302.736,54
121	\$ 302.736,54	\$4.035,97	\$1.460,19	\$ 2.575,78	\$ 301.276,35
122	\$ 301.276,35	\$4.035,97	\$1.472,61	\$ 2.563,36	\$ 299.803,74
123	\$ 299.803,74	\$4.035,97	\$1.485,14	\$ 2.550,83	\$ 298.318,60
124	\$ 298.318,60	\$4.035,97	\$1.497,78	\$ 2.538,19	\$ 296.820,82
125	\$ 296.820,82	\$4.035,97	\$1.510,52	\$ 2.525,45	\$ 295.310,29
126	\$ 295.310,29	\$4.035,97	\$1.523,37	\$ 2.512,60	\$ 293.786,92
127	\$ 293.786,92	\$4.035,97	\$1.536,34	\$ 2.499,64	\$ 292.250,58
128	\$ 292.250,58	\$4.035,97	\$1.549,41	\$ 2.486,57	\$ 290.701,18
129	\$ 290.701,18	\$4.035,97	\$1.562,59	\$ 2.473,38	\$ 289.138,58
130	\$ 289.138,58	\$4.035,97	\$1.575,89	\$ 2.460,09	\$ 287.562,70
131	\$ 287.562,70	\$4.035,97	\$1.589,29	\$ 2.446,68	\$ 285.973,40
132	\$ 285.973,40	\$4.035,97	\$1.602,82	\$ 2.433,16	\$ 284.370,59
133	\$ 284.370,59	\$4.035,97	\$1.616,45	\$ 2.419,52	\$ 282.754,13
134	\$ 282.754,13	\$4.035,97	\$1.630,21	\$ 2.405,77	\$ 281.123,93
135	\$ 281.123,93	\$4.035,97	\$1.644,08	\$ 2.391,90	\$ 279.479,85
136	\$ 279.479,85	\$4.035,97	\$1.658,07	\$ 2.377,91	\$ 277.821,78
137	\$ 277.821,78	\$4.035,97	\$1.672,17	\$ 2.363,80	\$ 276.149,61
138	\$ 276.149,61	\$4.035,97	\$1.686,40	\$ 2.349,57	\$ 274.463,21
139	\$ 274.463,21	\$4.035,97	\$1.700,75	\$ 2.335,22	\$ 272.762,46
140	\$ 272.762,46	\$4.035,97	\$1.715,22	\$ 2.320,75	\$ 271.047,24
141	\$ 271.047,24	\$4.035,97	\$1.729,81	\$ 2.306,16	\$ 269.317,43
142	\$ 269.317,43	\$4.035,97	\$1.744,53	\$ 2.291,44	\$ 267.572,90
143	\$ 267.572,90	\$4.035,97	\$1.759,37	\$ 2.276,60	\$ 265.813,53
144	\$ 265.813,53	\$4.035,97	\$1.774,34	\$ 2.261,63	\$ 264.039,18
145	\$ 264.039,18	\$4.035,97	\$1.789,44	\$ 2.246,53	\$ 262.249,74
146	\$ 262.249,74	\$4.035,97	\$1.804,67	\$ 2.231,31	\$ 260.445,08
147	\$ 260.445,08	\$4.035,97	\$1.820,02	\$ 2.215,95	\$ 258.625,06
148	\$ 258.625,06	\$4.035,97	\$1.835,51	\$ 2.200,47	\$ 256.789,55
149	\$ 256.789,55	\$4.035,97	\$1.851,12	\$ 2.184,85	\$ 254.938,43

150	\$ 254.938,43	\$4.035,97	\$1.866,87	\$ 2.169,10	\$ 253.071,56
151	\$ 253.071,56	\$4.035,97	\$1.882,76	\$ 2.153,22	\$ 251.188,80
152	\$ 251.188,80	\$4.035,97	\$1.898,78	\$ 2.137,20	\$ 249.290,03
153	\$ 249.290,03	\$4.035,97	\$1.914,93	\$ 2.121,04	\$ 247.375,09
154	\$ 247.375,09	\$4.035,97	\$1.931,22	\$ 2.104,75	\$ 245.443,87
155	\$ 245.443,87	\$4.035,97	\$1.947,66	\$ 2.088,32	\$ 243.496,22
156	\$ 243.496,22	\$4.035,97	\$1.964,23	\$ 2.071,75	\$ 241.531,99
157	\$ 241.531,99	\$4.035,97	\$1.980,94	\$ 2.055,03	\$ 239.551,05
158	\$ 239.551,05	\$4.035,97	\$1.997,79	\$ 2.038,18	\$ 237.553,26
159	\$ 237.553,26	\$4.035,97	\$2.014,79	\$ 2.021,18	\$ 235.538,47
160	\$ 235.538,47	\$4.035,97	\$2.031,93	\$ 2.004,04	\$ 233.506,53
161	\$ 233.506,53	\$4.035,97	\$2.049,22	\$ 1.986,75	\$ 231.457,31
162	\$ 231.457,31	\$4.035,97	\$2.066,66	\$ 1.969,32	\$ 229.390,65
163	\$ 229.390,65	\$4.035,97	\$2.084,24	\$ 1.951,73	\$ 227.306,41
164	\$ 227.306,41	\$4.035,97	\$2.101,97	\$ 1.934,00	\$ 225.204,44
165	\$ 225.204,44	\$4.035,97	\$2.119,86	\$ 1.916,11	\$ 223.084,58
166	\$ 223.084,58	\$4.035,97	\$2.137,90	\$ 1.898,08	\$ 220.946,68
167	\$ 220.946,68	\$4.035,97	\$2.156,09	\$ 1.879,89	\$ 218.790,60
168	\$ 218.790,60	\$4.035,97	\$2.174,43	\$ 1.861,54	\$ 216.616,17
169	\$ 216.616,17	\$4.035,97	\$2.192,93	\$ 1.843,04	\$ 214.423,24
170	\$ 214.423,24	\$4.035,97	\$2.211,59	\$ 1.824,38	\$ 212.211,65
171	\$ 212.211,65	\$4.035,97	\$2.230,41	\$ 1.805,57	\$ 209.981,24
172	\$ 209.981,24	\$4.035,97	\$2.249,38	\$ 1.786,59	\$ 207.731,86
173	\$ 207.731,86	\$4.035,97	\$2.268,52	\$ 1.767,45	\$ 205.463,34
174	\$ 205.463,34	\$4.035,97	\$2.287,82	\$ 1.748,15	\$ 203.175,52
175	\$ 203.175,52	\$4.035,97	\$2.307,29	\$ 1.728,69	\$ 200.868,23
176	\$ 200.868,23	\$4.035,97	\$2.326,92	\$ 1.709,05	\$ 198.541,31
177	\$ 198.541,31	\$4.035,97	\$2.346,72	\$ 1.689,26	\$ 196.194,59
178	\$ 196.194,59	\$4.035,97	\$2.366,68	\$ 1.669,29	\$ 193.827,91
179	\$ 193.827,91	\$4.035,97	\$2.386,82	\$ 1.649,15	\$ 191.441,08
180	\$ 191.441,08	\$4.035,97	\$2.407,13	\$ 1.628,84	\$ 189.033,96
181	\$ 189.033,96	\$4.035,97	\$2.427,61	\$ 1.608,36	\$ 186.606,35
182	\$ 186.606,35	\$4.035,97	\$2.448,26	\$ 1.587,71	\$ 184.158,08
183	\$ 184.158,08	\$4.035,97	\$2.469,10	\$ 1.566,88	\$ 181.688,99
184	\$ 181.688,99	\$4.035,97	\$2.490,10	\$ 1.545,87	\$ 179.198,88
185	\$ 179.198,88	\$4.035,97	\$2.511,29	\$ 1.524,68	\$ 176.687,59
186	\$ 176.687,59	\$4.035,97	\$2.532,66	\$ 1.503,32	\$ 174.154,94
187	\$ 174.154,94	\$4.035,97	\$2.554,21	\$ 1.481,77	\$ 171.600,73
188	\$ 171.600,73	\$4.035,97	\$2.575,94	\$ 1.460,04	\$ 169.024,80
189	\$ 169.024,80	\$4.035,97	\$2.597,85	\$ 1.438,12	\$ 166.426,94
190	\$ 166.426,94	\$4.035,97	\$2.619,96	\$ 1.416,02	\$ 163.806,98
191	\$ 163.806,98	\$4.035,97	\$2.642,25	\$ 1.393,72	\$ 161.164,73
192	\$ 161.164,73	\$4.035,97	\$2.664,73	\$ 1.371,24	\$ 158.500,00
193	\$ 158.500,00	\$4.035,97	\$2.687,40	\$ 1.348,57	\$ 155.812,60
194	\$ 155.812,60	\$4.035,97	\$2.710,27	\$ 1.325,71	\$ 153.102,33
195	\$ 153.102,33	\$4.035,97	\$2.733,33	\$ 1.302,65	\$ 150.369,01
196	\$ 150.369,01	\$4.035,97	\$2.756,58	\$ 1.279,39	\$ 147.612,42
197	\$ 147.612,42	\$4.035,97	\$2.780,04	\$ 1.255,94	\$ 144.832,39
198	\$ 144.832,39	\$4.035,97	\$2.803,69	\$ 1.232,28	\$ 142.028,69
199	\$ 142.028,69	\$4.035,97	\$2.827,55	\$ 1.208,43	\$ 139.201,15

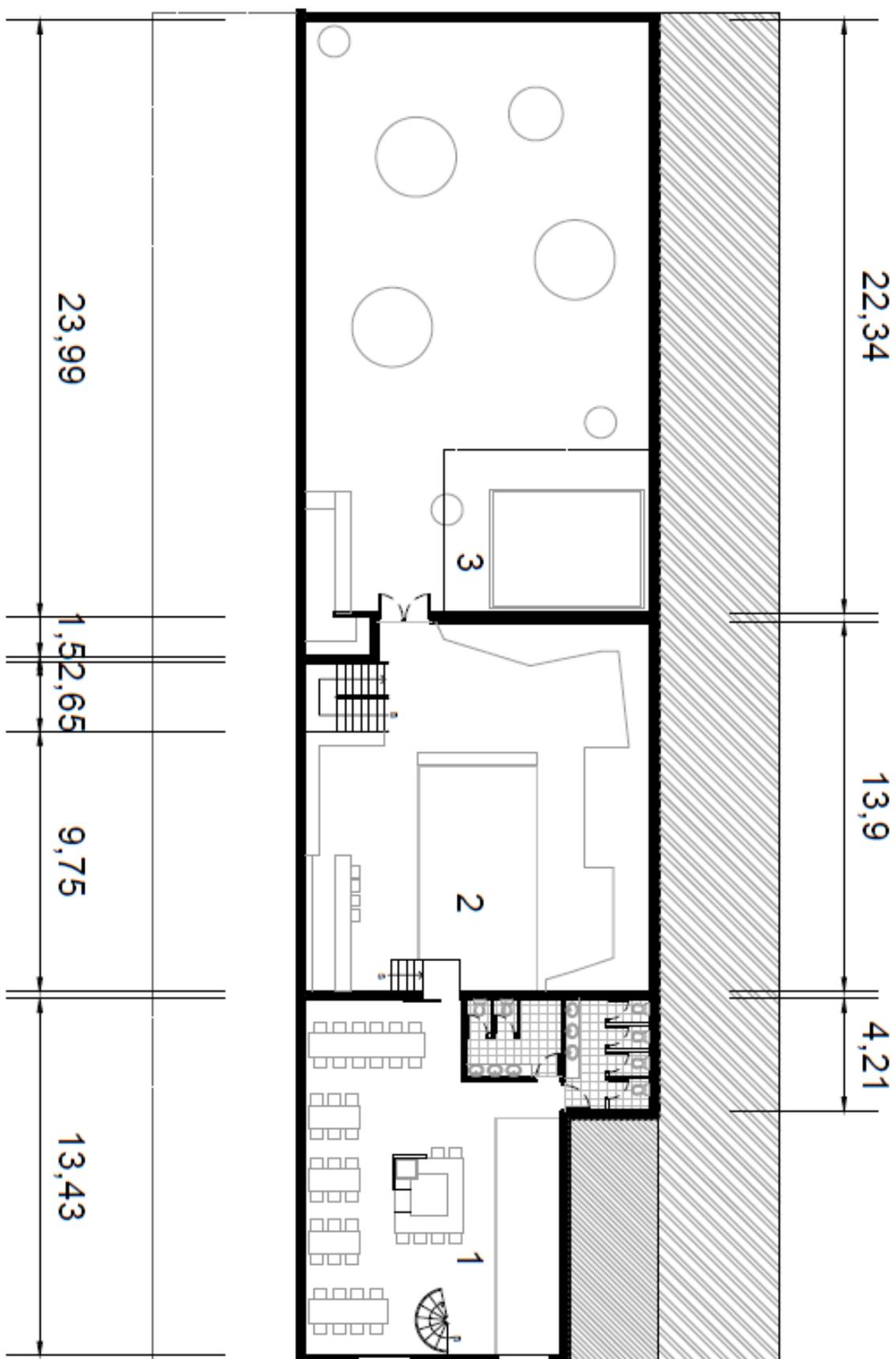
200	\$	139.201,15	\$4.035,97	\$2.851,60	\$ 1.184,37	\$ 136.349,54
201	\$	136.349,54	\$4.035,97	\$2.875,87	\$ 1.160,11	\$ 133.473,68
202	\$	133.473,68	\$4.035,97	\$2.900,33	\$ 1.135,64	\$ 130.573,34
203	\$	130.573,34	\$4.035,97	\$2.925,01	\$ 1.110,96	\$ 127.648,33
204	\$	127.648,33	\$4.035,97	\$2.949,90	\$ 1.086,07	\$ 124.698,43
205	\$	124.698,43	\$4.035,97	\$2.975,00	\$ 1.060,98	\$ 121.723,44
206	\$	121.723,44	\$4.035,97	\$3.000,31	\$ 1.035,66	\$ 118.723,13
207	\$	118.723,13	\$4.035,97	\$3.025,84	\$ 1.010,14	\$ 115.697,29
208	\$	115.697,29	\$4.035,97	\$3.051,58	\$ 984,39	\$ 112.645,71
209	\$	112.645,71	\$4.035,97	\$3.077,55	\$ 958,43	\$ 109.568,16
210	\$	109.568,16	\$4.035,97	\$3.103,73	\$ 932,24	\$ 106.464,43
211	\$	106.464,43	\$4.035,97	\$3.130,14	\$ 905,83	\$ 103.334,29
212	\$	103.334,29	\$4.035,97	\$3.156,77	\$ 879,20	\$ 100.177,52
213	\$	100.177,52	\$4.035,97	\$3.183,63	\$ 852,34	\$ 96.993,89
214	\$	96.993,89	\$4.035,97	\$3.210,72	\$ 825,26	\$ 93.783,17
215	\$	93.783,17	\$4.035,97	\$3.238,03	\$ 797,94	\$ 90.545,14
216	\$	90.545,14	\$4.035,97	\$3.265,59	\$ 770,39	\$ 87.279,55
217	\$	87.279,55	\$4.035,97	\$3.293,37	\$ 742,60	\$ 83.986,18
218	\$	83.986,18	\$4.035,97	\$3.321,39	\$ 714,58	\$ 80.664,79
219	\$	80.664,79	\$4.035,97	\$3.349,65	\$ 686,32	\$ 77.315,14
220	\$	77.315,14	\$4.035,97	\$3.378,15	\$ 657,82	\$ 73.936,99
221	\$	73.936,99	\$4.035,97	\$3.406,89	\$ 629,08	\$ 70.530,10
222	\$	70.530,10	\$4.035,97	\$3.435,88	\$ 600,09	\$ 67.094,22
223	\$	67.094,22	\$4.035,97	\$3.465,11	\$ 570,86	\$ 63.629,11
224	\$	63.629,11	\$4.035,97	\$3.494,60	\$ 541,38	\$ 60.134,51
225	\$	60.134,51	\$4.035,97	\$3.524,33	\$ 511,64	\$ 56.610,18
226	\$	56.610,18	\$4.035,97	\$3.554,32	\$ 481,66	\$ 53.055,87
227	\$	53.055,87	\$4.035,97	\$3.584,56	\$ 451,42	\$ 49.471,31
228	\$	49.471,31	\$4.035,97	\$3.615,05	\$ 420,92	\$ 45.856,25
229	\$	45.856,25	\$4.035,97	\$3.645,81	\$ 390,16	\$ 42.210,44
230	\$	42.210,44	\$4.035,97	\$3.676,83	\$ 359,14	\$ 38.533,61
231	\$	38.533,61	\$4.035,97	\$3.708,12	\$ 327,86	\$ 34.825,49
232	\$	34.825,49	\$4.035,97	\$3.739,67	\$ 296,31	\$ 31.085,83
233	\$	31.085,83	\$4.035,97	\$3.771,48	\$ 264,49	\$ 27.314,34
234	\$	27.314,34	\$4.035,97	\$3.803,57	\$ 232,40	\$ 23.510,77
235	\$	23.510,77	\$4.035,97	\$3.835,94	\$ 200,04	\$ 19.674,83
236	\$	19.674,83	\$4.035,97	\$3.868,57	\$ 167,40	\$ 15.806,26
237	\$	15.806,26	\$4.035,97	\$3.901,49	\$ 134,48	\$ 11.904,77
238	\$	11.904,77	\$4.035,97	\$3.934,68	\$ 101,29	\$ 7.970,08
239	\$	7.970,08	\$4.035,97	\$3.968,16	\$ 67,81	\$ 4.001,92
240	\$	4.001,92	\$4.035,97	\$4.001,92	\$ 34,05	\$ 0,00

Anexo E: Planos Arquitectónicos

- Primera planta



- Segunda planta



Anexo F: Vista en perspectiva planos



