



UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS

CARRERA DE INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA.

INFORME FINAL DE TRABAJO DE GRADO

TEMA:

“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UN CENTRO COMERCIAL EN LA CARRETERA PANAMERICANA IBARRA - OTAVALO SECTOR NATABUELA Km 97, PROVINCIA DE IMBABURA”

PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE INGENIERAS EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA.

AUTORAS: LIZETH PÁEZ H.
FLOR VÁSQUEZ N.

DIRECTOR: ING. MARCELO VALLEJOS

IBARRA, JULIO 2012

RESUMEN EJECUTIVO

La carretera Panamericana Ibarra – Otavalo, por su significativa circulación vehicular por tanto poblacional ofrece alternativas para la implementación de negocios que en algunos casos ya se han instalado, lo que determina un escenario de moderado a optimista para la creación de un Centro Comercial que podría ser el pionero en este sector. Del Diagnóstico Situacional se determina que existen altas probabilidades para la creación del Centro Comercial luego de analizar las perspectivas que tiene la población ante esta propuesta, concluyéndose este componente con la matriz AOOR (Aliados, Oponentes, Oportunidades y Riesgos). Del estudio de mercado se determina que el Centro Comercial dispondrá de una variedad de locales que satisfagan las expectativas de los clientes. Del análisis de la oferta se determina que en la autovía Ibarra – Otavalo no se localiza ningún Centro Comercial que cuente con diferentes unidades económicas. La demanda futura del Centro Comercial será de aproximadamente: de 3'863.891 personas para el año 2012, y para el año 2016 la demanda proyectada es de 5'276.278 personas. El mercado meta del Centro Comercial estará compuesto de la PEA de los cantones de Atuntaqui, Otavalo, Ibarra y Cotacachi. Del estudio técnico e ingeniería del proyecto se establece que el centro comercial se localizará en el sector de Natabuela Km 97 de la autovía Ibarra – Otavalo que corresponde a la intersección de la autovía con la calle Miguel Ángel de la Fuente, su infraestructura será de 12.690m². La inversión necesaria para la ejecución del presente proyecto es de 2'369.260 dólares, su financiamiento se prevé de la siguiente forma 710.778 dólares como aporte de recursos propios y 1'658.482 con crédito de la Corporación Financiera Nacional, la utilidad que genera el proyecto es de \$ 586.461. En cuanto al análisis financiero se determina que el valor presente neto es de 578.901 dólares el TIR de 21% el PRI de 4 años, 6 meses y 14 días, el B/C de 1.24 dólares. En lo referente a la organización de la empresa se ha estructurado un organigrama como se muestra en el proyecto con sus niveles

organizativos y competencias del personal. Del análisis de impactos ambientales se determina que los impactos positivos tendrán una valoración media y los impactos negativos equivalen a una valoración muy baja.

ABSTRACT

The Pan American Highway Ibarra - Otavalo, vehicular traffic for significant population therefore offers alternatives for the implementation of business that in some cases have already been installed, which means a moderate to optimistic scenario for the creation of a shopping center that could be the pioneer in this sector. Situational diagnosis is determined that there are high chances for the creation of the mall after analyzing the prospects that the population to this proposal, concluding that the matrix component AOOD (Allies, Opponents, Opportunities and Risks). Market study determined that the mall will have a variety of venues that meet customer expectations. An analysis of supply is determined that the highway Ibarra - Otavalo not find a mall that has different economic units. The future demand for the shopping center will be approximately: from 3'863.891 people by the year 2012 and by 2016 the projected demand is 5'276.278 people. The mall's target market will consist of EAP in the cantons of Atuntaqui, Otavalo, Ibarra and Cotacachi. Technical and engineering study of the Bill provides that the mall will be located in the area of Natabuela Km 97 of the motorway Ibarra - Otavalo that is the intersection of the highway with the road Miguel Angel de la Fuente, its infrastructure will be 12,690 m². The investment required for the implementation of this project is \$ 2'369.260, funding provided as follows \$ 710,778 as a contribution of equity and credit 1'658 .482 with National Finance Corporation, the utility generated by the project is of \$ 586.461. As for the financial analysis it is determined that the net present value of \$ 578.901 is the IRR of 21% PRI 4 years, 6 months and 14 days, the B / C \$ 1.24. Regarding the organization of the company has structured an organization chart as shown in the project with its organizational levels and staff competence. From the analysis of environmental impacts are determined to have a positive impact average rating and the negative amount to a very low valuation