

# UNIVERSIDAD EMPRESARIAL SIGLO 21



## Trabajo Final de Graduación

*Formulación y evaluación de proyecto de inversión para  
la apertura de una librería técnica en la localidad de Río  
Cuarto*

Alumno: Bocco, Mauricio

Legajo: ADM 1236

*□Formulación y evaluación de proyecto de inversión para  
la apertura de una librería técnica en la localidad de Río  
Cuarto□*

## **Resumen**

Este escrito presenta la formulación y evaluación de un proyecto de inversión con el objetivo de desarrollar un estudio de factibilidad para la apertura de una librería técnica en la ciudad de Río Cuarto, donde se comercializarían artículos requeridos por las recientemente instaladas carreras de Arquitectura y Diseño. De acuerdo al análisis de los aspectos comercial, técnico, legal, fiscal y a una consecuente evaluación económica/financiera que ha arrojado indicadores de rentabilidad positivos según las inversiones, ingresos y egresos estimados, se infiere que el proyecto es factible, capaz de gozar de buena situación económica y financiera y crear valor para quien tome la decisión de inversión.

## Índice

<b>Resumen ejecutivo.....</b>	<b>6</b>
<b>Introducción .....</b>	<b>8</b>
<b>1. Planteamiento del proyecto .....</b>	<b>10</b>
1.1 Definición del tema .....	11
1.2 Definición del Objetivo General .....	11
1.3 Objetivos Específicos .....	11
1.4 Metodología.....	12
<b>2. Marco Teórico.....</b>	<b>16</b>
<b>3. Diagnóstico.....</b>	<b>67</b>
Antecedentes .....	68
La ciudad de Río Cuarto.....	68
3.1. Análisis del mercado .....	69
3.1.1 Macroentorno .....	70
3.1.2 Microentorno.....	72
<b>4. Desarrollo .....</b>	<b>78</b>
4.1 <b>Viabilidad Comercial.....</b>	<b>79</b>
4.1.1 Definición del producto.....	79
4.1.2 Definición del mercado y su segmentación.....	81
4.1.3 Análisis de la demanda.....	81
4.1.3.1 Análisis de datos de fuentes primarias (aplicación de encuestas).....	82
4.1.3.2 Análisis de datos secundarios.....	85
4.1.4 Estimación de ventas.....	86
4.1.5 Comercialización del producto .....	87
<b>Conclusión viabilidad comercial .....</b>	<b>88</b>
4.2 <b>Viabilidad Técnica.....</b>	<b>89</b>
4.2.1 Localización del local .....	89
4.2.1.1 Macrolocalización .....	89
4.2.1.2 Microlocalización .....	89
4.2.1.3 Factores de la elección de localización .....	92

4.2.1.4 Justificación de la localización .....	93
4.2.2 Ingeniería del proyecto: inversiones para la puesta en marcha del pto.....	94
4.2.2.1 Inversiones en obras físicas.....	94
4.2.2.2 Inversiones en equipamiento.....	97
4.2.2.3 Layout del local.....	98
4.2.2.4 Determinación del área requerida por muebles.....	100
4.2.2.5 Inversión en recursos humanos.....	101
<b>Conclusión viabilidad técnica .....</b>	<b>102</b>
4.3 <b>Viabilidad Legal .....</b>	<b>104</b>
4.3.1 Organización de la empresa como estructura jurídica.....	104
4.3.2 Inscripción del local comercial.....	106
<b>Conclusión viabilidad legal .....</b>	<b>108</b>
4.4 <b>Viabilidad Fiscal .....</b>	<b>109</b>
4.4.1 Régimen General.....	109
4.4.2 Impuestos nacionales, provinciales y municipales.....	109
<b>Conclusión viabilidad fiscal.....</b>	<b>111</b>
4.5 <b>Viabilidad Ambiental.....</b>	<b>112</b>
4.6 <b>Viabilidad económica/financiera.....</b>	<b>113</b>
4.6.1 Estudio económico.....	113
4.6.1.1 Inversión total inicial.....	113
4.6.1.2 Determinación de los costos.....	114
4.6.1.3 Ingresos por ventas.....	118
4.6.1.4 Financiamiento de la inversión.....	119
4.6.1.5 Determinación de la tasa de descuento.....	119
4.6.1.6 Análisis de flujos de caja.....	120
4.6.2 Evaluación económica/financiera.....	123
<b>Conclusión de la viabilidad económica/financiera.....</b>	<b>124</b>
4.6.3 Análisis del riesgo.....	125
<b>Conclusiones respecto al análisis del riesgo.....</b>	<b>128</b>
5. <b>Conclusión final.....</b>	<b>130</b>
<b>Anexos.....</b>	<b>133</b>
<b>Glosario.....</b>	<b>144</b>
<b>Bibliografía.....</b>	<b>146</b>

## **Índice de Cuadros**

- Cuadro Nº 1: Características competencia *Pág 74*
- Cuadro Nº 2: Características marcas *Pág 80*
- Cuadro Nº 3: Porcentajes por carrera *Pág 83*
- Cuadro Nº 4: Ingresos por ventas *Pág 87*
- Cuadro Nº 5: Balance de obras físicas *Pág 96*
- Cuadro Nº 6: Balance de acondicionamiento (Pintura) *Pág 96*
- Cuadro Nº 7: Balance de acondicionamiento (Electricidad) *Pág 97*
- Cuadro Nº 8: Balance de muebles *Pág 98*
- Cuadro Nº 9: Balance de útiles *Pág 98*
- Cuadro Nº 10: Área de trabajo *Pág 100*
- Cuadro Nº 11: Balance de personal *Pág 103*
- Cuadro Nº 12: Resumen inversiones físicas *Pág 103*
- Cuadro Nº 13: Costo constitución de la sociedad *Pág 105*
- Cuadro Nº 14: Costos fijos SRL *Pág 106*
- Cuadro Nº 15: Monto inversión total inicial *Pág 114*
- Cuadro Nº 16: Costos fijos comercialización *Pág 116*
- Cuadro Nº 17: Costos fijos administración *Pág 117*
- Cuadro Nº 18: Costos fijos no erogables *Pág 118*
- Cuadro Nº 19: Ingresos *Pág 119*
- Cuadro Nº 20: Flujo de caja proyecto sin financiación *Pág 121*
- Cuadro Nº 21: Flujo de caja proyecto con financiación *Pág 122*
- Cuadro Nº 22: Comparación proyectos *Pág 123*
- Cuadro Nº 23: Caso base de análisis de riesgo *Pág 125*
- Cuadro Nº 24: Variación ventas *Pág 126*
- Cuadro Nº 25: Variación costos fijos *Pág 127*
- Cuadro Nº 26: Variación tasa de descuento *Pág 127*
- Cuadro Nº 27: Cálculo capital de trabajo *Pág 143*
- Cuadro Nº 28: Alternativas de financiamiento *Pág 144*
- Cuadro Nº 29: Cálculo anualidades *Pág 145*

## **Índice de Gráficos**

- Gráfico Nº 1: Variación promedio interanual de ventas minoristas *Pág 71*
- Gráfico Nº 2: Plano de la Ciudad de Río Cuarto *Pág 91*
- Gráfico Nº 3: Zona AIS-A (Microcentro Río Cuarto) *Pág 91*
- Gráfico Nº 4: Plano local comercial *Pág 95*
- Gráfico Nº 5: Plano layout local *Pág 101*
- Gráfico Nº 6: Frecuencia solicitud materiales *Pág 136*
- Gráfico Nº 7: Gasto promedio *Pág 136*
- Gráfico Nº 8: Lugar de compra *Pág 137*
- Gráfico Nº 9: ¿Consigue todo lo que busca? *Pág 137*
- Gráfico Nº 10: Frecuencia con la que no se consiguen los elementos *Pág 138*
- Gráfico Nº 11: Motivos por los que no se consiguen los materiales *Pág 138*
- Gráfico Nº 12: Apertura librería técnica *Pág 139*
- Gráfico Nº 13: Ubicación librería técnica *Pág 139*
- Gráfico Nº 14: Plano entrepiso *Pág 140*