



**INSTITUTO SUPERIOR TECNOLÓGICO BOLIVARIANO  
DE TECNOLOGÍA**

**UNIDAD ACADÉMICA DE EDUCACIÓN COMERCIAL,  
ADMINISTRACIÓN Y CIENCIAS**

**CARRERA: TECNOLOGÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**Proyecto de Investigación previo a la obtención del título de:  
TECNÓLOGO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**TEMA:**

Estudio de pre-factibilidad financiera para determinar la compra de un  
local en la micro empresa Comercial “Amy”

**Autora:** López Zamora Jessenia Monserrate

**Tutora:** PhD. Elena Tolozano Benites

**GUAYAQUIL, ECUADOR**

**2018**

## **DEDICATORIA**

Esta tesis primeramente se la dedico a Dios por guiarme por el buen camino y permitir hacer mi sueño realidad, también porque cada día bendice mi vida, gracias a él he tenido las fuerzas de seguir y no desistir en el camino.

A mi querido padre Pastor Zamora porque él inculco en mi la base de la responsabilidad y los deseos de superación, por todo el amor que me ha dado, por apoyarme, por darme sus enseñanzas, por su dedicación, paciencia, sobre todo por esos increíbles consejos y por creer en mí, sería todo un privilegio y una inmensa alegría que estuviera en este momento de mi vida a mi lado, pero sé que desde el cielo lo estará viendo y se pondrá tan feliz como yo.

A mis hijas y esposo que son mi motor, mi mayor inspiración para poder superarme cada día más.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a mis hijas por ser fuente de motivación e inspiración, ellas son mi motivo para superarme cada vez más.

A mi esposo por darme una carrera y creer en mi capacidad, por la paciencia que ha tenido ya que este trayecto no ha sido nada fácil, su apoyo ha sido muy importante para alcanzar mi meta.

A mis padres y hermanos que me incentivaron a seguir y no dejarme vencer por los obstáculos.

Agradezco a todos mis compañeros y docentes que de alguna u otra forma han contribuido y han hecho de esta etapa momentos únicos, me han dado la oportunidad de aprender cosas nuevas, corregir errores, también a todas aquellas personas que se ganaron mi confianza y amistad porque siempre estuvieron a mi lado en las buenas y en las malas.



## CERTIFICACIÓN DE ACEPTACION DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor (a) del Proyecto de Investigación, nombrado por la Comisión de Culminación de Estudios del Instituto Superior Tecnológico Bolivariano de Tecnología.

### CERTIFICO:

Que después de analizado el proyecto de investigación con el tema: **Estudio de pre-factibilidad financiera para determinar la compra de un local en la micro empresa Comercial “Amy”** y problema de investigación **¿Cuáles son los factores financieros que inciden al momento de considerar la viabilidad en la compra de un local para el Comercial “Amy”, ubicado en el centro de la ciudad de Guayaquil, periodo 2018?**, presentado por **López Zamora Jessenia Monserrate** como requisito previo para optar por el título de:

### TECNÓLOGA EN CONTABILIDAD Y AUDITORIA

El mismo cumple con los requisitos establecidos, en el orden metodológico científico- académico, además de constituir un importante tema de investigación.

Egresada:

López Zamora Jessenia Monserrate

Tutora:

PhD. Elena Tolozano Benites

## CLÁUSULA DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN DE TRABAJOS DE TITULACIÓN

Yo, **López Zamora Jessenia Monserrate** en calidad de autor(a) con los derechos patrimoniales del presente trabajo de titulación **Estudio de pre-factibilidad financiera para determinar la compra de un local en la micro empresa Comercial “Amy”**, de la modalidad de **Presencial** realizado en el Instituto Superior Tecnológico Bolivariano de Tecnología como parte de la culminación de los estudios en la carrera de **Tecnología en Contabilidad y Auditoría**, de conformidad con el *Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN* reconozco a favor de la institución una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial del mencionado trabajo de titulación, con fines estrictamente académicos.

Asimismo, autorizo/autorizamos al Instituto Superior Tecnológico Bolivariano de Tecnología para que digitalice y publique dicho trabajo de titulación en el repositorio virtual de la institución, de conformidad a lo dispuesto en el *Art. 144 de la LEY ORGÁNICA DE EDUCACIÓN SUPERIOR*.

López Zamora Jessenia Monserrate

Nombre y Apellidos del Autor

\_\_\_\_\_

Firma

No. de cedula: 1309305074

## **CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL CEGESCIT**

En calidad de colaborador del Centro de Gestión de la Información Científica y Transferencia de Tecnológica (CEGESCIT) nombrado por el Consejo Directivo del Instituto Superior Tecnológico Bolivariano de Tecnología.

### **CERTIFICO:**

Que el trabajo ha sido analizado por el URKUND y cumple con el nivel de coincidencias permitido según fue aprobado en el **REGLAMENTO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SISTEMA ANTIPLAGIO INSTITUCIONAL EN LOS PROYECTOS DE INVESTIGACIÓN Y TRABAJOS DE TITULACIÓN Y DESIGNACIÓN DE TUTORES del ITB.**

---

Nombre y Apellidos del Colaborador  
CEGESCYT

---

Firma



**INSTITUTO SUPERIOR TECNOLÓGICO BOLIVARIANO DE TECNOLOGÍA**

**UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS COMERCIALES, ADMINISTRATIVAS Y CIENCIAS**

**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE: TECNÓLOGO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**TEMA:**

Estudio de pre-factibilidad financiera para determinar la compra de un local en la micro empresa Comercial “Amy”

**Autora:** López Zamora Jessenia Monserrate

**Tutora:** PhD. Elena Tolozano Benites

**RESUMEN**

El Comercial “Amy” dedicada a la compra y venta de materiales para zapatillas ubicado en la ciudad de Guayaquil se plantea desde la gerencia si invertir o no en un activo con un costo significativo. En consecuencia, esta investigación se enfoca como objetivo en analizar la pre-factibilidad desde la perspectiva financiera para establecer la viabilidad de la empresa en la inversión de la compra de un local. Por lo tanto, como enfoque de investigación se lo realizó de forma mixta es decir cuantitativa y cualitativamente, ya que tuvo un alcance descriptivo de la situación financiera en el cual determinó por medio de los flujos de caja proyectados un VAN de \$ 15.583,62, una TIR de 18,19 % un beneficio/costo de \$ 1,21 y como periodo de recuperación tres años dos meses. Por lo cual de acuerdo a los resultados obtenidos en el estudio los indicadores muestran que la propuesta de inversión es viable, por lo que Comercial “Amy” puede poner en marcha dicha propuesta.

ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD	INVERSIÓN	FINANCIAMIENTO	VAN – TIR – B/C - PAYBACK
----------------------------	-----------	----------------	------------------------------



**INSTITUTO SUPERIOR TECNOLÓGICO BOLIVARIANO DE TECNOLOGÍA**

**UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS COMERCIALES, ADMINISTRATIVAS Y CIENCIAS**

**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE: TECNÓLOGO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**TEMA:**

Estudio de pre-factibilidad financiera para determinar la compra de un local en la micro empresa Comercial "Amy"

**Autora:** López Zamora Jessenia Monserrate

**Tutora:** PhD. Elena Tolozano Benites

**ABSTRACT**

The Commercial "Amy" dedicated to the purchase and sale of materials for shoes located in the city of Guayaquil is raised by management whether or not to invest in an asset with a significant cost. Consequently, this research focuses on analyzing the pre-feasibility from the financial perspective to establish the viability of the company in the investment of the purchase of a store. Therefore, as a research approach it was carried out in a mixed way, that is to say quantitatively and qualitatively, since it had a descriptive scope of the financial situation in which it determined through the projected cash flows a NPV of \$ 15,583.62, an IRR of 18.19% a benefit / cost of \$ 1.21 and a recovery period of three years two months. Therefore, according to the results obtained in the study, the indicators show that the investment proposal is viable, so that the Commercial "Amy" can implement this proposal. It should be noted that this study has been used for.

STUDY OF PRE-  
FEASIBILITY

INVESTMENT

FINANCE

VAN – TIR – B/C  
- PAYBACK

## ÍNDICE GENERAL

Contenido	Páginas
Dedicatoria.....	i
Agradecimiento .....	ii
Certificación de aceptación del tutor .....	iii
Cláusula de autorización para la publicación de trabajos de titulación .....	iv
Certificación de aceptación del cegescit .....	v
Resumen .....	vi
Abstract.....	vii
Índice general .....	viii
Índice de cuadros.....	x
Índice de figuras.....	x
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>EL PROBLEMA.....</b>	<b>1</b>
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....</b>	<b>1</b>
Ubicación del problema en un contexto .....	1
Situación conflicto .....	2
Delimitación del problema.....	2
Formulación del problema .....	3
Variables de la investigación .....	3
Evaluación del problema.....	3
OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN .....	4
JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN .....	4
<b>CAPÍTULO II</b>	

<b>MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>6</b>
<b>FUNDAMENTACION TEÓRICA.....</b>	<b>6</b>
Antecedentes históricos.....	6
Antecedentes referenciales .....	8
<b>FUNDAMENTACIÒN LEGAL .....</b>	<b>16</b>
<b>VARIABLES DE INVESTIGACIÒN.....</b>	<b>20</b>
Variable Independiente.....	20
Variables Dependiente .....	20
<b>DEFINICIONES CONCEPTUALES .....</b>	<b>21</b>
 <b>CAPÍTULO III</b>	
<b>MARCO METODOLÒGICO.....</b>	<b>25</b>
<b>PRESENTACIÒN DE LA EMPRESA .....</b>	<b>25</b>
DISEÑO DE LA INVESTIGACIÒN.....	28
TIPOS DE INVESTIGACIÒN.....	29
TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÒN.....	30
PASOS DE LA INVESTIGACIÒN .....	31
 <b>CAPÍTULO IV</b>	
<b>ANÁLISIS E INTERPRETACIÒN DE LOS RESULTADOS .....</b>	<b>34</b>
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</b>	<b>45</b>
Conclusiones.....	45
Recomendaciones.....	46
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>47</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>49</b>

## ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1	Fórmula PAYBACK .....	14
Cuadro 2	Fórmula VAN.....	15
Cuadro 3	Fórmula TIR .....	15
Cuadro 4	Fórmula Beneficio/Costo .....	16
Cuadro 5	Análisis FODA .....	27
Cuadro 6	Inversión total .....	34
Cuadro 7	Amortización del crédito .....	35
Cuadro 8	Depreciación del activo .....	36
Cuadro 9	Gastos de operación .....	37
Cuadro 10	Sueldos y salarios .....	38
Cuadro 11	Costo de ventas .....	38
Cuadro 12	Capital de trabajo .....	39
Cuadro 13	Ingresos proyectados por servicios.....	39
Cuadro 14	Ingresos proyectados por ventas .....	40
Cuadro 15	Estado de resultado integral.....	41
Cuadro 16	Flujo de caja.....	42
Cuadro 17	Cálculo de la TIR.....	43
Cuadro 18	Cálculo del VAN .....	43
Cuadro 19	Cálculo Payback.....	44
Cuadro 20	Beneficio/Costo .....	44

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	Logo de Comercial “Amy” .....	26
Figura 2	Organigrama de Comercial “Amy” .....	26

# **CAPÍTULO I**

## **EL PROBLEMA**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

#### **Ubicación del problema en un contexto**

En la actualidad las empresas de éxito empiezan una inversión realizando un estudio de factibilidad que es el que permite establecer los factores financieros que inciden en el momento de considerar la viabilidad y proceder a determinar el presupuesto del seleccionado. Durante este proceso es que se realizan los estudios de riesgo, el análisis del mercado, la recopilación de la información técnica, financiera todo esto se lo hace de acuerdo a los años que va a durar la inversión (Delgado L. , 2012).

Por lo cual, en este lapso de preparación del proyecto y análisis de los factores, es necesario exponer algunas variantes puesto que por medio de esta se examinan los valores relativos de los indicadores que proveen información sobre la factibilidad del proyecto. Estos indicadores son: la tasa interna de retorno (TIR), el valor actual neto (VAN), en algunas ocasiones estos son usados como complemento del VAN social y el costo/beneficio (Delgado R. , 2012).

Por otra parte, la pre-factibilidad, es el análisis de una idea donde uno estudia todas las ventajas y desventajas que puede tener un proyecto para así determinar si es viable convertirla en proyecto. Dicho de otra forma, cuando se elabora el estudio, se decide sobre los aspectos principales de la idea y se empiezan a analizar diferentes variables para determinar si los análisis demuestran o no viabilidad, de ser el caso de

que exista dicha viabilidad el proyecto se puede llevar a cabo (Granizo S, Granizo L y Tapia , 2017) .

La micro empresa Comercial “Amy” con ruc 09162157340001, ubicada en el centro de la ciudad de Guayaquil, se dedica a la compra-venta al por mayor y menor de materiales para zapatillas, en dicha micro empresa existe la necesidad de adquirir un local puesto que el negocio ha crecido y tiene que expandirse, por esta razón están validando la posibilidad de poder comprar un local, por lo cual se requiere realizar un estudio de pre-factibilidad que permitan medir estos factores financieros.

### **Situación conflicto**

Comercial “Amy” es una micro empresa dedicada a la compra-venta al por mayor y menor de materiales para zapatillas, está ubicada en el centro de la ciudad de Guayaquil. En estos momentos con tanta demanda en el mercado del calzado, Comercial “Amy” se cuestiona si es una buena alternativa de inversión inmobiliaria el comprar un local, aunque la empresa desconoce cuáles son los riesgos que tendría dicha inversión.

Por lo tanto, lo que se busca con esta investigación es hacer un estudio detallado de los factores financieros necesarios para determinar si es viable la compra de un local. Por esta razón, se debe de realizar una evaluación técnica y financiera en la cual se va a analizar los flujos de caja y ratios financieros como la Tasa Interna de Retorno (TIR), Valor Actual Neto (VAN), análisis Costo / Beneficio y Pay-back, todo esto proyectado a cinco años para de esta manera sustentar la factibilidad o no de la inversión para luego proceder a la toma de decisiones (Delgado R. , 2012).

### **Delimitación del problema**

**Campo:** Financiero

**Área:** Pre-factibilidad financiera

**Aspecto:** Factores, viabilidad, compra

**Contexto:** Comercial Amy

**Provincia:** Guayas

**Cantón:** Guayaquil

**Periodo:** 2018

### **Formulación del problema**

¿Cuáles son los factores financieros que inciden al momento de considerar la viabilidad en la compra de un local para el Comercial “Amy”, ubicado en el centro de la ciudad de Guayaquil, periodo 2018?

### **Variables de la investigación**

**Variable Independiente:** Factores financieros

**Variables Dependiente:** Viabilidad

### **Evaluación del problema**

**Delimitado:** Porque se estructura la formulación del problema estableciendo como contexto al Comercial “Amy” y se determina el tiempo al periodo fiscal 2018.

**Claro:** Esta investigación está redactada aplicando todas las normas y técnicas del lenguaje lo que lo convierte en un documento de fácil comprensión.

**Evidente:** Muestra la necesidad de la presente investigación de realizar un estudio exhaustivo de los factores financieros para así determinar si es viable la compra de un local para Comercial “Amy”.

**Concreto:** Toda la información que contiene ese estudio es la necesaria para poder realizar el estudio de pre- factibilidad financiera para la compra de un local.

**Factible:** Este proyecto es factible porque contamos con la aprobación del gerente y dueño del local.

**Original:** En el estudio de pre-factibilidad financiera se busca información realizada a diferentes fuentes, en el cual se encontró numerosos estudios interesantes similares, pero para el contexto donde se realiza la investigación es la primera vez y eso lo hace original.

## **OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **Objetivo general**

Realizar un estudio de pre-factibilidad financiera mediante el cálculo de la tasa interna de retorno (TIR), valor actual neto (VAN) y Pay-back para establecer la viabilidad financiera de la compra de un local para la micro empresa Comercial “Amy”.

### **Objetivo específicos**

1. Analizar desde la teoría financiera la pre-factibilidad financiera como instrumento para apoyar la toma de decisiones.
2. Estudiar los factores financieros necesarios al momento de tomar decisiones de inversión e identificar cuáles son sus costos y beneficios.
3. Desarrollar un análisis financiero para determinar si es factible o no la inversión en dicho activo.

## **JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

Ante la necesidad que tiene la microempresa Comercial “Amy” de realizar la compra de un local, se llevará a cabo un estudio de pre-factibilidad

financiera; en la cual conocerá su situación actual y los costos en los que se incurrirán a la hora de comprar, de esta manera se puede determinar si es viable o no, con dicho estudio se puede establecer la viabilidad económica y financiera y a su vez saber cuáles son los factores financieros relevantes para considerar dicha inversión.

No obstante, es importante considerar la inversión ya que la micro empresa tiene la necesidad de adquirir un local para de esta manera fomenten la expansión innovación y desarrollo, a su vez favorece a la sociedad puesto que se puede ofrecer nuevas fuentes de trabajo, cabe recalcar que es una decisión que no se la puede tomar a la ligera y que se requiere de un análisis técnico y financiero que evalúen la viabilidad y factibilidad respectivamente, para tomar la mejor decisión.

La finalidad de esta investigación es realizar el estudio de pre-factibilidad financiera para reunir la información necesaria y así poder saber cuáles son las mejores alternativas de inversión, a la vez que permite tomar decisiones oportunas para lograr el objetivo deseado.

Este estudio de pre-factibilidad financiera se lo llevará a cabo por medio de cálculos de la tasa interna de retorno, Valor actual neto y payback, de esta manera se establecerá la viabilidad financiera que tiene la compra del local.

La relevancia social del presente estudio se mide dentro del marco del Plan Nacional del Buen vivir 2013-2107 y específicamente en el objetivo que busca garantizar el trabajo digno en todas sus formas al reconocer que la supremacía del trabajo humano sobre el capital es incuestionable. En prospectiva, este trabajo apunta a la realización personal de los empleados de la microempresa Comercial “Amy”, como un mecanismo de integración social y de articulación entre la esfera social y la economía (Secretaría nacional de planificación y desarrollo, 2013).

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **FUNDAMENTACION TEÓRICA**

##### **Antecedentes históricos**

La historia de la contabilidad se remonta desde la existencia de las tablillas de barro, que fue aproximadamente hace unos 7000 años, a lo largo de este periodo se han presentado tres sucesos que marcaron su evolución.

El primer suceso fue en 1494, cuando Fray Luca Pacioli fue el primero en considerar el concepto de la partida doble o dual, que se basa en que las transacciones económicas impactan doblemente en la situación financiera de las empresas. Esto se debe a que por un lado incrementas los bienes o derechos o bien disminuyes obligaciones y por otro lado registras la fuente de recursos para realizar lo anterior. Cabe destacar que él fue el primero que sentó las bases de la contabilidad (Guajardo y Andrade, 2008).

De igual forma como dicen Guajardo y Andrade (2008) el segundo suceso fue en 1930, cuando en estados unidos se generó una de las peores catástrofes financieras; conocida como la gran depresión. Como consecuencia de este suceso quebraron muchas empresas, fue a causa de esto que reformaron las leyes e instituciones de supervisión financiera, así como las normas bajo las que se elabora toda la información financiera; de esta manera se protege a los inversionistas y se evita futuros episodios de inestabilidad; logrando así que la contabilidad retome

gran impulso, y pueda garantizar transparencia y rendición de cuentas en las operaciones financieras (p.3).

Posteriormente en 1932 y buscando una alternativa de las catástrofes financieras que describen Guajardo y Andrade, Fitzpatrick fue el primero que por medio del estudio de los ratios determinaba el nivel de solvencia, para de esta forma predecir o evitar el fracaso financiero, esta es la llamada fase descriptiva que consistía en realizar estudios empíricos para demostrar que conforme se acercaba el fracaso financiero los ratios financieros se iban volviendo más desfavorable (Ibarra, 2009, p. 16).

Según Guajardo y Andrade (2008) el tercer suceso más importante fue en el año 2002 ya que existieron numerosos fraudes financieros lo que ocasiono escándalos en compañías estadounidenses por distorsionar cantidades claves de su información financiera. Pasado esto los estadounidenses aprendieron a reforzar la calidad de la información financiera y a garantizar la correcta administración de las sociedades públicas todo esto lo hicieron mediante un cambio radical en la forma de administrar haciendo énfasis en las responsabilidades y competitividad de los directivos y fijando nuevas exigencias de información y transparencia de la misma (p. 4).

Frente a la problemática de los fraudes se buscan alternativa de solución y aparece Lizárraga (1996 citado en Ibarra, 2009) quien tiene como principal objetivo el examinar que tan eficaz eran las herramientas para el análisis descriptivo. Por lo cual incluyo los ratios en los primeros estudios financieros. Desde finales de los siglos XIX hasta los años treinta se mencionaba la capacidad de los ratios para pronosticar la falta de liquidez a corto plazo, aunque este luego quedara en segundo plano porque después se empezó a centrar en el fracaso financiero pero a largo plazo o falta de rentabilidad y esta etapa fue llamada etapa predictiva (p. 16).

## **Antecedentes referenciales**

### **Contabilidad financiera**

Según Guajardo y Andrade (2008) se la conoce como contabilidad financiera debido a que expresa en términos cuantitativos y monetarios las transacciones que realiza una entidad, así como determinados acontecimientos económicos que le afectan, con el fin de proporcionar información útil y segura a usuarios externos para la toma de decisiones (p. 18).

Según Romero (2010) la contabilidad financiera es un medio a través el cual diversos interesados, pueden medir, evaluar y seguir el progreso, estancamiento o retroceso en la situación financiera de las entidades, a partir de la lectura de los datos económicos y financieros de naturaleza cuantitativa, recolectados, transformados y resumidos en informes denominados estados financieros, los cuales, en función de su utilidad y contabilidad, permiten tomar decisiones relacionadas con dichas empresas (p. 73).

En conclusión, con la contabilidad financiera se puede saber en todo momento la real situación financiera de la empresa, desde el momento de la apertura hasta el cierre de la misma. Esto ayuda a comercial "Amy" a la hora de realizar el estudio de viabilidad puesto que de esta manera con la información obtenida se puede ver si la empresa va progresando o está obteniendo resultados negativos, para a partir de dicha información la directiva pueda tomar mejores decisiones. Otro punto muy importante es que por medio de ella se puede mantener un orden en todos sus ingresos y egresos.

### **Objetivo de Contabilidad Financiera**

"La información financiera tiene como objetivo generar y comunicar información útil de tipo cuantitativo para la oportuna toma de decisiones

de los diferentes usuarios externos de una organización económica” (Guajardo y Andrade, 2008, p. 34).

“El objetivo de la información financiera contenida en los estados financieros no es solo proporcionar información, sino que sea de utilidad para la toma de decisiones (...)” (Romero, 2010, p. 73).

Por lo tanto, se deduce que el objetivo de la contabilidad financiera es recopilar toda la información útil con el fin de conocer los resultados que tiene la empresa y todos sus movimientos para de esta manera poder tomar las mejores decisiones ya sean de inversión, de préstamos o para el simple hecho de saber la situación en la que se encuentra la empresa.

### **Factores financieros**

Los factores financieros parten de las matemáticas financieras, En las matemáticas financieras es posible manejar cualquier operación, evaluar diversas alternativas de inversión. Tanto los pagos como los ingresos efectuados en la empresa son fundamentales para el fortalecimiento de la institución, razón por la cual deben ser evaluados constantemente con el objeto de determinar el impacto que producen en el entorno empresarial, realizar proyecciones financieras y estudios de nuevos proyectos (Aching, 2006, p. 110).

Asimismo, Aching (2006) expresa que, para este cometido, los factores financieros son de mucha utilidad y aplicación. Sirven para solucionar múltiples problemas financieros referidos al monto compuesto, anualidades vencidas y anualidades adelantadas. El uso de factores permite calcular con rapidez las variables del monto (VF), del valor actual (VA) y del pago periódico o renta (C).

## **Estudio de Pre-factibilidad**

Según Miranda (2005) en esta etapa se depuran, en un mayor grado de detalle, los aspectos de consumo, técnicos, financieros, institucionales, administrativos y ambientales elaborados en la fase anterior (para cada alternativa o variante), y acudiendo si es preciso a información primaria para algunas variables consideradas como relevantes, con el fin de contrastar las hipótesis inicialmente planteadas (p. 35).

La pre-factibilidad también conocida como anteproyecto, es un análisis que profundiza la investigación en las fuentes secundarias y primarias en el estudio de mercado, detalla la tecnología que se empleará, determina los costos totales y la rentabilidad económica del proyecto. Es la base en que se apoyan los inversionistas para tomar una decisión (Córdoba, 2011, p. 11).

Por lo cual se entiende que por medio de la pre-factibilidad se hacen estudios preliminares para reunir información técnica y económica, para de esta forma poder estudiar tanto las alternativas como la capacidad financiera que tiene algún proyecto o inversión, se puede decir que la pre-factibilidad es un anteproyecto donde se estudiaran los costos y los beneficios de dicha inversión.

Entonces, como se puede observar según los conceptos anteriores Comercial "Amy" debe cuantificar todos los costos en los que se incurren para llevar a cabo la compra del local y determinar cómo lo va a financiar. Después de tener claro lo anterior debe de proyectar todos sus ingresos y egresos para luego por medio de indicadores financiero evaluar si es viable dicha compra.

## **Estudio de factibilidad**

Según Miranda (2005) es un instrumento que sirve para orientar la toma de decisiones en la evaluación de un proyecto y corresponde a la última

fase de la etapa pre-operativa o de formulación dentro del ciclo del proyecto. Se formula con base en información que tiene la menor incertidumbre posible para medir las posibilidades de éxito o fracaso de un proyecto de inversión, apoyándose en él se tomará la decisión de proceder, abandonar o mejorar el estudio.

Sin embargo, para Miranda (2005) cuando persisten dudas en torno a la viabilidad del proyecto en algunos de sus aspectos fundamentales, se procede a depurar la información que permita otorgar mejores y más confiables soportes a los indicadores de evaluación. La decisión de pasar de la etapa anterior al estudio de factibilidad debe ser tomada por las altas jerarquías, pues siempre implica su elaboración altos gastos financieros y consumo de tiempo y puede en muchos casos, acarrear considerables costos políticos (p. 35).

En conclusión, la factibilidad, es un estudio más detallado donde se utiliza información precisa y minuciosa para luego proceder a determinar si el proyecto es factible o no.

### **Componente de un estudio de factibilidad**

Según Sapag N y Sapag R (2011) los componentes del estudio de factibilidad son los que profundizan la investigación por medio de análisis de mercado, técnico y financiero, esta es la base con la que se sustentan los inversionistas al momento de la toma de decisiones.

Los mismos autores expresan que el estudio técnico provee información para saber cuál es la cantidad que se va a necesitar para el proyecto o inversión, además de los costos en los que se incurren desde el momento en que se empieza a realizar el estudio hasta la puesta en marcha del mismo. Esta información debe de ser completa; se debe de saber, dónde se va a realizar el proyecto; es decir el espacio físico, requerimientos de equipos, mano de obra, los gastos financieros, entre otras.

Asimismo, Sapag N y Sapag R (2011) mencionan que el estudio de mercado proporciona información sobre el efecto que tiene la oferta y la demanda dentro del proyecto, así como los ingresos que esas demandas van a proporcionar ya que es gracias a eso que la empresa sabrá el impacto que tiene el proyecto y de qué manera eso va a mejorar el patrimonio y la utilidad de la empresa.

El estudio financiero es la última fase a considerar para ver la viabilidad que tiene el proyecto. El objetivo del mismo es ordenar y sintetizar toda la información de carácter monetaria para luego identificarla y ordenarla ya que de esta forma se puede saber la capacidad que tiene la empresa para sustentar dicho proyecto. Este componente se desarrolla por medio de cuadros analíticos, con los que se utiliza información de diferentes periodos para luego compararla y determinar si existe viabilidad financiera (Sapag N y Sapag R, 2011).

Este estudio se enfocará en el marco financiero ya que por medio de este se puede saber todos los ingresos y egresos que va a generar el proyecto, así como también la forma de financiamiento; esta puede ser por medio de ahorros o crédito; en el caso de crédito se debe de detallar la tasa de interés, todo esto se lo realizara por medio de cantidades, fechas y proyecciones que son las que ayudaran a verificar la viabilidad de la inversión (Córdoba, 2011, p.186).

Por lo tanto, Córdoba (2011) expresa que lo primero que se necesita a la hora de iniciar un estudio de pre-factibilidad es saber cuál va a ser la inversión inicial; ya que de esta forma se sabrá cuánto dinero se necesita invertir para así saber si los inversionistas cuentan con los recursos financieros suficientes para llevar a cabo la inversión y cubrir los gastos en los que se incurre para poder dar solución a los problemas del proceso.

Por otra parte, la amortización del crédito permite establecer el periodo, los intereses, así como el monto de los desembolsos para pagar la

obligación, respetando siempre las condiciones establecidas en el acuerdo del crédito. La decisión de financiar el proyecto significa de que fuentes se obtendrán los fondos para cubrir la inversión inicial.

El segundo aspecto es elaborar una proyección de todos los ingresos, egresos desde que comienza la fase de ejecución y durante la vida útil del proyecto, gracias a estas proyecciones se puede saber o estimar si se va a poder cumplir con las obligaciones que genera la inversión, sin que esto conlleve en una pérdida, o su vez se podrá saber si este proyecto hará que incrementen los ingresos para determinar si es rentable o no.

A partir de la información obtenida se elabora por cada uno de los años que dure la inversión el estado de pérdidas y ganancias; que es el que mide la utilidad neta del ejercicio, el flujo de caja que es el que mide los movimientos del efectivo y la rentabilidad de la inversión; lo que se busca con esto es analizar la viabilidad financiera del mismo (Córdoba, 2011).

Por otra parte, es importante al momento de llevar a cabo un estudio de pre-factibilidad realizar una proyección de los flujos de caja ya que este otorga confiabilidad en las cifras obtenidas y a su vez es determinante para la validez de los resultados. La información que se ingresa en el flujo es suministrada de cada uno de los estudios que se han realizado al proyecto. Sin embargo, este deberá proporcionar información sobre las utilidades, las cargas financieras, las depreciaciones de los activos además de la organización de toda la información (Sapag N y Sapag R, 2011).

Según Escalona (2010 citado en Córdoba, 2011) “El estudio de evaluación económica – financiera es la parte final de toda la secuencia de análisis de la factibilidad de un proyecto para ver si la inversión propuesta será económicamente rentable” (p. 231).

La rentabilidad de un proyecto se puede medir de diferentes formas: en porcentajes, en unidades monetarias o simplemente analizando en que

tiempo se va a reuperar la inversion. Por lo tanto, para ver si una inversion es rentable se utilizan algunas tecnicas de evaluacion financiera para saber el valor del proyecto en el tiempo y el valor presente (Córdoba, 2011, p. 231).

Para realizar el estudio de pre-factibilidad financiera de la compra de un local se llevarán a cabo las técnicas de evaluación financiera utilizando los datos de Comercial “Amy”, las herramientas financieras que se van a utilizar son las siguientes:

### **Período de recuperación (PRI) o payback**

Según Vaquiro (2010 citado en Córdoba, 2011) “Es un instrumento que permite medir el plazo de tiempo que se requiere para que los flujos netos de efectivo de una inversion recuperen su costo o inversion inicial” (p. 234).

Cuadro 1

#### **Fórmula PAYBACK**

$$Payback = \frac{Inversión\ inicial}{Ingresos\ promedios}$$

Fuente: Córdoba Padilla

Elaborado por: López Zamora Jessenia

### **Valor actual neto (VAN)**

Es el valor monetario que resulta de restar la suma de los flujos descontados a la inversión inicial, equivale a comparar todas las ganancias esperadas contra los desembolsos necesarios para producir esas ganancias, en términos de su valor equivalente en este momento a tiempo cero. Lo que quiere decir que para que la inversión sea aceptada la ganancia debe de ser mayor que los desembolso, entonces debe de dar como resultado un VPN mayor a cero (Baca, 2010, p.182).

Según Aching (2006) “el VAN mide la rentabilidad del proyecto en valores monetarios deducida la inversión. Actualiza a una determinada tasa de descuento  $i$  los flujos futuros. Este indicador permite seleccionar la mejor alternativa de inversión entre grupos de alternativas mutuamente excluyentes” (p. 137).

Cuadro 2

**Fórmula VAN**

$$VAN = \sum_{T=1}^n \frac{FC_t}{(1+i)^t} - I_0$$

Fuente: Aching Gúzman  
Elaborado por: López Zamora Jessenia

Donde:

$I_0$  : Inversión inicial en el momento cero de la evaluación

FC: Flujo de caja del proyecto

$i$ : Tasa de descuento o de oportunidad del capital

$t$ : Tiempo

$n$ : Vida útil del proyecto

**Tasa interna de retorno (TIR)**

La TIR mide la rentabilidad como un porcentaje, calculado sobre los saldos no recuperados en cada período. Muestra el porcentaje de rentabilidad promedio por período, definida como aquella tasa que hace el VAN igual a cero. La tasa TIR, complementa casi siempre la información proporcionada por el VAN (Aching, 2006, p. 138).

Cuadro 3

**Fórmula TIR**

$$TIR = \sum_{T=1}^n \left[ \frac{FC_t}{(1+i)^t} \right] - I_0 = 0$$

Fuente: Aching Gúzman  
Elaborado por: López Zamora Jessenia

## Razón beneficio costo (RBC)

La razón beneficio costo, también llamada índice de productividad, es la razón presente de los flujos netos a la inversión inicial. Este índice se usa como medio de clasificación de proyectos en orden descendente de productividad. Si la razón beneficio costo es mayor que 1, entonces acepte el proyecto (Córdoba, 2011, p. 240).

Cuadro 4 **Fórmula Beneficio/Costo**

$$RBC = \frac{\Sigma VP \text{ Ingresos netos (TIO)}}{\text{Inversion inicial}}$$

Fuente: Córdoba Padilla  
Elaborado por: López Zamora Jessenia

## FUNDAMENTACIÓN LEGAL

### Constitución de la república del Ecuador

**Art. 33.-** El trabajo es un derecho y un deber social, y un derecho económico, fuente de realización personal y base de la economía. El estado garantizará a las personas trabajadoras el pleno respeto a su dignidad, una vida decorosa, remuneraciones y retribuciones justas y el desempeño de un trabajo saludable y libremente escogido o aceptado.

**Art. 276.-** El régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos:

1. Mejorar la calidad y esperanza de vida, y aumentar las capacidades y potencialidades de la población en el marco de los principios y derechos que establece la Constitución.
2. Construir un sistema económico, justo, democrático, productivo, solidario y sostenible basado en la distribución igualitaria de los beneficios del desarrollo, de los medios de producción y en la generación de trabajo digno y estable.

3. Fomentar la participación y el control social, con reconocimiento de las diversas identidades y promoción de su representación equitativa, en todas las fases de la gestión del poder público.
4. Recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del subsuelo y del patrimonio natural.
5. Garantizar la soberanía nacional, promover la integración latinoamericana e impulsar una inserción estratégica en el contexto internacional, que contribuya a la paz y a un sistema democrático y equitativo mundial.
6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.
7. Proteger y promover la diversidad cultural y respetar sus espacios de reproducción e intercambio; recuperar, preservar y acrecentar la memoria social y el patrimonio cultural.

**Art. 329.-** Las jóvenes y los jóvenes tendrán el derecho de ser sujetos activos en la producción, así como en las labores de auto sustento, cuidado familiar e iniciativas comunitarias. Se impulsarán condiciones y oportunidades con este fin.

Para el cumplimiento del derecho al trabajo de las comunidades, pueblos y nacionalidades, el Estado adoptará medidas específicas a fin de eliminar discriminaciones que los afecten, reconocerá y apoyará sus formas de organización del trabajo, y garantizará el acceso al empleo en igualdad de condiciones.

Se reconocerá y protegerá el trabajo autónomo y por cuenta propia realizado en espacios públicos, permitidos por la ley y otras regulaciones.

Se prohíbe toda forma de confiscación de sus productos, materiales o herramientas de trabajo.

Los procesos de selección, contratación y promoción laboral se basarán en requisitos de habilidades, destrezas, formación, méritos y capacidades. Se prohíbe el uso de criterios e instrumentos discriminatorios que afecten la privacidad, la dignidad e integridad de las personas.

El Estado impulsará la formación y capacitación para mejorar el acceso y calidad del empleo y las iniciativas de trabajo autónomo. El Estado velará por el respeto a los derechos laborales de las trabajadoras y trabajadores ecuatorianos en el exterior, y promoverá convenios y acuerdos con otros países para la regularización de tales trabajadores.

**Art. 333.-** Se reconoce como labor productiva el trabajo no remunerado de auto sustento y cuidado humano que se realiza en los hogares. El Estado promoverá un régimen laboral que funcione en armonía con las necesidades del cuidado humano, que facilite servicios, infraestructura y horarios de trabajo adecuados; de manera especial, proveerá servicios de cuidado infantil, de atención a las personas con discapacidad y otros necesarios para que las personas trabajadoras puedan desempeñar sus actividades laborales; e impulsará la corresponsabilidad y reciprocidad de hombres y mujeres en el trabajo doméstico y en las obligaciones familiares.

La protección de la seguridad social se extenderá de manera progresiva a las personas que tengan a su cargo el trabajo familiar no remunerado en el hogar, conforme a las condiciones generales del sistema y la ley.

## **Plan Nacional del Buen vivir 2013-2017**

### **Objetivo 9: Garantizar el trabajo digno en todas sus formas**

Los principios y orientaciones para el Socialismo del Buen Vivir reconocen que la supremacía del trabajo humano sobre el capital es incuestionable. De esta manera, se establece que el trabajo no puede ser concebido como un factor más de producción, sino como un elemento mismo del Buen Vivir y como base para el despliegue de los talentos de las personas. En prospectiva, el trabajo debe apuntar a la realización personal y a la felicidad, además de reconocerse como un mecanismo de integración social y de articulación entre la esfera social y la económica.

La Constitución establece de manera explícita que el régimen de desarrollo debe basarse en la generación de trabajo digno y estable, el mismo que debe desarrollarse en función del ejercicio de los derechos de los trabajadores (art. 276). Lo anterior exige que los esfuerzos de política pública, además de impulsar las actividades económicas que generen trabajo, garanticen remuneraciones justas, ambientes de trabajo saludables, estabilidad laboral y la total falta de discriminación. Una sociedad que busque la justicia y la dignidad como principios fundamentales no solamente debe ser evaluada por la cantidad de trabajo que genera, sino también por el grado de cumplimiento de las garantías que se establezcan y las condiciones y cualidades en las que se efectúe. Asimismo, debe garantizar un principio de igualdad en las oportunidades al trabajo y debe buscar erradicar de la manera más enfática cualquier figura que precarice la condición laboral y la dignidad humana.

De la misma manera, las acciones del Estado deben garantizar la generación de trabajo digno en el sector privado, incluyendo aquellas formas de producción y de trabajo que históricamente han sido invisibilizadas y desvalorizadas en función de intereses y relaciones de poder. Tanto a nivel urbano como rural, muchos procesos de producción

y de dotación de servicios se basan en pequeñas y medianas unidades familiares, asociativas o individuales, que buscan la subsistencia antes que la acumulación. Amparándose en la Constitución de la República, es necesario profundizar el reconocimiento y el apoyo a estas distintas formas de trabajo, sobre todo a las que corresponden al auto sustento y al cuidado humano, a la reproducción y a la supervivencia familiar y vecinal (arts. 319 y 333).

Para alcanzar este objetivo, debemos generar trabajos en condiciones dignas, buscar el pleno empleo priorizando a grupos históricamente excluidos, reducir el trabajo informal y garantizar el cumplimiento de los derechos laborales. Hay que establecer la sostenibilidad de las actividades de autoconsumo y auto sustento, así como de las actividades de cuidado humano, con enfoque de derechos y de género. El fortalecimiento de los esquemas de formación ocupacional y capacitación necesita articularse a las necesidades del sistema de trabajo y a la productividad laboral (Secretaría nacional de planificación y desarrollo, 2013).

## **VARIABLES DE INVESTIGACIÓN**

**Variable Independiente:** Factores financieros

El factor financiero es el encargado de reforzar el crecimiento de la empresa para perdurar su existencia, por medio de este se lleva toda administración de los recursos económicos; ya que gracias a esos recursos y a los datos e información interpretadas se pueden tomar mejores decisiones y más apegadas a la realidad con el fin de que sean mayores los beneficios y realizar gestiones óptimas (García, 2016).

**Variables Dependiente:** Viabilidad

Es la opción de que un proyecto se pueda llevar a cabo, con una cierta continuidad en el tiempo. Para ello debe tenerse en cuenta los recursos

que precisa, los que tiene y la capacidad para obtenerlos. En el caso de que cuente con los suficientes medios para ejecutar la idea empresarial, se podría decir que el proyecto es viable (Economía simple.net, 2016).

## **DEFINICIONES CONCEPTUALES**

### **Crédito**

Es un término utilizado en el comercio y finanzas para referirse a las transacciones que implican una transferencia de dinero que debe devolverse transcurrido cierto tiempo. Por lo tanto, el que transfiere el dinero se convierte en acreedor y el que lo recibe en deudor (Aching, 2006, p. 19).

### **Estados financieros**

El estudio financiero buscará soportar la bondad del proyecto (evaluación financiera), en su condición de generador de utilidades, mediante los presupuestos de inversiones, costos e ingresos a través de los flujos de caja, con el objeto de motivar el interés de las fuentes alternas de financiación disponibles (Miranda, 2001, p.41).

### **Análisis de inversión**

“Es un sentido amplio inversión, es el flujo de dinero orientado a la creación o mantenimiento de bienes de capital y a la realización de proyectos supuestamente rentables” (Aching, 2006, p.22).

### **Análisis de sensibilidad**

“Se denomina análisis de sensibilidad (AS) al procedimiento por medio del cual se puede determinar cuánto se afecta (cuan sensible es) la TIR ante cambios en determinadas variables de proyecto” (Baca, 2010, p. 191).

## **Proyectos de inversión**

“Plan que, si se le asigna determinado monto de capital y se le proporcionan insumos de varios tipos, producirá un bien o un servicio, útil al ser humano o a la sociedad” (Baca, 2010, p. 2).

## **Evaluación de proyectos**

“Actividades encaminadas a la toma de decisión acerca de invertir en un proyecto” (Baca, 2010, p. 3).

## **Análisis de riesgo**

“Determina con precisión cuál es el nivel mínimo de ventas que siempre se debe tener” (Baca, 2010, p. 211).

## **Anteproyecto**

Profundiza en la investigación de mercado, detalla la tecnología a emplear, predetermina los costos totales y la rentabilidad económica y es la base para que los inversionistas tomen una decisión (Baca, 2010, p. 5).

## **Fuentes secundarias**

“Reúnen la información escrita que existe sobre el tema, ya sean estadísticas del gobierno, libros, datos de la misma empresa y otras” (Baca, 2010, p. 17).

## **Fuentes primarias**

“Información proveniente del propio usuario o consumidor del producto” (Baca, 2010, p. 25).

## **Oferta**

Según Kotler (2010 citado en Córdoba, 2011) “la oferta es una relación que muestra las cantidades de una mercancía que los vendedores estarían dispuestos a ofrecer para cada precio disponible durante un periodo de tiempo dado si todo lo demás permanece constante” (p. 72).

## **Demanda**

La demanda se define como la cantidad y calidad de bienes y servicios que pueden ser adquiridos a los diferentes precios del mercado por un consumidor (demanda individual) o por el conjunto de consumidores (demanda total o de mercado), en un momento determinado (Córdoba, 2011, p. 62).

## **Inversión Inicial**

Comprende la adquisición de todos los activos fijos o tangibles y diferidos o intangibles necesarios para iniciar las operaciones de la empresa (Baca, 2010, p. 143).

## **Depreciación**

Se aplica al activo fijo, ya que con el uso estos bienes valen menos (Baca, 2010, p. 144).

## **Amortización**

Cargo anual que se hace para recuperar la inversión (Baca, 2010, p. 144).

## **Indicadores financieros**

Como señala Guajardo y Andrade (2008) “un indicador financiero es la relación de una cifra con otra dentro o entre los estados financieros de una empresa, que permite ponderar y evaluar los resultados de las operaciones de la compañía”.

## **Endeudamiento**

Este indicador mide la capacidad de endeudamiento que tiene una empresa, es decir cuanta deuda soporta la empresa relacionado con la capacidad para cancelar sus obligaciones. En otras palabras, refleja el apalancamiento financiero de la empresa.

## **Rentabilidad**

Este mide la capacidad que tiene la entidad para convertir el porcentaje de ventas en utilidad; son todos los beneficios que se obtienen mediante las inversiones.

## **CAPÍTULO III**

### **MARCO METODOLÓGICO**

#### **PRESENTACIÓN DE LA EMPRESA**

##### **Evolución histórica Comercial “Amy”**

El negocio surgió en 1999 con el primer local llamado Santa Martha, el cual se dedicaba a la compra y venta de materiales como: Eva, fomix, reatas, fibras entre otros. Con el tiempo este fue progresando convirtiéndose en importador, abriendo nuevas sucursales familiares para así poder expandirse no solo localmente sino también nacionalmente, permitiendo el alcance a comerciantes minoristas para darles la oportunidad de desarrollar su economía progresivamente.

Uno de esos locales familiares era Comercial “Amy” el cual en 2012 se independizo, y empezó a ser un local independiente. Actualmente se encarga de la compra y venta de materiales para zapatillas, además ofrece el servicio de troquelado y servicios a domicilios provinciales.

##### **Misión y visión**

###### **Visión**

Comercial Amy se convertirá en una empresa de reconocimiento nacional en la venta de materiales para zapatillas playeras, con el objetivo de prestar el mejor servicio y calidad de nuestros productos siendo innovadores y abriendo nuevas sucursales en otras ciudades.

## Misión

Comercial Amy es un local dedicado a la venta y producción de zapatillas playeras; con el propósito de satisfacer las necesidades de sus clientes y ofreciéndoles los mejores materiales.

Trabajamos siempre procurando el beneficio de todos para que tanto clientes como proveedores obtengan ganancias.

## Logo



Figura 1 Logo de Comercial "Amy"  
Elaborado por: López Zamora Jessenia

## Organigrama de la empresa



Figura 2 Organigrama de Comercial "Amy"  
Elaborado por: López Zamora Jessenia

## FODA de la empresa

Cuadro 5

### Análisis FODA



Fuente: Comercial "Amy"  
Elaborado por: López Zamora Jessenia

### Competidores

- Comercial Sánchez
- Importadora Ortiz (Importiz)
- Comercial Salvador
- Comercial Paola
- Comercial Santa Martha
- Comercial Dayaniel
- Comercial Jhalmar

### Clientes

- David Moran
- Guillermo Velásquez

- Alberto Tandazo
- Félix Conza
- Rene Lozano
- Reconcholis S.A.
- Comercial internacional
- Industria colombo ecuatoriano

### **Productos**

- Reatas
- Plancha de espuma eva
- Fibras
- Plancha diamante
- Plancha Rudón
- Cemento de contacto
- Fomix
- Rebotante
- Planchón
- Laminas
- Th
- Cueran
- Etiquetas
- Cartón
- Solvente
- PVC
- Pintura eva
- Anti estrés

### **DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **Cuantitativo o método tradicional**

Se basa en la medición de números, para de esta forma comprobar los datos que deseen analizar, lo cual quiere decir que lleva de un marco

conceptual a un problema analizado por medio de estudios estadísticos. Este método tiende a generalizar y normalizar resultados (Bernal, 2010, p. 58).

En conclusión, esta metodología se caracteriza por ser el principal método para indagar con cierto grado de profundidad sobre un tema de estudio, además que permite recoger datos cuantitativos acerca del tema de investigación.

### **Cualitativo o método no tradicional**

De acuerdo con Bonilla y Rodríguez (2000 citado en Bernal, 2010), se orienta a profundizar casos específicos y no a generalizar. Su preocupación no es prioritariamente medir, sino cualificar y describir el fenómeno social a partir de rasgos determinantes, según sean percibidos por los elementos mismos que están dentro de la situación estudiada.

De acuerdo a lo expuesto anteriormente, esta metodología nos ofrece la posibilidad de inspeccionar diferentes aspectos y explicar el cómo y porqué de los fenómenos observados en el contexto real de la investigación que se está llevando a cabo. Por medio de este análisis podemos realizar un análisis profundo que facilite la comprensión de los temas de estudio.

## **TIPOS DE INVESTIGACIÓN**

### **Investigación descriptiva**

Comprende la descripción, registro, análisis e interpretación de la naturaleza actual y la composición o procesos de los fenómenos. El enfoque se hace sobre conclusiones dominantes o sobre como una persona, grupo o cosa se conduce o funciona en el presente (Tamayo y Tamayo, 2002, p. 46).

Tal y como dice el autor Tamayo esta clase de investigación nos permite tener información detallada recolectando los datos necesarios, para poder organizar, clasificar, y examinar todas las características de los factores financieros.

### **Investigación explicativa**

“El estudio explicativo va más allá de la descripción de conceptos o fenómenos o del establecimiento de relaciones entre conceptos; es decir, están dirigidos a responder por la causa de los eventos y fenómenos físicos o sociales” (Hérendez, Fernández, y Baptista, 2010, p. 83).

Comercial “Amy” describe su problema que es la búsqueda de realizar un estudio de pre-factibilidad para la compra de un local y luego se le intenta encontrar causa.

### **Investigación correlacional**

En este tipo de investigación se persigue fundamentalmente determinar el grado en el cual las variaciones en uno o varios factores son concomitantes con la variación en factores. La existente y fuerza de esta covariación normalmente se determina estadísticamente por medio de coeficientes de correlación (Tamayo y Tamayo, 2002, p. 50).

Por medio de esta investigación se analizan los datos de los factores financieros relevantes, para de esta manera estudiar si existe la viabilidad en la compra.

## **TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN**

### **Observación**

Según Bernal (2010) La observación, como técnica de investigación científica, “es un proceso riguroso que permite conocer, de forma directa,

el objeto de estudio para luego describir y analizar situaciones sobre la realidad estudiada” (p. 257).

Después de recolectar toda la información financiera, se observan y analizan los estados de resultados, indicadores financieros, flujos de caja para de esta manera determinar si es viable la compra del local.

### **Análisis documental**

Según Bernal (2010) “Consiste en un análisis de la información escrita sobre un determinado tema, con el propósito de establecer relaciones, diferencias, etapas, posturas o estado actual del conocimiento respecto al tema objeto de estudio” (p. 111).

### **PASOS DE LA INVESTIGACIÓN**

Los pasos de la investigación se estructuran a partir de los objetivos específicos:

1. Estudiar los factores financieros necesarios al momento de tomar decisiones de inversión e identificar cuáles son sus costos y beneficios.

Para desarrollar este estudio de los factores financieros relevantes que sustente la toma de decisiones, debemos de seguir los siguientes pasos para llegar a determinar si es viable la compra del local:

- Realizar una tabla detallando la inversión inicial, que en el caso de Comercial “Amy” es lo que cuesta el local y todos los gastos en los que se va a incurrir en el transcurso del proyecto (ver cuadro 6).
- Crear una tabla de amortización de acuerdo a los años que dure la inversión, calculando el tipo de interés y el monto a pagar (ver cuadro 7).

- Depreciar el local que se quiere adquirir haciendo una proyección a 5 años para saber cuál sería el valor en libros después de terminar del periodo de inversión (ver cuadro 8).
- Detallar el capital de trabajo que se necesita para seguir su funcionamiento, ya que sabiendo esto se puede hacer una proyección más precisa, dentro de este cálculo se detallan todos los gastos operativos de la empresa (ver cuadro 9-12).
- Realizar un cuadro detallando todos los ingresos con los que cuenta Comercial “Amy” para después proceder a proyectarlos a lo largo del tiempo que dure la inversión, de esta manera se puede hacer una estimación más certera y así predecir si se va a poder cumplir con todas las obligaciones (ver cuadro 13-14).
- Elaborar los estados de resultado a fecha y proyectado ya que gracias a este se podrá saber cuál es la utilidad neta del ejercicio (ver cuadro 15).
- Analizar el flujo de caja a fecha y proyectado para así saber en todo momento el movimiento de efectivo y determinar si va a ser rentable la inversión (ver cuadro 16).
- Efectuar un informe de acuerdo al análisis de los resultados de las herramientas financiera utilizadas en el estudio de la viabilidad financiera de la inversión.

Las herramientas financieras a utilizar son: La tasa interna de retorno (TIR), Valor actual neto (VAN), Plazo de recuperación en el tiempo (Payback) y costo/beneficio (ver cuadro 17-20).

2. Desarrollar un análisis financiero para determinar si es factible o no la inversión en dicho activo.

El análisis financiero parte como base desde el flujo de caja a fecha y proyectado ya que es por medio de este que se puede saber si existe rentabilidad o no en el lapso de la inversión, también cabe recalcar que es con el resultado del mismo que se procederá a desarrollar el

estudio de las herramientas financieras siendo estas las que determinen si existe viabilidad en la compra del local.

Utilizando los flujos caja que son las que muestran los verdaderos ingresos de la inversión se saca la tasa interna de retorno que es expresada en porcentaje y la que nos indica la rentabilidad que tiene la inversión, de igual forma se puede decir que es la tasa máxima que soporta la inversión (ver cuadro 17).

El siguiente cálculo que se procede a realizar es el del valor actual neto que es el encargado de medir la rentabilidad monetaria, dicho cálculo se espera sea positivo o mayor a cero para que la inversión de comercial "Amy" sea aceptada (ver cuadro 18).

Por medio del payback o PRI (periodo de recuperación de la inversión) Comercial "Amy" puede saber en qué tiempo va a recuperar lo que ha invertido (ver cuadro 19).

El análisis de beneficio costo nos muestra la productividad que tiene la inversión, es decir si este es mayor a la unidad es aceptado (ver cuadro 20).

## CAPITULO IV

### ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

Este estudio está encaminado al análisis financiero para determinar la viabilidad en la compra de un activo nuevo, el gerente pretende comprar un local el cual ofrece más comodidad y estabilidad a la hora de adaptar los espacios con reformas, otro punto que ve a favor es el de que el activo tiene un valor futuro, por lo que compensa la adquisición de dicho activo. A continuación, se detallan todos los gastos en los que se incurriera para la compra del local, el cual se presenta por medio de la siguiente tabla inversión inicial.

Cuadro 6 **Inversión total**

<b>Local comercial</b>	
Compra local	65.000,00
Adecuaciones	8.000,00
Alcabalas por consignacion	346,00
Tasas	45,00
Minuta	246,00
Gastos de Notaria	250,00
Registro de la propiedad	290,00
Gastos varios	90,00
<b>Total</b>	<b>74.267,00</b>

Fuente: Comercial "Amy"  
Elaborado por: López Zamora Jessenia

Después de seleccionar el local que necesita comprar Comercial "Amy" y verificar cual es la inversión inicial la gerencia determinó que realizará un préstamo hipotecario a una institución bancaria por el 75% del total de la inversión; al 10% de interés anual, el préstamo que se espera realizar esta proyectado a 60 meses (5 años). A continuación, se presenta la tabla de amortización:

**Cuadro 7 Amortización del crédito**

<b>Inversión total</b>	<b>74.267,00</b>			
Crédito a L/P	55.700,25			
Aporte propio 25%	18.566,75			
Crédito a L/P	55.700,25			
Interes anual	10,47%			
Interes mensual	0,87%			
Periodos mensuales	60			
Cuota fija mensual	1.196,39			
<b>Nº Periodos</b>	<b>Cuota fija (Dividendo)</b>	<b>Interes</b>	<b>Abono a capital (Amortización)</b>	<b>Saldo final</b>
0				55.700,25
1	1.196,39	485,98	710,40	54.989,85
2	1.196,39	479,79	716,60	54.273,25
3	1.196,39	473,53	722,85	53.550,39
4	1.196,39	467,23	729,16	52.821,23
5	1.196,39	460,87	735,52	52.085,71
6	1.196,39	454,45	741,94	51.343,77
7	1.196,39	447,97	748,41	50.595,35
8	1.196,39	441,44	754,94	49.840,41
9	1.196,39	434,86	761,53	49.078,88
10	1.196,39	428,21	768,17	48.310,70
11	1.196,39	421,51	774,88	47.535,83
12	1.196,39	414,75	781,64	46.754,19
13	1.196,39	407,93	788,46	45.965,73
14	1.196,39	401,05	795,34	45.170,40
15	1.196,39	394,11	802,28	44.368,12
16	1.196,39	387,11	809,28	43.558,84
17	1.196,39	380,05	816,34	42.742,51
18	1.196,39	372,93	823,46	41.919,05
19	1.196,39	365,74	830,64	41.088,40
20	1.196,39	358,50	837,89	40.250,51
21	1.196,39	351,19	845,20	39.405,31
22	1.196,39	343,81	852,58	38.552,73
23	1.196,39	336,37	860,02	37.692,72
24	1.196,39	328,87	867,52	36.825,20
25	1.196,39	321,30	875,09	35.950,11
26	1.196,39	313,66	882,72	35.067,38
27	1.196,39	305,96	890,43	34.176,96
28	1.196,39	298,19	898,19	33.278,77
29	1.196,39	290,36	906,03	32.372,74
30	1.196,39	282,45	913,94	31.458,80
31	1.196,39	274,48	921,91	30.536,89
32	1.196,39	266,43	929,95	29.606,94
33	1.196,39	258,32	938,07	28.668,87
34	1.196,39	250,14	946,25	27.722,62
35	1.196,39	241,88	954,51	26.768,11

36	1.196,39	233,55	962,84	25.805,27
37	1.196,39	225,15	971,24	24.834,03
38	1.196,39	216,68	979,71	23.854,32
39	1.196,39	208,13	988,26	22.866,06
40	1.196,39	199,51	996,88	21.869,18
41	1.196,39	190,81	1.005,58	20.863,60
42	1.196,39	182,03	1.014,35	19.849,25
43	1.196,39	173,18	1.023,20	18.826,05
44	1.196,39	164,26	1.032,13	17.793,92
45	1.196,39	155,25	1.041,14	16.752,78
46	1.196,39	146,17	1.050,22	15.702,56
47	1.196,39	137,00	1.059,38	14.643,18
48	1.196,39	127,76	1.068,63	13.574,55
49	1.196,39	118,44	1.077,95	12.496,60
50	1.196,39	109,03	1.087,36	11.409,25
51	1.196,39	99,55	1.096,84	10.312,40
52	1.196,39	89,98	1.106,41	9.205,99
53	1.196,39	80,32	1.116,07	8.089,93
54	1.196,39	70,58	1.125,80	6.964,12
55	1.196,39	60,76	1.135,63	5.828,50
56	1.196,39	50,85	1.145,53	4.682,96
57	1.196,39	40,86	1.155,53	3.527,43
58	1.196,39	30,78	1.165,61	2.361,82
59	1.196,39	20,61	1.175,78	1.186,04
60	1.196,39	10,35	1.186,04	0,00

Fuente: Comercial "Amy"  
Elaborado por: López Zamora Jessenia

El local genera una depreciación de 20 años o 5% anual, pero la inversión se realiza para 5 años en el quinto se genera un valor en libros de 57.556,93 que corresponde al 10%. La depreciación que se llevara a cabo es la de línea recta.

**Cuadro 8 Depreciación del activo**

		Depreciación del local					
		Valor de salvamento	10%				
Activo	Costo total	Vida útil	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Local Comercial	74.267,00	20	3.342,02	3.342,02	3.342,02	3.342,02	3.342,02

Fuente: Comercial "Amy"  
Elaborado por: López Zamora Jessenia

A continuación, se detalla el capital de trabajo que son los recursos que Comercial "Amy" necesita para mantener su negocio.

En el siguiente cuadro se detallan todos los gastos de mantenimiento y reparaciones, transporte, servicios básicos, suministros de oficina, mantenimiento de oficina el cual tiene un total anual de 9.131,45.

**Cuadro 9 Gastos de operación**

<b>Gastos operacionales</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Unidades</b>	<b>Costo unitario</b>	<b>Valor anual</b>
<b>Gastos de mantenimiento y reparaciones</b>				
Mantenimiento y reparaciones	1		200,00	200,00
Alquileres	2	locales	660,00	7.920,00
<b>Total</b>				<b>8.120,00</b>
<b>Gastos de transporte</b>				
Combustible	150	Galones	2,50	375,00
Mantenimiento Aceite	4	Unidades	15,00	60,00
<b>Total</b>				<b>435,00</b>
<b>Servicios básicos</b>				
Energía Eléctrica	2.340	KW - Hr	0,04	93,60
Internet	50	Mb	5,00	250,00
Teléfono	1.500	Min	0,04	60,00
<b>Total</b>				<b>403,60</b>
<b>Suministros de oficina</b>				
Carpetas Archivadoras	3	Unidades	2,50	7,50
Resmas de Papel A4	2	Resmas	2,90	5,80
Caja de Clips estándar	1	Caja	0,27	0,27
Cuaderno	5	Unidades	1,00	5,00
Corrector	2	Unidades	1,25	2,50
Bolígrafos	24	Unidades	0,60	14,40
Perforadora	1	Unidades	4,38	4,38
Grapadora	1	Unidades	4,50	4,50
Marcadores Permanentes	2	Unidades	0,60	1,20
Cinta de embalar	5	Unidades	0,90	4,50
Tiza	1	Caja	0,80	0,80
<b>Total</b>				<b>50,85</b>
<b>Gastos de mantenimiento de oficina</b>				
Cloro líquido	5	Galón	1,20	6,00
Botiquín y remedios	2	Unidades	5,00	10,00
Trapeadores	2	Unidades	5,00	10,00
Escobas	2	Unidades	1,50	3,00
Cubos	3	Unidades	3,00	9,00
Fundas	36	Paquetes	1,25	45,00
Ambientador	6	Unidades	1,50	9,00
Juego de los tachos de reciclaje	2	Juegos	5,00	10,00
Otros	1		20,00	20,00
<b>Total</b>				<b>122,00</b>
<b>TOTAL</b>				<b>9.131,45</b>

Fuente: Comercial "Amy"

Elaborado por: López Zamora Jessenia

Como se puede observar Comercial "Amy" tiene anualmente un gasto de sueldos y salarios de 21.456,58 representando el 10,2% de los gastos operativos.

Cuadro 10

**Sueldos y salarios**

Sueldos del personal de ventas							
Descripción	Salario	Décimo tercero	Décimo cuarto	Vacaciones	Fondo de reserva	IESS 11,15% (Aporte patronal)	SECAP IECE 1%
Despachador	386,00	32,17	32,17	16,08	32,17	43,04	3,86
Troquelador	193,00	16,08	16,08	8,04	16,08	21,52	1,93
	Concepto	Pago por trabajador	Cantidad de operadores	Valor mensual	Valor anual		
	Despachador	545,48	1	545,48	6.545,79		
	Troquelador	272,74	1	272,74	3.272,89		
	<b>Total</b>				<b>9.818,68</b>		

Sueldos del personal administrativo							
Descripción	Salario	Décimo tercero	Décimo cuarto	Vacaciones	Fondo de reserva	IESS 11,15% (Aporte patronal)	SECAP IECE 1%
Gerente-propietario	500,00	41,67	32,17	20,83	41,67	55,75	5,00
Administradora	193,00	16,08	16,08	8,04	16,08	21,52	1,93
	Concepto	Pago por trabajador	Cantidad de operadores	Valor mensual	Valor anual		
	Gerente- propietario	697,08	1	697,08	8.365,00		
	Administradora	272,74	1	272,74	3.272,89		
	<b>Total</b>				<b>11.637,89</b>		

Fuente: Comercial "Amy"

Elaborado por: López Zamora Jessenia

Los costos de venta suman 180.463,43 anuales lo que indica que este es el 85,5 % del total del capital de operación.

Cuadro 11

**Costo de ventas**

Detalle	Cantidades	Costos unitarios	Costos anuales
Eva	2464	9,99	24.604,80
Lámina	2271	14,14	32.118,43
Fibra	1831	6,66	12.202,31
Rebotantes	2256	12,00	27.072,00
Reatas	2409	15,49	37.322,29
Anti estrés	1026	6,29	6.449,14
Planchon	827	17,71	14.649,71
Th	1141	10,93	12.469,50
Preformadas	2353	0,84	1.983,24
Pegamento	1656	7,00	11.592,00
<b>TOTAL</b>			<b>180.463,43</b>

Fuente: Comercial "Amy"

Elaborado por: López Zamora Jessenia

En conclusión, el capital de trabajo anual de Comercial "Amy" suma un total de 211.051,45. El cual está dividido en los siguientes porcentajes: 10,2% sueldos y salarios, 3,8% Arriendos, mantenimiento y reparaciones,

85,5% que corresponde al costo de venta, y como se puede apreciar los servicios básicos y suministros de oficina 0,5%; tal como se lo especifica a continuación. Con estos datos se puede hacer una proyección para realizar una estimación más acertada y así saber cuánto es lo que necesita la empresa para seguir funcionando en los próximos 5 años que dura la inversión.

**Cuadro 12 Capital de trabajo**

<b>Gastos operativos</b>	<b>Valor total</b>	<b>%</b>
Sueldos	21.456,58	10,2%
Costo de venta	180.463,43	85,5%
Alquiler, mantenimiento y rep.	8.120,00	3,8%
Servicios basicos y Sum. de ofic y limpieza	1.011,45	0,5%
<b>Total</b>	<b>211.051,45</b>	<b>100%</b>

Fuente: Comercial "Amy"

Elaborado por: López Zamora Jessenia

A continuación, se detallan los ingresos de 2017-2018 hasta los siguientes 5 años que dura la inversión 2019-2023 para esto se procede hacer una proyección en los ingresos considerando un incremento en las ventas de 1,50% porcentaje que se ha determinado según la fórmula de variación de ventas.

Cabe recalcar que comercial "Amy" también obtiene ingresos ofreciendo a sus clientes servicio de troquelado.

**Cuadro 13 Ingresos proyectados por servicios**

<b>Troquelado</b>	<b>Cantidad / Docenas</b>	<b>Precio / Docenas</b>	<b>Total</b>
2017	8640	0,75	6.480,00
2018	10080	0,75	7.560,00
2019	11520	0,75	8.640,00
2020	12960	0,75	9.720,00
2021	13824	0,75	10.368,00
2022	14400	0,75	10.800,00
2023	15840	0,75	11.880,00

Fuente: Comercial "Amy"

Elaborado por: López Zamora Jessenia

Cuadro 14

## Ingresos proyectados por ventas

Detalle	Precio Ventas	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023	
		Cantidades	Ventas												
Eva	13,98	2450,00	34.251,00	2464,00	34.446,72	2500,96	34.963,42	2538,47	35.487,87	2576,55	36.020,19	2615,20	36.560,49	2654,43	37.108,90
Lámina	19,80	2232,00	44.193,60	2271,00	44.965,80	2305,07	45.640,29	2339,64	46.324,89	2374,74	47.019,76	2410,36	47.725,06	2446,51	48.440,94
Fibras	9,33	1801,00	16.803,33	1831,00	17.083,23	1858,47	17.339,48	1886,34	17.599,57	1914,64	17.863,56	1943,36	18.131,52	1972,51	18.403,49
Rebotantes	16,80	2210,00	37.128,00	2256,00	37.900,80	2289,84	38.469,31	2324,19	39.046,35	2359,05	39.632,05	2394,44	40.226,53	2430,35	40.829,93
Reatas	21,69	2389,00	51.817,41	2409,00	52.251,21	2445,14	53.034,98	2481,81	53.830,50	2519,04	54.637,96	2556,82	55.457,53	2595,18	56.289,39
Anti estrés	8,80	1010,84	8.895,37	1026,00	9.028,80	1041,39	9.164,23	1057,01	9.301,70	1072,87	9.441,22	1088,96	9.582,84	1105,29	9.726,58
Planchón	24,80	814,78	20.206,50	827,00	20.509,60	839,41	20.817,24	852,00	21.129,50	864,78	21.446,45	877,75	21.768,14	890,91	22.094,66
Th	15,30	1124,14	17.199,31	1141,00	17.457,30	1158,12	17.719,16	1175,49	17.984,95	1193,12	18.254,72	1211,02	18.528,54	1229,18	18.806,47
Preformadas	1,18	2318,23	2.735,51	2353,00	2.776,54	2388,30	2.818,19	2424,12	2.860,46	2460,48	2.903,37	2497,39	2.946,92	2534,85	2.991,12
Pegamento	9,80	1600,00	15.680,00	1656,00	16.228,80	1680,84	16.472,23	1706,05	16.719,32	1731,64	16.970,11	1757,62	17.224,66	1783,98	17.483,03
<b>TOTAL</b>			<b>248.910,03</b>		<b>252.648,80</b>		<b>256.438,53</b>		<b>260.285,11</b>		<b>264.189,39</b>		<b>268.152,23</b>		<b>272.174,51</b>

Fuente: Comercial "Amy"

Elaborado por: López Zamora Jessenia

Al realizar la compra del local los estados de resultado generan un gran cambio debido a que se deja de pagar alquiler y se procede a amortizar una deuda y a pagar interés desde el año 1 de la inversión. Cabe señalar que esto incrementara la utilidad a futuro tal como se detalla a continuación.

**Cuadro 15 Estado de resultado integral**

	COMERCIAL "AMY"		COMERCIAL "AMY"				
	Estado de resultado integral		Estado de resultado Integral proyectado				
	Periodo 2017-2018		Periodo 2019-2023				
	2017	2018	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
<b>INGRESOS</b>							
<u>(+) Ingresos operativos</u>							
Ventas al contado	199.128,02	202.119,04	205.150,83	208.228,09	211.351,51	214.521,78	217.739,61
Ventas al crédito	49.782,01	50.529,76	51.287,71	52.057,02	52.837,88	53.630,45	54.434,90
Ingreso por servicios	6.480,00	7.560,00	8.640,00	9.720,00	10.368,00	10.800,00	11.880,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>255.390,03</b>	<b>260.208,80</b>	<b>265.078,53</b>	<b>270.005,11</b>	<b>274.557,39</b>	<b>278.952,23</b>	<b>284.054,51</b>
<b>COSTOS</b>							
<u>(-) Costo de ventas</u>							
(-) Costo de ventas	186.368,63	180.463,43	191.992,08	194.871,96	197.795,04	200.761,97	203.773,40
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>186.368,63</b>	<b>180.463,43</b>	<b>191.992,08</b>	<b>194.871,96</b>	<b>197.795,04</b>	<b>200.761,97</b>	<b>203.773,40</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>69.021,40</b>	<b>79.745,37</b>	<b>73.086,45</b>	<b>75.133,15</b>	<b>76.762,35</b>	<b>78.190,26</b>	<b>80.281,11</b>
<b>GASTOS</b>							
<u>(-) Gastos operacionales</u>							
Gastos de sueldos y salarios	21.260,25	21.456,58	21.456,58	21.456,58	21.456,58	21.456,58	21.456,58
Gastos de alquiler	7.680,00	7.920,00					
Servicios básicos	403,60	403,60	481,60	481,60	481,60	481,60	481,60
Gastos de mantenimiento de oficina	121,00	122,00	122,00	122,00	122,00	122,00	122,00
Gastos de reparación y mantenimiento	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Gastos de suministros de oficina	50,85	50,85	50,85	50,85	50,85	50,85	50,85
Gasto de transporte	435,00	435,00	435,00	435,00	435,00	435,00	435,00
Gastos de depreciación de vehículo	1.800,00	1.800,00	1.800,00	-	-	-	-
Gastos de depreciación maquinaria	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00
Gastos de depreciación mueble y enseres	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00
Gastos de depreciación de equipo de computo	715,00	-	-	-	-	-	-
Depreciación local nuevo	-	-	3.342,02	3.342,02	3.342,02	3.342,02	3.342,02
<u>Gastos no operacionales</u>							
Interes anual	-	-	5.410,60	4.427,66	3.336,73	2.125,94	782,11
Amorización anual	-	-	8.946,06	9.928,99	11.019,92	12.230,72	13.574,55
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>32.782,70</b>	<b>32.505,03</b>	<b>42.361,70</b>	<b>40.561,70</b>	<b>40.561,70</b>	<b>40.561,70</b>	<b>40.561,70</b>
<b>(=) UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRAB.</b>	<b>36.238,70</b>	<b>47.240,35</b>	<b>30.724,75</b>	<b>34.571,45</b>	<b>36.200,65</b>	<b>37.628,56</b>	<b>39.719,42</b>
(-) 15% Participación trabajadores	5.435,80	7.086,05	4.608,71	5.185,72	5.430,10	5.644,28	5.957,91
<b>(=) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>30.802,89</b>	<b>40.154,29</b>	<b>26.116,04</b>	<b>29.385,73</b>	<b>30.770,55</b>	<b>31.984,28</b>	<b>33.761,50</b>
(-) 22% Impuesto renta	6.776,64	8.833,94	5.745,53	6.464,86	6.769,52	7.036,54	7.427,53
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>24.026,26</b>	<b>31.320,35</b>	<b>20.370,51</b>	<b>22.920,87</b>	<b>24.001,03</b>	<b>24.947,74</b>	<b>26.333,97</b>

Fuente: Comercial "Amy"

Elaborado por: López Zamora Jessenia

En el siguiente cuadro por medio del flujo de caja se presenta la proyección de los cinco años, obteniendo así fiabilidad en las cifras lo que conlleva a tomar una decisión más acertada.

Cuadro 16

## Flujo de caja

FLUJO DE CAJA	2017	2018	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
<b>INGRESOS</b>							
<b>(+) Ingresos operativos</b>							
Ventas al contado	199.128,02	202.119,04	205.150,83	208.228,09	211.351,51	214.521,78	217.739,61
Ventas al crédito	49.782,01	50.529,76	51.287,71	52.057,02	52.837,88	53.630,45	54.434,90
Ingreso por servicios	6.480,00	7.560,00	8.640,00	9.720,00	10.368,00	10.800,00	11.880,00
<b>(+) Ingresos no operativos</b>							
Crédito a L/P	-	-	55.700,25	-	-	-	-
Aporte propio	-	-	18.566,75	-	-	-	-
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>255.390,03</b>	<b>260.208,80</b>	<b>339.345,53</b>	<b>270.005,11</b>	<b>274.557,39</b>	<b>278.952,23</b>	<b>284.054,51</b>
<b>EGRESOS</b>							
<b>(-) Egresos operativos</b>							
Compra	186.368,63	180.463,43	191.992,08	194.871,96	197.795,04	200.761,97	203.773,40
Gastos de sueldos y salarios	21.260,25	21.456,58	21.456,58	21.456,58	21.456,58	21.456,58	21.456,58
Gastos de alquiler	7.680,00	7.920,00					
Servicios básicos	403,60	403,60	481,60	481,60	481,60	481,60	481,60
Gastos de mantenimiento de oficina	121,00	122,00	122,00	122,00	122,00	122,00	122,00
Gastos de reparación y mantenimiento	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Gastos de suministros de oficina	50,85	50,85	50,85	50,85	50,85	50,85	50,85
Gasto de transporte	435,00	435,00	435,00	435,00	435,00	435,00	435,00
Gastos de depreciación de vehículo	1.800,00	1.800,00	1.800,00	-	-	-	-
Gastos de depreciación maquinaria	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00
Gastos de depreciación mueble y enseres	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00
Gastos de depreciación de equipo de computo	715,00	-	-	-	-	-	-
Depreciación local nuevo	-	-	3.342,02	3.342,02	3.342,02	3.342,02	3.342,02
<b>(-) Egresos no operativos</b>							
Intereses anual	-	-	5.410,60	4.427,66	3.336,73	2.125,94	782,11
Amortización anual	-	-	8.946,06	9.928,99	11.019,92	12.230,72	13.574,55
Impuestos	12.212,44	15.920,00	10.354,24	11.650,58	12.199,62	12.680,83	13.385,44
<b>(=) TOTAL DE EGRESO</b>	<b>231.363,77</b>	<b>228.888,45</b>	<b>244.708,02</b>	<b>247.084,24</b>	<b>250.556,36</b>	<b>254.004,49</b>	<b>257.720,54</b>
<b>FLUJO OPERATIVO</b>	<b>24.026,26</b>	<b>31.320,35</b>	<b>94.637,51</b>	<b>22.920,87</b>	<b>24.001,03</b>	<b>24.947,74</b>	<b>26.333,97</b>
(+) Depreciaciones	2.632,00	1.917,00	1.917,00	117,00	117,00	117,00	117,00
(-) Inversión inicial	-	-	74.267,00	-	-	-	-
(+) Valor de desecho o salvamento	-	-	-	-	-	-	-
<b>FLUJO DE CAJA DEL PERIODO</b>	<b>26.658,26</b>	<b>33.237,35</b>	<b>22.287,51</b>	<b>23.037,87</b>	<b>24.118,03</b>	<b>25.064,74</b>	<b>26.450,97</b>

TIR

18,19%

VAN

15.583,62

Fuente: Comercial "Amy"

Elaborado por: López Zamora Jessenia

## Tasa interna de retorno

El TIR de esta inversión en base al flujo de caja es de 18,19 lo que quiere decir que comercial "Amy" tendrá una rentabilidad de 18,19% la tasa debe de ser suficiente para poder cubrir la tasa de descuento de la inversión que en este caso es de 10,47%. Posteriormente se ha procedido a realizado una comprobación de la TIR (ver anexo 8).

**Cuadro 17 Cálculo de la TIR**

Descripción	Inv. Inicial	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Flujos anuales	74.267,00	22.287,51	23.037,87	24.118,03	25.064,74	26.450,97

### Tasa interna de retorno

TIR $\rightarrow \Sigma$ (Inversión inicial) $\Sigma$ (Valor presente flujos de caja anuales)	
TIR > Tasa de descuento	
Tasa máxima a pagar en el proyecto	18,19%

Fuente: Flujo de caja (cuadro 16)

Elaborado por: López Zamora Jessenia

## Valor actual neto

La inversión genera un valor actual neto de 15.583,62 lo cual quiere decir que el VAN es mayor a cero, que las ganancias que se esperan obtener después de haber cubierto la inversión es de \$ 15.583,62 por lo tanto la inversión es aceptada. En el siguiente cuadro se detalla el cálculo realizado, para verificar el cálculo se realizó la comprobación del mismo (ver anexo 7).

**Cuadro 18 Cálculo del VAN**

Descripción	Inv. Inicial	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Flujos anuales	74.267,00	22.287,51	23.037,87	24.118,03	25.064,74	26.450,97
Flujos acumulados		22.287,51	45.325,38	69.443,41	94.508,15	120.959,13

### Valor actual neto

VAN > 0		ACEPTADO
VAN = $\Sigma$ (Valor presente flujos de caja) - Inversión Inicial		
89.850,62	74.267,00	15.583,62

Fuente: Flujo de caja (cuadro 16)

Elaborado por: López Zamora Jessenia

## Payback

En este cálculo Comercial “Amy” va a determinar en qué tiempo recupera su inversión inicial de \$ 74.267,00 lo que dio como resultado que se recuperara en tres años dos meses como se lo muestra a continuación.

**Cuadro 19 Cálculo Payback**

Descripción	Inv. Inicial	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
<b>Flujos anuales</b>	<b>74.267,00</b>	22.287,51	23.037,87	24.118,03	25.064,74	26.450,97
<b>Flujos acumulados</b>		22.287,51	45.325,38	69.443,41	94.508,15	120.959,13

Ubicación del año donde se recupera la inversión				3
Determinación de la diferencia con la inversión inicial		74.267,00	69.443,41	4.823,59
Flujo mensual promedio del año siguiente		25.064,74	12	2.088,73
Cálculo del número de meses		4.823,59	2.088,73	2

**PB: 3 años 2 meses**

Fuente: Flujo de caja (cuadro 16)

Elaborado por: López Zamora Jessenia

## Costo/Beneficio

En el siguiente cuadro se detalla el análisis beneficio costo que es el que expresa lo que va a producir la inversión, es decir que por cada dólar invertido se espera que la inversión genere \$1,21.

**Cuadro 20 Beneficio/Costo**

<b>Beneficio</b>	89.850,62		<b>Costo</b>	74.267,00		1,21
------------------	-----------	--	--------------	-----------	--	------

Detalle	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
Flujo de caja	20.175,17	18.877,90	17.889,94	16.830,06	16.077,55	89.850,62
Inversión inicial						74.267,00
						1,21

Fuente: Flujo de caja (cuadro 16)

Elaborado por: López Zamora Jessenia

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### Conclusiones

- Luego del estudio de la teoría mediante la recopilación de información de diversos autores y centrándose en el estudio financiero de la empresa se establece que un estudio de pre-factibilidad es muy importante puesto que por medio de este se puede saber si la compra del local se puede llevar a cabo, esto se lo realiza por medio de parámetros financieros para así disminuir el riesgo de que el estudio sea desfavorable, en el caso de ser favorable Comercial "Amy" puede mejorar el inconveniente de infraestructura que tiene y a su vez la expansión del mismo.
- Por medio del estudio de los factores financieros se puede saber con qué recursos cuenta la empresa y si tienen disponibilidad para realizar la inversión y poder cubrir todas sus obligaciones, por eso se ha estudiado toda la información de los ingresos, capital de trabajo, estados de resultado, flujo de caja los cuales se los ha proyectado para así poder analizar las posibilidades que existen a la hora de comprar el local. De esta manera se puede tomar una mejor decisión y determinar cuáles son los beneficios que tendrá al realizar la inversión, decisión que en caso de Comercial "Amy" es favorable puesto que los indicadores son positivos.
- Se concluye que por medio del desarrollo del análisis financiero se puede observar en el flujo de caja proyectado la viabilidad de la compra del local, puesto que las herramientas financieras aplicadas dan como resultados ratios positivos, teniendo en cuenta que la inversión inicial es de 74.267,00 en el cual se va a financiar el 80% de la inversión inicial y la diferencia con fondos propios; siendo esta recuperada en tres años dos meses teniendo un VAN de 15.583,62 lo que quiere decir que después de cubierta la inversión me quedara esa cantidad de dinero disponible, una tasa interna de retorno del 18,19%

y un beneficio costo de 1,21 lo cual quiere decir que por cada dólar invertido se obtiene \$1,21.

## **Recomendaciones**

- Ejecutar la inversión ya que los ratios financieros dieron como resultado que si es viable la compra del local, a su vez esta trae beneficios futuros ya que después de terminada la inversión la empresa conserva el activo y en caso de alguna inestabilidad financiera este puede ser alquilado y seguir obteniendo ingresos.
- Comprar otras máquinas troqueladoras para de esta manera obtener ingresos extras; generar nuevos puestos de trabajo y a su vez atraer más clientes, el cliente desea volver por la comodidad de comprar la materia prima y recibir el servicio de troquelado sin tener que desplazarse a otros lugares.
- Considerar reformas que mejoren la infraestructura, el orden en la distribución del inventario, el mejoramiento en todo lo que es el área tecnológica y de limpieza haciendo el local más acogedor ya que estos son aspectos muy importantes a la hora de incrementar las ventas.
- Se recomienda llevar siempre un orden en la información financiera porque gracias a esta se puede estar pendiente de la solvencia, de los inconvenientes que puedan surgir, es decir como se la está encaminando, en caso de necesitar nuevas inversiones este es un respaldo muy importante ya que de esta forma se podrán tomar decisiones más oportunas.
- Tomando como base el estudio financiero de esta investigación se recomienda complementarla realizando un análisis del estudio de mercado, técnico, ambiental para así tener un informe más completo.

## BIBLIOGRAFÍA

- Aching, G. C. (2006). *Matemáticas financiera para toma de decisiones empresariales* (Electronica gratuita ed.). (I. 8468993468, Ed.) Juan Carlos Martinez Coll. Obtenido de Eumed.net:  
<http://www.eumed.net/libros-gratis/2006b/cag3/2c.htm>
- Baca, U. G. (2010). *Evaluación de proyectos* (Sexta edición ed.). México: The McGRAW-HILL companies.
- Bernal, T. ,. (2010). *Metodología de la investigación* (Tercera edición ed.). Colombia: Pearson.
- Bonilla , E., & Rodriguez , P. (2000). *La investigación de las ciencias sociales* . Bogota Uiversidad de los Andes: Norma.
- Córdoba, P. M. (2011). *Formulación y evaluación de proyectos* (Segunda edición ed.). Bogotá, Colombia: ECOE Ediciones.
- Delgado, L. (2012). La dirección integrada de proyectos haciendo uso de las nuevas tecnologías de la informática y las comunicaciones: Cuba CETA 2012. CETA. Recuperado el 7 de Diciembre de 2018, de Scielo: <http://scielo.sld.cu/pdf/rrii/v37n3/rrii090316.pdf>
- Delgado, R. (2012). *Curso básico sobre el estudio de factibilidad. La Habana, Cuba 2012 p. 69. ISBN 959-16-0251-3*. Habana-Cba: ISBN 959-16-0251-3. Obtenido de Scielo.
- Economia simple.net*. (2016). Recuperado el 18 de Diciembre de 2018, de Viabilidad: <https://www.economiasimple.net/glosario/viabilidad>
- Federico. (16 de Octubre de 2009). *econlink.com*. Obtenido de <https://www.econlink.com.ar/proyectos-de-inversion/estudio-financiero>
- García, P. J. (2016). *Factor financiero*. Recuperado el 15 de Diciembre de 2018, de Factor financiero: <http://www.factorfinanciero.com/que-es-el-factor-financiero/>

- Granizo Lara, S. L., Granizo Lara, L. V., & Tapia Muñoz, M. L. (Enero de 2017). Estudio de prefactibilidad de proyectos sociales y productivos. *Revista Caribeña de ciencias sociales*, s/p. Recuperado el 2018 de Diciembre de 18, de <http://www.eumed.net/rev/caribe/2017/01/pre-factibilidad.html>
- Guajardo, C. G., & Andrade, d. G. (2008). *Contabilidad financiera (5ta edición)*. México: McGraw-Hill Interamerica.
- Hérendez, S. R., Fernández, C. C., & Baptista, L. P. (2010). *Metodología de la investigación* (Quinta edición ed.). México: Mc Graw Hill.
- Ibarra, M. A. (2009). *desarrollo del análisis factorial multivariable apliado al analisis financiero actual* (Edición electronica gratuita ed.). Colombia.
- Miranda, M. J. (2005). *Gestión de proyectos* (Cuarta edición ed.). Bogotá Colombia: MM.
- Romero, Á. J. (2010). *Principios de la contabilidad* (Cuarta edición ed.). México: The McGraw-Hill Companies.
- Sapag N, C., & Sapag R, C. (2011). *Preparacion y evaluacion de proyectos* (Quinta edición ed.). Bogotá: Mc. Graw hill.
- Secretaría nacional de planificación y desarrollo. (2013). *Buen vivir plan nacional 2013-2017*. Obtenido de Garantizar el trabajo digno en todas sus formas: <http://www.buenvivir.gob.ec/objetivo-9.-garantizar-el-trabajo-digno-en-todas-sus-formas>
- Tamayo y Tamayo, M. (2002). *El proceso de la investigacion cientifica* . México: Limusa S.A.
- Thompson B, J. M. (2018). *Objetivos de la contabilidad*. Obtenido de Pomonegocios.net: <https://www.promonegocios.net/contabilidad/objetivos-contabilidad.html>

# ANEXOS

## ANEXOS

### Anexo 1 – Estado de situación financiera

COMERCIAL "AMY"						
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA						
	2018	1	2	3	4	5
<b>ACTIVOS</b>						
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>						
<b>Efectivo equivalente efectivo</b>	68.938,00	54.287,51	52.927,87	59.818,03	54.014,74	52.010,97
Caja	33.237,35	22.287,51	23.037,87	24.118,03	25.064,74	26.450,97
Banco	35.700,65	32.000,00	29.890,00	35.700,00	28.950,00	25.560,00
<b>Cuentas y documentos por cobrar</b>	50.529,76	51.287,71	52.057,02	52.837,88	53.630,45	54.434,90
Clientes	50.529,76	51.287,71	52.057,02	52.837,88	53.630,45	54.434,90
<b>Inventarios</b>	35.552,33	36.275,00	36.675,00	34.375,00	33.275,00	36.255,00
Inventario de mercadería	35.552,33	36.275,00	36.675,00	34.375,00	33.275,00	36.255,00
<b>TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE</b>	155.020,09	141.850,22	141.659,89	147.030,91	140.920,18	142.700,88
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>						
<b>Propiedad planta y equipo</b>	14.802,00	12.885,00	1.768,00	1.651,00	1.534,00	1.417,00
Maquinaria	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Dep. Acum. Maquinaria	- 320,00	- 400,00	- 480,00	- 560,00	- 640,00	- 720,00
Vehículo	20.000,00	20.000,00	-	-	-	-
Dep. Acum. Vehículo	- 7.200,00	- 9.000,00	-	-	-	-
Muebles y equipos de oficina	470,00	470,00	470,00	470,00	470,00	470,00
Dep. Acum. Muebles y equip. Ofc.	- 148,00	- 185,00	- 222,00	- 259,00	- 296,00	- 333,00
<b>TOTAL DE ACTIVO NO CORRIENTE</b>	14.802,00	12.885,00	1.768,00	1.651,00	1.534,00	1.417,00
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	169.822,09	154.735,22	143.427,89	148.681,91	142.454,18	144.117,88
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>						
<b>PASIVO CORRIENTE</b>						
<b>Cuentas y documentos por pagar</b>	52.012,68	48.752,66	50.624,97	51.758,63	52.833,22	54.140,12
Proveedores	36.092,69	38.398,42	38.974,39	39.559,01	40.152,39	40.754,68
Impuesto por pagar	15.920,00	10.354,24	11.650,58	12.199,62	12.680,83	13.385,44
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	52.012,68	48.752,66	50.624,97	51.758,63	52.833,22	54.140,12
<b>TOTAL PASIVO</b>	52.012,68	48.752,66	50.624,97	51.758,63	52.833,22	54.140,12
<b>PATRIMONIO</b>	117.809,41	105.982,56	92.802,92	96.923,28	89.620,96	89.977,75
Capital	86.489,06	85.612,05	69.882,05	72.922,25	64.673,23	63.643,78
Utilización del ejercicio	31.320,35	20.370,51	22.920,87	24.001,03	24.947,74	26.333,97
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	117.809,41	105.982,56	92.802,92	96.923,28	89.620,96	89.977,75
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	169.822,09	154.735,22	143.427,89	148.681,91	142.454,18	144.117,88

## Anexo 2 – Propiedad planta y equipo

<b>Activos fijos de administración y ventas</b>				
Items	Cantidad	Costo unitario	Costo total	Años de vida útil
Escritorio de oficina	2	80,00	160,00	5
Sillas de escritorio	2	30,00	60,00	5
Maquinaria	1	2.000,00	2.000,00	10
Laptop	1	1.290,00	1.290,00	3
Computadoras	1	1.100,00	1.100,00	3
Ventilador	2	45,00	90,00	5
Televisor	1	250,00	250,00	10
Impresora	1	255,00	255,00	3
Vehículo	1	20.000,00	20.000,00	5
<b>TOTAL</b>			<b>25.205,00</b>	

## Anexo 3 – Depreciación de maquinaria

Maquinaria	2.000,00
Años de vida útil	10

Años	Depreciación	Dep. Acum.	Valor en libros
0			2.000,00
1	80,00	80,00	1.920,00
2	80,00	160,00	1.840,00
3	80,00	240,00	1.760,00
4	80,00	320,00	1.680,00
5	80,00	400,00	1.600,00
6	80,00	480,00	1.520,00
7	80,00	560,00	1.440,00
8	80,00	640,00	1.360,00
9	80,00	720,00	1.280,00
10	80,00	800,00	1.200,00

## Anexo 4 – Depreciación de Muebles y enseres

Muebles y enseres	470,00
Años de vida útil	10

Años	Depreciación	Dep. Acum.	Valor en libros
0			470,00
1	37,00	37,00	433,00
2	37,00	74,00	396,00
3	37,00	111,00	359,00
4	37,00	148,00	322,00
5	37,00	185,00	285,00
6	37,00	222,00	248,00
7	37,00	259,00	211,00
8	37,00	296,00	174,00
9	37,00	333,00	137,00
10	37,00	370,00	100,00

### Anexo 5 – Depreciación de Vehículo

Vehículo	20.000,00
Años de vida útil	5

Años	Depreciación	Dep. Acum.	Valor en libros
0			20.000,00
1	1.800,00	1.800,00	18.200,00
2	1.800,00	3.600,00	16.400,00
3	1.800,00	5.400,00	14.600,00
4	1.800,00	7.200,00	12.800,00
5	1.800,00	9.000,00	11.000,00

### Anexo 6 – Depreciación de equipos de computo

Equipos de computos	2.645,00
Años de vida útil	3

Años	Depreciación	Dep. Acum.	Valor en libros
0			2.645,00
1	715,00	715,00	1.930,00
2	715,00	1.430,00	1.215,00
3	715,00	2.145,00	500,00

### Anexo 7 – Comprobación del VAN

Años	n	P	F	i	Ecuación	P
2018	0	74.267,00				
2019	1		22.287,51	10,47%	$P = F/(1+i)^n$	20.175,17
2020	2		23.037,87	10,47%	$P = F/(1+i)^n$	18.877,90
2021	3		24.118,03	10,47%	$P = F/(1+i)^n$	17.889,94
2022	4		25.064,74	10,47%	$P = F/(1+i)^n$	16.830,06
2023	5		26.450,97	10,47%	$P = F/(1+i)^n$	16.077,55
<b>TOTAL</b>						<b>15.583,62</b>

### Anexo 8 – Comprobación de TIR

Años	n	P	F	TIR	Ecuación	P
2018	0	74.267,00				
2019	1		22.287,51	18,19%	$P = F/(1+TIR)^n$	18.856,86
2020	2		23.037,87	18,19%	$P = F/(1+TIR)^n$	16.491,41
2021	3		24.118,03	18,19%	$P = F/(1+TIR)^n$	14.607,13
2022	4		25.064,74	18,19%	$P = F/(1+TIR)^n$	12.843,81
2023	5		26.450,97	18,19%	$P = F/(1+TIR)^n$	11.467,80
<b>TOTAL</b>						<b>74.267,00</b>

## CLÁUSULA DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN DE TRABAJOS DE TITULACIÓN

Yo, **López Zamora Jessenia Monserrate** en calidad de autor(a) con los derechos patrimoniales del presente trabajo de titulación **Estudio de pre-factibilidad financiera para determinar la compra de un local en la micro empresa Comercial "Amy"**, de la modalidad de **Presencial** realizado en el Instituto Superior Tecnológico Bolivariano de Tecnología como parte de la culminación de los estudios en la carrera de **Tecnología en Contabilidad y Auditoría**, de conformidad con el *Art. 114 del CÓDIGO ORGANICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN* reconozco a favor de la institución una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial del mencionado trabajo de titulación, con fines estrictamente académicos.

Asimismo, autorizo/autorizamos al Instituto Superior Tecnológico Bolivariano de Tecnología para que digitalice y publique dicho trabajo de titulación en el repositorio virtual de la institución, de conformidad a lo dispuesto en el *Art. 144 de la LEY ORGÁNICA DE EDUCACIÓN SUPERIOR*.

López Zamora Jessenia Monserrate

Nombre y Apellidos del Autor



Firma

No. de cedula: 1309305074



Factura: 002-992-000030070



20190901009D00118

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20190901009D00118

Ante mí, NOTARIO(A) RICARDO RENATO VASQUEZ LEIVA de la NOTARÍA NOVENA , comparece(n) JESSENIA MONSERRATE LOPEZ ZAMORA portador(a) de CÉDULA 1309305074 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil SOLTERO(A), domiciliado(a) en GUAYAQUIL, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de COMPARECIENTE; quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede CLAUSULA DE AUTORIZACION PARA LA PUBLICACION DE TRABAJOS DE TITULACION, es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial -. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaria, no asume responsabilidad alguna. – Se archiva un original. GUAYAQUIL, a 19 DE FEBRERO DEL 2019, (11:47).

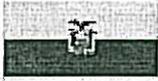
*Jessenia Monserrate Lopez Zamora*

JESSENIA MONSERRATE LOPEZ ZAMORA  
CÉDULA: 1309305074

*[Signature]*  
\_\_\_\_\_  
NOTARIO(A) RICARDO RENATO VASQUEZ LEIVA  
NOTARÍA NOVENA DEL CANTÓN GUAYAQUIL







## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



**Número único de identificación:** 1309305074

**Nombres del ciudadano:** LOPEZ ZAMORA JESSENIA MONSERRATE

**Condición del cedulao:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/PORTOVIEJO/PORTOVIEJO

**Fecha de nacimiento:** 11 DE MARZO DE 1980

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** SECUNDARIA

**Profesión:** ESTUDIANTE

**Estado Civil:** SOLTERO

**Cónyuge:** No Registra

**Fecha de Matrimonio:** No Registra

**Nombres del padre:** CLOVIS ROBERTO LOPEZ MENDOZA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Nombres de la madre:** MARIA MAFALDA ZAMORA CHAVEZ

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 10 DE ENERO DE 2013

**Condición de donante:** NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 19 DE FEBRERO DE 2019

Emisor: ALEX GERARDO SORIANO VILLAO - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 9 - GUAYAS - GUAYAQUIL



N° de certificado: 190-199-59312



190-199-59312

Lcdo. Vicente Taiano G.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
Documento firmado electrónicamente

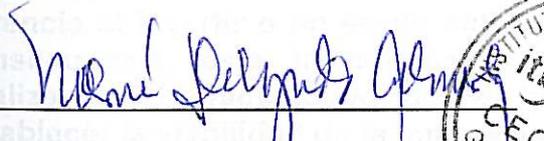


## CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL CEGESCIT

En calidad de colaborador del Centro de Gestión de la Información Científica y Transferencia de Tecnológica (CEGESCIT) nombrado por el Consejo Directivo del Instituto Superior Tecnológico Bolivariano de Tecnología.

### CERTIFICO:

Que el trabajo ha sido analizado por el URKUND y cumple con el nivel de coincidencias permitido según fue aprobado en el **REGLAMENTO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SISTEMA ANTIPLAGIO INSTITUCIONAL EN LOS PROYECTOS DE INVESTIGACIÓN Y TRABAJOS DE TITULACIÓN Y DESIGNACIÓN DE TUTORES del ITB.**

  
Nombre y Apellidos del Colaborador

CEGESCYT



  
Firma



Instituto Superior  
**Tecnológico  
Bolivariano**  
de Tecnología  
Registro de CONESUP 09-030

## CERTIFICACIÓN DE ACEPTACION DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor (a) del Proyecto de Investigación, nombrado por la Comisión de Culminación de Estudios del Instituto Superior Tecnológico Bolivariano de Tecnología.

### CERTIFICO:

Que después de analizado el proyecto de investigación con el tema: **Estudio de pre-factibilidad financiera para determinar la compra de un local en la micro empresa Comercial “Amy” y problema de investigación ¿Cuáles son los factores financieros que inciden al momento de considerar la viabilidad en la compra de un local para el Comercial “Amy”, ubicado en el centro de la ciudad de Guayaquil, periodo 2018?**, presentado por **López Zamora Jessenia Monserrate** como requisito previo para optar por el título de:

### TECNÓLOGA EN CONTABILIDAD Y AUDITORIA

El mismo cumple con los requisitos establecidos, en el orden metodológico científico- académico, además de constituir un importante tema de investigación.

Egresada:

López Zamora Jessenia Monserrate

Tutora:

PhD. Elena Tolozano Benites