

**CONSULTORIA PARA LA ELABORACION
DEL PROYECTO DE BASES TECNICAS
PARA EL PROCESO DE SELECCIÓN DEL
OPERADOR DEL CENTRO DE
CONVENCIONES METROPOLITANO DE LA
CIUDAD DE QUITO**

11 de septiembre del 2017

Por CULTURVENTS S.A.- Nicolas Romero Ordeñana

INDICE

ANALISIS DE LA CAPACIDAD INSTALADA.....	2
SUPUESTOS DE USOS Y PRECIOS.....	2
PRECIOS DE LAS SALAS.....	3
Duración de los eventos.....	4
Mezcla de eventos.....	4
Precios promedio.....	5
INGRESOS DEL CONSESIONARIO.....	5
Utilización de la capacidad instalada.....	6
Venta de Salones.....	6
Venta de Catering o Alimentos y Bebidas.....	6
Venta de Servicios complementarios, audio y video.....	7
Venta de Publicidad y auspicios.....	8
Ingresos Totales.....	9
COSTOS.....	9
INVERSION REQUERIDA.....	10
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS Y FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO.....	20
PARTICIPACION DE QUITO TURISMO EN EL FLUJO DE CAJA.....	21
Modelo 1, Tasa variable.....	21
Modelo 2, Precio Fijo.....	22
Modelo 3, Variable con gracia.....	23
Plazo.....	23
El futuro, Fase 2.....	24
Anexos.....	25

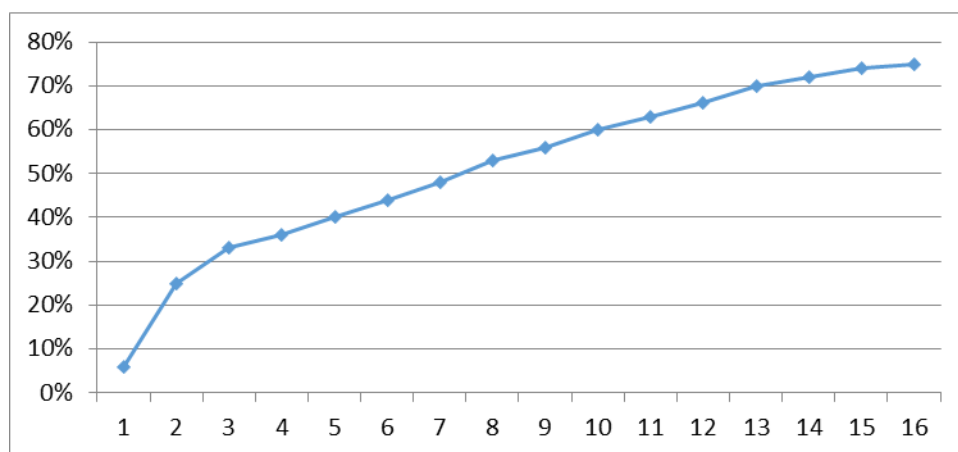
ANALISIS DE CAPACIDAD INSTALADA

La construcción del Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito significará un incremento importante en la capacidad instalada en la ciudad, la cual no ha tenido un crecimiento mayor a 1.000m² por año en cuanto a oferta de salones de eventos, y en casos excepcionales, hasta 1.500m². Sin embargo, en el 2018, entrarán a formar parte del portafolio de salones de la capital, aproximadamente 9.000m². Llenar estos salones requerirá un importante esfuerzo por parte del operador, quien tendrá que desarrollar un plan de comunicación y mercadeo muy efectivo y agresivo, tanto en el mercado nacional como en el internacional.

Inicialmente, al no estar los salones de otros locales, cercanos al 100% de capacidad instalada utilizada, se podría colegir que no existe demanda para un Centro de Convenciones de tal magnitud. Esto sería un error, puesto que en la ciudad el día de hoy no se dan muchos eventos por no existir la infraestructura. Es decir, existe la demanda, pero al no existir la oferta, es decir, no poder alojar estos eventos, tienen lugar en otras ciudades del país donde si existe tal infraestructura, o en su defecto se dan en otros países, a pesar de que Quito pueda ser un destino más atractivo para los mismos. Siendo así, en las proyecciones hemos considerado que el Centro de Convenciones inicia con un uso de capacidad instalada del 6% durante sus primeros 7 meses de operación, lo que implicaría una utilización anualizada cercana al 10%. Esta cifra puede considerarse baja, pero hay que aceptar que los eventos, incluso los locales, con 300 personas o más, requieren de un tiempo de planificación de entre 3 y 9 meses. Pese a que el operador inicie su actividad comercial antes de la inauguración del Centro de Convenciones, el grueso de la demanda de eventos para el año 2018 estará ya contratada, y con sedes confirmadas.

Analizando el Centro de Convenciones más cercano, el de la ciudad de Guayaquil, confirmamos que el mismo inició su primer año de operación con un ratio menor al 20% de utilización, llegando a bordear el 50% en su octavo año de operación.

Año	Ocupacion
2018	6%
2019	25%
2020	33%
2021	36%
2022	40%
2023	44%
2024	48%
2025	53%
2026	56%
2027	60%
2028	63%
2029	66%
2030	70%
2031	72%
2032	74%
2033	75%



Para el Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito, hemos estimado un crecimiento mayor, llegando al 50% de ocupación antes de lo ocurrido en el puerto principal.

Cabe resaltar que difícilmente un Centro de Convenciones puede sostener una ocupación mayor al 75%. Esto se debe en parte a que no solamente se tiene que alocar y combinar los espacios disponibles, evitando traslapes para lograr la máxima eficiencia, sino que también se debe considerar la compatibilidad entre tipos de eventos. Aunque existan los espacios disponibles, muchos tipos de evento no pueden darse en un salón cuando otro evento está teniendo lugar en un salón cercano, sea porque pueden competir, o porque son incompatibles y uno o los dos clientes pueden resultar afectados. Es así que al superar el 70%, puede considerarse que el Centro de Convenciones está cercano a su máxima capacidad. Hemos proyectado que esto ocurra al año entre el año 12 y 15 de operación.

SUPUESTOS DE USOS Y PRECIOS

Sin lugar a dudas, la infraestructura con la que contará el Centro de Convenciones Metropolitano de la ciudad de Quito será superior en todo sentido a la del mercado, y al tener todo tipo de salones bajo un mismo techo, como ningún otro, se podría pensar que sus precios podrán ubicarse por encima del mercado. Por lo que expondremos

más adelante, esto sería un error. Es por ello que los precios de los servicios del Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito (CCMQ), deberán ser competitivo y estar acordes al mercado local.

Los Centros de Convenciones compiten con muchos otros inmuebles que brindan servicios y espacios parcialmente similares. No existe ningún otro local en la ciudad que ofrezca bajo un mismo techo, todo lo que el CCMQ ofrecerá. Sin embargo, menos del 10% de todos los eventos que se darán en él, por lo menos durante los primeros cinco años en que la demanda local será más importante que la internacional, utilizarán todos los servicios y espacios. La gran mayoría de los operadores de eventos locales, usuarios del CCMQ, si tendrán opciones distintas contra las cuales se tendrá que competir. En lo internacional, eventos que por su tamaño y complejidad generan gran demanda de espacios, eventos que el nuevo operador del Centro de Convenciones deberá perseguir, tienen un tiempo de maduración. El lapso del proceso, desde el momento en que inicia el trabajo de postulación de un evento internacional, hasta que el éste tiene lugar, para los que son de un tamaño de 750 personas o más, generalmente es de 3 a 4 años. Es por ello que los primeros años, los eventos locales serán los que llenen la mayor parte de la capacidad instalada del CCMQ.

Otro factor a considerar para determinar los precios por parte del operador, es su estructura de costos. Un Centro de Convenciones es una empresa con elevados costos fijos. Típicamente, son entre el 75 y 85% del total de costos. Dadas estas características intrínsecas del negocio, el factor clave de éxito es volumen. Por lo tanto, el operador del CCMQ debe buscar captar el mayor volumen posible de eventos, de la manera más rápida. Por ello, nuevamente, los precios deben estar dentro de los límites máximos de sus potenciales competidores. De acuerdo al análisis de mercado realizado, la tabla siguiente muestra los precios máximos que pensaríamos prudente manejar.

PRECIOS DE LAS SALAS

SALAS	RAC m2	DESMONTAJE NORMAL	MONTAJE NORMAL	EVENTO LARGO	DESMONTAJE LARGO	MONTAJE LARGO
Salón de Convenciones	\$ 3,50	\$ 1,75	\$ 1,75	\$ 2,63	\$ 1,75	\$ 1,75
Salones de Exposiciones	\$ 2,30	\$ 1,15	\$ 1,15	\$ 1,73	\$ 1,15	\$ 1,15
Auditorio	\$ 3,90	\$ 1,95	\$ 1,95	\$ 2,93	\$ 1,95	\$ 1,95
1A	\$ 4,15	\$ 2,08	\$ 2,08	\$ 3,11	\$ 2,08	\$ 2,08
1B	\$ 4,15	\$ 2,08	\$ 2,08	\$ 3,11	\$ 2,08	\$ 2,08
2A	\$ 4,15	\$ 2,08	\$ 2,08	\$ 3,11	\$ 2,08	\$ 2,08
2B	\$ 4,15	\$ 2,08	\$ 2,08	\$ 3,11	\$ 2,08	\$ 2,08
3A	\$ 4,15	\$ 2,08	\$ 2,08	\$ 3,11	\$ 2,08	\$ 2,08
4A	\$ 4,15	\$ 2,08	\$ 2,08	\$ 3,11	\$ 2,08	\$ 2,08
4B	\$ 4,15	\$ 2,08	\$ 2,08	\$ 3,11	\$ 2,08	\$ 2,08
5A	\$ 4,15	\$ 2,08	\$ 2,08	\$ 3,11	\$ 2,08	\$ 2,08

Los precios RAC de la tabla, son los precios de lista para los eventos regulares y estándar. Ahora bien, como en cualquier negocio, existen clientes recurrentes y de alto volumen. Estos últimos pueden ser clientes que tengan eventos de corta duración, pero de forma repetida y constante durante el año, o clientes con eventos de gran magnitud o duración. Este tipo de clientes obtienen precios con descuentos, los cuales se pueden observar en la columna denominada "Evento Largo".

Así, el operador que resultare ganador, deberá manejar una tabla de precios similar a la arriba explicada, acorde con la industria.

Es importante considerar ciertas salvedades. Cuando el operador utilice los salones sin alquilarlos, se deberá aplicar algunas políticas que serán detalladas en las bases de la licitación. Entre los tipos de eventos en que esto puede ocurrir tenemos:

a) Eventos promocionales del CCMQ. Realizados con el objeto de promocionar productos y servicios del CCMQ, el conocimiento de marca, o la experiencia del CCMQ. En estos casos, QT reconocerá el valor del alquiler a valor cero, y por ende, no estarán sujetos a tasa o precio alguno.

b) Eventos con precio cero. Producto de un programa de responsabilidad social o por donación a la comunidad. Para estos casos, QT no cobrará el precio por uso, al igual que el caso anterior, pero en las bases se limitará un máximo de metros cuadrados por año para este fin, con valor cero. Si se sobrepasara, será potestad del operador cobrar o no, pero deberá pagar a QT por la tasa de uso, utilizando de base precio que pagaría un cliente cualquiera por dicho tipo de evento.

c) Eventos comerciales organizados por el operador, a su riesgo, o en sociedad. En estos casos, aunque contablemente no existan cargos y registros por uso y venta de salones, el operador deberá llevar un registro de los mismos, y pagará el precio por uso a QT utilizando de base precio que pagaría un cliente cualquiera por dicho tipo de evento.

Los tres criterios expuestos arriba se aplicarán solamente si el precio por la participación de QT en la alianza estratégica es variable sobre ventas, y no fijo.

Duración de los eventos

Al ser un factor crítico de éxito el volumen más que el margen, los operadores de salones premian los eventos con mayor duración, como las convenciones, congresos profesionales o ferias. Así, estos eventos tienen por lo general un descuento sobre el precio RAC, que por lo general llega al 25% de este. Así mismo, mientras más duración tiene un evento, más complejo es, por lo que se requerirán días de montaje previos, así como de desmontaje. Estos días de preparación o de levantamiento del evento requieren menor costo operativo para el operador del CCMQ, pues al no estar abiertos al público, los equipos de climatización estarán apagados, y las necesidades de personal operativo serán también menores. Es por esto que el mercado hace diferencia en los precios, otorgando un 50% de descuento sobre el precio RAC en los días de montaje y desmontaje, como se muestra en la tabla siguiente.

DESCUENTOS POR TIPO DE TARIFA		
RACK	EVENTOS LARGOS 3 DÍAS O +	
EVENTO	100%	25%
MONTAJE	50%	50%
DESMONTAJE	50%	50%

Por consiguiente, el operador deberá contar con una tabla de precios por tipo de evento y por día de montaje y desmontaje, como la anteriormente explicada llamada "Precios de las Salas".

Mezcla de eventos

Otro punto a considerar al analizar la oferta del CCMQ, es la mezcla del tipo de eventos, puesto que este impacta en los ingresos de forma considerable. La mezcla de los tipos de eventos va a depender de la estrategia comercial del operador, quien de acuerdo a sus fortalezas, desarrollará segmentos de mercado y categorías distintas. Sin embargo, por experiencia, observando la realidad de varios de los participantes del mismo, podemos proyectar que el uso de la capacidad instalada total del CCMQ será según la tabla abajo copiada. Eventos de larga duración deben entenderse como eventos que duran 3 o más días, o eventos puntuales de clientes de muy alto volumen anual, repetitivos, y representan el 38% de los eventos proyectados del CCMQ

OCUPACION/TARIFA	SHARE
EVENTOS UN DIA	38%
EVENTOS LARGOS	38%
MONTAJE UN DIA	3%
DESMONTAJE UN DIA	2%
MONTAJE EVENTOS LARGOS	12%
DESMONTAJE EVENTOS LARGOS	7%

Dependiendo de la rivalidad competitiva que viva el mercado, en ciertas ocasiones los precios de los días de montaje y desmontaje de eventos de larga duración, pueden tener descuentos mayores, siendo ya no el 50% del precio de la tarifa RAC, sino 50% del precio del día de evento de larga duración, el cual ya tiene un descuento. De darse esto, el descuento en estos días de armado y desarmado podría llegar al 65%. En nuestro análisis hemos considerado que el operador será capaz de no llegar a estos niveles de descuento.

Precios promedio

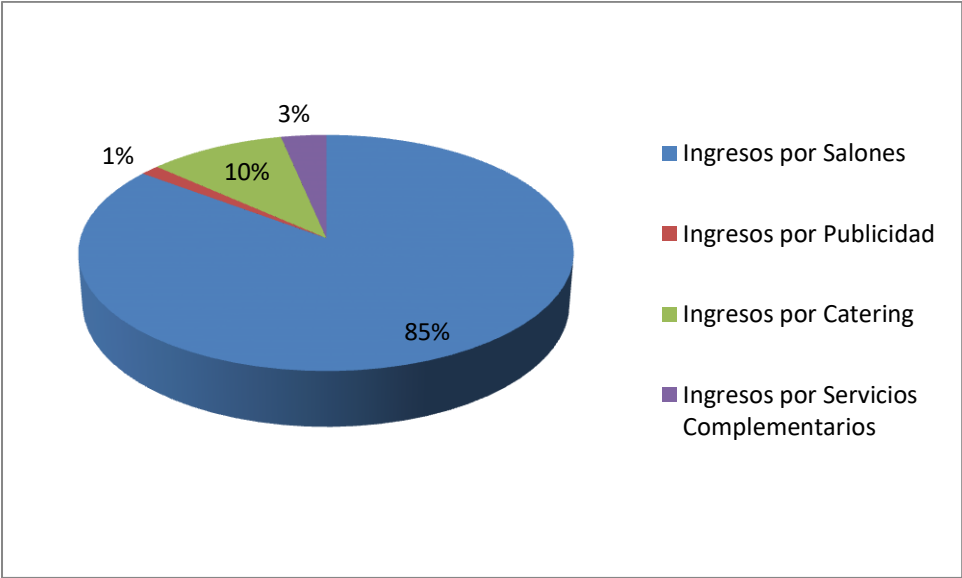
De lo acotado anteriormente, podemos ahora proyectar los precios promedio que obtendrá el operador por los servicios y productos a comercializar, a lo largo del período de alianza. Luego, los precios promedio utilizados para calcular las ventas de salones que el operador efectuará, han sido calculados en base a los distintos precios por tipo de evento, o lo que es igual, de acuerdo a la duración de los eventos, y a la participación o proporción de estos diferentes tipos de evento en el año, en las ventas totales del operador.

SALAS	PRECIO AVG	Indice Inflacion 1,03															
	m2	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Salón de Convenciones	\$ 2,75	\$ 2,83	\$ 2,91	\$ 3,00	\$ 3,09	\$ 3,19	\$ 3,28	\$ 3,38	\$ 3,48	\$ 3,58	\$ 3,69	\$ 3,80	\$ 3,92	\$ 4,03	\$ 4,16	\$ 4,28	
Salones de Exposiciones	\$ 1,81	\$ 1,86	\$ 1,92	\$ 1,97	\$ 2,03	\$ 2,09	\$ 2,16	\$ 2,22	\$ 2,29	\$ 2,36	\$ 2,43	\$ 2,50	\$ 2,57	\$ 2,65	\$ 2,73	\$ 2,81	
Auditorio	\$ 3,06	\$ 3,15	\$ 3,25	\$ 3,35	\$ 3,45	\$ 3,55	\$ 3,66	\$ 3,77	\$ 3,88	\$ 3,99	\$ 4,11	\$ 4,24	\$ 4,36	\$ 4,50	\$ 4,63	\$ 4,77	
1A	\$ 3,26	\$ 3,36	\$ 3,46	\$ 3,56	\$ 3,67	\$ 3,78	\$ 3,89	\$ 4,01	\$ 4,13	\$ 4,25	\$ 4,38	\$ 4,51	\$ 4,64	\$ 4,78	\$ 4,93	\$ 5,08	
1B	\$ 3,26	\$ 3,36	\$ 3,46	\$ 3,56	\$ 3,67	\$ 3,78	\$ 3,89	\$ 4,01	\$ 4,13	\$ 4,25	\$ 4,38	\$ 4,51	\$ 4,64	\$ 4,78	\$ 4,93	\$ 5,08	
2A	\$ 3,26	\$ 3,36	\$ 3,46	\$ 3,56	\$ 3,67	\$ 3,78	\$ 3,89	\$ 4,01	\$ 4,13	\$ 4,25	\$ 4,38	\$ 4,51	\$ 4,64	\$ 4,78	\$ 4,93	\$ 5,08	
2B	\$ 3,26	\$ 3,36	\$ 3,46	\$ 3,56	\$ 3,67	\$ 3,78	\$ 3,89	\$ 4,01	\$ 4,13	\$ 4,25	\$ 4,38	\$ 4,51	\$ 4,64	\$ 4,78	\$ 4,93	\$ 5,08	
3A	\$ 3,26	\$ 3,36	\$ 3,46	\$ 3,56	\$ 3,67	\$ 3,78	\$ 3,89	\$ 4,01	\$ 4,13	\$ 4,25	\$ 4,38	\$ 4,51	\$ 4,64	\$ 4,78	\$ 4,93	\$ 5,08	
4A	\$ 3,26	\$ 3,36	\$ 3,46	\$ 3,56	\$ 3,67	\$ 3,78	\$ 3,89	\$ 4,01	\$ 4,13	\$ 4,25	\$ 4,38	\$ 4,51	\$ 4,64	\$ 4,78	\$ 4,93	\$ 5,08	
4B	\$ 3,26	\$ 3,36	\$ 3,46	\$ 3,56	\$ 3,67	\$ 3,78	\$ 3,89	\$ 4,01	\$ 4,13	\$ 4,25	\$ 4,38	\$ 4,51	\$ 4,64	\$ 4,78	\$ 4,93	\$ 5,08	
5A	\$ 3,26	\$ 3,36	\$ 3,46	\$ 3,56	\$ 3,67	\$ 3,78	\$ 3,89	\$ 4,01	\$ 4,13	\$ 4,25	\$ 4,38	\$ 4,51	\$ 4,64	\$ 4,78	\$ 4,93	\$ 5,08	

Luego, para proyectar la evolución de los precios en los años futuros, se estimó que el índice de inflación anual que impactará los mimos será del 3%.

INGRESOS DEL CONSESIONARIO

De acuerdo a estos supuestos, estamos ya en posibilidad de iniciar las estimaciones de ingresos por venta de salones. Pero debemos considerar que existen otros rubros de ingresos importantes que el operador deberá explotar, en este orden, además de los Ingresos por concesión de salones: -Por catering/A&B, -Por audio, video, iluminación y otros, -Y por auspicios o publicidad.



Todos los ingresos del concesionario están atados al producto principal: Salones de eventos. Para estimar las ventas de todos los productos, se ha calculado primeramente el máximo potencial de metros cuadrados al año a ser ofertados, es decir la capacidad instalada, considerando un máximo de 340 días hábiles al año, ya que los restantes 20 días, que representa el 5.5% del tiempo útil, se reservan los salones para mantenimiento y mejoras.

UTILIZACION DE LA CAPACIDAD INSTALADA

Días Hábiles		340																	
SALAS	CAPACIDAD INSTALADA m2	CAPACIDAD INSTALADA m2*	C A P A C I D A D I N S T A L A D A U T I L I Z A D A																
			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
			6%	25%	33%	36%	40%	44%	48%	53%	56%	60%	63%	66%	70%	72%	74%	75%	
Salón de Convenciones	2.444,77	831.221,80	49.873,31	207.805,45	274.303,19	299.239,85	332.488,72	365.737,59	398.986,46	440.547,55	465.484,21	498.733,06	523.669,73	548.606,39	581.855,26	598.479,70	615.104,13	623.416,35	
Salones de Exposiciones	5.032,06	1.710.900,40	102.654,02	427.725,10	564.597,13	615.924,14	684.360,16	752.796,18	821.232,19	906.777,21	958.104,22	1.026.540,24	1.077.867,25	1.129.194,26	1.197.630,28	1.231.848,29	1.266.066,30	1.283.175,30	
Auditorio	598,66	203.544,40	12.212,66	50.886,10	67.169,65	73.275,98	81.417,76	89.559,54	97.701,31	107.878,53	113.984,86	122.126,64	128.232,97	134.339,30	142.481,08	146.551,97	150.622,86	152.658,30	
1A	47,23	16.058,20	963,49	4.014,55	5.299,21	5.780,95	6.423,28	7.065,61	7.707,94	8.510,85	8.992,59	9.634,92	10.116,67	10.598,41	11.240,74	11.561,90	11.883,07	12.043,05	
1B	47,25	16.065,00	963,90	4.016,25	5.301,45	5.783,40	6.426,00	7.068,60	7.711,20	8.514,45	8.996,40	9.639,00	10.120,95	10.602,90	11.245,50	11.566,80	11.888,10	12.048,75	
2A	47,24	16.061,60	963,70	4.015,40	5.300,33	5.782,18	6.424,64	7.067,10	7.709,57	8.512,65	8.994,50	9.636,96	10.118,81	10.600,66	11.243,12	11.564,35	11.885,58	12.046,20	
2B	47,25	16.065,00	963,90	4.016,25	5.301,45	5.783,40	6.426,00	7.068,60	7.711,20	8.514,45	8.996,40	9.639,00	10.120,95	10.602,90	11.245,50	11.566,80	11.888,10	12.048,75	
3A	65,86	22.392,40	1.343,54	5.598,10	7.389,49	8.061,26	8.956,96	9.852,66	10.748,35	11.867,97	12.539,74	13.435,44	14.107,21	14.778,98	15.674,68	16.122,53	16.570,38	16.794,30	
4A	46,15	15.691,00	941,46	3.922,75	5.178,03	5.648,76	6.276,40	6.904,04	7.531,68	8.316,23	8.786,96	9.414,60	9.885,33	10.356,06	10.983,70	11.297,52	11.611,34	11.768,25	
4B	46,15	15.691,00	941,46	3.922,75	5.178,03	5.648,76	6.276,40	6.904,04	7.531,68	8.316,23	8.786,96	9.414,60	9.885,33	10.356,06	10.983,70	11.297,52	11.611,34	11.768,25	
5A	46,15	15.691,00	941,46	3.922,75	5.178,03	5.648,76	6.276,40	6.904,04	7.531,68	8.316,23	8.786,96	9.414,60	9.885,33	10.356,06	10.983,70	11.297,52	11.611,34	11.768,25	

* Se consideran 340 días hábiles al año. 20 días son tomados como no hábiles por mantenimiento

* Durante el 2018 solo hay 5 meses de operación.

* Se consideran 340 días hábiles al año. 20 días son tomados como no hábiles por mantenimiento
 * Durante el 2018 solo hay 5 meses de operación

En el cuadro denominado “Utilización de la capacidad instalada” podemos observar por ejemplo, que para los salones en la Planta Baja, como se indica en la segunda columna, tenemos un potencial de un millón setecientos diez mil novecientos cuarenta metros a ser vendidos. Luego, en la misma tabla, para cada año, de acuerdo a la estimación de la capacidad instalada utilizada descrita en la tabla de la página #1, se calculó las ventas efectivas probables de metros cuadrados por cada salón, de tal suerte que el primer año el operador podría vender 102.654,02m2, y el año 2033, 1.283.175,30 m2, que corresponde al 75% de la capacidad máxima.

Venta de Salones

Considerando lo arriba señalado en cuanto la metodología utilizada para calcular los metros cuadrados efectivos a vender por salón a lo largo de los primeros 16 años de la vida del proyecto, a continuación se presentan las ventas estimadas en dólares de salones.

INGRESOS POR CONCESION DE SALONES

SALAS	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Salón de Convenciones	\$ 137.027	\$ 588.074	\$ 799.545	\$ 898.398	\$ 1.028.167	\$ 1.164.913	\$ 1.308.938	\$ 1.488.645	\$ 1.620.095	\$ 1.787.890	\$ 1.933.603	\$ 2.086.450	\$ 2.279.289	\$ 2.414.744	\$ 2.556.275	\$ 2.668.543
Salones de Exposiciones	\$ 185.342	\$ 795.425	\$ 1.081.460	\$ 1.215.168	\$ 1.390.692	\$ 1.575.655	\$ 1.770.463	\$ 2.013.533	\$ 2.191.331	\$ 2.418.291	\$ 2.615.381	\$ 2.822.121	\$ 3.082.953	\$ 3.266.169	\$ 3.457.603	\$ 3.609.457
Auditorio	\$ 37.389	\$ 160.461	\$ 218.163	\$ 245.136	\$ 280.545	\$ 317.857	\$ 357.156	\$ 406.191	\$ 442.058	\$ 487.843	\$ 527.602	\$ 569.307	\$ 621.925	\$ 658.885	\$ 697.503	\$ 728.137
1A	\$ 3.139	\$ 13.471	\$ 18.315	\$ 20.579	\$ 23.552	\$ 26.684	\$ 29.983	\$ 34.100	\$ 37.111	\$ 40.954	\$ 44.292	\$ 47.793	\$ 52.211	\$ 55.313	\$ 58.555	\$ 61.127
1B	\$ 3.140	\$ 13.476	\$ 18.323	\$ 20.588	\$ 23.562	\$ 26.695	\$ 29.996	\$ 34.114	\$ 37.127	\$ 40.963	\$ 44.311	\$ 47.814	\$ 52.233	\$ 55.337	\$ 58.580	\$ 61.153
2A	\$ 3.139	\$ 13.474	\$ 18.319	\$ 20.584	\$ 23.557	\$ 26.690	\$ 29.990	\$ 34.107	\$ 37.119	\$ 40.963	\$ 44.302	\$ 47.804	\$ 52.222	\$ 55.325	\$ 58.568	\$ 61.140
2B	\$ 3.140	\$ 13.476	\$ 18.323	\$ 20.588	\$ 23.562	\$ 26.695	\$ 29.996	\$ 34.114	\$ 37.127	\$ 40.972	\$ 44.311	\$ 47.814	\$ 52.233	\$ 55.337	\$ 58.590	\$ 61.153
3A	\$ 4.377	\$ 18.784	\$ 25.539	\$ 28.697	\$ 32.842	\$ 37.210	\$ 41.810	\$ 47.550	\$ 51.749	\$ 57.109	\$ 61.763	\$ 66.646	\$ 72.805	\$ 77.132	\$ 81.653	\$ 85.239
4A	\$ 3.067	\$ 13.163	\$ 17.896	\$ 20.109	\$ 23.013	\$ 26.074	\$ 29.298	\$ 33.320	\$ 36.262	\$ 40.018	\$ 43.279	\$ 46.701	\$ 51.017	\$ 54.049	\$ 57.216	\$ 59.729
4B	\$ 3.067	\$ 13.163	\$ 17.896	\$ 20.109	\$ 23.013	\$ 26.074	\$ 29.298	\$ 33.320	\$ 36.262	\$ 40.018	\$ 43.279	\$ 46.701	\$ 51.017	\$ 54.049	\$ 57.216	\$ 59.729
5A	\$ 3.067	\$ 13.163	\$ 17.896	\$ 20.109	\$ 23.013	\$ 26.074	\$ 29.298	\$ 33.320	\$ 36.262	\$ 40.018	\$ 43.279	\$ 46.701	\$ 51.017	\$ 54.049	\$ 57.216	\$ 59.729
TOTAL	\$ 385.894	\$ 1.656.130	\$ 2.251.675	\$ 2.530.064	\$ 2.895.517	\$ 3.280.621	\$ 3.686.225	\$ 4.192.313	\$ 4.562.503	\$ 5.035.048	\$ 5.445.404	\$ 5.875.850	\$ 6.418.921	\$ 6.800.388	\$ 7.198.967	\$ 7.515.138

* Durante el 2018 solo hay 5 meses de operación

Hasta el año 2033, el operador del CCMQ habrá vendido un estimado de cerca de 70 millones de dólares en alquiler de salones.

Venta de Catering o Alimentos y Bebidas

Los eventos más deseables para el operador, y por ende para el propietario del bien, cuyos ingresos están ligados a los del primero, son los que más servicios soliciten o requieren, pues es donde el margen por m2 es mayor. El servicio de alimentos y bebidas es uno de los más críticos, tanto por su calidad como por sus precios. De hecho, según el gráfico de participación de ingreso por tipo de servicios, es el segundo en importancia después de la venta de salones, siendo no menor al 10% del total de ingresos a facturar. Su calidad debe ser acorde al mercado, y su oferta debe ser lo suficientemente flexible como para ofrecer menús muy básicos, a precios módicos, tanto como complejas combinaciones de alto nivel.

En muchos eventos, el costo de los servicios de catering es sustancialmente mayor que el de alquileres de salones, por lo que se vuelve un ítem crucial, que mal manejado, puede ser el causante de la pérdida de negocios. El catering es así, un servicio crucial en la industria de eventos.

El operador puede brindar este servicio de forma directa, o a través de terceros, concesionándolo o en alianzas. Sea cual fuere el modelo que este operador elija, tendrá un margen de utilidad al brindarlo. Para este análisis, hemos considerado que el operador no realiza la inversión para ofrecer el servicio, sino que adecúa a su costo áreas de cocina para ser concesionado, por lo que obtiene un margen de comisión que va 10 al 15%, dependiendo del precio del ticket por persona.

No todos los eventos requieren el servicio de alimentación y bebidas. Ponderando el mercado y los diferentes tipos de eventos, hemos estimado por cada salón un porcentaje de eventos con estas necesidades. Los salones que alojan los eventos más complejos tenderán a tener una mayor proporción de negocios con estos requerimientos, llegando

el salón principal de la planta alta a tener un 35% de sus alquileres con catering, 7% los salones de la planta baja, y 20% la salas de reuniones.

	CAPACIDAD INSTALADA m2	PAX AVG	CAPACIDAD MAX PAX POR AÑO	% EVENTOS CATERING	PRECIO AVG/PAX	POTENCIAL CATERING POR AÑO	COMISION PROMEDIO CATERING	INGRESO POTENCIAL CATERING/2018
SALAS								
Salón de Convenciones	2.444,77	1881	639.401	35%	\$ 18	\$4.028.228,72	15%	\$ 604.234,31
Salones de Expocisiones	5.032,06	3871	1.316.077	7%	\$ 9	\$ 829.128,66	15%	\$ 124.369,30
Auditorio	598,66	461	156.573	7%	\$ 15	\$ 164.401,25	15%	\$ 24.660,19
1A	47,23	28	9.446	20%	\$ 5	\$ 9.446,00	10%	\$ 944,60
1B	47,25	28	9.450	20%	\$ 5	\$ 9.450,00	10%	\$ 945,00
2A	47,24	28	9.448	20%	\$ 5	\$ 9.448,00	10%	\$ 944,80
2B	47,25	28	9.450	20%	\$ 5	\$ 9.450,00	10%	\$ 945,00
3A	65,86	39	13.172	20%	\$ 5	\$ 13.172,00	10%	\$ 1.317,20
4A	46,15	27	9.230	20%	\$ 5	\$ 9.230,00	10%	\$ 923,00
4B	46,15	27	9.230	20%	\$ 5	\$ 9.230,00	10%	\$ 923,00
5A	46,15	27	9.230	20%	\$ 5	\$ 9.230,00	10%	\$ 923,00
TOTAL	8.468,77	6443	2.190.707			5.100.415		\$ 761.129,39

Así, el monto de catering posible a facturar, dado el tamaño de los salones y las condiciones del mercado, por tipos de eventos y precios, es de aproximadamente Cinco Millones de dólares, lo que equivale a un ingreso por comisiones al operador de \$761,129.39 en el año 2018, asumiendo el 100% de capacidad instalada utilizada, como se muestra en el cuadro abajo graficado, y terminando el año 2033 con un ingreso potencial de \$1,185,814.80, como se muestra en la tabla titulada “Ingreso potencial”

INGRESO POTENCIA		INGRESO POTENCIAL														
SALAS	CATERING/2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Salón de Convenciones	\$ 604.234,31	\$622.361,34	\$641.032,18	\$660.263,14	\$680.071,04	\$700.473,17	\$721.487,36	\$743.131,98	\$765.425,94	\$788.388,72	\$ 812.040,38	\$ 836.401,60	\$ 861.493,64	\$ 887.338,45	\$ 913.958,61	\$ 941.377,36
Salones de Exposiciones	\$ 124.369,30	\$128.100,38	\$131.943,39	\$135.901,69	\$139.978,74	\$144.178,10	\$148.503,45	\$152.958,55	\$157.547,31	\$162.273,73	\$ 167.141,94	\$ 172.156,20	\$ 177.320,88	\$ 182.640,51	\$ 188.119,72	\$ 193.763,31
Auditorio	\$ 24.660,19	\$ 25.399,99	\$ 26.161,99	\$ 26.946,85	\$ 27.755,26	\$ 28.587,92	\$ 29.445,55	\$ 30.328,92	\$ 31.238,79	\$ 32.175,95	\$ 33.141,23	\$ 34.135,47	\$ 35.159,53	\$ 36.214,32	\$ 37.300,75	\$ 38.419,77
1A	\$ 944,60	\$ 972,94	\$ 1.002,13	\$ 1.032,19	\$ 1.063,16	\$ 1.095,05	\$ 1.127,90	\$ 1.161,74	\$ 1.196,59	\$ 1.232,49	\$ 1.269,46	\$ 1.307,55	\$ 1.346,77	\$ 1.387,18	\$ 1.428,79	\$ 1.471,66
1B	\$ 945,00	\$ 973,35	\$ 1.002,55	\$ 1.032,63	\$ 1.063,61	\$ 1.095,51	\$ 1.128,38	\$ 1.162,23	\$ 1.197,10	\$ 1.233,01	\$ 1.270,00	\$ 1.308,10	\$ 1.347,34	\$ 1.387,76	\$ 1.429,40	\$ 1.472,28
2A	\$ 944,80	\$ 973,14	\$ 1.002,34	\$ 1.032,41	\$ 1.063,38	\$ 1.095,28	\$ 1.128,14	\$ 1.161,98	\$ 1.196,84	\$ 1.232,75	\$ 1.269,73	\$ 1.307,82	\$ 1.347,06	\$ 1.387,47	\$ 1.429,09	\$ 1.471,97
2B	\$ 945,00	\$ 973,35	\$ 1.002,55	\$ 1.032,63	\$ 1.063,61	\$ 1.095,51	\$ 1.128,38	\$ 1.162,23	\$ 1.197,10	\$ 1.233,01	\$ 1.270,00	\$ 1.308,10	\$ 1.347,34	\$ 1.387,76	\$ 1.429,40	\$ 1.472,28
3A	\$ 1.317,20	\$ 1.356,72	\$ 1.397,42	\$ 1.439,34	\$ 1.482,52	\$ 1.527,00	\$ 1.572,81	\$ 1.619,99	\$ 1.668,59	\$ 1.718,65	\$ 1.770,21	\$ 1.823,31	\$ 1.878,01	\$ 1.934,35	\$ 1.992,38	\$ 2.052,15
4A	\$ 923,00	\$ 950,69	\$ 979,21	\$ 1.008,59	\$ 1.038,84	\$ 1.070,01	\$ 1.102,11	\$ 1.135,17	\$ 1.169,23	\$ 1.204,31	\$ 1.240,43	\$ 1.277,65	\$ 1.315,98	\$ 1.355,46	\$ 1.396,12	\$ 1.438,00
4B	\$ 923,00	\$ 950,69	\$ 979,21	\$ 1.008,59	\$ 1.038,84	\$ 1.070,01	\$ 1.102,11	\$ 1.135,17	\$ 1.169,23	\$ 1.204,31	\$ 1.240,43	\$ 1.277,65	\$ 1.315,98	\$ 1.355,46	\$ 1.396,12	\$ 1.438,00
5A	\$ 923,00	\$ 950,69	\$ 979,21	\$ 1.008,59	\$ 1.038,84	\$ 1.070,01	\$ 1.102,11	\$ 1.135,17	\$ 1.169,23	\$ 1.204,31	\$ 1.240,43	\$ 1.277,65	\$ 1.315,98	\$ 1.355,46	\$ 1.396,12	\$ 1.438,00
TOTAL	\$ 761.129,39	\$783.963,28	\$807.482,17	\$831.706,64	\$856.657,84	\$882.357,57	\$908.828,30	\$936.093,15	\$964.175,94	\$993.101,22	\$1.022.894,26	\$1.053.581,09	\$1.085.188,52	\$1.117.744,17	\$1.151.276,50	\$1.185.814,80

Luego, considerando entonces la ocupación instalada en el tiempo del proyecto, el ingreso por comisiones que el concesionario debería recibir por este concepto será algo superior a los Ocho Millones Dos Cientos Cincuenta Mil dólares, como se puede apreciar en la tabla numérica de abajo.

INGRESOS POR CATERING																
SALAS	2018 6%	2019 25%	2020 33%	2021 36%	2022 40%	2023 44%	2024 48%	2025 53%	2026 56%	2027 60%	2028 63%	2029 66%	2030 70%	2031 72%	2032 74%	2033 75%
Salón de Convenciones	\$ 36.254,06	\$ 155.590,33	\$ 211.540,62	\$ 237.694,73	\$ 272.028,41	\$ 308.208,19	\$ 346.313,93	\$ 393.859,95	\$ 428.638,53	\$ 473.033,23	\$ 511.585,44	\$ 552.025,05	\$ 603.045,55	\$ 638.883,69	\$ 676.329,37	\$ 706.033,02
Salones de Expocisiones	\$ 7.462,16	\$ 32.025,09	\$ 43.541,32	\$ 48.924,61	\$ 55.991,50	\$ 63.438,37	\$ 71.281,65	\$ 81.068,03	\$ 88.226,49	\$ 97.364,24	\$ 105.299,42	\$ 113.623,09	\$ 124.124,62	\$ 131.501,17	\$ 139.208,59	\$ 145.322,49
Auditorio	\$ 1.479,61	\$ 6.350,00	\$ 8.633,46	\$ 9.700,87	\$ 11.102,10	\$ 12.578,68	\$ 14.133,87	\$ 16.074,33	\$ 17.493,72	\$ 19.305,57	\$ 20.878,97	\$ 22.529,41	\$ 24.611,67	\$ 26.074,31	\$ 27.602,55	\$ 28.814,83
1A	\$ 56,68	\$ 243,23	\$ 330,70	\$ 371,59	\$ 425,26	\$ 481,82	\$ 541,39	\$ 615,72	\$ 670,09	\$ 739,49	\$ 799,76	\$ 862,98	\$ 942,74	\$ 998,77	\$ 1.057,31	\$ 1.103,74
1B	\$ 56,70	\$ 243,34	\$ 330,84	\$ 371,75	\$ 425,44	\$ 482,03	\$ 541,62	\$ 615,98	\$ 670,37	\$ 739,81	\$ 800,10	\$ 863,35	\$ 943,14	\$ 999,19	\$ 1.057,75	\$ 1.104,21
2A	\$ 56,69	\$ 243,29	\$ 330,77	\$ 371,67	\$ 425,35	\$ 481,92	\$ 541,51	\$ 615,85	\$ 670,23	\$ 739,65	\$ 799,93	\$ 863,16	\$ 942,94	\$ 998,98	\$ 1.057,53	\$ 1.103,98
2B	\$ 56,70	\$ 243,34	\$ 330,84	\$ 371,75	\$ 425,44	\$ 482,03	\$ 541,62	\$ 615,98	\$ 670,37	\$ 739,81	\$ 800,10	\$ 863,35	\$ 943,14	\$ 999,19	\$ 1.057,75	\$ 1.104,21
3A	\$ 79,03	\$ 339,18	\$ 461,15	\$ 518,16	\$ 593,01	\$ 671,88	\$ 754,95	\$ 858,59	\$ 934,41	\$ 1.031,19	\$ 1.115,23	\$ 1.203,39	\$ 1.314,61	\$ 1.392,73	\$ 1.474,36	\$ 1.539,12
4A	\$ 55,38	\$ 237,67	\$ 323,14	\$ 363,09	\$ 415,54	\$ 470,80	\$ 529,01	\$ 601,64	\$ 654,77	\$ 722,58	\$ 781,47	\$ 843,25	\$ 921,18	\$ 975,93	\$ 1.033,13	\$ 1.078,50
4B	\$ 55,38	\$ 237,67	\$ 323,14	\$ 363,09	\$ 415,54	\$ 470,80	\$ 529,01	\$ 601,64	\$ 654,77	\$ 722,58	\$ 781,47	\$ 843,25	\$ 921,18	\$ 975,93	\$ 1.033,13	\$ 1.078,50
5A	\$ 55,38	\$ 237,67	\$ 323,14	\$ 363,09	\$ 415,54	\$ 470,80	\$ 529,01	\$ 601,64	\$ 654,77	\$ 722,58	\$ 781,47	\$ 843,25	\$ 921,18	\$ 975,93	\$ 1.033,13	\$ 1.078,50
TOTAL	\$ 45.668	\$ 195.991	\$ 266.469	\$ 299.414	\$ 342.663	\$ 388.237	\$ 436.238	\$ 496.129	\$ 539.939	\$ 595.861	\$ 644.423	\$ 695.364	\$ 759.632	\$ 804.776	\$ 851.945	\$ 889.361

Venta de Servicios complementarios, audio y video

Todos los salones, incluyendo el auditorio, estarán equipados con sofisticas sistemas de audio y video automáticos, manejados remotamente y con capacidad para individualizar requerimientos para los eventos que alojen los salones. Los precios de este servicio se muestran en la columna “Precio Promedio día” de la tabla siguiente.

SALAS	CAPACIDAD INSTALADA m2	% EVENTOS VIDEO/AUDIO	PRECIO PROMEDIO DIA
Salón de Convenciones	2.444,77	50%	\$ 600
Salones de Exposiciones	5.032,06	0%	\$ -
Auditorio	598,66	70%	\$ 400
1A	47,23	40%	\$ 50
1B	47,25	40%	\$ 50
2A	47,24	40%	\$ 50
2B	47,25	40%	\$ 50
3A	65,86	40%	\$ 50
4A	46,15	40%	\$ 50
4B	46,15	40%	\$ 50
5A	46,15	40%	\$ 50
TOTAL	8.468,77		

Estos precios están de acuerdo al mercado y al nivel de los equipos. Hemos proyectado también, siguiendo la misma metodología del análisis, que cada salón tendrá un porcentaje puntual de eventos que requieran este tipo de servicios. Estas consideraciones son muy conservadoras, pues bien podrían estar un 20% por encima de lo proyectado, sin mucha dificultad, pero preferimos mantener así el cálculo, puesto que usualmente el mercado utiliza este instrumento como un elemento de gratuidad o cortesía para captar negocios, por lo que este porcentaje conservador de uso podría considerarse una especie de descuento.

Así, el total potencial es de más de Cinco Millones de dólares en posible facturación de este servicio a lo largo del proyecto, al 100% de capacidad instalada utilizada, como indica la tabla a continuación:

SALAS	TOTAL POTENCIAL	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Salón de Convenciones	\$102.000,00	\$ 105.060,00	\$108.211,80	\$111.458,15	\$114.801,90	\$118.245,96	\$121.793,33	\$125.447,13	\$129.210,55	\$133.086,86	\$137.079,47	\$141.191,85	\$145.427,61	\$149.790,44	\$154.284,2	\$158.912,7	\$ -
Salones de Exposiciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Auditorio	\$ 95.200,00	\$ 98.056,00	\$100.997,68	\$104.027,61	\$107.148,44	\$110.362,89	\$113.673,78	\$117.083,99	\$120.596,51	\$124.214,41	\$127.940,84	\$131.779,06	\$135.732,44	\$139.804,41	\$143.998,54	\$148.318,50	\$ -
1A	\$ 6.800,00	\$ 7.004,00	\$ 7.214,12	\$ 7.430,54	\$ 7.653,46	\$ 7.883,06	\$ 8.119,56	\$ 8.363,14	\$ 8.614,04	\$ 8.872,46	\$ 9.138,63	\$ 9.412,79	\$ 9.695,17	\$ 9.986,03	\$ 10.285,61	\$ 10.594,18	\$ -
1B	\$ 6.800,00	\$ 7.004,00	\$ 7.214,12	\$ 7.430,54	\$ 7.653,46	\$ 7.883,06	\$ 8.119,56	\$ 8.363,14	\$ 8.614,04	\$ 8.872,46	\$ 9.138,63	\$ 9.412,79	\$ 9.695,17	\$ 9.986,03	\$ 10.285,61	\$ 10.594,18	\$ -
2A	\$ 6.800,00	\$ 7.004,00	\$ 7.214,12	\$ 7.430,54	\$ 7.653,46	\$ 7.883,06	\$ 8.119,56	\$ 8.363,14	\$ 8.614,04	\$ 8.872,46	\$ 9.138,63	\$ 9.412,79	\$ 9.695,17	\$ 9.986,03	\$ 10.285,61	\$ 10.594,18	\$ -
2B	\$ 6.800,00	\$ 7.004,00	\$ 7.214,12	\$ 7.430,54	\$ 7.653,46	\$ 7.883,06	\$ 8.119,56	\$ 8.363,14	\$ 8.614,04	\$ 8.872,46	\$ 9.138,63	\$ 9.412,79	\$ 9.695,17	\$ 9.986,03	\$ 10.285,61	\$ 10.594,18	\$ -
3A	\$ 6.800,00	\$ 7.004,00	\$ 7.214,12	\$ 7.430,54	\$ 7.653,46	\$ 7.883,06	\$ 8.119,56	\$ 8.363,14	\$ 8.614,04	\$ 8.872,46	\$ 9.138,63	\$ 9.412,79	\$ 9.695,17	\$ 9.986,03	\$ 10.285,61	\$ 10.594,18	\$ -
4A	\$ 6.800,00	\$ 7.004,00	\$ 7.214,12	\$ 7.430,54	\$ 7.653,46	\$ 7.883,06	\$ 8.119,56	\$ 8.363,14	\$ 8.614,04	\$ 8.872,46	\$ 9.138,63	\$ 9.412,79	\$ 9.695,17	\$ 9.986,03	\$ 10.285,61	\$ 10.594,18	\$ -
4B	\$ 6.800,00	\$ 7.004,00	\$ 7.214,12	\$ 7.430,54	\$ 7.653,46	\$ 7.883,06	\$ 8.119,56	\$ 8.363,14	\$ 8.614,04	\$ 8.872,46	\$ 9.138,63	\$ 9.412,79	\$ 9.695,17	\$ 9.986,03	\$ 10.285,61	\$ 10.594,18	\$ -
5A	\$ 6.800,00	\$ 7.004,00	\$ 7.214,12	\$ 7.430,54	\$ 7.653,46	\$ 7.883,06	\$ 8.119,56	\$ 8.363,14	\$ 8.614,04	\$ 8.872,46	\$ 9.138,63	\$ 9.412,79	\$ 9.695,17	\$ 9.986,03	\$ 10.285,61	\$ 10.594,18	\$ -
TOTAL	\$251.600,00	\$ 259.148,0	\$ 266.922,4	\$ 274.930,1	\$ 283.178,0	\$ 291.673,4	\$ 300.423,6	\$ 309.436,3	\$ 318.719,4	\$ 328.280,9	\$ 338.129,4	\$ 348.273,2	\$ 358.721,4	\$ 369.483,1	\$ 380.567,6	\$ 391.984,6	\$ -

Dado el uso de salones, el operador lograría facturar un total de 2.7 millones de dólares, como se detalla en la siguiente tabla

INGRESOS POR SERVICIOS COMPLEMENTARIOS																
SALAS	2018 6%	2019 25%	2020 33%	2021 36%	2022 40%	2023 44%	2024 48%	2025 53%	2026 56%	2027 60%	2028 63%	2029 66%	2030 70%	2031 72%	2032 74%	2033 75%
Salón de Convenciones	\$ 6.120,00	\$ 26.265,00	\$35.709,89	\$ 40.124,94	\$ 45.920,76	\$ 52.028,22	\$ 58.460,80	\$ 66.486,98	\$ 72.357,91	\$ 79.852,12	\$ 86.360,07	\$ 93.186,62	\$101.799,33	\$107.849,12	\$114.170,27	\$119.184,51
Salones de Exposiciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Auditorio	\$ 5.712,00	\$ 24.514,00	\$33.329,23	\$ 37.449,94	\$ 42.859,38	\$ 48.559,67	\$ 54.563,41	\$ 62.054,52	\$ 67.534,05	\$ 74.528,64	\$ 80.602,73	\$ 86.974,18	\$ 95.012,71	\$100.659,17	\$106.558,92	\$111.238,87
1A	\$ 408,00	\$ 1.751,00	\$ 2.380,66	\$ 2.675,00	\$ 3.061,38	\$ 3.468,55	\$ 3.897,39	\$ 4.432,47	\$ 4.823,86	\$ 5.323,47	\$ 5.757,34	\$ 6.212,44	\$ 6.786,62	\$ 7.189,94	\$ 7.611,35	\$ 7.945,63
1B	\$ 408,00	\$ 1.751,00	\$ 2.380,66	\$ 2.675,00	\$ 3.061,38	\$ 3.468,55	\$ 3.897,39	\$ 4.432,47	\$ 4.823,86	\$ 5.323,47	\$ 5.757,34	\$ 6.212,44	\$ 6.786,62	\$ 7.189,94	\$ 7.611,35	\$ 7.945,63
2A	\$ 408,00	\$ 1.751,00	\$ 2.380,66	\$ 2.675,00	\$ 3.061,38	\$ 3.468,55	\$ 3.897,39	\$ 4.432,47	\$ 4.823,86	\$ 5.323,47	\$ 5.757,34	\$ 6.212,44	\$ 6.786,62	\$ 7.189,94	\$ 7.611,35	\$ 7.945,63
2B	\$ 408,00	\$ 1.751,00	\$ 2.380,66	\$ 2.675,00	\$ 3.061,38	\$ 3.468,55	\$ 3.897,39	\$ 4.432,47	\$ 4.823,86	\$ 5.323,47	\$ 5.757,34	\$ 6.212,44	\$ 6.786,62	\$ 7.189,94	\$ 7.611,35	\$ 7.945,63
3A	\$ 408,00	\$ 1.751,00	\$ 2.380,66	\$ 2.675,00	\$ 3.061,38	\$ 3.468,55	\$ 3.897,39	\$ 4.432,47	\$ 4.823,86	\$ 5.323,47	\$ 5.757,34	\$ 6.212,44	\$ 6.786,62	\$ 7.189,94	\$ 7.611,35	\$ 7.945,63
4A	\$ 408,00	\$ 1.751,00	\$ 2.380,66	\$ 2.675,00	\$ 3.061,38	\$ 3.468,55	\$ 3.897,39	\$ 4.432,47	\$ 4.823,86	\$ 5.323,47	\$ 5.757,34	\$ 6.212,44	\$ 6.786,62	\$ 7.189,94	\$ 7.611,35	\$ 7.945,63
4B	\$ 408,00	\$ 1.751,00	\$ 2.380,66	\$ 2.675,00	\$ 3.061,38	\$ 3.468,55	\$ 3.897,39	\$ 4.432,47	\$ 4.823,86	\$ 5.323,47	\$ 5.757,34	\$ 6.212,44	\$ 6.786,62	\$ 7.189,94	\$ 7.611,35	\$ 7.945,63
5A	\$ 408,00	\$ 1.751,00	\$ 2.380,66	\$ 2.675,00	\$ 3.061,38	\$ 3.468,55	\$ 3.897,39	\$ 4.432,47	\$ 4.823,86	\$ 5.323,47	\$ 5.757,34	\$ 6.212,44	\$ 6.786,62	\$ 7.189,94	\$ 7.611,35	\$ 7.945,63
TOTAL	\$ 15.096	\$ 64.787	\$ 88.084	\$ 98.975	\$ 113.271	\$ 128.336	\$ 144.203	\$ 164.001	\$ 178.483	\$ 196.969	\$ 213.021	\$ 229.860	\$ 251.105	\$ 266.028	\$ 281.620	\$ 293.988

Venta de Publicidad y auspicios

Cada tipo de evento supone una densidad distinta de uso de los salones. Una fiesta corporativa tiene una carga de visitantes por m2 mayor que la de un congreso. Hemos calculado un promedio de 1,5 visitantes por m2, en una mezcla de varios tipos de eventos, para asumir el número de personas que asistirían al CCMQ.

VISITANTES CCB

Días Hábiles 340

SALAS	CAPACIDAD INSTALADA m2	PROMEDIO PAX m2*																	
			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
			6%	25%	33%	36%	40%	44%	48%	53%	56%	60%	63%	66%	70%	72%	74%	75%	
Salón de Convenciones	2.444,77	554.148	33.249	138.537	182.869	199.493	221.659	243.825	265.991	293.698	310.323	332.489	349.113	365.738	387.904	398.986	410.069	415.611	
Salones de Exposiciones	5.032,06	1.140.600	68.436	285.150	376.398	410.616	456.240	501.864	547.488	604.518	638.736	684.360	718.578	752.796	798.420	821.232	844.044	855.450	
Auditorio	598,66	135.696	8.142	33.924	44.780	48.851	54.279	59.706	65.134	71.919	75.990	81.418	85.489	89.560	94.987	97.701	100.415	101.772	
1A	47,23	10.705	642	2.676	3.533	3.854	4.282	4.710	5.139	5.674	5.995	6.423	6.744	7.066	7.494	7.708	7.922	8.029	
1B	47,25	10.710	643	2.678	3.534	3.856	4.284	4.712	5.141	5.676	5.998	6.426	6.747	7.069	7.497	7.711	7.925	8.033	
2A	47,24	10.708	642	2.677	3.533	3.855	4.283	4.711	5.140	5.675	5.996	6.425	6.746	7.067	7.495	7.710	7.924	8.031	
2B	47,25	10.710	643	2.678	3.534	3.856	4.284	4.712	5.141	5.676	5.998	6.426	6.747	7.069	7.497	7.711	7.925	8.033	
3A	65,86	14.928	896	3.732	4.926	5.374	5.971	6.568	7.166	7.912	8.360	8.957	9.405	9.853	10.450	10.748	11.047	11.196	
4A	46,15	10.461	628	2.615	3.452	3.766	4.184	4.603	5.021	5.544	5.858	6.276	6.590	6.904	7.322	7.532	7.741	7.846	
4B	46,15	10.461	628	2.615	3.452	3.766	4.184	4.603	5.021	5.544	5.858	6.276	6.590	6.904	7.322	7.532	7.741	7.846	
5A	46,15	10.461	628	2.615	3.452	3.766	4.184	4.603	5.021	5.544	5.858	6.276	6.590	6.904	7.322	7.532	7.741	7.846	
TOTAL PAX		1.919.588	115.175	479.897	633.464	691.052	767.835	844.619	921.402	1.017.382	1.074.969	1.151.753	1.209.340	1.266.928	1.343.712	1.382.103	1.420.495	1.439.691	

De acuerdo a este tráfico, el operador debe tener la capacidad de explotar la visibilidad por la que muchas marcas podrían tener interés. Se ha calculado así el potencial ingreso por este rubro, en base a los precio por impacto unitario de varios medios de comunicación masiva ATL.

INGRESOS POR PUBLICIDAD

Indice Inflacionario	1,03																	
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
SALAS	40%																	
Publicidad exterior	\$ 12.000	\$ 30.000	\$ 30.900	\$ 31.827	\$ 32.782	\$ 33.765	\$ 34.778	\$ 35.822	\$ 36.896	\$ 38.003	\$ 39.143	\$ 40.317	\$ 41.527	\$ 42.773	\$ 44.056	\$ 45.378		
Areas Comunes	\$ 12.000	\$ 30.000	\$ 30.900	\$ 31.827	\$ 32.782	\$ 33.765	\$ 34.778	\$ 35.822	\$ 36.896	\$ 38.003	\$ 39.143	\$ 40.317	\$ 41.527	\$ 42.773	\$ 44.056	\$ 45.378		
TOTAL	\$ 24.000	\$ 60.000	\$ 61.800	\$ 63.654	\$ 65.564	\$ 67.531	\$ 69.556	\$ 71.643	\$ 73.792	\$ 76.006	\$ 78.286	\$ 80.635	\$ 83.054	\$ 85.546	\$ 88.112	\$ 90.755		
Pax/Año	115.175	479.897	633.464	691.052	767.835	844.619	921.402	1.017.382	1.074.969	1.151.753	1.209.340	1.266.928	1.343.712	1.382.103	1.420.495	1.439.691		
Costo Publicidad/pax \$	0,21	\$ 0,13	\$ 0,10	\$ 0,09	\$ 0,09	\$ 0,08	\$ 0,08	\$ 0,07	\$ 0,07	\$ 0,07	\$ 0,06	\$ 0,06	\$ 0,06	\$ 0,06	\$ 0,06	\$ 0,06		

Ingresos Totales

De acuerdo a las explicaciones desarrolladas con anterioridad, se presenta un consolidado de ingresos en basado en todos los servicios a ser explotados por el operador.

INGRESOS TOTALES OPERACIÓN																	
RUBROS DE INGRESOS	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	
Ingresos por Salones	\$ 385.894,5	\$ 1.656.130,4	\$ 2.251.674,9	\$ 2.530.063,8	\$ 2.895.517,5	\$ 3.280.621,3	\$ 3.686.225,4	\$ 4.192.313,4	\$ 4.562.502,6	\$ 5.035.047,5	\$ 5.445.403,9	\$ 5.875.850,1	\$ 6.418.921,1	\$ 6.800.388,4	\$ 7.198.966,7	\$ 7.515.137,6	
Ingresos por Publicidad	\$ 24.000,0	\$ 60.000,0	\$ 61.800,0	\$ 63.654,0	\$ 65.563,6	\$ 67.530,5	\$ 69.556,4	\$ 71.643,1	\$ 73.792,4	\$ 76.006,2	\$ 78.286,4	\$ 80.635,0	\$ 83.054,0	\$ 85.545,7	\$ 88.112,0	\$ 90.755,4	
Ingresos por Catering	\$ 45.667,8	\$ 195.990,8	\$ 266.469,1	\$ 299.414,4	\$ 342.663,1	\$ 388.237,3	\$ 436.237,6	\$ 496.129,4	\$ 539.938,5	\$ 595.860,7	\$ 644.423,4	\$ 695.363,5	\$ 759.632,0	\$ 804.775,8	\$ 851.944,6	\$ 889.361,1	
Ingresos por Servicios Complementarios	\$ 15.096,0	\$ 64.787,0	\$ 88.084,4	\$ 98.974,8	\$ 113.271,2	\$ 128.336,3	\$ 144.203,3	\$ 164.001,2	\$ 178.482,8	\$ 196.968,6	\$ 213.021,5	\$ 229.860,3	\$ 251.105,0	\$ 266.027,8	\$ 281.620,0	\$ 293.988,5	
TOTAL	\$ 470.658,2	\$ 1.976.908,2	\$ 2.668.028,4	\$ 2.992.107,0	\$ 3.417.015,4	\$ 3.864.725,4	\$ 4.336.222,7	\$ 4.924.087,1	\$ 5.354.716,4	\$ 5.903.883,0	\$ 6.381.135,2	\$ 6.881.708,9	\$ 7.512.712,1	\$ 7.956.737,7	\$ 8.420.643,4	\$ 8.789.242,5	

El CCMQ iniciaría con ventas menores a medio millón de dólares los primeros cinco meses de operación, el año 2018, llegando a casi nueve millones de dólares el año 2033, confirme su capacidad instalada gana ocupación producto de la gestión del operador

En dólares no descontados, el operador del CCMQ debería generar ventas no menores a los 81 millones de dólares a lo largo del proyecto.

COSTOS

Como podrá notarse en el cuadro que detalla la estructura de costos, se han considerado todos con excepción del canon o precio que Quito Turismo (QT) cobrará al operador por el uso del bien de su propiedad, que aporta a la asociación. Esto se hace con el fin de entender, en los cálculos del flujo de caja proyectado a ser mostrado posteriormente, la rentabilidad que el operador tendrá sin incluirlo, para luego modelar varias alternativas de cobro, y analizar las posibilidades de Quito Turismo para obtener el máximo precio posible, permitiendo una tasa de retorno ajustada al mercado que sea atractiva para el operador, pero no superior a lo esperado en este tipo de proyectos. Así, este canon es la variable a ajustar, o la X en la ecuación.

El desarrollo y cálculo de los costos que tendrá el operador, dada la inversión y la infraestructura del CCMQ, son cruciales para confirmar la factibilidad del proyecto. Para su cálculo, hemos procedido de forma conservadora, comparando estructuras similares, tanto en cuanto al tipo de edificación, como a lo funcional y operativo, desde Centros Comerciales, terminales de gran concentración de público, hasta Centros de Convenciones de similares características

		Índice Inflación 1,035															
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
		10%	33%	38%	42%	44%	46%	50%	53%	56%	60%	63%	66%	70%	72%	74%	75%
COSTOS																	
PERSONAL		\$ 235.781,58	\$ 574.348,08	\$ 600.670,58	\$ 624.001,03	\$ 649.042,91	\$ 834.138,89	\$ 866.696,07	\$ 901.391,40	\$ 935.522,96	\$ 971.883,77	\$ 1.244.804,50	\$ 1.291.145,00	\$ 1.340.236,51	\$ 1.388.955,59	\$ 1.439.423,23	\$ 1.490.541,81
Sueldos		\$ 150.198,75	\$ 360.477,00	\$ 373.093,70	\$ 386.151,97	\$ 399.667,29	\$ 517.069,56	\$ 535.167,00	\$ 553.897,84	\$ 573.284,26	\$ 593.349,21	\$ 767.645,55	\$ 794.513,14	\$ 822.321,10	\$ 851.102,34	\$ 880.890,92	\$ 911.722,10
Prestaciones		\$ 80.876,25	\$ 194.103,00	\$ 200.896,61	\$ 207.927,99	\$ 215.205,47	\$ 278.422,07	\$ 288.166,84	\$ 298.252,68	\$ 308.691,53	\$ 319.495,73	\$ 413.347,60	\$ 427.814,77	\$ 442.788,28	\$ 458.285,87	\$ 474.325,88	\$ 490.927,29
Comisiones		\$ 4.706,58	\$ 19.769,08	\$ 26.680,28	\$ 29.921,07	\$ 34.170,15	\$ 38.647,25	\$ 43.362,23	\$ 49.240,87	\$ 53.547,16	\$ 59.038,83	\$ 63.811,35	\$ 68.817,09	\$ 75.127,12	\$ 79.567,38	\$ 84.206,43	\$ 87.892,42
MANTENIMIENTO		\$ 11.500,00	\$ 42.000,00	\$ 71.000,00	\$ 110.000,00	\$ 153.000,00	\$ 439.000,00	\$ 280.685,00	\$ 282.104,98	\$ 315.619,35	\$ 339.999,34	\$ 357.907,30	\$ 368.159,05	\$ 378.769,62	\$ 394.751,56	\$ 406.117,86	\$ 422.881,99
Infraestructura		\$ -	\$ 10.000,00	\$ 15.000,00	\$ 20.000,00	\$ 25.000,00	\$ 35.000,00	\$ 40.000,00	\$ 40.000,00	\$ 50.000,00	\$ 60.000,00	\$ 65.000,00	\$ 65.000,00	\$ 65.000,00	\$ 70.000,00	\$ 70.000,00	\$ 75.000,00
Manten. Eléctrico		\$ -	\$ 5.000,00	\$ 8.000,00	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 40.000,00	\$ 52.600,00	\$ 54.441,00	\$ 56.346,44	\$ 58.318,56	\$ 60.359,71	\$ 62.472,30	\$ 64.658,83	\$ 66.921,89	\$ 69.264,16	\$ 71.688,40
Manten. Generales		\$ 6.000,00	\$ 13.000,00	\$ 33.000,00	\$ 52.000,00	\$ 73.000,00	\$ 93.000,00	\$ 142.400,00	\$ 150.380,00	\$ 160.334,00	\$ 171.029,00	\$ 180.123,00	\$ 186.427,31	\$ 192.952,26	\$ 199.705,59	\$ 206.695,29	\$ 213.929,62
Maquinarias Y Equipos		\$ 3.000,00	\$ 4.000,00	\$ 5.000,00	\$ 8.000,00	\$ 10.000,00	\$ 21.000,00	\$ 14.560,00	\$ 15.069,60	\$ 15.597,04	\$ 16.142,93	\$ 16.707,93	\$ 17.292,71	\$ 17.897,96	\$ 18.524,39	\$ 19.172,74	\$ 19.843,79
Sistemas De Frio		\$ 2.500,00	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00	\$ 15.000,00	\$ 20.000,00	\$ 250.000,00	\$ 31.125,00	\$ 32.214,38	\$ 33.341,88	\$ 34.508,84	\$ 35.716,65	\$ 36.966,74	\$ 38.260,57	\$ 39.599,69	\$ 40.965,68	\$ 42.420,18
OPERACIÓN		\$ 68.000,00	\$ 220.000,00	\$ 275.000,00	\$ 329.000,00	\$ 362.000,00	\$ 405.000,00	\$ 440.000,00	\$ 463.000,00	\$ 495.000,00	\$ 548.000,00	\$ 576.000,00	\$ 605.000,00	\$ 639.000,00	\$ 661.000,00	\$ 688.000,00	\$ 715.000,00
Energía Eléctrica		\$ 60.000,00	\$ 200.000,00	\$ 250.000,00	\$ 300.000,00	\$ 330.000,00	\$ 370.000,00	\$ 400.000,00	\$ 420.000,00	\$ 450.000,00	\$ 500.000,00	\$ 525.000,00	\$ 550.000,00	\$ 580.000,00	\$ 600.000,00	\$ 625.000,00	\$ 650.000,00
Agua Potable		\$ 8.000,00	\$ 20.000,00	\$ 25.000,00	\$ 29.000,00	\$ 32.000,00	\$ 35.000,00	\$ 40.000,00	\$ 43.000,00	\$ 45.000,00	\$ 48.000,00	\$ 51.000,00	\$ 55.000,00	\$ 59.000,00	\$ 61.000,00	\$ 63.000,00	\$ 65.000,00
Horas Extra		\$ -	\$ -	\$ -	\$ 17.822,40	\$ 18.446,18	\$ 23.864,75	\$ 24.700,02	\$ 34.086,02	\$ 35.279,03	\$ 36.513,80	\$ 47.239,73	\$ 48.893,12	\$ 50.604,38	\$ 52.375,53	\$ 54.208,67	\$ 56.105,98
MERCADEO Y VENTAS		\$ 120.500,00	\$ 71.350,00	\$ 57.447,25	\$ 53.582,90	\$ 55.458,31	\$ 57.399,35	\$ 59.408,32	\$ 61.487,61	\$ 63.639,68	\$ 65.867,07	\$ 68.172,42	\$ 70.558,45	\$ 73.028,00	\$ 75.583,98	\$ 78.229,42	\$ 80.967,45
Publicidad		\$ 40.000,00	\$ 40.000,00	\$ 25.000,00	\$ 20.000,00	\$ 20.700,00	\$ 21.424,50	\$ 22.174,36	\$ 22.950,46	\$ 23.753,73	\$ 24.585,11	\$ 25.445,59	\$ 26.336,18	\$ 27.257,95	\$ 28.211,98	\$ 29.199,39	\$ 30.221,37
Material Promocional		\$ 10.000,00	\$ 10.000,00	\$ 10.350,00	\$ 10.712,25	\$ 11.087,18	\$ 11.475,23	\$ 11.876,86	\$ 12.292,55	\$ 12.722,79	\$ 13.168,09	\$ 13.628,97	\$ 14.105,99	\$ 14.599,70	\$ 15.110,69	\$ 15.639,56	\$ 16.186,95
Página Web y Redes		\$ 10.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.175,00	\$ 5.356,13	\$ 5.543,59	\$ 5.737,62	\$ 5.938,43	\$ 6.146,28	\$ 6.361,40	\$ 6.584,05	\$ 6.814,49	\$ 7.052,99	\$ 7.299,85	\$ 7.555,34	\$ 7.819,78	\$ 8.093,47
Mercadeo Directo		\$ 10.000,00	\$ 10.350,00	\$ 10.712,25	\$ 11.087,18	\$ 11.475,23	\$ 11.876,86	\$ 12.292,55	\$ 12.722,79	\$ 13.168,09	\$ 13.628,97	\$ 14.105,99	\$ 14.599,70	\$ 15.110,69	\$ 15.639,56	\$ 16.186,95	\$ 16.753,49
Base de datos		\$ 10.000,00	\$ 3.000,00	\$ 3.105,00	\$ 3.213,68	\$ 3.326,15	\$ 3.442,57	\$ 3.563,06	\$ 3.687,77	\$ 3.816,84	\$ 3.950,43	\$ 4.088,69	\$ 4.231,80	\$ 4.379,91	\$ 4.533,21	\$ 4.691,87	\$ 4.856,08
Atención clientes		\$ 40.000,00	\$ 1.500,00	\$ 1.552,50	\$ 1.606,84	\$ 1.663,08	\$ 1.721,28	\$ 1.781,53	\$ 1.843,88	\$ 1.908,42	\$ 1.975,21	\$ 2.044,35	\$ 2.115,90	\$ 2.189,95	\$ 2.266,60	\$ 2.345,93	\$ 2.428,04
Movilización		\$ 5.000,00	\$ 1.500,00	\$ 1.552,50	\$ 1.606,84	\$ 1.663,08	\$ 1.721,28	\$ 1.781,53	\$ 1.843,88	\$ 1.908,42	\$ 1.975,21	\$ 2.044,35	\$ 2.115,90	\$ 2.189,95	\$ 2.266,60	\$ 2.345,93	\$ 2.428,04
GASTOS ADMINISTRATIVOS		\$ 71.500,00	\$ 60.427,50	\$ 63.042,46	\$ 65.731,45	\$ 68.997,05	\$ 72.341,95	\$ 76.768,91	\$ 79.455,83	\$ 82.236,78	\$ 85.115,07	\$ 88.094,09	\$ 91.177,39	\$ 94.368,60	\$ 97.671,50	\$ 101.090,00	\$ 104.628,15
Honorarios Servicios Profes.		\$ 20.000,00															
Telefonía		\$ 1.000,00	\$ 1.035,00	\$ 1.071,23	\$ 1.108,72	\$ 1.147,52	\$ 1.187,69	\$ 1.229,26	\$ 1.272,28	\$ 1.316,81	\$ 1.362,90	\$ 1.409,97	\$ 1.511,07	\$ 1.563,96	\$ 1.618,69	\$ 1.675,35	
Consección																	
Seguros Multirisgo		\$ 20.000,00	\$ 20.700,00	\$ 21.424,50	\$ 22.174,36	\$ 22.950,46	\$ 23.753,73	\$ 24.585,11	\$ 25.445,59	\$ 26.336,18	\$ 27.257,95	\$ 28.211,98	\$ 29.199,39	\$ 30.221,37	\$ 31.279,12	\$ 32.373,89	\$ 33.506,98
Seguros Resp. Civil		\$ 3.000,00	\$ 3.105,00	\$ 3.213,68	\$ 3.326,15	\$ 3.442,57	\$ 3.563,06	\$ 3.687,77	\$ 3.816,84	\$ 3.950,43	\$ 4.088,69	\$ 4.231,80	\$ 4.379,91	\$ 4.533,21	\$ 4.691,87	\$ 4.856,08	\$ 5.026,05
Resguardos TI		\$ -	\$ 500,00	\$ 1.000,00	\$ 2.000,00	\$ 3.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.175,00	\$ 5.356,13	\$ 5.543,59	\$ 5.737,62	\$ 5.938,43	\$ 6.146,28	\$ 6.361,40	\$ 6.584,05	\$ 6.814,49	\$ 7.052,99
Licencias Software		\$ 10.000,00	\$ 3.000,00	\$ 3.105,00	\$ 3.213,68	\$ 3.326,15	\$ 3.442,57	\$ 3.563,06	\$ 3.687,77	\$ 3.816,84	\$ 3.950,43	\$ 4.088,69	\$ 4.231,80	\$ 4.379,91	\$ 4.533,21	\$ 4.691,87	\$ 4.856,08
Suministros		\$ 1.000,00	\$ 1.035,00	\$ 1.071,23	\$ 1.108,72	\$ 1.147,52	\$ 1.187,69	\$ 1.229,26	\$ 1.272,28	\$ 1.316,81	\$ 1.362,90	\$ 1.410,60	\$ 1.459,97	\$ 1.511,07	\$ 1.563,96	\$ 1.618,69	\$ 1.675,35
Papelería		\$ 1.500,00	\$ 1.552,50	\$ 1.606,84	\$ 1.663,08	\$ 1.721,28	\$ 1.781,53	\$ 1.843,88	\$ 1.908,42	\$ 1.975,21	\$ 2.044,35	\$ 2.115,90	\$ 2.189,95	\$ 2.266,60	\$ 2.345,93	\$ 2.428,04	\$ 2.513,02
Tasas y permisos		\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 31.050,00	\$ 32.136,75	\$ 33.261,54	\$ 34.425,69	\$ 35.630,59	\$ 36.877,66	\$ 38.168,38	\$ 39.504,27	\$ 40.886,92	\$ 42.317,96	\$ 43.799,09	\$ 45.332,06	\$ 46.918,68	\$ 48.560,84
DEPRECIACION		\$ 498.388,22	\$ 996.061,73	\$ 996.904,73	\$ 998.587,73	\$ 1.001.950,73	\$ 652.479,71	\$ 312.396,68	\$ 312.397,68	\$ 312.398,68	\$ 312.399,68	\$ 312.399,68	\$ 312.399,68	\$ 157.314,19			
COSTOS TOTALES		\$ 1.006.669,80	\$ 1.964.188,31	\$ 2.064.065,03	\$ 2.180.903,12	\$ 2.290.449,00	\$ 2.460.359,88	\$ 2.035.954,98	\$ 2.109.837,49	\$ 2.204.417,45	\$ 2.323.254,93	\$ 2.492.292,50	\$ 2.426.039,89	\$ 2.525.402,72	\$ 2.617.962,62	\$ 2.712.860,51	\$ 2.814.019,40

Los costos se han proyectado considerando como críticas para los mismos dos variables: La capacidad instalada utilizada y el desgaste que el edificio sufre producto de su uso y del paso del tiempo. Así, en el gasto de personal, más allá de calcular los incrementos en costos de acuerdo al índice de inflación anual, también hemos proyectado los incrementos de personas que el operador deberá incorporar a su nómina, varias veces a lo largo del proyecto, para atender la generación de nuevos e incrementales negocios. Dos rubros de costos que son proporcionales al uso de capacidad instalada son también los de operación y de mantenimiento. Estos últimos comienzan a ascender más que proporcionalmente luego de los primeros cinco años de operación, momento en que comienzan a darse los primeros mantenimientos profundos y cambios de piezas importantes en varios tipos de equipos. Se han considerado también los gastos producto del mantenimiento de áreas verdes exteriores de los que se deberá hacer cargo el operador.

Los costos de mercadeo, por el contrario, son mayores proporcionalmente de forma inicial. Esto se debe a que siendo un negocio nuevo, el CCMQ no estará en el “top of mind” de los usuarios o clientes directos, visitantes, como tampoco lo está de los mayoristas u operadores de eventos. Para lograr esto el operador deberá desarrollar una estrategia que debe contar con muchas actividades a lo largo de los primeros dos años, desde una importante inauguración, publicidad masiva y mercadeo directo, hasta casas abiertas, fam tours, y eventos organizados exclusivamente para tales fines. El plan de comunicación y mercadeo durante los primeros dos años es por lo tanto de suma importancia para generar alto volumen, que como hemos dicho, es una de las claves del éxito del negocio y el factor que mayormente incide –más que el precio incluso- en las utilidades de la empresa. El operador debe tener como meta lograr un conocimiento de marca mayor al 80% al finalizar el primer año; y que el 100% de los clientes corporativos, de alto volumen y los mayoristas –OPC’s- puedan reconocer los distintos tipos de servicios que ofrece el CCMQ, y los tipos de evento que pueden alojar.

La depreciación se ha considerado, de acuerdo a la ley, por tipo de activo detallado en la tabla de inversiones, en 5 y 10 años.

INVERSION REQUERIDA

El edificio del CCMQ, cuya construcción está a cargo de la empresa Ekron, pese a que se entregará casi totalmente terminado en cuanto a su obra civil, y parcialmente en sus acabados, requerirá inversión adicional para poder operar al 100%, cumpliendo con los estándares mínimos que un Centro de Convenciones de primer nivel debe tener.

De acuerdo a los planos y memoria de acabados que nos han sido proporcionados tanto por parte de la constructora, como por Quito Turismo, hemos realizado un inventario de las inversiones que se deben exigir al operador que resultare adjudicado, las cuales se presentan en los cuadros copiados a continuación:

INVERSION EN SALONES

PISO 2					
SALON DE EVENTOS 1 - PLANTA PISO 2					
ITEM	OBSERVACIONES		CANTIDAD	US\$	TOTAL
Paredes móviles	Particiones móviles operables con nivel de control acústico para dividir el salón de 2445,36 m2 en 4 salones de 611 m2.	Particiones móviles operables con rieles de techo con nivel de control acústico STC 51 o superior para división de salón de 2445,36 m2 en 4 salones de 611 m2 cada uno.			\$500.000,00
Pisos	Alfombra adecuada, de tráfico severo, de módulos, de alrededor de 1.6 mm de espesor, de preferencia condiseño que disimule manchas	Especificación adjunta	2500	55	\$137.500,00
Iluminación	Iluminación LED con diroicros y ojos de buey	Iluminación LED con Ojos de buey fijos redondo blanco c/vidrio de 20W para iluminación general central y Ojos de Buey LED dirigibles redondos de 15W para iluminación decorativa.			\$57.648,64
	Iluminación tarima : Estructura montada para luces frente a la tarima de 9,60 m de largo con 8 tachos LED	Iluminación tarima : Estructura montada para luces frente a la tarima de 9,60 m de largo con 8 tachos LED tipo 4-en-1 RGBW 18PCS 10W LED de luz de aluminio PAR o similar.			
	Estructura		4	\$450,00	\$1.800,00
	Tachos		32	\$200,00	\$6.400,00
Mobiliario	Sillas: 2500 sillas de tipo banquete de estructura metálica, acolchonadas y apilables.	Sillas: 2500 sillas ergonómicas de tipo profesional de estructura metálica, tapizadas (con y sin brazos) y apilables.	2500	\$80,00	\$200.000,00
	Tarima: Tarima modular de 1,20 x 2,40. Nueve módulos por salón (4) con escalera y faldón.	Tarima: Tarima modular de 1,20 x 2,40. Estructura metálica, planchas de MDF de por lo menos 18 mm. Nueve módulos por salón (4) con escalera y faldón.	4	\$2.300,00	\$9.200,00
	Mesas utilitarias con mantel para mesas directivas (8) y de registro (8). Podios de madera (4)	Mesas plegables para fácil almacenaje de 2 m. x 0,50 m. con mantel y cubremantel para mesas directivas (8) y de registro (8). Podios de madera livianos con luz.	16	\$140,00	\$2.240,00
	Área de servicio para abastecer los salones a su máxima capacidad con cena servida. Puntos de 110v, 220v, puntos de agua y desagüe, y trampas de grasa	Área de servicio para abastecer los salones a su máxima capacidad con cena servida. Acabados preferentemente con azulejos de fácil limpieza. Puntos de 110v, 220v, puntos de agua y desagüe	4	\$250,00	\$1.000,00
Servicio			350	\$400,00	\$140.000,00
Subtotal					\$1.055.788,64

SALAS DE REUNION (8) - PLANTA PISO 2					
ITEM	OBSERVACIONES		CANTIDAD	US\$	TOTAL
Divisiones	Divisiones para salas: 4 paredes plegables para dividir salones de 7 m x 2,90 m	Divisiones para salas: 4 paredes de madera, plegables o corredizas, para dividir salones de 7 m x 2,90 m	4	\$2.000,00	\$8.000,00
Mobiliario	Mesas	Mesas plegables para fácil almacenaje de 2 m. x 0,50 m. con mantel y cubremantel para mesas directivas (8) y de registro (8).	8	\$600,00	\$4.800,00
	Mesas de directorio	Mesas de directorio de madera de 3 m. x 1,50 m. con tomas eléctricas centralizados para conexión de equipos (Proyectores, laptops, etc) con 10 sillas con ruedas y apoyabrazos.	8	\$2.600,00	
	Pizarras de tiza líquida	Pizarras de tiza líquida de 1,50 m. x 1,20 m., con ruedas para traslados.	4	\$200,00	\$800,00
	Iluminación: Luces LED tipo lámparas de 60 x 60 u ojo de buey LED		1	\$3.635,25	\$3.635,25
Piso	Opción 1 - Alfombra adecuada, de tráfico severo, de módulos, de alrededor de 1.6 mm de espesor y con un diseño que disimule manchas	Opción 1 - Alfombra de tráfico severo, de módulos, de alrededor de 1.6 mm de espesor y con un diseño que disimule manchas. Especificaciones adjuntas.	421,25	\$55,00	\$23.168,75
	Opción 2 - Piso flotante	Opción 2 - Piso flotante: De por lo menos 8 mm de espesor de tráfico	421,25	\$22,00	\$9.267,50
Subtotal					\$26.502,75

AUDITORIO					
ITEM	OBSERVACIONES		CANTIDAD	US\$	TOTAL
Piso	Alfombra adecuada, de tráfico severo, de módulos, de alrededor de 1.6 mm de espesor y con un diseño que disimule manchas	Alfombra adecuada, de tráfico severo, de módulos, de alrededor de 1.6 mm de espesor y con un diseño que disimule manchas. Especificaciones adjuntas.	600	\$55,00	\$33.000,00
Mobiliario	Sillas tipo teatro	Sillas fijas de patas metálicas en color negro con pintura electrostática. Con apoya brazos. Asientos y espaldar inyectados de esponja.	514	\$312,50	\$160.625,00
Subtotal					\$193.625,00

PLANTA BAJA

SALONES 1-2					
ITEM	OBSERVACIONES		CANTIDAD	US\$	TOTAL
Iluminación General	Iluminación LED de tubo, panel u ojos de buey - Salón 1	Luminarias LED Panel 80W - Blanco de 60 x 120 cm, luminarias TUBO LED EMPOT. 60 x 120 cm de 3 TUBOS u Ojos de buey fijos redondo blanco c/vidrio de 20W o similares	1	\$20.677,86	\$20.677,86
	Iluminación con campanas LED - Salón 2	Iluminación con campanas LED: Campanas LED HIGH BAY 150W 5500K 120-240VAC o similar	1	\$57.086,72	\$57.086,72
Mobiliario	Tarima: Tarima modular de 1,20 x 2,40. Nueve módulos por salón (2) con escalera y faldón.	Tarima: Tarima modular de 1,20 x 2,40. Estructura metálica, planchas de MDF de por lo menos 18 mm. Nueve módulos por salón (2) con escalera y faldón.	2	\$2.300,00	\$4.600,00
	Mesas utilitarias con mantel para mesas directivas (8) y de registro (8).	Mesas plegables para fácil almacenaje de 2 m. x 0,50 m. con mantel y cubremantel para mesas directivas (8) y de registro (8).	16	\$140,00	\$2.240,00
	Podios de madera (1)	Podios de madera livianos con luz.	1	\$250,00	\$250,00
Subtotal					\$84.854,58
Total Salones					\$1.360.770,97

Los cuadros arriba detallados contienen la inversión que se requiere en cada uno de los salones para que estos se consideren con la operatividad necesaria para prestar los servicios planeados. Esta asciende a \$1'360.770,97

Existen otros rubros de inversión que no necesariamente están relacionados directamente con un determinado salón, sino más bien con la operación del edificio y con las necesidades logísticas de los eventos. Varios de estos rubros, como por ejemplo el de Aires Acondicionados o Iluminación, han considerado que el edificio se ha diseñado y construido bajo la normativa LEED, y que por lo tanto debe tener el menor impacto que la tecnología permita sobre el medio ambiente.

INVERSION EN INSTALACIONES Y EQUIPO GENERALES

INSTALACIONES Y EQUIPOS					
Baños	Compra de piezas sanitarias, divisiones, espejos, secadores de manos	Piezas sanitarias: Lavatorios con llave tipo pressmatic, inodoros con fluxómetro, urinarios con fluxómetro y espejos a lo largo del mesón de lavatorios. Secadores de manos con sensores de encendido	1	\$222.453,10	\$222.453,10
Equipamiento	Montacargas	Montacargas de 2,5 TM ó 3 TM. De gasolina, GLP o ambos, llantas neumáticas, altura 4,50 m	1	\$30.000,00	\$30.000,00
	Montacargas manual	Carretilla hidráulica de 2,5 toneladas	2	\$400,00	\$800,00
	Máquinas fregadora de pisos	Máquina fregadora de pisos con autopropulsión y aspirado de agua.	1	\$15.000,00	\$15.000,00
	Aspiradora	Aspiradora de tipo profesional de aspirado seco y húmedo.	1	\$5.000,00	\$5.000,00
	Máquina de presión	Lavadora a presión de 3200 PSI.	2	\$1.500,00	\$3.000,00
	Elevador/escala eléctrica de acance altura 12mt	Plataforma aérea de trabajo para alturas de aproximadamente 8 metros.	1	\$15.000,00	\$15.000,00
	Coches de sillas	Coches metálicos con ruedas para traslado de sillas apiladas	4	\$200,00	\$800,00
	Coches	Coches de 1 m de ancho x 1,50 de largo y de 0,80 m de ancho x 1,20 de largo, con ruedas girables	4	\$300,00	\$1.200,00
	Tachos grandes acero	Tachos redondos de acero para pasillos y salones de 0,40 m de diámetro	20	\$400,00	\$8.000,00
	Tachos grandes plásticos o equivalente	Tachos plásticos de 240 lts. para áreas de servicio y de 120 lts. para áreas feriales con ruedas.	20	\$60,00	\$1.200,00
	Andamios	Andamios de estructura metálica desarmables de 4 cuerpos para trabajos en altura con plataformas de trabajo. Altura aproximada de cada cuerpo 1,80 m.	2	\$1.500,00	\$3.000,00
	Extensiones	100 extensiones con cable concéntrico de diferentes medidas de 5 metros mínimo (3x10 - 3x12 - 3x14)	1	\$10.000,00	\$10.000,00
A/A	Sistema de Ventilación mecánica: con ventiladores centrífugos Tipo Airfoil, ventiladores de ducto y ventiladores de techo y hongo.	Sistema de Ventilación mecánica: con ventiladores centrífugos Tipo Airfoil, ventiladores de ducto centrífugos y ventiladores de techo y hongo de trabajo pesado.	1	\$390.300,00	\$390.300,00
	Sistema de A/A: Unidades Rooftop/Chillers	Sistema de A/A: Unidades Rooftop de paquete.	1	\$1.233.000,00	\$1.233.000,00
Área de descanso	Adecuación de sala de 40 m2 aprox para clientes. Mobiliario, baño con ducha y agua caliente, tv, refrigeradora, mueble cómodo para descansar.	Adecuación de sala de 40 m2 aprox para clientes. Mobiliario: Juego de sala que cuente con sofá cómodo o sillón reclinable que permita el descanso y mesa de comedor pequeña para consumo de alimentos con sus respectivas sillas, TV de 40" por lo menos, refrigeradora de 3' - 4'. Baño: con ducha y agua caliente.	1	\$20.000,00	\$20.000,00
Business Center	Adecuación de área de 30 m2 para atención de clientes y visitantes. Con computadoras con internet, servicio de fotocopiado, impresiones en B/N y a color.	Adecuación de área de 30 m2 para atención de clientes y visitantes, con computadoras tipo ALL IN ONE CRE i3 de 4 Gb de RAM, 500 Gb de disco duro, con internet, equipos para servicio de fotocopiado, impresiones en B/N y a color.	1	\$3.000,00	\$3.000,00
Sistema Extinción Incendios	Instalación Gabinetes con mangueras, tuberías y sistema de rociadores	Instalación Gabinetes con mangueras, tuberías y sistema de rociadores.	1	\$69.000,00	\$69.000,00
Sistema de Detección de Incendios	Instalación de sensores de humo, luces estroboscópicas y avisadores manuales.	Instalación de sistema de detección de incendios centralizado con tablero de control en red con notificación automática de alarmas. Sensores de humo para los salones, áreas comunes y de servicio y luces estroboscópicas y avisadores manuales para los accesos.	1	\$72.424,75	\$72.424,75
Decoración Salón Planta Alta	Estimado en decoraciones con paneles de madera, enchapes o similares, según diseño. Juegos de sala para lobby.	Estimado en decoraciones con paneles de madera, enchapes o similares, según diseño. Juegos de sala para lobby.	1	\$183.778,45	\$183.778,45
Red wifi	Access Points repartidos en el edificio para distribución de señal de internet con controladores para distribución de señal y software	Alrededor de 50 Access Points con Soporte de Banda Dual (5GHz/2.4GHz) support 1300 Mbps (5 GHz) y 450 Mbps (2.4 GHz) de rendimiento de usuario. Encima de 6dB de Señal de Interferencia y Ruido (SINR) tolerando 15dB de mitigación de interferencia Capaz de soportar alrededor de 500 clientes y con un área de cobertura por AP de 300 m2 aproximadamente	1	\$40.850,00	\$40.850,00
Señalización	Señalización interna de salones, áreas en general, seguridad, direccionamiento, etc.	Señalización de seguridad e informativa general para escaleras, baños, áreas de servicio.	1	\$20.000,00	\$20.000,00
Sistema de bombeo de agua	Compra e instalación de sistema de bombeo de tres bombas con panel	Sistema de bombeo de presión de bombas de agua de 3 x 10 hp. Tablero eléctrico de presión constante con variador de velocidad de 10 hp	1	\$25.000,00	\$25.000,00
Sistema CCTV	Sistema de vigilancia digital integrado, con al menos 30 cámaras instaladas en áreas comunes, accesos y en todos los salones mayores a 400m2. Sistema de grabación con capacidad de 1.000 horas o mayor	Sistema de vigilancia digital integrado, con al menos 30 cámaras instaladas en áreas comunes, accesos y en todos los salones mayores a 400m2. Cámaras de Domo de red por lo menos 4MP Full HD, 2688 x 1520, POE y/o cámaras de vigilancia de red de 4MP, 2688 x1520, VARI FOCAL, POE, 4'000.000 PÍXELES, Iris Automático. Sistema de grabación con capacidad de 1.000 horas o mayor	1	\$25.000,00	\$25.000,00
Total General				\$2.397.806,30	

Adicionalmente, Quito Turismo ha expresado a este consultor la importancia de que la tecnología del CCMQ sea de punta, moderna y de vanguardia, debiendo estar al nivel de los mejores Centros de Convenciones del Mundo, por la gran envergadura del proyecto en cuestión. Debido a estas consideraciones y requerimientos, se incorporan los siguientes equipos de Audio y Video:

INVERSIONES AV

PLANTA BAJA

ÁREA DE PASILLO				
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	US\$
1	SISTEMA DE PARLANTES, AMPLIFICACIÓN Y CONTROL	g/lb	1,00	\$40.342,10
	Parlantes Pro 160 grados 100W	u	25,00	
	Parlantes Pro 180 grados 100W	u	10,00	
	Amplificador controlador	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
SALÓN DOS - PB				
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	US\$
2	SISTEMA DE PARLANTES, AMPLIFICACIÓN	g/lb	1,00	\$43.628,15
	Parlante Pro 160 grados 100W	u	24,00	
	Amplificador controlador	u	1,00	
	Panel de control de pared	u	1,00	
	Placa de conectores entrada y salida de pared	u	6,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
SALON UNO - PB				
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	US\$
3.1	EQUIPAMIENTO GENERAL			\$180.844,30
3.1.1	Sistema de control, servidor mensajes de voz, salidas e interface fire alarm	g/lb	1,00	
	Procesador de sonido de alta fidelidad	u	5,00	
	Network Card	u	2,00	
	Amplificador controlador	u	1,00	
	Servidor de mensajes de voz	u	1,00	
	Interfaz entre procesador de audio y fire alarm	u	1,00	
	Unidad de llamados para emergencia	u	5,00	
	Microfonos de llamados	u	1,00	
	Placa de conectores entrada y salida de pared	u	9,00	
	Periféricos adicionales	g/lb	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
3.1.2	Automatización. Complemento General	g/lb	1,00	
	Módulo de control para sistema domótico	u	1,00	
	Módulo de control dmx	u	1,00	
	Fuentes y accesorios	u	1,00	
	Desarrollo de las aplicaciones	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
3.2	EQUIPAMIENTO SALÓN 1.1			\$296.201,00
3.2.1	Sistema de Visualización LED para interiores de 8mts x 4,5mts	g/lb	1,00	
3.2.2	Sistema de parlantes y amplificación	g/lb	1,00	
	Parlantes Pro 160 grados 100W	u	12,00	
	Sistema Wireless de Microfonía Inalámbrica (2 bodypacks, 2 micrófonos de mano, 1 receptor)	u	2,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
3.2.3	Iluminación (Luminarias Elipsoidales LED, Fresnel LED)	g/lb	1,00	
	Luminaria Elipsoidal LED con cambio de color	u	2,00	
	Luminaria Fresnel LED con cambio de color	u	6,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
3.2.4	Automatización (Control CUE DMX, botonera de control de pared, Ipad)	g/lb	1,00	
	Módulo de control DMX	u	1,00	
	Botonera de control de pared	u	1,00	
	Software (app) de control	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
3.3	EQUIPAMIENTO SALÓN 1.2			\$296.201,00
3.3.1	Sistema de Visualización LED para interiores de 8mts x 4,5mts	g/lb	1,00	
3.3.2	Sistema de parlantes y amplificación	g/lb	1,00	
	Parlantes Pro 160 grados 100W	u	12,00	
	Sistema Wireless de Microfonía Inalámbrica (2 bodypacks, 2 micrófonos de mano, 1 receptor)	u	2,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
3.3.3	Iluminación (Luminarias Elipsoidales LED, Fresnel LED)	g/lb	1,00	
	Luminaria Elipsoidal LED con cambio de color	u	2,00	
	Luminaria Fresnel LED con cambio de color	u	6,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
3.3.4	Automatización (Control CUE DMX, botonera de control de pared, Ipad)	g/lb	1,00	
	Módulo de control DMX	u	1,00	
	Botonera de control de pared	u	1,00	
	Software (app) de control	u	1,00	

PISO 2

SALON EVENTOS ESPECIALES - PISO 2				
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	US\$
4.1	EQUIPAMIENTO GENERAL			\$69.641,40
4.1.1	Sistema de control, servidor mensajes de voz, salidas.	g/b	1,00	
	Amplificador controlador	u	1,00	
	Panel de control de pared	u	1,00	
	Placa de conectores entrada y salida de pared	u	6,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.1.2	Automatización. Complemento General	g/b	1,00	
	Modulo de control para sistema domótico	u	1,00	
	Modulo de control dmx	u	1,00	
	Fuentes y accesorios	u	1,00	
	Desarrollo de las aplicaciones	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.2	EQUIPAMIENTO SALÓN 1.1			\$204.907,25
4.2.1	Sistema de Visualización LED para interiores de 4,8mts x 2,7mts	g/b	1,00	
4.2.2	Sistema de parlantes y amplificación	g/b	1,00	
	Parlantes Pro 160 grados 100W	u	8,00	
	Sistema Wireless de Microfonía Inalámbrica (2 bodypacks, 2 micrófonos de mano, 1 receptor)	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.2.3	Iluminación (Luminarias Elipsoidales LED, Fresnel LED)	g/b	1,00	
	Luminaria Elipsoidal LED con cambio de color	u	2,00	
	Luminaria Fresnel LED con cambio de color	u	5,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.2.4	Automatización (Control CUE DMX, botonera de control de pared, Ipad)	g/b	1,00	
	Módulo de control DMX	u	1,00	
	Botonera de control de pared	u	1,00	
	Software (app) de control	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.3	EQUIPAMIENTO SALÓN 1.2			\$204.907,25
4.3.1	Sistema de Visualización LED para interiores de 4,8mts x 2,7mts	g/b	1,00	
4.3.2	Sistema de parlantes y amplificación	g/b	1,00	
	Parlantes Pro 160 grados 100W	u	8,00	
	Sistema Wireless de Microfonía Inalámbrica (2 bodypacks, 2 micrófonos de mano, 1 receptor)	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.3.3	Iluminación (Luminarias Elipsoidales LED, Fresnel LED)	g/b	1,00	
	Luminaria Elipsoidal LED con cambio de color	u	2,00	
	Luminaria Fresnel LED con cambio de color	u	5,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.3.4	Automatización (Control CUE DMX, botonera de control de pared, Ipad)	g/b	1,00	
	Módulo de control DMX	u	1,00	
	Botonera de control de pared	u	1,00	
	Software (app) de control	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.4	EQUIPAMIENTO SALÓN 1.3			\$204.907,25
4.4.1	Sistema de Visualización LED para interiores de 4,8mts x 2,7mts	g/b	1,00	
4.4.2	Sistema de parlantes y amplificación	g/b	1,00	
	Parlantes Pro 160 grados 100W	u	8,00	
	Sistema Wireless de Microfonía Inalámbrica (2 bodypacks, 2 micrófonos de mano, 1 receptor)	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.4.3	Iluminación (Luminarias Elipsoidales LED, Fresnel LED)	g/b	1,00	
	Luminaria Elipsoidal LED con cambio de color	u	2,00	
	Luminaria Fresnel LED con cambio de color	u	5,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.4.4	Automatización (Control CUE DMX, botonera de control de pared, Ipad)	g/b	1,00	
	Módulo de control DMX	u	1,00	
	Botonera de control de pared	u	1,00	
	Software (app) de control	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.5	EQUIPAMIENTO SALÓN 1.4			\$204.907,25
4.5.1	Sistema de Visualización LED para interiores de 4,8mts x 2,7mts	g/b	1,00	
4.5.2	Sistema de parlantes y amplificación	g/b	1,00	
	Parlantes Pro 160 grados 100W	u	8,00	
	Sistema Wireless de Microfonía Inalámbrica (2 bodypacks, 2 micrófonos de mano, 1 receptor)	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.5.3	Iluminación (Luminarias Elipsoidales LED, Fresnel LED)	g/b	1,00	
	Luminaria Elipsoidal LED con cambio de color	u	2,00	
	Luminaria Fresnel LED con cambio de color	u	5,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.5.4	Automatización (Control CUE DMX, botonera de control de pared, Ipad)	g/b	1,00	
	Módulo de control DMX	u	1,00	
	Botonera de control de pared	u	1,00	
	Software (app) de control	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	

AUDITORIO - PISO 2				
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	US\$
5	EQUIPAMIENTO			\$494.182,90
5.1	Telón de fondo más sistema motorizado y riel para telón	u	1,00	
	Telón de fondo	u	2,00	
	Sistema motorizado y riel para telón	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
5.2	Iluminación (Luminarias Elipsoidales LED, Fresnel LED) más Splitter DMX	g/lb	1,00	
	Splitter DMX	u	1,00	
	Luminaria Elipsoidal LED con cambio de color	u	4,00	
	Luminaria Fresnel LED con cambio de color	u	10,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
5.3	Sistema de sonido (Line Array, fuente puntual, sub bajo, monitor de escenario, amplificador 4 canales consola de audio)	g/lb	1,00	
	Parlantes Line Array	u	8,00	
	Parlante fuente puntual	u	2,00	
	Parlante Sub Bajo Cardioide	u	4,00	
	Monitor de escenario d y b	u	2,00	
	Amplificador 4 canales	u	2,00	
	Consola de audio de 32 inputs (16 entradas, 8 salidas)	u	1,00	
	Sistema Wireless de Microfonía Inalámbrica (2 bodypacks, 2 micrófonos de mano, 1 receptor)	u	2,00	
	Juego de micrófonos para presentaciones	u	1,00	
	Micrófono multipropósito de cable Inc Pedestales	u	6,00	
	Floorbox	u	4,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
5.4	Video (Pantalla proyección 300", proyector 7200lm, cámara de video, mezclador, controlador de cámaras, switch)	g/lb	1,00	
	Pantalla de proyección 300"	u	1,00	
	Proyector DLP HD 1920x1080, 7200lm	u	1,00	
	Cámara de video HDBT móvil	u	3,00	
	Mezclador / Matriz de video 8x8	u	1,00	
	Controlador de cámaras	u	1,00	
	Multiviewer Touch (Switch cámaras)	u	1,00	
	Periféricos adicionales (escalador/transmisor/receptor)	g/lb	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
5.5	Automatización (Control CUE DMX, botonera de control de pared, lpad)	g/lb	1,00	
	Módulo de control para sistema domótico	u	1,00	
	Módulo de control dmx	u	1,00	
	Fuentes y accesorios	u	1,00	
	Software (app) de control	u	1,00	
	Botonera de control para pared	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
6	EQUIPAMIENTO PARA TRADUCCIÓN SIMULTÁNEA			\$150.471,55
6.1	Sistema de conectividad y equipamiento básico para traducción simultánea	g/lb	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
SISTEMA DE CARTELERÍA DIGITAL				
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	US\$
7	CARTELERÍA DIGITAL			\$297.500,00
7.1	Sistema de Visualización MOSAICO 3mts x 2,4mts	u	1,00	
	Monitores LCD de diferentes tamaños	g/lb	1,00	
	Servidor / controlador	u	1,00	
7.2	Monitores informativos y de señalización 25 monitores + servidor + software de gestión)	g/lb	1,00	
	Monitores informativos	u	25,00	
	Servidor / controlador	u	1,00	
	Software de gestión	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
TECNOLOGÍA PARA SALA DE REUNIONES - PISO 2				
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	US\$
8	SALAS DE REUNIONES			\$197.600,00
	Monitor LCD mínimo 65 "	u	8,00	
	Sistema de conectividad	u	8,00	
	Sistema de control domótico	u	8,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
SUB TOTAL				\$2.886.241,40

En total, se deberá invertir \$2'886.241,40 en equipos de AV, lo que corresponde a un 43% d la inversión total.

El total de la inversión que Quito Turismo deberá exigirle al operador, como mínimo, para todos los rubros señalados un total de \$6'644.818,87

Será permitido que el operador haga alianzas estratégicas y que producto de estas, sub concesione algunos de los servicios a prestar en el CCMQ, y por lo tanto, que los potenciales sub concesionarios realicen parte de la inversión a cuenta del operador. Si este fuera el caso, las obligaciones que el mismo tendrá para con Quito Turismo, en relación a los montos de inversión y su calidad, así como a los precios a pagar a Quito Turismo, no podrán ser menores que los presentados en este estudio, de los que será totalmente responsable el operador.

Los rubros de las inversiones detalladas en los cuadros anteriores que serán permitidas que sub concesionarios hagan por cuenta del operador, solo podrán ser las siguientes:

EQUIPOS DE AMPLIFICACION Y VIDEO

PLANTA BAJA

ÁREA DE PASILLO				
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	US\$
1	SISTEMA DE PARLANTES, AMPLIFICACIÓN Y CONTROL	g/lb	1,00	\$40.342,10
	Parlantes Pro 160 grados 100W	u	25,00	
	Parlantes Pro 180 grados 100W	u	10,00	
	Amplificador controlador	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
SALÓN DOS - PB				
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	US\$
2	SISTEMA DE PARLANTES, AMPLIFICACIÓN	g/lb	1,00	\$43.628,15
	Parlante Pro 160 grados 100W	u	24,00	
	Amplificador controlador	u	1,00	
	Panel de control de pared	u	1,00	
	Placa de conectores entrada y salida de pared	u	6,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
SALÓN UNO - PB				
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	US\$
3.1	EQUIPAMIENTO GENERAL			\$180.844,30
3.1.1	Sistema de control, servidor mensajes de voz, salidas e interface fire alarm	g/lb	1,00	
	Procesador de sonido de alta fidelidad	u	5,00	
	Network Card	u	2,00	
	Amplificador controlador	u	1,00	
	Servidor de mensajes de voz	u	1,00	
	Interfaz entre procesador de audio y fire alarm	u	1,00	
	Unidad de llamados para emergencia	u	5,00	
	Microfonos de llamados	u	1,00	
	Placa de conectores entrada y salida de pared	u	9,00	
	Periféricos adicionales	g/lb	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
3.1.2	Automatización. Complemento General	g/lb	1,00	
	Módulo de control para sistema domótico	u	1,00	
	Módulo de control dmx	u	1,00	
	Fuentes y accesorios	u	1,00	
	Desarrollo de las aplicaciones	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
3.2	EQUIPAMIENTO SALÓN 1.1			\$296.201,00
3.2.1	Sistema de Visualización LED para interiores de 8mts x 4,5mts	g/lb	1,00	
3.2.2	Sistema de parlantes y amplificación	g/lb	1,00	
	Parlantes Pro 160 grados 100W	u	12,00	
	Sistema Wireless de Microfonia Inalámbrica (2 bodypacks, 2 micrófonos de mano, 1 receptor)	u	2,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
3.2.3	Iluminación (Luminarias Elipsoidales LED, Fresnel LED)	g/lb	1,00	
	Luminaria Elipsoidal LED con cambio de color	u	2,00	
	Luminaria Fresnel LED con cambio de color	u	6,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
3.2.4	Automatización (Control CUE DMX, botonera de control de pared, lpad)	g/lb	1,00	
	Módulo de control DMX	u	1,00	
	Botonera de control de pared	u	1,00	
	Software (app) de control	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
3.3	EQUIPAMIENTO SALÓN 1.2			\$296.201,00
3.3.1	Sistema de Visualización LED para interiores de 8mts x 4,5mts	g/lb	1,00	
3.3.2	Sistema de parlantes y amplificación	g/lb	1,00	
	Parlantes Pro 160 grados 100W	u	12,00	
	Sistema Wireless de Microfonia Inalámbrica (2 bodypacks, 2 micrófonos de mano, 1 receptor)	u	2,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
3.3.3	Iluminación (Luminarias Elipsoidales LED, Fresnel LED)	g/lb	1,00	
	Luminaria Elipsoidal LED con cambio de color	u	2,00	
	Luminaria Fresnel LED con cambio de color	u	6,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
3.3.4	Automatización (Control CUE DMX, botonera de control de pared, lpad)	g/lb	1,00	
	Módulo de control DMX	u	1,00	
	Botonera de control de pared	u	1,00	
	Software (app) de control	u	1,00	

PISO 2

SALÓN EVENTOS ESPECIALES - PISO 2				
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	US\$
4.1	EQUIPAMIENTO GENERAL			\$69.641,40
4.1.1	Sistema de control, servidor mensajes de voz, salidas.	g/lb	1,00	
	Amplificador controlador	u	1,00	
	Panel de control de pared	u	1,00	
	Placa de conectores entrada y salida de pared	u	6,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
4.1.2	Automatización. Complemento General	g/lb	1,00	
	Módulo de control para sistema domótico	u	1,00	
	Módulo de control dmx	u	1,00	
	Fuentes y accesorios	u	1,00	
	Desarrollo de las aplicaciones	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	

4.2	EQUIPAMIENTO SALÓN 1.1			\$204.907,25
4.2.1	Sistema de Visualización LED para interiores de 4,8mts x 2,7mts	g/b	1,00	
4.2.2	Sistema de parlantes y amplificación	g/b	1,00	
	Parlantes Pro 160 grados 100W	u	8,00	
	Sistema Wireless de Microfonia Inalámbrica (2 bodypacks, 2 micrófonos de mano, 1 receptor)	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.2.3	Iluminación (Luminarias Elipsoidales LED, Fresnel LED)	g/b	1,00	
	Luminaria Elipsoidal LED con cambio de color	u	2,00	
	Luminaria Fresnel LED con cambio de color	u	5,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.2.4	Automatización (Control CUE DMX, botonera de control de pared, lpad)	g/b	1,00	
	Módulo de control DMX	u	1,00	
	Botonera de control de pared	u	1,00	
	Software (app) de control	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.3	EQUIPAMIENTO SALÓN 1.2			\$204.907,25
4.3.1	Sistema de Visualización LED para interiores de 4,8mts x 2,7mts	g/b	1,00	
4.3.2	Sistema de parlantes y amplificación	g/b	1,00	
	Parlantes Pro 160 grados 100W	u	8,00	
	Sistema Wireless de Microfonia Inalámbrica (2 bodypacks, 2 micrófonos de mano, 1 receptor)	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.3.3	Iluminación (Luminarias Elipsoidales LED, Fresnel LED)	g/b	1,00	
	Luminaria Elipsoidal LED con cambio de color	u	2,00	
	Luminaria Fresnel LED con cambio de color	u	5,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.3.4	Automatización (Control CUE DMX, botonera de control de pared, lpad)	g/b	1,00	
	Módulo de control DMX	u	1,00	
	Botonera de control de pared	u	1,00	
	Software (app) de control	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.4	EQUIPAMIENTO SALÓN 1.3			\$204.907,25
4.4.1	Sistema de Visualización LED para interiores de 4,8mts x 2,7mts	g/b	1,00	
4.4.2	Sistema de parlantes y amplificación	g/b	1,00	
	Parlantes Pro 160 grados 100W	u	8,00	
	Sistema Wireless de Microfonia Inalámbrica (2 bodypacks, 2 micrófonos de mano, 1 receptor)	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.4.3	Iluminación (Luminarias Elipsoidales LED, Fresnel LED)	g/b	1,00	
	Luminaria Elipsoidal LED con cambio de color	u	2,00	
	Luminaria Fresnel LED con cambio de color	u	5,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.4.4	Automatización (Control CUE DMX, botonera de control de pared, lpad)	g/b	1,00	
	Módulo de control DMX	u	1,00	
	Botonera de control de pared	u	1,00	
	Software (app) de control	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.5	EQUIPAMIENTO SALÓN 1.4			\$204.907,25
4.5.1	Sistema de Visualización LED para interiores de 4,8mts x 2,7mts	g/b	1,00	
4.5.2	Sistema de parlantes y amplificación	g/b	1,00	
	Parlantes Pro 160 grados 100W	u	8,00	
	Sistema Wireless de Microfonia Inalámbrica (2 bodypacks, 2 micrófonos de mano, 1 receptor)	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.5.3	Iluminación (Luminarias Elipsoidales LED, Fresnel LED)	g/b	1,00	
	Luminaria Elipsoidal LED con cambio de color	u	2,00	
	Luminaria Fresnel LED con cambio de color	u	5,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.5.4	Automatización (Control CUE DMX, botonera de control de pared, lpad)	g/b	1,00	
	Módulo de control DMX	u	1,00	
	Botonera de control de pared	u	1,00	
	Software (app) de control	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	

AUDITORIO - PISO 2				
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	US\$
5	EQUIPAMIENTO			\$494.182,90
5.1	Telón de fondo más sistema motorizado y riel para telón	u	1,00	
	Telón de fondo	u	2,00	
	Sistema motorizado y riel para telón	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
5.2	Iluminación (Luminarias Elipsoidales LED, Fresnel LED) más Splitter DMX	g/b	1,00	
	Splitter DMX	u	1,00	
	Luminaria Elipsoidal LED con cambio de color	u	4,00	
	Luminaria Fresnel LED con cambio de color	u	10,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
5.3	Sistema de sonido (Line Array, fuente puntual, sub bajo, monitor de escenario, amplificador 4 canales consola de audio)	g/b	1,00	
	Parlantes Line Array	u	8,00	
	Parlante fuente puntual	u	2,00	
	Parlante Sub Bajo Cardioide	u	4,00	
	Monitor de escenario d y b	u	2,00	
	Amplificador 4 canales	u	2,00	
	Consola de audio de 32 inputs (16 entradas, 8 salidas)	u	1,00	
	Sistema Wireless de Microfonia Inalámbrica (2 bodypacks, 2 micrófonos de mano, 1 receptor)	u	2,00	
	Juego de micrófonos para presentaciones	u	1,00	
	Micrófono multipropósito de cable Inc Pedestales	u	6,00	
	Floorbox	u	4,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	

5.4	Video (Pantalla proyección 300", proyector 7200lm, cámara de video, mezclador, controlador de cámaras, switch)	g/lb	1,00	
	Pantalla de proyección 300"	u	1,00	
	Proyector DLP HD 1920x1080, 7200lm	u	1,00	
	Cámara de video HDBT móvil	u	3,00	
	Mezclador / Matriz de video 8x8	u	1,00	
	Controlador de cámaras	u	1,00	
	Multiviewer Touch (Switch cámaras)	u	1,00	
	Periféricos adicionales (escalador/transmisor/receptor)	g/lb	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
5.5	Automatización (Control CUE DMX, botonera de control de pared, lpad)	g/lb	1,00	
	Módulo de control para sistema domótico	u	1,00	
	Módulo de control dmx	u	1,00	
	Fuentes y accesorios	u	1,00	
	Software (app) de control	u	1,00	
	Botonera de control para pared	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	

6	EQUIPAMIENTO PARA TRADUCCIÓN SIMULTÁNEA			\$150.471,55
6.1	Sistema de conectividad y equipamiento básico para traducción simultánea	g/lb	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	

SISTEMA DE CARTELERÍA DIGITAL				
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	US\$
7	CARTELERÍA DIGITAL			\$297.500,00
7.1	Sistema de Visualización MOSAICO 3mts x 2,4mts	u	1,00	
	Monitores LCD de diferentes tamaños	g/lb	1,00	
	Servidor / controlador	u	1,00	
7.2	Monitores informativos y de señalización 25 monitores + servidor + software de gestión)	g/lb	1,00	
	Monitores informativos	u	25,00	
	Servidor / controlador	u	1,00	
	Software de gestión	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	

TECNOLOGÍA PARA SALA DE REUNIONES - PISO 2				
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	US\$
8	SALAS DE REUNIONES			\$197.600,00
	Monitor LCD mínimo 65 "	u	8,00	
	Sistema de conectividad	u	8,00	
	Sistema de control domótico	u	8,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	

SUB TOTAL \$2.886.241,40

Mobiliario	Sillas: 2500 sillas de tipo banquete de estructura metálica, acolchonadas y apilables.	Sillas: 2500 sillas ergonómicas de tipo profesional de estructura metálica, tapizadas (con y sin brazos) y apilables.	2500	\$80,00	\$200.000,00
	Tarima: Tarima modular de 1,20 x 2,40. Nueve módulos por salón (4) con escalera y faldón.	Tarima: Tarima modular de 1,20 x 2,40. Estructura metálica, planchas de MDF de por lo menos 18 mm. Nueve módulos por salón (4) con escalera y faldón.	4	\$2.300,00	\$9.200,00
	Mesas utilitarias con mantel para mesas directivas (8) y de registro (8).	Mesas plegables para fácil almacenaje de 2 m. x 0,50 m. con mantel y cubremantel para mesas directivas (8) y de registro (8).	16	\$140,00	\$2.240,00
	Podios de madera (4)	Podios de madera livianos con luz.	4	\$250,00	\$1.000,00

Mobiliario	Mesas	Mesas plegables para fácil almacenaje de 2 m. x 0,50 m. con mantel y cubremantel para mesas directivas (8) y de registro (8).	8	\$600,00	\$4.800,00
	Mesas de directorio	Mesas de directorio de madera de 3 m. x 1,50 m. con tomas eléctricas centralizadas para conexión de equipos (Proyectores, laptops, etc) con 10 sillas con ruedas y apoyabrazos.	8	\$2.600,00	
	Pizarras de tiza líquida	Pizarras de tiza líquida de 1,50 m. x 1,20 m., con ruedas para traslados.	4	\$200,00	\$800,00

Mobiliario	Tarima: Tarima modular de 1,20 x 2,40. Nueve módulos por salón (2) con escalera y faldón.	Tarima: Tarima modular de 1,20 x 2,40. Estructura metálica, planchas de MDF de por lo menos 18 mm. Nueve módulos por salón (2) con escalera y faldón.	2	\$2.300,00	\$4.600,00
	Mesas utilitarias con mantel para mesas directivas (8) y de registro (8).	Mesas plegables para fácil almacenaje de 2 m. x 0,50 m. con mantel y cubremantel para mesas directivas (8) y de registro (8).	16	\$140,00	\$2.240,00
	Podios de madera (1)	Podios de madera livianos con luz.	1	\$250,00	\$250,00

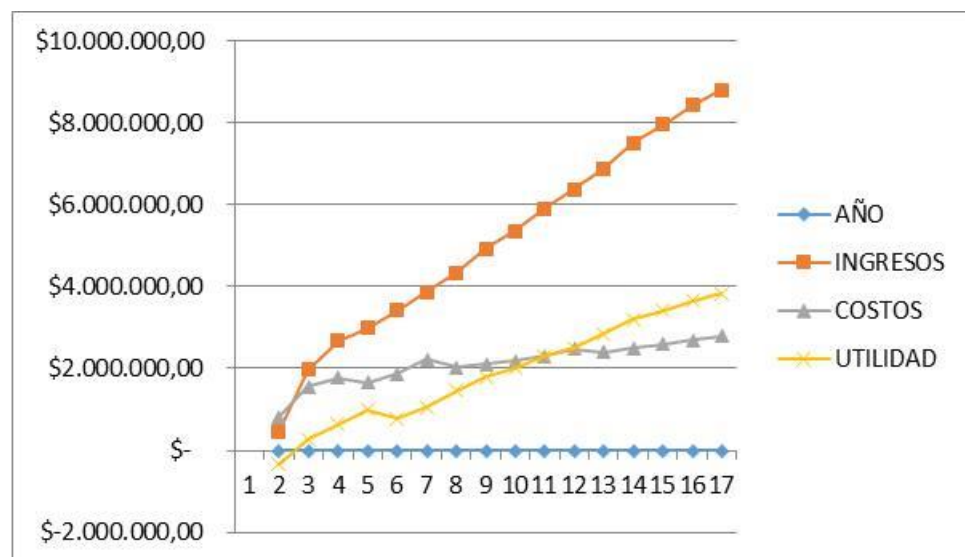
Sistema CCTV	Sistema de vigilancia digital integrado, con al menos 30 cámaras instaladas en áreas comunes, accesos y en todos los salones mayores a 400m2. Sistema de grabación con capacidad de 1.000 horas o mayor	Sistema de vigilancia digital integrado, con al menos 30 cámaras instaladas en áreas comunes, accesos y en todos los salones mayores a 400m2. Cámaras de Domo de red por lo menos 4MP Full HD, 2688 x 1520, POE y/o cámaras de vigilancia de red de 4MP, 2688 x 1520, VARI FOCAL, POE, 4'000.000 PÍXELES, Iris Automático. Sistema de grabación con capacidad de 1.000 horas o mayor	1	\$25.000,00	\$25.000,00
--------------	---	--	---	-------------	-------------

Red wifi	Access Points repartidos en el edificio para distribución de señal de internet con controladores para distribución de señal y software	Alrededor de 50 Access Points con Soporte de Banda Dual (5GHz/2.4GHz) support 1300 Mbps (5 GHz) y 450 Mbps (2.4 GHz) de rendimiento de usuario. Encima de 6dB de Señal de Interferencia y Ruido (SINR) tolerando 15dB de mitigación de interferencia Capaz de soportar alrededor de 500 clientes y con un área de cobertura por AP de 300 m2 aproximadamente	1	\$40.850,00	\$40.850,00
----------	--	---	---	-------------	-------------

En el caso de que estas inversiones se realicen producto de contratos o alianzas estratégicas entre el operador y terceros, los contratos en cuestión deberán ser presentados Quito Turismo, y deberán tener las mismas obligaciones que QT exige del operador.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS Y FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO

Se ha escogido utilizar 16 años en el análisis numérico básicamente por consideraciones financieras. Los únicos flujos importantes para estimar la rentabilidad del proyecto ocurren durante este período ya que los que se producen a un plazo mayor, no impactarán el Valor Actual Neto y la Tasa Interna de Retorno del mismo ni siquiera en medio punto. Además, ese es el momento en que el crecimiento de las ventas del Centro de Convenciones se reducirá, y se estabilizará, dado que se encontrará casi al uso máximo de su capacidad instalada.



Cabe también resaltar que para las proyecciones se ha considerado un marco macro económico y político estable, con un crecimiento del Producto Interno Bruto de al menos el 2 al 3%. Sin duda que una recesión en la economía, o peor aún durante una depresión, se reducirán la tasa de crecimiento, y por ende la ocupación y los ingresos del operador. El mercado local hace uso de las instalaciones de un Centro de Convenciones mayormente para sus actividades de mercadeo, capacitación, relaciones públicas y entretenimiento, que son los primeros rubros que el sector corporativo y los hogares reducen en situaciones económicas adversas. Los eventos internacionales son los que en estas circunstancias sirven como *Hedge* o cobertura para un operador, por lo que las bases de la licitación premiarán en puntaje a quien muestre capacidad y habilidad probada en este mercado.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
Ingresos por Salones	\$ 385.894,5	\$ 1.656.130,4	\$ 2.251.674,9	\$ 2.530.063,8	\$ 2.895.517,5	\$ 3.280.621,3	\$ 3.686.225,4	\$ 4.192.313,4	\$ 4.562.502,6	\$ 5.035.047,5	\$ 5.445.403,9	\$ 5.875.850,1	\$ 6.418.921,1	\$ 6.800.388,4	\$ 7.198.966,7	\$ 7.515.137,6
Ingresos por Publicidad	\$ 24.000,0	\$ 60.000,0	\$ 61.800,0	\$ 63.654,0	\$ 65.563,6	\$ 67.530,5	\$ 69.556,4	\$ 71.643,1	\$ 73.792,4	\$ 76.006,2	\$ 78.286,4	\$ 80.635,0	\$ 83.054,0	\$ 85.545,7	\$ 88.112,0	\$ 90.755,4
Ingresos por Catering	\$ 45.667,8	\$ 195.990,8	\$ 266.469,1	\$ 299.414,4	\$ 342.663,1	\$ 388.237,3	\$ 436.237,6	\$ 496.129,4	\$ 539.938,5	\$ 595.860,7	\$ 644.423,4	\$ 695.363,5	\$ 759.632,0	\$ 804.775,8	\$ 851.944,6	\$ 889.361,1
Ingresos por Servicios Complementarios	\$ 15.096,0	\$ 64.787,0	\$ 88.084,4	\$ 98.974,8	\$ 113.271,2	\$ 128.336,3	\$ 144.203,3	\$ 164.001,2	\$ 178.482,8	\$ 196.968,6	\$ 213.021,5	\$ 229.860,3	\$ 251.105,0	\$ 266.027,8	\$ 281.620,0	\$ 293.988,5
INGRESOS BRUTOS	\$ 470.658,2	\$ 1.976.908,2	\$ 2.668.028,4	\$ 2.992.107,0	\$ 3.417.015,4	\$ 3.864.725,4	\$ 4.336.222,7	\$ 4.924.087,1	\$ 5.354.716,4	\$ 5.903.883,0	\$ 6.381.135,2	\$ 6.881.708,9	\$ 7.512.712,1	\$ 7.956.737,7	\$ 8.420.643,4	\$ 8.789.242,5
Costos de Personal	\$ 235.781,58	\$ 574.349,08	\$ 600.670,58	\$ 624.001,03	\$ 649.042,91	\$ 674.138,89	\$ 699.696,07	\$ 725.831,40	\$ 752.522,96	\$ 779.783,77	\$ 807.604,50	\$ 836.095,59	\$ 865.261,11	\$ 895.095,59	\$ 925.595,59	\$ 956.855,59
Costos de Mantenimiento	\$ 11.500,00	\$ 42.000,00	\$ 71.000,00	\$ 110.000,00	\$ 153.000,00	\$ 200.000,00	\$ 260.000,00	\$ 335.000,00	\$ 430.000,00	\$ 550.000,00	\$ 695.000,00	\$ 870.000,00	\$ 1.080.000,00	\$ 1.330.000,00	\$ 1.630.000,00	\$ 2.000.000,00
Costos de Operación	\$ 68.000,00	\$ 220.000,00	\$ 275.000,00	\$ 329.000,00	\$ 362.000,00	\$ 405.000,00	\$ 440.000,00	\$ 485.000,00	\$ 530.000,00	\$ 575.000,00	\$ 620.000,00	\$ 665.000,00	\$ 710.000,00	\$ 755.000,00	\$ 800.000,00	\$ 845.000,00
Costos de Mercadeo y Ventas	\$ 120.500,00	\$ 71.350,00	\$ 57.447,25	\$ 53.582,90	\$ 55.458,31	\$ 57.399,35	\$ 59.408,32	\$ 61.487,61	\$ 63.639,68	\$ 65.867,07	\$ 68.172,42	\$ 70.558,45	\$ 73.028,00	\$ 75.583,98	\$ 78.229,42	\$ 80.967,45
Gastos Administrativos	\$ 71.500,00	\$ 60.427,50	\$ 63.042,46	\$ 65.731,45	\$ 68.997,05	\$ 72.341,95	\$ 76.768,91	\$ 81.392,68	\$ 86.223,78	\$ 91.267,07	\$ 96.531,19	\$ 102.015,07	\$ 107.718,00	\$ 113.640,00	\$ 119.781,00	\$ 126.142,00
Depreciación	\$ 499.388,22	\$ 996.061,73	\$ 996.904,73	\$ 998.587,73	\$ 1.001.950,73	\$ 1.006.479,71	\$ 1.012.396,68	\$ 1.018.937,68	\$ 1.026.098,68	\$ 1.033.879,68	\$ 1.042.291,68	\$ 1.051.345,68	\$ 1.061.051,68	\$ 1.071.419,68	\$ 1.082.451,68	\$ 1.094.159,68
COSTOS TOTALES	\$ 1.006.669,80	\$ 1.964.188,31	\$ 2.664.065,03	\$ 2.180.903,12	\$ 2.290.449,00	\$ 2.460.359,88	\$ 2.635.954,98	\$ 2.818.249,66	\$ 3.006.298,96	\$ 3.200.618,09	\$ 3.401.842,66	\$ 3.609.669,05	\$ 3.829.309,38	\$ 4.054.775,06	\$ 4.286.782,85	\$ 4.525.223,10
UTILIDAD BRUTA	\$ -536.011,57	\$ 12.719,92	\$ 603.963,41	\$ 811.203,93	\$ 1.126.566,44	\$ 1.404.365,56	\$ 2.300.267,74	\$ 2.814.249,66	\$ 3.150.298,96	\$ 3.580.618,09	\$ 3.888.842,66	\$ 4.455.669,05	\$ 4.987.309,38	\$ 5.338.775,06	\$ 5.707.782,85	\$ 5.975.223,10
15% Participación Trabajadores	\$ 1.908	\$ 90.595	\$ 90.595	\$ 121.681	\$ 168.985	\$ 210.655	\$ 260.000	\$ 315.000	\$ 375.000	\$ 440.000	\$ 510.000	\$ 585.000	\$ 665.000	\$ 750.000	\$ 840.000	\$ 935.000
UTILIDAD ANTES IMPUESTO	\$ -536.011,57	\$ 10.811,93	\$ 513.368,90	\$ 689.523,34	\$ 957.581,47	\$ 1.193.710,72	\$ 1.955.227,58	\$ 2.392.112,21	\$ 2.677.754,11	\$ 3.043.525,37	\$ 3.305.516,26	\$ 3.787.318,69	\$ 4.239.212,97	\$ 4.537.958,80	\$ 4.851.615,42	\$ 5.078.939,63
Impuesto la Renta	\$ 2.702,98	\$ 128.342,22	\$ 172.380,84	\$ 239.395,37	\$ 298.427,68	\$ 368.806,90	\$ 448.806,90	\$ 538.028,05	\$ 636.438,53	\$ 744.881,34	\$ 863.379,07	\$ 991.926,67	\$ 1.130.533,24	\$ 1.289.200,00	\$ 1.467.933,33	\$ 1.667.734,91
UTILIDAD NETA	\$ -536.011,57	\$ 8.108,95	\$ 385.026,67	\$ 517.142,51	\$ 718.186,11	\$ 895.283,04	\$ 1.466.420,69	\$ 1.794.084,16	\$ 2.008.315,58	\$ 2.282.644,03	\$ 2.479.137,20	\$ 2.840.489,02	\$ 3.179.409,73	\$ 3.403.469,10	\$ 3.638.711,57	\$ 3.809.204,72

Con las proyecciones que se han estimado, los siete primeros meses resultarán con mucha seguridad en pérdidas para el operador. El segundo año podría considerarse casi un punto de equilibrio. Muy pocos serán todavía los eventos internacionales que hagan parte del portafolio de eventos, si alguno. A partir del tercer año, las actividades de mercadeo comenzarán a rendir frutos, obteniendo buenos índices de utilidades sobre ventas. Es importante recordar que el rubro de precio por el uso del bien aún no se considera en estos cálculos.

El flujo de caja del proyecto considera ya la posición de efectivo de la empresa. Es importante anotar que es un estándar internacional en la industria el cobro anticipado de parte no despreciable de la facturación, por lo que el uso de capital operativo para incrementar y financiar ventas, y la relación de rotación de cuentas por pagar sobre las cuentas por cobrar, es positiva. La inversión típica que un Centro de Convenciones realiza en su gestión de incremento de ventas es en mercadeo, en personal, y cuando está operando al límite de capacidad, en instalaciones; más no en capital opera operativo para financiar ventas a crédito.

Para los cálculos financieros de flujo de caja, se fijó el 12% como tasa de corte, mínima rentabilidad requerida para cualquier inversión que nos sean instrumentos financieros de corto plazo

FLUJO DE EFECTIVO	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
INVERSION	6.644.818,67															
INGRESOS	\$ 470.658,23	\$ 1.976.908,24	\$ 2.668.028,44	\$ 2.992.107,05	\$ 3.417.015,44	\$ 3.864.725,44	\$ 4.336.222,73	\$ 4.924.087,15	\$ 5.354.716,40	\$ 5.903.883,01	\$ 6.381.135,16	\$ 6.881.708,94	\$ 7.512.712,10	\$ 7.956.737,68	\$ 8.420.643,36	\$ 8.789.242,49
COSTOS	\$ 1.006.669,80	\$ 1.964.188,31	\$ 2.064.065,03	\$ 2.180.903,12	\$ 2.290.449,00	\$ 2.460.359,88	\$ 2.035.954,98	\$ 2.109.837,49	\$ 2.204.417,45	\$ 2.323.264,93	\$ 2.492.292,50	\$ 2.426.039,89	\$ 2.525.402,72	\$ 2.617.962,62	\$ 2.712.860,51	\$ 2.814.019,40
UTILIDAD BRUTA	\$ -536.011,57	\$ 12.719,92	\$ 603.963,41	\$ 811.203,93	\$ 1.126.566,44	\$ 1.404.365,56	\$ 2.300.267,74	\$ 2.814.249,66	\$ 3.150.298,96	\$ 3.580.618,09	\$ 3.888.842,66	\$ 4.455.669,05	\$ 4.987.309,38	\$ 5.338.775,06	\$ 5.707.782,85	\$ 5.975.223,10
15% Participación Trabajadores	\$ -	\$ 1.907,99	\$ 90.594,51	\$ 121.680,59	\$ 168.984,97	\$ 210.654,83	\$ 345.040,16	\$ 422.137,45	\$ 472.544,84	\$ 537.092,71	\$ 583.326,40	\$ 668.350,36	\$ 748.096,41	\$ 800.816,26	\$ 856.167,43	\$ 896.283,46
UTILIDAD ANTES IMPUESTO	\$ -536.011,57	\$ 10.811,93	\$ 513.368,90	\$ 689.523,34	\$ 957.581,47	\$ 1.193.710,72	\$ 1.955.227,58	\$ 2.392.112,21	\$ 2.677.754,11	\$ 3.043.525,37	\$ 3.305.516,26	\$ 3.787.318,69	\$ 4.239.212,97	\$ 4.537.958,80	\$ 4.851.615,42	\$ 5.078.939,63
Impuesto la Renta	\$ -	\$ 2.702,98	\$ 128.342,22	\$ 172.380,84	\$ 239.395,37	\$ 298.427,68	\$ 488.806,90	\$ 598.028,05	\$ 669.438,53	\$ 760.881,34	\$ 826.379,07	\$ 946.829,67	\$ 1.059.803,24	\$ 1.134.489,70	\$ 1.212.903,86	\$ 1.269.734,91
UTILIDAD NETA	\$ -536.011,57	\$ 8.108,95	\$ 385.026,67	\$ 517.142,51	\$ 718.186,11	\$ 895.283,04	\$ 1.466.420,69	\$ 1.794.084,16	\$ 2.008.315,58	\$ 2.282.644,03	\$ 2.479.137,20	\$ 2.840.489,02	\$ 3.179.409,73	\$ 3.403.469,10	\$ 3.638.711,57	\$ 3.809.204,72
-DEPRECIACION	\$ 499.388,22	\$ 996.061,73	\$ 996.904,73	\$ 998.587,73	\$ 1.001.950,73	\$ 652.479,71	\$ 312.396,68	\$ 312.397,68	\$ 312.398,68	\$ 312.399,68	\$ 157.314,19	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
FLUJO DE EFECTIVO	\$ -6.681.442,02	\$ 1.004.170,68	\$ 1.381.931,41	\$ 1.515.730,24	\$ 1.720.136,84	\$ 1.547.762,75	\$ 1.778.817,37	\$ 2.106.481,84	\$ 2.320.714,26	\$ 2.595.043,71	\$ 2.636.451,39	\$ 2.840.489,02	\$ 3.179.409,73	\$ 3.403.469,10	\$ 3.638.711,57	\$ 3.809.204,72
VALOR ACTUAL NETO	\$ 6.068.072,54															
TASA INTERNA DE RETORNO	25%															

Antes de la participación de QT en los flujos, el valor Actual Neto del proyecto para el operador es de cercano a los 6 millones de dólares, representando una Tasa Interna de Retorno del 25%

Es menester manifestar en este momento, que todos los cálculos de ingresos se han hecho basados en un operador que actúe solamente como administrador y gestor de los servicios del CCMQ. Sin embargo, este puede también incursionar en la promoción y organización de eventos. Esto requiere de otro nivel de experiencia, y de riesgos e inversiones mayores. Cuando esto ocurre, y el Operador se vuelva un organizador de eventos, si el precio que este paga a QT por el uso del bien aportado por el último a la alianza es variable, el posible éxito de su gestión como organizador de eventos beneficiará a QT al tener un mayor número de metros cuadrados utilizados, más allá de las captaciones de eventos del mercado; Pero su fracaso, no afectará directamente a QT dada las condiciones impuestas en el Título: “Supuestos de Usos y precios”, literal c), expuesto en la página 4.

Así, cualquier incursión del operador en el negocio de promoción de eventos, beneficiará a QT, cualquiera fuera el resultado en la rentabilidad del mismo para el operador, pues solo puede haber un escenario de incremento en ventas, indicador sobre el cual deberá estar amarrado el precio.

Los resultados financieros que arroja la proyección, son satisfactorios para los promedios de la industria. Habiendo llegado hasta este punto, podemos concluir que el proyecto del Centro de Convenciones Metropolitano del a Ciudad de Quito presenta una relativa factibilidad desde el punto de vista económico y financiero. Sin embargo, a este resultado habrá que añadirle un costo adicional, el del canon que el operador deberá pagar a QT, lo cual puede reducir la rentabilidad por debajo de los mínimos aceptables por la industria, convirtiendo la misma en una inversión más riesgosa. Es por ello que debemos ser en extremo cuidadosos con el desarrollo posterior del análisis, que a continuación elaboraremos

PARTICIPACION DE QUITO TURISMO EN EL FLUJO DE CAJA

Quito Turismo, propietario del bien, aportará a esta asociación estratégica el 69% de su valor final. El operador, aportará el 31%, su know how o cocimiento de la industria, su gestión y capital operativo. Es por esto evidente que Quito Turismo sea compensado por el aporte de tal inversión que realiza a la sociedad. Es nuestra intención que QT reciba por lo tanto, el máximo posible que el operador esté dispuesto a entregar. Sin embargo, si las exigencias llegaran a sobrepasar este límite, la concesión podría no resultar atractiva, lo cual desmotivaría la participación, y por ende, habría el peligro de que pocos o ninguno se presente al concurso. Es dentro de este estrecho margen donde QT debe fijar el precio mínimo que exigirá al operador que resultare ganador.

Para el efecto, hemos construido tres escenarios. Como ya dijimos, hemos partido de los flujos de caja probables que el operador obtendrá de la explotación del CCMQ, siendo la Tasa Interna de Retorno, sin considerar el precio de QT, de 25%.

Los tres modelos tienen dos características básicas: -Son fáciles de auditar y controlar, -Previenen la posibilidad de que hayan conflictos entre las partes, al no estar los cálculos y cobros relacionados con los costos de operador, sino basados totalmente en su gestión en dos casos, o en el costo del bien en el otro.

Modelo 1, Tasa variable.

El cobro variable es muy deseable en una alianza estratégica, asociación o concesión, pues de esta forma, las partes corren la misma suerte ante el desarrollo del negocio y de la economía en general, por lo que los objetivos son

compartidos. Reduce además el riesgo del operador, el cual no queda atado a un precio fijo, que ante una caída de ventas puede significar una diferencia muy importante en sus ratios Arrendamiento/Ventas y Arrendamiento/Utilidad

MODELO 1: VARIABLE DE LOS INGRESOS BRUTOS																	6%
	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	
Ingresos por Salones	\$ 385.894,5	\$ 1.656.130,4	\$ 2.251.674,9	\$ 2.530.063,8	\$ 2.895.517,5	\$ 3.280.621,3	\$ 3.686.225,4	\$ 4.192.313,4	\$ 4.562.502,6	\$ 5.035.047,5	\$ 5.445.403,9	\$ 5.875.850,1	\$ 6.418.921,1	\$ 6.800.388,4	\$ 7.198.966,7	\$ 7.515.137,6	
Ingresos por Publicidad	\$ 24.000,0	\$ 60.000,0	\$ 61.800,0	\$ 63.654,0	\$ 65.563,6	\$ 67.530,5	\$ 69.556,4	\$ 71.643,1	\$ 73.792,4	\$ 76.006,2	\$ 78.286,4	\$ 80.635,0	\$ 83.054,0	\$ 85.545,7	\$ 88.112,0	\$ 90.755,4	
Ingresos por Catering	\$ 45.667,8	\$ 195.990,8	\$ 266.469,1	\$ 299.414,4	\$ 342.663,1	\$ 388.237,3	\$ 436.237,6	\$ 496.129,4	\$ 539.938,5	\$ 595.860,7	\$ 644.423,4	\$ 695.363,5	\$ 759.632,0	\$ 804.775,8	\$ 851.944,6	\$ 889.361,1	
Ingresos por Servicios Complementarios	\$ 15.096,0	\$ 64.787,0	\$ 88.084,4	\$ 98.974,8	\$ 113.271,2	\$ 128.336,3	\$ 144.203,3	\$ 164.001,2	\$ 178.482,8	\$ 196.968,6	\$ 213.021,5	\$ 229.860,3	\$ 251.105,0	\$ 266.027,8	\$ 281.620,0	\$ 293.988,5	
INGRESOS BRUTOS	\$ 470.658,2	\$ 1.976.908,2	\$ 2.668.028,4	\$ 2.992.107,0	\$ 3.417.015,4	\$ 3.864.725,4	\$ 4.336.222,7	\$ 4.924.087,1	\$ 5.354.716,4	\$ 5.903.883,0	\$ 6.381.135,2	\$ 6.881.708,9	\$ 7.512.712,1	\$ 7.956.737,7	\$ 8.420.643,4	\$ 8.789.242,5	
Costos de Personal	\$ 235.781,6	\$ 574.349,1	\$ 600.670,6	\$ 624.001,0	\$ 649.042,9	\$ 834.138,9	\$ 866.696,1	\$ 901.391,4	\$ 935.523,0	\$ 971.883,8	\$ 1.244.804,5	\$ 1.291.145,0	\$ 1.340.236,5	\$ 1.388.955,6	\$ 1.439.423,2	\$ 1.490.541,8	
Costos de Mantenimiento	\$ 11.500,0	\$ 42.000,0	\$ 71.000,0	\$ 110.000,0	\$ 153.000,0	\$ 439.000,0	\$ 280.685,0	\$ 292.105,0	\$ 315.619,3	\$ 339.999,3	\$ 357.907,3	\$ 368.159,1	\$ 378.769,6	\$ 394.751,6	\$ 406.117,9	\$ 422.882,0	
Costos de Operación	\$ 68.000,0	\$ 220.000,0	\$ 275.000,0	\$ 329.000,0	\$ 362.000,0	\$ 405.000,0	\$ 440.000,0	\$ 463.000,0	\$ 495.000,0	\$ 548.000,0	\$ 576.000,0	\$ 605.000,0	\$ 639.000,0	\$ 661.000,0	\$ 688.000,0	\$ 715.000,0	
Costos de Mercaderías y Ventas	\$ 120.500,0	\$ 71.350,0	\$ 57.447,3	\$ 53.582,9	\$ 55.458,3	\$ 57.399,3	\$ 59.408,3	\$ 61.487,6	\$ 63.639,7	\$ 65.867,1	\$ 68.172,4	\$ 70.558,5	\$ 73.028,0	\$ 75.584,0	\$ 78.229,4	\$ 80.967,4	
Gastos Administrativos	\$ 71.500,0	\$ 60.427,5	\$ 63.042,5	\$ 65.731,4	\$ 68.997,0	\$ 72.341,9	\$ 76.768,9	\$ 79.455,8	\$ 82.236,8	\$ 85.115,1	\$ 88.094,1	\$ 91.177,4	\$ 94.368,6	\$ 97.671,5	\$ 101.090,0	\$ 104.628,2	
PARTICIPACION QUITO TURISMO	\$ 28.239,5	\$ 118.614,5	\$ 160.081,7	\$ 179.526,4	\$ 205.020,9	\$ 231.883,5	\$ 260.173,4	\$ 295.445,2	\$ 321.283,0	\$ 354.233,0	\$ 382.868,1	\$ 412.902,5	\$ 450.762,7	\$ 477.404,3	\$ 505.238,6	\$ 527.354,5	
Depreciación	\$ 499.388,2	\$ 996.061,7	\$ 996.904,7	\$ 998.587,7	\$ 1.001.950,7	\$ 652.479,7	\$ 312.396,7	\$ 312.397,7	\$ 312.398,7	\$ 312.399,7	\$ 157.314,2	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	
COSTOS TOTALES	\$ 1.034.909,3	\$ 2.082.802,8	\$ 2.224.146,7	\$ 2.360.429,5	\$ 2.495.469,9	\$ 2.692.243,4	\$ 2.296.128,3	\$ 2.405.282,7	\$ 2.525.700,4	\$ 2.677.497,9	\$ 2.875.160,6	\$ 2.838.942,4	\$ 2.976.165,4	\$ 3.095.366,9	\$ 3.218.099,1	\$ 3.341.373,9	
UTILIDAD BRUTA	\$ -564.251,1	\$ -105.894,6	\$ 443.881,7	\$ 631.677,5	\$ 921.545,5	\$ 1.172.482,0	\$ 2.040.094,4	\$ 2.518.804,4	\$ 2.829.016,0	\$ 3.226.385,1	\$ 3.505.974,6	\$ 4.042.766,5	\$ 4.536.546,7	\$ 4.861.370,8	\$ 5.202.544,3	\$ 5.447.858,5	
15% Participación Trabajadores	\$ 0,0	\$ 1.908,0	\$ 90.594,5	\$ 121.680,6	\$ 168.985,0	\$ 210.654,8	\$ 345.040,2	\$ 422.137,4	\$ 472.544,8	\$ 537.092,7	\$ 583.326,4	\$ 668.350,4	\$ 748.096,4	\$ 800.816,3	\$ 856.167,4	\$ 896.283,5	
UTILIDAD ANTES IMPUESTO	\$ -564.251,1	\$ -107.802,6	\$ 353.287,2	\$ 509.996,9	\$ 752.560,5	\$ 961.827,2	\$ 1.695.054,2	\$ 2.096.667,0	\$ 2.356.471,1	\$ 2.689.292,4	\$ 2.922.648,2	\$ 3.374.416,2	\$ 3.788.450,2	\$ 4.060.554,5	\$ 4.346.376,8	\$ 4.551.585,1	
Impuesto la Renta	\$ 0,0	\$ -26.950,6	\$ 88.321,8	\$ 127.499,2	\$ 188.140,1	\$ 240.456,8	\$ 423.763,6	\$ 524.166,7	\$ 589.117,8	\$ 672.323,1	\$ 730.662,0	\$ 843.604,0	\$ 947.112,6	\$ 1.015.138,6	\$ 1.086.594,2	\$ 1.137.896,3	
UTILIDAD NETA	\$ -564.251,1	\$ -80.851,9	\$ 264.965,4	\$ 382.497,7	\$ 564.420,4	\$ 721.370,4	\$ 1.271.290,7	\$ 1.572.500,2	\$ 1.767.353,3	\$ 2.016.969,3	\$ 2.191.986,1	\$ 2.530.812,1	\$ 2.841.337,7	\$ 3.045.415,9	\$ 3.259.782,6	\$ 3.413.688,8	

Este modelo propone que QT fije un precio igual al 6% de todos los ingresos netos que obtenga el operador del CCMQ por venta de salones, catering, publicidad, servicios complementarios, y cualquier otro rubro que genere y no sea considerado en este estudio. Este precio, significaría que la Tasa Interna de Retorno final del operador sea del 22,1%, como se demuestra en el flujo abajo copiado, recuperando su inversión el año 2024. Esta tasa y período de recuperación son ligeramente superiores a los del mercado, para proyectos similares. Es por lo tanto, un escenario interesante para cualquier inversionista de la industria

FLUJO DE EFECTIVO																
INVERSION	\$	6.644.819														
INGRESOS	\$	470.658	\$ 1.976.908	\$ 2.668.028	\$ 2.992.107	\$ 3.417.015	\$ 3.864.725	\$ 4.336.223	\$ 4.924.087	\$ 5.354.716	\$ 5.903.883	\$ 6.381.135	\$ 6.881.709	\$ 7.512.712	\$ 7.956.738	\$ 8.420.643
COSTOS	\$	1.034.909	\$ 2.082.803	\$ 2.224.147	\$ 2.360.430	\$ 2.495.470	\$ 2.692.243	\$ 2.296.128	\$ 2.405.283	\$ 2.525.700	\$ 2.677.498	\$ 2.875.161	\$ 2.838.942	\$ 2.976.165	\$ 3.095.367	\$ 3.218.099
UTILIDAD BRUTA	\$	-564.251	\$ -105.895	\$ 443.882	\$ 631.678	\$ 921.546	\$ 1.172.482	\$ 2.040.094	\$ 2.518.804	\$ 2.829.016	\$ 3.226.385	\$ 3.505.975	\$ 4.042.767	\$ 4.536.547	\$ 4.861.371	\$ 5.202.544
15% Participación Trabajadores	\$	-	\$ -15.884	\$ 66.582	\$ 94.752	\$ 138.232	\$ 175.872	\$ 306.014	\$ 377.821	\$ 424.352	\$ 483.958	\$ 525.896	\$ 606.415	\$ 680.482	\$ 729.206	\$ 780.382
UTILIDAD ANTES IMPUESTO	\$	-564.251	\$ -90.010	\$ 377.299	\$ 536.926	\$ 738.314	\$ 996.610	\$ 1.734.080	\$ 2.140.984	\$ 2.404.664	\$ 2.742.427	\$ 2.980.078	\$ 3.436.352	\$ 3.856.065	\$ 4.132.165	\$ 4.422.163
Impuesto la Renta	\$	-	\$ -22.503	\$ 94.325	\$ 172.381	\$ 239.395	\$ 298.428	\$ 488.807	\$ 598.028	\$ 669.439	\$ 760.881	\$ 826.379	\$ 946.830	\$ 1.059.803	\$ 1.134.490	\$ 1.212.904
UTILIDAD NETA	\$	-564.251	\$ -67.508	\$ 282.975	\$ 364.545	\$ 545.918	\$ 698.182	\$ 1.245.273	\$ 1.542.956	\$ 1.735.225	\$ 1.981.546	\$ 2.153.699	\$ 2.489.522	\$ 2.796.261	\$ 2.997.675	\$ 3.209.259
„DEPRECIACION	\$	499.388	\$ 996.062	\$ 996.905	\$ 998.588	\$ 1.001.951	\$ 652.480	\$ 312.397	\$ 312.398	\$ 312.399	\$ 312.400	\$ 157.314	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
FLUJO DE EFECTIVO	\$	-6.709.682	\$ 928.554	\$ 1.279.879	\$ 1.363.133	\$ 1.545.869	\$ 1.350.662	\$ 1.557.670	\$ 1.855.353	\$ 2.047.624	\$ 2.293.946	\$ 2.311.013	\$ 2.489.522	\$ 2.796.261	\$ 2.997.675	\$ 3.209.259
VALOR ACTUAL NETO	\$	4.711.271,39														
TASA INTERNA DE RETORNO		22,1%														
FLUJO DE INGRESOS QUITO TURISMO	\$	1.643.912,59														
DESCONTADOS AL 12%																

Modelo 2, Precio Fijo

Este tipo de esquema es más sensible que los otros frente a una caída en el volumen de ventas, y por lo tanto la capacidad instalada usada; enfrentando al operador a mayor riesgo, pues un descenso en actividad impactará más fuertemente en la línea final de utilidad. Lo contrario es también verdadero, frente a un aumento de ingresos del proyecto por encima de lo estimado, el incremento de rentabilidad para el operador será más que proporcional. Es sumamente difícil establecer un precio de mercado, pues el CCMQ es único en su tipo en el país. Considerando varias clases de edificaciones y estructuras, como grandes bodegas, galpones, oficinas de gran tamaño, para un contrato a muy largo plazo, podríamos decir que los precios oscilan entre los cuatro y diez dólares por metro cuadrado. Hemos considerado también el caso del único edificio comparable, el Centro de Convenciones de Guayaquil. Teniendo en cuenta estos precios, así como una adecuada tasa de retorno para el inversionista, que esté cercana a la del modelo anterior, hemos calculado \$5,00 por metro cuadrado. Con este precio, el operador pagaría a QT más del 50% por encima de lo que pagan operadores de Centros de Convenciones similares por concesión, a igualdad de uso de capacidades instaladas.

MODELO 2: PARTICIPACION FIJA, PRECIO POR m2: \$ 5,00																
	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
Ingresos por Salones	\$ 385.894,47	\$ 1.656.130,42	\$ 2.251.674,92	\$ 2.530.063,82	\$ 2.895.517,48	\$ 3.280.621,30	\$ 3.686.225,39	\$ 4.192.313,42	\$ 4.562.502,60	\$ 5.035.047,52	\$ 5.445.403,89	\$ 5.875.850,10	\$ 6.418.921,10	\$ 6.800.388,41	\$ 7.198.966,73	\$ 7.515.137,56
Ingresos por Publicidad	\$ 24.000,00	\$ 60.000,00	\$ 61.800,00	\$ 63.654,00	\$ 65.563,62	\$ 67.530,53	\$ 69.556,44	\$ 71.643,14	\$ 73.792,43	\$ 76.006,20	\$ 78.286,39	\$ 80.634,98	\$ 83.054,03	\$ 85.545,65	\$ 88.112,02	\$ 90.755,38
Ingresos por Catering	\$ 45.667,76	\$ 195.990,82	\$ 266.469,12	\$ 299.414,39	\$ 342.663,14	\$ 388.237,33	\$ 436.237,58	\$ 496.129,37	\$ 539.938,53	\$ 595.860,73	\$ 644.423,38	\$ 695.363,52	\$ 759.631,96	\$ 804.775,81	\$ 851.944,61	\$ 889.361,11
Ingresos por Servicios Complementari	\$ 15.096,00	\$ 64.787,00	\$ 88.084,41	\$ 98.974,84	\$ 113.271,21	\$ 128.336,28	\$ 144.203,31	\$ 164.001,15	\$ 178.482,84	\$ 196.968,56	\$ 213.021,50	\$ 229.860,34	\$ 251.105,01	\$ 266.027,82	\$ 281.620,01	\$ 293.988,55
INGRESOS BRUTOS	\$ 470.658,23	\$ 1.976.908,24	\$ 2.668.028,44	\$ 2.992.107,05	\$ 3.417.015,44	\$ 3.864.725,44	\$ 4.336.222,73	\$ 4.924.087,15	\$ 5.354.716,40	\$ 5.903.883,01	\$ 6.381.135,16	\$ 6.881.708,94	\$ 7.512.712,10	\$ 7.956.737,68	\$ 8.420.643,36	\$ 8.789.242,49
Costos de Personal	\$ 235.781,58	\$ 574.349,08	\$ 600.670,58	\$ 624.001,03	\$ 649.042,91	\$ 834.138,89	\$ 866.696,07	\$ 901.391,40	\$ 935.522,96	\$ 971.883,77	\$ 1.244.804,50	\$ 1.291.145,00	\$ 1.340.236,51	\$ 1.388.955,59	\$ 1.439.423,23	\$ 1.490.541,81
Costos de Mantenimiento	\$ 11.500,00	\$ 42.000,00	\$ 71.000,00	\$ 110.000,00	\$ 153.000,00	\$ 439.000,00	\$ 280.685,00	\$ 292.104,98	\$ 315.619,35	\$ 339.999,34	\$ 357.907,30	\$ 368.159,05	\$ 378.769,62	\$ 394.751,56	\$ 406.117,86	\$ 422.881,99
Costos de Operación	\$ 68.000,00	\$ 220.000,00	\$ 275.000,00	\$ 329.000,00	\$ 362.000,00	\$ 405.000,00	\$ 440.000,00	\$ 463.000,00	\$ 495.000,00	\$ 548.000,00	\$ 576.000,00	\$ 605.000,00	\$ 639.000,00	\$ 661.000,00	\$ 688.000,00	\$ 715.000,00
Costos de Mercado y Ventas	\$ 120.500,00	\$ 71.350,00	\$ 57.447,25	\$ 53.582,90	\$ 55.458,31	\$ 57.399,35	\$ 59.408,32	\$ 61.487,61	\$ 63.639,68	\$ 65.867,07	\$ 68.172,42	\$ 70.558,45	\$ 73.028,00	\$ 75.583,98	\$ 78.229,42	\$ 80.967,45
Gastos Administrativos	\$ 71.500,00	\$ 60.427,50	\$ 63.042,46	\$ 65.731,45	\$ 68.997,05	\$ 72.341,95	\$ 76.768,91	\$ 79.455,83	\$ 82.236,78	\$ 85.115,07	\$ 88.094,09	\$ 91.177,39	\$ 94.368,60	\$ 97.671,50	\$ 101.090,00	\$ 104.628,15
PARTICIPACION QUITO TURISMO	\$ 211.719,25	\$ 508.116,20	\$ 523.369,99	\$ 539.071,09	\$ 555.243,22	\$ 571.900,51	\$ 589.057,53	\$ 606.729,26	\$ 624.931,13	\$ 643.679,07	\$ 662.989,44	\$ 682.879,12	\$ 703.365,50	\$ 724.466,46	\$ 746.200,46	\$ 768.986,47
Depreciación	\$ 499.388,22	\$ 996.061,73	\$ 996.904,73	\$ 998.587,73	\$ 1.001.950,73	\$ 652.479,71	\$ 312.396,68	\$ 312.397,68	\$ 312.398,68	\$ 312.399,68	\$ 157.314,19	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
COSTOS TOTALES	\$ 1.218.389,05	\$ 2.472.314,51	\$ 2.587.435,01	\$ 2.719.974,20	\$ 2.845.692,22	\$ 3.032.260,40	\$ 2.625.012,51	\$ 2.716.566,75	\$ 2.829.348,58	\$ 2.966.944,00	\$ 3.155.281,94	\$ 3.108.919,01	\$ 3.228.768,22	\$ 3.342.429,08	\$ 3.459.060,97	\$ 3.582.605,87
UTILIDAD BRUTA	\$ -747.730,82	\$ -495.406,28	\$ 80.593,42	\$ 272.132,85	\$ 571.323,22	\$ 832.465,04	\$ 1.711.210,21	\$ 2.207.520,40	\$ 2.525.367,82	\$ 2.936.939,02	\$ 3.225.853,22	\$ 3.772.789,93	\$ 4.283.943,88	\$ 4.614.308,60	\$ 4.961.582,40	\$ 5.206.6

FLUIJO DE EFECTIVO														
INVERSION	6.644.819													
INGRESOS	\$	470.658	\$	1.976.908	\$	2.668.028	\$	2.992.107	\$	3.417.015	\$	3.864.725	\$	4.336.223
COSTOS	\$	1.218.389	\$	2.472.315	\$	2.587.435	\$	2.719.974	\$	2.845.692	\$	3.032.260	\$	3.262.013
UTILIDAD BRUTA	\$	-747.731	\$	-495.406	\$	80.593	\$	272.133	\$	571.323	\$	832.465	\$	1.711.210
15% Participación Trabajadores	\$	-	\$	-74.311	\$	12.089	\$	40.820	\$	85.698	\$	124.870	\$	256.682
UTILIDAD ANTES IMPUESTO	\$	-747.731	\$	-421.095	\$	68.504	\$	231.313	\$	485.625	\$	707.595	\$	1.454.529
Impuesto la Renta	\$	-	\$	105.274	\$	17.126	\$	57.828	\$	121.406	\$	176.899	\$	363.632
UTILIDAD NETA	\$	-747.731	\$	-315.822	\$	51.378	\$	173.485	\$	364.219	\$	530.696	\$	1.090.897
+DEPRECIACION	\$	499.388	\$	996.062	\$	996.905	\$	998.588	\$	1.001.951	\$	652.480	\$	312.397
FLUJO DE EFECTIVO	\$	-6.893.161	\$	680.240	\$	1.048.283	\$	1.172.072	\$	1.366.169	\$	1.183.176	\$	1.403.293
VALOR ACTUAL NETO	\$3.580.143,00													
TASA INTERNA DE RETORNO	19,4%													
FLUJO DE INGRESOS QUITO TURISMO	3.795.144													
DESCONTADOS AL 12%														

Sin embargo, la Tasa Interna de retorno del inversionistas caería por debajo del 20%, nivel que consideramos crítico, siendo el deseable u óptimo, un 25%. Adicionalmente, es el esquema menos flexible para el operador. Es por esto que lo consideramos el menos deseable de los escenarios para atraer inversión, aunque sea más beneficioso económico para QT

Modelo 3, Variable con gracia

Este es un escenario muy parecido al primero, con un precio 100% atado a los ingresos del operador, pero con una variante importante: los primeros dos años, que son los más demandantes en inversión, en esfuerzos comerciales, y de ocupaciones más bajas, se otorgan como período de gracia, sin ningún pago. Pretendemos que esto signifique un alivio atractivo para los participantes el operador. Sin embargo, para mantener la tasa interna de retorno en rangos similares a los anteriores modelos, el precio variable se sube, siendo del 15% de los ingresos a partir del año tercero de operación.

MODELO 3: 2 AÑOS DE GRACIA Y LUEGO VARIABLE:														
	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031
Ingresos por Salones	385.894	1.656.130	2.251.675	2.530.064	2.895.517	3.280.621	3.686.225	4.192.313	4.562.503	5.035.048	5.445.404	5.875.850	6.418.921	6.800.388
Ingresos por Publicidad	24.000	60.000	61.800	63.654	65.564	67.531	69.556	71.643	73.792	76.006	78.286	80.635	83.054	85.546
Ingresos por Catering	45.668	195.991	266.469	299.414	342.663	388.237	436.238	496.129	539.939	595.861	644.423	695.364	759.632	804.776
Ingresos por Servicios Complementarios	15.096	64.787	88.084	98.975	113.271	128.336	144.203	164.001	178.483	196.969	213.021	229.860	251.105	266.028
INGRESOS BRUTOS	470.658	1.976.908	2.668.028	2.992.107	3.417.015	3.864.725	4.336.223	4.924.087	5.354.716	5.903.883	6.381.135	6.881.709	7.512.712	7.956.738
Costos de Personal	235.782	574.349	600.671	624.001	649.043	673.139	696.696	720.391	744.233	768.226	792.469	816.964	841.717	866.729
Costos de Mantenimiento	11.500	42.000	71.000	110.000	153.000	200.000	260.000	330.000	410.000	500.000	600.000	720.000	870.000	1.050.000
Costos de Operación	68.000	220.000	275.000	329.000	390.000	460.000	540.000	630.000	730.000	850.000	990.000	1.150.000	1.340.000	1.560.000
Costos de Mercadeo y Ventas	120.500	71.350	57.447	53.583	55.458	57.399	59.400	61.488	63.640	65.867	68.172	70.558	73.028	75.584
Gastos Administrativos	71.500	60.428	63.042	65.731	68.997	72.342	75.769	79.283	82.883	86.569	90.342	94.203	98.150	102.184
PARTICIPACION QUITO TURISMO	-	-	80.041	179.526	205.021	231.884	260.173	295.445	321.283	354.233	382.868	412.903	450.763	477.404
Depreciación	499.388	996.062	996.905	998.588	1.001.951	652.480	312.397	312.398	312.399	312.400	157.314	-	-	-
COSTOS TOTALES	1.006.670	1.964.188	2.144.106	2.360.430	2.495.470	2.692.243	2.926.128	3.205.293	3.529.700	3.903.883	4.336.385	4.826.942	5.385.065	5.926.388
UTILIDAD BRUTA	-	536.012	12.720	523.923	631.678	921.546	1.172.482	1.404.094	1.605.738	1.803.498	2.056.821	2.325.059	2.577.264	2.892.048
15% Participación Trabajadores	-	-	1.908	78.588	94.752	138.232	175.872	206.014	237.821	270.458	303.958	338.415	373.882	409.354
UTILIDAD ANTES IMPUESTO	-	536.012	10.812	445.334	536.926	783.314	996.610	1.174.080	1.340.984	1.534.664	1.742.427	1.963.644	2.191.549	2.431.412
Impuesto la Renta	-	-	2.703	111.334	134.231	195.828	249.152	312.398	385.607	468.958	553.470	639.188	726.106	813.282
UTILIDAD NETA	-	536.012	8.109	334.001	402.694	587.485	747.457	1.000.560	1.255.371	1.515.706	1.789.151	2.074.456	2.365.443	2.618.130
FLUIJO DE EFECTIVO														
INVERSION	6.644.819													
INGRESOS	470.658	1.976.908	2.668.028	2.992.107	3.417.015	3.864.725	4.336.223	4.924.087	5.354.716	5.903.883	6.381.135	6.881.709	7.512.712	7.956.738
COSTOS	1.006.670	1.964.188	2.144.106	2.360.430	2.495.470	2.692.243	2.926.128	3.205.293	3.529.700	3.903.883	4.336.385	4.826.942	5.385.065	5.926.388
UTILIDAD BRUTA	-	536.012	12.720	523.923	631.678	921.546	1.172.482	1.404.094	1.605.738	1.803.498	2.056.821	2.325.059	2.577.264	2.892.048
15% Participación Trabajadores	-	-	1.908	78.588	94.752	138.232	175.872	206.014	237.821	270.458	303.958	338.415	373.882	409.354
UTILIDAD ANTES IMPUESTO	-	536.012	10.812	445.334	536.926	783.314	996.610	1.174.080	1.340.984	1.534.664	1.742.427	1.963.644	2.191.549	2.431.412
Impuesto la Renta	-	-	2.703	111.334	134.231	195.828	249.152	312.398	385.607	468.958	553.470	639.188	726.106	813.282
UTILIDAD NETA	-	536.012	8.109	334.001	402.694	587.485	747.457	1.000.560	1.255.371	1.515.706	1.789.151	2.074.456	2.365.443	2.618.130
+DEPRECIACION	499.388	996.062	996.905	998.588	1.001.951	652.480	312.397	312.398	312.399	312.400	157.314	-	-	-
FLUJO DE EFECTIVO	-	6.681.442	1.004.171	1.330.905	1.401.282	1.589.436	1.799.937	2.032.397	2.280.036	2.544.427	2.826.606	3.132.219	3.468.367	3.835.412
VALOR ACTUAL NETO	5.132.753													
TASA INTERNA DE RETORNO	23,0%													
FLUJO DE INGRESOS QUITO TURISMO	1.467.169													
DESCONTADOS AL 12%														

Nuestra recomendación a QT es el escenario #3. El mismo vuelve más atractivo el proyecto al mercado por mejorar lo flujos del operador los primeros años, que son justamente los más difíciles en la vida del proyecto, sin perjudicarse económica ni financieramente QT por hacer esta concesión.

Nuestra segunda opción sería el escenario #1, que implica un precio variable atado a las ventas.

El escenario menos interesante para un operador, pero factible, es un precio fijo por metro cuadrado, a lo largo de la vida del proyecto.

Plazo

Nuestra recomendación es que la adjudicación sea a 25 años, y en ningún caso menos de 20

El futuro, Fase 2

Cabe mencionar que debemos prever una segunda fase, la que a nuestro juicio debe quedar a criterio del operador según su volumen de negocios futuros proyectado. Si esto ocurriera, evidentemente se deberá a que el operador estima que obtendrá un rédito por la nueva inversión. Si esto ocurriera antes del plazo previsto, o incluso antes de los 15 años de flujo proyectado, significará que el proyecto excedió las expectativas, lo cual beneficia de igual forma a QT y al operador en el caso de un precio variable, el escenario 1 y 3.

En este caso, el momento en que el operador termine la nueva inversión, el precio debería modificarse. Esto, tanto para motivar al operador a realizar la inversión, como por justicia financiera. Veamos.

Según nuestras proyecciones, la distribución de inversión, en Agosto del 2018, será la siguiente:

	INVERSION	%
QT	\$ 15.000.000	69%
OP	\$ 6.644.819	31%
TOT	\$ 21.644.819	

Asumamos que el 2028 el operador proyecta que con los negocios cerrados o probables para los siguientes años, necesitará invertir un millón y medio de dólares para construir el salón #3 en la planta baja. Si este fuera el caso, la participación cambiaría así:

	INVERSION	%
QT	\$ 15.000.000	65%
OP	\$ 8.144.819	35%
TOT	\$ 23.144.819	

Teniendo mayor participación que antes, producto de una inversión 23% mayor que el mínimo que se requeriría, es justo que para mantener una condición *ceteris paribus* en rentabilidad, el precio a pagar a QT disminuya en la misma proporción. Si utilizamos como ejemplo el escenario 1, con un precio variable del 6%, el nuevo precio sería de 4,65%, habiendo disminuido de forma proporcional un 1,35%

ANEXOS

UTILIZACION DE LA CAPACIDAD INSTALADA

Días Hábiles 340

SALAS	CAPACIDAD		C A P A C I D A D I N S T A L A D A U T I L I Z A D A																	
	INSTALADA	INSTALADA																		
	m2	m2*	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
			6%	25%	33%	36%	40%	44%	48%	53%	56%	60%	63%	66%	70%	72%	74%	75%		
Salón de Convenciones	2.444,77	831.221,80	49.873,31	207.805,45	274.303,19	299.239,85	332.488,72	365.737,59	398.986,46	440.547,55	465.484,21	498.733,08	523.669,73	548.606,39	581.855,26	598.479,70	615.104,13	623.416,35		
Salones de Exposiciones	5.032,06	1.710.900,40	102.654,02	427.725,10	564.597,13	615.924,14	684.360,16	752.796,18	821.232,19	906.777,21	958.104,22	1.026.540,24	1.077.867,25	1.129.194,26	1.197.630,28	1.231.848,29	1.266.086,30	1.283.175,30		
Auditorio	598,66	203.544,40	12.212,66	50.886,10	67.169,65	73.275,98	81.417,76	89.559,54	97.701,31	107.878,53	113.984,86	122.126,64	128.232,97	134.339,30	142.491,08	146.551,97	150.622,86	152.658,30		
1A	47,23	16.068,20	963,49	4.014,55	5.299,21	5.780,95	6.423,28	7.065,61	7.707,94	8.510,85	8.992,59	9.634,92	10.116,67	10.598,41	11.240,74	11.561,90	11.883,07	12.043,65		
1B	47,25	16.065,00	963,90	4.016,25	5.301,45	5.783,40	6.426,00	7.068,60	7.711,20	8.514,45	8.996,40	9.639,00	10.120,95	10.602,90	11.245,50	11.566,80	11.888,10	12.048,75		
2A	47,24	16.061,60	963,70	4.015,40	5.300,33	5.782,18	6.424,64	7.067,10	7.709,57	8.512,65	8.994,50	9.636,96	10.118,81	10.600,66	11.243,12	11.564,35	11.885,58	12.046,20		
2B	47,25	16.065,00	963,90	4.016,25	5.301,45	5.783,40	6.426,00	7.068,60	7.711,20	8.514,45	8.996,40	9.639,00	10.120,95	10.602,90	11.245,50	11.566,80	11.888,10	12.048,75		
3A	65,86	22.392,40	1.343,54	5.598,10	7.389,49	8.061,26	8.956,96	9.852,66	10.748,35	11.867,97	12.539,74	13.435,44	14.107,21	14.778,98	15.674,68	16.122,53	16.570,38	16.794,30		
4A	46,15	15.691,00	941,46	3.922,75	5.178,03	5.648,76	6.276,40	6.904,04	7.531,68	8.316,23	8.786,96	9.414,60	9.885,33	10.356,06	10.983,70	11.297,52	11.611,34	11.788,25		
4B	46,15	15.691,00	941,46	3.922,75	5.178,03	5.648,76	6.276,40	6.904,04	7.531,68	8.316,23	8.786,96	9.414,60	9.885,33	10.356,06	10.983,70	11.297,52	11.611,34	11.788,25		
5A	46,15	15.691,00	941,46	3.922,75	5.178,03	5.648,76	6.276,40	6.904,04	7.531,68	8.316,23	8.786,96	9.414,60	9.885,33	10.356,06	10.983,70	11.297,52	11.611,34	11.788,25		

*Se consideran 340 días hábiles al año, 20 días son tomados como no hábiles por mantenimiento

* Durante el 2018 solo hay 5 meses de operación

INGRESOS POR CONCESION DE SALONES

SALAS	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Salón de Convenciones	137.026,9	588.073,8	799.545,2	898.398,1	1.028.166,7	1.164.912,8	1.308.938,4	1.488.644,7	1.620.094,9	1.787.890,4	1.933.603,5	2.086.450,2	2.279.288,8	2.414.743,7	2.556.274,5	2.688.543,3
Salones de Exposiciones	185.341,8	795.425,4	1.081.460,4	1.215.168,2	1.390.692,5	1.575.654,6	1.770.462,8	2.013.532,6	2.191.331,3	2.418.290,6	2.615.381,3	2.822.121,0	3.082.953,4	3.266.168,9	3.457.602,7	3.609.456,9
Auditorio	37.389,1	160.461,4	218.163,4	245.136,3	280.544,9	317.857,3	357.156,0	406.190,6	442.058,0	487.842,6	527.601,7	569.307,4	621.925,2	658.885,3	697.503,3	728.136,9
1A	3.138,8	13.470,8	18.314,8	20.579,2	23.551,8	26.684,2	29.983,3	34.099,7	37.110,8	40.954,4	44.292,2	47.793,4	52.210,7	55.313,5	58.555,5	61.127,2
1B	3.140,1	13.476,5	18.322,6	20.587,9	23.561,7	26.695,5	29.996,0	34.114,2	37.126,5	40.971,8	44.311,0	47.813,6	52.232,8	55.336,9	58.580,3	61.153,0
2A	3.139,5	13.473,6	18.318,7	20.583,6	23.556,8	26.689,8	29.989,6	34.107,0	37.118,7	40.963,1	44.301,6	47.803,5	52.221,7	55.325,2	58.567,9	61.140,1
2B	3.140,1	13.476,5	18.322,6	20.587,9	23.561,7	26.695,5	29.996,0	34.114,2	37.126,5	40.971,8	44.311,0	47.813,6	52.232,8	55.336,9	58.580,3	61.153,0
3A	4.376,9	18.784,3	25.539,2	28.696,7	32.841,8	37.209,8	41.810,3	47.550,5	51.749,3	57.109,0	61.763,4	66.645,6	72.805,3	77.132,0	81.652,8	85.238,9
4A	3.067,0	13.162,7	17.896,0	20.108,6	23.013,2	26.074,0	29.297,7	33.320,0	36.262,2	40.017,9	43.279,4	46.700,5	51.016,8	54.048,6	57.216,5	59.729,4
4B	3.067,0	13.162,7	17.896,0	20.108,6	23.013,2	26.074,0	29.297,7	33.320,0	36.262,2	40.017,9	43.279,4	46.700,5	51.016,8	54.048,6	57.216,5	59.729,4
5A	3.067,0	13.162,7	17.896,0	20.108,6	23.013,2	26.074,0	29.297,7	33.320,0	36.262,2	40.017,9	43.279,4	46.700,5	51.016,8	54.048,6	57.216,5	59.729,4
TOTAL	385.894,5	1.656.130,4	2.251.674,9	2.530.063,8	2.895.517,5	3.280.621,3	3.686.225,4	4.192.313,4	4.562.502,6	5.035.047,5	5.445.403,9	5.875.850,1	6.418.921,1	6.800.388,4	7.198.966,7	7.515.137,6

* Durante el 2018 solo hay 5 meses de operación

PRECIOS DE LAS SALAS

SALAS	RAC m2	DESMONTAJE NORMAL		MONTAJE NORMAL		EVENTO LARGO	DESMONTAJE LARGO		MONTAJE LARGO	
Salón de Convenciones	\$ 3,50	\$	1,75	\$	1,75	\$ 2,63	\$	1,75	\$	1,75
Salones de Exposiciones	\$ 2,30	\$	1,15	\$	1,15	\$ 1,73	\$	1,15	\$	1,15
Auditorio	\$ 3,90	\$	1,95	\$	1,95	\$ 2,93	\$	1,95	\$	1,95
1A	\$ 4,15	\$	2,08	\$	2,08	\$ 3,11	\$	2,08	\$	2,08
1B	\$ 4,15	\$	2,08	\$	2,08	\$ 3,11	\$	2,08	\$	2,08
2A	\$ 4,15	\$	2,08	\$	2,08	\$ 3,11	\$	2,08	\$	2,08
2B	\$ 4,15	\$	2,08	\$	2,08	\$ 3,11	\$	2,08	\$	2,08
3A	\$ 4,15	\$	2,08	\$	2,08	\$ 3,11	\$	2,08	\$	2,08
4A	\$ 4,15	\$	2,08	\$	2,08	\$ 3,11	\$	2,08	\$	2,08
4B	\$ 4,15	\$	2,08	\$	2,08	\$ 3,11	\$	2,08	\$	2,08
5A	\$ 4,15	\$	2,08	\$	2,08	\$ 3,11	\$	2,08	\$	2,08

SALAS	PRECIO AVG		Índice inflación 1,03																													
	m2		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033														
Salón de Convenciones	\$	2,75	\$	2,83	\$	2,91	\$	3,00	\$	3,09	\$	3,19	\$	3,28	\$	3,38	\$	3,48	\$	3,58	\$	3,69	\$	3,80	\$	3,92	\$	4,03	\$	4,16	\$	4,28
	\$	1,81	\$	1,86	\$	1,92	\$	1,97	\$	2,03	\$	2,09	\$	2,16	\$	2,22	\$	2,29	\$	2,36	\$	2,43	\$	2,50	\$	2,57	\$	2,65	\$	2,73	\$	2,81
Salones de Exposiciones	\$	3,06	\$	3,15	\$	3,25	\$	3,35	\$	3,45	\$	3,55	\$	3,66	\$	3,77	\$	3,88	\$	3,99	\$	4,11	\$	4,24	\$	4,36	\$	4,50	\$	4,63	\$	4,77
	\$	3,26	\$	3,36	\$	3,46	\$	3,56	\$	3,67	\$	3,78	\$	3,89	\$	4,01	\$	4,13	\$	4,25	\$	4,38	\$	4,51	\$	4,64	\$	4,78	\$	4,93	\$	5,08
Auditorio	\$	3,26	\$	3,36	\$	3,46	\$	3,56	\$	3,67	\$	3,78	\$	3,89	\$	4,01	\$	4,13	\$	4,25	\$	4,38	\$	4,51	\$	4,64	\$	4,78	\$	4,93	\$	5,08
	\$	3,26	\$	3,36	\$	3,46	\$	3,56	\$	3,67	\$	3,78	\$	3,89	\$	4,01	\$	4,13	\$	4,25	\$	4,38	\$	4,51	\$	4,64	\$	4,78	\$	4,93	\$	5,08
1A	\$	3,26	\$	3,36	\$	3,46	\$	3,56	\$	3,67	\$	3,78	\$	3,89	\$	4,01	\$	4,13	\$	4,25	\$	4,38	\$	4,51	\$	4,64	\$	4,78	\$	4,93	\$	5,08
1B	\$	3,26	\$	3,36	\$	3,46	\$	3,56	\$	3,67	\$	3,78	\$	3,89	\$	4,01	\$	4,13	\$	4,25	\$	4,38	\$	4,51	\$	4,64	\$	4,78	\$	4,93	\$	5,08
2A	\$	3,26	\$	3,36	\$	3,46	\$	3,56	\$	3,67	\$	3,78	\$	3,89	\$	4,01	\$	4,13	\$	4,25	\$	4,38	\$	4,51	\$	4,64	\$	4,78	\$	4,93	\$	5,08
2B	\$	3,26	\$	3,36	\$	3,46	\$	3,56	\$	3,67	\$	3,78	\$	3,89	\$	4,01	\$	4,13	\$	4,25	\$	4,38	\$	4,51	\$	4,64	\$	4,78	\$	4,93	\$	5,08
3A	\$	3,26	\$	3,36	\$	3,46	\$	3,56	\$	3,67	\$	3,78	\$	3,89	\$	4,01	\$	4,13	\$	4,25	\$	4,38	\$	4,51	\$	4,64	\$	4,78	\$	4,93	\$	5,08
4A	\$	3,26	\$	3,36	\$	3,46	\$	3,56	\$	3,67	\$	3,78	\$	3,89	\$	4,01	\$	4,13	\$	4,25	\$	4,38	\$	4,51	\$	4,64	\$	4,78	\$	4,93	\$	5,08
4B	\$	3,26	\$	3,36	\$	3,46	\$	3,56	\$	3,67	\$	3,78	\$	3,89	\$	4,01	\$	4,13	\$	4,25	\$	4,38	\$	4,51	\$	4,64	\$	4,78	\$	4,93	\$	5,08
5A	\$	3,26	\$	3,36	\$	3,46	\$	3,56	\$	3,67	\$	3,78	\$	3,89	\$	4,01	\$	4,13	\$	4,25	\$	4,38	\$	4,51	\$	4,64	\$	4,78	\$	4,93	\$	5,08

DESCUENTOS POR TIPO DE TARIFA

RACK		EVENTOS LARGOS 3 DÍAS O +
EVENTO	100%	25%
MONTAJE	50%	50%
DESMONTAJE	50%	50%

OCUPACION/TARIFA	SHARE
EVENTOS UN DIA	38%
EVENTOS LARGOS	38%
MONTAJE UN DIA	3%
DESMONTAJE UN DIA	2%
MONTAJE EVENTOS LARGOS	12%
DESMONTAJE EVENTOS LARGOS	7%

INGRESOS POR CATERING

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
SALAS	6%	23%	33%	36%	40%	44%	48%	53%	56%	60%	63%	66%	70%	72%	74%	75%
Salón de Convenciones	36,254.1	155,590.3	211,540.6	237,694.7	272,028.4	308,203.2	346,313.9	393,860.0	428,638.5	473,033.2	511,585.4	552,025.1	603,045.6	638,883.7	676,329.4	706,033.0
Salones de Exposiciones	7,462.2	32,025.1	43,541.3	48,924.6	55,391.5	63,438.4	71,281.7	81,068.0	88,226.5	97,364.2	105,299.4	113,623.1	124,124.6	131,501.2	139,208.6	145,322.5
Auditorio	1,479.6	6,350.0	8,633.5	9,700.9	11,102.1	12,578.7	14,133.9	16,074.3	17,493.7	19,305.6	20,879.0	22,529.4	24,611.7	26,074.3	27,602.6	28,814.8
1A	56.7	243.2	330.7	371.6	425.3	481.8	541.4	615.7	670.1	739.5	799.8	863.0	942.7	998.8	1,057.3	1,103.7
1B	56.7	243.3	330.8	371.7	425.4	482.0	541.6	616.0	670.4	739.8	800.1	863.3	943.1	999.2	1,057.8	1,104.2
2A	56.7	243.3	330.8	371.7	425.4	481.9	541.5	615.9	670.2	739.6	799.9	863.2	942.9	999.0	1,057.5	1,104.0
2B	56.7	243.3	330.8	371.7	425.4	482.0	541.6	616.0	670.4	739.8	800.1	863.3	943.1	999.2	1,057.8	1,104.2
3A	79.0	339.2	461.1	518.2	593.0	671.9	754.9	858.6	934.4	1,031.2	1,115.2	1,203.4	1,314.6	1,392.7	1,474.4	1,539.1
4A	55.4	237.7	323.1	363.1	415.5	470.8	529.0	601.6	654.8	722.6	781.5	843.2	921.2	975.9	1,033.1	1,078.5
4B	55.4	237.7	323.1	363.1	415.5	470.8	529.0	601.6	654.8	722.6	781.5	843.2	921.2	975.9	1,033.1	1,078.5
5A	55.4	237.7	323.1	363.1	415.5	470.8	529.0	601.6	654.8	722.6	781.5	843.2	921.2	975.9	1,033.1	1,078.5
TOTAL	45,667.76	195,990.82	266,469.12	299,414.39	342,663.14	388,237.33	436,237.58	496,129.37	539,938.53	595,860.73	644,423.38	695,363.52	759,631.96	804,775.81	851,944.61	889,361.10

Índice Inflación		1.03																					
SALAS	CAPACIDAD INSTALADA m2	PAX AVG	CAPACIDAD MAX PAX POR AÑO	% EVENTOS CATERING	PRECIO AIGPAX	POTENCIAL CATERING POR AÑO	COMISION PROMEDIO CATERING	INGRESO POTENCIAL CATERING2018															
									2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Salón de Conferencias	2.444,77	1881	639.401	35%	\$	18 \$4.028.228,72	15%	\$ 604.234,31	\$ 622.361,94	\$ 641.032,18	\$ 660.263,14	\$ 680.071,04	\$ 700.473,17	\$ 721.487,36	\$ 743.131,98	\$ 765.425,94	\$ 788.388,72	\$ 812.040,38	\$ 836.401,60	\$ 861.483,64	\$ 887.338,45	\$ 913.958,61	\$ 941.377,36
	Salones de Exposiciones	5.032,06	3871	1.316.077	7%	\$	9 \$ 829.128,66	15%	\$ 124.388,30	\$ 128.100,38	\$ 131.943,39	\$ 135.901,69	\$ 139.978,74	\$ 144.178,10	\$ 148.503,45	\$ 152.958,55	\$ 157.547,31	\$ 162.273,73	\$ 167.141,94	\$ 172.156,20	\$ 177.320,88	\$ 182.640,51	\$ 188.119,72
Auditorio	599,66	461	156.573	7%	\$	15 \$ 164.401,25	15%	\$ 24.660,19	\$ 25.389,99	\$ 26.161,99	\$ 26.946,85	\$ 27.755,26	\$ 28.587,92	\$ 29.445,55	\$ 30.328,92	\$ 31.238,79	\$ 32.175,95	\$ 33.141,23	\$ 34.135,47	\$ 35.159,53	\$ 36.214,32	\$ 37.300,75	\$ 38.419,77
1A	47,23	28	9.446	20%	\$	5 \$ 9.446,00	10%	\$ 944,60	\$ 972,94	\$ 1.002,13	\$ 1.032,19	\$ 1.063,16	\$ 1.095,05	\$ 1.127,90	\$ 1.161,74	\$ 1.196,59	\$ 1.232,49	\$ 1.269,46	\$ 1.307,55	\$ 1.346,77	\$ 1.387,18	\$ 1.428,79	\$ 1.471,66
1B	47,25	28	9.450	20%	\$	5 \$ 9.450,00	10%	\$ 945,00	\$ 973,35	\$ 1.002,55	\$ 1.032,63	\$ 1.063,61	\$ 1.095,51	\$ 1.128,38	\$ 1.162,23	\$ 1.197,10	\$ 1.233,01	\$ 1.270,00	\$ 1.308,10	\$ 1.347,34	\$ 1.387,76	\$ 1.429,40	\$ 1.472,28
2A	47,24	28	9.448	20%	\$	5 \$ 9.448,00	10%	\$ 944,80	\$ 973,14	\$ 1.002,34	\$ 1.032,41	\$ 1.063,38	\$ 1.095,28	\$ 1.128,14	\$ 1.161,98	\$ 1.196,84	\$ 1.232,75	\$ 1.269,73	\$ 1.307,82	\$ 1.347,06	\$ 1.387,47	\$ 1.429,09	\$ 1.471,97
2B	47,25	28	9.450	20%	\$	5 \$ 9.450,00	10%	\$ 945,00	\$ 973,35	\$ 1.002,55	\$ 1.032,63	\$ 1.063,61	\$ 1.095,51	\$ 1.128,38	\$ 1.162,23	\$ 1.197,10	\$ 1.233,01	\$ 1.270,00	\$ 1.308,10	\$ 1.347,34	\$ 1.387,76	\$ 1.429,40	\$ 1.472,28
3A	65,86	39	13.172	20%	\$	5 \$ 13.172,00	10%	\$ 1.317,20	\$ 1.356,72	\$ 1.397,42	\$ 1.439,34	\$ 1.482,52	\$ 1.527,00	\$ 1.572,81	\$ 1.619,99	\$ 1.669,59	\$ 1.720,65	\$ 1.770,21	\$ 1.823,31	\$ 1.878,01	\$ 1.934,35	\$ 1.992,38	\$ 2.052,15
4A	46,15	27	9.230	20%	\$	5 \$ 9.230,00	10%	\$ 923,00	\$ 950,89	\$ 979,21	\$ 1.008,59	\$ 1.038,84	\$ 1.070,01	\$ 1.102,11	\$ 1.135,17	\$ 1.169,23	\$ 1.204,31	\$ 1.240,43	\$ 1.277,65	\$ 1.315,98	\$ 1.355,46	\$ 1.396,12	\$ 1.438,00
4B	46,15	27	9.230	20%	\$	5 \$ 9.230,00	10%	\$ 923,00	\$ 950,89	\$ 979,21	\$ 1.008,59	\$ 1.038,84	\$ 1.070,01	\$ 1.102,11	\$ 1.135,17	\$ 1.169,23	\$ 1.204,31	\$ 1.240,43	\$ 1.277,65	\$ 1.315,98	\$ 1.355,46	\$ 1.396,12	\$ 1.438,00
5A	46,15	27	9.230	20%	\$	5 \$ 9.230,00	10%	\$ 923,00	\$ 950,89	\$ 979,21	\$ 1.008,59	\$ 1.038,84	\$ 1.070,01	\$ 1.102,11	\$ 1.135,17	\$ 1.169,23	\$ 1.204,31	\$ 1.240,43	\$ 1.277,65	\$ 1.315,98	\$ 1.355,46	\$ 1.396,12	\$ 1.438,00
TOTAL	8.488,77	6443	2.190,707			5.100,415		\$ 761.123,39	\$ 783.863,28	\$ 807.482,17	\$ 831.706,64	\$ 856.657,84	\$ 882.357,57	\$ 908.828,30	\$ 936.093,15	\$ 964.175,94	\$ 993.101,22	\$ 1.022.894,26	\$ 1.053.581,09	\$ 1.085.108,82	\$ 1.117.744,17	\$ 1.151.276,50	\$ 1.185.814,80

INGRESOS POR SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
SALAS	6%	25%	33%	36%	40%	44%	48%	53%	56%	60%	63%	66%	70%	72%	74%	75%
Salón de Convenciones	6.120,0	26.265,0	35.709,9	40.124,9	45.920,8	52.028,2	58.460,8	66.487,0	72.357,9	79.852,1	86.360,1	93.186,6	101.799,3	107.849,1	114.170,3	119.184,5
Salones de Exposiciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Auditorio	5.712,0	24.514,0	33.329,2	37.449,9	42.859,4	48.559,7	54.563,4	62.054,5	67.534,0	74.528,6	80.602,7	86.974,2	95.012,7	100.659,2	106.558,9	111.238,9
1A	408,0	1.751,0	2.380,7	2.675,0	3.061,4	3.468,5	3.897,4	4.432,5	4.823,9	5.323,5	5.757,3	6.212,4	6.786,6	7.189,9	7.611,4	7.945,6
1B	408,0	1.751,0	2.380,7	2.675,0	3.061,4	3.468,5	3.897,4	4.432,5	4.823,9	5.323,5	5.757,3	6.212,4	6.786,6	7.189,9	7.611,4	7.945,6
2A	408,0	1.751,0	2.380,7	2.675,0	3.061,4	3.468,5	3.897,4	4.432,5	4.823,9	5.323,5	5.757,3	6.212,4	6.786,6	7.189,9	7.611,4	7.945,6
2B	408,0	1.751,0	2.380,7	2.675,0	3.061,4	3.468,5	3.897,4	4.432,5	4.823,9	5.323,5	5.757,3	6.212,4	6.786,6	7.189,9	7.611,4	7.945,6
3A	408,0	1.751,0	2.380,7	2.675,0	3.061,4	3.468,5	3.897,4	4.432,5	4.823,9	5.323,5	5.757,3	6.212,4	6.786,6	7.189,9	7.611,4	7.945,6
4A	408,0	1.751,0	2.380,7	2.675,0	3.061,4	3.468,5	3.897,4	4.432,5	4.823,9	5.323,5	5.757,3	6.212,4	6.786,6	7.189,9	7.611,4	7.945,6
4B	408,0	1.751,0	2.380,7	2.675,0	3.061,4	3.468,5	3.897,4	4.432,5	4.823,9	5.323,5	5.757,3	6.212,4	6.786,6	7.189,9	7.611,4	7.945,6
5A	408,0	1.751,0	2.380,7	2.675,0	3.061,4	3.468,5	3.897,4	4.432,5	4.823,9	5.323,5	5.757,3	6.212,4	6.786,6	7.189,9	7.611,4	7.945,6
TOTAL	15.096,0	64.787,0	88.084,4	98.974,8	113.271,2	128.336,3	144.203,3	164.001,2	178.482,8	196.969,6	213.021,5	229.860,3	251.105,0	266.027,8	281.620,0	293.988,5

Índice Inflación		1,03																				
SALAS	CAPACIDAD INSTALADA m2	%	PRECIO PROMEDIO DIA	TOTAL POTENCIAL 2018																		
					2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033			
Salón de Comercios	2.444,77	50%	\$ 600	102.000,0	105.060,0	108.211,8	111.458,2	114.801,9	118.246,0	121.793,3	125.447,1	129.210,5	133.086,9	137.079,5	141.191,9	145.427,6	149.790,4	154.284,2	158.912,7			
Salones de Exposiciones	5.032,06	0%	\$ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Auditorio	598,66	70%	\$ 400	95.200,0	98.066,0	100.997,7	104.027,6	107.148,4	110.362,9	113.673,8	117.084,0	120.596,5	124.214,4	127.940,8	131.779,1	135.732,4	139.804,4	143.998,5	148.318,5			
1A	47,23	40%	\$ 50	6.800,0	7.004,0	7.214,1	7.430,5	7.653,5	7.883,1	8.119,6	8.363,1	8.614,0	8.872,5	9.138,6	9.412,8	9.695,2	9.986,0	10.285,6	10.594,2			
1B	47,25	40%	\$ 50	6.800,0	7.004,0	7.214,1	7.430,5	7.653,5	7.883,1	8.119,6	8.363,1	8.614,0	8.872,5	9.138,6	9.412,8	9.695,2	9.986,0	10.285,6	10.594,2			
2A	47,24	40%	\$ 50	6.800,0	7.004,0	7.214,1	7.430,5	7.653,5	7.883,1	8.119,6	8.363,1	8.614,0	8.872,5	9.138,6	9.412,8	9.695,2	9.986,0	10.285,6	10.594,2			
2B	47,25	40%	\$ 50	6.800,0	7.004,0	7.214,1	7.430,5	7.653,5	7.883,1	8.119,6	8.363,1	8.614,0	8.872,5	9.138,6	9.412,8	9.695,2	9.986,0	10.285,6	10.594,2			
3A	66,66	40%	\$ 50	6.800,0	7.004,0	7.214,1	7.430,5	7.653,5	7.883,1	8.119,6	8.363,1	8.614,0	8.872,5	9.138,6	9.412,8	9.695,2	9.986,0	10.285,6	10.594,2			
4A	46,15	40%	\$ 50	6.800,0	7.004,0	7.214,1	7.430,5	7.653,5	7.883,1	8.119,6	8.363,1	8.614,0	8.872,5	9.138,6	9.412,8	9.695,2	9.986,0	10.285,6	10.594,2			
4B	46,15	40%	\$ 50	6.800,0	7.004,0	7.214,1	7.430,5	7.653,5	7.883,1	8.119,6	8.363,1	8.614,0	8.872,5	9.138,6	9.412,8	9.695,2	9.986,0	10.285,6	10.594,2			
5A	46,15	40%	\$ 50	6.800,0	7.004,0	7.214,1	7.430,5	7.653,5	7.883,1	8.119,6	8.363,1	8.614,0	8.872,5	9.138,6	9.412,8	9.695,2	9.986,0	10.285,6	10.594,2			
TOTAL	8.468,77			251.600,0	259.148,0	266.922,4	274.930,1	283.178,0	291.673,4	300.423,6	309.436,3	318.719,4	328.280,9	338.129,4	348.273,2	358.721,4	369.483,1	380.567,6	391.984,6			

INGRESOS POR PUBLICIDAD

Indice Inflacionario 1,03

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
SALAS	40%															
Publicidad exterior	\$ 12.000	\$ 30.000	\$ 30.900	\$ 31.827	\$ 32.782	\$ 33.765	\$ 34.778	\$ 35.822	\$ 36.896	\$ 38.003	\$ 39.143	\$ 40.317	\$ 41.527	\$ 42.773	\$ 44.056	\$ 45.378
Areas Comunes	\$ 12.000	\$ 30.000	\$ 30.900	\$ 31.827	\$ 32.782	\$ 33.765	\$ 34.778	\$ 35.822	\$ 36.896	\$ 38.003	\$ 39.143	\$ 40.317	\$ 41.527	\$ 42.773	\$ 44.056	\$ 45.378
TOTAL	\$ 24.000	\$ 60.000	\$ 61.800	\$ 63.654	\$ 65.564	\$ 67.531	\$ 69.556	\$ 71.643	\$ 73.792	\$ 76.006	\$ 78.286	\$ 80.635	\$ 83.054	\$ 85.546	\$ 88.112	\$ 90.755

COSTOS	Índice Milión 1,035											
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	10%	33%	38%	42%	44%	46%	50%	53%	56%	60%	63%	66%

PERSONAL	\$ 235,781.58	\$ 574,348.08	\$ 600,670.58	\$ 624,001.03	\$ 649,042.91	\$ 834,138.89	\$ 866,696.07	\$ 901,391.40	\$ 936,522.96	\$ 971,883.77	\$ 1,291,804.50	\$ 1,291,145.00	\$ 1,340,236.51	\$ 1,388,955.59	\$ 1,439,423.23	\$ 1,480,541.81
Sueldos	\$ 150,198.75	\$ 360,477.00	\$ 373,093.70	\$ 386,151.97	\$ 399,677.29	\$ 517,069.56	\$ 535,167.00	\$ 553,897.84	\$ 573,284.26	\$ 593,348.21	\$ 767,645.55	\$ 794,513.14	\$ 822,321.10	\$ 851,102.34	\$ 880,980.92	\$ 911,722.10
Prestaciones	\$ 80,876.25	\$ 194,103.00	\$ 200,998.61	\$ 207,927.99	\$ 215,295.47	\$ 279,422.07	\$ 288,166.84	\$ 298,252.68	\$ 308,091.53	\$ 319,495.73	\$ 413,347.60	\$ 427,814.77	\$ 442,788.28	\$ 458,286.87	\$ 480,927.29	\$ 501,722.10
Comisiones	\$ 4,706.58	\$ 13,768.08	\$ 26,880.28	\$ 29,921.07	\$ 34,170.15	\$ 38,647.25	\$ 43,362.23	\$ 49,240.87	\$ 53,547.16	\$ 59,038.83	\$ 63,811.35	\$ 68,817.09	\$ 75,127.12	\$ 79,567.38	\$ 84,206.43	\$ 87,892.42
MANTENIMIENTO	\$ 11,950.00	\$ 42,000.00	\$ 71,000.00	\$ 110,000.00	\$ 153,000.00	\$ 439,000.00	\$ 280,685.00	\$ 292,104.98	\$ 315,619.35	\$ 339,999.34	\$ 357,907.20	\$ 366,159.05	\$ 378,768.62	\$ 394,751.56	\$ 406,117.86	\$ 422,881.99
Infraestructura	\$ 10,000.00	\$ 15,000.00	\$ 20,000.00	\$ 20,000.00	\$ 25,000.00	\$ 35,000.00	\$ 40,000.00	\$ 40,000.00	\$ 50,000.00	\$ 60,000.00	\$ 65,000.00	\$ 65,000.00	\$ 65,000.00	\$ 70,000.00	\$ 70,000.00	\$ 75,000.00
Manten. Electrico	\$ -	\$ 5,000.00	\$ 8,000.00	\$ 15,000.00	\$ 25,000.00	\$ 40,000.00	\$ 52,600.00	\$ 54,441.00	\$ 56,346.44	\$ 58,318.56	\$ 60,359.71	\$ 62,472.30	\$ 64,654.83	\$ 69,921.89	\$ 69,564.16	\$ 71,688.40
Manten. Generales	\$ 6,000.00	\$ 13,000.00	\$ 33,000.00	\$ 52,000.00	\$ 73,000.00	\$ 93,000.00	\$ 142,400.00	\$ 150,380.00	\$ 160,334.00	\$ 171,029.80	\$ 180,123.00	\$ 186,427.31	\$ 192,952.26	\$ 199,705.59	\$ 206,959.29	\$ 213,298.62
Maquinarias y Equipos	\$ 3,000.00	\$ 4,000.00	\$ 5,000.00	\$ 8,000.00	\$ 10,000.00	\$ 21,000.00	\$ 14,560.00	\$ 15,068.60	\$ 15,597.04	\$ 16,142.83	\$ 16,707.63	\$ 17,289.71	\$ 17,897.96	\$ 18,524.39	\$ 19,172.74	\$ 19,843.79
Sistemas De Frio	\$ 2,500.00	\$ 10,000.00	\$ 15,000.00	\$ 15,000.00	\$ 20,000.00	\$ 250,000.00	\$ 31,125.00	\$ 32,214.38	\$ 33,341.88	\$ 34,508.84	\$ 35,716.65	\$ 36,966.74	\$ 38,260.57	\$ 39,598.69	\$ 40,985.69	\$ 42,420.18
OPERACIÓN	\$ 68,000.00	\$ 220,000.00	\$ 275,000.00	\$ 329,000.00	\$ 382,000.00	\$ 405,000.00	\$ 440,000.00	\$ 463,000.00	\$ 485,000.00	\$ 546,000.00	\$ 576,000.00	\$ 605,000.00	\$ 639,000.00	\$ 661,000.00	\$ 688,000.00	\$ 715,000.00
Energía Electrica	\$ 60,000.00	\$ 200,000.00	\$ 250,000.00	\$ 300,000.00	\$ 350,000.00	\$ 370,000.00	\$ 400,000.00	\$ 420,000.00	\$ 450,000.00	\$ 500,000.00	\$ 525,000.00	\$ 550,000.00	\$ 580,000.00	\$ 600,000.00	\$ 625,000.00	\$ 650,000.00
Agua Potable	\$ 8,000.00	\$ 20,000.00	\$ 25,000.00	\$ 29,000.00	\$ 32,000.00	\$ 35,000.00	\$ 40,000.00	\$ 43,000.00	\$ 46,000.00	\$ 50,000.00	\$ 51,000.00	\$ 55,000.00	\$ 58,000.00	\$ 61,000.00	\$ 63,000.00	\$ 65,000.00
Horas Extra	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 17,822.40	\$ 18,446.18	\$ 23,864.75	\$ 24,700.02	\$ 34,080.02	\$ 35,279.03	\$ 36,513.60	\$ 47,229.73	\$ 48,893.12	\$ 50,604.38	\$ 52,375.53	\$ 54,208.07	\$ 56,105.89
MERCADERO Y VENTAS	\$ 120,500.00	\$ 71,390.00	\$ 57,447.25	\$ 53,882.90	\$ 55,468.21	\$ 57,399.35	\$ 59,408.32	\$ 61,487.61	\$ 63,639.69	\$ 65,867.07	\$ 68,117.42	\$ 70,558.45	\$ 73,028.00	\$ 75,587.89	\$ 78,229.42	\$ 80,967.45
Publicidad	\$ 40,000.00	\$ 40,000.00	\$ 25,000.00	\$ 20,000.00	\$ 20,000.00	\$ 21,424.60	\$ 22,174.36	\$ 22,950.46	\$ 23,753.73	\$ 24,585.11	\$ 25,445.59	\$ 26,336.18	\$ 27,257.06	\$ 28,211.88	\$ 29,199.38	\$ 30,221.07
Materia Prima	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00	\$ 10,950.00	\$ 10,712.25	\$ 11,087.18	\$ 11,475.23	\$ 11,876.86	\$ 12,292.55	\$ 12,727.79	\$ 13,188.09	\$ 13,678.97	\$ 14,195.99	\$ 14,740.59	\$ 15,310.69	\$ 15,916.95	\$ 16,560.95
Pagos Vales y Redes	\$ 10,000.00	\$ 5,000.00	\$ 5,175.00	\$ 5,363.13	\$ 5,563.69	\$ 5,737.62	\$ 5,938.43	\$ 6,146.28	\$ 6,381.40	\$ 6,644.05	\$ 6,934.49	\$ 7,259.89	\$ 7,620.59	\$ 7,999.34	\$ 8,397.78	\$ 8,803.47
Mercaderio Directo	\$ 10,000.00	\$ 10,390.00	\$ 10,712.25	\$ 11,087.18	\$ 11,475.23	\$ 11,876.86	\$ 12,292.55	\$ 12,727.79	\$ 13,188.09	\$ 13,678.97	\$ 14,195.99	\$ 14,740.59	\$ 15,310.69	\$ 15,916.95	\$ 16,560.95	\$ 17,233.49
Base de datos	\$ 10,000.00	\$ 3,000.00	\$ 3,105.00	\$ 3,213.68	\$ 3,326.15	\$ 3,442.57	\$ 3,563.06	\$ 3,687.77	\$ 3,816.84	\$ 3,950.43	\$ 4,098.69	\$ 4,251.80	\$ 4,379.81	\$ 4,539.21	\$ 4,691.87	\$ 4,856.08
Atención clientes	\$ 40,000.00	\$ 1,500.00	\$ 1,552.50	\$ 1,606.84	\$ 1,663.08	\$ 1,721.28	\$ 1,781.53	\$ 1,843.88	\$ 1,908.42	\$ 1,975.21	\$ 2,044.35	\$ 2,115.90	\$ 2,189.95	\$ 2,268.60	\$ 2,345.93	\$ 2,428.04
Motivación	\$ 500.00	\$ 1,500.00	\$ 1,552.50	\$ 1,606.84	\$ 1,663.08	\$ 1,721.28	\$ 1,781.53	\$ 1,843.88	\$ 1,908.42	\$ 1,975.21	\$ 2,044.35	\$ 2,115.90	\$ 2,189.95	\$ 2,268.60	\$ 2,345.93	\$ 2,428.04
GASTOS ADMINISTRATIVOS	\$ 71,500.00	\$ 60,427.50	\$ 63,042.46	\$ 65,731.45	\$ 68,997.05	\$ 72,341.95	\$ 76,768.81	\$ 79,455.83	\$ 82,285.78	\$ 85,115.07	\$ 88,094.09	\$ 91,117.29	\$ 94,368.60	\$ 97,671.50	\$ 101,090.00	\$ 104,628.15
Honorarios Servicios Profes.	\$ 20,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Telefonia	\$ 1,000.00	\$ 1,038.00	\$ 1,071.23	\$ 1,108.72	\$ 1,147.52	\$ 1,187.69	\$ 1,228.26	\$ 1,272.28	\$ 1,316.81	\$ 1,362.90	\$ 1,410.60	\$ 1,459.87	\$ 1,511.07	\$ 1,563.96	\$ 1,618.69	\$ 1,675.35
Consolido	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Siguros Multiresgo	\$ 20,000.00	\$ 20,700.00	\$ 21,424.50	\$ 22,174.36	\$ 22,950.46	\$ 23,753.73	\$ 24,585.11	\$ 25,445.59	\$ 26,336.18	\$ 27,257.06	\$ 28,211.88	\$ 29,199.38	\$ 30,221.07	\$ 31,279.12	\$ 32,373.89	\$ 33,506.89
Siguros Resp. Civil	\$ 3,000.00	\$ 3,106.00	\$ 3,213.68	\$ 3,326.15	\$ 3,442.57	\$ 3,563.06	\$ 3,687.77	\$ 3,816.84	\$ 3,950.43	\$ 4,088.69	\$ 4,231.80	\$ 4,379.81	\$ 4,532.21	\$ 4,691.87	\$ 4,856.08	\$ 5,026.05
Resguardos IT	\$ -	\$ -	\$ 500.00	\$ 1,000.00	\$ 2,000.00	\$ 3,000.00	\$ 5,000.00	\$ 5,000.00	\$ 5,000.00	\$ 5,000.00	\$ 5,000.00	\$ 5,000.00	\$ 5,000.00	\$ 5,000.00	\$ 5,000.00	\$ 5,000.00
Licencias Software	\$ 10,000.00	\$ 3,000.00	\$ 3,106.00	\$ 3,213.68	\$ 3,326.15	\$ 3,442.57	\$ 3,563.06	\$ 3,687.77	\$ 3,816.84	\$ 3,950.43	\$ 4,088.69	\$ 4,231.80	\$ 4,379.81	\$ 4,532.21	\$ 4,691.87	\$ 4,856.08
Suministros	\$ 1,000.00	\$ 1,038.00	\$ 1,071.23	\$ 1,108.72	\$ 1,147.52	\$ 1,187.69	\$ 1,228.26	\$ 1,272.28	\$ 1,316.81	\$ 1,362.90	\$ 1,410.60	\$ 1,459.87	\$ 1,511.07	\$ 1,563.96	\$ 1,618.69	\$ 1,675.35
Papelaria	\$ 1,500.00	\$ 1,552.50	\$ 1,606.84	\$ 1,663.08	\$ 1,721.28	\$ 1,781.53	\$ 1,843.88	\$ 1,908.42	\$ 1,975.21	\$ 2,044.35	\$ 2,115.90	\$ 2,189.95	\$ 2,268.60	\$ 2,345.93	\$ 2,428.04	\$ 2,513.02
Tasas y Premios	\$ 15,000.00	\$ 30,000.00	\$ 31,050.00	\$ 32,136.75	\$ 33,261.54	\$ 34,425.69	\$ 35,630.99	\$ 36,877.66	\$ 38,168.38	\$ 39,504.27	\$ 40,886.92	\$ 42,317.96	\$ 43,799.09	\$ 45,332.06	\$ 46,919.68	\$ 48,560.84
DEPRECIACION	\$ 489,388.22	\$ 996,067.73	\$ 996,904.73	\$ 998,987.73	\$ 1,001,950.73	\$ 652,479.71	\$ 312,396.68	\$ 312,397.66	\$ 312,398.66	\$ 312,399.68	\$ 312,399.68	\$ 312,399.68	\$ 312,399.68	\$ 312,399.68	\$ 312,399.68	\$ 312,399.68
COSTOS TOTALES	\$ 1,006,869.80	\$ 1,964,188.31	\$ 2,064,095.03	\$ 2,180,903.12	\$ 2,290,449.00	\$ 2,460,399.88	\$ 2,038,954.98	\$ 2,109,837.49	\$ 2,204,417.45	\$ 2,323,264.93	\$ 2,482,292.50	\$ 2,426,039.89	\$ 2,525,402.72	\$ 2,617,962.62	\$ 2,712,860.51	\$ 2,814,019.40

SALONES

PISO 2

SALON DE EVENTOS 1 - PLANTA PISO 2

ITEM	OBSERVACIONES	CANTIDAD	US\$	TOTAL
Paredes móviles	Particiones móviles operables con nivel de control acústico para dividir el salón de 2445,36 m2 en 4 salones de 611 m2.			\$500.000,00
Pisos	Alfombra adecuada, de tráfico severo, de módulos, de alrededor de 1.6 mm de espesor, de preferencia condiseño que disimule manchas	2500	55	\$137.500,00
Iluminación	Iluminación LED con microicos y ojos de buey			\$57.648,64
	Iluminación tarima : Estructura montada para luces frente a la tarima de 9,60 m de largo con 8 tachos LED			
	Estructura	4	\$450,00	\$1.800,00
	Tachos	32	\$200,00	\$6.400,00
Mobiliario	Sillas: 2500 sillas de tipo banquete de estructura metálica, acolchonadas y apilables.	2500	\$80,00	\$200.000,00
	Tarima: Tarima modular de 1,20 x 2,40. Nueve módulos por salón (4) con escalera y faldón.	4	\$2.300,00	\$9.200,00
	Mesas utilitarias con mantel para mesas directivas (8) y de registro (8). Podios de madera (4)	16	\$140,00	\$2.240,00
	Área de servicio para abastecer los salones a su máxima capacidad con cena servida. Puntos de 110v, 220v, puntos de agua y desagüe, y trampas de grasa	4	\$250,00	\$1.000,00
Servicio	Área de servicio para abastecer los salones a su máxima capacidad con cena servida. Acabados preferentemente con azulejos de fácil limpieza. Puntos de 110v, 220v, puntos de agua y desagüe	350	\$400,00	\$140.000,00
Subtotal				\$1.055.788,64

SALAS DE REUNION (8) - PLANTA PISO 2				
ITEM	OBSERVACIONES	CANTIDAD	US\$	TOTAL
Divisiones	Divisiones para salas: 4 paredes plegables para dividir salones de 7 m x 2,90 m	4	\$2.000,00	\$8.000,00
Mobiliario	Mesas	8	\$600,00	\$4.800,00
	Mesas de directorio	8	\$2.600,00	
	Pizarras de tiza líquida	4	\$200,00	\$800,00
	Iluminación: Luces LED tipo lámparas de 60 x 60 u ojo de buey LED	1	\$3.635,25	\$3.635,25
Piso	Opción 1 - Alfombra adecuada, de tráfico severo, de módulos, de alrededor de 1.6 mm de espesor y con un diseño que disimule manchas	421,25	\$55,00	\$23.168,75
	Opción 2 - Piso flotante	421,25	\$22,00	\$9.267,50
Subtotal				\$26.502,75

AUDITORIO				
ITEM	OBSERVACIONES	CANTIDAD	US\$	TOTAL
Piso	Alfombra adecuada, de tráfico severo, de módulos, de alrededor de 1.6 mm de espesor y con un diseño que disimule manchas	600	\$55,00	\$33.000,00
Mobiliario	Sillas tipo teatro	514	\$312,50	\$160.625,00
Subtotal				\$193.625,00

PLANTA BAJA

SALONES 1-2

ITEM	OBSERVACIONES	CANTIDAD	US\$	TOTAL
Iluminación General	Iluminación LED de tubo, panel u ojos de buey - Salón 1	1	\$20.677,86	\$20.677,86
	Iluminación con campanas LED - Salón 2	1	\$57.086,72	\$57.086,72
Mobiliario	Tarima: Tarima modular de 1,20 x 2,40. Nueve módulos por salón (2) con escalera y faldón.	2	\$2.300,00	\$4.600,00
	Mesas utilitarias con mantel para mesas directivas (8) y de registro (8).	16	\$140,00	\$2.240,00
	Podios de madera (1)	1	\$250,00	\$250,00
Subtotal				\$84.854,58
Total Salones				\$1.360.770,97

INSTALACIONES Y EQUIPOS					
Baños	Compra de piezas sanitarias, divisiones, espejos, secadores de manos	Piezas sanitarias: Lavatorios con llave tipo pressmatic, inodoros con fluxómetro, urinarios con fluxómetro y espejos a lo largo del mesón de lavatorios. Secadores de manos con sensores de encendido	1	\$222.453,10	\$222.453,10
Equipamiento	Montacargas	Montacargas de 2,5 TM ó 3 TM. De gasolina, GLP o ambos, llantas neumáticas, altura 4,50 m	1	\$30.000,00	\$30.000,00
	Montacargas manual	Carretilla hidráulica de 2,5 toneladas	2	\$400,00	\$800,00
	Máquinas fregadora de pisos	Máquina fregadora de pisos con autopropulsión y aspirado de agua.	1	\$15.000,00	\$15.000,00
	Aspiradora	Aspiradora de tipo profesional de aspirado seco y húmedo.	1	\$5.000,00	\$5.000,00
	Máquina de presión	Lavadora a presión de 3200 PSI.	2	\$1.500,00	\$3.000,00
	Elevador/escalera eléctrica de alcance altura 12mt	Plataforma aérea de trabajo para alturas de aproximadamente 8 metros.	1	\$15.000,00	\$15.000,00
	Coches de sillas	Coches metálicos con ruedas para traslado de sillas apiladas	4	\$200,00	\$800,00
	Coches	Coches de 1 m de ancho x 1,50 de largo y de 0,80 m de ancho x 1,20 de largo, con ruedas girables	4	\$300,00	\$1.200,00
	Tachos grandes acero	Tachos redondos de acero para pasillos y salones de 0,40 m de diámetro	20	\$400,00	\$8.000,00
	Tachos grandes plásticos o equivalente	Tachos plásticos de 240 lts. para áreas de servicio y de 120 lts. para áreas feriales con ruedas.	20	\$60,00	\$1.200,00
	Andamios	Andamios de estructura metálica desarmables de 4 cuerpos para trabajos en altura con plataformas de trabajo. Altura aproximada de cada cuerpo 1,80 m.	2	\$1.500,00	\$3.000,00
	Extensiones	100 extensiones con cable concéntrico de diferentes medidas de 5 metros mínimo (3x10 - 3x12 - 3x14)	1	\$10.000,00	\$10.000,00
A/A	Sistema de Ventilación mecánica: con ventiladores centrífugos Tipo Airfoil, ventiladores de ducto y ventiladores de techo y hongo.	Sistema de Ventilación mecánica: con ventiladores centrífugos Tipo Airfoil, ventiladores de ducto centrífugos y ventiladores de techo y hongo de trabajo pesado.	1	\$390.300,00	\$390.300,00
	Sistema de A/A: Unidades Rooftop/Chillers	Sistema de A/A: Unidades Rooftop de paquete.	1	\$1.233.000,00	\$1.233.000,00
Área de descanso	Adecuación de sala de 40 m2 aprox para clientes. Mobiliario, baño con ducha y agua caliente, tv, refrigeradora, mueble cómo do para descansar.	Adecuación de sala de 40 m2 aprox para clientes. Mobiliario: Juego de sala que cuente con sofá cómodo o sillón reclinable que permita el descanso y mesa de comedor pequeña para consumo de alimentos con sus respectivas sillas, TV de 40" por lo menos, refrigeradora de 3' - 4'. Baño: con ducha y agua caliente.	1	\$20.000,00	\$20.000,00
Business Center	Adecuación de área de 30 m2 para atención de clientes y visitantes. Con computadoras con internet, servicio de fotocopiado, impresiones en B/N y a color.	Adecuación de área de 30 m2 para atención de clientes y visitantes, con computadoras tipo ALL IN ONE CRE i3 de 4 Gb de RAM, 500 Gb de disco duro, con internet, equipos para servicio de fotocopiado, impresiones en B/N y a color.	1	\$3.000,00	\$3.000,00
Sistema Extinción Incendios	Instalación Gabinetes con mangueras, tuberías y sistema de rociadores	Instalación Gabinetes con mangueras, tuberías y sistema de rociadores.	1	\$69.000,00	\$69.000,00
Sistema de Detección de Incendios	Instalación de sensores de humo, luces estroboscópicas y avisadores manuales.	Instalación de sistema de detección de incendios centralizado con tablero de control en red con notificación automática de alarmas. Sensores de humo para los salones, áreas comunes y de servicio y luces estroboscópicas y avisadores manuales para los accesos.	1	\$72.424,75	\$72.424,75
Decoración Salón Planta Alta	Estimado en decoraciones con paneles de madera, enchapes o similares, según diseño. Juegos de sala para lobby.	Estimado en decoraciones con paneles de madera, enchapes o similares, según diseño. Juegos de sala para lobby.	1	\$183.778,45	\$183.778,45
Red wifi	Access Points repartidos en el edificio para distribución de señal de internet con controladores para distribución de señal y software	Alrededor de 50 Access Points con Soporte de Banda Dual (5GHz/2.4GHz) support 1300 Mbps (5 GHz) y 450 Mbps (2.4 GHz) de rendimiento de usuario. Encima de 6dB de Señal de Interferencia y Ruido (SINR) tolerando 15dB de mitigación de interferencia Capaz de soportar alrededor de 500 clientes y con un área de cobertura por AP de 300 m2 aproximadamente	1	\$40.850,00	\$40.850,00
Señalización	Señalización interna de salones, áreas en general, seguridad, direccionamiento, etc.	Señalización de seguridad e informativa general para escaleras, baños, áreas de servicio.	1	\$20.000,00	\$20.000,00
Sistema de bombeo de agua	Compra e instalación de sistema de bombeo de tres bombas con panel	Sistema de bombeo de presión de bombas de agua de 3 x 10 hp. Tablero eléctrico de presión constante con variador de velocidad de 10 hp	1	\$25.000,00	\$25.000,00
Sistema CCTV	Sistema de vigilancia digital integrado, con al menos 30 cámaras instaladas en áreas comunes, accesos y en todos los salones mayores a 400m2. Sistema de grabación con capacidad de 1.000 horas o mayor	Sistema de vigilancia digital integrado, con al menos 30 cámaras instaladas en áreas comunes, accesos y en todos los salones mayores a 400m2. Cámaras de Domo de red por lo menos 4MP Full HD, 2688 x 1520, POE y/o cámaras de vigilancia de red de 4MP, 2688 x1520, VARI FOCAL, POE, 4'000.000 PÍXELES, Iris Automático. Sistema de grabación con capacidad de 1.000 horas o mayor	1	\$25.000,00	\$25.000,00
Total General				\$2.397.806,30	

EQUIPOS DE AMPLIFICACION Y VIDEO

PLANTA BAJA

ÁREA DE PASILLO				
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	US\$
1	SISTEMA DE PARLANTES, AMPLIFICACIÓN Y CONTROL	g/b	1,00	\$40.342,10
	Parlantes Pro 160 grados 100W	u	25,00	
	Parlantes Pro 180 grados 100W	u	10,00	
	Amplificador controlador	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
SALÓN DOS - PB				
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	US\$
2	SISTEMA DE PARLANTES, AMPLIFICACIÓN	g/b	1,00	\$43.628,15
	Parlante Pro 160 grados 100W	u	24,00	
	Amplificador controlador	u	1,00	
	Panel de control de pared	u	1,00	
	Placa de conectores entrada y salida de pared	u	6,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
SALON UNO - PB				
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	US\$
3.1	EQUIPAMIENTO GENERAL			\$180.844,30
3.1.1	Sistema de control, servidor mensajes de voz, salidas e interface fire alarm	g/b	1,00	
	Procesador de sonido de alta fidelidad	u	5,00	
	Network Card	u	2,00	
	Amplificador controlador	u	1,00	
	Servidor de mensajes de voz	u	1,00	
	Interfaz entre procesador de audio y fire alarm	u	1,00	
	Unidad de llamados para emergencia	u	5,00	
	Microfonos de llamados	u	1,00	
	Placa de conectores entrada y salida de pared	u	9,00	
	Periféricos adicionales	g/b	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
3.1.2	Automatización. Complemento General	g/b	1,00	
	Módulo de control para sistema domótico	u	1,00	
	Módulo de control dmx	u	1,00	
	Fuentes y accesorios	u	1,00	
	Desarrollo de las aplicaciones	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
3.2	EQUIPAMIENTO SALÓN 1.1			\$296.201,00
3.2.1	Sistema de Visualización LED para interiores de 8mts x 4,5mts	g/b	1,00	
3.2.2	Sistema de parlantes y amplificación	g/b	1,00	
	Parlantes Pro 160 grados 100W	u	12,00	
	Sistema Wireless de Microfonía Inalámbrica (2 bodypacks, 2 micrófonos de mano, 1 receptor)	u	2,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
3.2.3	Iluminación (Luminarias Elipsoidales LED, Fresnel LED)	g/b	1,00	
	Luminaria Elipsoidal LED con cambio de color	u	2,00	
	Luminaria Fresnel LED con cambio de color	u	6,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
3.2.4	Automatización (Control CUE DMX, botonera de control de pared, lpad)	g/b	1,00	
	Módulo de control DMX	u	1,00	
	Botonera de control de pared	u	1,00	
	Software (app) de control	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
3.3	EQUIPAMIENTO SALÓN 1.2			\$296.201,00
3.3.1	Sistema de Visualización LED para interiores de 8mts x 4,5mts	g/b	1,00	
3.3.2	Sistema de parlantes y amplificación	g/b	1,00	
	Parlantes Pro 160 grados 100W	u	12,00	
	Sistema Wireless de Microfonía Inalámbrica (2 bodypacks, 2 micrófonos de mano, 1 receptor)	u	2,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
3.3.3	Iluminación (Luminarias Elipsoidales LED, Fresnel LED)	g/b	1,00	
	Luminaria Elipsoidal LED con cambio de color	u	2,00	
	Luminaria Fresnel LED con cambio de color	u	6,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
3.3.4	Automatización (Control CUE DMX, botonera de control de pared, lpad)	g/b	1,00	
	Módulo de control DMX	u	1,00	
	Botonera de control de pared	u	1,00	
	Software (app) de control	u	1,00	

PISO 2

SALON EVENTOS ESPECIALES - PISO 2				
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	US\$
4.1	EQUIPAMIENTO GENERAL			\$69.641,40
4.1.1	Sistema de control, servidor mensajes de voz, salidas.	g/b	1,00	
	Amplificador controlador	u	1,00	
	Panel de control de pared	u	1,00	
	Placa de conectores entrada y salida de pared	u	6,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.1.2	Automatización. Complemento General	g/b	1,00	
	Modulo de control para sistema domótico	u	1,00	
	Modulo de control dmx	u	1,00	
	Fuentes y accesorios	u	1,00	
	Desarrollo de las aplicaciones	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.2	EQUIPAMIENTO SALÓN 1.1			\$204.907,25
4.2.1	Sistema de Visualización LED para interiores de 4,8mts x 2,7mts	g/b	1,00	
4.2.2	Sistema de parlantes y amplificación	g/b	1,00	
	Parlantes Pro 160 grados 100W	u	8,00	
	Sistema Wireless de Microfonía Inalámbrica (2 bodypacks, 2 micrófonos de mano, 1 receptor)	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.2.3	Iluminación (Luminarias Elipsoidales LED, Fresnel LED)	g/b	1,00	
	Luminaria Elipsoidal LED con cambio de color	u	2,00	
	Luminaria Fresnel LED con cambio de color	u	5,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.2.4	Automatización (Control CUE DMX, botonera de control de pared, Ipad)	g/b	1,00	
	Módulo de control DMX	u	1,00	
	Botonera de control de pared	u	1,00	
	Software (app) de control	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.3	EQUIPAMIENTO SALÓN 1.2			\$204.907,25
4.3.1	Sistema de Visualización LED para interiores de 4,8mts x 2,7mts	g/b	1,00	
4.3.2	Sistema de parlantes y amplificación	g/b	1,00	
	Parlantes Pro 160 grados 100W	u	8,00	
	Sistema Wireless de Microfonía Inalámbrica (2 bodypacks, 2 micrófonos de mano, 1 receptor)	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.3.3	Iluminación (Luminarias Elipsoidales LED, Fresnel LED)	g/b	1,00	
	Luminaria Elipsoidal LED con cambio de color	u	2,00	
	Luminaria Fresnel LED con cambio de color	u	5,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.3.4	Automatización (Control CUE DMX, botonera de control de pared, Ipad)	g/b	1,00	
	Módulo de control DMX	u	1,00	
	Botonera de control de pared	u	1,00	
	Software (app) de control	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.4	EQUIPAMIENTO SALÓN 1.3			\$204.907,25
4.4.1	Sistema de Visualización LED para interiores de 4,8mts x 2,7mts	g/b	1,00	
4.4.2	Sistema de parlantes y amplificación	g/b	1,00	
	Parlantes Pro 160 grados 100W	u	8,00	
	Sistema Wireless de Microfonía Inalámbrica (2 bodypacks, 2 micrófonos de mano, 1 receptor)	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.4.3	Iluminación (Luminarias Elipsoidales LED, Fresnel LED)	g/b	1,00	
	Luminaria Elipsoidal LED con cambio de color	u	2,00	
	Luminaria Fresnel LED con cambio de color	u	5,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.4.4	Automatización (Control CUE DMX, botonera de control de pared, Ipad)	g/b	1,00	
	Módulo de control DMX	u	1,00	
	Botonera de control de pared	u	1,00	
	Software (app) de control	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.5	EQUIPAMIENTO SALÓN 1.4			\$204.907,25
4.5.1	Sistema de Visualización LED para interiores de 4,8mts x 2,7mts	g/b	1,00	
4.5.2	Sistema de parlantes y amplificación	g/b	1,00	
	Parlantes Pro 160 grados 100W	u	8,00	
	Sistema Wireless de Microfonía Inalámbrica (2 bodypacks, 2 micrófonos de mano, 1 receptor)	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.5.3	Iluminación (Luminarias Elipsoidales LED, Fresnel LED)	g/b	1,00	
	Luminaria Elipsoidal LED con cambio de color	u	2,00	
	Luminaria Fresnel LED con cambio de color	u	5,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	
4.5.4	Automatización (Control CUE DMX, botonera de control de pared, Ipad)	g/b	1,00	
	Módulo de control DMX	u	1,00	
	Botonera de control de pared	u	1,00	
	Software (app) de control	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/b	1,00	

AUDITORIO - PISO 2				
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	US\$
5	EQUIPAMIENTO			\$494.182,90
5.1	Telón de fondo más sistema motorizado y riel para telón	u	1,00	
	Telón de fondo	u	2,00	
	Sistema motorizado y riel para telón	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
5.2	Iluminación (Luminarias Elipsoidales LED, Fresnel LED) más Splitter DMX	g/lb	1,00	
	Splitter DMX	u	1,00	
	Luminaria Elipsoidal LED con cambio de color	u	4,00	
	Luminaria Fresnel LED con cambio de color	u	10,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
5.3	Sistema de sonido (Line Array, fuente puntual, sub bajo, monitor de escenario, amplificador 4 canales consola de audio)	g/lb	1,00	
	Parlantes Line Array	u	8,00	
	Parlante fuente puntual	u	2,00	
	Parlante Sub Bajo Cardioide	u	4,00	
	Monitor de escenario d y b	u	2,00	
	Amplificador 4 canales	u	2,00	
	Consola de audio de 32 inputs (16 entradas, 8 salidas)	u	1,00	
	Sistema Wireless de Microfonía Inalámbrica (2 bodypacks, 2 micrófonos de mano, 1 receptor)	u	2,00	
	Juego de micrófonos para presentaciones	u	1,00	
	Micrófono multipropósito de cable Inc Pedestales	u	6,00	
	Floorbox	u	4,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
5.4	Video (Pantalla proyección 300", proyector 7200lm, cámara de video, mezclador, controlador de cámaras, switch)	g/lb	1,00	
	Pantalla de proyección 300"	u	1,00	
	Proyector DLP HD 1920x1080, 7200lm	u	1,00	
	Cámara de video HDBT móvil	u	3,00	
	Mezclador / Matriz de video 8x8	u	1,00	
	Controlador de cámaras	u	1,00	
	Multiviewer Touch (Switch cámaras)	u	1,00	
	Periféricos adicionales (escalador/transmisor/receptor)	g/lb	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	
5.5	Automatización (Control CUE DMX, botonera de control de pared, Ipad)	g/lb	1,00	
	Módulo de control para sistema domótico	u	1,00	
	Módulo de control dmx	u	1,00	
	Fuentes y accesorios	u	1,00	
	Software (app) de control	u	1,00	
	Botonera de control para pared	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	

6	EQUIPAMIENTO PARA TRADUCCIÓN SIMULTÁNEA			\$150.471,55
6.1	Sistema de conectividad y equipamiento básico para traducción simultánea	g/lb	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	

SISTEMA DE CARTELERÍA DIGITAL				
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	US\$
7	CARTELERÍA DIGITAL			\$297.500,00
7.1	Sistema de Visualización MOSAICO 3mts x 2,4mts	u	1,00	
	Monitores LCD de diferentes tamaños	g/lb	1,00	
	Servidor / controlador	u	1,00	
7.2	Monitores informativos y de señalización 25 monitores + servidor + software de gestión)	g/lb	1,00	
	Monitores informativos	u	25,00	
	Servidor / controlador	u	1,00	
	Software de gestión	u	1,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	

TECNOLOGÍA PARA SALA DE REUNIONES - PISO 2				
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	US\$
8	SALAS DE REUNIONES			\$197.600,00
	Monitor LCD mínimo 65 "	u	8,00	
	Sistema de conectividad	u	8,00	
	Sistema de control domótico	u	8,00	
	Inc. Cableado, instalación y configuración	g/lb	1,00	

SUB TOTAL	\$2.886.241,40
------------------	-----------------------

INGRESOS TOTALES OPERACIÓN																
RUBROS DE INGRESOS	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
Ingresos por Salones	385.894,47	1.656.130,42	2.251.674,92	2.530.063,82	2.895.517,48	3.280.621,30	3.686.225,39	4.192.313,42	4.562.502,60	5.035.047,52	5.445.403,89	5.875.850,10	6.418.921,10	6.800.388,41	7.198.966,73	7.515.137,56
Ingresos por Publicidad	24.000,00	60.000,00	61.800,00	63.654,00	65.563,62	67.530,53	69.556,44	71.643,14	73.792,43	76.006,20	78.286,39	80.634,98	83.054,03	85.545,65	88.112,02	90.755,38
Ingresos por Catering	45.667,76	195.990,82	266.469,12	299.414,39	342.663,14	388.237,33	436.237,58	496.129,37	539.938,53	595.860,73	644.423,38	695.363,52	759.631,96	804.775,81	851.944,61	889.361,10
Ingresos por Servicios Complementarios	15.096,00	64.787,00	88.084,41	98.974,84	113.271,21	128.336,28	144.203,31	164.001,22	178.482,84	196.968,56	213.021,50	229.860,34	251.105,01	266.027,82	281.620,01	293.988,45
TOTAL	470.658,23	1.976.908,24	2.668.028,44	2.992.107,05	3.417.015,44	3.864.725,44	4.336.222,73	4.924.087,15	5.354.716,40	5.903.883,01	6.381.135,16	6.881.708,94	7.512.712,10	7.956.737,68	8.420.648,36	8.789.242,49

FLUJO DE EFECTIVO	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
INVERSION	6,644,818.67															
INGRESOS	\$ 470,658.23	\$ 1,976,908.24	\$ 2,668,028.44	\$ 2,992,107.05	\$ 3,417,015.44	\$ 3,864,725.44	\$ 4,336,222.73	\$ 4,924,087.15	\$ 5,354,716.40	\$ 5,903,883.01	\$ 6,381,135.16	\$ 6,881,708.94	\$ 7,512,712.10	\$ 7,956,737.68	\$ 8,420,643.36	\$ 8,789,242.49
COSTOS	\$ 1,006,669.80	\$ 1,964,188.31	\$ 2,064,065.03	\$ 2,180,903.12	\$ 2,290,449.00	\$ 2,460,359.88	\$ 2,035,954.98	\$ 2,109,837.49	\$ 2,204,417.45	\$ 2,323,264.93	\$ 2,492,292.50	\$ 2,426,039.89	\$ 2,525,402.72	\$ 2,617,962.62	\$ 2,712,860.51	\$ 2,814,019.40
UTILIDAD BRUTA	\$ -536,011.57	\$ 12,719.92	\$ 603,963.41	\$ 811,203.93	\$ 1,126,566.44	\$ 1,404,365.56	\$ 2,300,267.74	\$ 2,814,249.66	\$ 3,150,298.96	\$ 3,580,618.09	\$ 3,888,842.66	\$ 4,455,669.05	\$ 4,987,309.38	\$ 5,338,775.06	\$ 5,707,782.85	\$ 5,975,223.10
15% Participación Trabajadores	\$ -	\$ 1,907.99	\$ 90,594.51	\$ 121,680.59	\$ 168,984.97	\$ 210,654.83	\$ 345,040.16	\$ 422,137.45	\$ 472,544.84	\$ 537,092.71	\$ 583,326.40	\$ 668,350.36	\$ 748,096.41	\$ 800,816.26	\$ 856,167.43	\$ 896,283.46
UTILIDAD ANTES IMPUESTO	\$ -536,011.57	\$ 10,811.93	\$ 513,368.90	\$ 689,523.34	\$ 957,581.47	\$ 1,193,710.72	\$ 1,955,227.58	\$ 2,392,112.21	\$ 2,677,754.11	\$ 3,043,525.37	\$ 3,305,516.26	\$ 3,787,318.69	\$ 4,239,212.97	\$ 4,537,958.80	\$ 4,851,615.42	\$ 5,078,939.63
Impuesto la Renta	\$ -	\$ 2,702.98	\$ 128,342.22	\$ 172,380.84	\$ 239,395.37	\$ 298,427.68	\$ 488,806.90	\$ 598,028.05	\$ 669,438.53	\$ 760,881.34	\$ 826,379.07	\$ 946,829.67	\$ 1,059,803.24	\$ 1,134,489.70	\$ 1,212,903.86	\$ 1,269,734.91
UTILIDAD NETA	\$ -536,011.57	\$ 8,108.95	\$ 385,026.67	\$ 517,142.51	\$ 718,186.11	\$ 895,283.04	\$ 1,466,420.69	\$ 1,794,084.16	\$ 2,008,315.58	\$ 2,282,644.03	\$ 2,479,137.20	\$ 2,840,489.02	\$ 3,179,409.73	\$ 3,403,469.10	\$ 3,638,711.57	\$ 3,809,204.72
+.DEPRECIACION	\$ 499,388.22	\$ 996,061.73	\$ 996,904.73	\$ 998,587.73	\$ 1,001,950.73	\$ 652,479.71	\$ 312,396.68	\$ 312,397.68	\$ 312,398.68	\$ 312,399.68	\$ 157,314.19	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
FLUJO DE EFECTIVO	\$ -6,681,442.02	\$ 1,004,170.68	\$ 1,381,931.41	\$ 1,515,730.24	\$ 1,720,136.84	\$ 1,547,762.75	\$ 1,778,817.37	\$ 2,106,481.84	\$ 2,320,714.26	\$ 2,595,043.71	\$ 2,636,451.39	\$ 2,840,489.02	\$ 3,179,409.73	\$ 3,403,469.10	\$ 3,638,711.57	\$ 3,809,204.72
VALOR ACTUAL NETO	\$ 6,068,072.54															
TASA INTERNA DE RETORNO	25%															

MODELO 1: VARIABLE DE LOS INGRESOS BRUTOS

6%

	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
Ingresos por Salones	\$ 385.399,5	\$ 1.656.130,4	\$ 2.251.674,9	\$ 2.530.063,8	\$ 2.895.517,5	\$ 3.280.621,3	\$ 3.686.225,4	\$ 4.192.313,4	\$ 4.562.502,6	\$ 5.035.047,5	\$ 5.445.403,9	\$ 5.875.850,1	\$ 6.418.921,1	\$ 6.800.388,4	\$ 7.198.966,7	\$ 7.515.137,6
Ingresos por Publicidad	\$ 24.000,0	\$ 60.000,0	\$ 61.800,0	\$ 63.654,0	\$ 65.563,6	\$ 67.530,5	\$ 69.556,4	\$ 71.641,1	\$ 73.792,4	\$ 76.006,2	\$ 78.286,4	\$ 80.635,0	\$ 83.054,0	\$ 85.545,7	\$ 88.112,0	\$ 90.755,4
Ingresos por Catering	\$ 45.667,8	\$ 195.990,8	\$ 266.469,1	\$ 342.663,1	\$ 426.463,1	\$ 518.237,3	\$ 614.203,3	\$ 714.203,3	\$ 818.237,3	\$ 926.469,1	\$ 1.038.712,2	\$ 1.155.966,7	\$ 1.278.237,3	\$ 1.405.517,5	\$ 1.537.800,0	\$ 1.675.083,3
Ingresos por Servicios Complementari	\$ 15.096,0	\$ 64.787,0	\$ 88.084,4	\$ 98.974,8	\$ 113.271,2	\$ 128.336,3	\$ 144.203,3	\$ 164.001,2	\$ 178.482,8	\$ 196.968,6	\$ 213.021,5	\$ 229.860,3	\$ 251.105,0	\$ 266.027,8	\$ 281.620,0	\$ 293.988,5
INGRESOS BRUTOS	\$ 470.658,2	\$ 1.976.908,2	\$ 2.668.028,4	\$ 2.992.107,0	\$ 3.417.015,4	\$ 3.864.725,4	\$ 4.336.222,7	\$ 4.924.087,1	\$ 5.384.716,4	\$ 5.903.893,0	\$ 6.381.135,2	\$ 6.881.708,9	\$ 7.512.712,1	\$ 7.956.737,7	\$ 8.420.643,4	\$ 8.789.242,5
Costos de Personal	\$ 235.781,6	\$ 574.349,1	\$ 600.670,6	\$ 624.001,0	\$ 649.042,9	\$ 674.138,9	\$ 696.696,1	\$ 714.391,4	\$ 733.523,0	\$ 753.883,8	\$ 774.804,5	\$ 796.145,0	\$ 817.926,5	\$ 840.195,6	\$ 862.923,2	\$ 886.141,8
Costos de Mantenimiento	\$ 11.500,0	\$ 42.000,0	\$ 71.000,0	\$ 110.000,0	\$ 153.000,0	\$ 199.000,0	\$ 248.000,0	\$ 292.105,0	\$ 339.619,3	\$ 389.999,3	\$ 442.751,1	\$ 498.000,0	\$ 556.000,0	\$ 616.000,0	\$ 679.000,0	\$ 745.000,0
Costos de Operación	\$ 68.000,0	\$ 220.000,0	\$ 275.000,0	\$ 329.000,0	\$ 382.000,0	\$ 435.000,0	\$ 487.000,0	\$ 540.000,0	\$ 592.000,0	\$ 644.000,0	\$ 696.000,0	\$ 748.000,0	\$ 800.000,0	\$ 852.000,0	\$ 904.000,0	\$ 956.000,0
Costos de Mercadeo y Ventas	\$ 120.500,0	\$ 71.350,0	\$ 57.447,3	\$ 53.582,9	\$ 55.458,3	\$ 57.399,3	\$ 59.408,3	\$ 61.487,6	\$ 63.639,7	\$ 65.867,1	\$ 68.172,4	\$ 70.558,5	\$ 73.028,0	\$ 75.584,0	\$ 78.229,4	\$ 80.967,4
Gastos Administrativos	\$ 71.500,0	\$ 60.427,5	\$ 63.042,5	\$ 68.997,0	\$ 68.997,0	\$ 72.341,9	\$ 76.768,9	\$ 79.455,8	\$ 82.236,8	\$ 85.115,1	\$ 88.094,1	\$ 91.177,4	\$ 94.368,6	\$ 97.671,5	\$ 101.090,0	\$ 104.628,2
PARTICIPACION QUITO TURISMO	\$ 28.239,5	\$ 118.614,5	\$ 160.081,7	\$ 179.526,4	\$ 205.020,9	\$ 231.883,5	\$ 260.173,4	\$ 295.445,2	\$ 331.283,0	\$ 354.233,0	\$ 382.868,1	\$ 412.902,5	\$ 450.762,7	\$ 477.404,3	\$ 505.238,6	\$ 527.354,5
Depreciación	\$ 499.388,2	\$ 996.061,7	\$ 996.904,7	\$ 996.587,7	\$ 1.001.950,7	\$ 1.001.950,7	\$ 1.001.950,7	\$ 1.001.950,7	\$ 1.001.950,7	\$ 1.001.950,7	\$ 1.001.950,7	\$ 1.001.950,7	\$ 1.001.950,7	\$ 1.001.950,7	\$ 1.001.950,7	\$ 1.001.950,7
COSTOS TOTALES	\$ 1.034.909,3	\$ 2.082.802,8	\$ 2.224.146,7	\$ 2.360.429,5	\$ 2.495.069,9	\$ 2.629.243,4	\$ 2.766.128,3	\$ 2.905.282,7	\$ 3.045.700,4	\$ 3.187.497,9	\$ 3.330.594,6	\$ 3.474.974,6	\$ 3.620.546,7	\$ 3.768.096,4	\$ 3.916.654,3	\$ 4.066.376,8
UTILIDAD BRUTA	\$ -564.251,1	\$ -105.894,6	\$ 443.881,7	\$ 631.677,5	\$ 921.545,5	\$ 1.172.482,0	\$ 2.040.094,4	\$ 2.518.804,4	\$ 2.829.016,0	\$ 3.226.385,1	\$ 3.505.974,6	\$ 4.042.766,5	\$ 4.536.546,7	\$ 4.861.370,8	\$ 5.202.544,3	\$ 5.447.868,5
15% Participación Trabajadores	\$ 0,0	\$ 1.908,0	\$ 90.594,5	\$ 121.680,6	\$ 168.985,0	\$ 220.654,8	\$ 345.040,2	\$ 422.137,4	\$ 472.544,8	\$ 537.092,7	\$ 583.326,4	\$ 668.350,4	\$ 748.096,4	\$ 800.816,3	\$ 856.167,4	\$ 896.283,5
UTILIDAD ANTES IMPUESTO	\$ -564.251,1	\$ -107.802,6	\$ 353.287,2	\$ 509.996,9	\$ 752.560,5	\$ 961.827,2	\$ 1.695.054,2	\$ 2.096.667,0	\$ 2.356.471,1	\$ 2.689.292,4	\$ 2.922.648,2	\$ 3.374.416,2	\$ 3.788.450,2	\$ 4.060.554,5	\$ 4.346.376,8	\$ 4.551.585,1
Impuesto la Renta	\$ 0,0	\$ -26.950,6	\$ 88.321,8	\$ 127.499,2	\$ 188.140,1	\$ 240.459,8	\$ 423.763,6	\$ 524.166,7	\$ 589.117,8	\$ 672.323,1	\$ 730.662,0	\$ 843.604,0	\$ 947.112,6	\$ 1.015.138,6	\$ 1.086.594,2	\$ 1.137.896,3
UTILIDAD NETA	\$ -564.251,1	\$ -80.851,9	\$ 264.965,4	\$ 382.497,7	\$ 564.420,4	\$ 721.370,4	\$ 1.271.290,7	\$ 1.572.500,2	\$ 1.767.353,3	\$ 2.016.969,3	\$ 2.191.986,1	\$ 2.530.812,1	\$ 2.841.337,7	\$ 3.045.415,9	\$ 3.259.782,6	\$ 3.413.688,8

INVERSION	\$ 6.644.819															
INGRESOS	\$ 470.658	\$ 1.976.908	\$ 2.668.028	\$ 2.992.107	\$ 3.417.015	\$ 3.864.725	\$ 4.336.223	\$ 4.924.087	\$ 5.384.716	\$ 5.903.893	\$ 6.381.135	\$ 6.881.709	\$ 7.512.712	\$ 7.956.738	\$ 8.420.643	\$ 8.789.242
COSTOS	\$ 1.034.909	\$ 2.082.803	\$ 2.224.147	\$ 2.360.430	\$ 2.495.070	\$ 2.629.243	\$ 2.766.128	\$ 2.905.283	\$ 3.045.700	\$ 3.187.498	\$ 3.330.595	\$ 3.474.975	\$ 3.620.547	\$ 3.768.097	\$ 3.916.655	\$ 4.066.377
UTILIDAD BRUTA	\$ -564.251	\$ -105.895	\$ 443.882	\$ 631.678	\$ 921.546	\$ 1.172.482	\$ 2.040.094	\$ 2.518.804	\$ 2.829.016	\$ 3.226.385	\$ 3.505.975	\$ 4.042.767	\$ 4.536.547	\$ 4.861.371	\$ 5.202.544	\$ 5.447.869
15% Participación Trabajadores	\$ -	\$ -15.884	\$ 66.582	\$ 94.752	\$ 138.232	\$ 175.872	\$ 306.014	\$ 377.821	\$ 424.352	\$ 483.958	\$ 525.896	\$ 606.415	\$ 680.482	\$ 729.206	\$ 780.382	\$ 817.180
UTILIDAD ANTES IMPUESTO	\$ -564.251	\$ -90.010	\$ 377.299	\$ 536.926	\$ 783.314	\$ 996.610	\$ 1.734.080	\$ 2.140.984	\$ 2.404.664	\$ 2.742.427	\$ 3.028.078	\$ 3.436.352	\$ 3.856.065	\$ 4.132.165	\$ 4.422.163	\$ 4.630.688
Impuesto la Renta	\$ -	\$ -22.503	\$ 94.325	\$ 172.381	\$ 239.395	\$ 298.428	\$ 488.807	\$ 598.028	\$ 669.439	\$ 766.881	\$ 826.379	\$ 946.830	\$ 1.059.803	\$ 1.134.490	\$ 1.212.904	\$ 1.269.735
UTILIDAD NETA	\$ -564.251	\$ -67.508	\$ 282.975	\$ 364.545	\$ 543.918	\$ 696.182	\$ 1.245.273	\$ 1.542.956	\$ 1.735.225	\$ 1.981.546	\$ 2.153.699	\$ 2.489.522	\$ 2.796.261	\$ -	\$ -	\$ -
+DEPRECIACION	\$ 499.388	\$ 996.062	\$ 996.905	\$ 996.588	\$ 1.001.951	\$ 1.001.951	\$ 1.001.951	\$ 1.001.951	\$ 1.001.951	\$ 1.001.951	\$ 1.001.951	\$ 1.001.951	\$ 1.001.951	\$ 1.001.951	\$ 1.001.951	\$ 1.001.951
FLUJO DE EFECTIVO	\$ -6.709.682	\$ 928.554	\$ 1.279.879	\$ 1.363.133	\$ 1.545.869	\$ 1.350.662	\$ 1.557.670	\$ 1.855.353	\$ 2.047.624	\$ 2.293.946	\$ 2.311.013	\$ 2.489.522	\$ 2.796.261	\$ 2.997.675	\$ 3.209.259	\$ 3.360.953

VALOR ACTUAL NETO
TASA INTERNA DE RETORNO

\$ 4.711.271,39
22,1%

FLUJO DE INGRESOS QUITO TURISMO
DESCONTADOS AL 12%

\$ 1.643.912,59

