

Xanthē



Xanthē

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA
INSTALACIÓN DE UNA DISCOTECA
EN LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD
DE QUITO**

ELABORADO POR:

FRANCISCO DAVID NOBOA QUINTEROS

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA INSTALACIÓN DE UNA DISCOTECA EN LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD DE QUITO

MARCO TEORICO

ESTUDIO DE MERCADO

TAMAÑO Y LOCALIZACIÓN

INGENIERIA

ESTUDIO LEGAL

ESTUDIO FINANCIERO

IMPACTO AMBIENTAL

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

PROYECTOS DE INVERSION DE LARGO PLAZO

- Se los define como antecedentes financieros, comerciales, técnicos, económicos, ambientales y sociales que permiten determinar la realización de un nuevo proyecto, la ampliación, reestructuración, modernización del mismo o de uno ya existente.
- Deben satisfacer las necesidades y ser rentables en términos monetarios para el inversionista.

ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

- Una discoteca es un lugar donde la gente acude con mucha frecuencia en las noches especialmente los fines de semana. Es una manera de distracción que permite olvidarse por un momento de los problemas cotidianos y dejar el stress de cada día. Por lo general se acude a estos sitios en compañía de amigos, sin importar que sean grupos grandes o pequeños.
- Se ofrecerá dentro de la discoteca:
 - Cocteles, tragos especiales, cigarrillos, jugos, agua, cervezas, shots, otras bebidas alcohólicas, bebidas no alcohólicas.

- Productos promocionales de la discoteca, como por ejemplo: fosforeras, camisetas, llaveros, jarros, esferos, gorras, etc.
- Se considera importante de una discoteca a la música y al ambiente que se genera dentro del lugar, que debe ser algo variado que llame la atención, que no sea monótono para que la clientela se sienta a gusto en el lugar.



ESTUDIO DE LA DEMANDA

- Para estimar la demanda del proyecto se ha realizado unas encuestas dirigido tanto a los propietarios de los locales ubicados en la zona norte del Distrito Metropolitano de Quito así como también a los usuarios de las discotecas.
- Estudio del área y el número de habitantes para dar inicio al proyecto de la instalación de la discoteca en la zona norte del Distrito Metropolitano de Quito.
- La zona está conformada por las avenidas Coruña N26-248 y Orellana.

- Es un sector que está rodeado por una zona tanto comercial como Universitaria.

El siguiente cuadro muestra la población mayor de 18 años existente en Distrito Metropolitano de Quito dividido en género masculino y femenino.

CUADRO : POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS DMQ

GENERO	MAYORES DE 18 AÑOS
Masculino	417.658
Femenino	719.820

De este total de personas que son mayores de 18 años, sólo se tomará en cuenta la proporción que corresponde a las personas que habitan en la ciudad de Quito (41,55% aproximadamente) desde los 18 hasta los 30 años de edad. **Esto es 472.623 personas.** Para establecer el tamaño de la muestra óptima para el proyecto se tomará en cuenta:

Nivel de confianza: 95,5%

Margen de error: 5%

Tamaño de la Población: 472.623

Total de encuestas: 398

CUANTIFICACION DE LA DEMANDA

DEMANDA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS:

Frecuencia de Consumo	Número de Vasos (P)
1-3 Vasos	2
4-6 Vasos	5
7-9 Vasos	8
10-12 Vasos	11
Mas de 13 Vasos	13
Total Vasos	39
Vasos x Botella (Aprox)	11
Total Botellas (P)	3,5

El cuadro anterior muestra la cantidad de botellas promedio que se consumen por visita al local.

Bebidas Alcohólicas	Frecuencias	Botellas	Equivalencia Porcentual	Total
Whisky	62	3,5	17,70%	38,91
Vodka	47	3,5	13,40%	22,33
Néctar	44	3,5	12,60%	19,66
Ron	44	3,5	12,60%	19,66
Aguardiente	45	3,5	12,90%	20,58
Tequila	41	3,5	11,70%	17,01
Cerveza	31	3,5	8,90%	9,78
Otros	32	3,5	9,10%	10,32
Cocteles	4	3,5	1,10%	0,16
Total Botellas / Día				158,40
Total Botellas / Semana				316,80
Total Botellas / Mes				1.267,20
Total Botellas / Año				15.206,43

- Frecuencia: Número de consumidores de cada bebida.
- Botellas: Promedio del consumo (obtenido anteriormente) por visita.
- Equivalencia Porcentual: Peso porcentual de las frecuencias.

DEMANDA DE BEBIDAS NO ALCOHOLICAS:

Para su cálculo se tomó en cuenta el doble de la cantidad de las bebidas alcohólicas ya que se presentan casos en los que los clientes toman únicamente jugos, colas o agua.

DEMANDA DE CIGARRILLOS:

Marca Cajetillas	Frecuencia Cajetillas	Equivalencia Porcentual	Total
Marlboro	152	43,40%	65,97
Montana	49	14,00%	6,86
Lucky Strike	85	24,30%	20,66
Otros	64	18,30%	11,71
Total Botellas / Día			105,20
Total Botellas / Semana			210,39
Total Botellas / Mes			841,56
Total Botellas / Año			10.098,72

- Frecuencia: Número de consumidores de cigarrillos según su marca.
- Equivalencia Porcentual: Peso porcentual de las frecuencias.

ESTUDIO DE LA OFERTA

OFERTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS

Concepto	Número de Botellas (P)	Equivalencia Porcentual	Total
Vodka	88	30%	26,40
Whisky	113	25%	28,25
Néctar/Ron	63	20%	12,60
Aguardiente	38	15%	5,70
Otras	12,5	10%	1,25
Total Botellas / Día			74,20
Total Botellas / Semana			148,40
Total Botellas / Mes			593,60
Total Botellas / Año			7.123,20

- Equivalencia Porcentual: Peso porcentual del número de botellas.

OFERTA DE BEBIDAS NO ALCOHOLICAS:

Para su cálculo se tomó en cuenta la misma afirmación que para su demanda.

OFERTA DE CIGARRILLOS

Número de Cajetillas	Equivalencia Porcentual	Total
12,5	15%	1,88
38	60%	22,80
63	25%	15,75
Total Botellas / Día		40,43
Total Botellas / Semana		80,85
Total Botellas / Mes		323,40
Total Botellas / Año		3.880,80

- Equivalencia Porcentual: Peso porcentual del número de cajetillas.

BALANCE DEMANDA - OFERTA

Balance Bebidas Alcohólicas

Características	No. De Botellas
Clientes Potenciales	15.206,43
Competencia Directa	7.123,20
Demanda Insatisfecha	8.083,23

Balance Bebidas No Alcohólicas

Demanda Insatisfecha Bebidas Alcohólicas	8.083,23	Botellas
Requerimiento Bebidas No Alcohólicas	<u>2</u>	Veces
Total Necesidad B. No Alcohólicas	16.166,45	Botellas

Balance Cigarrillos

Características	No. De Cajetillas
Clientes Potenciales	10.098,72
Competencia Directa	3.880,80
Demanda Insatisfecha	6.217,92

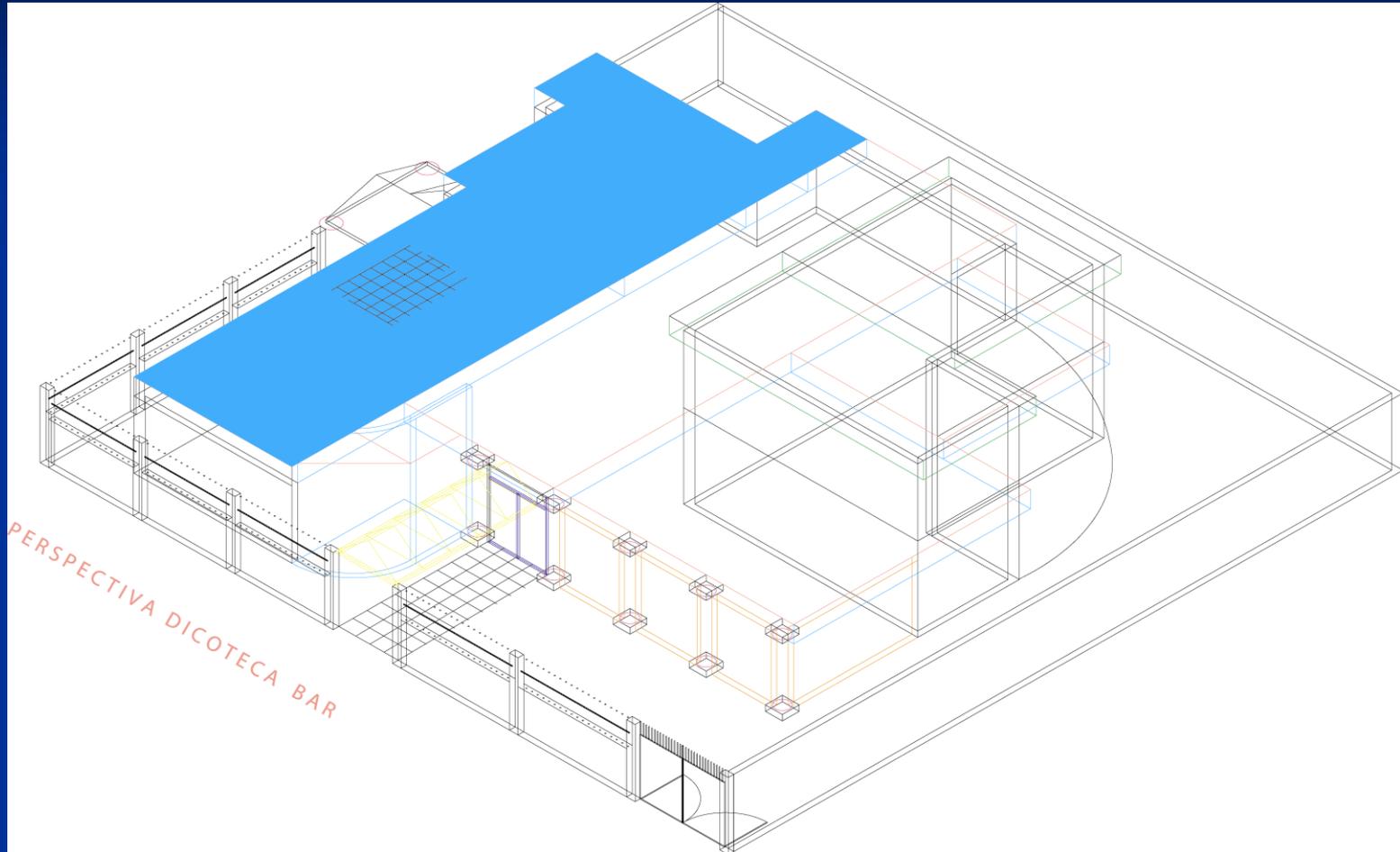
Total Demanda Mercado	
Productos	Cantidad
Bebidas Alcohólicas	8.083,23
Bebidas No Alcohólicas	16.166,45
Cigarrillos	6.217,92
Total	30.467,60

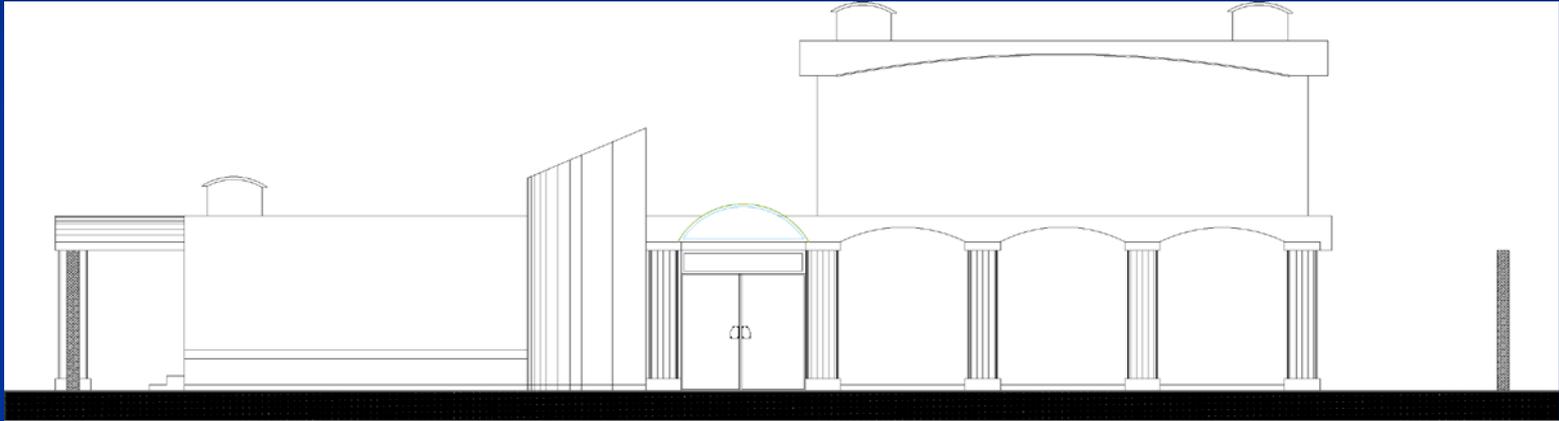


TAMAÑO

- La capacidad de producción teórica de la instalación de la discoteca está basada en la cantidad de gente que pueda entrar en el local. Se podría estimar aproximadamente entre 250 personas hasta unas 300 como límite máximo. Esto es, siempre y cuando se llene el local en su totalidad. Se debe tener en cuenta también la comodidad de los clientes, para que de esa forma evitar problemas de espacios y de los debidos sistemas de ventilación.
- Para la capacidad de producción real de la discoteca, y como la palabra mismo lo indica, en términos realistas, la discoteca tendría una capacidad en sus instalaciones para unas 200 a 220 personas, justamente para la comodidad de los clientes, espacios libres, adecuados sistemas de ventilación y aire. De esta manera se puede realizar un trabajo mucho más factible.

PLANOS DE LA DISCOTECA



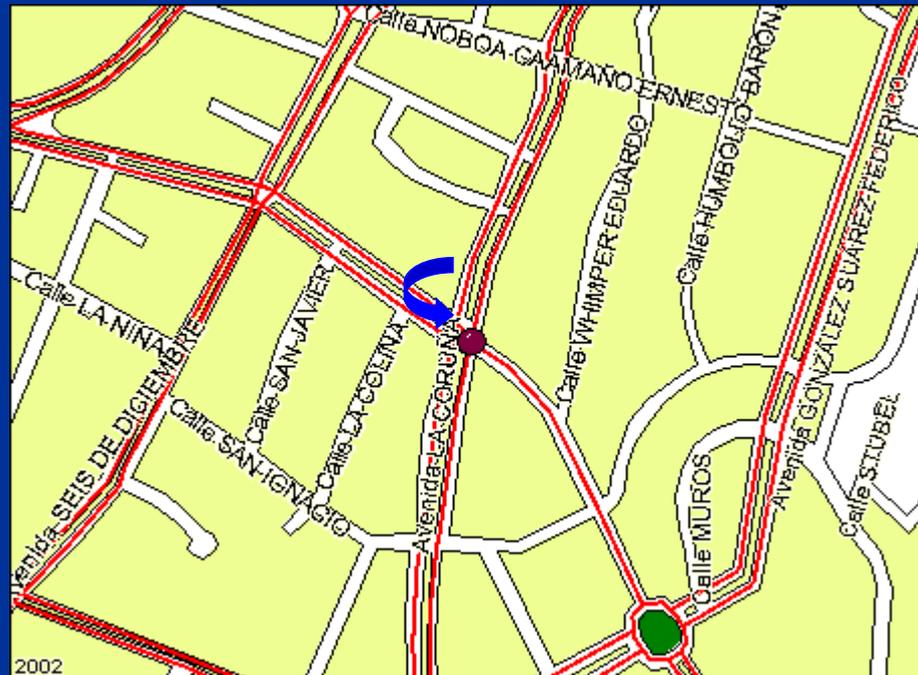


FACHADA PRINCIPAL ANTIPROYECTO BAR DISCOTECA

ESC. 1:50

LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

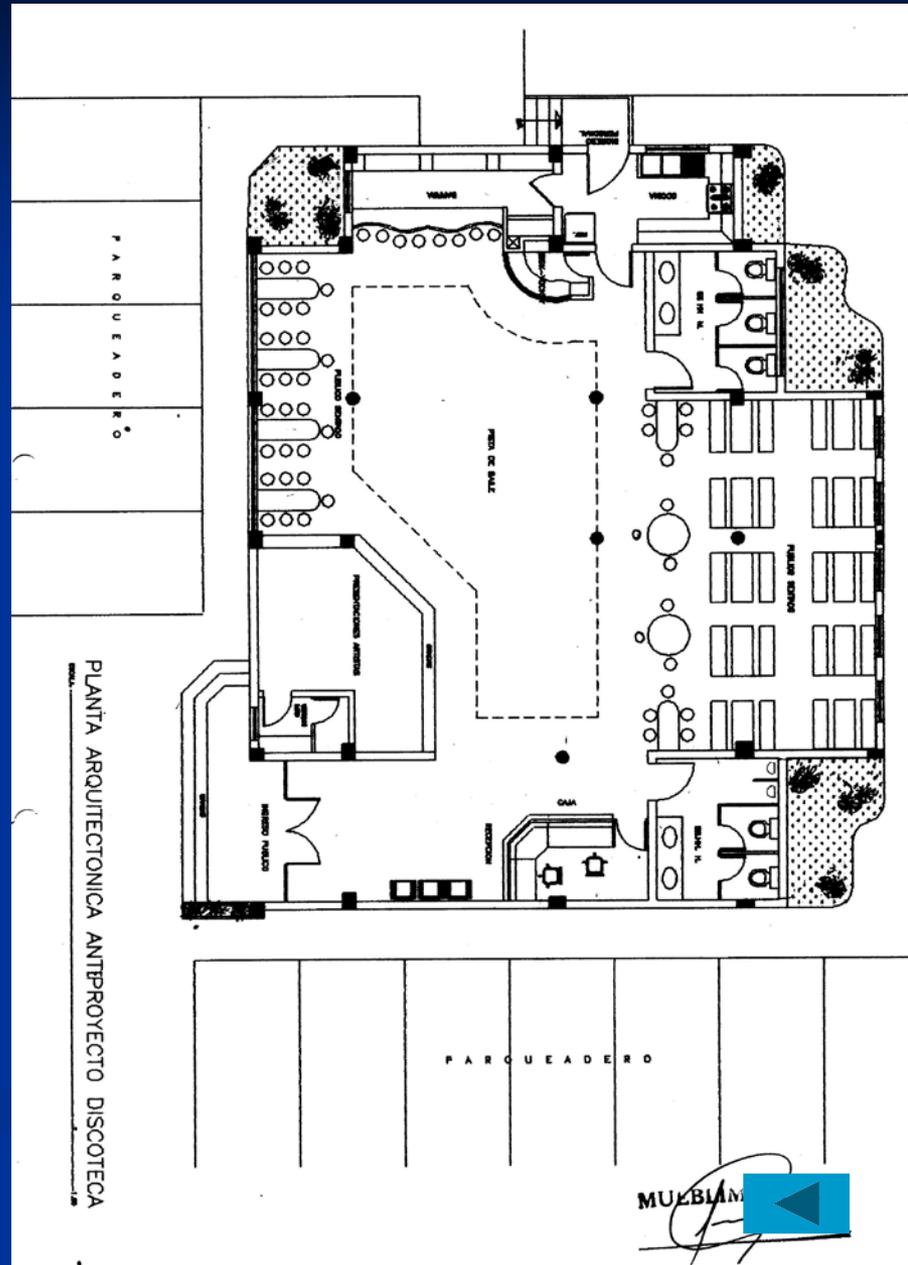
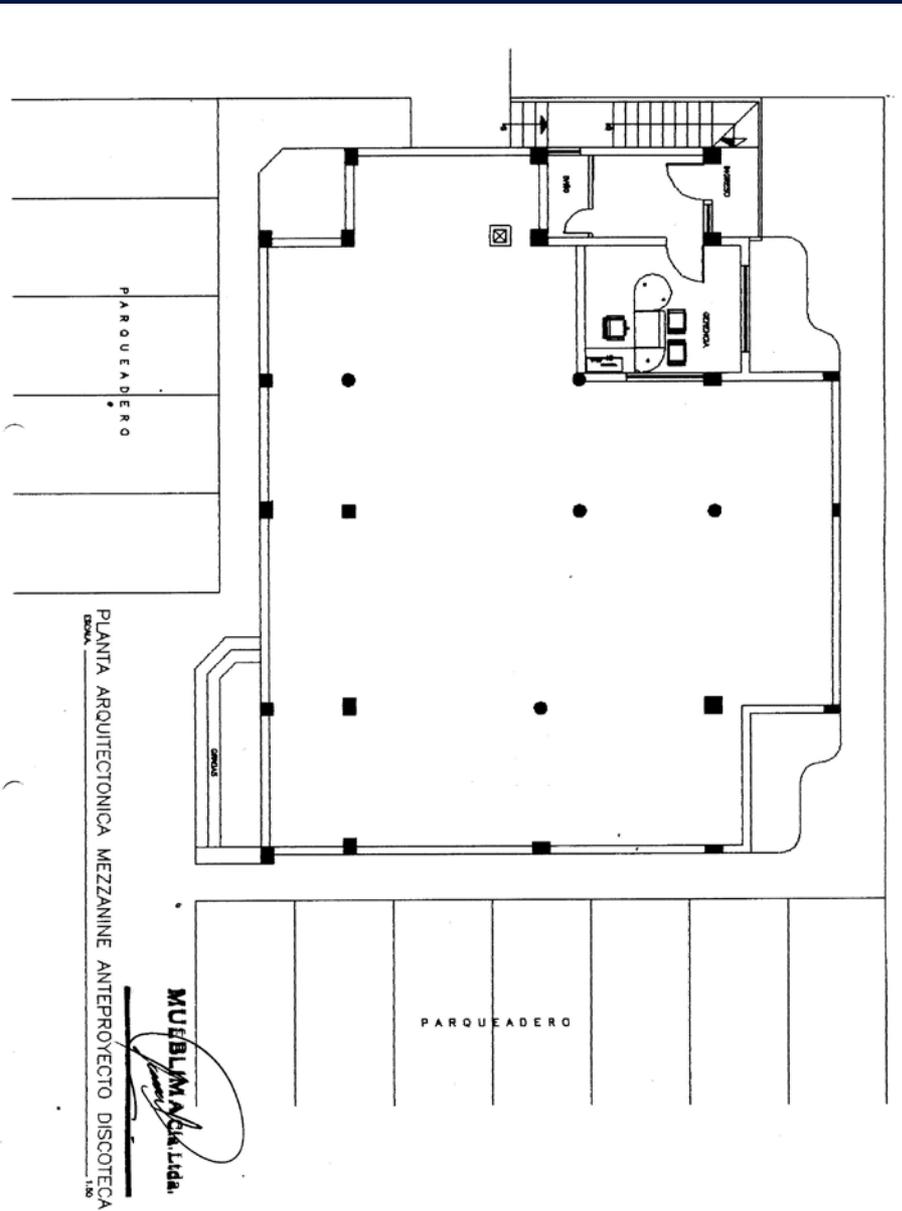
La mejor opción de localización para la instalación de la discoteca “XANTHÉ” es la señalada a continuación:



INGENIERIA DEL PROYECTO

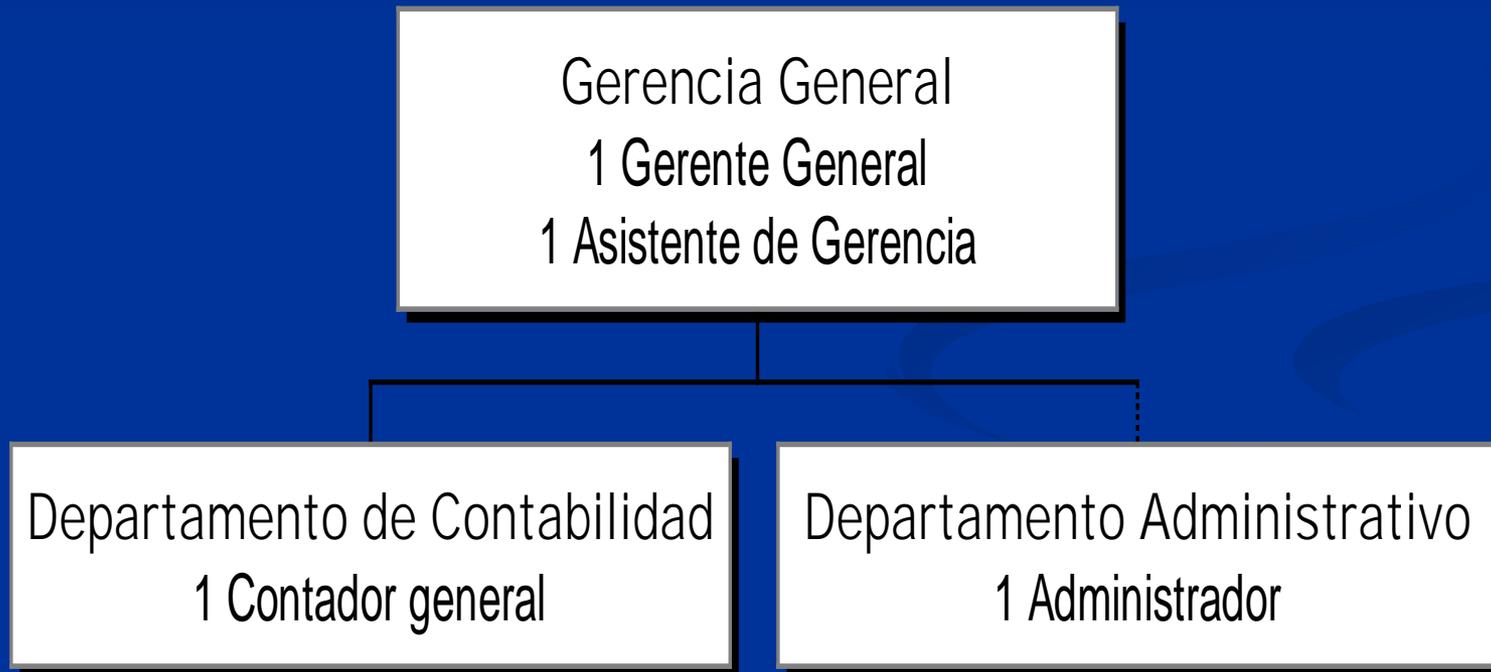
- Obra civil, Utilería, Equipos, Muebles y Enseres.
- Duración estimada de las operaciones de los equipos: 5 años
- Duración de reemplazos de equipos: 5 años
- Frecuencia y tipo de mantenimiento de equipos: 6 meses
- Frecuencia y tipo de mantenimiento del local: cada año

DISEÑO DEL LOCAL



ORGANIZACIÓN Y ASPECTOS JURIDICOS Y ADMINISTRATIVOS

ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL



PERMISOS DE FUNCIONAMIENTO:

- RUC
- Patente Municipal
- Permiso de Sanidad
- SAYCE
- Permiso de Cuerpo de Bomberos
- Aprobación de la Corporación Metropolitana de Turismo
- Certificado de Aprobación del Ministerio de Turismo



Inversiones

CONCEPTO	VALOR	%
INVERSION FIJA :	33.547	64,66%
EDIFICIOS Y OBRAS CIVILES	8.167	15,74%
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	15.069	29,04%
MUEBLES, ENSERES, UTILERÍA Y LENCERÍA	9.310	17,95%
IMPREVISTOS	1.000	1,93%
ACTIVOS DIFERIDOS	5.219	10,06%
ESTUDIOS TECNICOS DE INGENIERIA	1.200	2,31%
GASTOS PREOPERATIVOS	2.500	4,82%
GASTOS DE CONSTITUCION	1.519	2,93%
CAPITAL DE TRABAJO	13.116	25,28%
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	1.171	2,26%
CUENTAS POR COBRAR	2.363	4,56%
INVENTARIO DE MATERIA PRIMA Y MATERIALES	9.582	18,47%
TOTAL DEL COSTO DEL PROYECTO	51.882	100,00%

CALCULO DEL CAPITAL DE TRABAJO

CONCEPTO	PRIMER	SEGUNDO	TERCER	CUARTO	QUINTO
	AÑO	AÑO	AÑO	AÑO	AÑO
1.- NECESIDAD DE EFECTIVO (2 DIAS)					
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS EN ESTADO DE P. Y G.	210.418	227.054	245.353	265.479	301.895
PAGOS DE PRINCIPAL	6.509	6.509	6.509	6.509	6.509
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	6.215	6.215	6.215	6.215	6.215
REQUERIMIENTO DE EFECTIVO ANUAL	210.712	227.349	245.648	265.774	302.190
REQUERIMIENTO DE EFECTIVO (2 DIAS)	1.171	1.263	1.365	1.477	1.679
2.- SALDO EN CUENTAS POR COBRAR					
COSTO DE PRODUCCION x 40 % DE VENTAS A CREDITO	51.829	57.111	62.954	69.414	82.272
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	6.215	6.215	6.215	6.215	6.215
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	75.932	80.344	85.020	89.977	95.232
TOTAL ANUAL INVERTIDO EN CUENTAS POR COBRAR	121.546	131.241	141.759	153.177	171.290
PLAZO MEDIO DE CUENTAS POR COBRAR (DIAS)	7	7	7	7	7
TOTAL INVERTIDO EN EL PLAZO DE CUENTAS POR COBRAR	2.363	2.552	2.756	2.978	3.331
3.- INVERSION EN MATERIA PRIMA Y MATERIALES					
COSTO DE LA MATERIA PRIMA Y MATERIALES	114.989	127.236	140.786	155.780	185.844
PLAZO MEDIO DE MATERIAS PRIMAS (DIAS)	30	30	30	30	30
TOTAL INVERTIDO EN EL PLAZO DE LAS MATERIAS PRIMAS	9.582	10.603	11.732	12.982	15.487
4.- REQUERIMIENTOS DE CAPITAL DE TRABAJO: RESUMEN					
NECESIDADES DE EFECTIVO QUINCENAL (5 DIAS)	1.171	1.263	1.365	1.477	1.679
INVERSION EN CUENTAS POR COBRAR (7 DIAS)	2.363	2.552	2.756	2.978	3.331
INVERSION EN MATERIA P. Y MATERIALES (30 DIAS)	9.582	10.603	11.732	12.982	15.487
TOTAL DEL REQUERIMIENTO DEL CAP. DE TRABAJO	13.116	14.418	15.853	17.437	20.496
VARIACION DEL CAPITAL DE TRABAJO	1.301	1.435	1.583	3.060	-

FINANCIAMIENTO

- La discoteca será financiada con Capital propio y con un préstamo del Banco del Pichincha con costo de 15,10% incluido impuestos y comisiones del banco a cinco años plazo.
- En este porcentaje se encuentran incluidos los impuestos equivalentes al 3,1% desglosado 1,6% para SOLCA, y 1,5% de Impuesto Único de Operaciones Financieras.
- Para lo correspondiente a los recursos propios, la prima por riesgo del capital propio se la obtiene sumando el 6,44% del riesgo país el cual lo asumo como implícito, 3,83% de requerimiento real sin riesgo y más el 6% correspondiente a la inflación.

- Se asume el 6% de inflación debido a que en el primer trimestre del presente año se llega a 1.70%, lo cual se asume una misma tendencia para los próximos trimestres, considerando un descenso entre los meses de junio-julio (situación similar existente durante los últimos dos años) y un crecimiento no premeditado en los meses de septiembre (inicio de clases ciclo sierra) y diciembre (navidad).

A continuación se detallan estos costos.

PLAZO DE LA DEUDA (AÑOS)	5
TASA NOMINAL ANUAL DE INTERES INCLUIDA IMPUESTOS	15,10%
COSTO NOMINAL SIN RIESGO DEL CAPITAL SOCIAL	3,83%
PRIMA POR RIESGO DEL CAPITAL PROPIO ASIGNADA POR EL INVERSIONISTA	6,44%
INFLACIÓN ANUAL NACIONAL	6%
COSTO NOMINAL TOTAL DE LOS RECURSOS PROPIOS	16,27%

PESO PORCENTUAL DE LAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO

FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO	VALOR	PORCENTAJE
PRESTAMO DE LARGO PLAZO	32.547	62,73%
CAPITAL SOCIAL	19.335	37,27%
TOTAL DEL FINANCIAMIENTO	51.882	100,00%

COSTO DE CAPITAL PROMEDIO PONDERADO

CONCEPTO	VALOR	% DE PARTICI- PACION 1	TASA NOMINAL DE INTERES 2	COSTO PONDERADO DE CADA FUENTE 3 = 1 x 2
PASIVO DE LARGO PLAZO	32.547	62,73%	15,10%	9,47%
CAPITAL SOCIAL	19.335	37,27%	16,27%	6,06%
TOTAL DEL FINANCIAMIENTO	51.882	100,00%	Kp	15,54%

ESTADO DE RESULTADOS

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
VENTAS NETAS	242.934	268.807	297.436	329.113	364.164
COSTO DE VENTAS	129.571	142.779	157.384	173.536	205.680
COSTO DE LA MATERIA PRIMA	80.415	88.980	98.456	108.942	120.545
COSTOS DE OPERACION :	49.156	53.799	58.928	64.594	85.135
MATERIALES Y SUMINISTROS	34.574	38.256	42.330	46.838	65.300
ENERGIA ELECTRICA	3.071	3.285	3.513	3.756	4.017
DEPRECIACION DE EDIFICIOS	817	817	817	817	817
DEPRECIACION DE MAQUINARIAS	3.014	3.014	3.014	3.014	3.014
AMORT. DE GASTOS DE INGENIERIA	120	120	120	120	120
SEGUROS DE LA DISCOTECA	226	226	226	226	226
PROVISION PARA IMPREVISTOS	7.334	8.082	8.909	9.823	11.642
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	113.363	126.029	140.052	155.577	158.484
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	75.932	80.344	85.020	89.977	95.232
SUELDOS DE ADMINISTRACION Y OFICINAS	54.970	58.268	61.764	65.470	69.398
ALQUILER DEL LOCAL	14.400	15.264	16.180	17.151	18.180
DEPRECIACION DE MUEBLES Y ENSERES	1.862	1.862	1.862	1.862	1.862
AMORT. DE GASTOS PREOPERATIVOS	250	250	250	250	250
AMORT. DE GASTOS DE CONSTITUCION	152	152	152	152	152
PROVISION PARA IMPREVISTOS	4.298	4.548	4.812	5.093	5.390
UTILIDAD EN OPERACIÓN	37.431	45.685	55.032	65.600	63.252
INTERESES O GASTOS FINANCIEROS	4.915	3.932	2.949	1.966	983
UTIL. ANTES DE PARTICIPACION LABORAL	32.517	41.754	52.083	63.634	62.269
15 % DE PARTICIPACION LABORAL	4.878	6.263	7.812	9.545	9.340
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	27.639	35.491	44.270	54.089	52.929
25 % DE IMPUESTO A LA RENTA	6.910	8.873	11.068	13.522	13.232
UTILIDAD NETA	20.730	26.618	33.203	40.567	39.697

COSTOS FIJOS Y VARIABLES

COSTO VARIABLE TOTAL	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
MATERIA PRIMA	80.415	88.980	98.456	108.942	120.545
MATERIALES Y SUMINISTROS	34.574	38.256	42.330	46.838	65.300
ENERGIA ELECTRICA	3.071	3.285	3.513	3.756	4.017
COSTO VARIABLE TOTAL	118.060	130.520	144.299	159.537	189.861
COSTO FIJO TOTAL	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
DEPRECIACIONES	5.693	5.693	5.693	5.693	5.693
AMORTIZACIONES	522	522	522	522	522
SEGUROS DE LA FABRICA	226	226	226	226	226
PROVISION PARA IMPREVISTOS (TOTAL)	11.632	12.630	13.721	14.916	17.033
SUELDOS DE ADMINISTRACION Y OFICINAS	54.970	58.268	61.764	65.470	69.398
ALQUILER	14.400	15.264	16.180	17.151	18.180
GASTOS FINANCIEROS	4.915	3.932	2.949	1.966	983
COSTO FIJO TOTAL	92.357	96.534	101.054	105.943	112.034

PUNTO DE EQUILIBRIO

	PRIMER AÑO	SEGUNDO AÑO	TERCER AÑO	CUARTO AÑO	QUINTO AÑO
1.- PUNTO DE EQUILIBRIO CONTABLE					
DOLARES	179.675	187.645	196.276	205.613	234.068
COMO PORCENTAJE DE LAS VENTAS TOTALES	73,96%	69,81%	65,99%	62,47%	64,28%
MARGEN DE SEGURIDAD CONTABLE (%)	26,04%	30,19%	34,01%	37,53%	35,72%

	PRIMER AÑO	SEGUNDO AÑO	TERCER AÑO	CUARTO AÑO	QUINTO AÑO
2.- PUNTO DE EQUILIBRIO EN EFECTIVO					
DOLARES	167.585	175.565	184.206	193.552	221.084
COMO PORCENTAJE DE LAS VENTAS TOTALES	68,98%	65,31%	61,93%	58,81%	60,71%
MARGEN DE SEGURIDAD EN EFECTIVO (%)	31,02%	34,69%	38,07%	41,19%	39,29%

	PRIMER AÑO	SEGUNDO AÑO	TERCER AÑO	CUARTO AÑO	QUINTO AÑO
3.- PUNTO DE EQUILIBRIO EN EFECTIVO INCLUIDO EL SERVICIO DE LA DEUDA					
DOARES	180.248	188.218	196.849	206.185	234.684
COMO PORCENTAJE DE LAS VENTAS TOTALES	74,20%	70,02%	66,18%	62,65%	64,44%
MARGEN DE SEGURIDAD EN EFECTIVO (%)	25,80%	29,98%	33,82%	37,35%	35,56%

EVALUACION DEL PROYECTO

CONCEPTO	PRIMER AÑO	SEGUNDO AÑO	TERCER AÑO	CUARTO AÑO	QUINTO AÑO
UTILIDAD EN OPERACIÓN	37.431	45.685	55.032	65.600	63.252
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	6.215	6.215	6.215	6.215	6.215
PARTICIPACION LABORAL	4.878	6.263	7.812	9.545	9.340
IMPUESTO A LA RENTA	6.910	8.873	11.068	13.522	13.232
VARIACIONES DEL CAPITAL DE TRABAJO	1.301	1.435	1.583	3.060	-
VALOR RESIDUAL DE LOS ACTIVOS FIJOS					4.888
VALOR RESIDUAL DEL CAPITAL DE TRABAJO					8.718
FLUJO DE CAJA OPERATIVO NOMINAL	30.557,06	35.328,58	40.782,66	45.687,10	60.500,51
TASA PERTINENTE DE DESCUENTO (EN %)	15,54%	15,54%	15,54%	15,54%	15,54%
FACTOR DE VALOR ACTUAL A LA TASA Kp	0,865531	0,749144	0,648407	0,561216	0,561216
VALOR ACTUAL DE LOS FLUJOS DE CAJA	26.448	26.466	26.444	25.640	33.954
FLUJOS DE CAJA ACUMULADOS	26.448	52.914	79.358	104.998	138.952
SUMA DE LOS FLUJOS DE CAJA ACTUALIZADOS	138.952	PROYECTO			
COSTO (INVERSION) DEL PROYECTO	51.882	RENTABLE?			
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	87.070	SI			
RELACION BENEFICIO / COSTO (B/C)	2,68	SI			
TASA INTERNA DE RETORNO (TIR) (%)	43,47%	SI			



IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES IMPUTABLES AL PROYECTO.

- La generación de ruido por parte de los equipos electrónicos instalados en la discoteca que afectan a la salud de los consumidores.
- El humo producido por el tabaco que es la causa principal de enfermedades respiratorias en el ser humano.
- La existencia de desechos sólidos como por ejemplo botellas de plástico y de vidrio, cenizas de tabaco, cajetillas de cigarrillos, cartones y demás desechos producidos por el proyecto los cuales pueden causar efectos graves al ecosistema.

IDENTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS O ACCIONES DE PREVENCIÓN, CONTROL Y MITIGACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL.

- Para el impacto ambiental producido por la generación de ruido se tomarán las siguientes medidas preventivas: se instalarán paredes acústicas en el local para evitar que el ruido se disipe y cause molestias a la comunidad. De igual manera se realizarán mantenimientos periódicos de los equipos para que estos no causen distorsiones en la calidad de sonido.
- A lo que se refiere a la emanación del humo causada por el cigarrillo, como medida preventiva se instalará un sistema de ventilación adecuado para que de esta manera el humo no moleste a los usuarios de la discoteca.
- Para controlar los desechos sólidos producidos, se utilizarán recipientes y fundas adecuadas para que los desechos no tengan contacto con el medio ambiente y no produzca efectos.



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Concluyo que el proyecto de instalación de la discoteca XANTHÉ en el lugar antes determinado tiene todos los implementos necesarios para el buen funcionamiento del local.
- La discoteca podrá cumplir con las expectativas tanto de los inversionistas como la de los clientes.
- Se recomienda financiar parte de la inversión total con préstamos bancarios ya que la tasa de éstos es mas baja, a comparación del costo de los recursos propios.

