



ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL

CENTRO DE EDUCACIÓN CONTINUA

DIPLOMADO EN FORMULACIÓN Y GESTIÓN DE PROYECTOS

III PROMOCIÓN

TÍTULO DEL PROYECTO:

AUTOGESTIÓN DE RECURSOS ECONÓMICOS PARA LA ALDEA DE
NIÑOS "CRISTO REY"

PARTICIPANTE:

JORGE MASPONS B.

2006

TABLA DE CONTENIDOS

- 1. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO**
 - 2. DATOS DE LA ORGANIZACIÓN PROMOTORA**
 - 3. ANTECEDENTES Y CONTEXTO**
 - 4. IMPORTANCIA Y JUSTIFICACIÓN**
 - 5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**
 - 6. PLAN DE EJECUCIÓN**
 - 7. EVALUACIÓN DEL PROYECTO**
 - 8. ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD**
 - 9. PRESUPUESTO DEL PROYECTO**
- ANEXOS**

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO

1.1 ORGANIZACIÓN SOLICITANTE

Aldea de Niños “Cristo Rey”.

1.2 TÍTULO DEL PROYECTO

Autogestión de Recursos Económicos para la Aldea de Niños “Cristo Rey”.

1.3 UBICACIÓN DEL PROYECTO

- Región Costa
- Provincia del Guayas
- Cantón Guayaquil
- Parroquia Tarqui
- Sector norte, ubicación en Lomas de Prosperina

1.4 DURACIÓN DEL PROYECTO

El plan de ejecución del proyecto tendrá un período de duración de un año y medio, y estará dividido de la siguiente manera:

Fase 1: Junio a Diciembre del 2006

Fase 2: Enero a Diciembre del 2011

2. ORGANIZACIÓN PROMOTORA DEL PROYECTO

2.1 RAZÓN SOCIAL DE LA ORGANIZACIÓN

Aldea de Niños “Cristo Rey”.

2.2 DIRECCIÓN

Lomas de la Prosperina, Avenida Juan Tanca Marengo km. 5, desvío al cementerio Jardín de la Esperanza; frente al Santuario de Schoenstatt.

2.3 TELÉFONO, FAX, CORREO ELECTRÓNICO

Telfn.: 2-253588 / 2-256244

Telefax: 2-273166

Casilla postal: 09-01-5877

Correo electrónico: aldeacr@gye.satnet.net

2.4 REPRESENTANTE LEGAL

Ing. Mariano González P.

2.5 ACUERDO DE LEGALIZACIÓN

Acuerdo Ministerial: No. 00469

2.6 EQUIPO TÉCNICO RESPONSABLE DEL PROYECTO

<i>NOMBRE Y APELLIDO</i>	<i>NIVEL DE INSTRUCCIÓN</i>	<i>CARGO</i>	<i>TIEMPO DE SERVICIO</i>
QUIROZ HEINERT LEONOR	Superior	Directora	26 años
GOETGHEBUER BRUNO	Superior	Subdirector	25 años

2.7 HOJA DE VIDA DE LA INSTITUCIÓN

Hace unos 39 años se establece en la ciudad de Guayaquil el Albergue “Cristo Rey”. Esta institución, sin fines de lucro y de carácter privado, fue fundada en 1967 con el propósito de atender y dar hospedaje temporal a varones menores de edad con serias dificultades familiares hasta que puedan finalmente reintegrarse a su hogar natural. No obstante, entre estos menores se presentaban casos en los que la necesidad de amparo se prolongaba por más tiempo, por lo cual permanecían en la institución hasta su mayoría de edad proporcionándoseles de forma gratuita alimentación, vestuario, servicios médicos, y escolaridad básica.

El fundador de la institución fue el padre Reebbs quien con la colaboración de un grupo de feligreses, la mayoría de nacionalidad estadounidense y miembros activos de la Iglesia Episcopal de Guayaquil, establecen una residencia con la capacidad para hospedar hasta setenta niños. Cinco años más tarde, en 1972, el padre Reebbs es trasladado a los Estados Unidos y sus superiores le manifiestan que no cuentan con el personal ni con los recursos económicos para continuar con la obra. En ese mismo año, un sacerdote católico del movimiento de Schoenstatt asume la dirección de la institución; pero, dos años más tarde, es también trasladado y su sucesor inicia el proceso de búsqueda de diferentes alternativas para mejorar la atención de los niños internos en la residencia. Durante este proceso investigativo encuentra el sistema de aldea-hogar promovido por el movimiento internacional de las Aldeas Infantiles SOS como el régimen más apropiado para la atención de niños en situación de abandono y orfandad. Este sistema de aldea-hogar se encuentra fundamentado en cuatro principios generales: madres, hermanos, casa, y aldea; además, se caracteriza por brindar una atención integral y personalizada a los menores en situación de abandono para que puedan experimentar un ambiente familiar durante este periodo crítico de crecimiento.

Gracias a la donación de un terreno ubicado al norte de la ciudad de Guayaquil, en el año 1977 se inicia la construcción de la aldea-hogar. En vez de establecer un edificio con habitaciones múltiples se procedió a construir varias casitas-hogar basándose en el sistema de las Aldeas Infantiles. El 12 de abril de 1978, la aldea-hogar empieza a funcionar con la razón social de “SOS Aldea de Niños - Guayaquil”. Luego, en enero de 1979, empezó a funcionar la tercera casita y después se construyeron ocho casas más, una iglesia, canchas deportivas y áreas de recreación. Al poco tiempo, la institución acepta también el ingreso de niñas menores de edad con similares necesidades con la finalidad de armonizar el ambiente dentro de las casas-hogar proporcionando un entorno más propio y replicando las principales características de una familia tradicional. Posteriormente, en 1981, se inicia la construcción de un nuevo albergue en un terreno ubicado a tres kilómetros de los predios de la Aldea. El día 1 de mayo de 1982, el nuevo albergue es inaugurado y se convierte en la residencia destinada para acoger a los jóvenes mayores de doce años.

A principios de la década de los años noventa, el movimiento internacional de las Aldeas Infantiles SOS, que tuvo sus orígenes en Alemania después de la segunda guerra mundial, convoca a una asamblea general para informar a todos sus delegados de las sedes establecidas en los diferentes países sobre un proceso de reforma de las políticas de manejo administrativo, legal y financiero, el cual había sido dispuesto para llevarse a cabo a nivel general y de forma inmediata. La disposición obligatoria de aceptar la implementación de estas nuevas políticas motivó la desvinculación de la obra con este organismo internacional. A partir de 1994, la institución se desvincula del movimiento Aldeas Infantiles SOS y modifica la razón social a la Aldea de Niños “Cristo Rey”, denominación legal que mantiene hasta hoy.

En la actualidad, esta institución de carácter social beneficia a niños y niñas menores que han perdido su hogar natural, sea por abandono o muerte de los padres, proporcionándoles alternativas y oportunidades dentro de un entorno familiar, donde cuentan con educación y la satisfacción de sus necesidades físicas, emocionales, económicas y culturales. Entre los principales programas que ejecuta la Aldea se encuentran los siguientes:

- 1) Programa Escolar: Brinda formación académica a través de instituciones educativas.

- 2) Programa Médico: Ofrece atención médica especializada procurando el bienestar del paciente.
- 3) Programa Psicológico: Mantiene el desarrollo psicológico, social y afectivo de la persona.
- 4) Programa Deportivo - Recreacional: Proporciona un crecimiento armónico tanto en el área física como mental por medio de actividades recreativas y deportivas tendientes a una educación integral.

3. ANTECEDENTES Y CONTEXTO

3.1 ANTECEDENTES DEL PROYECTO

Hoy en día, tanto en el escenario local e internacional, se percibe con grave preocupación el profundo deterioro de las relaciones sociales y el alarmante grado de inestabilidad del núcleo de la sociedad: la familia. Cada año aumenta de manera dramática el número de huérfanos y abandonados, que carecen del cuidado de los padres, especialmente en Latinoamérica, África y Asia, donde se estima que 106 millones de niños serán huérfanos en el 2010. Basándose en el principio fundamental determinado por medio de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), todo niño tiene derecho a una familia.

En el Ecuador, el abandono de menores -parcial o total- ha sido una realidad permanente en las últimas décadas. Las cifras estadísticas actuales muestran que los índices de abandono infantil y juvenil se han incrementado de una manera significativa. Diversos factores han contribuido a profundizar el fenómeno del abandono de menores, como por ejemplo: un estilo de paternidad irresponsable, el deterioro de las relaciones familiares, el aumento de embarazos prematuros, entre otras causas agudizadas por la crisis económica, política, social y ética que agobia a la sociedad ecuatoriana de hoy.

El Gobierno Nacional por medio del Ministerio de Bienestar Social, entidad encargada del establecimiento de políticas a favor de la niñez y la juventud, no ha establecido un plan nacional estratégico destinado a la ejecución de medidas preventivas para la protección de los niños y jóvenes desamparados. En su lugar, organismos no gubernamentales han respondido desarrollando soluciones para atender necesidades en temas de salud, nutrición, escolaridad, y recreación para el beneficio de menores abandonados por sus familias; pero, los esfuerzos dirigidos a crear un verdadero ambiente de hogar y sentido de pertenencia familiar han sido verdaderamente escasos.

Precisamente, este afán de promover un segundo hogar a los niños y jóvenes en situación de abandono motivó la creación de la institución Albergue “Cristo Rey” y, luego, fue el factor determinante para la construcción de una aldea-hogar basándose en un modelo promovido por el movimiento internacional Aldeas Infantiles SOS.

3.2 CONTEXTO DEL PROYECTO

La Aldea de Niños “Cristo Rey” sirve y atiende desde hace más de 25 años a menores de edad que han perdido a su propia familia por razones de orfandad o abandono. La Aldea provee servicios a sus niños quienes reciben gratuitamente una atención completa, incluyendo: casa, alimentación, educación, atención médica, psicológica y espiritual. Los programas y servicios que provee la institución se encuentran a cargo de madre sustitutas, médicos y profesionales especializados, orientadores y trabajadoras sociales. Algunos colaboradores de la institución, como es el caso del director, la subdirectora y dos madres sustitutas, han sobrepasado los veinte años de servicio activo. Este ha sido un factor muy importante para crear un ambiente de hogar y promover un sentido de pertenencia familiar en la Aldea.

Un grupo especializado con experiencia pedagógica infantil es el que orienta y coordina toda la vida en la Aldea, que abarca desde la administración, la educación, la atención médica, así como la admisión de nuevos niños y la constante formación de quienes los cuidan y aman en su rol como madres responsables de cada casita-hogar. Las mamás sustitutas son mujeres que se dedican por entero al cuidado de los niños mostrando un corazón inmenso para atender, servir y amar; reciben cursos de capacitación y prácticas de formación del hogar mientras viven en la Aldea. También las madres sustitutas promueven una cultura de compañerismo y hermandad entre los menores, quienes muestran un profundo y sincero agradecimiento por haber recibido una segunda oportunidad de tener una familia y, por tanto, valoran plenamente el sentirse parte de la Aldea. El respeto y la consideración son valores que prevalecen en la institución y la comunicación y el trato entre pares es propio de una relación de hermanos, aunque en la realidad en la mayoría de los casos no exista ningún vínculo familiar.

En su totalidad, los niños de la Aldea provienen de hogares de escasos recursos, que se encuentran ubicados en barrios marginales de los sectores del Guasmo Sur y de los suburbios de la ciudad de Guayaquil. La Aldea atiende durante todos los días bajo una modalidad de familia sustituta. El promedio de la población es de setenta internos, entre niños y niñas. Existen normas y políticas establecidas para que los menores puedan ingresar a la institución, que se fundamentan en los siguientes factores primordiales: 1) La situación de los padres y otros familiares -incluyendo vecinos y amistades cercanas- y, 2) Las condiciones particulares de los menores.

Los niños ingresados permanecen en la institución hasta su mayoría de edad o hasta que su reinserción con miembros de su familia natural sea posible y garantice la continuación del proceso de formación escolar y profesional. Cuando los niños cumplen una edad de trece o hasta catorce años son transferidos a el Albergue “Cristo Rey”, donde continúan su desarrollo dentro de un ambiente familiar, y son atendidos hasta alcanzar su mayoría de edad. Cada joven es educado de manera personal y se les ayuda a que pueda lograr una independencia permanente. Las niñas permanecen en la Aldea hasta cumplir con el proceso formal de egreso, el cual también inicia a los diecisiete o dieciocho años de edad.

Con el transcurso del tiempo, la institución además de hacer realidad su misión inicial de dar hogar a niños que han perdido su hogar natural, ha incorporado también la promoción de la mujer a través de la formación permanente de las madres sustitutas, y la creación de una red de personas con sensibilidad para los problemas sociales y con interés de aporte en base a su colaboración directa.

4. IMPORTANCIA Y JUSTIFICACIÓN

4.1 RAZONES QUE MOTIVAN LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO

En la actualidad, la Aldea de Niños “Cristo Rey” tiene la capacidad financiera para el ejercicio de sus actividades gracias al apoyo económico recibido a través de diversas fuentes nacionales e internacionales, tales como:

- Plan de padrinazgo en el exterior (Bélgica, Alemania)
- Voluntariado local (AMAS)
- Socios activos y donaciones eventuales
- Cuotas alimenticias y donaciones de productos por empresas y personas naturales

En los últimos años, los ingresos recaudados no han sido suficientes para financiar los gastos corrientes generados por la operación. Por necesidad, el resto del financiamiento se está obteniendo mediante la utilización de recursos propios; esto ha significado una importante reducción de un capital financiero ahorrado a través del tiempo en beneficio de la institución. De mantenerse esta situación, este capital se acabaría en un plazo de cinco o siete años, comprometiendo aún más la actual situación de dependencia financiera de esta organización.

También los costos operativos y gastos administrativos de la institución se han incrementado condicionando la viabilidad del presupuesto de la Aldea e impidiendo la incorporación de nuevas alternativas de desarrollo y mejoras en los programas de enseñanza y capacitación de los niños y jóvenes. Adicionalmente, existe un limitado acceso a fuentes externas de ayuda por existir cierto tipo de restricciones para acceder a fondos locales e internacionales.

Con el transcurso del tiempo, el deterioro de las finanzas de la institución ha reducido las posibilidades de ahorro e inversión en la Aldea. Los temas mencionados se han convertido en las causas principales que imposibilitan la inversión de recursos económicos en la Aldea de Niños “Cristo Rey”.

Dada esta problemática, el proyecto está basado en la autogestión de recursos económicos para lograr costear una parte mayoritaria del presupuesto de la Aldea y, estableciendo una adecuada planificación financiera, contribuir a mejorar la inversión económica en la institución.

4.2 DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN SIN PROYECTO

La Aldea de Niños “Cristo Rey” se encuentra atravesando una difícil situación financiera. En la actualidad, persiste un estado de situación económico incierto que, de mantenerse, estaría poniendo en riesgo la continuación de los programas de ayuda a los niños, niñas, y jóvenes que hoy forman parte de esta familia.

Por más de 25 años, esta institución ha servido a cientos de menores, a los cuales se les ha brindado la oportunidad de crecer en un ambiente familiar, y convertirse en adolescentes con metas y propósitos de superación para convertirse en personas de bien para la sociedad.

De no existir una solución que garantice mejorar las condiciones presentes, el porvenir de los niños, niñas, y jóvenes de la Aldea se pondrá en peligro y el futuro de los beneficiarios actuales y posteriores de la institución se volverá desesperanzador con el paso del tiempo.

4.3 CAMBIOS ESPERADOS A PARTIR DEL PROYECTO

La ejecución del proyecto está principalmente enfocada en la construcción de un complejo de bodegas, que será edificado en terrenos propios. La operación de dichos activos posibilitará en un corto plazo generar los recursos económicos para costear una parte mayoritaria del presupuesto de la Aldea. Luego, la implantación de un programa de planificación financiera, permitirá crear un fondo de inversión y restituir el capital de la institución; el rendimiento financiero de estos recursos invertidos servirá para fortalecer el aporte social por parte de esta institución en beneficio de los menores abandonados y de la comunidad guayaquileña.

5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

5.1 BENEFICIARIOS DEL PROYECTO

5.1.1 Caracterización de los Beneficiarios

El proyecto pretende beneficiar a los menores de edad que han perdido a su hogar natural, sea por abandono o por muerte de los padres, y que viven en la Aldea de Niños "Cristo Rey". Al finalizar su formación en la Aldea, los jóvenes tienen también la posibilidad de crecer en un ambiente familiar en el Albergue, que les provee de los servicios necesarios e indispensables para que todo joven pueda crecer con dignidad y armonía.

5.1.2 Caracterización de las Condiciones y Problemática de la Mujer

En esta institución, la mujer cumple un rol fundamental en el beneficio de los menores que habitan en la Aldea; siendo estas las personas que cuidan y educan a los niños y niñas y, por lo tanto, se las ha denominado "madres sustitutas".

Las madres sustitutas son mujeres que se dedican por entero a los niños; mujeres normales con un corazón inmenso para atender y querer como una madre a sus propios hijos. Normalmente, comienzan su formación a los veintitrés años de edad, cuando reciben cursos de capacitación y prácticas viviendo en la Aldea. Entre sus principales funciones: cocinan, cosen, son también enfermeras, profesoras, costureras, y por sobre todo, encaminan a los niños por el camino del bien, educándolos y brindándoles todo el amor de una madre.

Los menores que habitan en las casitas (entre 6 a 10 niños y niñas), están bajo el cuidado de la "madre sustituta", la misma que tiene a su cargo el cuidado de los niños, en sustituto de la madre natural ausente, que además de su crianza y vigilancia, se preocupa por la preparación de los alimentos, lavado de la ropa, y en general, toda actividad que una madre de familia desarrolla habitualmente en su hogar para llevar a cabo la crianza de sus hijos menores.

La “madre sustitutas” recibe semanalmente por parte de la institución una suma de dinero para cubrir los gastos de manutención del núcleo familiar a su cuidado, valor que lo administra con el cuidado propio de una madre y debiendo rendir cuentas, cuando le fueren solicitadas ante los Directores de la Institución.

A parte de las “madres sustitutas” existen las “tías” que cumplen casi la misma función que las con la diferencia de que no son titulares de una casita, pero asumen todas las responsabilidades cuando estas se ausentan.

Como se puede percibir la participación de la mujer en los programa de la Aldea es de vital importancia. Gracias a las acciones de las madres sustitutas los menores pueden crecer en un ambiente propio de una familia, con el calor y amor propio de una madre.

5.2 DESCRIPCIÓN DE LA ESTRATEGIA DEL PROYECTO

5.2.1 Finalidad del Proyecto

La finalidad del proyecto es contribuir a incrementar la inversión de recursos económicos en la Aldea “Cristo Rey”. Las inversiones servirán para fortalecer el aporte social que se realiza por parte de esta institución.

5.2.2 Propósito del Proyecto

El propósito del proyecto es alcanzar una autogestión de recursos económicos para costear una parte mayoritaria del presupuesto de la Aldea “Cristo Rey”. A través de la propia generación de ingresos, la institución dispondrá de mayor estabilidad financiera, que le permitirá mejorar la planificación y ejecución de los programas establecidos en el plan anual de trabajo.

5.2.3 Componentes del Proyectos

Los componentes principales del proyecto son: 1) la construcción y acondicionamiento de un complejo de bodegas y arrendamiento del área física para uso del sector industrial o comercial

y, 2) la implantación de una planificación financiera y constitución de un fondo de inversión para el manejo de las fuentes propias de ingresos económicos.

5.2.4 Actividades del Proyecto

Primer Componente: Construcción y acondicionamiento de complejo de bodegas y arrendamiento del área física para uso del sector industrial o comercial

Este componente consta de tres fases o etapas principales:

1. Fase previa a la construcción y acondicionamiento del complejo de bodegas

La primera fase se encuentra compuesta por las actividades que deberán realizarse previa a la construcción del complejo de bodegas. Esta fase es muy importante puesto que la adecuada realización del primer componente dependerá de una correcta realización de las actividades programadas durante este período previo a la ejecución de la obra civil.

2. Fase de construcción y acondicionamiento del complejo de bodegas

La segunda fase es la de mayor duración puesto que su cronograma establece un período de aproximado de cinco meses de duración para la construcción y acondicionamiento del complejo de bodegas, que además de las obras civiles involucra también trabajos adicionales como la construcción de cisterna y pozo séptico, la adecuación de una ruta de ingreso para transporte pesado, y la instalación de un sistema de baterías sanitarias.

3. Fase posterior a la construcción y acondicionamiento del complejo de bodegas

La tercera fase relacionada con el primer componente tiene contemplado una programación para dar inicio a la actividad comercial de arrendamiento del complejo de bodegas, cuyo espacio físico servirá para el almacenamiento de materias primas o productos finales por parte del sector comercial o industrial. Esta última fase deberá iniciarse previamente a la conclusión de las obras civiles para que el complejo de bodegas se encuentre generando ingresos por concepto de arrendamiento al mes siguiente de realizada la ceremonia de inauguración.

Segundo Componente: Implantación de una planificación financiera y constitución de fondo de inversión para el manejo de las fuente propias de ingresos económicos

Este componente se encuentra compuesto por dos fases principales:

1. Implantación de planificación financiera

Esta primera fase contempla la recopilación y organización de la información financiera y documentos legales para la preparación y auditoria de los estados financieros de la institución. También involucra una revisión de la situación financiera actual y un proceso de análisis para el mejoramiento de las finanzas de la institución, mediante un plan de asignación de recursos, con la finalidad de lograr un mayor nivel de independencia y estabilidad financiera.

2. Constitución de fondo de inversión

La segunda fase tiene como objetivo principal la constitución un fondo de inversión para la restitución y crecimiento de un capital propio y autónomo. Esta fase incluye un proceso de estudio y selección de una institución financiera con alto reconocimiento internacional, que disponga de la capacidad para estructurar y administrar un fondo de inversión. Este fondo debe generar un rendimiento atractivo comparativo a los estándares del mercado financiero; además debe tener un manejo confiable y un equipo de expertos analistas, y la estrategia de del fondo de inversión debe encontrarse bien alineada a las políticas financieras aprobadas por parte del Directorio de la Aldea.

5.3 ESTUDIO DE MERCADO

5.3.1 Identificación del Producto del Proyecto

El proyecto contempla la prestación de servicios de arrendamiento de un complejo de bodegas diseñado y acondicionado para el almacenamiento de inventario comercial, ya sea materias primas o productos terminados, por parte de empresas pertenecientes al sector industrial o comercial. El servicio de arrendamiento comprende la utilización del área física para fines comerciales siendo el arrendatario responsable de la administración de la mercadería. Los costos que se incurran por la utilización de las bodegas arrendadas, como planillas por el

consumo de energía eléctrica, agua, servicios de telefonía, serán registrados a nombre del arrendatario y deberán ser cancelados dentro de los plazos establecidos. De igual manera, ciertos tipos de requerimientos adicionales como seguridad privada, pólizas de aseguramiento de mercadería, u otras necesidades relacionadas con el almacenaje de la mercadería, serán contratados de forma directa por parte del arrendatario. A su vez, el propietario del complejo de bodegas deberá responsabilizarse de ejecutar un programa de mantenimiento preventivo dirigido a mantener el buen estado de las instalaciones.

5.3.2 Análisis de la Demanda y la Oferta

En la actualidad, existe una demanda creciente por servicios de bodegaje y administración de inventario que, en parte, está siendo impulsada por la aplicación de una práctica moderna en el campo de la administración que busca mejorar el desempeño de las organizaciones a través de la tercerización de servicios. Adicionalmente, el sistema monetario actual de dolarización ha mejorado las oportunidades de negocios en la importación de productos y esto, a su vez, ha significado un aumento en la demanda de almacenamiento de mercaderías. El proyecto contempla una participación poco significativa de un mercado local conformado por muchos competidores y que permite con facilidad el ingreso de nuevos participantes.

5.3.3 Estudio de Precios

La demanda del mercado se encuentra conformada por una amplia variedad de clientes con necesidades diferentes, dependiendo de la naturaleza de la mercadería y de otras condiciones que deben ser analizadas para determinar los requerimientos necesarios para la prestación de servicios. No obstante, el precio referencial por el arrendamiento de bodegas en el sector norte de la ciudad de Guayaquil, se encuentra en un rango entre \$2.50 y \$3.50 por metro cuadrado; estos valores se determinan dependiendo de una serie de variables como el tipo de uso de la bodega, el tiempo que duraría la concesión, entre otros factores.

5.4 VIABILIDAD TÉCNICA Y FINANCIERA

5.4.1 Condiciones de Localización del Proyecto

La localización del proyecto ha sido definida en el sector norte de la ciudad de Guayaquil, a la altura del km. 5 de la avenida Juan Tanca Marengo y cercana a las instalaciones y viviendas pertenecientes a la Aldea de Niños “Cristo Rey”. El complejo de bodegas se construirá en terrenos propios en los que se dispone de un área total de 3.500 metros cuadrados (m²), de los cuales 3.000 m² han sido considerados para la construcción del complejo bodegas. Cabe mencionar que el futuro complejo de bodegas lindera en el lado sur con una bodega construida hace más de quince años y que pertenece a la Aldea “Cristo Rey”; esta bodega se encuentra actualmente arrendada a una empresa con alto prestigio en el mercado local. Adicionalmente, la localización del proyecto se encuentra en un sector con un desarrollo industrial importante y que, por lo tanto, requiere de espacios físicos acondicionados para el almacenamiento de mercadería comercial. Por esta razón principal, en esta misma zona se han establecido algunas empresas que ofrecen servicios de bodegaje y almacenamiento.

5.4.2 Proyecciones de Crédito y Financiamiento

Las necesidades de financiamiento del proyecto contemplan la obtención de un préstamo por un monto de USD \$ 200.000,00 con un plazo de amortización de cinco años y con una tasa de interés del 14% anual, incluido impuestos y cargos financieros. El préstamo se utilizará para finalizar la fase de construcción y acondicionamiento del complejo de bodegas, considerando que se dispondrán de fondos propios para el arranque y el avance de las obras civiles. Entre las alternativas más importantes para financiamiento del proyecto se encuentran las siguientes: 1) préstamo por una institución financiera nacional, 2) facilidades de crédito por parte de proveedores y otras empresas auspiciantes, 3) cooperación económica por parte de programas sociales a cargo de la administración municipal, y, 4) contribución económica voluntaria y donaciones nacionales e internacionales.

5.5 ORGANIZACIÓN PARA LA EJECUCIÓN

5.5.1 Estructura Orgánica y Funcional

La organización ejecutora del proyecto es la Aldea de Niños “Cristo Rey”, a la cual se le otorgará la responsabilidad de llevar adelante el cronograma de actividades y monitorear el cumplimiento de los objetivos establecidos. Como parte de la estructura organizacional se ha contemplado aprovechar los recursos humanos de esta organización, incluyendo funcionarios claves en los cargos de director, subdirector, personal administrativo-contable y operativo.

5.5.2 Modalidades de Ejecución

La ejecución de las obras civiles relacionadas con la construcción del complejo de bodegas se realizará por medio de la contratación de una empresa reconocida en el mercado de la construcción por su experiencia, seriedad y profesionalismo. Este proceso de contratación se realizará a través de una convocatoria pública a un concurso abierto de ofertas; las empresas concursantes deberán cumplir con ciertos requisitos básicos que serán establecidos por parte del Directorio de la Aldea.

5.5.3 Estructura y Procesos de Capacitación

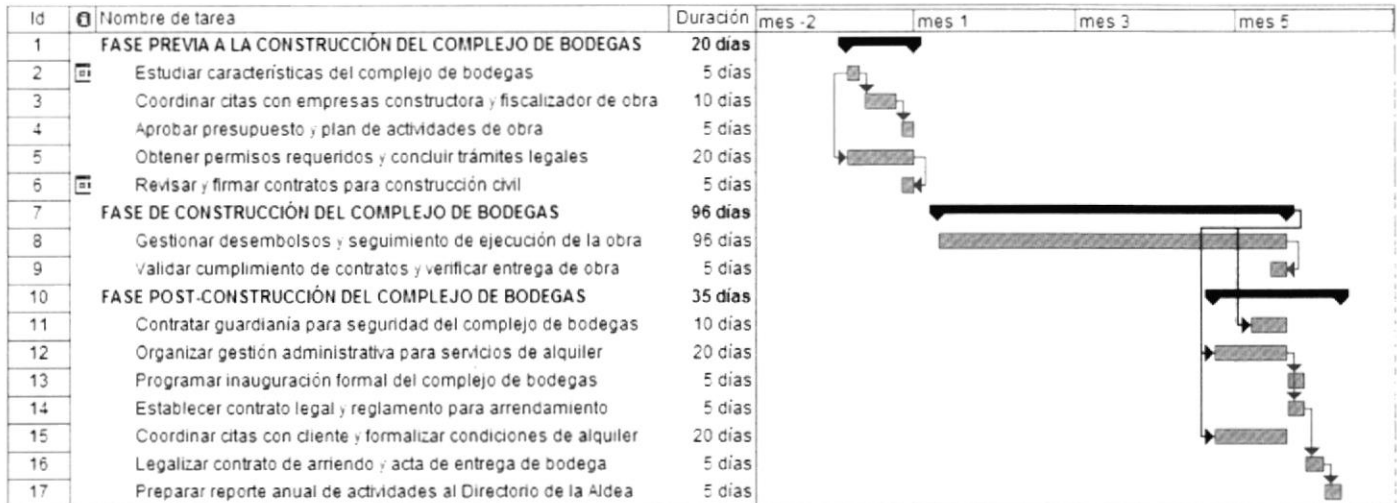
El proceso de capacitación se realizará a través de la contratación directa de una organización con conocimientos y experiencia en la elaboración, planificación y desarrollo de programas de formación profesional. La capacitación será proporcionada a los grupos participantes en el proyecto: la organización promotora del proyecto, la compañía constructora y la compañía fiscalizadora. El plan de capacitación se encuentra compuesto por tres secciones principales: 1) Programa de inducción al proyecto, 2) Programa de ejecución y control de obras civiles y, 3) Programa de apoyo administrativo-financiero.

5.5.4 Control Financiero

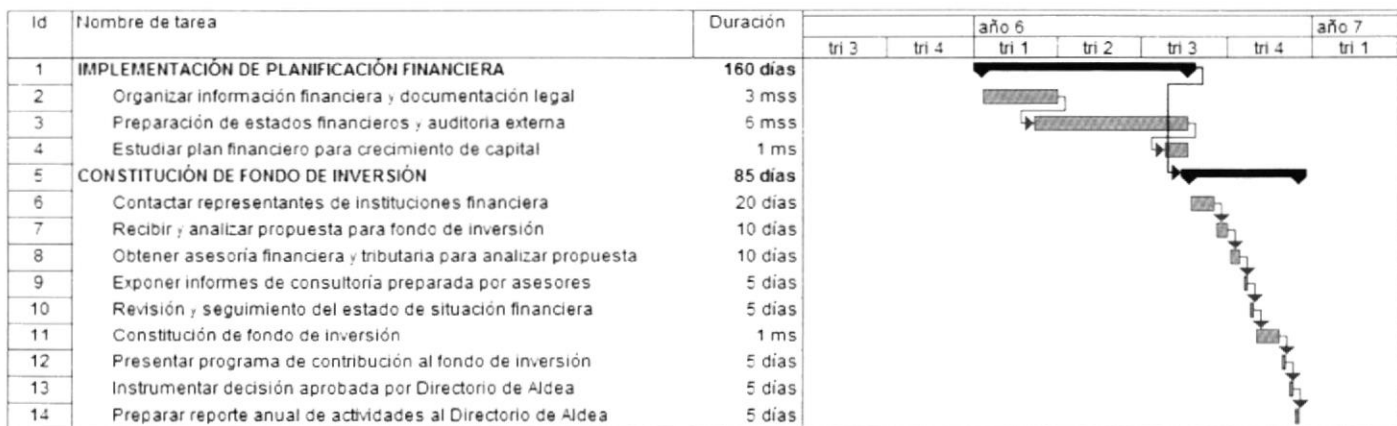
El control financiero se realizará al final de la ejecución de cada etapa del proyecto, como parte de un proceso de auditoría externa, el cual será realizado por una empresa auditora con alto reconocimiento internacional; la entrega formal del reporte final de auditoría se realizará al Directorio de la Aldea.

6. PLAN DE EJECUCIÓN (DIAGRAMA DE GANTT)

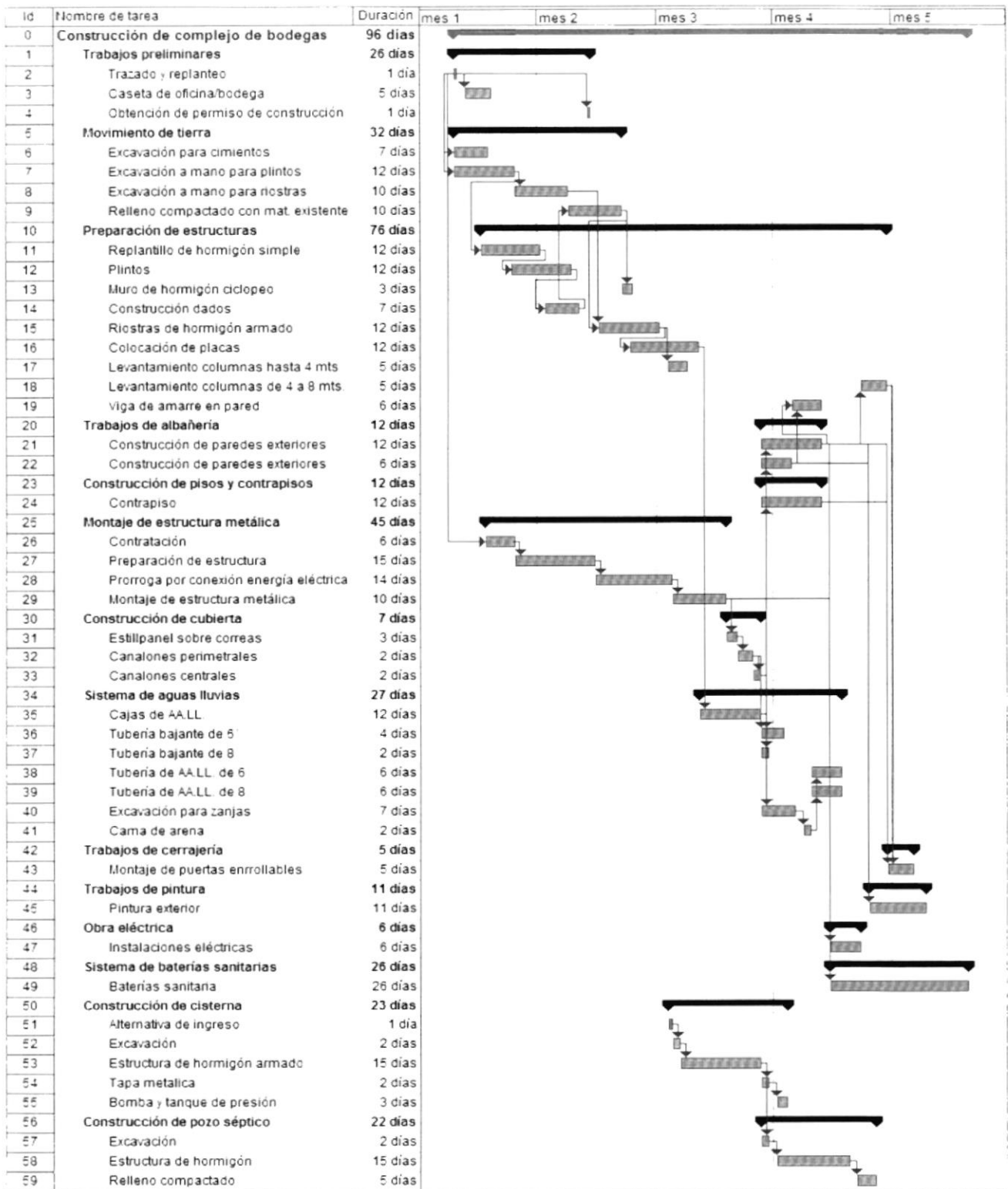
6.1 Cronograma de Ejecución del Proyecto (Fase 1)



6.2 Cronograma de Ejecución del Proyecto (Fase 2)



6.1.1 Cronograma de Construcción del Complejo de Bodegas (Fase 1)



NOTAS: El cronograma actividades ha sido establecido en base a un estudio técnico realizado por la Cia. DECOTEC.

7. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

7.1 Conceptos Generales

Los principios fundamentales para el análisis social y económico de un proyecto de inversión consisten primordialmente en reconocer los beneficios y costos que todo proyecto genera para la sociedad. El análisis socio-económico parte de la evaluación financiera del proyecto, cuyo propósito es establecer la proyección de un flujo de efectivo y determinar la rentabilidad del capital privado. Pero, a diferencia del análisis financiero orientado hacia el inversionista, la evaluación social de proyectos posee una visión más amplia e integradora debido a que esta considera también al resto de participantes de la sociedad.

En esta misma línea, resulta importante considerar que los mercados, como mecanismos para establecer el precio a los productos, en la mayoría de casos, no consideran ciertas variables muy importantes que afectan el orden social, económico y ambiental de las sociedades. A estas variables subvaloradas por el mercado que pueden ocasionar un impacto substancial en función del bienestar social de la comunidad se las conoce como externalidades o efectos indirectos, cuando estas no se producen por el resultado directo de la producción y el consumo de los bienes y servicios relacionados con el proyecto. Existen también distorsiones en la producción de los bienes y servicios que se generan por la redistribución económica por razón de la fijación de impuestos y subsidios implantados por los gobiernos.

La evaluación socio-económica tiene como principal objetivo identificar, valorar e internalizar, en la medida posible, las distorsiones del mercado para evaluar la rentabilidad social y determinar, desde el punto de vista de la sociedad, la contribución económica y el aporte social producto de la realización del proyecto.

7.2 Aplicación de la Metodología

El propósito del proyecto de Autogestión de Recursos para la Aldea “Cristo Rey”, tal como su título lo confiere, se fundamenta en la autogestión de recursos económicos mediante la aportación de servicios a la comunidad por parte de esta institución social. La ejecución del proyecto está principalmente enfocada en el desarrollo de un complejo de bodegas en el sector norte de la ciudad de Guayaquil, que se construirá en terrenos propios. La construcción de estas facilidades permitirá a un corto plazo proveer servicios de arrendamiento para almacenamiento físico de inventario industrial o comercial.

Ciertos aspectos particulares de este proyecto limitan la aplicación y el uso de la metodología como parte de la evaluación socio-económica del proyecto. Primero, la operación de ajuste de los valores privados por distorsiones impositivas no es relevante dado que los flujos de efectivo no contemplan la aplicación de impuestos; la institución beneficiaria del proyecto se encuentra por ley tributaria exenta del impuesto a la renta y del impuesto por repartición de utilidades a trabajadores. De igual manera, no se ha considerado como parte de la estructura de los ingresos y egresos ningún otro impuesto o subsidio gubernamental que pudiera afectar al flujo de efectivo del proyecto. Segundo, las externalidades potenciales como resultado de la construcción y puesta en marcha del proyecto son poco significativas y, por tanto, no se tiene previsto ocasionar impacto a nivel cultural, demográfico, ambiental, educacional, salud, ni otros efectos directos que pudieren ocasionar una potencial reacción favorable o desfavorable con relación a otros agentes económicos. Finalmente, los efectos indirectos del proyecto son reducidos dado que la puesta en marcha del proyecto y el producto a comercializarse no genera una contribución significativa o degradación medible referente a la sociedad.

Estas tres razones principales tienen como resultado que, en este caso particular, el análisis económico privado resulta el mecanismo más adecuado para medir y evaluar la contribución del proyecto con respecto a la sociedad. El análisis económico es similar al análisis financiero privado pero, a diferencia, el primero no distingue entre el capital propio y los recursos obtenidos de terceros; la rentabilidad económica se la mide en función de los recursos invertidos y los ingresos excedentes son proyectados durante el horizonte del proyecto como resultado de dicha inversión.

7.3 Evaluación Económica y Financiera

Basándose en el análisis económico privado se puede observar que el resultado neto del flujo de efectivo descontado a valor presente, utilizando el costo de oportunidad de invertir recursos económicos en un proyecto de similar riesgo, es negativo en dos de los tres escenarios planteados: base, optimista y pesimista. No obstante, el segundo escenario mencionado presenta cifras alentadoras considerando que el resultado del flujo de efectivo descontado, o valor actual neto (VAN), otorga un excedente adicional al inversionista dada la calificación de riesgo y el retorno exigido para este proyecto de inversión.

El análisis financiero privado presenta similares resultados, que los anteriormente referidos, con la diferencia que, en este caso, el escenario optimista presenta un VAN positivo superior ofreciendo al inversionista un mayor excedente de ganancia por sobre el rendimiento exigido para este proyecto de inversión. Entre los principales índices que han sido considerados en el análisis financiero privado -escenario base- se encuentran los siguientes:

7.3.1 Tasas de Apalancamiento

- a. **Tasa de Deuda:** la deuda para financiamiento del proyecto asciende a un monto total de USD \$ 200.000,00 y el valor de los activos fijos es de USD \$ 580.957,45. Por lo tanto, la tasa de deuda es equivalente a un porcentaje del 34,4%. El remanente de recursos para financiamiento del proyecto se lo obtiene por medio de la utilización de fondos propios.
- b. **Número de Veces que se Gana el Interés:** la tabla de pago del préstamo, en base a un esquema gradual de amortización, presenta una disminución progresiva del valor de los intereses a cancelar; es durante el primer año cuando la suma de los intereses a cancelar alcanza el valor máximo de USD \$ 26.479,88. Los ingresos proyectados para el primer año son de USD \$ 92.700,00 y, por tanto, son equivalentes a un resultado de 3,5 número de veces sobre el valor total de los intereses a cancelar durante este mismo período. Este índice de apalancamiento

que mide la capacidad de pago de los intereses se incrementa a medida que se va abonando al capital hasta la cancelación del préstamos a finales del quinto año.

7.3.2 Índices Financieros

a. Valor Actual Neto (VAN)

La proyección del flujo de efectivo neto del proyecto, que reúne las condiciones de un escenario base y contempla un préstamo de financiamiento, resulta en un valor actual neto (VAN) negativo de USD \$ 40.818 considerando el costo de oportunidad del proyecto, o tasa de descuento, del 17,5%.

PROYECCIÓN DE FLUJO DE EFECTIVO (ESCENARIO BASE - CON FINANCIAMIENTO)

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
FLUJO DE EFECTIVO NETO	-400.757	27.166	29.670	32.248	34.904	37.640	96.747	99.649	102.639	105.718	108.889

	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
FLUJO DE EFECTIVO NETO	112.156	115.521	118.986	122.556	126.233	130.020	133.920	137.938	142.076	240.413

El resultado del VAN cambia a una cantidad positiva en el escenario optimista, el cual considera un incremento del 10% de los ingresos y una reducción del 10% de la inversión en activos fijos.

b. Tasa Interna de Retorno (TIR)

La tasa interna de retorno (TIR), con relación al escenario base considerado para calcular el VAN, es equivalente a una tasa anual del 16,1%. En cambio, en el escenario optimista, el TIR se incrementa a una tasa anual del 20,5% que es superior a la tasa de descuento, o también llamado costo de oportunidad, para un proyecto de similar riesgo.

7.4 Conclusiones de la Evaluación del Proyecto

Entre los tres escenarios considerados –optimista, base, y pesimista-, el primer escenario reúne las condiciones suficientes para proporcionarle una viabilidad financiera al proyecto. Aunque este escenario ha sido categorizado como optimista, esto no significa que su probabilidad de ocurrencia sea menor a la presentada en el escenario base. Más bien, la diferencia principal se encuentra en reunir las condiciones suficientes para satisfacer las necesidades exigidas por parte de los diferentes segmentos del mercado. En este proyecto, el presupuesto fijado para la construcción del complejo de bodegas ha sido establecido conforme a un cliente seleccionado por sus altos requerimientos técnicos y su alta capacidad de pago. Sin embargo, este tipo de cliente no es fácil de mantener a un largo plazo debido a su autosuficiencia financiera, que les permite generar mayores oportunidades y reducir su dependencia hacia con terceros. Por tanto, considero que el lograr un convenio comercial a un largo plazo con un cliente de estas características constituye la principal dificultad para hacer realidad el escenario optimista.

7.5 Comentarios de la Evaluación del Proyecto

Resulta importante mencionar que para realizar una correcta aplicación de la metodología de análisis financiero se ha considerado un valor de salvamento de los activos del proyecto. En este caso, el horizonte establecido para las proyecciones de los flujos de efectivo contempla un período de veinte años plazo y, en el último período, existe un ingreso extraordinario producto de la realización de la venta de los activos. No obstante, esto no debe interpretarse asumiendo que todos los activos se someterán a un proceso de liquidación al cumplirse el vigésimo aniversario de la inauguración del complejo de bodegas. Más bien, se puede decir que esta

operación debe mantenerse en funcionamiento durante el mayor tiempo posible para generar mayores excedentes de flujo a través del tiempo. En resumen, el concepto del valor de salvamento debe ser más bien comprendido como un mecanismo para valorizar los activos una vez que el horizonte del proyecto ha llegado a su final.

8. ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

Una vez finalizada la primera fase del proyecto, de acuerdo al cronograma de ejecución establecido (vea punto 6.1), la operación del complejo de bodegas estará en la capacidad de generar suficientes ingresos para cubrir los gastos de administración y ventas, además de los gastos financieros y la amortización del préstamo obtenido para financiamiento del proyecto. Los excedentes del flujo de efectivo en los primeros cinco años se destinarán como ingresos del presupuesto de la Aldea de Niños “Cristo Rey”.

Desde el sexto año en adelante, una vez el capital del préstamo adquirido haya sido cancelado en su totalidad, se da inicio a la segunda fase del proyecto que comprende la implantación de una planificación financiera para la asignación de los recursos disponibles del flujo de efectivo, y la constitución de un fondo de inversión en beneficio de la Aldea. Este fondo de inversión tiene como principal finalidad restituir el patrimonio autónomo de la institución. Para estos fines, los excedentes del flujo de efectivo del proyecto durante los siguiente diez años (año 6 al 15) serán distribuidos de la siguiente manera: un 70% serán destinados para el presupuesto de la Aldea y, un 30% se aportarán a un fondo de inversión constituido en beneficio de la Aldea.

PROGRAMA DE ASIGNACIÓN DE RECURSOS DISPONIBLES (ESCENARIO BASE - CON FINANCIAMIENTO)

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Flujo de Efectivo Neto	27.166	29.670	32.248	34.904	37.640	96.747	99.649	102.639	105.718	108.889
Contribución al presupuesto de la aldea	-27.166	-29.670	-32.248	-34.904	-37.640	-67.723	-69.755	-71.847	-74.003	-76.223
Aportes para fondo de inversiones	0	0	0	0	0	-29.024	-29.895	-30.792	-31.715	-32.667
Saldo disponible	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deducciones del fondo de inversiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo final	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Flujo de Efectivo Neto	112.156	115.521	118.986	122.556	126.233	130.020	133.920	137.938	142.076	240.413
Contribución al presupuesto de la aldea	-78.509	-80.865	-83.291	-85.789	-88.363	-91.014	-93.744	-96.557	-99.453	-168.289
Aportes para fondo de inversiones	-33.647	-34.656	-35.696	-36.767	-37.870	0	0	0	0	0
Saldo disponible	0	0	0	0	0	39.006	40.176	41.381	42.623	72.124
Deducciones del fondo de inversiones	0	0	0	0	0	29.020	29.426	29.838	30.256	30.680
Saldo final disponible	0	0	0	0	0	68.026	69.602	71.220	72.879	102.803

Luego de finalizado el período de aportaciones, el fondo de inversión estará en la capacidad de mantener un nivel de crecimiento sostenible para preservar el capital ahorrado sirviendo para garantizar la permanencia de la obra en el transcurso del tiempo.

Además, este capital deberá permanecer en el fondo de inversión con la finalidad de que este pueda producir un rendimiento financiero que, en su mayor parte, será deducido del fondo mediante cargos por concepto de pago anual de dividendos. A su vez, estos recursos servirán principalmente para aumentar la inversión de recursos económicos en la Aldea y contribuir al fortalecimiento del aporte social por parte de la institución.

Mediante esta estrategia de sostenibilidad, la institución tendrá un muy importante nivel de autonomía financiera para solventar una parte mayoritaria de los gastos del presupuesto de la Aldea, a través de la operación del complejo de bodegas. También estará en la capacidad para invertir cada año en programas de mejoramiento de la obra social, a través de los recursos obtenidos del rendimiento generado por el capital ahorrado en el fondo de inversión.

Entre los factores claves para la ejecución de esta estrategia se encuentra el establecimiento de una política de austeridad y disciplina financiera, que debe estar dirigida a velar por el fiel cumplimiento del programa de aportaciones y el permanente crecimiento del capital ahorrado en el fondo de inversión. Adicionalmente, debe llevarse acabo un correcto manejo contable y financiero dando lugar

a una adecuada separación de cuentas para dar mayor transparencia al movimiento de los recursos financieros pertenecientes a la institución. De hacerse esto, el capital del fondo de inversión alcanzará una cantidad superior a USD \$ 450.000,00 una vez finalizado el período de aportaciones y, a partir del siguiente año, manteniendo su valor a través del tiempo, aportará de manera progresiva pagos anuales de dividendos superiores a un monto de USD \$ 29.000,00 para beneficio de la institución.

DETALLE DE MOVIMIENTO ANUAL DEL FONDO DE INVERSIÓN						
Período	Saldo Inicial	Aporte	Capital	Rendimiento	Deducciones	Saldo Final
1	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	0	0
7	0	29.024	29.024	2.902	0	31.926
8	31.926	29.895	61.821	6.182	0	68.003
9	68.003	30.792	98.795	9.880	0	108.675
10	108.675	31.715	140.390	14.039	0	154.429
11	154.429	32.667	187.096	18.710	0	205.805
12	205.805	33.647	239.452	23.945	0	263.397
13	263.397	34.656	298.054	29.805	0	327.859
14	327.859	35.696	363.555	36.355	0	399.910
15	399.910	36.767	436.677	43.668	0	480.345
16	480.345	37.870	518.215	36.275	29.020	525.470
17	525.470	0	525.470	36.783	29.426	532.826
18	532.826	0	532.826	37.298	29.838	540.286
19	540.286	0	540.286	37.820	30.256	547.850
20	547.850	0	547.850	38.349	30.680	555.520
		332.728		372.012	149.220	

9. PRESUPUESTO DEL PROYECTO

9.1 Presupuesto de Inversión para la Construcción del Complejo de Bodegas (Área estimada: 3.000 metros cuadrados)

<i>Descripción</i>	<i>Costo Total</i>	<i>Porcentaje</i>	<i>Costo por M2</i>
1. MOVIMIENTO DE TIERRA	\$ 37.139	7%	\$ 12
2. ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO	\$ 56.373	11%	\$ 19
3. CONTRAPISO Y ESTRUCTURA METÁLICA	\$ 150.600	29%	\$ 50
4. MAMPOSTERÍA Y CUBIERTA	\$ 57.747	11%	\$ 19
5. SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS	\$ 19.472	4%	\$ 6
6. CERRAJERÍA Y PINTURA	\$ 12.600	2%	\$ 4
7. OBRAS ELÉCTRICAS	\$ 15.500	3%	\$ 5
8. BATERÍAS SANITARIAS Y CISTERNA	\$ 5.979	1%	\$ 2
9. POZO SÉPTICO	\$ 2.500	0,5%	\$ 1
Costos Directos de Construcción	\$ 357.909	70%	\$ 119
10. OBRAS COMPLEMENTARIAS	\$ 35.569	7%	\$ 12
11. ADECUACIONES ADICIONALES	\$ 58.697	11%	\$ 20
Costo Directos e Indirectos de Construcción	\$ 452.175	88%	\$ 151
Imprevistos (3%)	\$ 13.565		
Gastos de Administración (7%)	\$ 31.652		
Gastos de Fiscalización (3%)	\$ 13.565		
Costo Total de Construcción del Complejo de Bodegas	\$ 510.957	100%	\$ 170

NOTAS: La información de cantidades y costos ha sido proporcionada en base a un estudio técnico realizado por la Cia. DECOTEC.

ANEXOS

1. SISTEMA DE MARCO LÓGICO

- 1.1 Matriz de marco lógico del proyecto
- 1.2 Análisis de objetivos del proyecto
- 1.3 Análisis de problemas del proyecto
- 1.4 Análisis de involucrados del proyecto
- 1.5 Línea de base de indicadores del proyecto

2. INFORMACIÓN FINANCIERA

- 2.1 Presupuesto de inversión del complejo de bodegas
- 2.2 Cédulas de activos fijos, gastos preoperativos y gastos administrativos
- 2.3 Flujos de efectivo (sin financiamiento - base, optimista y pesimista)
- 2.4 Flujos de efectivo (con financiamiento - base, optimista y pesimista)
- 2.5 Tabla de amortización del préstamo
- 2.6 Cuadro de análisis de sensibilidad flujos de efectivo
- 2.7 Cuadros para determinación de riesgo y tasa de descuento
- 2.8 Programa de asignación de flujo de efectivo neto
- 2.9 Tabla de valorización del fondo de inversión

3. INFORMACIÓN TÉCNICA

- 3.1 Diseño de complejo de bodegas

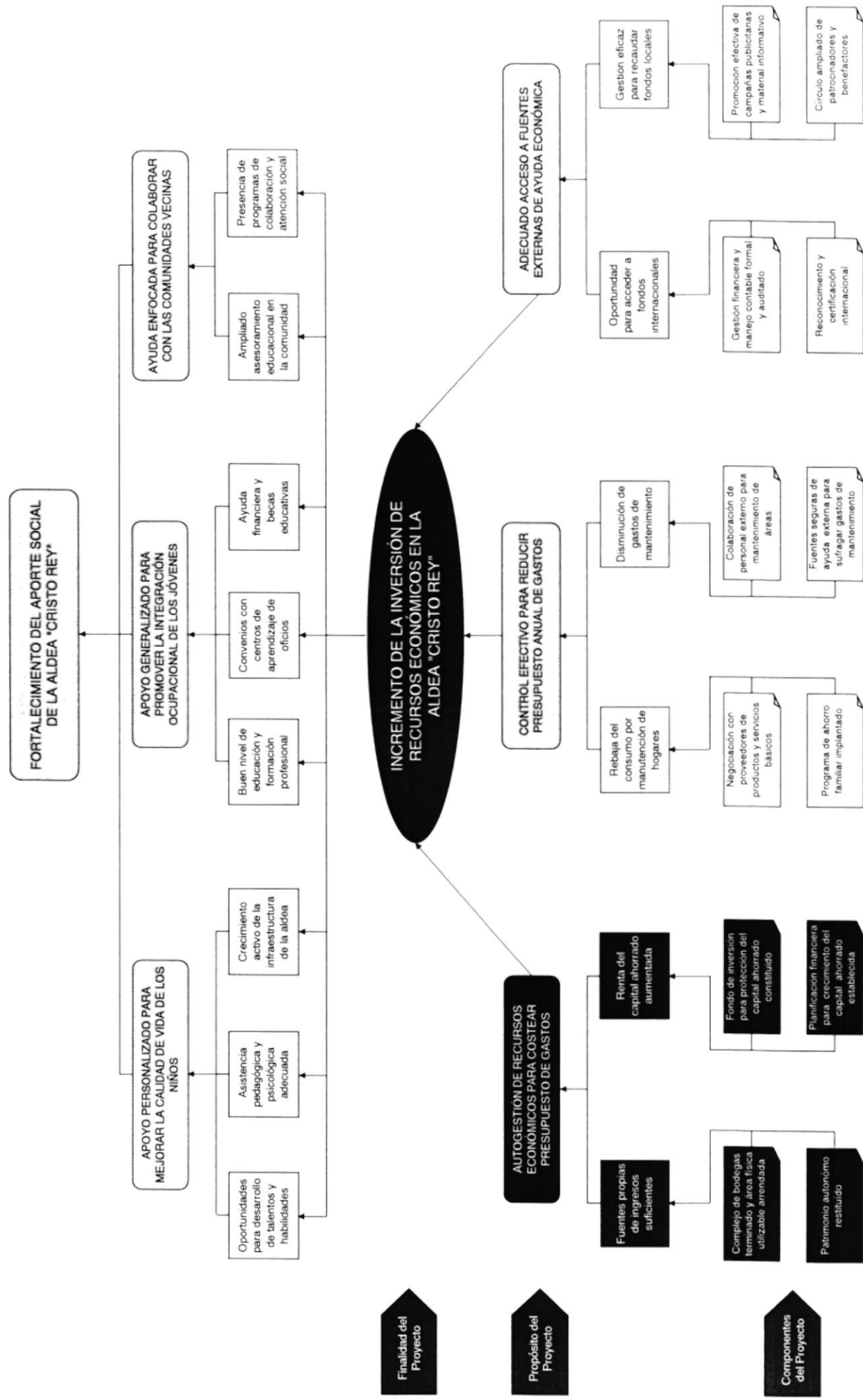
4. PROGRAMA DE CAPACITACIÓN

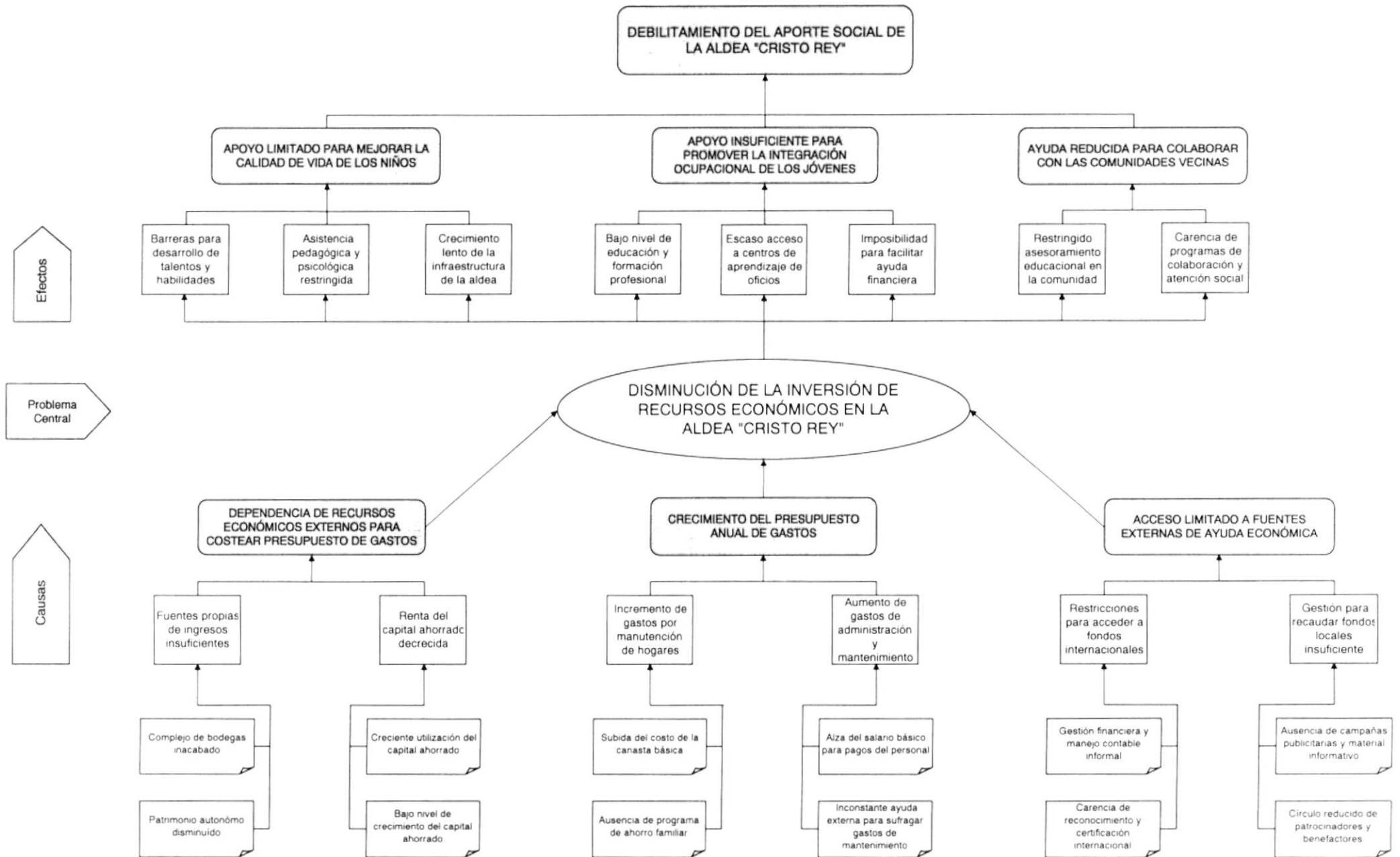
- 4.1 Matriz del plan estratégico de capacitación
- 4.2 Contenido y objetivos del plan estratégico de capacitación
- 4.3 Matriz para la construcción de una comunidad de aprendizaje

1.1 MATRIZ DE MARCO LOGICO DEL PROYECTO: AUTOGESTIÓN DE RECURSOS ECONOMICOS PARA LA ALDEA "CRISTO RE Y

OBJETIVO	INDICADORES	MEDIOS DE VERIFICACIÓN	SUPUESTOS
Fin Contribuir a incrementar la inversión de recursos económicos en la Aldea "Cristo Rey"	A partir del 11vo. año de la constitución del fondo de inversión, los recursos desembolsados en programa de inversión para mejoramiento de la obra son superiores a una cantidad anual de USD \$ 50.000,00	- Flujo anual de caja, estado mensual de cuenta bancaria, y reporte mensual de ingresos y egresos	- La gestión de ayuda externa se mantiene, y se obtiene una cantidad de recursos igual o mayor con relación al año previo de la iniciación del proyecto
Propósito Alcanzar una autogestión de recursos económicos para costear una parte mayoritaria del presupuesto de la Aldea "Cristo Rey"	A partir del 2do. año de finalizado el complejo de bodegas, el resultado neto de la operación es superior a un cantidad anual de USD \$ 80.000,00 Al final del 5to. año de la constitución del fondo de inversión, el capital se incrementado alcanzado al menos un valor de USD 150.000,00	- Presupuesto anual de gastos, estados financieros y anexos, e informe de auditoría externa Estado de cuenta del fondo de inversión	- El presupuesto anual es revisado y aprobado por el Directorio de la Aldea - La ejecución del presupuesto anual de la Aldea es controlada; todo requerimiento superior a un 10% con relación al presupuesto aprobado debe ser autorizado por el Directorio de la Aldea
Componentes 1 Complejo de bodegas construido y acondicionado, y área física arrendada para uso del sector industrial o comercial 2 Planificación financiera implantada y fondo de inversión constituido para el manejo de las fuentes propias de ingresos económicos	1 A partir del 6to. mes de la inauguración, al menos una cantidad de 2 800 m ² del área física del complejo de bodegas cuenta con el aval de certificación, desde el 1er. año de inaugurado el complejo de bodegas al menos el 90% del área física certificada se encuentra arrendada 2 Al 6to. año de la inauguración del complejo de bodegas, el fondo de inversión ha sido constituido, al 2do. año de la constitución del fondo de inversión, el programa de contribución se está cumpliendo acorde a los montos y plazos establecidos	1 Oficio interno, contrato de arrendamiento de bodegas y comprobante de pago por arriendo, y plano con medidas del área física del complejo de bodegas 2 Oficio interno, documentación de constitución del fondo de inversión y comprobante de aportaciones, y plan financiero	- Al finalizar la etapa de construcción de la bodega, existe una demanda suficiente para para satisfacer la oferta de servicios - Los clientes manifiestan su conformidad con relación a instalaciones y servicios proporcionados - Las resultados económicos se cumplen acorde al plan financiero
Actividades			
1.1 Estudiar características del complejo de bodegas	1.1 Programa de ejecución del proyecto	1.1 Hoja de resumen del estudio archivada	- El Directorio de la Aldea y su comunidad apoyan el proyecto y colaboran con la ejecución de las actividades a realizarse
1.2 Coordinar citas con empresa constructora y fiscalizador de obra	1.2 Programa de ejecución del proyecto	1.2 Carta con ayuda a memoria enviada	
1.3 Aprobar presupuesto y plan de actividades de obra	1.3 Programa de ejecución del proyecto	1.3 Carta de aprobación firmada	- Los recursos de financiamiento se encuentran disponibles y se entregan dentro de los plazos requeridos para el cumplimiento de las actividades
1.4 Obtener permisos requeridos y concluir trámites legales	1.4 Programa de ejecución del proyecto	1.4 Carpeta con documentación original archivada	
1.5 Revisar y firmar contratos para construcción civil	1.5 Programa de ejecución del proyecto	1.5 Contrato firmado	- Los contratistas y proveedores obedecen a las condiciones acordadas en los contratos
1.6 Gestionar desembolsos y seguimiento de la ejecución de obra	1.6 Programa de ejecución del proyecto	1.6 Cheques y reportes de inspección firmados	
1.7 Validar cumplimiento de contratos y verificar entrega de obra	1.7 Programa de ejecución del proyecto	1.7 Acta de recepción firmada e inspección física	- Las instituciones del Estados cumplen con la emisión y entrega de permisos dentro de los plazos establecidos
1.8 Contratar guardiana para seguridad del complejo de bodegas	1.8 Programa de ejecución del proyecto	1.8 Contrato firmado e informes de seguridad recibidos	- La situación de legalidad de los terrenos de la Aldea se ha concluido de forma satisfactoria antes de iniciar las construcciones civiles
1.9 Organizar gestión administrativa para servicios de alquiler	1.9 Programa de ejecución del proyecto	1.9 Estructura organizacional y funciones implantadas	
1.10 Programar inauguración formal del complejo de bodegas	1.10 Programa de ejecución del proyecto	1.10 Acta de inauguración firmada	
1.11 Establecer contrato legal y reglamento para arrendamiento	1.11 Programa de ejecución del proyecto	1.11 Documentación archivada	
1.12 Coordinar citas con cliente y formalizar condiciones de alquiler	1.12 Programa de ejecución del proyecto	1.12 Formulario de aceptación de términos firmado	
1.13 Legalizar contrato de arriendo y acta de entrega de bodega	1.13 Programa de ejecución del proyecto	1.13 Documentación archivada	
1.14 Preparar reporte anual de actividades al Directorio de la Aldea	1.14 Programa de ejecución del proyecto	1.14 Carta de entrega del informe recibida	

OBJETIVO	INDICADORES	MEDIOS DE VERIFICACIÓN	SUFICIENCIAS
2.1 Organizar información financiera y documentación legal	2.1 Programa de ejecución del proyecto	2.1 Documentación archivada	
2.2 Preparación de estados financieros y auditoría externa	2.2 Programa de ejecución del proyecto	2.2 Estados financieros auditados archivados	
2.3 Estudiar plan financiero para crecimiento del capital ahorrado	2.3 Programa de ejecución del proyecto	2.3 Hoja de resumen del estudio archivada	
2.4 Contactar a representantes de las instituciones financieras	2.4 Programa de ejecución del proyecto	2.4 Carta de solicitud de información enviada	
2.5 Recibir y analizar propuesta para constituir fondo de inversión	2.5 Programa de ejecución del proyecto	2.5 Hoja de resumen de la revisión archivada	
2.6 Obtener asesoría financiera y tributaria para analizar propuesta	2.6 Programa de ejecución del proyecto	2.6 Informe de consultoría archivado	
2.7 Exponer informes de consultoría preparados por asesores	2.7 Programa de ejecución del proyecto	2.7 Carta de entrega del informe y ayuda memoria recibida	
2.8 Revisión y seguimiento del estado de situación financiera	2.8 Programa de ejecución del proyecto	2.8 Hoja de resumen de la revisión archivada	
2.9 Constitución de fondo de inversión a beneficio de la Aldea	2.9 Programa de ejecución del proyecto	2.9 Contrato firmado y archivado	
2.10 Presentar programa de contribución al fondo de inversión	2.10 Programa de ejecución del proyecto	2.10 Carta de entrega del informe y ayuda memoria recibida	
2.11 Instrumentar decisión aprobada por Directorio de la Aldea	2.11 Programa de ejecución del proyecto	2.11 Acta de reunión del Directorio archivada	
2.12 Preparar reporte anual de actividades al Directorio de la Aldea	2.12 Programa de ejecución del proyecto	2.12 Carta de entrega del informe recibida	





I.4 ANÁLISIS DE INVOLUCRADOS DEL PROYECTO: AUTOGESTIÓN DE RECURSOS ECONÓMICOS PARA LA ALDEA "CRISTO REY"

Grupos	Intereses	Recursos y Mandatos	Problemas Percibidos
Agrupación Mariana de Ayuda Social (AMAS)	Trabajar para La Aldea de Niños Cristo Rey y el Albergue de Jóvenes a través del voluntariado social	Red contactos en la sociedad guayaquileña que son dirigidos para gestionar recursos financieros	Incapacidad para conseguir los recursos financieros que se necesitan para continuar con la obra social
Alberque de Jóvenes (La Alborada - V Etapa)	Contribuir al desarrollo de jóvenes provenientes de la Aldea hasta alcanzar mayoría de edad e independencia económica	Unidad familiar responsable de velar por el bienestar de los jóvenes y proporcionar una formación cristiana	Imposibilidad para ofrecer a todos los jóvenes una carrera profesional y buenas oportunidades en el mercado laboral
Aldea de Niños Cristo Rey (J.T. Marengo - Km. 4.5)	Proporcionar un hogar estable a niños huérfanos o abandonados por sus familias propias	Unidad familiar responsable de atender a los niños y otorgar el cariño y todas las bondades propias de un hogar	Limitaciones para satisfacer las necesidades de alimentación, educación y salud de los niños en la aldea
Arquidiócesis de Guayaquil	Llevar acabo la misión evangelizadora de la Iglesia Católica y servir a los fieles cristianos de la comunidad	Cumplir con los mandatos y ordenanzas de la Iglesia Católica y Apostólica Romana	Creciente corriente de secularismo que atenta contra la religión católica y los valores cristianos
Cámara de Industrias de Guayaquil	Promover el desarrollo de las empresas afiliadas y mejorar las condiciones para el crecimiento de la economía ecuatoriana	Fuerza económica a través de la representación del sector industrial guayaquileño	Desconfianza del sector empresarial en el país por factores de orden económico, social y político
Empresas del Sector de la Av. J.T. Marengo (Km. 4.5)	Producir un producto y/o servicio a cambio de lograr un beneficio económico	Activos de las compañías puestas al servicio para generar mayor rentabilidad	Incremento de costos operativos, escasez de mano de obra calificada, y entorno de inseguridad y delincuencia
Entidad Fuente de Financiamiento	Otorgar financiamiento para llevar acabo proyectos con fines sociales o económicos	Conocimiento del negocio bancario y disponibilidad de recursos financieros a través de diversos instrumentos	Elevado riesgo crediticio por la situación actual de crisis económica, social y política del país
Familia de Schoenstatt de Guayaquil	Aportar al movimiento de pedagogía mariana dirigido a la formación de un nuevo tipo de hombre y de comunidad cristiana	Impartir la filosofía de vida del movimiento de Schoenstatt y construir Hogares-Sanctuarios en la comunidad	Desorden de valores del hombre moderno sometido al carácter contradictorio del pensamiento mecanicista
Ministerio de Educación y Culturas	Mejoramiento del nivel de educación de la población y apoyar al fortalecimiento de la infraestructura y redes educativas disponibles	Disponibilidad de recursos del Estado y de Organismos Internacionales a través de sus programas educativos	Limitado acceso de la población al servicio escolar y deterioro de la calidad de educación
Ministerio de Bienestar Social	Procurar la integración social de la población, y proteger a los sectores más necesitados a nivel urbano y rural	Disponibilidad de recursos del Estado y de Organismos Internacionales a través de sus programas sociales	Conflictos y exclusión social en sectores de la población y altos índices de pobreza del país
Municipalidad de Guayaquil	Impulsar el desarrollo de la ciudad y satisfacer las necesidades de la población mejorando de manera progresiva la calidad de vida	Fuerza económica y política a través de la representación de la población guayaquileña	Inestabilidad política que atenta contra la gobernabilidad y dificulta poder afrontar los problemas de gran envergadura
Organismos Internacionales de Ayuda Social	Ayudar a combatir la pobreza, especialmente en los países subdesarrollados	Contactos internacionales y diversas fuentes para obtener ayuda financiera	Dificultad en canalizar los recursos para reducir y contrarrestar en el menor plazo los efectos de la pobreza
Pobladores del Sector de la Av. J.T. Marengo (Km. 4.5)	Lograr afrontar las dificultades que amenazan con la supervivencia de sus familias en hogares marginales	Fuerza popular a través de la representación de los pobladores del sector	Debilitamiento del poco sustento económico necesario para atender las necesidades básicas del diario vivir
Residentes de La Alborada (V Etapa)	Velar por el bienestar de sus familias y mejorar el entorno de su comunidad	Fuerza social a través de la representación de los residentes	Deterioro de condiciones de la ciudadanía y calidad de vida de los habitantes

1.5 LÍNEA DE BASE DE INDICADORES DEL PROYECTO: AUTOGESTIÓN DE RECURSOS ECONÓMICOS PARA LAS ALDEAS "CRISTO REY"

MEDICIÓN DE INDICADORES DE LA MATRIZ DE MARCO LÓGICO		SIN PROYECTO			
OBJETIVO	VARIABLE	DEFINICIÓN DE LA VARIABLE	INDICADOR	LÍNEA DE BASE	LUEGO DE INAUGURADO EL COMPLEJO DE BODEGAS
					6 meses 5 años 10 años 20 años
Fin Contribuir a incrementar la inversión de recursos económicos en la Aldea "Cristo Rey"	Recursos desembolsados para inversión	Recursos económicos que se han desembolsado durante un periodo anual para cumplir con la ejecución del programa de inversión para mejoramiento de la Aldea, estos movimientos se han efectuado en las cuentas bancarias, que se encuentran registradas a nombre de la institución	Cantidad total de recursos desembolsados para inversión	\$ 0,00	
Producto Alcanzar una autofestión de recursos económicos para costear una parte mayoritaria del presupuesto de la Aldea "Cristo Rey"	Resultado neto de la operación por servicios de arrendamiento	Recursos excedentes de la operación por la prestación de servicios de arrendamiento del complejo de bodegas durante un periodo anual; el resultado se deriva del beneficio obtenido después de la deducción total de costos, intereses y pagos a capital, e impuestos	Cantidad total del resultado neto de la operación por servicios de arrendamiento	\$ 0,00	
Componentes 1. Complejo de bodegas construido y acondicionado, y área física arrendada para uso del sector industrial o comercial	Valor presente del fondo de inversión	Recursos pertenecientes al capital ahorrado invertidos en el fondo de inversión, que se encuentra registrado a nombre y a favor de la institución, y cuya valorización ha sido calculada a valor presente	Cantidad total del valor presente del fondo de inversión	\$ 0,00	
	Área arrendada del complejo de bodegas	Espacio físico del área construida del complejo de bodegas certificado para almacenamiento de inventario comercial, que se encuentra arrendado a un tercero al menos durante un periodo mensual; por razón de prestación de servicios de bodega, este valor deberá ser cancelado en su totalidad por el arrendatario de acuerdo a los términos establecidos en el contrato legal	Porcentaje del área arrendada del complejo de bodegas	0,00%	
	Área certificada del complejo de bodegas	Espacio físico del complejo de bodegas que ha sido construido y se encuentra acondicionado para almacenamiento de inventario comercial al menos durante un periodo mensual; este espacio físico ha sido inspeccionado y cuenta con el aval de garantía de una aseguradora de calidad	Cantidad total del área certificada del complejo de bodegas	0,00	
2. Planificación financiera implantada y fondo de inversión constituido para el manejo de las fuentes propias de ingresos económicos	Aportes al fondo de inversión	Recursos económicos que se han desembolsado para incrementar el capital ahorrado, estos recursos finalmente se han acreditado en el fondo de inversión registrado a nombre y a favor de la institución	Cantidad total de aportes al fondo de inversión	\$ 0,00	
	Rendimiento del fondo de inversión	Rendimiento obtenido durante un periodo anual por los intereses y dividendos pagados, y/o la apreciación / depreciación del capital ahorrado que está invertido en el fondo de inversión, registrado a nombre y a favor de la institución	Tasa anual de rendimiento del fondo de inversión	0,00%	

2.1 PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PARA CONSTRUCCIÓN DEL COMPLEJO DE BODEGAS (Área estimada: 3.000 m2)

Descripción	Unidad	Cantidad	Costo Unitario	Costo Parcial	Costo Total	Porcentaje	Costo por M2
1. MOVIMIENTO DE TIERRA					\$ 37.139	7%	\$ 12
1.1 Excavación y Desalajo	Metro cubico (m3)	1.350	\$ 3,88	\$ 5.238			
1.2 Relleno Compactado	Metro cubico (m3)	3.150	\$ 7,31	\$ 23.027			
1.3 Base Clase 1, espesor 20 cm	Metro cubico (m3)	600	\$ 14,79	\$ 8.874			
2. ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO					\$ 56.373	11%	\$ 19
2.1 Trazado y Replanteo	Metro cuadrado (m2)	3.000	\$ 0,21	\$ 630			
2.2 Excavación para cimientos	Metro cubico (m3)	780	\$ 6,67	\$ 5.203			
2.3 Relleno compactado con material excavado	Metro cubico (m3)	234	\$ 3,09	\$ 723			
2.4 Replanteo de hormigón simple	Metro cuadrado (m2)	264	\$ 7,00	\$ 1.845			
2.5 Pintos	Metro cubico (m3)	78	\$ 195,00	\$ 15.210			
2.6 Riostra de hormigón armado	Metro cubico (m3)	40	\$ 220,20	\$ 8.839			
2.7 Acero de refuerzo	Kilogramo (kg)	17.721	\$ 1,35	\$ 23.923			
3. CONTRAPISO Y ESTRUCTURA METÁLICA					\$ 150.600	29%	\$ 50
3.1 Contrapiso de hormigón armado (e=15 cm)	Metro cuadrado (m2)	3.000	\$ 23,00	\$ 69.000			
3.2 Estructura metálica de galpon	Metro cuadrado (m2)	3.000	\$ 27,20	\$ 81.600			
4. MAMPOSTERÍA Y CUBIERTA					\$ 57.747	11%	\$ 19
4.1 Paredes exteriores	Metro cuadrado (m2)	2.160	\$ 14,20	\$ 30.672			
4.2 Canalón construido en plancha galvanizada 1/32"	Metro lineal (m)	144	\$ 10,58	\$ 1.524			
4.3 Canalón construido en plancha galvanizada 1/32"	Metro lineal (m)	62	\$ 16,96	\$ 1.052			
4.4 Estilpanel sobre correa 100 X 50 X 15 X 2	Metro cuadrado (m2)	3.500	\$ 7,00	\$ 24.500			
5. SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS					\$ 19.472	4%	\$ 6
5.1 Cajas de AA.LL. y protector bajante	Unidad	39	\$ 189,07	\$ 7.374			
5.2 Tubería bajante de 6" incluidas abrazaderas	Metro lineal (m)	110	\$ 17,91	\$ 1.970			
5.3 Tubería bajante de 4" incluidas abrazaderas	Metro lineal (m)	280	\$ 15,02	\$ 4.206			
5.4 Tubería de AA.LL. 6"	Metro lineal (m)	204	\$ 19,18	\$ 3.913			
5.5 Tubería de AA.LL. 8"	Metro lineal (m)	72	\$ 23,97	\$ 1.726			
5.6 Excavación para zanjas	Metro cubico (m3)	50	\$ 3,39	\$ 168			
5.7 Cama de arena	Metro cubico (m3)	8	\$ 13,92	\$ 115			
6. CERRAJERÍA Y PINTURA					\$ 12.600	2%	\$ 4
6.1 Puertas enrollables	Unidad	6	\$ 300,00	\$ 1.800			
6.2 Pintura exterior	Metro cuadrado (m2)	2.160	\$ 5,00	\$ 10.800			
7. OBRAS ELÉCTRICAS					\$ 15.500	3%	\$ 5
7.1 Obras electricas	Global	1	\$ 15.500,00	\$ 15.500			
8. BATERÍAS SANITARIAS Y CISTERNA					\$ 5.979	1%	\$ 2
8.1 Baterias sanitarias	Global	1	\$ 2.500,00	\$ 2.500			
8.2 Excavación para cisterna	Metro cubico (m3)	32	\$ 3,88	\$ 124			
8.3 Estructura de hormigón armado	Metro cubico (m3)	7	\$ 377,00	\$ 2.714			
8.4 Tapa metálica	Unidad	1	\$ 40,00	\$ 40			
8.5 Bomba y tanque de presión	Unidad	1	\$ 600,00	\$ 600			
9. POZO SÉPTICO					\$ 2.500	0,5%	\$ 1
9.1 Pozo séptico y pozo de infiltración	Global	1	\$ 2.500,00	\$ 2.500			
Costos Directos de Construcción					\$ 357.909	70%	\$ 119
10. OBRAS COMPLEMENTARIAS					\$ 35.569	7%	\$ 12
10.1 Adoquinado	Metro cuadrado (m2)	530	\$ 18,00	\$ 9.540			
10.2 Vía de Servicio				\$ 26.029			
11. ADECUACIONES ADICIONALES					\$ 58.697	11%	\$ 20
11.1 Enlucido interior con impermeabilizante	Metro cuadrado (m2)	1.616	\$ 6,50	\$ 10.504			
11.2 Enlucido exterior con impermeabilizante	Metro cuadrado (m2)	1.320	\$ 6,50	\$ 8.580			
11.3 Empastada	Metro cuadrado (m2)	2.936		\$ 0			
11.4 Pintura interior con impermeabilizante	Metro cuadrado (m2)	1.616	\$ 6,00	\$ 9.696			
11.5 Pintura exterior con impermeabilizante	Metro cuadrado (m2)	1.320	\$ 6,00	\$ 7.920			
11.6 Puertas enrollables de 5 X 4	Unidad	2	\$ 1.316,00	\$ 2.632			
11.7 Choba en caballetera	Metro lineal (m)	72	\$ 6,72	\$ 484			
11.8 Oficina de 14 m2 con su respectivo baño	Global	1	\$ 2.800,00	\$ 2.800			
11.9 Endurecedor de piso y alisado	Metro cuadrado (m2)	1.609	\$ 4,09	\$ 6.581			
11.10 Área para comedor	Global	1	\$ 6.000,00	\$ 6.000			
11.11 Ganta para control de ingreso	Global	1	\$ 3.500,00	\$ 3.500			
Costo Directos e Indirectos de Construcción					\$ 452.175	88%	\$ 151
					Imprevistos (3%)	\$ 13.565	
					Gastos de Administración (7%)	\$ 31.652	
					Gastos de Fiscalización (3%)	\$ 13.565	
VALOR TOTAL DEL PRESUPUESTO					\$ 510.957	100%	\$ 170

NOTAS: La información de cantidades y costos ha sido proporcionada en base a un estudio técnico realizado por la Cia DECOTEC

2.2 CÉDULA DE ACTIVOS FIJOS (HORIZONTE DEL PROYECTO DE 20 AÑOS)

<i>Descripción</i>	<i>Unidad</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Costo Unitario</i>	<i>Costo Parcial</i>	<i>Depreciación Anual</i>	<i>Depreciación Acumulada</i>	<i>Valor de Salvamento</i>
Terreno ubicado en la Av. Juan T. Marengo (Km. 4 1/2)	Metro cuadrado (m2)	3.500	\$ 20,00	\$ 70.000	-	-	\$ 94.074
Edificio y obras complementarias del complejo de bodegas	Metro cuadrado (m2)	3.000	\$ 170,32	\$ 510.957	\$ 25.548	\$ 510.957	\$ 0
Valor Total de Inversiones en Activos Fijos				\$ 580.957			

2.2 CÉDULA DE GASTOS PREOPERATIVOS (HORIZONTE DEL PROYECTO DE 20 AÑOS)

<i>Descripción</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Moneda</i>	<i>Costo Parcial</i>	<i>Amortización Anual</i>
Gastos de cooperación técnica y capacitación	Global	Dólares estadounidenses	\$ 10.000	\$ 1.000
Gastos de venta y promoción	Global	Dólares estadounidenses	\$ 4.000	\$ 400
Gastos de trámites legales	Global	Dólares estadounidenses	\$ 3.000	\$ 300
Gastos por servicio temporal de guardiana	Global	Dólares estadounidenses	\$ 1.100	\$ 110
Imprevistos (10%)	Global	Dólares estadounidenses	\$ 1.700	\$ 170
Valor Total de Gastos Preoperativos			\$ 19.800	

2.2 CÉDULA DE GASTOS ADMINISTRATIVOS (HORIZONTE DEL PROYECTO DE 20 AÑOS)

<i>Descripción</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Moneda</i>	<i>Costo Mensual</i>	<i>Costo Anual</i>
Gastos por mantenimiento y limpieza	Global	Dólares estadounidenses	\$ 400	\$ 4.800
Gastos administrativos varios	Global	Dólares estadounidenses	\$ 200	\$ 2.400
Gastos legales, tasas, derechos	Global	Dólares estadounidenses	\$ 80	\$ 960
Imprevistos (10%)	Global	Dólares estadounidenses	\$ 68	\$ 816
Valor Total de Gastos Administrativos			\$ 748	\$ 8.976

2.3 PROYECCIÓN DE FLUJO DE EFECTIVO (ESCENARIO BASE - SIN FINANCIAMIENTO)

Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
92 700	95 481	98 345	101 296	104 335	107 465	110 689	114 009	117 430	120 952	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
-9 245	-9 523	-9 808	-10 103	-10 406	-10 718	-11 039	-11 371	-11 712	-12 063	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
-25 548	-25 548	-25 548	-25 548	-25 548	-25 548	-25 548	-25 548	-25 548	-25 548	
-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	
4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	
2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	
960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	
816	816	816	816	816	816	816	816	816	816	
-580 957	-580 957	-580 957	-580 957	-580 957	-580 957	-580 957	-580 957	-580 957	-580 957	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
56 917	56 917	56 917	56 917	56 917	56 917	56 917	56 917	56 917	56 917	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
59 420	59 420	59 420	59 420	59 420	59 420	59 420	59 420	59 420	59 420	
61 999	61 999	61 999	61 999	61 999	61 999	61 999	61 999	61 999	61 999	
64 655	64 655	64 655	64 655	64 655	64 655	64 655	64 655	64 655	64 655	
67 391	67 391	67 391	67 391	67 391	67 391	67 391	67 391	67 391	67 391	
70 209	70 209	70 209	70 209	70 209	70 209	70 209	70 209	70 209	70 209	
73 111	73 111	73 111	73 111	73 111	73 111	73 111	73 111	73 111	73 111	
76 101	76 101	76 101	76 101	76 101	76 101	76 101	76 101	76 101	76 101	
79 180	79 180	79 180	79 180	79 180	79 180	79 180	79 180	79 180	79 180	
82 352	82 352	82 352	82 352	82 352	82 352	82 352	82 352	82 352	82 352	
25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	
990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
-580 957	-580 957	-580 957	-580 957	-580 957	-580 957	-580 957	-580 957	-580 957	-580 957	
-19 800	-19 800	-19 800	-19 800	-19 800	-19 800	-19 800	-19 800	-19 800	-19 800	
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
17 5%	17 5%	17 5%	17 5%	17 5%	17 5%	17 5%	17 5%	17 5%	17 5%	
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	
15,6%	15,6%	15,6%	15,6%	15,6%	15,6%	15,6%	15,6%	15,6%	15,6%	
-62 780	-62 780	-62 780	-62 780	-62 780	-62 780	-62 780	-62 780	-62 780	-62 780	

Datos de mercado:	
3 000	Área total de alquiler de bodegas (m2)
\$ 2,5	Canon mensual de arrendamiento (m2)
12	Número de pagos de alquiler por año
Costos fijos por año - SIN dep.	
8 976	Mantenimiento
4 800	Reparaciones
2 400	Impuestos
960	Varios
816	Impuestos por beneficios a trabajadores
0	Ingresos antes de impuesto a la renta
56 917	Impuesto a la renta
-580 957	Ingresos antes de impuesto a la renta
0	Terrenos
-70 000	Edificios
-510 957	Gastos preoperatorios
-19 800	Capital de trabajo
25 548	Readición de depreciación
25 548	Abono a capital del préstamo
990	Recuperación de capital de trabajo
0	Valor de salvamento
3,0%	Inflación anual
0	Tasa de interés para préstamos
17 5%	Costo de oportunidad
0,0%	Tasa de reparto beneficios a Trab
0,0%	Horizonte del proyecto años
20	Pagos de préstamo bancario por año
15,6%	TIR
-600 757	FLUJO DE EFECTIVO NETO
15,6%	VAN

2.3 PROYECCION DE FLUJO DE EFECTIVO (ESCENARIO BASE - SIN FINANCIAMIENTO)

		Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20	
Datos de mercado:												
Area total de alquiler de bodegas (m2)	3.000	Ingresos por alquiler de bodegas	124.581	128.318	132.168	136.133	140.217	144.424	148.756	153.219	157.816	162.550
Canon mensual de arrendamiento (m2)	\$ 2.5	Costo de servicios prestados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Numero de pagos de alquiler por año	12	Gastos administrativos y ventas	-12.425	-12.798	-13.182	-13.577	-13.984	-14.404	-14.836	-15.281	-15.739	-16.212
		Gastos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Depreciaciones	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548
Costos fijos por año - SIN dep.	8.976	Amortizaciones	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990
Mantenimiento	1.800	Beneficio por venta de activo										0
Reparaciones	5.400	Ingresos antes de impuestos	85.618	88.983	92.449	96.018	99.695	103.482	107.382	111.400	115.538	119.800
Impuestos	960											
Varios	816	Impuestos por beneficios a trabajadores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Ingresos antes de impuesto a la renta	85.618	88.983	92.449	96.018	99.695	103.482	107.382	111.400	115.538	119.800
		Impuesto a la renta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión activos fijos:	-580.957	Ingresos despues de impuestos	85.618	88.983	92.449	96.018	99.695	103.482	107.382	111.400	115.538	119.800
Terrenos	-70.000											
Edificios	-510.957	Readición de depreciación	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548
Gastos preoperativos	-19.800	Readición de amortizaciones	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990
Capital de trabajo		Abono a capital del préstamo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Recuperación de capital de trabajo										0
		Valor de salvamento										94.074
Otros datos del proyecto:		Inversiones:										
Inflación anual	3.0%	Inversión en activos fijos										
Tasa de interés para préstamos		Inversión en gastos preoperativos										
Costo de oportunidad	17.5%	Inversión en capital de trabajo										
Tasa de reparto beneficios a Trab	0.0%	Préstamo bancario										
Impuesto a la renta	0.0%											
Horizonte del proyecto años	20											
Pagos de préstamo bancario por año												
		FLUJO DE EFECTIVO NETO	112.156	115.521	118.986	122.556	126.233	130.020	133.920	137.938	142.076	240.413

2.3 PROYECCIÓN DE FLUJO DE EFECTIVO (ESCENARIO OPTIMISTA - SIN FINANCIAMIENTO)

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Datos de mercado:											
Area total de alquiler de bodegas (m2)		101.970	105.029	108.180	111.425	114.768	118.211	121.758	125.410	129.173	133.048
Canon mensual de arrendamiento (m2)		-9.245	-9.523	-9.808	-10.103	-10.406	-10.718	-11.039	-11.371	-11.712	-12.063
Numero de pagos de alquiler por año		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costos fijos por año - SIN dep.		-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548
Reparaciones		-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990
Mantenimiento		66.187	68.969	71.834	74.785	77.825	80.955	84.180	87.502	90.923	94.447
Impuestos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Varios		66.187	68.969	71.834	74.785	77.825	80.955	84.180	87.502	90.923	94.447
Inversión activos fijos:		66.187	68.969	71.834	74.785	77.825	80.955	84.180	87.502	90.923	94.447
Terrenos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Edificios		66.187	68.969	71.834	74.785	77.825	80.955	84.180	87.502	90.923	94.447
Gastos preoperativos		25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548
Capital de trabajo		990	990	990	990	990	990	990	990	990	990
Otros datos del proyecto:		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inflación anual		3,0%									
Tasa de interés para préstamos		17,5%									
Costo de oportunidad		0,0%									
Tasa de reparto beneficios a Trab		0,0%									
Impuesto a la renta		20									
Horizonte del proyecto años											
Pagos de préstamo bancario por año											
		-522.862									
		-19.800									
		0									
		0									
FLUJO DE EFECTIVO NETO		92.725	95.506	98.372	101.323	104.362	107.493	110.718	114.040	117.461	120.985
TIR		19,3%									
VAN		54.658									

Año 20	Año 19	Año 18	Año 17	Año 16	Año 15	Año 14	Año 13	Año 12	Año 11	Año 10	Año 9	Año 8	Año 7	Año 6	Año 5	Año 4	Año 3	Año 2	Año 1
178 805	173 597	168 541	163 632	158 866	154 239	149 746	145 385	141 150	137 039	137 039	137 039	137 039	137 039	137 039	137 039	137 039	137 039	137 039	137 039
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-16 212	-15 739	-15 281	-14 836	-14 404	-13 984	-13 577	-13 182	-12 798	-12 425	-12 425	-12 425	-12 425	-12 425	-12 425	-12 425	-12 425	-12 425	-12 425	-12 425
-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90
136 055	131 320	126 722	122 258	117 924	113 717	109 632	105 665	101 815	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136 055	131 320	126 722	122 258	117 924	113 717	109 632	105 665	101 815	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076
25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548
990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074

Datos de mercado:

Ingresos por alquiler de bodegas 3 000
 Costo de servicios prestados 0
 Gastos administrativos y ventas 2,8
 Numero de pagos de alquiler por año 12

Costos fijos por año - SIN dep.

Amortizaciones 8 976
 Mantenimiento 1 800
 Reparaciones 5 400
 Impuestos 960

Impuestos por beneficios a trabajadores 816

Inversión activos fijos:

Edificios -522 862
 Terrenos -63 000
 Gastos preoperativos -459 862

Capital de trabajo

Readición de depreciación -19 800
 Abono a capital del préstamo 25 548
 Readición de amortizaciones 990
 Recuperación de capital de trabajo 990

Otros datos del proyecto:

Inflación anual 3,0%
 Valor de salvamento 98 076
 Recuperación de capital de trabajo 990
 Abono a capital del préstamo 990

Tasa de interés para préstamos 17,5%
 Costo de oportunidad 0,0%
 Tasa de reparto beneficios a Trab 0,0%
 Inversión en activos fijos 0,0%
 Inversión en gastos preoperativos 0,0%
 Inversión en capital de trabajo 20

Pagos de préstamo bancario por año

FLUJO DE EFECTIVO NETO

Escenario Optimista:

Incremento de 10% del canon mensual de alquiler del complejo de bodegas
 Disminución de 10% de inversión en activos fijos para construcción del complejo de bodegas

2.3 PROYECCIÓN DE FLUJO DE EFECTIVO (ESCENARIO PESIMISTA - SIN FINANCIAMIENTO)

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos por alquiler de bodegas		83.430	85.933	88.511	91.166	93.901	96.718	99.620	102.608	105.687	108.857
Costo de servicios prestados		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos administrativos y ventas	\$ 2.3	-9.245	-9.523	-9.808	-10.103	-10.406	-10.718	-11.039	-11.371	-11.712	-12.063
Número de pagos de alquiler por año	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Depreciaciones		-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548
Amortizaciones	8.976	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990
Beneficio por venta de activo	4.800										
Ingresos antes de impuestos	2.400	47.647	49.872	52.165	54.526	56.958	59.463	62.043	64.700	67.437	70.256
Impuestos por beneficios a trabajadores	960	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos antes de impuesto a la renta	816	47.647	49.872	52.165	54.526	56.958	59.463	62.043	64.700	67.437	70.256
Impuesto a la renta		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos después de impuestos		47.647	49.872	52.165	54.526	56.958	59.463	62.043	64.700	67.437	70.256
Readición de depreciación		25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548
Readición de amortizaciones		990	990	990	990	990	990	990	990	990	990
Abono a capital del préstamo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recuperación de capital de trabajo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor de salvamento		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones:											
Inversión en activos fijos	17.5%										
Inversión en gastos preoperativos	0.0%										
Inversión en capital de trabajo	0.0%										
Préstamo bancario	20										
FLUJO DE EFECTIVO NETO		74.185	76.410	78.703	81.064	83.496	86.000	88.580	91.238	93.975	96.794
TIR		12.4%									
VAN		-180.218									

Datos de mercado:

Area total de alquiler de bodegas (m²)
 Canon mensual de arrendamiento (m²)
 Número de pagos de alquiler por año

Costos fijos por año - SIN dep.

Mantenimiento
 Reparaciones
 Impuestos
 Varios

Inversión activos fijos:

Terrenos
 Edificios

Gastos preoperativos

Capital de trabajo

Otros datos del proyecto:

Inflación anual
 Tasa de interés para préstamos
 Costo de oportunidad
 Tasa de reparto beneficios a Trab
 Impuesto a la renta
 Horizonte del proyecto años
 Pagos de préstamo bancario por año

	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Datos de mercado:										
Area total de alquiler de bodegas (m2)	3.000									
Canon mensual de arrendamiento (m2)	\$ 2.3									
Numero de pagos de alquiler por año	12									
Costos fijos por año - SIN dep.										
Mantenimiento	8.976									
Reparaciones	1.800									
Impuestos	5.400									
Varios	960									
Inversión activos fijos:										
Terrenos	-639.053									
Edificios	-77.000									
Gastos preoperativos										
Capital de trabajo										
Otros datos del proyecto:										
Inflación anual	3.0%									
Tasa de interés para préstamos	17.5%									
Costo de oportunidad	0.0%									
Tasa de reparto beneficios a Trab	0.0%									
Impuesto a la renta	20									
Horizonte del proyecto años										
Pagos de préstamo bancario por año										
Ingresos por alquiler de bodegas	112.123	115.487	118.951	122.520	126.195	129.981	133.861	137.897	142.034	146.295
Costo de servicios prestados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos administrativos y ventas	-12.425	-12.798	-13.182	-13.577	-13.984	-14.404	-14.836	-15.281	-15.739	-16.212
Gastos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Depreciaciones	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548
Amortizaciones	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990
Beneficio por venta de activo										
Ingresos antes de impuestos	73.160	76.151	79.232	82.405	85.673	89.040	92.507	96.078	99.757	103.545
Impuestos por beneficios a trabajadores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos antes de impuesto a la renta	73.160	76.151	79.232	82.405	85.673	89.040	92.507	96.078	99.757	103.545
Impuesto a la renta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos despues de impuestos	73.160	76.151	79.232	82.405	85.673	89.040	92.507	96.078	99.757	103.545
Readición de depreciación	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548
Readición de amortizaciones	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990
Abono a capital del préstamo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recuperación de capital de trabajo										
Valor de salvamento										
Inversiones										
Inversión en activos fijos										
Inversión en gastos preoperativos										
Inversión en capital de trabajo										
Préstamo bancario										
FLUJO DE EFECTIVO NETO	99.698	102.689	105.770	108.943	112.211	115.577	119.045	122.616	126.295	224.158

Escenario Pesimista:

Disminución de 10% del canon mensual de alquiler del complejo de bodegas.
Incremento de 10% de inversión en activos fijos para construcción del complejo de bodegas

2.4 PROYECCIÓN DE FLUJO DE EFECTIVO (ESCENARIO BASE - CON FINANCIAMIENTO)

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Datos de mercado:											
Area total de alquiler de bodegas (m2)		92.700	95.481	98.345	101.296	104.335	107.465	110.689	114.009	117.430	120.952
Canon mensual de arrendamiento (m2)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Número de pagos de alquiler por año		-9.245	-9.523	-9.808	-10.103	-10.406	-10.718	-11.039	-11.371	-11.712	-12.063
		-26.480	-22.082	-17.036	-11.245	-4.600	0	0	0	0	0
		-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548
		-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990
Costos fijos por año - SIN dep.											
Mantenimiento		30.437	37.338	44.963	53.410	62.791	70.209	73.111	76.101	79.180	82.352
Reparaciones		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos		30.437	37.338	44.963	53.410	62.791	70.209	73.111	76.101	79.180	82.352
Varios		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión activos fijos:											
Terrenos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Edificios		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos preoperativos											
Capital de trabajo											
		25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548
		990	990	990	990	990	990	990	990	990	990
		-29.809	-34.206	-39.253	-45.043	-51.688	0	0	0	0	0
Otros datos del proyecto:											
Inflación anual	3,0%										
Tasa de interés para préstamos	14,0%										
Costo de oportunidad	17,5%										
Tasa de reparto beneficios a Trab.	0,0%										
Impuesto a la renta	0,0%										
Horizonte del proyecto años	20										
Pagos por año	4										
		-580.957									
		-19.800									
		200.000									
FLUJO DE EFECTIVO NETO		27.166	29.670	32.248	34.904	37.640	39.747	41.854	43.961	46.068	48.175
TIR											
VAN		-400.757									
		16,1%									
		-40.818									

2.4 PROYECCION DE FLUJO DE EFECTIVO (DESCUENTADO BASE - CON PARTICIPACIONES)

	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Datos de mercado:										
Area total de alquiler de bodegas (m2)	3.000	128.318	132.168	136.133	140.217	144.424	148.756	153.219	157.816	162.550
Canon mensual de arrendamiento (m2)	\$ 2.5	-12.798	-13.182	-13.577	-13.984	-14.404	-14.836	-15.281	-15.739	-16.212
Numero de pagos de alquiler por año	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costos fijos por año - SIN dep.										
Mantenimiento	8.976	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548
Reparaciones	4.800	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990
Impuestos	2.400	88.983	92.449	96.018	99.695	103.482	107.382	111.400	115.538	119.800
Varios	960	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión activos fijos:										
Terrenos	-580.957	88.983	92.449	96.018	99.695	103.482	107.382	111.400	115.538	119.800
Edificios	-70.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos preoperativos										
Capital de trabajo										
	-19.800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros datos del proyecto:										
Inflación anual	3.0%	88.983	92.449	96.018	99.695	103.482	107.382	111.400	115.538	119.800
Tasa de interés para préstamos	14.0%	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548
Costo de oportunidad	17.5%	990	990	990	990	990	990	990	990	990
Tasa de reparto beneficios a Trab	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto a la renta	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Horizonte del proyecto años	20									
Pagos por año	4									
FLUJO DE EFECTIVO NETO	112.156	115.521	118.986	122.556	126.233	130.020	133.920	137.938	142.076	240.413

2.4 PROYECCIÓN DE FLUJO DE EFECTIVO (ESCENARIO OPTIMISTA - CON FINANCIAMIENTO)

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Datos de mercado:											
Area total de alquiler de bodegas (m2)		3 000									
Canon mensual de arrendamiento (m2)		\$ 2,8									
Numero de pagos de alquiler por año		12									
Costos fijos por año - SIN dep.		8 976									
Mantenimiento		4 800									
Reparaciones		2 400									
Impuestos		960									
Varios		816									
Inversión activos fijos:		-522 862									
Terrenos		-63 000									
Edificios		-459 862									
Gastos preoperativos		-19 800									
Capital de trabajo											
Otros datos del proyecto:											
Inflación anual		3,0%									
Tasa de interés para préstamos		14,0%									
Costo de oportunidad		17,5%									
Tasa de reparto beneficios a Trab		0,0%									
Impuesto a la renta		0,0%									
Horizonte del proyecto años		20									
Pagos por año		4									
Ingresos por alquiler de bodegas		101 970	105 029	108 180	111 425	114 768	118 211	121 758	125 410	129 173	133 048
Costo de servicios prestados		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos administrativos y ventas		-9 245	-9 523	-9 808	-10 103	-10 406	-10 718	-11 039	-11 371	-11 712	-12 063
Gastos financieros		-26 480	-22 082	-17 036	-11 245	-4 600	0	0	0	0	0
Depreciaciones		-25 548	-25 548	-25 548	-25 548	-25 548	-25 548	-25 548	-25 548	-25 548	-25 548
Amortizaciones		-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990
Beneficio por venta de activo											
Ingresos antes de impuestos		39 707	46 886	54 798	63 539	73 224	80 955	84 180	87 502	90 923	94 447
Impuestos por beneficios a trabajadores		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos antes de impuesto a la renta		39 707	46 886	54 798	63 539	73 224	80 955	84 180	87 502	90 923	94 447
Impuesto a la renta		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos después de impuestos		39 707	46 886	54 798	63 539	73 224	80 955	84 180	87 502	90 923	94 447
Readición de depreciación		25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548
Readición de amortizaciones		990	990	990	990	990	990	990	990	990	990
Abono a capital del préstamo		-29 809	-34 206	-39 253	-45 043	-51 688	0	0	0	0	0
Recuperación de capital de trabajo											
Valor de salvamento											
Inversiones:											
Inversión en activos fijos		-522 862									
Inversión en gastos preoperativos		-19 800									
Inversión en capital de trabajo		0									
Préstamo bancario		200 000									
FLUJO DE EFECTIVO NETO		36 436	39 218	42 083	45 034	48 074	107 493	110 718	114 040	117 461	120 985
TIR											
VAN		76 620									

2.4 PROYECCION DE FLUJO DE EFECTIVO (ESCENARIO OPTIMISTA)

Año 20	Año 19	Año 18	Año 17	Año 16	Año 15	Año 14	Año 13	Año 12	Año 11	Año 10	Año 9	Año 8	Año 7	Año 6	Año 5	Año 4	Año 3	Año 2	Año 1
178 805	173 597	168 541	163 632	158 866	154 239	149 746	145 385	141 150	137 039	137 039	137 039	137 039	137 039	137 039	137 039	137 039	137 039	137 039	137 039
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-16 212	-15 739	-15 281	-14 836	-14 404	-13 984	-13 577	-13 182	-12 798	-12 425	-12 425	-12 425	-12 425	-12 425	-12 425	-12 425	-12 425	-12 425	-12 425	-12 425
-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90
136 055	131 320	126 722	122 258	117 924	113 717	109 632	105 665	101 815	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136 055	131 320	126 722	122 258	117 924	113 717	109 632	105 665	101 815	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076	98 076
25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548
990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074	94 074

Datos de mercado:

- Ingresos por alquiler de bodegas (m2): 3 000
- Costo de servicios prestados: 0
- Canon mensual de arrendamiento (m2): \$ 2,8
- Numero de pagos de alquiler por año: 12

Costos fijos por año - SIN dep.

- Mantenimiento: 4 800
- Beneficio por venta de activo: 8 976
- Amortizaciones: 2 400
- Reparaciones: 960
- Impuestos: 816

Inversión activos fijos:

- Impuestos por beneficios a trabajadores: 0
- Ingresos antes de impuesto a la renta: 98 076
- Ingresos antes de impuesto a la renta: 0
- Impuesto a la renta: 0
- Ingresos despues de impuestos: -522 862
- Terrenos: -63 000
- Edificios: -459 862

Gastos preoperativos

- Readición de depreciación: -19 800

Capital de trabajo

- Abono a capital del préstamo: 25 548
- Readición de amortizaciones: 25 548
- Inversión en capital de trabajo: 25 548

Otros datos del proyecto:

- Inflación anual: 3,0%
- Tasa de interés para préstamos: 14,0%
- Costo de oportunidad: 17,5%
- Tasa de reparto beneficios a Trab: 0,0%
- Impuesto a la renta: 0,0%
- Horizonte del proyecto años: 20
- Pagos por año: 4

FLUJO DE EFECTIVO NETO

124 614	128 353	132 203	136 169	140 254	144 462	148 796	153 260	157 858	256 668
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Escenario Optimista:
 Incremento de 10% del canon mensual de alquiler del complejo de bodegas
 Disminución de 10% de inversión en activos fijos para construcción del complejo de bodegas

2.4 PROYECCIÓN DE FLUJO DE EFECTIVO (ESCENARIO PESIMISTA - CON FINANCIAMIENTO)

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Datos de mercado:											
Área total de alquiler de bodegas (m2)		83 430	85 933	88 511	91 166	93 901	96 718	99 620	102 608	105 687	108 857
Canon mensual de arrendamiento (m2)	\$ 2.3	-9 245	-9 523	-9 808	-10 103	-10 406	-10 718	-11 039	-11 371	-11 712	-12 063
Número de pagos de alquiler por año	12	-26 480	-22 082	-17 036	-11 245	-4 600	0	0	0	0	0
Costos fijos por año - SIN dep.		-25 548	-25 548	-25 548	-25 548	-25 548	-25 548	-25 548	-25 548	-25 548	-25 548
Mantenimiento	4 800	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990
Reparaciones	2 400										
Impuestos	960										
Varios	816										
Inversión activos fijos:											
Terrenos	-639 053	21 167	27 790	35 129	43 280	52 357	59 463	62 043	64 700	67 437	70 256
Edificios	-77 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos preoperativos											
Capital de trabajo											
Edificios	-19 800	21 167	27 790	35 129	43 280	52 357	59 463	62 043	64 700	67 437	70 256
Capital de trabajo											
Edificios		25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548	25 548
Capital de trabajo		990	990	990	990	990	990	990	990	990	990
Capital de trabajo		-29 809	-34 206	-39 253	-45 043	-51 688	0	0	0	0	0
Otros datos del proyecto:											
Inflación anual	3.0%										
Tasa de interés para préstamos	14.0%										
Costo de oportunidad	17.5%										
Tasa de reparto beneficios a Trab	0.0%										
Impuesto a la renta	0.0%										
Horizonte del proyecto años	20										
Pagos por año	4										
FLUJO DE EFECTIVO NETO											
TIR		17 896	20 121	22 414	24 775	27 207	86 000	88 580	91 238	93 975	96 794
VAN		-458 853	-12 4%	-158 256							

	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Ingresos por alquiler de bodegas	112.123	115.487	118.951	122.520	126.195	129.981	133.881	137.897	142.034	146.295
Costo de servicios prestados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Canon mensual de arrendamiento (m2)	-12.425	-12.798	-13.182	-13.577	-13.984	-14.404	-14.836	-15.281	-15.739	-16.212
Número de pagos de alquiler por año	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Gastos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Depreciaciones	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548	-25.548
Amortizaciones	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990
Beneficio por venta de activo	73.160	76.151	79.232	82.405	85.673	89.040	92.507	96.078	99.757	103.545
Ingresos antes de impuestos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos por beneficios a trabajadores	73.160	76.151	79.232	82.405	85.673	89.040	92.507	96.078	99.757	103.545
Ingresos antes de impuesto a la renta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto a la renta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos despues de impuestos	73.160	76.151	79.232	82.405	85.673	89.040	92.507	96.078	99.757	103.545
Readición de depreciación	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548	25.548
Readición de amortizaciones	990	990	990	990	990	990	990	990	990	990
Abono a capital del préstamo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recuperación de capital de trabajo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor de salvamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones:										
Inversión en activos fijos	3.0%									
Inversión en gastos preoperativos	14.0%									
Inversión en capital de trabajo	17.5%									
Préstamo bancario	0.0%									
	0.0%									
	20									
	4									
FLUJO DE EFECTIVO NETO	99.698	102.689	105.770	108.943	112.211	115.577	119.045	122.616	126.295	224.158

Datos de mercado:
 Área total de alquiler de bodegas (m2) 3 000
 Canon mensual de arrendamiento (m2) \$ 2.3
 Número de pagos de alquiler por año 12

Costos fijos por año - SIN dep.
 Mantenimiento 8 976
 Reparaciones 4 800
 Impuestos 2 400
 Varios 960
 816

Inversión activos fijos:
 Terrenos -639.053
 Edificios -77 000
 -562.053

Gastos preoperativos
Capital de trabajo -19 800

Otros datos del proyecto:
 Inflación anual 3.0%
 Tasa de interés para préstamos 14.0%
 Costo de oportunidad 17.5%
 Tasa de reparto beneficios a Trab 0.0%
 Impuesto a la renta 0.0%
 Horizonte del proyecto años 20
 Pagos por año 4

2.5 TABLA DE AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO

Capital	200.000
Plazo (años)	5
Tasa	14%
Periodos	4

FORMA GRADUAL DE AMORTIZACIÓN				
<i>Período</i>	<i>Pago</i>	<i>Intereses</i>	<i>Abono</i>	<i>Saldo</i>
0				200.000
1	14.072	7.000	7.072	192.928
2	14.072	6.752	7.320	185.608
3	14.072	6.496	7.576	178.032
4	14.072	6.231	7.841	170.191
5	14.072	5.957	8.116	162.075
6	14.072	5.673	8.400	153.676
7	14.072	5.379	8.694	144.982
8	14.072	5.074	8.998	135.985
9	14.072	4.759	9.313	126.672
10	14.072	4.434	9.639	117.033
11	14.072	4.096	9.976	107.057
12	14.072	3.747	10.325	96.732
13	14.072	3.386	10.687	86.045
14	14.072	3.012	11.061	74.985
15	14.072	2.624	11.448	63.537
16	14.072	2.224	11.848	51.688
17	14.072	1.809	12.263	39.425
18	14.072	1.380	12.692	26.733
19	14.072	936	13.137	13.596
20	14.072	476	13.596	0
	281.444	81.444	200.000	

2.6 CUADRO DE ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DE FLUJOS DE EFECTIVO

<i>Escenario</i>	<i>Factores Condicionantes</i>	<i>Variación</i>	<i>Resultados Financieros</i>	
			<i>TIR</i>	<i>VAN</i>
1) Escenario base sin financiamiento	Canon de alquiler Inversión en activos fijos	0 0	15,6%	-62.780
2) Escenario optimista sin financiamiento	Canon de alquiler Inversión en activos fijos	10% 10%	19,3%	54.658
3) Escenario pesimista sin financiamiento	Canon de alquiler Inversión en activos fijos	-10% -10%	12,4%	-180.218
4) Escenario base con financiamiento	Canon de alquiler Inversión en activos fijos	0 0	16,1%	-40.818
5) Escenario optimista con financiamiento	Canon de alquiler Inversión en activos fijos	10% 10%	20,5%	76.620
6) Escenario pesimista con financiamiento	Canon de alquiler Inversión en activos fijos	-10% -10%	12,4%	-158.256

2.7 CUADRO PARA LA EVALUACIÓN DE RIESGO DE MERCADO

Factores Condicionantes	Peso Específico Peso en %	CALIFICACIÓN			Puntos del Factor
		Bajo Riesgo (entre 2 y 4)	Riesgo Medio (entre 5 y 7)	Riesgo Alto (entre 8 y 9)	
MERCADO	90				
Potencial	10				30
Competencia	20	3		8	160
Cuota de Mercado	10			8	80
Diferenciación del Producto	20			8	160
Barreras de Entrada	20			8	160
Condiciones	10	3			30
VENTAS	10				
Distribución	0				
Red	0				
Márgenes	10			8	80
SUMINISTROS	0				
SUMAN	100				700

2.7 CUADRO PARA LA EVALUACIÓN DEL RIESGO TOTAL

Riesgo Económico	Valores
1 Ventas anuales	92.700
2 Costos variables	0
3 Margen de contribución	92.700
4 % de margen	100%
5 Gastos fijos	9.245
6 % de gastos fijos sobre ventas	10%
7 Punto de equilibrio en moneda	9.245
8 Punto de equilibrio en meses	1,2
9 Potencial de absorción	10,0

Riesgo Financiero	Valores
1 Inversión	600.757
2 Financiamiento con deuda	33%
3 Tasa de interés anual	14%
4 Intereses anuales	28.000
5 Punto de equilibrio en moneda	37.245
6 Punto de equilibrio en meses	4,8
7 Potencial de absorción	2,5

2.7 DETERMINACIÓN FINAL DE LA PRIMA DE RIESGO

Riesgo Económico y Financiero Riesgos: Mercado, ventas, suministros	NIVEL DE ABSORCIÓN DEL PROYECTO		
	BAJO Coeficiente entre 1,20-1,33	MEDIO Coeficiente entre 1,34-1,50	ALTO Coeficiente entre Más de 1,50
ALTO Puntos entre 801-1000			
MEDIO Puntos entre 501-800			Nivel de riesgo DEBIL
BAJO Puntos entre 200-500			

CÁLCULA DE LA TASA DE DESCUENTO DE ACUERDO AL RIESGO

<i>Riesgo</i>	<i>Tasa Activa</i>	<i>Prima por Riesgo</i>	<i>Tasa de Descuento</i>
DÉBIL	14,0%	25,0%	17,5%

2.8 PROGRAMA DE ASIGNACIÓN DE FLUJO DE EFECTIVO NETO (ESCENARIO BASE - CON FINANCIAMIENTO)

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Flujo de Efectivo Neto	27.166	29.670	32.248	34.904	37.640	96.747	99.649	102.639	105.718	108.889
Contribución al presupuesto de la aldea	-27.166	-29.670	-32.248	-34.904	-37.640	-67.723	-69.755	-71.847	-74.003	-76.223
Aportes para fondo de inversiones	0	0	0	0	0	-29.024	-29.895	-30.792	-31.715	-32.667
Saldo disponible	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deducciones del fondo de inversiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo final	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Contribución al presupuesto de la aldea:
Aporte al fondo de inversión

70%
30%

	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Flujo de Efectivo Neto	112.156	115.521	118.986	122.556	126.233	130.020	133.920	137.938	142.076	240.413
Contribución al presupuesto de la aldea	-78.509	-80.865	-83.291	-85.789	-88.363	-91.014	-93.744	-96.557	-99.453	-168.289
Aportes para fondo de inversiones	-33.647	-34.656	-35.696	-36.767	-37.870	0	0	0	0	0
Saldo disponible	0	0	0	0	0	39.006	40.176	41.381	42.623	72.124
Deducciones del fondo de inversiones	0	0	0	0	0	29.020	29.426	29.838	30.256	30.680
Saldo final disponible	0	0	0	0	0	68.026	69.602	71.220	72.879	102.803

Contribución al presupuesto de la aldea:
Aporte al fondo de inversión

70%
30%

2.9 TABLA DE VALORIZACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN

Capital Inicial	0
Plazo (años)	20
Rendimiento (año 1-15)	10%
Rendimiento (año 16-20)	7%
Periodos	1

DETALLE DE MOVIMIENTO ANUAL DEL FONDO DE INVERSIÓN						
<i>Periodo</i>	<i>Saldo Inicial</i>	<i>Aporte</i>	<i>Capital</i>	<i>Rendimiento</i>	<i>Deducciones</i>	<i>Saldo Final</i>
1	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	0	0
7	0	29.024	29.024	2.902	0	31.926
8	31.926	29.895	61.821	6.182	0	68.003
9	68.003	30.792	98.795	9.880	0	108.675
10	108.675	31.715	140.390	14.039	0	154.429
11	154.429	32.667	187.096	18.710	0	205.805
12	205.805	33.647	239.452	23.945	0	263.397
13	263.397	34.656	298.054	29.805	0	327.859
14	327.859	35.696	363.555	36.355	0	399.910
15	399.910	36.767	436.677	43.668	0	480.345
16	480.345	37.870	518.215	36.275	29.020	525.470
17	525.470	0	525.470	36.783	29.426	532.826
18	532.826	0	532.826	37.298	29.838	540.286
19	540.286	0	540.286	37.820	30.256	547.850
20	547.850	0	547.850	38.349	30.680	555.520
		332.728		372.012	149.220	



DESEMPEÑO A FUTURO
CANAL DE AGUA



PROYECTO: BODEGAS
 UBICACION: CALLE 4000 - PARRAQUERA TAPIAJI
 CLIENTE: ALTERNATIVA 3 U.P. INGRESOS
 POR EL PROYECTO: DISEÑO RESPONSABLES TONDA
 DISEÑO: RESPONSABLES TONDA
 FECHA: 13 DE 2008
 DISEÑADOR: [Signature]

122.01

CANAL DE AGUA

PROYECTO DE BOVEDA

4.1 MATRIZ GENERAL DEL PLAN ESTRATÉGICO DE CAPACITACIÓN Y FORMACIÓN

	PROGRAMA DE INDUCCIÓN AL PROYECTO				PROGRAMA DE EJECUCIÓN Y CONTROL DE OBRA				PROGRAMA DE APOYO ADMINISTRATIVO-FINANCIERO			
	Constitución de Comunidad de Aprendizaje	Educación en Procesos de Sinergia y Trabajo en Equipo	Presentación de Organización Promotora	Ilustración y Descripción del Proyecto	Identificación de Cronogramas y Redes de Actividades	Requerimiento y Aprovechamiento de Recursos Disponibles	Definición de Especificaciones Técnicas y Normas de Calidad	Análisis de Riesgos y Técnicas de Optimización	Procesos de Control Seguimiento y Evaluación del Proyecto	Preparación de Presupuestos y Estados Financieros	Conceptos Básicos de la Construcción y Seguridad Integral	Formación en Comunicación Efectiva Ética y Valores
Cia. Promotora del Proyecto												
1. Gerencia	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2. Personal Financiero-Contable	X	X	X	X						X	X	X
3. Personal Administrativo	X	X	X	X					X		X	X
4. Personal Operativo	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X
Cia. Constructora del Proyecto												
1. Encargado de Obra	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2. Personal Técnico	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X
3. Personal de Supervisión	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X
4. Personal de Obra	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X
Cia. Fiscalizadora del Proyecto												
1. Fiscalizador Encargado	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2. Personal de Apoyo	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X

UNIDAD 1: PROGRAMA DE INDUCCIÓN AL PROYECTO

1. Construcción de Comunidad de Aprendizaje

- 1.1 Presentación
- 1.2 Recolección de Expectativas, Temores y Compromisos
- 1.3 Mantenimiento del Clima de Confianza
- 1.4 Celebración de un Contrato Psicológico
- 1.5 Establecimiento de Normas de Organización

2. Educación en Procesos de Sinergia y Trabajo en Equipo

- 2.1 Introducción a la Sinergia y Trabajo en Equipo
- 2.2 Metodología para Tomar Decisiones
- 2.3 Experiencia Vivencial en la Resolución de Conflictos
- 2.4 Proceso de Evolución Sistemática

3. Presentación de Organización Promotora

- 3.1 Historia y Fechas Importantes
- 3.2 Misión, Visión y Valores
- 3.3 Estructura y Gobierno
- 3.4 Programas y Servicios

4. Ilustración y Descripción del Proyecto

- 4.1 Antecedentes y Contexto
- 4.2 Importancia y Justificación
- 4.3 Descripción de Beneficiarios
- 4.4 Propósito y Componentes
- 4.5 Estrategia de Sostenibilidad

4.2 OBJETIVOS DEL PLAN ESTRATÉGICO DE CAPACITACIÓN Y FORMACIÓN

UNIDAD 1: PROGRAMA DE INDUCCIÓN AL PROYECTO

- Cultivar la formación de una comunidad de aprendizaje
- Iniciar el proceso de desarrollo individual, interpersonal y grupal
- Proporcionar una metodología para tomar decisiones y resolver conflictos grupales
- Mejorar el trabajo en equipo alcanzando resultados sinérgicos
- Presentación de la organización promotora y descripción general del proyecto

UNIDAD 2: PROGRAMA DE EJECUCIÓN Y CONTROL DE OBRA

- Identificar cronograma de obra y ruta crítica de la red de actividades (cronología)
- Establecer recursos disponibles para la ejecución del proyecto (cantidad y costo)
- Definir normas de calidad y parámetros técnicos requeridos para la obra (calidad)
- Dotación de técnicas para evaluación y control de riesgos en la fase de ejecución
- Aplicación de modelos de optimización para mejor aprovechamiento de recursos

UNIDAD 3: PROGRAMA DE APOYO ADMINISTRATIVO-FINANCIERO

- Determinar el ciclo de gestión y la medición del progreso de las actividades programadas
- Preparación de informes de seguimiento y desempeño de la ejecución del proyecto
- Elaboración y presentación de programa presupuestario y estados financieros
- Enseñanza de conceptos básicos de la construcción y seguridad integral en obras civiles
- Formación gerencial en aspectos de liderazgo, ética profesional y valores humanos

4.3 MATRIZ PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA COMUNIDAD DE APRENDIZAJE

CONTENIDOS	COMO SE HARÁ	COMO SE HARÁ PROCESO	PARA QUE SE HARÁ OBJETIVO	CON QUE SE HARÁ RECURSOS
PRESENTACIÓN	El proceso se realizará mediante una entrevista individual entre los miembros del grupo; luego, cada participante llevará a cabo una presentación de la persona que ha sido entrevistada.	El objetivo es realizar la presentación del facilitador y entrar en contacto de una manera personalizada con otro miembro del grupo y conocer aspectos de la vida personal y profesional de la persona.	Los recursos requeridos son los siguientes: membrete adhesivo (color rojo), marcador de tinta (colores varios), lápiz o pluma.	
RECOLECCIÓN DE EXPECTATIVAS, TEMORES Y COMPROMISOS	El proceso empezará con tres frases que serán completadas por los participantes y recolectadas en forma sucesiva. Luego, se asignará un tema por grupo y las ideas de todos los participantes serán sintetizadas en un enunciado por tema.	El objetivo es expresar libremente las expectativas, temores y compromisos por parte de los participantes compartiendo con franqueza ideas y sentimientos, y fomentando un clima de participación y respeto.	Los recursos requeridos son los siguientes: hoja de papel bond recortada, lápiz o pluma.	
MANTENIMIENTO DEL CLIMA DE CONFIANZA	El proceso tendrá lugar mediante la aplicación de un ejercicio llamado "Buenos días", el cual consistirá en realizar cinco preguntas dirigidas a ciertos miembros del grupo durante un periodo de diez minutos.	El objetivo de este ejercicio es presentar una oportunidad adicional para interrelacionar de manera directa e informal creando un ambiente de confianza entre los miembros del grupo.	Los recursos requeridos son los siguientes: documento impreso, lápiz o pluma.	
CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO PSICOLÓGICO	El proceso será conducido por el facilitador mediante una exposición verbal de los objetivos principales y secundarios, siendo estos confrontados con los enunciados grupales.	El objetivo es encontrar objetivos e intereses comunes entre los participantes para dar lugar a la formación de una comunidad de aprendizaje.	Los recursos requeridos son los siguientes: marcador de tinta (colores varios), cinta adhesiva, cartulina para pizarrón.	
NORMAS DE ORGANIZACIÓN	El proceso será conducido por el facilitador mediante una exposición verbal de las normas de trabajo y organización.	El objetivo es satisfacer las expectativas de los participantes y motivar a los miembros del grupo para alcanzar los objetivos trazados cumpliendo, a su vez, con las normas de administración establecidas.	Los recursos requeridos son los siguientes: computador, sistema proyector de pantalla, archivo digital en formato de presentación (MS Power Point).	

