



ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA UN RESTAURANTE. INICIATIVA PARA DESARROLLO LOCAL HUMANO

MSc. Libia Julia Bermúdez Chaveco

Profesora. Auxiliar.

Centro Universitario Municipal, Filial del MÊS

lbermudezc@cum.uho.edu.cu

Para citar este artículo puede utilizar el siguiente formato:

Libia Julia Bermúdez Chaveco (2016): "Estudio de factibilidad para un restaurante. Iniciativa para desarrollo local humano", Revista Observatorio de la Economía Latinoamericana, Cuba, (septiembre 2016). En línea: <http://www.eumed.net/cursecon/ecolat/cu/2016/factibilidad.html>

Resumen

El estudio fue realizado en un restaurante en aras de potenciar sus prestaciones habituales a máxima categoría, con el objetivo fundamental determinar la factibilidad del proyecto para desarrollo local en la rehabilitación y remodelación del local, persiguiendo incrementar las ofertas del servicio gastronómico y lograr un impacto en la satisfacción de los clientes. Se fundamentan los aspectos teóricos del proceso inversionista para el desarrollo local, así como determinados aspectos económicos que pueden ser modelados para cualquier entidad de este tipo. Los parámetros a tomar en cuenta partieron del uso de herramientas teóricas y empíricas asociadas a métodos financieros para conocer los resultados de la inversión en el caso del valor presente neto, la tasa interna de rendimiento y el período de recuperación de la inversión.

Palabras Claves: factibilidad – proyecto – desarrollo local – métodos financieros – tasa interna de rendimiento - período de recuperación

Abstract

The study was made in a restaurant to potentializing the habitual benefits to maximum category, with the fundamental objective to determinate the feasibility of the project for local development in the rehabilitation and remodeling of the place, pursuing to increase the offers of the gastronomic service

and to achieve an impact in the satisfaction of the clients. The theoretical aspects of the process investor are based for the development local, and be modeled for any entity of this type. The parameters to take into account left of the use of theoretical and empiric tools associated to financial methods to know the results of the investment in the case of the net present value, the internal rate of yield and the period of recovery of the investment.

Key words: feasibility - project - develop local - financial methods - appraises interns of yield - period of recovery

Introducción

El desarrollo local surge como consecuencia de la inviabilidad de las diferentes estrategias de desarrollo efectuadas y como alternativa para lograr una mayor efectividad y la sostenibilidad en las transformaciones que se implementan. En Cuba se vienen desarrollando experiencias exitosas en cuanto al desarrollo auto gestionado por parte de algunos municipios, donde se ejecutan proyectos que toman el territorio municipal como centro de un sistema en el que intervienen diferentes actores y factores de su entorno. La Iniciativa Municipal para el Desarrollo Local, tiene como objetivo lograr una participación activa de los gobiernos municipales en su estrategia de desarrollo, mediante la gestión de proyectos económicos capaces de autofinanciarse, generar ingresos que posibiliten la sustitución efectiva de importaciones, especialmente alimentos y obtener ganancias que se destinen en beneficio local y de forma sostenible.

Siempre previó los servicios gastronómicos para restaurantes y cafeterías, partiendo de la necesidad de ofrecer a sus visitantes y a su población, un lugar donde poder satisfacer sus necesidades alimenticias, con la marcha de los años y como resultado del proceso de nacionalización en el año 1961 fueron desapareciendo uno tras otros los diferentes restaurantes, al no preverse dentro de los planes la rehabilitación, conservación y reparación de los mismos. En 23 de abril del 2006 cumpliendo con la necesidad real de aumentar el servicio gastronómico en el municipio se construye el Restaurante; ofreciendo servicios gastronómicos de “Bar”, “Restaurante” y “Cafetería”, con calidad acorde a su imagen y el éxito requerido. Lo anterior contribuyó a que constituyera un símbolo y valor palpable de identidad arquitectónico – cultural para los pobladores del municipio y los foráneos.

Teniendo en cuenta todo lo anterior y la necesidad de la población recibir un mayor servicio, se requiere de un estudio que evidencie la factibilidad de una nueva inversión. Actualmente en el municipio existen potencialidades en la Empresa Municipal de Comercio que permita la concreción de un proyecto IMDL.

Con este proyecto se prevé incrementar el servicio gastronómico del Restaurante mediante la rehabilitación y remodelación del mismo, permitiendo cubrir las demandas actuales y futuras de la población y sus visitantes, propiciando para ello un servicio de excelencia dentro de la gastronomía. Es un proyecto a fin con las necesidades de desarrollo que en estos momentos ya que contribuirá a la eficiencia y efectividad de nuevas propuestas de desarrollo territorial en particular, teniendo en cuenta que la Empresa Municipal de Comercio a tomando las iniciativas de desarrollo local exige, sobre todo,

una mentalidad alejada de la lógica del subsidio y de la pasiva espera de una solución venida de la inversión extranjera, las grandes empresas, el sistema de protección social o la cooperación internacional.

Los márgenes de autonomía para el desarrollo local, en nuestro contexto, son escasos, los municipios no disponen de una masa crítica de recursos para enfrentar las necesidades del territorio, funcionan como eslabones de recaudación y no como eslabones de producción del desarrollo.

Sin embargo, se reconoce que los municipios cuentan con potencialidades hoy insuficientemente explotadas que pudieran favorecer el desarrollo en estos espacios, así como la pertinencia de desarrollar acciones de capacitación que eleven su competitividad.

El desarrollo de proyectos locales, en especial los referidos a la producción de alimentos, constituye una estrategia de trabajo para el autoabastecimiento municipal, favoreciendo el desarrollo de las mini-industrias y centros de servicios, donde el principio de la auto sustentabilidad financiera será el elemento esencial, armónicamente compatibilizado con los objetivos del plan de la Economía Nacional y de los municipios. Los proyectos locales una vez implementados serán gestionados por entidades económicas enclavadas en el municipio.

Las inversiones fundamentales a realizar responderán a la estrategia de desarrollo del país a corto, mediano y largo plazo, erradicando la espontaneidad, la improvisación, la superficialidad, el incumplimiento de los planes, la falta de profundidad en los estudios de factibilidad y la carencia de integralidad al emprender una inversión.

En tal sentido la presente investigación ha definido como problema social el insuficiente servicio de bar y restaurante en el municipio que no satisface la demanda de la población y sus visitantes, es por ello que el problema científico consiste en ¿Cómo evaluar la factibilidad para un proyecto de rehabilitación y remodelación de un Restaurante perteneciente a la Empresa Municipal de Comercio Banes? Teniendo como objeto de estudio el proceso inversionista dentro del desarrollo local y como campo de acción los proyectos de IMDL. La hipótesis de la presente investigación consiste en que si resulta factible el proyecto de desarrollo local en la rehabilitación y remodelación del Restaurante, se favorecerá el servicio gastronómico de la Empresa Municipal de Comercio Banes. El objetivo general consiste en determinar la factibilidad del proyecto de desarrollo local en la rehabilitación y remodelación del Restaurante.

Desarrollo

Evaluación de la factibilidad del proyecto de rehabilitación y remodelación del restaurante. Caracterización del Restaurante

Se realiza la presente investigación con el propósito de dar respuesta a una de las interrogantes existentes en el banco de problemas de nuestro municipio, se consideró desarrollar el documento consistente en la descripción de un proyecto de inversión para que intervenga entre las propuestas de desarrollo local a fin de obtener la información necesaria acerca de la base técnica, económica y

financiera de este proyecto de inversión que tiene dentro de su objetivo fundamental aumentar los ingresos a través del incremento del Servicio Gastronómico de un Restaurante de la Empresa Municipal de Comercio.

El Restaurante perteneciente a la Dirección Municipal de Comercio y Gastronomía, con dirección en calle Capitán Capdevila No.519 entre C.M de Céspedes y Maceo, Banes, Holguín. El mismo realiza sus operaciones en el Banco de Crédito y Comercio (BANDEC) con la Cuenta Bancaria No.0667621308660012.

Consta de los siguientes locales: Bar para dispense, área de elaboración de alimentos, restaurante, baño, y almacén. El Restaurante cuenta con una plantilla total de 15 trabajadores, de ellos 12 de servicios y 3 obreros.

Misión: Dirigir, ejecutar y controlar la política del estado y del gobierno en cuanto al comercio interior-minorista, la economía de almacenes y los sistemas de reservas estatales y de protección al consumidor priorizando la canasta básica, el consumo social priorizado y saneamiento de las finanzas internas con calidad y honestidad.

Visión: Contar con un comercio más consolidado, más eficiente capaz de satisfacer la demanda y las necesidades de la población, acorde al desarrollo económico-social del país y con una imagen corporativa, superior, moderna y competitiva.

Objeto social

1. Controlar, coordinar, facilitar y evaluar los resultados técnicos y productivos, económicos, financieros y comerciales de las entidades que integran el sistema en la provincia.
2. Desarrollar y cumplimentar la política atrasada para el aseguramiento mercantil y la prestación de los servicios gastronómicos y de servicios comerciales.
3. Participar, desagregar y controlar los planes de abastecimiento y distribución de los alimentos y otros bienes de uso y consumo de la población, consumo social y otros destinos planificados en el territorio.
4. Dirigir y controlar la explotación de la red comercial y de los servicios técnicos comerciales acorde a las políticas establecidas.
5. Comercializar de forma minorista otros productos según nomenclatura del comercio interior en moneda nacional.
6. Brindar servicios de comedor obrero y de cafetería a los trabajadores y al pueblo en moneda nacional.

Generalidades del proyecto

1. Nombre y dirección del promotor: Restaurante de la Empresa Municipal de Comercio Banes.
2. Dirección: Avenida de General Marrero % Bayamo y Máximo Gómez, Banes, Holguín.
3. Nombre de la inversión: Rehabilitación y Remodelación del Restaurante de la Empresa Municipal de Comercio Banes.

4. Propuesta de inversión: Rehabilitación y Remodelación del Restaurante de la Empresa Municipal de Comercio Banes.
5. Tipo de proyecto de inversión: Rehabilitación y Remodelación.
6. Forma de propiedad: Estatal.

Idea del Proyecto

La idea del proyecto de rehabilitación y remodelación surge debido a que el actual restaurante no cubre el total de la demanda de la población local y los visitantes, teniendo en cuenta los problemas que afronta el municipio en cuanto a la prestación de un servicio gastronómico con la calidad requerida y la necesidad de su solución en un largo plazo, con la finalidad de ir incrementando paulatinamente las ofertas gastronómicas, dentro de las ventajas tiene como propósito determinar la factibilidad del proyecto de desarrollo de la Empresa Municipal de Comercio y Gastronomía con el objetivo de aumentar los ingresos a través del incremento del servicio gastronómico en el restaurante.

Aplicación de la metodología para la presentación del proyecto (IMDL) de rehabilitación y remodelación del Restaurante de la Empresa Municipal de Comercio, Banes

Identificación, cuantificación y valoración de los beneficios Los estudios de oportunidad y prefactibilidad realizados favorecen el proyecto, representa la solución para aumentar los servicios de gastronomía y alquiler de salón para eventos en el municipio. Además constituye una fuente de ingresos en divisas al municipio teniendo en cuenta que se ofertan productos en CUC. Este estudio se realizó mediante la aplicación de la metodología vigente para la presentación de los proyectos de iniciativa municipal de desarrollo local (IMDL) versión VI del MFP, la que permitió dirigir y coordinar los recursos humanos, financieros y materiales, a lo largo del estudio del proceso inversionista, para conseguir los objetivos prefijados de alcance, costos, plazos, calidad y satisfacción de los participantes o partes interesadas.

Este proyecto está destinado fundamentalmente a garantizar la demanda de un servicio gastronómico con la calidad requerida en el municipio. La sostenibilidad del Proyecto se garantiza, a partir de contar con materias primas, equipos y materiales suficientes. Además cuenta con una brigada de trabajadores experimentados para llevar a cabo la ejecución de la obra.

Con la puesta en explotación del inmueble se aporta un lugar donde se oferta un servicio gastronómico de alto nivel en Moneda Nacional (MN) y Moneda Libremente convertible (CUC).

Actividad Restaurante

El restaurante tiene una capacidad para 64 comensales, y se espera con la rehabilitación y remodelación incrementar en 36 comensales para un total de 100 comensales. Para estimar los ingresos por concepto de ventas se toma el valor anual mediante las fichas de costos (Ver Anexo 1), esperándose explotar este servicio al máximo por las necesidades existentes en el municipio, la ventas se incrementan en un 5% anual hasta llegar al quinto año en el cual se muestra el 100% de las ventas (Tabla No.1). Se estima que de 100 comensales, 30 pidan pollo guisado, 20 cerdo guisado,

15 pescado frito, 20 pollo frito y los 15 restantes pescado rebosado, además se prevé acompañar estos platos con 40 clientes que piden congrí oriental, 15 arroz blanco, 30 arroz con subproducto de cerdo y 15 arroz con subproducto de pollo. Como postre se estima que 50 de los comensales pidan mermelada con queso y los restantes dulce de fruta bomba tal y como se muestra en la (Tabla No.1.1). Las ventas diarias por este concepto de restaurante las multiplicamos por 24 días hábiles y luego por 12 meses.

Tabla No.1 Incremento anual de las ventas por concepto de Restaurante

Detalles	Venta anual
80% en el año 1	\$ 556 704.00
85% en el año 2	591 498.00
90% en el año 3	626 292.00
95% en el año 4	660 527.00
100% en el año 5	\$ 695 880.00

Tabla No.1.1 Desglose de los principales platos solicitados

No.de comensales	Producto	Precio	Importe
30	Pollo Guisado	\$ 22.50	\$ 675.00
20	Cerdo Guisado	18.40	368.00
15	Pescado Frito	12.45	186.75
20	Pollo Frito	25.00	500.00
15	Pescado Rebosado	17.50	262.50
Subtotal			\$ 1 992.25
40	Congri Oriental	1.50	60.00
15	Arroz Blanco	0.80	12.00
30	Arroz con sub producto de cerdo	3.40	102.00
15	Arroz con sub producto de pollo	5.00	75.00
Subtotal			\$ 249.00
50	Mermelada con queso	2.50	125.00
50	Dulce de Fruta Bomba	1.00	50.00
Subtotal			175.00
Total			\$ 2 416.25
\$ 2 416.25 x 24x12= \$695 880.00			

Actividad de Cafetería - Cantina

Se considera el horario de este servicio todos los días de la semana a partir de las 12:00 am hasta las 9:40 pm. Esta actividad se conoce como la venta líder dentro de los servicios ofertados pues es la que genera mayores ingresos, se tomaron como referencia las ventas históricas, esperando en un año un importe de \$ 759 000.05 para 64 comensales, ingresos que aumentarán hasta \$1 185 937.58 para 100 comensales en los que se espera incrementar la capacidad de los servicios.

Tabla No.1.2 Ventas por concepto de Cafetería – Cantina

Para determinar las utilidades esperadas se estiman los ingresos devengados como promedio en cada año por los servicios ofertados, estos ingresos de igual forma aumentan en un 5% anual hasta llegar al año 5. **(Ver tabla No.1.3).**

Tabla No.1.3 Ingreso potencial esperado en el proyecto de inversión

INDICADORES			Años de operación		
Restaurante	\$ 556 704.00	\$ 591 498.00	\$ 626 292.00	\$ 660 527.00	\$ 695 880.00
Cafetería - Cantina	1 185 937.58	1 245 234.46	1 307 496.18	1 372 870.99	1 441 514.54
Total de ingresos esperados	\$ 1 742 641.58	\$ 1 836 732.46	\$ 1 933 788.18	\$ 2 033 397.99	\$ 2 137 394.54

Identificación, cuantificación y valoración de los costos

En la evaluación de factibilidad económica–financiera del proyecto del Restaurante se analizaron los costos para la rehabilitación y remodelación, el costo de los equipos, los costos anuales de materias primas, materiales, insumos principales, los costos de depreciación de los equipos y los Servicios Públicos, se determinan los gastos de salario y finalmente el monto total de la inversión.

Inversión a realizar para la rehabilitación y remodelación del restaurante de la Empresa Municipal de Comercio Banes

Costo de la Inversión

Para la construcción y montaje en la rehabilitación y remodelación del Restaurante se trabajó con datos y cifras empleadas por un estudio realizado por Arquitectos de la Comunidad, donde se tuvieron en cuenta los siguientes elementos: Demoliciones, Replanteo, excavación y cimentación, Relleno entre zapatas, Muros, Cubierta, Carpintería, Instalaciones, Pisos, Revestimiento, Pinturas. Con un valor total en Moneda Nacional de \$54 775. 34, desglosados en \$43 467.57 de materiales, \$10 871.46 de mano de obra directa y \$436.31 de equipos.

Se estima como equipos a utilizar para la prestación de servicios: Aire Acondicionado tipo split (1), Ventiladores de pared (8), Frizer Horizontal 5p (1), Frizer Horizontal 15p (1), Microwave (1), Pesa de 0-5 kg (1), Batidora Licuadora (1), Freidora de dos cestos (1), Extractor de Aire (1) Nevera expositora vertical (1) para la conservación de los cárnicos u otros alimentos, así como un Equipo de Sonido para desarrollar las actividades. Para un total de inversión en equipos de \$ 15 002.02. **(Ver Tabla No.2).**

Tabla No.2 Nivel de Inversión a realizar en Equipos

Descripción	U/M	Cant.	PRECIO	IMPORTE TOTAL
CUC		CUP		
Aire Acondicionado tipo split	U	1	1800,00	\$ 360,00
Ventilador de pared	U	8	50,00	10,00
Equipo de Sonido	U	1	510,00	102,00
Frizer Horizontal 5p	U	1	888,00	125,36
Frizer Horizontal 15p	U	1	1235,00	750,00
Nevera expositora vertical	U	1	3961,08	178,58
Microwave	U	1	1200,00	240,00
Pesa de 0-5 kg	U	1	1 000,00	1 000,00
Batidora Licuadora	U	1	60,00	12,00
Freidora de dos cestos	U	1	950,00	190,00
Extractor de Aire	U	2	400,00	80,00
Total de Equipos			11 804.08	\$ 3 197.94
				\$ 15 002.02

Se prevé utilizar en el equipamiento del restaurante sillas y mesas. El costo total de la inversión asciende a \$ 13 500.00. **(Ver Tabla No. 2.1).**

Tabla No.2.1 Nivel de Inversión a realizar en Mobiliarios

Descripción	U/M	Cant.	Costo Unitario	Importe total
Silla	U	120	\$ 80.00	\$ 9 600.00
Mesa	U	30	130.00	3 900.00
Total de Mobiliarios				\$ 13 500.00

Se emplearán varios útiles y herramientas para así rehabilitar el restaurante, y acondicionar el local. El monto total de la inversión en útiles y herramientas en Moneda Nacional asciende a \$2 056.64. **(Ver tabla No.2.2).**

Tabla No. 2.2 Nivel de inversión a realizar en Útiles y herramientas

Descripción	U/M	Cant.	Costo Unitario	Importe Total
Tasa para café con platillo Copa para agua: 1.60 Jarra de cristal: 4.18 Toalla recorte: 12.13 Trasportador de alimentos: 20.00	U	40	\$ 1.04664	\$ 41.87
Vaso de cristal	U	100	0.40	40.00
Cenicero de cristal	U	10	0.35	3.50
Plato hondo	U	72	1.76888	127.36
Plato llano	U	100	0.79	79.00
Plato de presentación	U	72	1.59	114.48
Plato de un 1 Rc	U	72	1.35605	97.64
Manteles	U	30	8.0157	240.47
Cubre manteles	U	30	6.50	195.00
Servilletas de Tela	U	150	2.05	307.50
Juego de Cuchillos	U	1	27.00	27.00
Juego de cubiertos	U	72	4.50	324.00

Búcaros de mesa	U	30	3.00	90.00
Copas para Cerveza	U	72	0.90	64.80
Copa para agua	U	72	1.90	136.80
Jarra para agua	U	10	4.9723	49.72
Espumaderas	U	4	1.00	4.00
Cucharones	U	2	1.00	2.00
Bandeja Circular p/camarero	U	2	2.59	5.18
Bandeja Circular grande	U	2	8.48	16.96
Boleador de Helado	U	2	1.42	2.84
Olla de 30lts arroz	U	1	24.64	24.64
Calderos de 30 litros c/tapa	U	1	11.88	11.88
Sartenes de 10 litros c/tapas	U	2	15.00	30.00
Cubo plástico	U	2	10.00	20.00
Total de Útiles y Herramientas				\$ 2 056.64

Con vista a valorar el costo de la inversión se analizaron renglones necesarios que permitieran el desarrollo de este proyecto, en las tablas expuestas anteriormente se detallan claramente los valores desglosados de construcción y montaje, equipos, mobiliarios y útiles y herramientas, para lo cual se tuvo en cuenta el valor unitario de cada componente en ambas monedas. Para lograr la prestación de los servicios se requiere de un capital de trabajo de \$10 000.00, como resultado de las cuentas por cobrar más una necesidad de efectivo, menos las cuentas por pagar. Se estiman de efectivo \$1500.00, las cuentas por cobrar \$ 11 700.00 y las cuentas por pagar \$3 200.00.

Monto total de la Inversión en el Estudio de Factibilidad del Restaurante

Para el proyecto del Restaurante se necesita una inversión total de \$ 95 334.00. **(Ver Tabla No.2.3) y (Anexo No. 2).**

Tabla No.2.3 Costo de la Inversión

COSTO DE LA INVERSIÓN			
CONCEPTOS	CUP	CUC	M TOTAL
Construcción y Montaje	\$54 775. 34	-	\$54 775. 34
Equipos	3 197.94	11 804.08	15 002.02
Mobiliarios	13 500.00	-	13 500.00
Otros: incluyendo Capital de Trabajo	2 056.64 10 000.00	- -	- 12 056.64
Total	\$83 529.92	11 804.08	\$95 334.00

Costos Anuales de Materias Primas y Materiales, Salarios, Depreciación y Servicios Públicos

Gasto de Materias primas y materiales

Para determinar el gasto de materias primas y materiales se toma como muestra la salida diaria de alimentos y bebidas para elaboración de platos y demás ofertas, como valor promedio luego se multiplica por un mes y finalmente se determina el valor de las materias primas promedio para un año. Se considera que por las peculiaridades existentes para determinar su valor real se toma un 9 %

del Costo de Venta, ya que se deben tener en cuenta las múltiples fichas de costo para los distintos platos que se ofertan. No se detallan cada una de ellas por no considerarse el contenido de mayor peso.

Gasto Total de Salario

Siguiendo los pasos del proyecto se precisa calcular el gasto de salario en el que incurrirán 15 trabajadores, 12 correspondiente al personal de servicio, así como 1 auxiliar de limpieza y 2 de administración. Se planifica un salario mensual de \$ 3 835.00 para un salario anual de \$ 46 020.00 y al sumar el 9.09 % de vacaciones se proyecta un salario complementario de \$ 82 995.67. Al añadirle al salario complementario un 14.00 % de aporte a la seguridad social y un 15 % por la utilización de la fuerza de trabajo resulta un gasto total de salario de \$ 64 762.15. **(Ver Tabla No.2.4).**

Tabla No. 2.4 Gasto Total de Salario

Gasto de salario	Cantidad	Salario promedio	Total
Salario mensual del personal de servicio	12	\$ 247.50	\$ 2 970.00
Salario mensual auxiliar de limpieza	1	225.00	225.00
Salario mensual de administración	2	320.00	640.00
Salario mensual total			3 835.00
Salario anual	-	-	46 020.00
Vacaciones 9.09 %			4 183.22
Salario complementario			50 203.22
Seguridad social (14 %)			7 028.45
Impuesto de la fuerza de trabajo (15%)			7 530.48
Gasto total			\$ 64 762.15

Gasto de Servicios Públicos

Los gastos de servicios públicos se desglosan en agua, electricidad, teléfono y combustible, se planifica que estos se consuman en un 100%, pues se espera mantener el máximo de la capacidad en los servicios. **(Ver Tabla No.2.5).**

Tabla No.2.5 Gasto de Servicios Públicos

Descripción	Unidad de Medida	Consumo	Precio Unitario	Consumo anual
Agua	m³/día	4 328	0.13	\$ 562.64
Electricidad	MW/H	11 619.05	0.42	4 880.00
Teléfono	12 meses	126.13		1 513.58
Combustible (Gas)	kg	3459.41	0.29	1 003.23
Gasto total anual				\$ 7 959.45

Los servicios públicos se prevé aumenten un 5% anual hasta llegar al último año del proyecto. **(Ver Tabla No.2.6).**

Tabla No. 2.6 Aumento de los Servicios Públicos

Consumo	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Agua	\$ 562.64	\$ 590.77	\$ 620.31	\$ 651.33	\$ 683.90
Electricidad	4 880.00	5 124.00	5 380.20	5 649.21	5 931.67
Teléfono	1 513.58	1 589.23	1 668.69	1 752.12	1 839.73
Combustible (Gas)	1 003.23	1 053.39	1 106.06	1 161.36	1 219.43
Gasto total	\$ 7 959.45	\$ 8 357.39	\$ 8 775.26	\$ 9 214.02	\$ 9 674.73

Costos de Depreciación en el Proyecto de Inversión

Para el cálculo de la depreciación para cada año **(Tabla 2.7)** se emplearon las tasas establecidas en la Resolución 379/2003 del MFP. Para determinar la depreciación del edificio se le debe agregar el costo de construcción y montaje para así obtener el valor del inmueble después de realizada la inversión:

Valor actual \$ 2 994.31 + construcción y montaje \$ 54 775. 34 = \$ 57 769.65

Tabla No.2.7 Análisis de la Depreciación

Activos Fijos Tangibles	Valor	Tasa	1 año	2 año	3 año	4 año	5 año
Equipos	\$ 15 002.02	20%	\$ 3 000.40	\$ 2 400.32	\$ 1 920.26	\$ 1 536.21	\$ 1 228.97
Mobiliarios	13 500.00	10%	1 350.00	1 215.00	1 093.50	984.15	885.74
Edificio	57 769.65	6%	3 466.18	3 258.21	3 062.72	2 878.95	2 706.22
Total depreciación			\$ 7 816.58	\$ 6 873.53	\$ 6 076.48	\$ 5 399.31	\$ 4 820.93

Costos anuales en el proyecto de inversión

Los costos anuales que generará el proyecto se estiman de igual manera para cada año, evaluando el comportamiento en 5 años. Se tendrán en cuenta los elementos Materias primas y materiales, Salario, Servicios Públicos, Depreciación, Costo de Venta (se estima un 75% de las ventas), al evaluar que este ha sido su comportamiento promedio desde su puesta en marcha el 23 de abril del 2006, pues anteriormente pertenecía a una bodega de abastecimiento. Para los Materiales alternativos se toma un 5% de los ingresos por los servicios esperados. **(Ver Tabla No.2.8).**

Tabla No.2.8 Total de costos anuales

Elementos de gasto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Mat. Primas y mat.	\$117 628.31	\$123 979.44	\$130 530.73	\$137 254.36	\$144 274.13
Salario	64 762.15	64 762.15	64 762.15	64 762.15	64 762.15
Servicios públicos	7 959.45	8 357.39	8 775.26	9 214.02	9 674.73
Depreciación	7 816.58	6 873.53	6 076.48	5 399.31	4 820.93
Costo de venta	1 306 981.19	1 377 549.35	1 450 341.40	1 525 048.49	1 603 045.91

Materiales alternativos	87 132.08	91 836.62	96 689.41	101 669.70	106 869.73
Total	\$1 592 279.76	\$1 673 358.48	\$1 757 175.43	\$1 843 348.03	\$1 933 447.58

Flujo neto de Beneficios

Tabla No. 3 Flujo neto de Beneficios

Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Costo de la Inversión					\$95334,00
Construcción y Montaje					54775,34
Equipos					15002,02
Mobiliarios					13500,00
Otros					12056,64
Ingresos esperados	\$1742641,58	\$1836732,46	\$1933788,18	\$2033397,99	\$2137394,54
Costos y Gastos	1592279,76	1673358,48	1757175,43	1843348,03	1933447,58
Materias Primas y Materiales	117628,31	123979,44	130530,73	137254,36	144274,13
Salario Directo	64762,15	64762,15	64762,15	64762,15	64762,15
Servicios públicos	7959,45	8357,39	8775,26	9214,02	9674,73
Materiales Alternativos	87132,08	91836,62	96689,41	101669,7	106869,73
Depreciación	7816,58	6873,53	6076,48	5399,31	4820,93
Costo de Venta	1306981,19	1377549,35	1450341,4	1525048,49	1603045,91
Utilidad antes de impuesto	150361,82	163373,98	176612,75	190049,96	203946,96
Imp. sobre utilidades (35%)	52626,637	57180,893	61814,4625	66517,486	71381,436
Utilidad Neta	97735,18	106193,09	114798,29	123532,47	132565,52
Reparto de Utilidades					
CAM 40%	39094,07	42477,23	45919,32	49412,99	53026,21
Entidad Ejecutora 60%	58641,11	63715,85	68878,97	74119,48	79539,31
Utilidad Disponible	58641,11	63715,85	68878,97	74119,48	79539,31
Valor Residual	55063,43				
Flujos de Caja	58641,11	63715,85	68878,97	74119,48	134602,74
VAN	223863,72				
TRI	-36692,89	27022,96	95901,93	170021,42	304624,16
TIR	64,96%	1,6496	2,7212	4,4889	7,4048
7%	1,07	1,14	1,23	1,31	1,40
VAN					
-95334,00	35548,68	23414,79	15344,43	10009,62	11019,47
1,58 años	P.RECUP				

Los ingresos esperados por los servicios prestados en el Restaurante durante los cinco años evaluados se prevé que aumenten en cada uno de ellos, esperamos que sean para el primer año de \$1 742 641.58, para el segundo año \$1 836 732.46, en el tercer año aumentarán a \$1 933 788,18, en el cuarto año \$2 033 397,99 y en el último año se espera que asciendan hasta \$2137394,54. De igual manera se estima incremento en los costos, en el año 1 se espera que sean de \$1 592 279,76, en el año 2 de \$1 673 358,48, en el 3 de \$1 757 175,43, en el año 4 de \$1 843 348,03 y en el año 5 de \$1 933 447,58, por tanto la utilidad neta antes del reparto de utilidades también aumentará, en el primer año se espera que sea de \$97 735,18, para el segundo año aumentará a \$106 193,09, en el tercero \$114 798,29, en el cuarto \$123 532,47 y en el quinto \$13 2565,52 y se distribuirá a razón de un 40% transferido a la cuenta del Consejo de la Administración Municipal (CAM) como fuente de financiamiento de otras inversiones y un 60% para la Entidad Ejecutora del proyecto (COMERCIO) la cual lo utilizará en parte para garantizar el mantenimiento de la instalación. La utilidad disponible para este proyecto aumentará durante estos cinco años en el año uno \$58 641,11, año dos \$63 715,85,

año tres \$68 878,97, año cuatro \$74 119,48, año cinco \$79 539,31 y los flujos de efectivo que es el elemento que por excelencia se toman para evaluar proyectos de inversión están en \$ 58 641,11 en el año 1, \$63 715,85 en el año 2, \$68 878,97 en el año 3, \$74 119,48 en el año 4 y \$134 602,74 en el año 5.

Como resultado de los flujos de efectivo se tendrá que el valor actual neto (VAN) para esta variante será de \$223 863,72, la tasa interna de rendimiento de un 64.96% superior a su costo de capital, lo que muestra la factibilidad del proyecto de inversión en un período de recuperación de 1.58 años.

Relación Costo/beneficio generado por el proyecto en ambas monedas

Tabla No.4 Relación Costo/beneficio generado por el proyecto en ambas monedas

Servicio: Total						
Años	COSTOS			INGRESOS		Rel. Costo/Beneficio
CUC	CUP	CUC		CUP	CUC	CUP
1	11 847.71	\$1 592 279.76	15 796.95	\$1 726 844.63	0.75	\$ 0.92
2	12 440.10	1 673 358.48	16 586.80	1 820 145.66	0.75	0.92
3	13 062.11	1 757 175.43	17 416.14	1 915 772.04	0.75	0.92
4	13 715.21	1 843 348.03	18 286.95	2 015 111.04	0.75	0.91
5	14 400.98	1 933 447.58	19 201.30	2 118 193.24	0.75	0.91
Total	65 466.11	\$8 799 609.28	87 288.14	\$9 596 066.61	3.75	\$ 4.58

En la tabla anterior se analizó la relación costo / beneficio por año, en el primer año este alcanzará un 75% en CUC y un 92% en CUP, lo cual se mantendrá constante favorablemente hasta el cuarto año donde los beneficios disminuirán al 91% al igual que en el quinto año.

Tabla No.4.1 Distribución de las utilidades en CUP

Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Costo de la Inversión			\$83529,92		
Ingresos esperados	\$1726844,63	\$1820145,66	\$1915772,04	\$2015111,04	\$2118193,24
Costos y Gastos	1592279,76	1673358,48	1757175,43	1843348,03	1933447,58
Utilidad antes de impuesto	134564,87	146787,18	158596,61	171763,01	184745,66
Impuesto sobre utilidades (35%)	47097,7045	51375,513	55508,8135	60117,0535	64660,981
Reparto de Utilidades	87467,17	95411,67	103087,80	111645,96	120084,68
CAM 40%	34986,87	38164,67	41235,12	44658,38	48033,87
Entidad Ejecutora 60%	52480,30	57247,00	61852,68	66987,57	72050,81
Utilidad Disponible	52480,30	57247,00	61852,68	66987,57	72050,81
Valor Residual	55063,43				
Flujos de Caja	\$52480,30	\$57247,00	\$61852,68	\$66987,57	\$127114,24

Se prevé un aumento de los ingresos esperados en CUP por los servicios prestados en el Restaurante para el primer año de explotación serán de 1 726 844,63 pesos, para el segundo año 1 820 145,66 pesos, para el tercer año 1 915 772,04 pesos, en el cuarto año 2 015 111,04 pesos y en el quinto año 2 118 193,24. Los costos se estima que de igual forma aumenten en cada año, \$1 592 279,76 en el año 1, \$1 673 358,48 en el año 2, \$1 757 175,43 en el año 3, \$1 843 348,03 en el año 4 y \$ 1 933 447,58 en el año 5, por tanto la utilidad neta antes del reparto de utilidades es de 87 467,17, 95 411,67, 103 087,80, 111 645,96 y 120 084,68 pesos respectivamente durante los cinco años y se distribuirá a razón de un 40% transferido a la cuenta del Consejo de la Administración Municipal (CAM) como fuente de financiamiento de otras inversiones, y un 60% para la Entidad Ejecutora del proyecto (COMERCIO) la cual lo utilizará en parte para garantizar la ejecutividad y mantenimiento de la instalación. La utilidad disponible para este proyecto es de 52 480,30, 57 247,00, 61 852,68, 66 987,57 y 72 050,81 pesos, como se muestra se prevee que aumente desde el año 1 hasta el 5, y los flujos de efectivo que es el elemento que por excelencia se toman para evaluar proyectos de inversión están en 52 480,30, 57 247,00, 61 852,68, 66 987,57 y 127 114,24 pesos en los cinco años evaluados.

Tabla No.4.2 Distribución de las utilidades en CUC

Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Costo de la Inversión			11804,08		
Ingresos esperados	15796,95	16586,8	17416,14	18286,95	19201,3
Costos y Gastos	11847,71	12440,1	13062,11	13715,21	14400,98
Utilidad antes de impuesto	3949,24	4146,70	4354,03	4571,74	4800,32
Impuesto sobre utilidades (35%)	1382,234	1451,345	1523,9105	1600,109	1680,112
Utilidad Neta	2567,01	2695,36	2830,12	2971,63	3120,21
Reparto de Utilidades					
CAM 40%	1026,80	1078,14	1132,05	1188,65	1248,08
Entidad Ejecutora 60%	1540,20	1617,21	1698,07	1782,98	1872,12
Utilidad Disponible	1540,20	1617,21	1698,07	1782,98	1872,12
Valor Residual	55063,43				
Flujos de Caja	1540,20	1617,21	1698,07	1782,98	56935,55

Los ingresos esperados en CUC por los servicios prestados en el Restaurante para el primer año de explotación serán de 15 796,95, se prevé un aumento de los mismos para los cinco años evaluados, en el segundo año serán de 16 586,80, en el tercer año de 17 416,14, en el cuarto año de 18 286,95 y en el quinto año de 19 201,3 pesos. Los costos se estima que de igual forma aumenten durante estos cinco años en 11 847,71, 12 440,1, 13 062,11, 13 715,21, 14 400,98 pesos respectivamente, por tanto la utilidad neta antes del reparto de utilidades es de 2 567,01, 2 695,36, 2 830,12, 2 971,63, 3 120,21 pesos respectivamente para cada año y se distribuirá a razón de un 40% transferido a la cuenta del Consejo de la Administración Municipal (CAM) como fuente de financiamiento de otras inversiones y un 60% para la Entidad Ejecutora del proyecto (COMERCIO) la cual lo utilizará en parte para garantizar la ejecutividad y mantenimiento de la instalación. La utilidad disponible para este proyecto es de 1 540,20, 1 617,21, 1 698,07, 1 782,98 y 1 872,12 pesos, así como los flujos de efectivo los cuales mantienen el mismo valor durante los cuatro primeros años, aumentando en el quinto año hasta 56 935,55 pesos ya que aquí se tiene en cuenta el valor residual.

Sustitución de Importaciones

Este proyecto no va encaminado a la sustitución de importaciones.

Los ingresos esperados en CUC por los servicios prestados en el Restaurante para el primer año de explotación serán de 15 796,95, se prevé un aumento de los mismos para los cinco años evaluados, en el segundo año serán de 16 586,80, en el tercer año de 17 416,14, en el cuarto año de 18 286,95 y en el quinto año de 19 201,3 pesos. Los costos se estima que de igual forma aumenten durante estos cinco años en 11 847,71, 12 440,1, 13 062,11, 13 715,21, 14 400,98 pesos respectivamente, por tanto la utilidad neta antes del reparto de utilidades es de 2 567,01, 2 695,36, 2 830,12, 2 971,63, 3 120,21 pesos respectivamente para cada año y se distribuirá a razón de un 40% transferido a la cuenta del Consejo de la Administración Municipal (CAM) como fuente de financiamiento de otras inversiones y un 60% para la Entidad Ejecutora del proyecto (COMERCIO) la cual lo utilizará en parte para garantizar la ejecutividad y mantenimiento de la instalación. La utilidad disponible para este proyecto es de 1 540,20, 1 617,21, 1 698,07, 1 782,98 y 1 872,12 pesos, así como los flujos de efectivo los cuales mantienen el mismo valor durante los cuatro primeros años, aumentando en el quinto año hasta 56 935,55 pesos ya que aquí se tiene en cuenta el valor residual.

Sustitución de Importaciones

Este proyecto no va encaminado a la sustitución de importaciones.

Política Económica, Ambiental, Industrial, Comercial, Financiera y Social

Por la concepción del diseño este proyecto no es agresivo al medio ambiente y pretende garantizar la demanda de la población mediante su ampliación y restauración debido a que el actual Restaurante el Ranchón Guardalavaca no cubre el total de las necesidades existentes. Además contribuye a la industrialización del territorio, favoreciendo el incremento del comercio y la mejora continua de los servicios. Permite conservar la historia del territorio, pues es considerado patrimonio de la localidad.

Se debe especificar que es necesario contar con la emisión de la Licencia Ambiental y la realización del Estudio de Impacto Ambiental, emitido por el Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente (CITMA). Se exige, en la fase de pre-inversión, la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental como paso previo al otorgamiento de la Licencia Ambiental cuyos resultados se incorporarán al Estudio de Factibilidad; en caso de fragilidad de los ecosistemas existentes en la zona de localización o implicaciones ambientales y sociales, que se considere, pueda provocar la inversión.

La necesidad de realizar los Estudios de Impacto Ambiental se expresará en el Certificado de Regulaciones o de Microlocalización y estarán autorizadas por el CITMA. **(Ver AnexoNo.4)**. Por otra parte este Ministerio definirá las precisiones para la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental y el otorgamiento de la Licencia Ambiental que no corresponden ser enmarcadas preliminarmente en los Planes de Ordenamiento Territorial y Urbano.

En este proyecto está previsto cumplir con todas las normativas y regulaciones existentes para mitigar cualquier tipo de contaminación medioambiental. El nivel de escombros generado será depositado en el área micro localizada por la dirección de planificación física a los efectos, la cual cuenta con el asesoramiento del CITMA y el Centro Municipal de Higiene y Epidemiología para evitar efectos negativos al medio ambiente. Se aclara que el volumen de escombros no excederá los 3 metros cúbicos ya que este proviene de pequeños desconches de repellos en mal estado.

Compatibilidad con los Intereses de la Defensa y Protección de las Instalaciones

El proceso de compatibilización con los intereses de la defensa, comprende toda la fase de la inversión y se efectuará a través de los órganos de consulta y control obligatorio que corresponda según el nivel de la inversión y de acuerdo a la legislación vigente. Los requerimientos de la Defensa se precisarán desde la etapa de los Planes de Ordenamiento Territorial y Urbano. El dictamen del Estado Mayor Nacional de la Defensa Civil para esta inversión presentada a compatibilizar, puede arrojar la necesidad de hacer estudios de peligro, vulnerabilidad y riesgos de desastres, los cuales se realizan por las entidades cuyo objeto social se corresponda y sean homologadas por el Estado Mayor Nacional de la Defensa Civil.

La puesta en explotación de la inversión requiere de la aprobación del Plan de Medidas para casos de catástrofes, el cual se presenta 45 días antes de la misma al Estado Mayor Nacional de la Defensa Civil y a los órganos de la defensa civil de las regiones militares, según corresponda. También se tiene en cuenta el cumplimiento del resto de los requerimientos de la compatibilización con los órganos de la Defensa, según se establece en la legislación vigente.

Los Intereses de la defensa y Protección de las Instalaciones estará regulado según lo establecido en las Acciones Generales para la Respuesta a Accidentes Tecnológicos, el Sistema de Medidas de la Defensa Civil, la ley de Protección e Higiene del Trabajo, la Ley de la Defensa Nacional, el Decreto Ley del Consejo de Defensa Nacional sobre Desastres, la Ley del Medio Ambiente, las Coberturas de la Defensa Civil y la Ley del Código del Trabajo.

Plan de Contingencias ante casos de Accidentes y Desastres Naturales

Nuestro municipio se ve afectado por los ciclones tropicales que van desde la categoría I hasta IV. Entre las medidas tomadas en este proyecto están:

- Señalización de las áreas de evacuación, así como salidas de emergencia, donde no se permite fumar etc.
 - Organización de la Brigada contra incendios.
 - Entrenamiento del personal que cumple los servicios en el empleo de extintores de diferente clasificación y puntos contra incendios.
- Conformación de la Brigada de trabajo, salvamento y reparación urgente de averías.
- Limpieza de desagües, aseguramiento de las cubiertas, de puertas y ventanas.

- Dar a conocer los lugares más seguros dentro de la instalación.
- Conocer cómo y dónde se desconectan la electricidad.
- Conocer y practicar las acciones a adoptar antes y después de un ciclón o huracán tropical.
- Cumplir y controlar en el desarrollo del proceso inversionista la aplicación de las normas de remodelación y construcción.

Localización y Facilidades de infraestructura

La Rehabilitación y Remodelación del Restaurante está ubicado en la Avenida General Marrero entre Bayamo y Máximo Gómez perteneciente a la Dirección Municipal de Comercio y Gastronomía, con dirección en calle Capitán Capdevila No.519 entre C. M de Céspedes y Maceo, Banes, Holguín.

El local donde se encuentra la instalación está en óptimas condiciones para realizar la inversión, los trabajos fundamentales consisten en la rehabilitación y remodelación del local, con paredes de bloques, cubierta de tejas de zinc con soportería metálica y piso de mosaico, baldosas o gress cerámico. Las instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias están en muy mal estado, así como las paredes, pisos de los baños y habitaciones, los locales de servicios gastronómicos y la cocina.

El Restaurante quedará compuesto por una cafetería con salón de la cafetería, salón del restaurante, área de venta de la cafetería, dos áreas de cocción y elaboración, un área de venta de dispense, área de servicio de parrillada, almacén, tres baños, áreas de actividades culturales, oficina del administrador y pasillo interior. En la fachada principal sólo se modificará los baños y la carpintería sustituyendo parte de los barrotes de madera por carpintería de madera y cristal y se uniformará las alturas de la misma. Los trabajos a realizar no deben afectar a la edificación pareada, por lo que se deben tomar todas las medidas de seguridad necesarias para el desmonte y demolición de los elementos constructivos que lo requieran.

Análisis de la sensibilidad para el proyecto

Variante Optimista con un aumento de los ingresos de un 10%

Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Costo de la Inversión					\$95334,00
Ingresos esperados	\$1916905,74	\$2020405,71	\$2127167,00	\$2236737,79	\$2351133,99
Costos y Gastos	1743453,91	1832695,02	1924931,26	2019745,51	2118866,55
Utilidad antes de impuesto	173451,83	187710,69	202235,74	216992,28	232267,44
Impuesto sobre utilidades (35%)	60708,14	65698,74	70782,51	75947,30	81293,61
Utilidad Neta	112743,69	122011,95	131453,23	141044,98	150973,84
Reparto de Utilidades					
CAM 40%	45097,48	48804,78	52581,29	56417,99	60389,54
Entidad Ejecutora 60%	67646,21	73207,17	78871,94	84626,99	90584,30
Utilidad Disponible	67646,21	73207,17	78871,94	84626,99	90584,30

Valor Residual	55063,43				
Flujos de Caja	67646,21	73207,17	78871,94	84626,99	145647,73
VAN	264618,08				
TRI	-27687,79	45519,38	124391,32	209018,31	354666,04
TIR	74,87%	1,7487	3,05 80	5,347 4	9,3511 16,3522
Costo de Capital	7%	1,07	1,14	1,23	1,31
1,38 Años	P.RECUP				

Cuando se analizan los flujos de efectivo para la variante optimista con un aumento en los ingresos esperados de un 10% para cada uno de los cinco años de análisis se observa que habrá un incremento con respecto a la variante media (Ver tabla No.3) siendo estos de 67 646,21, 73 207,17, 78 871,94, 84 626,99 y 145 647,73 pesos arrojando un valor actual neto (VAN) con resultados positivos siendo de 264 618,08 pesos, la tasa interna de rendimiento para esta variante sería de un 74,87% superior a su costo de capital por lo que se demuestra la factibilidad del proyecto de inversión en un período de recuperación de 1.38 años.

Variante Pesimista con una disminución de los ingresos de un 10%

Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Costo de la Inversión			\$95334,00		
Ingresos esperados	\$1568377,42	\$1653059,21	\$1740409,36	\$1830058,19	\$1923655,09
Costos y Gastos	1441105,59	1514021,94	1589419,01	1666950,96	1748028,60
Utilidad antes de impuesto	127271,83	139037,28	150990,35	163107,23	175626,49
Impuesto sobre utilidades (35%)	44545,1399	48663,047	52846,623	57087,5306	61469,271
Utilidad Neta	82726,69	90374,23	98143,73	106019,70	114157,22
Reparto de Utilidades					
CAM 40%	33090,68	36149,69	39257,49	42407,88	45662,89
Entidad Ejecutora 60%	49636,01	54224,54	58886,24	63611,82	68494,33
Utilidad Disponible	49636,01	54224,54	58886,24	63611,82	68494,33
Valor Residual	55063,43				
Flujos de Caja	49636,01	54224,54	58886,24	63611,82	123557,76
VAN	183109,45				
TRI	-45697,99	8526,55	67412,79	131024,61	254582,37
TIR	54,94%	1,5494	2,4006	3,7196	5,7631
Costo de Capital	7%	1,07	1,14	1,23	1,31
1,84 Años	P.RECUP				

Al analizar los flujos de efectivo para la variante pesimista con una disminución de los ingresos de un 10% para los años de análisis, se observa que estos disminuyen en gran medida al compararlos con los de la variante media siendo de 49 636,01, 54 224,54, 58 886,24, 63 611,82 y 123 557,76 pesos que al realizar el cálculo del valor actual neto (VAN) este arrojará resultados positivos con un valor de 183 109,45 pesos con una tasa interna de rendimiento de 54,94% superior a su costo de capital y un período de recuperación mayor de 1.84 años lo que demuestra que en esta variante todavía el proyecto sería factible, por lo que los ingresos pueden bajar hasta un 10%.

Después del análisis del flujo de efectivo del proyecto de Inversión para la rehabilitación y remodelación del Restaurante, se observa que en las tres variantes; una variante media, una optimista y otra pesimista, con un costo de capital del 7%, el Valor Presente Neto y la Tasa Interna de Rendimiento, arrojan resultados favorables para todas las variantes, aunque el proyecto de inversión puede estar sujeto a riesgos debido a las incertidumbres sobre el futuro ya que los resultados estimados pueden variar.

Variante Optimista con un aumento de los ingresos de un 6% y una disminución de los costos de un 7%

Año 0	Año 1	Año 2	Año 3		Año 4	Año 5
Costo de la Inversión			\$95334,00			
Ingresos esperados	\$1847200,07	\$1946936,41	\$2049815,47		\$2155401,87	\$2265638,21
Costos y Gastos	1577278,22	1657546,97	1740528,12		1825843,73	1915047,81
Depreciación	7816,58	6873,53	6076,48		5399,31	4820,93
Costo de Venta	1288422,05	1357988,14	1429746,29		1503392,80	1580282,65
Utilidad antes de impuesto	269921,85	289389,44	309287,35		329558,14	350590,40
Impuesto sobre utilidades (35%)	94472,65	101286,30	108250,57		115345,35	122706,64
Utilidad Neta	175449,21	188103,14	201036,78		214212,79	227883,76
Reparto de Utilidades						
CAM 40%	70179,68	75241,25	80414,71		85685,12	91153,50
Entidad Ejecutora 60%	105269,52	112861,88	120622,07		128527,67	136730,26
Utilidad Disponible	105269,52	112861,88	120622,07		128527,67	136730,26
Valor Residual			55063,43			
Flujos de Caja	105269,52	112861,88	120622,07		128527,67	191793,69
VAN			434889,60			
TRI	9935,52	122797,40	243419,47		371947,15	563740,83
TIR	115,45%	2,1545	4,6419	10,0009	21,5470	46,4229
Costo de Capital	7%	1,07	1,14	1,23	1,31	1,40
1.09 Años			P.RECUP			

Al comparar los flujos de efectivo para una variante optimista con una disminución en el costo de la inversión de un 7% y un aumento en los ingresos esperados de un 6% para cada uno de los cinco años de análisis se observa un incremento con respecto a la variante media de 105 269,52, 112 861,88, 120 622,07, 128 527,67 y 191 793,69 pesos, arrojando un valor actual neto (VAN) con resultados positivos por 434 889,60 pesos, la tasa interna de rendimiento para esta variante sería del 115,45% superior a su costo de capital lo que demuestra la factibilidad del proyecto de inversión en un período de recuperación rápido de 1.09 años.

Variante Pesimista con una disminución de los ingresos de un 8% y un aumento de los costos de un 9%

Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Costo de la Inversión			\$95334,00		
Ingresos esperados	\$1603230,25	\$1689793,86	\$1779085,13	\$1870726,15	\$1966402,98
Costos y Gastos	1589298,09	1670215,83	1753866,42	1839869,09	1929790,49
Utilidad antes de impuesto	13932,16	19578,03	25218,70	30857,06	36612,49
Impuesto sobre utilidades (35%)	4876,26	6852,31	8826,55	10799,97	12814,37
Utilidad Neta	9055,91	12725,72	16392,16	20057,09	23798,12
Reparto de Utilidades					
CAM 40%	3622,36	5090,29	6556,86	8022,84	9519,25
Entidad Ejecutora 60%	5433,54	7635,43	9835,29	12034,25	14278,87
Utilidad Disponible	5433,54	7635,43	9835,29	12034,25	14278,87
Valor Residual					55063,43
Flujos de Caja	5433,54	7635,43	9835,29	12034,25	69342,30
VAN					-16937,34
TRI	-89900,46	-82265,02	-72429,73	-60395,48	8946,82
TIR	2,13%	1,0213	1,0431	1,0653	1,0880
7%	1,07	1,14	1,23	1,31	1,40
12,77 Años			P.RECUP		

Al evaluar los flujos de efectivo para la variante pesimista con un aumento en el costo de la inversión de un 9 % y una disminución de los ingresos esperados de un 8%, para los años en análisis se observa que disminuyen en gran medida al compararlos con los de la variante media con un valor de 5 433,54, 7 635,43, 9 835,29, 12 034,25 y 69 342,30 pesos, que al realizar el cálculo del valor actual neto (VAN) este arrojará resultados negativos por valor de -16 937,34 pesos con una tasa interna de rendimiento de 2,13% inferior a su costo de capital y un período de recuperación mayor de 12,8 años; lo que demuestra que para esta variante no es factible el proyecto.

Presentación de los resultados

1. A continuación se enumeran los resultados obtenidos en el estudio de factibilidad:
2. El monto total de la inversión será de 95 334.00 pesos, de los cuales 54 775. 34 pesos se destinarán para la construcción y el montaje, 15 002.02 pesos para la compra de equipos, 13 500.00 pesos para mobiliarios y 12 056.64 pesos en otros gastos.
3. La depreciación fue calculada por el método de línea recta la cual disminuirá en cada uno de los años de vida del proyecto, en el primer año depreciará 7 816.58, en el segundo 6 873.53, en el tercero 6 076.48, en el cuarto 5 399.31 y en el quinto 4 820.93 pesos.
4. Los Costos Totales planificados para los cinco años se estiman con un aumento, en el primer año serán de \$1 592 279.76, en el segundo año de 1 673 358.48, en el tercer año 1 757 175.43, en el cuarto año 1 843 348.03 y en el quinto año 1 933 447.58 pesos.

5. Los ingresos potenciales proyectados por las ventas tendrán un aumento del 5% en cada año los cuales serán en el año 1 de 1 742 641.58, en el año 2 de 1 836 732.46, en el año 3 de 1 933 788.18, en el año 4 de 2 033 397.99 y en el año 5 de 2 137 394.54 pesos.
6. Los flujos de efectivo para el proyecto de inversión en los cinco años evaluados se estima que aumenten en cada año, en el quinto año serán de \$134 602,74 incluyendo el valor residual.
7. El proyecto tendrá un Valor Presente Neto de 223 863,72 pesos y una Tasa Interna de Rendimiento de 64.96 % con una tasa de descuento del 7%.
8. El período de recuperación de la inversión en este proyecto es de 1.58 años.
9. Al evaluar los diferentes escenarios se aprecia sensibilidad en una posible disminución de los ingresos en un 8% y un aumento de los costos en un 9%.
10. Este proyecto se prevee no afecte al medio ambiente.
11. El proyecto permitirá incrementar las ofertas en los servicios gastronómicos en el municipio.
12. Las utilidades que generará el proyecto contribuirá al desarrollo local del municipio, teniendo en cuenta que aportará el 40% al Consejo de la Administración Municipal para ser utilizado como fuente de financiamiento para otras inversiones y que la misma podrá utilizarlo en otras inversiones dentro de su estructura.

Planificación del cronograma de ejecución del proyecto de rehabilitación y remodelación del Restaurante

El cronograma de la pre-inversión, se ha elaborado previendo la máxima simultaneidad posible de las tareas que lo componen, con vista a llevar a cabo esta fase en el plazo más racional posible, esto exige que el inversionista y el resto de los sujetos sean extremadamente cuidadosos de no obviar o subestimar estudios, investigaciones, alternativas y cualquier otro aspecto de interés que redunde en imprecisiones o en una insuficiente preparación de la inversión; lo que repercute de forma negativa en la fase de ejecución, con el consiguiente incremento de los plazos y costos de dicha fase.

Los plazos de este cronograma pueden variar en el transcurso de la fase de pre-inversión, atendiendo a las características de la inversión; al rigor de análisis, consultas y aprobación que demande; a la experiencia de los sujetos en el tema en cuestión y otros, pero ello se compensará con la reducción de los plazos en el cronograma de ejecución.

La inversión propuesta debe comenzar a ejecutarse durante Junio del 2015 y se pronostica culmine en marzo del 2016. A continuación se presenta el cronograma de ejecución:

Cronograma de Ejecución: 10 meses

Actividad	Años									
	2015					2016				
	J	J	A	S	O	N	D	E	F	M
Construcción y Montaje	X	X	X	X	X					
Recep.						X	X			

Equipos, muebles y otros										
Prueba y puesta en marcha								X	X	
Inicio de la producción										X

Conclusiones

Una vez finalizado el estudio de factibilidad para el proyecto IMDL rehabilitación y remodelación del Restaurante de la Empresa Municipal de Comercio Banes se llega a las siguientes conclusiones:

- Los resultados obtenidos en este estudio permiten afirmar que la inversión para la rehabilitación y remodelación del Restaurante es económicamente factible lo cual valida la hipótesis formulada.
- Se efectuó el pronóstico de los ingresos y gastos que generará el proyecto de inversión en pesos cubanos (CUP) y Pesos Convertibles (CUC) y se ofrecen alternativas a través del incremento de los servicios gastronómicos a la población y por ende se alcanzarán mayores niveles de ingresos para la Entidad.
- Se estimaron los flujos anuales de efectivo del proyecto de inversión durante su explotación al evaluar su viabilidad y la realización del cálculo e interpretación de los Indicadores de Factibilidad: Valor Presente Neto, Tasa Interna de Rendimiento y Período de Recuperación de la inversión.
- Se elaboró una propuesta de cronograma de ejecución del proyecto.
- La investigación realizada constituirá el punto de partida para la confección de otros proyectos de desarrollo local IMDL que brindarán beneficios a nuestro municipio.

Bibliografía

Autores, C. d. (1994). Contabilidad Financiera. Introducción. Tomo I y II. EMPES. 738 p.

Autores, C. d. (1997). Fundamento de Financiación Empresarial. Cuarta Edición. Tomo I, II y III. EMPES.

Autores, C. d. (2001). Metodología para los Estudios de Factibilidad Económica. La Habana: MINISTERIO DE LA AGRICULTURA – GEDAC.

Autores, C. d. (2002) Fundamentos de Administración Financiera. Parte I y II.

Autores, C. d. (2013) Dirección provincial de economía y planificación. Metodología para la presentación de los proyectos de iniciativa municipal de desarrollo local (IMDL). VERSIÓN VI.

Autores, C. d. (2014). Certificado de Regulaciones para la Defensa del EMDC, según Art.96 R91/02)

Autores, C. d. (2014). Dirección Provincial de Justicia, Resolución 62. Declaratoria del inmueble como propiedad estatal.

Cruz, A. D., Rodríguez, M. Q., & Hidalgo, K. M. (8 de Octubre de 2014). Revista Caribeña de las Ciencias Sociales. Recuperado el 2015 de Octubre de 15, de EUMED.NET:

<http://www.decoop.cl/Inicio/FomentoCooperativo/CursosenL%C3%ADnea/FACTIBILIDAD DEL PROYECTO EMPRESARIAL/tabid/130/Default.aspx>

Fred, J., y Brigham, E. F. (1994). Fundamentos de Administración Financiera. MC Graw-Hill. -1228p.

Gitman, L. (2003). Principios de Administración Financiera. Décima Edición Pearzón. Educación, Año 2003

L., G. d., C.E Hedgui, I. G., & Guerra, V. (1985). Evaluación de Proyectos de Inversión. Primera Edición. Carabobo: Dirección de Medios, Publicaciones y RRPP. .

María de los Ángeles Arias Guevara, C. M. (2008). Enfoque de desarrollo local en Estudios sobre desarrollo local, innovación social y género. Habana.

Morales Pérez, M. (2006). Desarrollo Local Sostenible. Revista "Economía y Desarrollo". No.2, Vol. 140.

Partido Comunista de Cuba (2011). Lineamientos de la Política Económica y Social del Partido y la Revolución. La Habana.

Pérez, M. M. (2006). Desarrollo Local Sostenible. Revista "Economía y Desarrollo". No 2, 140.

Resolución 379/2003 del MFP. Establece las tasas para determinar la depreciación de los Activos.

Sánchez, N. P. (2006). Fundamentos y métodos generales de planificación. Apuntes para un libro de texto. La Habana: Universidad de Holguín "Oscar Lucero Moya". Facultad de Ciencias económicas, Departamento de Economía.

Tablada, Cs. (1982). El pensamiento económico de Ernesto Che Guevara. Editorial CASAS. Ciudad de la Habana.