

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
Facultad de Ciencias Económicas  
Escuela de Administración de Empresas



**“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN  
MERCADO MUNICIPAL EN LA CIUDAD DE SAN ILDEFONSO,  
DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE”**

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO POR:**

DINORA DEL CARMEN CONSTANZA  
ROCIO PAOLA ESQUIVEL ESCOBAR  
CLAUDIA ARELY REYES REYES

**PARA OPTAR AL GRADO DE**

**LICENCIADA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

**NOVIEMBRE 2005**

**SAN SALVADOR**

**EL SALVADOR**

**CENTROAMÉRICA**

## INDICE

Resumen	i
Introducción	iii

## CAPÍTULO I

### MARCO DE REFERENCIA SOBRE MUNICIPIOS Y PROYECTOS DE INVERSIÓN.

A. GENERALIDADES SOBRE MUNICIPIOS EN EL SALVADOR	
1. Antecedentes	1
2. Objetivos de la Administración Municipal	3
3. Marco Legal	4
4. Servicios que Prestan las Municipalidades	6
5. Ingresos Municipales	8
6. Instrumentos Administrativos-Financieros	10
7. Generalidades de los Mercados Municipales	
a. Antecedentes	12
b. Objetivos de los Mercados Municipales	14
c. Características de los Mercados Municipales	15
d. Servicios que Brindan los Mercados Municipales	15
e. Importancia de los Mercados Municipales	16
f. Aspectos Legales de los Mercados Municipales	17
g. Generalidades de la Plaza de San Ildefonso	18

B. MARCO TEÓRICO SOBRE PROYECTOS DE INVERSIÓN	
1. Conceptos de Proyectos	19
2. Características de los Proyectos	19
3. Importancia	20
4. Clasificación	21
5. Objetivos	23
6. Ciclo de Vida de un Proyecto	
a. Preinversión	25
b. Inversión	29
c. Operación	30
7. Contenido de las Etapas del Proyecto	
a. Estudio de Mercado	32
b. Estudio Técnico	35
c. Estudio Económico	40
d. Estudio Social	42
e. Estudio Financiero	42
f. Evaluación de Proyectos	44

## **CAPÍTULO II**

### **DIAGNOSTICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN MERCADO MUNICIPAL EN LA CIUDAD DE SAN ILDEFONSO, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE.**

A. IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN	51
B. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	
a. Objetivo General	52

b. Objetivos Específicos	52
C. SITUACIÓN ACTUAL	
1. Antecedentes de San Ildefonso	53
2. Situación Actual de la Plaza	55
D. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	
1. Método de Investigación	57
2. Tipo de Investigación	58
3. Diseño de Investigación	58
4. Fuentes de Información	
a. Fuentes Secundarias	60
b. Fuentes Primarias	60
5. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Información	
a. Entrevista	61
b. Encuesta	62
E. DETERMINACIÓN DEL UNIVERSO	
1. Población de Vendedores	63
2. Población de Compradores	64
F. DETERMINACIÓN DE LA MUESTRA	
1. Muestra de Vendedores	64
2. Muestra de Compradores	66
G. RESUMEN DE LA GUÍA DE ENTREVISTA A LAS AUTORIDADES MUNICIPALES	67

H. DESCRIPCIÓN DEL DIAGNOSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA PLAZA DE LA CIUDAD DE SAN ILDEFONSO	
1. Estudio de Mercado	
a. Análisis de la Oferta	72
b. Análisis de la Demanda	
✓ Demanda de Vendedores	73
✓ Demanda de Compradores	74
c. Análisis de Precios	
✓ Análisis de la Oferta en el Precio	75
✓ Análisis de la Demanda en el Precio	76
2. Estudio Técnico	
a. Localización con Respecto a la Oferta	77
b. Localización con Respecto a la Demanda	
I. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DEL CAPÍTULO II	78

### **CAPÍTULO III**

#### **PROPUESTA DEL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN MERCADO MUNICIPAL EN LA CIUDAD DE SAN ILDEFONSO, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE.**

PRESENTACIÓN.	83
A. OBJETIVO DEL ESTUDIO	84
B. EVALUACIÓN DE MERCADO	

1. Análisis de la Demanda	84
2. Análisis de la Oferta	85
3. Análisis de Precios	85
C. EVALUACIÓN TÉCNICA	
1. Ingeniería del Proyecto	
a. Tamaño	86
b. Localización	
✓ Macrolocalización	88
✓ Microlocalización	88
2. Proceso de Producción del Servicio	
a. Instalaciones	89
b. Distribución de la Planta	90
d. Especificaciones de la Obra Civil	94
3. Aspectos Institucionales	
a. Aspecto Legal	94
b. Organizacional	
✓ Organización para la Inversión	96
✓ Organización para la Ejecución	97
✓ Organización para la Operación	97
D. EVALUACIÓN ECONÓMICA	
1. Costos	98
2. Inversión	99
3. Costo de Operación	101

E. EVALUACIÓN FINANCIERA	
1. Ingresos	105
2. Flujo de Fondos	108
3. Análisis de sensibilidad	110
4. Fuentes de Financiamiento	112
F. EVALUACIÓN	
1. Situación sin Proyecto	113
2. Situación con Proyecto	114
3. Criterios de Evaluación	
✓ Valor Presente Neto	116
G. EVALUACIÓN SOCIAL	119
H. PLAN DE IMPLEMENTACIÓN	122
I. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	123
BIBLIOGRAFÍA	127
GLOSARIO	
ANEXOS	

## AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

Rectora : Dra. María Isabel Rodríguez

Secretaria General : Licda. Alicia Margarita Rivas  
de Recinos

Facultad de Ciencias Económicas

Decano : Lic. Emilio Recinos Fuentes

Secretaria : Licda. Vilma Yolanda Vásquez  
Del Cid

Docente Director : Lic. Emilio Recinos Fuentes

Coordinador del Seminario : Lic. Rafael Arístides Campos

Docente Observador : Lic. Alfonso López Ortiz

Noviembre de 2005

San Salvador

El Salvador

Centro América

## **AGRADECIMIENTOS**

A Dios Todopoderoso por darme su infinita misericordia y por permitirme alcanzar mi sueño, terminar mi carrera.

A mi madre y a mi padre por su amor, sacrificio y confianza depositada en mi.

A mis hermanos y sobrino por su apoyo incondicional en todos los momentos difíciles.

A mi tía por su apoyo, confianza y amor y demás familia.

A mis compañeras de tesis por compartir este triunfo conmigo.

**Dinora del Carmen Constanza**

Primeramente doy las gracias a Dios Todopoderoso por que me dio la fuerza para seguir adelante y no detenerme en el camino y conseguir mi objetivo.

A mi mamá querida por qué además de su sacrificio y ser la persona que me dio la vida ha sido mi pilar y ha sabido guiar mi camino para que cada decisión que tome sea la correcta.

A mi papá, que aunque a distancia me ha dado su apoyo a cada momento.

A mis hermanos, mis sobrinos y a los demás miembros de mi familia por su apoyo y porque siempre estuvieron conmigo en los momentos que los necesite.

A mi novio por su comprensión, amor, cariño y sobre todo la paciencia que tuvo me tuvo durante todo este proceso.

**Rocio Paola Esquivel Escobar**

A Dios Todopoderoso y a Maria Santísima por haberme dado la fortaleza espiritual de alcanzar uno de mis sueños.

A mi madre Nohemi y mi padre Ernesto Reyes por el apoyo y consejos que me brindaron.

A mis hermanas, por su comprensión y amor.

Y demás personas que confiaron en mi, apoyándome en cada paso de mi carrera.

**Claudia Arely Reyes Reyes**

"Mas vale dos que uno, pues mayor provecho obtienen de su trabajo. Y si uno de ellos cae, el otro lo levante. Uno solo puede ser vencido, pero dos podrán resistir. Y además, la cuerda de tres hilos no se rompe fácilmente"

Eclesiastés 4:9-12

## **RESUMEN**

La orientación de este trabajo esta enfocado a la elaboración de un Estudio de Factibilidad que contiene el marco teórico sobre municipios, mercados municipales, y proyectos de inversión social, lo que permitió conocer la teoría que sería aplicada para la elaboración del diagnóstico de la situación actual que presentan tanto vendedores como compradores de la plaza que posee la ciudad de San Ildefonso; actividad es realizada los días martes en horarios de 5:00 a 2:00 pm.

Además se conoció la perspectiva que tienen las Autoridades Municipales en cuanto a la construcción de un Mercado Municipal que satisfaga la necesidad demandada.

Información que fue obtenida a través de la aplicación del método deductivo utilizando como técnica la entrevista y encuesta, la cual permitió que se elaborara la propuesta del estudio de Factibilidad, dando como resultado que la capacidad mínima a instalar es de 70 locales con una medida de 2 mts<sup>2</sup>largo y 1.65 ancho, teniendo una inversión para ello de \$170,974.20 y

Destinándose para este proyecto un área de 750.50 mts<sup>2</sup>. Por lo que se determina que esta propuesta constituye un instrumento mediante el cual se les facilite a las Autoridades Municipales tomar la decisión de ejecutar el proyecto y gestionar el financiamiento necesario.

## **INTRODUCCIÓN**

En la actualidad existe una diversidad de necesidades humanas las cuales para poder ser satisfechas habrá que invertir, ya que es la única forma de producir bienes y servicios, todos y cada uno de estos antes de venderse comercialmente deben ser evaluados desde varios puntos de vista siempre con el objetivo de satisfacer una necesidad y tomar la decisión de realizar la inversión económica.

Es claro señalar que en el desarrollo de proyectos de inversión pueden existir elementos perceptibles por una comunidad, generando efectos o impactos de diversa naturaleza, directos o indirectos por tal razón es necesario que estos sean sometidos al análisis correspondiente antes de llevarse a cabo la ejecución de los proyectos.

Tomando en cuenta que una de las necesidades básicas de la población es el intercambio comercial, las municipalidades en su afán de ordenar la actividad comercial deben contribuir a que este intercambio de productos entre vendedores y compradores se realice en las mejores condiciones posibles, en forma higiénica, en forma segura, de manera organizada y con beneficio económico para la municipalidad.

Por tal razón, el estudio de factibilidad ha sido preparado con el propósito de brindarle a las Autoridades Municipales de la Ciudad de San Ildefonso, un instrumento que les sirva como herramienta técnica útil y de fácil comprensión para la toma de decisión y gestión del financiamiento necesario en los procesos de inversión para el proyecto de construcción del mercado municipal con el objeto de contribuir de esta forma al desarrollo económico y social sostenible del municipio.

Para una mejor comprensión del trabajo se ha dividido de la siguiente forma:

En el capítulo uno, se establecen las generalidades de los municipios en El Salvador, las generalidades de los mercados municipales detallando características, objetivos y la importancia de los mismos. También contiene un marco teórico sobre proyectos de inversión, con sus conceptos, características, objetivos y las etapas por las cuales atraviesan durante toda su vida útil.

En el capítulo dos, se refiere al diagnóstico de la construcción del mercado municipal, estableciendo la importancia, objetivos, situación actual de la plaza y la metodología de la investigación. También se realizó un resumen de la entrevista dirigida a las Autoridades Municipales del municipio y además se

establece la descripción del diagnóstico de acuerdo a los resultados que se obtuvieron en la investigación de campo.

En el capítulo tres, se expone la propuesta del "Estudio de Factibilidad para la Construcción del Mercado Municipal en la Ciudad de San Ildefonso, Departamento de San Vicente", con el propósito de que sea concebido como una herramienta básica, para orientar la toma de decisión en la inversión y gestión del mercado municipal por parte del gobierno local.

En cualquier proyecto de inversión independientemente de su destino, es conveniente el estudio de la rentabilidad ya que proporciona respuestas que son componentes importantes para decidir sobre si llevar a cabo la inversión y por ende su ejecución.

## **CAPÍTULO I**

### **MARCO DE REFERENCIA SOBRE MUNICIPIOS Y PROYECTOS DE INVERSIÓN.**

#### **A. GENERALIDADES SOBRE MUNICIPIOS EN EL SALVADOR.**

##### **1. Antecedentes.**

El concepto municipio o régimen municipal nace en Roma como la forma de mantener en subordinación las 2360 ciudades de heterogéneo origen<sup>1</sup>, que fueron conquistadas a través del tiempo por los romanos.

Cuando los españoles arribaron a América en el año 1492 durante la conquista, una de las formas de organización de los territorios conquistados fué el régimen municipal. Además, de esta figura se origino también el cabildo siendo este la representación elegida por el pueblo, éra la autoridad que administraba en su nombre sin injerencia al poder<sup>2</sup>.

El primer municipio de América fué creado a imagen y semejanza del viejo municipio español de la edad media.

En El salvador el primer municipio fué San Salvador fundado en 1525, y para 1543 habían sido fundados 109 municipios que

---

<sup>1</sup> Barbarena, Santiago "Historia de El Salvador" Tomo II, Dirección de Publicaciones MINED. San Salvador, 1977, Pág. 108.

<sup>2</sup> Ibid <sup>1</sup> Pág. 109.

se repartían el territorio nacional, en los siglos posteriores se aumentaron los municipios hasta llegar a los 262 que son con los que cuenta actualmente el país.

El desarrollo de los municipios en El Salvador ha estado asociado con la evolución y asentamiento de la población en el país. Una de las principales causas que contribuyeron al crecimiento de la población fué el progreso de las zonas de producción agrícola y manufacturera.

Según definición antigua municipio puede definirse así: "Conjunto de vecinos que es representado por su ayuntamiento (Concejo Municipal)".<sup>3</sup>

Actualmente municipio es considerado como : "La unidad política administrativa primaria dentro de la organización estatal, establecida en un territorio que le es propio, organizado bajo un Ordenamiento Jurídico que garantiza la participación popular en la formulación y conducción local, con autonomía para darse su propio gobierno, el cual como parte instrumental de municipio esta encargado de la rectoría y gerencia del bien común local en coordinación con las políticas y actuaciones nacionales, orientadas al bien

---

<sup>3</sup> [www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com)

común general, gozando para cumplir con dichas funciones del poder, autoridad y autonomía suficiente”.<sup>4</sup>

Por lo tanto, se considera que municipio es: “El conjunto de habitantes de un termino jurisdiccional que puede incluir varias poblaciones, el cual es regido por un concejo municipal con autonomía para ejercer su propio gobierno”.

## **2. Objetivos de la Administración Municipal.**

Como objetivo se entenderá: “ el propósito que se pretende alcanzar con la realización de determinadas actividades”.

Por consiguiente, los objetivos para las municipalidades son aquellos que la ley establece como parte integrante de la forma de gobierno, garantizando la participación popular en la forma y conducción de la sociedad local, es decir que las municipalidades tienen autonomía en su gobierno, la cual les permite:

- ✓ Crear, modificar y suprimir tasas y contribuciones públicas para la realización de obras determinadas dentro de los límites que una ley general establezca.
- ✓ Decretar su presupuesto de ingresos y egresos.
- ✓ Gestionar libremente en las materias de su competencia.
- ✓ Nombrar y remover a los funcionarios y empleados de sus dependencias.

---

<sup>4</sup> Código Municipal de El Salvador, Art. 2

- ✓ Decretar las ordenanzas y reglamentos locales.
- ✓ Elaborar sus tarifas de impuestos y las reformas a las mismas, para proponerlas como ley a la Asamblea Legislativa.<sup>5</sup>

### **3. Marco Legal**

El marco legal de los Municipios está fundamentado en el capítulo VI de la Constitución de la República de El Salvador, específicamente en los artículos 202 al 207. El Art. 202 de la Constitución se refiere al Gobierno Local que expresa: "Para el Gobierno Local, los departamentos se dividen en Municipios, que estarán regidos por Concejos, formados de un Alcalde, un Síndico y dos o más Regidores cuyo número será proporcional a la de la población".

Aunque, la constitución no hace ninguna referencia a la personalidad jurídica de las municipalidades, dentro del Art. 203 contempla que los Municipios serán autónomos en lo económico, técnico y administrativo, sin embargo, esto no puede darse, sino es con el reconocimiento de la personalidad jurídica de los Municipios, por lo que las Municipalidades se regirán por un Código Municipal, el cual contiene los principios generales de organización, funcionamiento y ejercicio de sus facultades autónomas.

---

<sup>5</sup> Ibid <sup>4</sup>, Art. 3

Según el código municipal el Art. 20 determina que para la creación de un municipio se debe tener los siguientes elementos:

1. Una población no menor de diez mil habitantes constituida en comunidades inadecuadamente asistidas por los órganos de gobierno del municipio a que pertenezca;
2. Un territorio determinado;
3. Un centro de población no menor de dos mil habitantes que sirva de asiento a sus autoridades;
4. Posibilidad de recursos suficientes para atender los gastos de gobierno, administración y prestación de servicios públicos esenciales;
5. Conformidad con los planes de desarrollo nacional.

El Concejo Municipal es la máxima autoridad del Gobierno Municipal ya que tiene carácter deliberado y normativo,<sup>6</sup> es decir, que toda disposición que se tome, debe contar con la aprobación, del Concejo ya sea por mayoría simple (la mitad mas uno) u otra mayoría especial que la ley exija. En caso de empate el Alcalde tendrá voto calificado.

Así el Art. 204, inciso primero y sexto de la Constitución de la República, describe: "Es parte de la autonomía de los Municipios crear, modificar y suprimir tasas y

---

<sup>6</sup> Ibid <sup>4</sup>, Título V, Cap I, Art., 43

contribuciones públicas, para la realización de obras determinadas dentro de los límites que la ley general establezca; también le corresponde, elaborar tarifas de impuestos y tasas, reformas a las mismas para proponerlas como ley a la Asamblea Legislativa.

Con el propósito de mantener la autonomía Municipal y dar cumplimiento al Art. 204, de la Constitución de la República, se establece por Decreto Legislativo No 86, el 21 de diciembre de 1991 la Ley General Tributaria Municipal, la cual tiene como finalidad establecer los principios básicos y el marco normativo general que requieren los Municipios para ejercitar y desarrollar su potestad tributaria, en lo referente a las ordenanzas y leyes tributarias mediante las cuales, reforman y crean tasas o contribuciones dentro de los límites que prescribe el párrafo segundo del Art. 2 de ésta misma Ley.

#### **4. Servicios que Prestan las Municipalidades**

Los servicios que un Municipio esta obligado a prestar a la población son: servicios de Registro Civil, Partidas de Nacimiento, Matrícula, Títulos, Certificaciones, etc.

De acuerdo al Capítulo II, Art. 4 del Código Municipal, las funciones de los Gobiernos Municipales, son 28, las cuales bajo su forma se clasifican en cuatro tipos.

1. De elaboración y ejecución de planes y programas de desarrollo económico y social a nivel local;
2. De prestación de servicios públicos;
3. De control y regulación de actividades de los particulares;
4. De promoción e impulso de actividades de sus habitantes;

Los habitantes de la Ciudad de San Ildefonso, para recibir todos estos servicios deben acudir a la Alcaldía Municipal, ya que son prestados por el personal que labora en dicha institución.

Así mismo, las Autoridades Municipales desarrollan proyectos dirigidos a mejorar la calidad de vida de los habitantes del municipio tales como la ejecución de proyectos de inversión dirigidos a la construcción de edificaciones e infraestructura (terminales, mercados, parque recreativo, etc). Estos proyectos tienen repercusiones directas tales como: generación de empleo, dinamización del comercio, mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, etc.

Dentro de la estructura de la Alcaldía Municipal existe una unidad encargada para realizar las actividades relacionadas con la gestión de adquisiciones y contrataciones de obras,

bienes y servicios<sup>7</sup> que se relacionan con los proyectos que ejecute la Alcaldía Municipal. (Ver anexo No.1).

## **5. Ingresos Municipales**

Se entiende por ingreso "el dinero o equivalente monetario que es ganado o recibido como contrapartida por la venta de bienes y servicios".<sup>8</sup>

Según el Código Municipal en el Art.63 las fuentes potenciales de ingresos son los siguientes:

- ✓ El producto de los impuestos, tasas y contribuciones municipales.
- ✓ El producto de la administración de los servicios públicos municipales.
- ✓ Las subvenciones, o donaciones y legados que reciba.
- ✓ El aporte proveniente del fondo para el desarrollo económico y social de los municipios establecido en el inciso tercero del Art. 207 de la Constitución de la República, en la forma y cuantía que fije la ley.
- ✓ El precio de la venta de los bienes muebles e inmuebles municipales que efectúen. Los bienes que se consideran de un Municipio son los muebles o inmuebles, derechos o

---

<sup>7</sup> Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública. Art. 9, Inciso 1

<sup>8</sup> J.M. Rosemberg. Diccionario de Administración y Finanzas. Océano. Pág. 224

acciones que por cualquier título ingresen al patrimonio municipal.<sup>9</sup>

De acuerdo a los servicios que los Gobiernos Locales prestan a la población, los tributos<sup>10</sup> municipales, que fijan son:

a) Impuestos Municipales.

Entendiéndose como impuesto municipal el tributo exigido por el Municipio, sin contraprestación alguna individualizada.<sup>11</sup>

b) Tasas

Son tasas municipales, los tributos que se generan en ocasión de los servicios públicos de naturaleza administrativa jurídica prestados por los Municipios.<sup>12</sup> Los servicios públicos que tienen tasas municipales son los mercados, cementerios, alumbrado público, tren de aseo, etc.

c) Contribuciones.

La contribución especial municipal, es el tributo que se caracteriza porque el contribuyente recibe real o presuntamente un beneficio especial, derivado de la ejecución de obras públicas o de actividades determinadas, realizadas por los Municipios.<sup>13</sup> Un ejemplo de estas es la

---

<sup>9</sup> Ibid <sup>4</sup>, Título VI, Capítulo I, Art. 63

<sup>10</sup> Se entiende por Tributo: “Una Carga y Obligación”.

<sup>11</sup> Ley General Tributaria, Art. 4,5,6. Ed. FUNDANGO. 1997

<sup>12</sup> Ibid <sup>11</sup>

<sup>13</sup> Ibid <sup>11</sup>

pavimentación de calles, servicio que la población recibe y es directamente beneficiada.

## **6. Instrumentos Administrativos-Financieros.**

Los presupuestos de las municipalidades son elaborados y aprobados por los Concejos Municipales y se financian con el producto de los impuestos, tasas y contribuciones municipales, las subvenciones, donaciones y legados que reciba, los aportes provenientes del Fondo Para el Desarrollo Económico y Social de los Municipios (FODES), establecido constitucionalmente y que representa un 7% de los ingresos corrientes netos del presupuesto general del Estado; las contribuciones y derechos especiales previstos en otras leyes, así como cualquier otra fuente de ingresos que determinen las leyes, reglamentos u ordenanzas.

El Fondo Municipal del 7% mencionado anteriormente, hace una distribución proporcional según los siguientes criterios:

- Población 50%
- Equidad 25%
- Pobreza 20%
- Extensión Territorial 5%

Todo esto se compone por el monto destinado para que el Instituto Salvadoreño de Desarrollo Municipal (ISDEM), lo transfiera a los municipios y se complementa con los

recursos del Fondo de Inversión Social para el Desarrollo Local (FISDL).

Así mismo, los fondos municipales no se podrán centralizar en el Fondo General del Estado, ni emplearse sino en servicios y para provecho de los Municipios.

Las municipalidades podrán asociarse o concertar entre ellas convenios cooperativos a fin de colaborar en la realización de obras o servicios que sean de interés común para dos o más Municipios. <sup>14</sup>

Según datos proporcionados por el Ministerio de Hacienda la asignación de los recursos económicos para las municipalidades es del 7% del Presupuesto General es distribuido para las 262 Alcaldías. De estos fondos, el Municipio utilizará el 80% para desarrollar proyectos de obras de infraestructura, en beneficio de sus habitantes, de este porcentaje podrá utilizarse hasta un 5% para gastos de Pre-inversión, entendiéndose estos como: Elaboración del Plan de Inversión del Municipio, Elaboración de Carpetas Técnicas, Consultorías, Publicación de Carteles de Licitación Pública y Privada.<sup>15</sup> Y el 20% restante para gastos de funcionamiento, de los cuales podrán utilizar hasta el

---

<sup>14</sup> Constitución de la Republica de El Salvador ,Art. 207

<sup>15</sup> Ibid <sup>11</sup>,Art. 12, Inciso primero y segundo

50% para el pago de salarios, jornales, dietas, aguinaldos y viáticos.<sup>16</sup>

## **7. Generalidades de los Mercados Municipales**

### **a. Antecedentes**

Los primeros mercados de la historia funcionaban mediante el trueque. Tras la aparición del dinero se empezaron a desarrollar Códigos de Comercio que en última instancia dieron lugar a empresas nacionales e internacionales. A medida que la producción aumentaba, las comunicaciones y los intermediarios desarrollaron un papel más importante en los mercados. Por lo que, mercado se define "como cualquier conjunto de transacciones o acuerdos de negocios entre compradores y vendedores. En contraposición con una simple venta, el mercado implica el comercio regular y regulado, donde existe cierta competencia entre los participantes. El mercado surge desde el momento en que se unen grupos de vendedores y compradores, y permite que se articule el mecanismo de la oferta y la demanda".<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Reglamento de la Ley de FODES, Art. 10

<sup>17</sup> Enciclopedia Microsoft R Encarta R 2003. C1993 – 2002 Microsoft Corporation.

A la actividad de intercambio se le llamó: trueque y a los sitios específicos Tiangues, los que ahora se les denomina: Plazas Públicas o Mercados Municipales.

Por lo cual, se define mercado municipal "como una estructura física, equipada generalmente con muebles de concreto y acondicionada para albergar personas que ofrecen y demandan bienes económicos<sup>18</sup>, convirtiéndose en un lugar propicio para ejercer la actividad comercial de un territorio".<sup>19</sup>

Por lo que se entenderá como mercado: El lugar donde se reúnen oferentes y demandantes de bienes y servicios para realizar sus operaciones de intercambio.

Dentro de los bienes y servicios que se comercializan dentro de los mercados, hay muchos que son demandados y ofertados en mayor o menor proporción, es decir que depende de las necesidades que la población posea; en donde demanda de un bien o un servicio es "Cantidad de un bien que se desea comprar a un precio determinado, en un momento concreto".<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Se entiende por bien económico: aquel que genera beneficios, es decir que se obtiene ingresos que superan los gastos de operación.

<sup>19</sup> Hernández, Sonia Inés.(1999). "Estudio de Factibilidad para la construcción de un mercado municipal en el barrio la merced, municipio de San Rafael Oriente departamento de San Miguel." UES.

<sup>20</sup> Ibid <sup>8</sup>, Pág.124

### **b. Objetivos de los Mercados Municipales.**

Las Autoridades Municipales con el propósito de contribuir al desarrollo local planean y ejecutan proyectos orientados a beneficiar la actividad comercial del municipio, así como lo menciona el Art. 4 del Código Municipal, en su numeral 17 "La creación, impulso y regulación de servicios que faciliten el mercadeo y abastecimiento de productos de consumo de primera necesidad, como mercados, tiangues y mataderos". Siendo este uno de los objetivos primordiales que las autoridades municipales deben de tener en cuenta para el desarrollo local del municipio.

Entre los objetivos que tiene la creación o servicio de un mercado municipal, se pueden mencionar los siguientes:

- √ Fortalecer y regular la actividad comercial;
- √ Mantener el orden en las plazas públicas;
- √ Garantizar la higiene y la salud de la población;
- √ Proporcionar facilidad y comodidad a los usuarios, comerciantes y consumidores en la compra de sus productos.

### **c. Características de los Mercados Municipales.**

Dentro de las características que poseen los mercados municipales se pueden mencionar las siguientes:

- √ Son de carácter público;
- √ Los vendedores están sujetos a tarifas impositivas;
- √ Reciben aseo y mantenimiento por parte del Gobierno Local correspondiente;
- √ Están constituidos para albergar a la población comerciante en condiciones de estabilidad, salubridad y comodidad, supliendo una necesidad detectada;
- √ Cuenta con los servicios de seguridad por medio de la Policía Municipal.

### **d. Servicios que Brindan los Mercados Municipales.**

Los habitantes de Ciudad de San Ildefonso, se encuentran en la necesidad de que se construya un mercado municipal, para que le ofrezca los siguientes servicios: *Compra y venta de bienes de consumo básico, Higiene, Seguridad, Trabajo, Cercanía, Comodidad, Precios accesibles, Orden.*

las Autoridades Municipales deben de tomar en cuenta estos servicios dentro de los proyectos de la Alcaldía Municipal, para contribuir de esa manera a mejorar el desarrollo local del Municipio de San Ildefonso, implementando como proyecto la construcción de un Mercado Municipal ya que a través de éste se supla una necesidad de los habitantes y por ende sirva de fuente de empleo para la Ciudad.

#### **e. Importancia de los Mercados Municipales.**

El mercado resulta ser un lugar atractivo para que trabaje cierto número de habitantes de una Ciudad, ya que actualmente El Salvador cuenta con una escasez de fuentes de trabajo, por ser un país poco desarrollado y con una Población grande, de hombres, mujeres y muchos menores que buscan un medio para ganarse la vida. Por tal razón, se considera importante la existencia de un Mercado Municipal en un Municipio, ya que a través de este se genera la siguiente ventaja:

√ Como generadora de empleo; ya que existen personas que buscan situarse en los mercados para alcanzar un autodesarrollo por medio de la venta de artículos de consumo primario, teniendo de esta manera una

actividad independiente, en la cual no les exija mayor responsabilidad y educación.

**f. Aspectos Legales de los Mercados Municipales.**

Los mercados municipales están regidos por normas especiales, las cuales son aplicadas de acuerdo a sus actividades operacionales, concretizándose en:

- √ Constitución de la Republica de El salvador 1983
- √ Código Municipal
- √ Ley de Mercados (elaborada por el respectivo autoridades municipales al que corresponde el mercado)
- √ Ordenanza para la Organización y Funcionamiento de la Ciudad de San Ildefonso
- √ Ley de Arbitrios para Mercados Municipales de la Ciudad de San Ildefonso
- √ Ley de Adquisiciones y Contrataciones de Administración Publica (LACAP)
- √ Ley Orgánica de La Administración Financiera del Estado

Algunas de estas leyes son aplicadas al desarrollo de la actividad comercial que tiene la población que ocupa un local dentro de un mercado.

### **g. Generalidades de la Plaza de San Ildefonso.**

Por casi cien años el Municipio de San Ildefonso, ha vivido sin mucho desarrollo, hasta que en 1978 se inició la costumbre del "**Día de Plaza**" (**Ventas de Productos de Consumo Básico**), habilitado los días martes en horarios de 5:00 a.m. a 2:00 p.m., evitando la obtención de víveres durante el resto de la semana, por lo que los habitantes de esta ciudad se ven en la necesidad de trasladarse hasta las ciudades de San Vicente o San Miguel para la obtención de estos. Transcurrido aproximadamente tres años, el Día de Plaza se fué fortaleciendo porque se incorporaron nuevos vendedores los cuales pertenecían a otros Departamentos como Usulután, San Vicente, entre otros.

## **B. MARCO TEÓRICO SOBRE PROYECTOS.**

### **1. Conceptos de Proyectos.**

En la actualidad existen muchas necesidades humanas de bienes y servicios las cuales son estudiadas y analizadas, lo que permite generar inversiones y a su vez realizar proyectos bien estructurados que justifiquen dicha necesidad; definiendo proyectos de la siguiente manera:

Según Sapag Chain, "Proyecto es la búsqueda de una solución inteligente al planteamiento de un problema tendiente a resolver, entre tantas, una necesidad humana en todos sus alcances: alimentación, salud, educación, vivienda, religión, defensa, política, futuro, etc."<sup>21</sup>

Se entiende por Proyecto: "La propuesta de acción que implica la utilización de un conjunto determinado de recursos para el logro de objetivos".

## **2. Características de los Proyectos.**

Todo proyecto, es importante caracterizarlo a través de algunos aspectos, los cuales se mencionan a continuación.

- Se concibe el proyecto como un proceso destinado a transformar una idea en un producto terminado constituido por bienes y/o servicios, que serán los medios para producir otros bienes y/o servicios.
- Un proyecto se define por un objetivo a alcanzar en un cierto tiempo y con un presupuesto determinado. Esto lo caracteriza como un proceso limitado en el tiempo y en el costo.
- Cada proyecto es un proceso único, que una vez terminado entrega los medios que se proponían obtener. Pueden haber proyectos similares, pero siempre habrá algún tipo

---

<sup>21</sup> Sapag Chain, Reynaldo (1995). "Fundamentos de Preparación y Evaluación de Proyectos". Editorial Mc. Graw Hill, 3a Edición.

de diferencias entre ellos, de modo que hay necesidad de ejecutarlos individualmente y de estudiar para cada uno la forma de resolver sus aspectos específicos.

### **3. Importancia.**

Un proyecto es importante por que se concibe para el logro de ciertos objetivos que se manifiestan en beneficios para un grupo de personas afectadas positivamente (generalmente los usuarios, o aquellos a quienes se destina la acción del proyecto). Para la obtención de los beneficios debe incurrirse en costos, configurados por el valor de los recursos que deben ser asignados para el desempeño del proyecto.

El balance entre costos y beneficios de una idea sobre la bondad o inconveniencia de un proyecto, lo que se constituye en un aspecto de importancia para su análisis previo a la decisión de ejecutarlo.

#### 4. Clasificación.

SEGÚN LA NATURALEZA DEL PROYECTO	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ MICROPROYECTO</li><li>▪ MEGAPROYECTO</li></ul>
SEGÚN LA COBERTURA GEOGRAFICA	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ NACIONALES</li><li>▪ REGIONALES</li><li>▪ INTERDEPARTAMENTALES</li><li>▪ MUNICIPALES</li><li>▪ LOCALES</li><li>▪ COMUNALES</li></ul>
SEGÚN EL SECTOR DE LA ECONOMÍA	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ AGRÍCOLAS</li><li>▪ INDUSTRIALES</li><li>▪ SOCIALES</li><li>▪ BÁSICOS</li><li>▪ INFRAESTRUCTURA</li><li>▪ OTROS</li></ul>
SEGÚN EL DESTINO	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ CREACIÓN</li><li>▪ AMPLIACIÓN</li><li>▪ REEMPLAZO</li></ul>
SEGÚN SU ORIGEN	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ PRIVADOS</li><li>▪ PÚBLICOS</li><li>▪ MIXTOS</li></ul>

De acuerdo a la clasificación mostrada anteriormente, la presente investigación se puede clasificar según su origen en proyecto de **inversión pública**, ya que estos son instrumentos de intervención del estado en aquellas áreas que corresponden a su misión y naturaleza.

El objetivo principal de este tipo de proyectos es el de atender a una población carente de un determinado servicio (o conjunto de servicios) y los beneficios regularmente se expresan por el nivel efectivo de satisfacción de la necesidad por parte de los usuarios del proyecto, siempre y cuando el costo de oportunidad social de los recursos lo justifique.

En materia de beneficios, el proyecto de inversión pública establece una diferencia de objetivos respecto de la inversión privada. El beneficio no se mide necesariamente por el valor que retribuyan los usuarios a la entidad gubernamental por los servicios prestados (aunque es deseable que el valor pagado sea lo más próximo del valor de uso). Lo que debe perseguir la institución pública como representante de los intereses de la sociedad, es maximizar el grado de satisfacción de los ciudadanos por cada dólar que invierta en el proyecto.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> ILPES/ Dirección de Proyectos Y Programación de Inversiones.

## **5. Objetivos**

Paralelamente el papel determinante que juegan los proyectos públicos como instrumento de inversión, se pueden mencionar los siguientes objetivos:

### **1. El proyecto como medio para solución de problemas.**

En realidad esta es la razón de ser de un proyecto de inversión pública, especialmente cuando hacemos referencia a los de tamaño pequeño y mediano que se realizan en los escenarios locales y micro regionales. Su objetivo fundamental es el de atender poblaciones que son afectadas por problemas determinados, o el de cubrir déficit existentes en determinados servicios.

### **2. El proyecto como mecanismo de concertación y gestión de recursos.**

Propicia la coherencia en la programación y ejecución de los presupuestos de la administración pública en sus diferentes niveles de inversión, y actúa como instrumento de complementación de recursos multi-institucionales.

Además, este objetivo induce a la convergencia de los recursos públicos, privados y comunitarios en la solución de los problemas locales.

### **3. Instrumentos de control de gestión.**

Orienta a la toma de decisiones y los procesos de planificación y presupuestos de las entidades públicas en el cumplimiento de su misión institucional. Los proyectos ponen en evidencia la necesidad de establecer sistema de seguimiento y evaluación para:

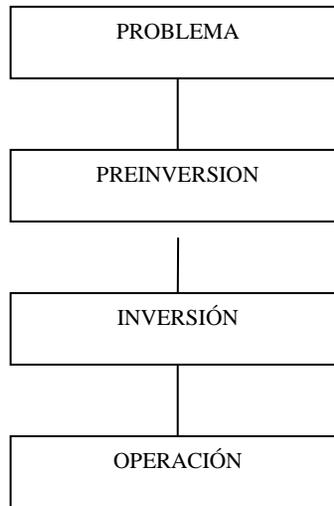
- ✓ Informar oportunamente sobre los desembolsos y la aplicación de los fondos;
- ✓ Controlar el cumplimiento de objetivos de ejecución de los proyectos;
- ✓ Facilitan las acciones correctivas durante las fases de implantación y operación;
- ✓ Verificar la eficacia social del proyecto como solución al problema que le dió origen y en términos de los impactos generados en su ambiente.

### **6. Ciclo de Vida de un Proyecto.**

El ciclo de vida de un proyecto se inicia con un problema al cual debe buscársele solución, y éste consiste en el conjunto de estados por lo que secuencialmente pasa un proyecto a través del tiempo. Todo proyecto sea público, privado o mixto tiene un origen de vida útil y finalización, por lo tanto, la secuencia por la que pasa el proyecto es lo que se denomina CICLO DE VIDA. En este ciclo pueden

identificarse tres fases: Preinversión, inversión y Operación (Figura No 1).

FIGURA #1



Estas fases, a su vez, pueden dividirse en subfases (que denominaremos etapas), de las cuales varias o todas pueden ser recorridas por un proyecto, dependiendo de ciertos factores: su naturaleza, su complejidad, el volumen de inversión comprometido o las pautas establecidas por los organismos encargados del financiamiento.

#### **a. Preinversión**

Consiste en el proceso de elaboración y evaluación del proyecto que se llevará a cabo para resolver el problema o atender la necesidad que le da origen. La preinversión se divide en las siguientes etapas:

- **Idea**

En esta etapa, se identifica el problema o la necesidad que se va a satisfacer y se determinan las alternativas básicas mediante las cuales se resolverá el problema.<sup>23</sup>

Es decir que, consiste en identificar la idea y tratar de reconocer la información existente, verificando si hay o no alguna razón bien fundamentada para rechazar la idea del proyecto.

De acuerdo a Gabriel Baca Urbina (2001), la identificación de la idea se elabora a partir de la información existente, el juicio común y la opinión que da la experiencia.

- **Estudio Preliminar o Perfil.**

En esta etapa se evalúan las diferentes alternativas, partiendo de información técnica, y se descartan las que no son viables. Se especifica y describe el proyecto con base a la alternativa seleccionada.

Por lo cual, en la mayoría de proyectos sociales es difícil cuantificar los beneficios. El perfil proporciona varias alternativas de solución y se debe optar aquella

---

<sup>23</sup> Ibid <sup>22</sup>, Pág. 41

que utilice menor cantidad de recursos y sea menos costosa.

- **Estudio de Prefactibilidad**

En esta etapa se profundiza la investigación en fuentes secundarias y fuentes primarias e investigación de mercado, detalla la tecnología que se empleará, determina los costos totales y la rentabilidad económica del proyecto y es la base en que se apoyan los inversionistas para tomar una decisión.<sup>24</sup>

Entre los aspectos más importantes que se toman en cuenta en esta etapa están las siguientes: Antecedentes del proyecto, aspectos de mercadeo y comercialización, información o ingeniería del proyecto, aspectos financieros necesarios para la inversión, aspectos administrativos, evaluación del proyecto.

- **Estudio de Factibilidad**

Esta etapa es el requisito o prueba a que es sometido un proyecto y que califica las posibilidades de éxito que éste tiene una vez la coherencia y la viabilidad han sido probados.

---

<sup>24</sup> Baca Urbina, Gabriel (2001). "Evaluación de Proyectos". Editorial Mc Graw-Hill. 3a Edición.

Dentro de esta etapa se consideran los mismos aspectos del estudio de prefactibilidad, con la diferencia de que en este estudio se profundiza en mayor grado la investigación mostrando una menor variación en la estimación de costos y beneficios.

Además, con este estudio el inversionista lo que persigue es una disminución de la incertidumbre, del riesgo de la inversión, busca también la eficiencia y la eficacia en la utilización de los recursos, a través del análisis crítico de localización, tamaño, tecnología, organización, mercadeo y legalidades.

- **Diseño**

En esta etapa se elabora el diseño definitivo una vez decidida la ejecución del proyecto. Debido a que en las etapas anteriores se pudo haber elaborado diseños preliminares, pero los diseños definitivos e ingeniería de detalle, especialmente en el caso de los proyectos más complejos y de mayor monto de inversión sólo se justificará efectuando a partir del momento en que se cuenta con el dictámen de viabilidad y con la decisión favorable del financiamiento. Es decir que, este estudio incluye los planes de construcción, programa de trabajo, presupuestos por rubros y global, análisis de precios

unitarios, memoria descriptiva, recomendaciones y otros. Este apartado también recibe el nombre de **Carpeta Técnica**.

### **b. Inversión**

Contempla todas las acciones destinadas a materializar el proyecto. Es importante tener en cuenta una serie de actividades para preparación y la implantación tales como:

- a) Revisión y actualización del documento-proyecto.
- b) Actualización y detalle de cronogramas para la ejecución del proyecto.
- c) Negociación de créditos y de recursos destinados al proyecto, a fin de garantizar que se provean en las condiciones más favorables y que se encuentren disponibles oportunamente para la ejecución.
- d) Organización institucional y administrativa del proyecto y definición sobre la responsabilidad de implantación.
- e) Gestión de recursos humanos (reclutamiento, selección, incorporación, entrenamiento) y materiales (licitaciones, contrataciones y adquisiciones).<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Ibid <sup>22</sup>

La implantación (o instalación), esta constituida por el conjunto de actividades necesarias para dotar al proyecto de su capacidad productiva. Es la etapa en que se efectúan las inversiones físicas y termina cuando se entrega una unidad en condiciones de iniciar la generación de los bienes o servicios con los cuales el proyecto deberá cumplir sus objetivos específicos.

Las etapas que comprende el proceso de inversión son:

- La planificación y ejecución del proceso y diseño definitivo.
- La realización de licitaciones, negociaciones, trámites y contratos.
- La ejecución y equipamiento de obras, la capacitación para la operación del proyecto.

### **c. Operación**

La base principal para ésta etapa del proyecto lo constituye el resultado del proceso de inversión, es decir cuando el proyecto está listo para operar. Éste es el proceso mediante el cual, en el proyecto se concreta los objetivos a través del otorgamiento continuo de bienes o servicios a la población beneficiaria. En ésta etapa se considera los siguientes aspectos:

- **Desarrollo.**

Este inicia con la producción de un beneficio neto para la entidad a la que el proyecto pertenece y a la sociedad en general.

- **Vida Útil del Proyecto.**

Se da cuando el proyecto produce bienes y/o servicios de una manera constante para la sociedad; en otras palabras, cuando los beneficios superan o son iguales a los costos necesarios para operar.

- **Evaluación Ex-Post.**

Este tipo de evaluación servirá para controlar o señalar las variaciones que existirán entre lo planeado y los resultados obtenidos.

Constituye una retroalimentación del ciclo, ya que es considerado como básica, por que se obtiene la experiencia necesaria para la formulación de futuros proyectos.

## 7. Contenido De Las Etapas Del Proyecto.

### a. Estudio de Mercado.

**Mercado:** Es el área en el que se relacionan las fuerzas de la oferta y la demanda para realizar las transacciones de bienes y servicios en un espacio determinado a precios establecidos o definidos por la competencia.<sup>26</sup>

Para llevar a cabo un proyecto es necesario realizar un estudio de mercado el cual sirva para pronosticar la cuantía de la demanda e ingresos en distintos períodos, los costos e inversiones implícitos; es decir, que ayude a la elaboración de los análisis técnico, económico y financiero.

En un estudio de mercado se establecen los siguientes objetivos:

- a) Determinar la existencia de una demanda insatisfecha o la posibilidad de brindar un mejor servicio o bien a los existentes.
- b) Establecer el volumen y calidad de los bienes o servicios que producirá el proyecto y a que precios los venderá.
- c) Determinar la cantidad de bienes o servicios provenientes de una nueva unidad de producción que la

---

<sup>26</sup> Ibid <sup>24</sup>, Pág. 14

comunidad está dispuesta a adquirir a determinados precios.

- d) La revisión de antecedentes para determinar la cuantía del flujo de caja. Por lo tanto, cada actividad del proyecto deberá justificarse por proveer información para calcular algún ítem de inversión del costo de operación o ingreso.
- e) Conocer cuales son los medios que se emplean para hacer llegar los bienes y servicios a los usuarios.
- f) El Estudio de Mercado proporciona una idea al inversionista del riesgo que se corre de ser o no aceptado el servicio por los usuarios.

Para realizar el estudio de mercado se toman en cuenta las siguientes variables, las cuales se describen a continuación:

- a) Análisis de la Oferta.

El análisis de la oferta persigue un sólo propósito, que es determinar o medir las cantidades y las condiciones en que una economía puede y quiere poner a disposición del mercado un bien o servicio.

Por lo que las Autoridades Municipales tratarán de satisfacer la necesidad de contar con un Mercado Municipal, el cual se puede llevar a cabo mediante la

toma de decisión para gestionar el financiamiento necesario y ofrecer una infraestructura física que funcione como Mercado Municipal, donde los vendedores puedan comercializar sus productos.

b) Análisis de la Demanda.

El análisis de la demanda sirve para identificar el servicio que se prestará a todos los consumidores, es decir, lo que se busca es mostrar la existencia de una necesidad que puede ser satisfecha por el servicio ofrecido.

El principal objetivo de éste análisis es determinar cuáles son las fuerzas que afectan los requerimientos del mercado con respecto a un bien o servicio , así como también, la posibilidad de participación del producto del proyecto en la satisfacción de dicha demanda. El servicio que están demandando los comerciantes a las Autoridades Municipales es de una infraestructura física la cual funcione como Mercado Municipal en donde se pueda comercializar los productos de consumo básico.

Aunque la información acerca de la oferta y la demanda pueda obtenerse de manera fácil de las fuentes de información secundaria siempre será necesario recurrir a las fuentes de información primaria ya que estas brindan

información directa y actualizada de las fuentes de datos.

c) Análisis de Precios.

El precio del servicio, es la cantidad de dinero que los productores están dispuestos a recibir y consumidores o usuarios a pagar.

El precio se determinará en una forma que los usuarios pagarán por obtener el servicio del mercado.

Es importante conocer el precio (tasa de pago por el uso del local), ya que mediante este se podrá determinar los ingresos futuros que se podrían obtener una vez construido el edificio que funcione como Mercado Municipal.

Además, se debe de tener en cuenta la disposición que tendrían los vendedores ante el cambio de precio del uso del servicio.

## **b. Estudio Técnico**

Para todo proyecto es necesario llevar a cabo el estudio técnico ya que mediante este se analiza y determina lo siguiente:

- **El Tamaño Óptimo del Proyecto**

Sapag Chain define, que el tamaño del proyecto mide la relación de la capacidad productiva durante un período considerado normal para las características de cada proyecto, en particular ligado con las variables de oferta y demanda del proyecto y con los demás aspectos del mismo.

Para determinar cual debe ser el tamaño óptimo del proyecto es necesario conocer el déficit de satisfacción de la población en estudio, es decir la necesidad que estos tengan; los déficit resultan de la comparación entre demandantes y oferentes presentes y proyectados, siendo los demandantes los vendedores de la plaza de la ciudad de San Ildefonso que se encuentra con la necesidad de contar con una infraestructura física que funcione como Mercado Municipal.

- **La Localización Óptima del Proyecto**

Para Gabriel Baca Urbina, localización óptima de un proyecto es: la que contribuye en mayor medida a que se logre la mayor tasa de rentabilidad sobre el capital (criterio privado) u obtener el costo unitario mínimo (criterio social).

En general la localización óptima de la planta se basa en las mismas consideraciones que las que se toman en cuenta para decidir su tamaño, y tiene como objetivo obtener un costo mínimo de inversión.

Todo proyecto debe estar contextualizado en dos tipos de Aspectos:

### **1. La Macrolocalización**

Es el establecimiento de la ubicación geográfica a nivel de: Departamento, Municipio.

### **2. La Microlocalización**

Se determina la ubicación específica donde se establecerá el proyecto.

Para determinar la ubicación geográfica de donde se podría construir el Mercado Municipal se tomará en cuenta la disposición del terreno con el que cuenta las Autoridades Municipales y el análisis que refleje el Estudio de Factibilidad. Por lo tanto, la decisión final la tomarán las Autoridades Municipales en caso de que se lleve a cabo el proyecto.

### **• La Ingeniería del Proyecto**

Son todos los aspectos técnicos a nivel micro que requiere el proyecto, es decir, los procesos productivos, los requerimientos tecnológicos, los requerimientos

materiales, humanos y los aspectos organizacionales del proyecto.

La ingeniería del proyecto denominada pre-ingeniería en las fases anteriores al diseño detallado de la planta, tiene por objeto llenar una doble función: Primero, la de aportar información que permita hacer una evaluación económica del proyecto y Segundo, la de establecer las bases técnicas sobre lo que se construirá e instalará la planta, en caso de que el proyecto demuestre ser económicamente atractivo.

La Primera fase de la ingeniería del proyecto consiste en la realización de una serie de actividades que tienen por objeto obtener la información necesaria para la adopción de un proceso adecuado. En la Segunda fase se especifican maquinaria, equipo y la obra civil, para obtener cotizaciones y presupuestos, y con esta base determinar la magnitud de la inversión y los costos de operación de la planta. Por último, en la fase final de la inversión requerida para llevar a cabo la construcción, instalación y puesta en marcha de la misma.

Los resultados de la estimación de inversión y de los costos de producción junto con la información proveniente de los estudios de mercado son elementos determinantes de

las posibilidades de realizaciones del proyecto sobre base firmes, tanto técnicas como económicas.

Dentro de los aspectos que sobresalen en la ingeniería del proyecto se encuentran los siguientes:

✓ **Aspecto Organizacional.**

Para lograr el buen funcionamiento del mercado es necesario que las personas que estén a cargo de atender las necesidades del control de los comerciantes sean altamente calificadas es decir, que estén relacionadas con este tipo de proyectos y cuya experiencia en éste tipo de administración municipal sea de trayectoria.

Por su naturaleza este tipo de proyectos no necesita mucho personal administrativo ya que basta con un administrador, una secretaria y cobrador, para que se dé un funcionamiento exitoso del mismo.

✓ **Aspecto Legal.**

En toda nación existen leyes que rigen los actos del gobierno, de las instituciones y de los individuos. Es necesario señalar que tanto constitución como una gran parte de los códigos y reglamentos locales, regionales y nacionales, repercuten de alguna manera sobre un proyecto y, por tanto deben tomarse en cuenta, ya que toda

actividad ya sea esta pública o privada se encuentra incorporada a un determinado marco jurídico.

Para poder gestionar el aspecto legal, las Autoridades Municipales una vez tomada la decisión de gestionar el financiamiento y otorgado, estos deben de solicitar o basarse en leyes tales como:

- Ley del Instituto Salvadoreño de Desarrollo Municipal (ISDEM)
- Ley del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU)
- Otros.

En conclusión, el objetivo que se persigue con la ingeniería del proyecto es resolver todo lo concerniente a la instalación y el funcionamiento en la planta. Desde la descripción del proceso, adquisición de equipo y maquinaria se determina la distribución óptima de la planta, hasta definir la estructura jurídica y de organización que habrá de tener la planta productiva.

### **c. Estudio Económico**

Habiendo concluido con la realización de los estudios antes mencionados se prosigue a realizar el Estudio Económico que consiste en determinar como impacta la serie de desembolsos sobre el flujo real de los recursos

económicos de tal manera que se pueda conocer la rentabilidad del proyecto.

En el Estudio Económico se deben analizar los siguientes aspectos:

- **Costos.**

Los costos de un proyecto serán aquellos, en que se incurra para ejecutarlo, es decir, realizar sus instalaciones y los costos necesarios para su funcionamiento.

- **Inversión**

Ésta se determina tomando como base la adquisición de todos los activos necesarios para iniciar las operaciones del mercado, es decir que se deberá cuantificar el costo de construcción de la infraestructura física en que funcionará el mercado, además equiparlo con todas las condiciones higiénicas y seguridad en las cuales operará el mercado.

- **Costo de Operación**

Los costos de operación se consideran indispensables en el análisis económico de un proyecto ya que son la base para realizar la evaluación económica. Por lo que, es necesario contar con un Capital de Trabajo, es decir, con

la disponibilidad de efectivo para operar una vez terminadas las instalaciones.

Los costos de operación del presente estudio serán aquellos destinados a mantener el funcionamiento del Mercado Municipal.

#### **d. Estudio Social.**

El objeto principal de este estudio es conocer si la realización del proyecto dará bienestar a la sociedad. Es decir, que si contribuirá de forma positiva al desarrollo de la sociedad.

Además, con el estudio se pretende determinar si habrá deterioro al ambiente natural, contaminación por desechos, entre otros que perjudique de alguna manera la salud de la población.

#### **e. Estudio Financiero.**

En este estudio se tiene como objeto conocer el beneficio-neto que se tendría en caso de la ejecución del proyecto, es decir, analizar si la ejecución del proyecto sería rentable su realización e identificar en cuánto tiempo se recuperaría la inversión.

Para el presente estudio por ser un proyecto social, el objetivo principal es atender las necesidades de la población y maximizar el grado de satisfacción de estos.

Por lo que, con la investigación se desea conocer si éste es factible financieramente para llevarse a cabo y si tiene el nivel de mantener sus costos de acuerdo con la operación que este realice que es el servicio de un Mercado Municipal. Para realizar este estudio se requiere de los siguientes elementos:

- **Ingresos.**

Son aquellos que se pueden recibir como contrapartida por la venta de bienes y servicios.

Para determinar los ingresos se consideran las proyecciones de la demanda del mercado; con sus respectivos costos unitarios (impuesto a pagar por el uso del local de los demandantes).

- **Flujo De Fondos**

Este tipo de flujo es el que resulta de la diferencia entre los ingresos y los egresos, cuyo resultado refleja la necesidad de financiamiento y la viabilidad de la inversión. Además, proporciona una visión de conjunto de los costos y beneficios durante la vida estimada de un proyecto.

- **Fuentes de Financiamiento.**

Son aquellos medios por los cuales se pueden captar los recursos financieros destinados a la inversión que se

analiza. Por lo que, se debe de considerar la alternativa de financiamiento mas adecuada, y, que además conlleve a una optimización de los recursos para la ejecución del proyecto. Las fuentes de financiamiento pueden identificarse en dos posibilidades: internas y externas, en donde las fuentes internas pueden ser de capital propio por medio de los responsables del proyecto, y, las externas se pueden obtener a través de otros mecanismos tales como préstamos a bancos o instituciones que proporcionen donaciones.

#### **f. Evaluación de Proyectos**

La evaluación de un proyecto consiste en analizar las acciones propuestas en el proyecto a la luz de un conjunto de criterios, este análisis está dirigido a verificar la viabilidad de esas acciones y comparar los resultado del proyecto, sus productos y sus efectos, con los recursos necesarios para alcanzarlos. De tal manera que, si no se lleva a cabo una evaluación del proyecto, difícilmente se podrá determinar el grado de realización de los objetivos que se persiguen con la ejecución del mismo. Un proyecto técnicamente debe responder a la solución óptima de ciertas necesidades, a efectuar ponderaciones o realizar evaluaciones ante dos alternativas básicas como:

✓ Situación sin Proyecto

En esta alternativa se debe evaluar la necesidad de que se construya una infraestructura que funcione como Mercado Municipal y cubra las necesidades de los demandantes. Además, con esta alternativa se conocen los costos en que se incurre mantener una plaza que de el servicio como Mercado Municipal

✓ Situación con Proyecto

Con esta evaluación lo que se pretende es, mostrar los beneficios que obtendrían tanto oferentes como demandantes al construir el Mercado Municipal, de tal manera que se logre cubrir la necesidad existente.

Cada una de estas alternativas conlleva costos y beneficios que al momento de ser evaluados determinan la situación en donde se maximizan los beneficios netos.

En cuanto al presente estudio, la etapa de evaluación será desarrollada en 3 niveles:

a) Evaluación Económica

Existen distintos métodos de evaluación económica que forman parte del estudio y análisis de la factibilidad de un proyecto. Por la variedad de métodos de evaluación el problema que puede presentarse es determinar cual se

empleará para comprobar la rentabilidad económica del proyecto.

A continuación, se presentan algunos métodos de evaluación económica:

√ Valor Presente Neto ( VPN)

Es el valor monetario que resulta de restar la suma de flujos descontados a la inversión inicial.

Su fórmula se expresa se la siguiente manera:

$$VPN = - P + \frac{FNE_1}{(1+i)^1} + \frac{FNE_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{FNE_n}{(1+i)^n}$$

Donde:

VPN = Valor Presente Neto

P = Inversión Inicial en el momento cero

FNE = Flujo Neto de Efectivo Anual

i = Tasa de rentabilidad Mínima aceptable (Costo de Capital).

n = Periodo de tiempo considerado para el cálculo.

Para el uso de la técnica se hace necesario tomar en cuenta las siguientes condiciones:

- Se interpreta fácilmente su resultado en términos monetarios.
- Supone una reinversión total de todas las ganancias anuales;

- Los criterios de evaluación son:  
 Si  $VPN \geq 0$  , acepta la inversión  
 Si  $VPN < 0$  , rechaza la inversión

√ Tasa Interna de Rendimiento.

Se define como la tasa de descuento por la cual el VPN es igual a cero. Se le llama TIR, ya que supone que el dinero que se gana año con año se reinvierte en su totalidad.

Se expresa mediante la fórmula:

$$P - \frac{FNE}{(1+i)^1} + \frac{FNE_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{FNn}{(1+i)^n}$$

Donde:

P = Inversión Inicial en el período cero

FNE = Flujo Neto de Efectivo por año

i = Tasa Interna de Retorno (Desconocida)

n = período de tiempo considerado para el cálculo.

Tomando en cuenta las conclusiones generales del método de análisis de la TIR podemos decir:

- Para evaluar no se toma en cuenta el capital de trabajo.
- Debe considerarse reevaluación de activos al hacer los cargos de depreciación y amortización.

- Se debe mantener constante el nivel de producción del primer año.

b) Evaluación Financiera.

Existen también los métodos de evaluación que no toman en cuenta el valor del dinero a través del tiempo si no que lo evalúan de acuerdo a la posición financiera en que se encuentra el objeto de estudio.

Una de las técnicas utilizadas es el Análisis de Sensibilidad (AS), que indica el procedimiento por medio del cual se puede determinar cuánto se afecta (que tan sensible es la TIR) ante cambios en determinados variables del proyecto.

Este análisis muestra las siguientes recomendaciones:

- Es inútil hacer el Análisis de Sensibilidad sobre insumos individuales ya que sus aumentos de precios nunca se dan aislados.
- Si se realiza un Análisis de Sensibilidad de los efectos inflaciones sobre la TIR, se consideran promedios de inflación anuales y aplicados sobre todos los insumos, excepto sobre la mano de obra directa cuyo aumento es mucho menor que el índice inflacionario anual.

### c) Evaluación Social

La evaluación social de los proyectos no es tan concreta como la evaluación económica o financiera, donde se utilizan técnicas que arrojan resultados específicos según se requiera. Existen tres puntos en el proceso de evaluación social de los proyectos:

El Primero, se refiere a la prefactibilidad de nuevos proyectos a desarrollar (evaluación ex- post), éste punto es el mas significativo. El Segundo, es la revisión y seguimiento de los proyectos actuales para sugerir cambios que permitan reorientar la dirección del mismo hacia los fines deseados en caso de presentar desviaciones significativas durante su ejecución, pero es casi nula la evidencia de que exista un Tercer punto de evaluación no menos importante: el de la evaluación posterior o ex-post a la finalización de un proyecto con el objeto de descubrir si la población beneficiada percibe realmente los resultados de su ejecución. En ése sentido, es necesario definir una técnica que permita la evaluación social de un proyecto; para ello se requerirá el uso de:

### √ Relación Beneficio - Costo

Es una técnica diseñada para ofrecer al gobierno balances de pérdidas y ganancias en términos monetarios de programas de política económica. Un programa estará justificado si los beneficios son superiores a los costos. Un análisis integrado del beneficio-costo requiere estimaciones de los beneficios de un proyecto, ya sean directos o indirectos. Una vez especificados, los beneficios y los costos se trasladan a medidas comunes, por lo general unidades monetarias.

Sin embargo, para la presente investigación la técnica a emplear en la evaluación económica es Valor Presente Neto (VPN); y en lo referente a la evaluación financiera se tomará en cuenta la técnica de Análisis de Sensibilidad (AS) y en cuanto a la evaluación social se utilizará la técnica Beneficio - Costo (B/C).

**CAPÍTULO II**

**DIAGNÓSTICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN MERCADO  
MUNICIPAL EN LA CIUDAD DE SAN ILDEFONSO, DEPARTAMENTO  
DE SAN VICENTE.**

**A. IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN**

La importancia de realizar un Estudio de Factibilidad para la Construcción del Mercado Municipal en la ciudad de San Ildefonso, Departamento de San Vicente consiste en que con ésta investigación, se le proporcione a las Autoridades Municipales de San Ildefonso un instrumento que le facilite tomar la decisión de construir el mercado y la gestión del financiamiento que se requiere para llevar a cabo dicho proyecto.

Es por ello, que es importante realizar el estudio, ya que a través de la realización de este tipo de proyectos, se contribuye a la generación de empleos, aumento de la actividad comercial, y al desarrollo local de la ciudad.

## **B. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **a. Objetivo General.**

Elaborar un Estudio de Factibilidad para la Construcción del Mercado Municipal en la Ciudad de San Ildefonso, Departamento de San Vicente, con el fin de proporcionar a las Autoridades Municipales un instrumento que les permita tomar la decisión de construir el mercado y gestionar el financiamiento necesario para el proyecto.

### **b. Objetivos Específicos.**

- Plantear las generalidades sobre los Municipios y Proyectos de Inversión, con el propósito de aplicarlos a una realidad específica.
- Elaboración de un diagnóstico de la situación actual de la Plaza que posee la ciudad de San Ildefonso, para determinar las necesidades que tanto oferentes como demandantes tienen.
- Preparar una propuesta para el estudio de factibilidad que permita conocer si el proyecto sobre la construcción de un mercado en la ciudad de San Ildefonso puede llevarse a cabo.

## **C. SITUACIÓN ACTUAL.**

### **1. Antecedentes de San Ildefonso.**

San Ildefonso, inició como una hacienda reconocida, la cual fué fundada por las familias Panameño y Marín. El año 1770 el Arzobispo Pedro Cortez la consideró como una de las haciendas más importantes de la parroquia de San Vicente. En 1839 por Orden Legislativa, fué expedida a solicitud del Licenciado Juan Guzmán, las haciendas de San Francisco, Candelaria de Lempa y San Ildefonso se segregaron a la ciudad de San Vicente y se incorporaron a la Villa Dolores Titihuapa convirtiéndose así en la Villa de San Ildefonso<sup>27</sup>.

Por Acuerdo Legislativo del 6 de Marzo de 1854 expedido a solicitud de los dueños y colonos de las tres haciendas antes mencionadas, estas se segregaron de la jurisdicción de Villa Dolores Titihuapa y se incorporaron en la Ciudad de San Vicente a donde han pertenecido<sup>28</sup>.

Posteriormente, la Villa de San Ildefonso con los Caseríos y Aldeas circunvecinas se integraron, lo que permitió que se fundara como Municipio por Decreto Legislativo el 12 de Abril de 1889 emitido por La Asamblea General de la

---

<sup>27</sup> Documento proporcionado por la Casa de la Cultura de San Ildefonso.

<sup>28</sup> Ibid <sup>27</sup>

República durante la Administración del General Francisco Menéndez<sup>29</sup>.

Por casi cien años el Municipio de San Ildefonso, ha vivido sin mucho desarrollo, hasta que en 1978 se inició la costumbre del "**Día de Plaza**" (**Ventas de Productos de Consumo Básico**), estableciendo el día martes para la práctica de esta actividad en horarios de 5:00 a.m. a 2:00 p.m., siendo los que iniciaron esta costumbre los mismos pobladores del Municipio de San Ildefonso.

Transcurrido aproximadamente tres años, el Día de Plaza se fué fortaleciendo porque se incorporaron nuevos vendedores los cuales pertenecían a otros Departamentos como Usulután, San Vicente, entre otros.

Razón por la cual desde 1981 hasta la fecha ha surgido la necesidad de poseer una infraestructura la cual funcione como mercado donde puedan comercializar sus productos los vendedores y que además sea habilitado todos los días satisfaciendo de esta manera la necesidad que ha existido por los vendedores y compradores.

En 1997 con el establecimiento en los caseríos de los servicios de Energía Eléctrica y Reconstrucción de Calles se

---

<sup>29</sup> Ibid <sup>27</sup>

logró tener un mejor desarrollo en el municipio, lo cual permitió que para el período de 1999-2000 las Autoridades Municipales lograron gestionar ante la Asamblea Legislativa el título de Ciudad al Municipio de San Ildefonso, Departamento de San Vicente, el cual fué otorgado mediante el Decreto Legislativo No. 143 expedido a los Veintiún días del mes de Septiembre del año 2000.

Además, de estos logros las Autoridades Municipales han tomado en cuenta dentro de su Plan de Inversión Municipal el proyecto de la construcción de un mercado, siendo este estudio, un instrumento que les permita conocer la Factibilidad que tiene la Construcción del Mercado y poder tomar la decisión de construir y gestionar el financiamiento requerido para la ejecución de este.

## **2. Situación Actual de la Plaza.**

Como se mencionó anteriormente el día martes se práctica el día de plaza en horarios de 5:00 a.m.- 2:00 p.m.

Desde hace poco tiempo los vendedores han sido reubicados en las calles menos transitadas de la ciudad, ya que anteriormente estuvieron realizando sus ventas en los alrededores del Parque Central de San Ildefonso. Esta reubicación se debe a que ocasionaban desordenes y suciedad en las calles de la ciudad. Debido a esto las Autoridades

Municipales han considerado buscar una solución al problema ya que se sigue presentando la misma situación a pesar de la reubicación de los vendedores.

Para funcionamiento de la Plaza, las condiciones con las que cuentan los vendedores son limitadas debido a que los puestos donde colocan sus ventas son elaborados a base de manteados, los cuales son sostenidos con varas y lazos de mezcal; los productos que comercializan son colocados en mesas de madera o en el suelo el cual esta pavimentado cierta parte de este y la otra parte es adoquinada pasando por esta área adoquinada aguas sucias, generando poca higiene en los productos, y en época de invierno la situación es más compleja por la acumulación de aguas en las calles.

El Concejo Municipal esta interesado en mejorar la situación por la que atraviesan los vendedores y compradores de la ciudad, a través de la construcción de una infraestructura física que funcione como mercado municipal, la cual reúna todas las condiciones necesarias para satisfacer dicha necesidad.

## **D. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.**

La metodología de investigación a utilizar debe estar acorde al tipo de estudio que se está realizando, es decir, que dependerá de los conocimientos que se quieran obtener al realizar el análisis de los aspectos en estudio para darle solución al problema que se plantea.

### **1. Método de Investigación**

“La investigación científica es el proceso o secuencia de actividades encaminadas a ampliar el ámbito de nuestros conocimientos”<sup>30</sup>. Debido a que la investigación científica es un procedimiento sistemático que hace uso de métodos para la resolución de problemas, se determinó que el método indicado para la realización de la presente investigación es el método deductivo, ya que permitió estudiar los problemas de manera objetiva y sistemática.

El método deductivo, partiendo de una base teórica permitió una apreciación más real de la situación actual en la que se encuentra la plaza de la ciudad de San Ildefonso, convirtiéndose en una parte básica de la información a utilizar en la investigación.

---

<sup>30</sup> Tamayo y Tamayo, Mario. “Proceso de la Investigación Científica”

## **2. Tipo de Investigación.**

En un estudio descriptivo se selecciona una serie de cuestiones y se mide cada una de ellas independientemente para así describir lo que se investiga. Los estudios descriptivos sirven para analizar como es y se manifiesta un fenómeno y sus componentes (Sampieri, 2001, Pág.61.)

Considerando la definición anterior se puede decir que, el estudio que se realizó es descriptivo, ya que el propósito de dicha investigación es describir y analizar la problemática partiendo de lo general a lo particular que tanto compradores como vendedores poseen; proporcionando así a las Autoridades Municipales un instrumento mediante el cual se les facilite tomar la decisión adecuada de acuerdo a lo que refleje el estudio.

## **3. Diseño de la Investigación**

Diseño es la estructura a seguir en una investigación ejerciendo el control de la misma a fin de encontrar resultados confiables y sus relaciones con las interrogantes surgidas de los supuestos e hipótesis-problema.<sup>31</sup>

El diseño de investigación plantea la forma en que se establecerán las relaciones entre las variables, qué observaciones es necesario hacer, cuántas hacer, cómo

---

<sup>31</sup> Ibid <sup>30</sup>

hacerlas, cómo cuantificarlas, qué tipo de análisis estadístico emplear.

Para la investigación el tipo de diseño que se utilizó fue el no experimental que consiste en observar fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para después analizarlos (Hernández Sampieri, Roberto, 2003 Pág. 267). Es decir, que en el estudio se observará el comportamiento que manifiestan tanto compradores como vendedores ante la necesidad de un mercado municipal.

Además, el tipo de diseño no experimental utilizado para profundizar en la investigación fue el diseño transversal descriptivo, en el cual Sampieri (2003) plantea que consiste en medir en un grupo de personas u objetos una o generalmente más variables y proporcionar su descripción. Dentro de la investigación que se está realizando no se cuenta con hipótesis debido a que es un estudio de campo en el cual se determinará si es o no factible la construcción del mercado.

#### **4. Fuentes de Información**

Para toda investigación es necesario la utilización de dos tipos de fuentes de información: Fuentes Secundarias y Fuentes Primarias.

Para el estudio se procedió a utilizar las fuentes de información mencionadas anteriormente, tomando en primer lugar las fuentes secundarias.

#### **a. Fuentes Secundarias**

Para desarrollar la investigación y darle un enfoque teórico, se consultaron: Libros, Tesis, Folletos, Internet, leyes municipales, Material de Apoyo brindado por las Autoridades Municipales de la Ciudad de San Ildefonso, así como también de otros estudios realizados por instituciones gubernamentales.

Esta técnica complementa a las de campo y sirve de base para efectuar el análisis del problema.

#### **b. Fuentes Primarias**

Las fuentes primarias dan lugar a obtener la información en el lugar donde se presenta el fenómeno de estudio para establecer un diagnóstico del mismo. Las principales técnicas para obtener la información necesaria en la investigación de campo fueron: Entrevista dirigida a las Autoridades Municipales y la Encuesta de Opinión a los Vendedores y/o Compradores.

## **5. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Información.**

Para la realización de la investigación de campo se ha hecho necesario el uso de técnicas de recolección de datos las cuales ayudaron para elegir los instrumentos adecuados que nos permitieran obtener la información pertinente en el desarrollo del estudio.

Las técnicas utilizadas fueron los siguientes: la entrevista y la encuesta.

### **a. Entrevista**

Para esta técnica se diseñaron una serie de preguntas por el grupo de trabajo, las cuales fueron realizadas a las Autoridades Municipales, específicamente a los miembros del Concejo Municipal de la Ciudad de San Ildefonso, con el objeto de conocer la opinión de cada uno de ellos en relación al proyecto de la construcción de una infraestructura física que funcione como mercado municipal, y contribuya al desarrollo de la comunidad (Ver anexo No.4).

### **b. Encuesta**

El cuestionario fué estructurado con preguntas abiertas, cerradas y de opción múltiple tomando en consideración las variables objetos de estudio.

Estas preguntas fueron dirigidas a los vendedores (Ver anexo No. 2) que actualmente comercializan sus productos en la Plaza, que resulto ser una muestra de 66 y a los compradores (Ver anexo No. 3), determinándose una muestra de 96 personas que son los que se abastecen de productos de consumo básico adquiridos específicamente en la misma Plaza, con el objeto de conocer la aceptación de estos con respecto a la construcción de un mercado municipal en la ciudad.

### **E. DETERMINACIÓN DEL UNIVERSO.**

Dado que la investigación realizada se refiere a la factibilidad que puede tener la construcción de un mercado municipal en la ciudad de San Ildefonso, es necesario especificar cual es el universo a estudiar, por lo tanto, la población la cual es la totalidad del fenómeno a estudiar, donde las unidades involucradas poseen una característica común y da origen a la investigación estará constituida por:

- 1. Población de Vendedores**
- 2. Población de Compradores**

Se han considerado en el estudio estas dos poblaciones, con el objetivo de que los datos recolectados sean más coherentes con la realidad del fenómeno que se está investigando.

Para la determinación de la muestra de la investigación se utilizó una muestra probabilística la cual se calcula y se rige por medio de fórmulas y reglas matemáticas, y esta a su vez utiliza la modalidad más elemental que es el muestreo aleatorio simple, en donde los componentes o unidades de la población tuvieron la misma oportunidad de ser seleccionados.

Por tanto, el universo lo constituyen tanto los vendedores y compradores de la ciudad de San Ildefonso, que actualmente ofrecen y demandan productos de consumo básico en la Plaza.

### **1. Población de Vendedores**

De acuerdo con los datos proporcionados por la Alcaldía Municipal de la ciudad de San Ildefonso, existen 80 puestos que están en forma permanente en la Plaza, donde los vendedores están ofreciendo sus productos a la comunidad, siendo ellos la primera población a estudiar.

## **2. Población de Compradores**

Estos son la segunda población a estudiar, y son aquellos que utilizan la Plaza como un lugar donde adquieren productos de consumo básico. Esta población se considera infinita por que no se cuenta con un dato exacto del número de compradores que se abastecen de productos en la Plaza, la cual está ubicada actualmente en las calles principales de la ciudad.

## **F. DETERMINACIÓN DE LA MUESTRA.**

Para el presente estudio la muestra que se utilizó fué la muestra probabilística, la cual se hace en base a fórmulas, la elección de los elementos muestrales, a través de la modalidad del muestreo aleatorio simple y esta fué calculada sobre la base de técnicas estadísticas utilizando parámetros que reflejen un nivel de confianza aceptable, cuyos resultados sean válidos para el universo establecido.

### **1. Muestra de Vendedores**

Para determinar la muestra de los vendedores, se utilizó la fórmula de poblaciones finitas debido a que se tiene el número exacto de vendedores que ocupan actualmente la Plaza, siendo este un total de 80 puestos de vendedores.

La fórmula para poblaciones finitas es la siguiente:

$$n = \frac{Z^2 (p \cdot q \cdot N)}{E^2 (N-1) + (Z^2 \cdot p \cdot q)}$$

Donde:

n = Tamaño de la muestra

N = Tamaño de la población

Z = Nivel de confianza

E = Error máximo permisible

p = Probabilidad de éxito

q = Probabilidad de fracaso

Siendo los valores:

n =?

N = 80

Z = 1.96 (para un nivel de confianza del 95%)

E = 5%

p = 50%

q = 50%

Sustituyendo los datos en la fórmula:

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5) (0.5) (80)}{(0.05)^2 (80-1) + (1.96^2) (0.5) (0.5)}$$

$$n = \frac{76.832}{1.1579}$$

$$1.1579$$

$$n = 66 \text{ (No. De vendedores)}$$

## 2. Muestra de Compradores

Para el cálculo de la segunda muestra, orientada a los compradores de la Plaza, se utilizó la fórmula de poblaciones infinitas, debido a que no se contaba con un número exacto de compradores que adquieren productos en la Plaza y dada la dificultad para cuantificarlos.

La fórmula de poblaciones infinitas es:

$$n = \frac{p \cdot q \cdot Z^2}{E^2}$$

Donde:

n = Tamaño de la muestra

Z = Nivel de confianza

E = Error máximo permisible

p = Probabilidad de éxito

q = Probabilidad de fracaso

Siendo los valores:

n = ?

Z = 1.96 (para un nivel de confianza del 95%)

E = 10%

p = 50%

q = 50%

Sustituyendo los datos en la fórmula:

$$n = \frac{(0.5) (0.5) (1.96)}{(0.10)^2}$$

$$n = 96 \text{ (No. De compradores)}$$

#### **G. RESUMEN DE LA GUÍA DE ENTREVISTA A LAS AUTORIDADES MUNICIPALES.**

El objetivo de la realización de esta entrevista es conocer las dificultades que ocasiona la plaza con la que actualmente cuenta San Ildefonso; además, saber el punto de vista de las Autoridades Municipales con respecto a la construcción de una infraestructura física que funcione como mercado municipal.

En cuanto a los resultados que se presentan a continuación se tomaron en cuenta las ideas principales expuestas por cada una de las personas que forman parte del Concejo Municipal, debido a la similitud de las respuestas, ya que la guía de entrevista incluía las mismas preguntas.

**Pregunta No. 1**

¿Cuáles son los problemas que se dan con la plaza que actualmente tiene San Ildefonso?

Según manifestaron las Autoridades Municipales los problemas que ocasiona la plaza son: desordenes en las calles, acumulación de basura, obstaculización del paso vehicular, medidas de higiene no adecuadas, etc.

**Pregunta No. 2**

¿Cree usted que es un problema estar reubicando a los vendedores cada determinado tiempo?

El 75% de las Autoridades Municipales consideran que es un problema la reubicación de los vendedores, debido a que estos se ubican en zonas no autorizadas provocando diferencias entre los encargados del orden.

**Pregunta No. 3**

¿Cuáles son las razones principales por las que reubican a los vendedores?

En cuanto a las razones principales por las que reubican a los vendedores se encuentran: ordenamiento del transito vehicular y peatonal, para que los vendedores se encuentren en un lugar seguro y ordenado, para que los compradores tengan un mejor acceso para realizar sus compras.

**Pregunta No. 4**

¿Considera que las medidas de higiene con las que cuenta la plaza son las indicadas?

Se considera que las medidas de higiene no son las adecuadas debido a que en las calles donde están ubicados los vendedores no están pavimentadas y no tienen cunetas, ocasionando acumulación de agua sucia que sale de las viviendas que están en los alrededores de la plaza, otro factor es la acumulación de basura en el transcurso del día por parte de los vendedores, lo que ocasiona focos de infección afectando a la comunidad.

**Pregunta No. 5**

¿En el plan de inversión con el que cuenta la Alcaldía Municipal, se ha considerado la construcción de un mercado?

El Concejo Municipal fué optimista al contestar positivamente a esta pregunta, y manifestaron que es una necesidad expuesta por el pueblo (vendedores y compradores), por lo que las Autoridades Municipales están llamadas a atender las peticiones de la población.

**Pregunta No. 6**

¿Considera que la construcción del mercado es una solución a los problemas que actualmente se tienen con los vendedores de la plaza?

El Concejo Municipal manifestó que la solución a los problemas ocasionados por los vendedores es la construcción del Mercado Municipal, ya que una vez construido este, se ubican dentro del mismo contando con locales fijos y las medidas de higiene y orden adecuadas.

**Pregunta No. 7**

¿Cuáles son los beneficios que se generarían con la construcción del Mercado Municipal?

Los beneficios que generará la construcción del Mercado Municipal serían:

- √ Una estructura adecuada para ejercer dicha actividad económica;
- √ Aumento del comercio;
- √ Diversidad de productos;
- √ Satisfacción de la necesidad de la población,
- √ Se evitará el desorden y el congestionamiento vehicular generado en las principales calles del centro de la ciudad;
- √ Se tendrán medidas de higiene adecuadas;
- √ Fortalecimiento del desarrollo local del municipio.

**Pregunta No. 8**

¿Cuáles son las características de construcción que le gustaría que tuviera el mercado?

Que el mercado sea de construcción moderna, funcional, además que tenga servicios sanitarios con las medidas de higiene necesarias para evitar posibles enfermedades en la población, también que los materiales de construcción sean de buena calidad y de bajo costo y que logre cubrir una demanda de 70 puestos.

**Pregunta No. 9**

¿Qué características del local tomaría en cuenta para establecer la tarifa de arbitrios en caso de que se construya el mercado?

Características son: espacio del local, tipo de producto, cantidad de producto y servicios básicos (energía eléctrica, agua).

**Pregunta No. 10**

¿Cuáles son las instituciones financieras que le proporcionan créditos?

- ONG'S (San Vicente Productivo);
- Agencia Internacional para el Desarrollo (AID);
- Fondo de Inversión Social para el Desarrollo Local (FISDL).
- Instituto Salvadoreño para el Desarrollo Municipal (ISDEM)

## **H. DESCRIPCIÓN DEL DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA PLAZA DE LA CIUDAD DE SAN ILDEFONSO.**

### **1. Estudio de Mercado**

#### **a. Análisis de la Oferta**

De acuerdo a la entrevista realizada a las Autoridades Municipales, estos manifiestan las dificultades que actualmente tienen con los vendedores de la plaza de San Ildefonso (ver Pág.69 y 70; las preguntas No.1,2 y 3 ); entre esos problemas están los desórdenes en las calles, es decir, el lugar donde se les a permitido realizar su actividad comercial, dichas calles terminan con acumulación de basuras una vez se finaliza el día de plaza, esta problemática viene a generar focos de infección generadores de enfermedades para la población; otra dificultad que se presenta es la obstaculización del paso vehicular, debido a que los vendedores realizan sus ventas en una de las calles del centro de San Ildefonso. Por lo que, las Autoridades Municipales para mejorar dicha situación se ven en la necesidad de estar reubicando a los vendedores y determinar en que medida lograr solucionar dicho problema, evitando diferencias entre los encargados del orden ya que los vendedores en muchas ocasiones no atienden las indicaciones que éstos les dan (ver Pág.71 preg. No.5 de la guía de entrevista).

Tomando en cuenta la situación problemática antes mencionada las Autoridades Municipales consideran que la construcción del mercado municipal sería la solución a la mayoría de los problemas que actualmente tienen con los vendedores (ver resumen de entrevista las preguntas No.5,6,7.) y que esta construcción generaría también beneficios a la población; logrando satisfacer las expectativas de la comunidad de contar con un mercado municipal en donde se puedan adquirir productos de consumo básico más de un día a la semana.

## **b. Análisis de la Demanda**

### **• Demanda de Vendedores**

Según la investigación realizada en la ciudad de San Ildefonso se determinó que los vendedores para realizar sus ventas tienen muchas limitaciones entre ellas están: la infraestructura, higiene, espacio físico (ver Anexo No.2, preg. No.3), es decir que, para poder colocar sus ventas en la calle tienen que elaborar su puesto con varas de bambú y manteados para protegerse del sol; además la calle donde están ubicados pasan aguas sucias lo que genera en cierta medida desconfianza en la compra de los productos por la suciedad que ahí se mantiene; con respecto al espacio asignado a estos es limitado

para la venta de los productos y el acceso para el paso de los compradores es bastante incomodo.

Por lo que, las limitantes antes mencionadas permite analizar que los vendedores requieren de la construcción de un mercado municipal que cuente con las condiciones adecuadas para ofrecer un mejor servicio. Además, se puede decir que de acuerdo a los resultados obtenidos en la encuestas realizadas a los vendedores (ver Anexo No.2, preg. No.4,5,6,7), estos obtienen ingresos por sus ventas en un rango de \$0-100 dólares; por lo que se considera que son altos a pesar de ser realizados durante un día de plaza; además se determino que tienen la disponibilidad de pagar un 40% más sobre la tasa que actualmente cancelan por el uso del espacio, si se les proporciona un local con las condiciones necesarias para dicha actividad comercial ya que están en la disposición de adquirir un local si se construye el mercado(Ver Anexo No.2, pregunta No.6) .

- **Demanda de Compradores**

Tomando en cuenta los resultados obtenidos en la investigación de campo se determina que existe la necesidad de poseer instalaciones que funcionen como mercado municipal(Ver Anexo No.3 pregunta No.4); y que

los consumidores de este servicio no están de acuerdo en que se construya en el terreno disponible ya que no lo consideran accesible para la realización de este tipo de proyectos (ver Anexo No.3, pregunta No.5,6), y manifestaron que lo importante es contar con un mercado que les proporcione variedad de productos más de un día a la semana para evitarse el costo de trasladarse a otros mercados (ver Anexo No.3, pregunta No.2,8). Además los compradores opinaron que con la plaza que actualmente se cuenta se les hace incomodo realizar sus compras por ser un lugar pequeño y que los productos no se encuentran ordenados, es decir, clasificados de acuerdo al tipo de producto.

### **c. Análisis de Precios**

#### **• Análisis de la Oferta en el Precio**

Actualmente la Ley de ordenanza que funciona en el municipio de San Ildefonso no es tomada en cuenta por las Autoridades Municipales para establecer el arbitrio a los vendedores, según manifestaron lo establecen en base al tamaño del espacio que ocupan y el producto que comercializan (ver Pág.73, pregunta No.9), esta tasa oscila entre los \$0.12 y \$0.50 centavos de dólar.

Además, las Autoridades Municipales opinaron que en caso de llevarse a cabo la construcción del mercado las características a tomar en cuenta para establecer un arbitrio serían la cantidad y tipo de productos y los servicios básicos (energía eléctrica, agua.) que el local tenga.

Por lo tanto, se analiza que al llevarse a cabo la construcción del mercado las Autoridades Municipales tendrían que aumentar el arbitrio ya que proporcionarían locales en condiciones adecuadas.

#### • **Análisis de la Demanda en el Precio**

En la información obtenida en la investigación de campo se observa que los vendedores están de acuerdo en pagar el arbitrio que actualmente cancelan por su puesto (ver Anexo No.2 pregunta No.5,) a pesar de las limitantes que estos puestos tienen para realizar sus ventas (ver Anexo No. 2 pregunta No.3), y que están dispuestos a cancelar más por un local que contenga las condiciones necesarias para prestar un mejor servicio (ver Anexo No.2 pregunta No.7) por lo que se determina que al construirse el mercado estos no tendrían mayor problema en cancelar una tasa mayor que la que actualmente cancelan, ya que ellos

podrían ofrecer otros productos que les permita aumentar su ingresos de venta.

## **2. Estudio Técnico**

### **a. Localización con Respecto a la Oferta**

De acuerdo a la entrevista realizada al Concejo Municipal, estos actualmente consideran que es posible construirlo en el terreno que ésta ubicado a la par de la biblioteca de la ciudad de San Ildefonso, considerando que existe la posibilidad de gestionar la compra de un terreno que sea mas accesible para los vendedores y/o compradores (ver Pág.71 preguntas No.5 y 6).

### **b. Localización con Respecto a la Demanda**

En cuanto a las encuestas realizadas tanto a vendedores como a los compradores (ver Anexo No.2 y No.3, pregunta No.9 y 5 respectivamente), estos opinaron que el terreno a disposición en caso de que se llevara a cabo la construcción del mercado no es un lugar adecuado para realizar su actividad comercial, ya que la ubicación de el terreno es poco conocida y es pequeño, generando limitaciones al momento de realizar la construcción con las especificaciones requeridas para el funcionamiento de este.

## **I. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DEL CAPÍTULO.**

### **Conclusiones**

Después de haber recopilado y procesado la información del estudio de factibilidad relacionado con la construcción del mercado municipal de la ciudad de San Ildefonso, se cuentan con elementos que conllevan a concluir en forma más detallada la problemática existente en dicho sector, por consiguiente se concluye lo siguiente:

1. De acuerdo a la investigación realizada se pudo determinar que la mayoría de demandantes y oferentes consideran como buena idea la construcción de un mercado (Ver anexo No.3 Pregunta No.4), y el 89% de los vendedores esta dispuesto a trasladarse y adquirir un local (Ver anexo No. 2 Pregunta No.6), ya que la mayoría de ellos tienen 3 años de comercializar sus productos y el 27 % de estos tienen aproximadamente 9 años (Ver anexo No. 2 Pregunta No.1).
2. Los puestos que tendría el mercado estará determinado por el número de vendedores permanentes de la plaza según manifestaron las Autoridades Municipales, ascendiendo aproximadamente a 60 vendedores.
3. Según la encuesta se logró determinar que los productos que más se ofrecen en el mercado son granos (arroz, frijol, azúcar, etc) con un 45% seguido por verduras y frutas con un

21% (Ver anexo No. 2 Pregunta No.2) igualmente se comprobó que un 78% adquieren granos en la plaza y un 72% verduras y frutas (Ver anexo No.3 Pregunta No.3).

4. Conforme a la investigación de campo se verificó la disposición que tienen los vendedores de pagar un 40% más sobre la tasa que pagan actualmente por el uso del espacio asignado (Ver anexo No.2 Pregunta No.7), además manifestaron estar de acuerdo en pagar este porcentaje siempre y cuando se le proporcione un local que reúna las condiciones necesarias.
5. Se determinó que un 83% de los compradores adquieren sus productos de consumo en la plaza de San Ildefonso y un 42% asisten al mercado de San Vicente por razones de que este se encuentra abierto todos los días de la semana (Ver anexo No.3 Pregunta No.2).
6. Se determinó que un 61% de los vendedores manifestaron que una de las limitaciones que les genera la plaza es que no cuenta con un instalaciones que funcionen como mercado municipal (Ver anexo No. 2 Pregunta No. 3) ya que están a la interperie, sin un lugar que los proteja de las diferentes condiciones climáticas y se relaciona con la pregunta No. 4 del cuestionario de los compradores en la cual se logró determinar que un 100% desean que se construya un mercado, complementándose esta con la pregunta No. 6 realizada a las

Autoridades Municipales en donde manifiestan que la construcción de este es una solución a los problemas que son ocasionados por los vendedores.

7. Según la entrevista realizada al personal del Concejo Municipal, consideran que si se construyera el mercado se obtendrían beneficios tales como: aumento del comercio, descongestionamiento vehicular, orden, etc. Es decir que es de notable importancia para éstos que se pueda gestionar los fondos necesarios para la ejecución del proyecto.

## **Recomendaciones**

1. Las Autoridades Municipales deben satisfacer la necesidad demandada por parte de vendedores y compradores gestionando los fondos necesarios para la construcción del mercado y de esta manera ofrecer un lugar con las condiciones adecuadas que permita ofrecer productos higiénicos, un lugar cómodo, accesible, ordenado, amplio, etc.
2. Si se llevara a cabo la construcción del mercado se debe tomar en cuenta el número de vendedores permanentes, eventuales y potenciales para que la distribución de éste se realice en base al número de vendedores y al tipo de productos.
3. En cuanto al arbitrio que se cobra actualmente este debe modificarse si se construye el mercado y establecerse una nueva Ley de Ordenanza que especifique la tasa a cobrar.
4. Si se ejecuta el proyecto se estaría satisfaciendo las necesidades que actualmente demandan los vendedores y compradores, obteniéndose además aumento en el comercio y desarrollo local.

5. Las Autoridades Municipales deben gestionar el financiamiento necesario para la ejecución de dicho proyecto a través de instituciones que proporcionen créditos para este tipo de proyectos teniendo como respaldo el 7% asignado del presupuesto del Estado a las municipalidades. También deben de darlo a conocer a otras instituciones extranjeras que brindan apoyo a través de donaciones.

6. Si se decide ejecutar el proyecto en estudio las Autoridades Municipales deben de gestionar la compra de un terreno que tenga espacio y ubicación estratégica para la construcción del mercado, sugiriendo que se adquiriera el terreno que manifestaron conocer los vendedores, el cual está ubicado en el centro de la ciudad.

### **CAPÍTULO III**

## **PROPUESTA DEL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN MERCADO MUNICIPAL EN LA CIUDAD DE SAN ILDEFONSO, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE.**

### **PRESENTACIÓN.**

En este capítulo se presenta la propuesta del estudio de factibilidad donde se establece si la construcción del Mercado Municipal en la ciudad de San Ildefonso es factible su ejecución; además se determina el modelo de la distribución de la planta que permita alojar a los 70 vendedores, los materiales y la construcción de las instalaciones que funcione como mercado.

Finalmente, se establece la evaluación económica y financiera donde se presenta la inversión e ingresos en que incurrirían las Autoridades Municipales si deciden llevar a cabo el proyecto.

## **A. OBJETIVO DEL ESTUDIO**

Preparar un estudio de factibilidad que permita conocer si el proyecto sobre la construcción del mercado puede llevarse a cabo y que este sirva de instrumento a las Autoridades Municipales para tomar la decisión de ejecutar dicho proyecto y buscar el financiamiento que se requiera.

## **B. EVALUACIÓN DE MERCADO**

### **1. Análisis de la Demanda**

Para el presente estudio la demanda está determinada por el número de vendedores fijos que prestan el servicio en la plaza siendo estos un total de 60<sup>32</sup> y 10 que se consideran eventuales; por lo que la capacidad mínima para cubrir la demanda será de 70 puestos fijos; logrando de esta manera cubrir tanto la demanda permanente como la potencial y estableciendo un área para los vendedores eventuales.

De acuerdo a los datos obtenidos en el estudio de campo el 100% de la muestra de compradores están de acuerdo que se construya el mercado, además los vendedores manifestaron que la mayor dificultad que tienen al comercializar su producto es que no poseen un infraestructura obteniéndose un resultado del 61% y que requieren de otras condiciones

---

<sup>32</sup> Datos proporcionados por las Autoridades Municipales de San Ildefonso (encargado del cobro del arbitrio el día de plaza).

mencionadas en el capítulo II que les permita brindar un mejor servicio más de un día a la semana y de esta forma la población no se vea en la necesidad de trasladarse a otros mercados a adquirir sus bienes de consumo básico.

## **2. Análisis de la Oferta**

De acuerdo a la entrevista realizada a las Autoridades Municipales, estos manifestaron que requieren de un Mercado Municipal debido a los diversos problemas que ocasionan la ubicación de la plaza y sus vendedores; por lo que, si se toma la decisión de ejecutar este proyecto las Autoridades Municipales deben también gestionar el financiamiento que se requiere para la ejecución, logrando de esta manera la solución a los diversos problemas que actualmente tienen con la plaza y satisfacer las expectativas que tienen los vendedores y compradores.

## **3. Análisis de Precios**

Según la ley de ordenanza establecida por las Autoridades Municipales, esta refleja el arbitrio que pagan los vendedores, el cual es establecido de acuerdo al tipo de productos, a la cantidad de producto y al espacio que ocupan los vendedores, dichos criterios fueron verificados en las encuestas realizadas a los demandantes en donde manifestaron que las cuotas que pagan por vender en la plaza son

alrededor de: \$0.12, 0.25, 0.35 centavos de dólar el día de plaza (martes), y además se logró determinar que el 57% de los vendedores esta en la disposición de pagar 40% más de lo que cancelan; siempre y cuando se les proporcione un local que tenga las condiciones para comercializar sus productos.

Una vez implementado el proyecto de la construcción del mercado municipal, sería conveniente que las Autoridades Municipales establezcan una cuota fija por el uso del local, que será utilizado por los comerciantes.

## **C. EVALUACIÓN TÉCNICA**

### **1. Ingeniería del Proyecto.**

A través de este estudio se visualizaron las condiciones y alternativas con las que se proporcionará el servicio una vez tomada la decisión de ejecutar el proyecto. También, se verificó aspectos de la ingeniería que deben analizarse para que los resultados sean apegados a la realidad, entre éstos tenemos:

#### **a. Tamaño**

La importancia de definir la capacidad que tendrá el mercado se manifiesta principalmente en su incidencia sobre el nivel de las inversiones y los costos

operacionales y por lo tanto, sobre la rentabilidad que podría generar en su fase de operación.

Esta decisión también determinará el nivel de operación que establecerá los ingresos por alquiler de puestos.

Por lo que, para este estudio se ha determinado que la cantidad de puestos fijos será de 70, destinándose 10 locales para futuros vendedores, ya que actualmente se cuenta con 60 vendedores permanentes, siendo esta la demanda a cubrir con la construcción del mercado.

Ocupando para la construcción del edificio un área de 750.50 Mts<sup>2</sup>, de los cuales se tendrán 198 Mts<sup>2</sup> para giros secos, 138 Mts<sup>2</sup> para giros húmedos, 275 Mts<sup>2</sup> para el estacionamiento y 140 Mts<sup>2</sup> destinados para el funcionamiento del mercado (Bodega, Servicios sanitarios, Oficinas, Basurero, Zona de carga y descarga).

Para determinar la cantidad de puestos (70 puestos), se tomó como base la información obtenida en la investigación de campo, datos que son reflejados en el diagnóstico del estudio.

## **b. Localización**

La localización óptima para la construcción del mercado se determinó de acuerdo a lo analizado en el capítulo II, donde se determina el terreno adecuado para la construcción. La cual se detalla a continuación:

### **✓ Macrolocalización**

La construcción del mercado municipal estará ubicada en el departamento de San Vicente específicamente en la ciudad de San Ildefonso en donde se requiere que se lleve a cabo dicho proyecto. (Ver anexo No.5).

### **✓ Microlocalización**

De acuerdo al estudio de campo se analizó que el terreno que tienen a disposición las Autoridades Municipales no reúne las condiciones para llevar a cabo dicho proyecto, por lo que se considera que se gestiona la compra del terreno que está ubicado en la calle principal barrio el centro y que es propiedad privada actualmente. El cual reúne los requisitos necesarios para la construcción de este tipo de proyecto (acceso, energía eléctrica, agua, espacio, ubicación entre otros) (ver anexo No. 6), y que además fue sugerido en las encuestas que se les realizó a los vendedores, porque consideran que el terreno de la biblioteca no tiene una ubicación accesible.

## **2. Proceso de Prestación del Servicio.**

En esta parte se identifica lo concerniente para la instalación, distribución de la planta y las especificaciones de la obra civil, para brindarle a la población una construcción adecuada al servicio que prestará el mercado, desde la descripción del área total del terreno que será ocupada para el proyecto, la distribución óptima que mantenga condiciones de seguridad y bienestar, tanto a los vendedores como a los compradores, y detallar cada una de los componentes de la obra civil para el mercado.

### **a. Instalaciones**

Para seleccionar la infraestructura que será necesaria para llevar a cabo la construcción del mercado, se tomo en cuenta la localización que se ha propuesto para el proyecto. Por consiguiente las instalaciones serán las requeridas para brindar el servicio tanto a vendedores como a compradores del municipio.

Por lo que, para dichas instalaciones se tiene la disponibilidad de 7,406 Mts<sup>2</sup>, siendo éste terreno propiedad privada y cuyo valor comercial asciende a \$17,142.86, tomando en cuenta que éste reúne todas las condiciones necesarias para el mercado municipal y que

las Autoridades Municipales tienen la disponibilidad de gestionar su compra para la construcción del mercado municipal.

#### **b. Distribución de la Planta**

Una característica básica que debe poseer un mercado es la comodidad para realizar las compras, la cuál tiene que ver con la facilidad de acceso al interior, la adecuada ventilación, iluminación y distribución de puestos, áreas administrativas, áreas de circulación, zona de carga y descarga de productos y disposición de basura.

Por lo que, el mercado tendrá 3 entradas ubicadas al frente del mercado (2 entradas) y en la zona de carga y descarga (1 entrada), teniendo también una circulación sobre el pasillo principal de 4 Mts<sup>2</sup> de ancho y para el pasillo ubicado en la zona de carga y descarga 1.50 Mts<sup>2</sup> de ancho.

Además contará con una zona verde, bodega, estacionamiento, servicios sanitarios, basureros y una oficina administrativa (Ver anexo No.7).

El Instituto Salvadoreño de Desarrollo Municipal (ISDEM), establece que los requisitos que se deben de considerar para la construcción de un mercado son:

1. Definir una distribución espacial de puestos que considere el flujo de personas y transporte de productos al interior del mercado.
2. Clasificar giros de negocios similares en áreas específicas.
3. Las áreas administrativas deben ubicarse en puntos donde no se interrumpan las actividades propias del mercado.
4. La zona de carga y descarga y depósito de basura deberán tener acceso directo a la calle y tomar en cuenta facilidades para la entrada y salida de vehículos.
5. Considerar la configuración del techo (posición de tragaluces, ventilación, chimeneas).

Teniendo una distribución para el mercado de 2 pabellones que poseen la capacidad de albergar a 70 vendedores. Entre los puestos que tendrán los pabellones del mercado están: Giros Secos y Giros Húmedos, que se clasifican de la siguiente manera.

## GIROS SECOS

- **Bazar.**

En esta categoría se encontrara ropa, cosméticos, calzado, juguetes, telas, adornos, fantasía.

- **Granos y Misceláneos.**

Dentro de esta categoría se tendrán todos aquellos productos de primera necesidad tales como: Arroz, frijol, azúcar, sal, cereales, detergente, shampoo, aceite, etc.

- **Panadería.**

Como su nombre lo indica, aquí se encontraran diversidad de pan dulce y pan francés.

- **Medicamentos.**

En estos puestos se encontraran todo tipo de medicina que no necesita prescripción médica para su consumo.

- **Jarcia.**

Dentro de este rubro estarán todos aquellos artículos elaborados en nylon y metal, entre ellos están: Lazos, hamacas, plásticos, etc.

## GIROS HUMEDOS

- **Cocina.**

En esta sección se encontraran ventas de alimentos preparados para ser consumidos por las personas dentro y fuera del mercado.

- **Carne y Mariscos.**

En esta categoría se encontraran las distintas clases de carne, pescados, camarones, etc.

- **Refrescos.**

Como su nombre lo indica, son puestos destinados para bebidas tales como: Refrescos naturales y artificiales

- **Verduras y Frutas.**

Dentro de este rubro se encuentran todos aquellos puestos en donde se comercializa: Zanahorias, Güisquil, cebollas, papas, manzanas, uvas, fresas, etc.

Para cada uno de estos puestos se contara con la disposición de agua potable, energía eléctrica, tomando en cuenta para ello la necesidad de uso.

### **c. Especificaciones de la Obra Civil**

El tamaño y la forma de los edificios es una característica de la distribución en la planta, por tal razón al elaborar los planos del proyecto se tomo muy en cuenta la distribución en el terreno que se describió en el apartado anterior, y también basándose en criterios como tiempo, movimiento y materiales.

En cuanto al espacio y materiales que serán utilizados en la construcción del mercado municipal de la ciudad de San Ildefonso, sus detalles estructurales en obras preliminares, concreto estructural, paredes, acabados en paredes, pisos, puertas y ventanas, estructura y cubierta del techo, instalación hidráulica, instalación eléctrica y varios se pueden ver en una forma más detallada en el presupuesto de construcción (Ver anexo No.8).

## **3. Aspectos Institucionales**

### **a. Aspecto Legal**

Una de las funciones que tienen las Autoridades Municipales, de un determinado municipio es satisfacer las necesidades demandadas por la población a través de la construcción de calles, servicios de alumbrado público, construcción de tiangues, construcción de mercados, etc.

Lo anterior se puede verificar en el Art. 4 numeral 17 del Código Municipal de El Salvador vigente, que hace mención sobre la creación, impulso y regulación de servicios que faciliten el mercadeo y abastecimiento de productos de consumo de primera necesidad como mercados, tianguis y mataderos.

Los servicios que la municipalidad presta a la comunidad son regulados mediante ordenanzas que son emitidas por el Concejo Municipal y que van de acuerdo a la clase de servicio que se presta.

Complementándose esto con el Art. 129 de la Ley General Tributaria Municipal en donde establece que los municipios podrán establecer mediante la emisión de ordenanzas tasas por los servicios de naturaleza administrativa o jurídica que presten.

Además, esta misma Ley determina en su Art. 130 que estarán efectos al pago de tasas, los servicios públicos tales como: casas comunales, mercados, establecimientos en plazas y sitios públicos, etc.

Las Autoridades Municipales para poder establecer tarifas a los mercados municipales se basan también en los criterios que se establecen en el Art. 133 de la Ley

General Tributaria Municipal dichos criterios son: ubicación y tamaño de los puestos, la comodidad y facilidades que estos ofrezcan, la naturaleza de las ventas, el volumen y demanda de los productos comercializados.

## **b. Organizacional**

### **√ Organización para la Inversión**

Concluido este estudio podrá ser analizado por las Autoridades Municipales lo que les permitirá decidir la ejecución de este, y a la vez se gestione el financiamiento necesario para la inversión del mismo; confirmado estos aspectos con la firma de los documentos requeridos en donde se establezca la ejecución de este y que exista una institución que financie el proyecto.

Las Autoridades Municipales deberán publicar por lo menos dos veces en el periódico de mayor circulación, la licitación para el concurso público de la construcción del mercado, la cual será dirigida a consultores individuales y extranjeros, consultores salvadoreñas especializadas en éste tipo de proyectos y deberá ser otorgado a la que ofrezca mejores beneficios.

Ser recomienda que para una mejor presentación del proyecto, las Autoridades Municipales elaboren la carpeta técnica necesaria para presentarlas a las diferentes instituciones que se interesen en el proyecto.

### √ **Organización para la Ejecución**

Una vez tomada la decisión de ejecutar el proyecto y gestionar el financiamiento del mismo, las Autoridades Municipales deberán coordinarse con la firma constructora para establecer el diseño y las especificaciones técnicas que se requiere para la construcción.

### √ **Organización para la Operación**

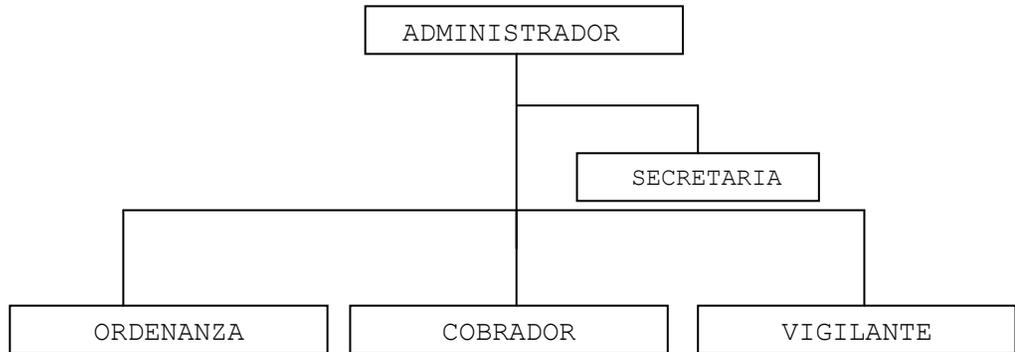
Para el funcionamiento del mercado se requiere de un administrador, el cual supervise y coordine las actividades de higiene, seguridad, aseo, cobro, instalaciones, para que proporcione un mejor servicio. Dicho administrador será supervisado por el encargado de la unidad de servicios municipales.

Una vez construido el edificio para el mercado, el personal requerido es: un administrador, una secretaria, tres vigilantes, un cobrador, dos ordenanzas (ver figura No. 2).

**Figura No. 2**

**MERCADO MUNICIPAL DE SAN ILDEFONSO**

**ESTRUCTURA ORGANIZATIVA**



**Fuente:** Elaborado por el grupo de estudio de proyecto.

**D. EVALUACIÓN ECONÓMICA**

En este estudio se detallan, la inversión y los costos de operación para el proyecto, para un período dado, mostrando un resultado sobre el cual las Autoridades Municipales pueden basarse para tomar la decisión de llevar a cabo el proyecto.

**1. Costos**

En este apartado se determina el monto de los recursos económicos necesarios para la realización del proyecto, los cuales incluyen tanto la inversión como los costos de operación, esta estimación de costos servirá como base para la decisión que se tome por parte de las Autoridades Municipales.

El mercado municipal es un proyecto de beneficio social y se estima una vida útil para este de 20 años.

**a. Inversión**

La inversión se considera el recurso indispensable para la construcción del mercado municipal, el cual brindará servicio comercial tanto a vendedores como a compradores de la ciudad. Esta inversión constituye el desembolso de recursos financieros, siendo un total de \$170,974.20, los cuales serán destinados a la adquisición de activos que serán utilizados para la construcción del mercado, y que además constituyen el capital invertido con la finalidad de llevar a cabo el proyecto.

Para la construcción del mercado se realizó un estimado de los costos que se pueden generar si se lleva a cabo el proyecto, los cuales son presentados en el cuadro siguiente:

**CUADRO No.1**

<b>Mercado Municipal de San Ildefonso</b>		
<b>Inversión del Proyecto</b>		
<b>(En Dólares)</b>		
<b>Clase de Inversión</b>	<b>Sub-Total</b>	<b>Total</b>
Edificio		154,451.09
Terreno (7,406 Mts <sup>2</sup> )	17,142.86	
Construcción	137,308.23	
Obras Preliminares	2,638.13	
Excavaciones y Rellenos de estructuras	1,446.47	
Concreto Estructural	16,526.21	
Paredes	11,653.10	
Acabado en Paredes	11,482.00	
Pisos	19,236.63	
Puertas y Ventanas	1,860.90	
Estructura y Cubierta del Techo	17,426.10	
Instalación Hidráulica	8,697.61	
Instalación Eléctrica	2,175.00	
Varios (Incluye Costos Indirectos + IVA)	44,166.16	
Mobiliario y Equipo		980
Sub-Total de la Inversión	155,431.09	
Imprevistos (10%)	15,543.11	
<b>Total Costo de Inversión</b>		<b>170,974.20</b>

**Fuente:** Presupuesto Estimado de Construcción (Ver anexo No. 8)

## **b. Costo de Operación**

En esta parte de la evaluación económica se especifica cual será el costo total para la operación del mercado (que abarca las funciones de mantenimiento, recurso humano y servicios básicos), la cual se estima en \$23,024.42, ya que a través de éste monto se determinará la tasa o cuota fija de alquiler que tendrán que cancelar los vendedores para comercializar sus productos dentro del mercado.

Por lo tanto, el presupuesto de operación estimado para el proyecto es el que se presenta a continuación:

CUADRO No. 2

<b>Mercado Municipal de San Ildefonso</b> <b>Presupuesto Anual de Costos de Operación</b> <b>(En Dólares)</b>		
<b>Costo</b>	<b>Sub-Total</b>	<b>Total</b>
<b>Recurso Humano</b>	19,382.32	19,382.32
<b>Mantenimiento</b>		683.50
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Material de Limpieza</li> <li>• Papelería</li> </ul>	183.50 500.00	
<b>Servicios Básicos</b>		2,958.60
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energía Eléctrica</li> <li>• Agua</li> <li>• Teléfono</li> </ul>	1,938.60 600.00 420.00	
<b>TOTAL</b>		<b>23,024.42</b>

(Ver anexos No. 9 y 10)

Para efectos del cálculo de la energía eléctrica se tomo como base la información proporcionada por la Superintendencia General de Electricidad y Telecomunicaciones (SIGET), en la cual figura que:

- Cargo energía eléctrica: 1 Kws tiene un costo de \$0.087158;
- Cargo por uso de red: 1 Kws tiene dos tipos de costos
  - Costo Variable 1 Kws es \$0.29133
  - Costo fijo 1 Kws es \$0.803126
- Cargo atención al cliente: 1 Kws tiene un costo de \$0.695980.

Resulta lo siguiente:

✓ (0.10 Kws) (8 Hr/diarias) (31 Días )= 24.80 Kws (Radio Mensual)

✓ (0.75 Kws) (15 Lamp) (8 Hrs/diarias) (31 Días)= 41.85 Kws (Energía de Focos)

✓ (0.12 Kws) (5) (31 Días)= 18.60 Kws

24.80 Kws +41.85 Kws +18.60 Kws = 86 Kws Mensual (12 meses)= 1032 Kws Anuales

- 86 Kws (\$0.087158)= \$7.50 Energía Eléctrica
- 86 Kws (\$0.695980)= \$59.85 Atención al cliente
- 86 Kws (\$0.803126)= \$69.10 Costo Fijo
- 86 Kws (\$0.29133)= \$25.10 Costo Variable

Total = \$161.55 Mensual

\$161.55 (12 meses)= \$1,938.60 Anual

En cuanto al costo estimado para el Agua, se utilizaron los criterios del proyecto "Asociación de Desarrollo Comunal de San Ildefonso, Lajas y Candelaria (ADOSILCAN)", que es el encargado de abastecer de agua a la población de San Ildefonso. El costo que tiene un  $Mt^3$  en la ciudad de San Ildefonso es de: \$0.40 de dólar.

Se estima que para los 25 puestos que tienen acceso de agua potable (Giros Húmedos), se utilizaran 40  $Mt^3$  mensuales.

1  $Mt^3$  es igual 8 Barriles de agua entonces, 40  $Mt^3$  X 8 Barriles equivale a 320 Barriles de agua potable.

Para el uso de los sanitarios se estima un total de 70  $Mt^3$  y para el mantenimiento de la zona verde y mantenimiento del mercado de 15  $Mt^3$ , haciendo un total de 125  $Mt^3$  Mensuales de consumo de agua para el mercado municipal.

125  $Mt^3$  (\$0.40) = \$50 Mensuales

\$50 (12 meses) = \$600 anuales

## **E. EVALUACIÓN FINANCIERA**

La realización de esta evaluación da a conocer, si al llevarse a cabo el proyecto de construcción del mercado municipal, este resulta rentable para las Autoridades Municipales, dando a conocer las instituciones que pueden contribuir financieramente a la ejecución del proyecto.

### **1. Ingresos**

Para el mercado municipal los ingresos estarán representados por el impuesto que pagaran los comerciantes por el uso del local, que les permita comercializar sus productos de consumo primario dentro de la edificación.

Por consiguiente, los ingresos que presentará el proyecto están reflejados en el siguiente cuadro, para estos se hizo necesario determinar la tasa o cuota fija por alquiler de local y para ello se utilizó el total de los costos operativos (costos para el funcionamiento del mercado) y resultó lo siguiente.

Para el cálculo de la tasa fija a cobrar por el uso del local, se utilizaron criterios del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo Municipal (ISDEM), en donde establecen que para este tipo de proyectos se debe tomar en cuenta los costos de operación y los costos indirectos y el número de puestos del mercado. Calculando de la siguiente manera:

Total de costos operativos	\$23,024.42
Costos Indirectos (10% de los costos Directos)	\$ 2,302.44
Total anual de	<hr/> <b>\$25,326.86</b>

Costos Directos + Indirectos

$\$25,326.86 / 12 \text{ meses} = \$2,110.57$  Costo Mensual

$\$2,110.57 / 31 \text{ Días} = \$68.08$  Costos Diarios

$\$68.08 / 60 \text{ Locales} = \underline{\$1.13}$  Arbitrio fijo a pagar por cada local.

**CUADRO No. 3**

<b>Mercado Municipal de San Ildefonso</b> <b>Presupuesto Anual de Ingresos por Cobro de Tasa</b> <b>(En Dólares)</b>			
<b>Giros</b>	<b>No. de Puestos</b>	<b>Precio Unitario</b>	<b>Ingreso Anual</b>
<b>GIROS SECOS</b>			
Bazar	10	1.13	4,124.50
Granos y Misceláneos	25	1.13	10,311.25
Panadería	3	1.13	1,237.35
Medicamentos	3	1.13	1,237.35
Jarcía	4	1.13	1,649.80
Sub-Total	45		18,560.25
<b>GIROS HUMEDOS</b>			
Cocina	3	1.13	1,237.35
Carnes y Mariscos	3	1.13	1,237.35
Refrescos	4	1.13	1,649.80
Verduras y Frutas	15	1.13	6,186.75
Sub-Total	25		10,311.25
<b>TOTAL</b>	<b>70</b>		<b>28,871.50</b>

(Ver anexo No. 12)

## 2. Flujo de Fondos

A través, de este apartado se conocerá y se tendrá una visión mas clara de los costos y beneficios que presentará el proyecto durante su vida útil. Se considera que los costos de operación aumentaran en 2% cada tres años respectivamente, dichos costos se presentan en la siguiente tabla:

<b>Costos de Operación (En Dólares)</b>			
<b>Años/ Incremento</b>	<b>Costos de Operación</b>	<b>Incremento 2%</b>	<b>Total</b>
Año 3	23,024.42	-	23,024.42
Año 4	23,024.42	460.49	23,484.91
Año 7	23,484.91	469.70	23,954.61
Año 10	23,954.61	479.09	24,433.70
Año 13	24,433.70	488.67	24,922.37
Año 16	24,922.38	498.45	25,420.82
Año 19	25,420.82	508.41	25,929.23

Para tal efecto, los flujos de fondos para el mercado municipal son los siguientes:

**CUADRO No.4**  
**MERCADO MUNICIPAL DE SAN ILDEFONSO**  
**FLUJO DE EFECTIVO**  
**(EN DÓLARES)**

Descripción/Años	0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos		28.871,50	28.871,50	28.871,50	28.871,50	28.871,50	28.871,50	28.871,50	28.871,50	28.871,50	28.871,50
Terreno	-17.142,86										
Edificio	-137.308,23										
Depreciación		130.442,82	123.577,41	110.712,00	109.846,59	102.981,18	90.115,77	89.250,36	82.324,95	75.519,54	68.654,13
Mobiliario y Equipo	-980										
Imprevistos	-15.543,11										
Costos Operativos		-23.024,42	-23.024,42	-23.024,42	-23.484,91	-23.484,91	23.484,91	23.954,61	23.954,61	23.954,61	-24.433,70
Pago a préstamo		-5.412,00	-5.412,00	-5.412,00	-5.412,00	-5.412,00					
Total de Egresos	-170.974,20	-28.436,42	-28.436,42	-28.436,42	-28.896,91	-28.896,91	23.484,91	23.954,61	23.954,61	23.954,61	-24.433,70
<b>Ingresos- Egresos</b>	<b>-170.974,20</b>	<b>130.877,90</b>	<b>124.012,49</b>	<b>111.147,08</b>	<b>109.821,18</b>	<b>102.955,77</b>	<b>95.502,36</b>	<b>94.167,25</b>	<b>87.301,84</b>	<b>80.436,43</b>	<b>73.091,92</b>

Descripción/Años	0	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Ingresos		28.871,50	28.871,50	28.871,50	28.871,50	28.871,50	28.871,50	28.871,50	28.871,50	28.871,50	28.871,50
Terreno	-17.142,86										
Edificio	-137.308,23										
Depreciación		61.788,72	54.923,31	48.057,90	41.192,49	34.327,08	27.461,67	20.596,26	13.730,85	6.865,41	0,00
Mobiliario y Equipo	-980										
Imprevistos	-15.543,11										
Costos Operativos		-24.433,70	-24.433,70	-24.922,37	-24.922,37	-24.922,37	25.420,82	25.420,82	25.420,82	25.929,23	-25.929,23
Pago a préstamo											
Total de Egresos	-170.974,20	-24.433,70	-24.433,70	-24.922,37	-24.922,37	-24.922,37	25.420,82	25.420,82	25.420,82	25.929,23	-25.929,23
<b>Ingresos- Egresos</b>	<b>-170.974,20</b>	<b>66.226,51</b>	<b>59.361,10</b>	<b>52.007,03</b>	<b>45.141,62</b>	<b>38.276,21</b>	<b>30.912,35</b>	<b>24.046,94</b>	<b>17.181,53</b>	<b>9.807,68</b>	<b>2.942,27</b>

(Ver anexo No. 12)

### 3. Análisis de Sensibilidad

Para evaluar el proyecto mediante este tipo de análisis, se tomaron en cuenta los rubros que pueden ser afectados eventualmente y que hagan variar los resultados económicos y financieros del proyecto.

En el caso de éste proyecto la variable afectada, es la tasa a cobrar por el uso del local estimándose esta en un incremento del 5% que equivale a \$0.05 centavos, proyectándose dicho incremento cada tres años, debido a que cada tres años hay cambio de Autoridades Municipales.

Este análisis se realiza a fin de conocer hasta que nivel de ingresos se pueden esperar si las Autoridades Municipales toman la decisión de ejecutar el proyecto.

Si se considera el incremento de los arbitrios cada tres años, se refleja en el siguiente cuadro:

(En Dólares)

Años / Incremento	No. De puestos	Precio Unitario	Días/Año	Ingreso Anual
Año 3	70	1.13	365	28,871.50
Año 4	70	1.18	365	30,149.00
Año 7	70	1.23	365	31,426.50
Año 10	70	1.28	365	32,704.00
Año 13	70	1.33	365	33,981.50
Año 16	70	1.38	365	35,259.00
Año 19	70	1.43	365	36,536.50

**CUADRO No.5**  
**MERCADO MUNICIPAL DE SAN ILDEFONSO**  
**ANALISIS DE SENSIBILIDAD**  
**FLUJO DE EFECTIVO**  
**(EN DÓLARES)**

Descripción/Años	0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos		28.871,50	28.871,50	28.871,50	30.149,00	30.149,00	30.149,00	31.426,50	31.426,50	31.426,50	32.704,00
Terreno	-17.142,86										
Edificio	-137.308,23										
Depreciación		130.442,82	123.577,41	110.712,00	109.846,59	102.981,18	90.115,77	89.250,36	82.324,95	75.519,54	68.654,13
Mobiliario y Equipo	-980										
Imprevistos	-15.543,11										
Costos Operativos		-23.024,42	-23.024,42	-23.024,42	-23.484,91	-23.484,91	-23.484,91	-23.954,61	-23.954,61	-23.954,61	-24.433,70
Pago a préstamo		-5.412,00	-5.412,00	-5.412,00	-5.412,00	-5.412,00					
Total de Egresos	-170.974,20	-28.436,42	-28.436,42	-28.436,42	-28.896,91	-28.896,91	-23.484,91	-23.954,61	-23.954,61	-23.954,61	-24.433,70
<b>Ingresos- Egresos</b>	<b>-170.974,20</b>	<b>130.877,90</b>	<b>124.012,49</b>	<b>111.147,08</b>	<b>111.098,68</b>	<b>104.233,27</b>	<b>96.779,86</b>	<b>96.722,25</b>	<b>89.856,84</b>	<b>82.991,43</b>	<b>76.924,43</b>

Descripción/Años	0	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Ingresos		34.492,50	34.492,50	34.492,50	34.492,50	34.492,50	34.492,50	34.492,50	34.492,50	34.492,50	34.492,50
Terreno	-17.142,86										
Edificio	-137.308,23										
Depreciación		61.788,72	54.923,31	48.057,90	41.192,49	34.327,08	27.461,67	20.596,26	13.730,85	6.865,41	0,00
Mobiliario y Equipo	-980										
Imprevistos	-15.543,11										
Costos Operativos		-24.433,70	-24.433,70	-24.922,37	-24.922,37	-24.922,37	-25.420,82	-25.420,82	-25.420,82	-25.929,23	-25.929,23
Pago a préstamo											
Total de Egresos	-170.974,20	-24.433,70	-24.433,70	-24.922,37	-24.922,37	-24.922,37	-25.420,82	-25.420,82	-25.420,82	-25.929,23	-25.929,23
<b>Ingresos- Egresos</b>	<b>-170.974,20</b>	<b>70.059,02</b>	<b>63.193,61</b>	<b>57.117,03</b>	<b>50.251,62</b>	<b>43.386,21</b>	<b>37.299,85</b>	<b>30.434,44</b>	<b>23.569,03</b>	<b>17.472,68</b>	<b>10.607,27</b>

(Ver anexo No. 12)

#### **4. Fuentes de Financiamiento**

Es el conjunto de acciones, trámites y demás actividades que las Autoridades Municipales deben realizar, destinadas a gestionar los fondos necesarios (préstamo) para financiar la inversión. Por lo tanto, los fondos que se utilicen para llevar a cabo el proyecto pueden ser propios de la municipalidad, sin embargo es recomendable que los municipios acudan a instituciones como el Instituto Salvadoreño de Desarrollo Municipal (ISDEM) para que les brinden asesoría técnica y financiera necesarias que les ayude a promover el desarrollo y participación de sus comunidades, y a través de ellos poder identificar a las instituciones del sistema financiero que otorguen créditos al municipio para la construcción del mercado, verificando las condiciones requeridas por los Bancos, que necesarias para poder acceder al financiamiento, y el Fondo de Inversión Social Para el Desarrollo Local (FISDL), a través de los diferentes programas que éste tiene para realizar donaciones para el desarrollo de las comunidades.

Por lo general, el Instituto Salvadoreño de Desarrollo Municipal (ISDEM), actúa como garante de los municipios para que obtengan préstamos con la Banca Privada Nacional e Internacional (Art. 4, Romano II, Literal c, de la Ley Orgánica del ISDEM).

## **F. EVALUACIÓN**

Con los flujos de los estudios anteriores se tiene que obtener el valor presente neto, tomando en cuenta el rendimiento esperado para este proyecto y en base a los resultados obtenidos se analizará el rendimiento de la inversión y sus riesgos para tomar una decisión sobre bases firmes. Así mismo, se describirá como será la situación sino se llevará a cabo el proyecto, confirmando los beneficios que obtendrán los habitantes del municipio con estas dos situaciones.

### **1. Situación sin Proyecto**

Desde el año de 1978 los habitantes de la ciudad de San Ildefonso, han tenido la costumbre del Día de Plaza (realizado los días martes), único día de la semana en el cual pueden comercializar y abastecerse de productos de consumo básico. Los habitantes de la ciudad han ido fortaleciendo la plaza ya que hoy día existen más vendedores que con los que inició la misma; todos estos vendedores no son solo del municipio, sino también de sus alrededores.

Razón por la cual desde 1981 ha surgido la necesidad por parte de vendedores y compradores de tener una infraestructura física que cumpla la función de mercado municipal, que les permita comercializar sus productos en un lugar estable y les facilite a las personas adquirir sus

productos sin tener que incurrir en mayores gastos al trasladarse a otros mercados para realizar sus compras.

Actualmente, la plaza se ubica en las principales calles de la ciudad, ocasionando obstaculización del paso vehicular y peatonal, promontorios de basuras, falta de higiene en los productos, etc. otro punto a recalcar es la reubicación que han sufrido los vendedores por los aspecto mencionados anteriormente; por tal motivo es indispensable que las Autoridades municipales proporcionen al municipio de un lugar donde se pueda vender y comprar productos de consumo primario, el cual reúna las condiciones adecuadas de higiene, seguridad, espacio, etc.; este proyecto deberá ser contemplado en el plan de inversión de la Alcaldía municipal del Municipio de San Ildefonso.

## **2. Situación con Proyecto**

Cuando las Autoridades Municipales tomen la decisión de construir el mercado, se logrará satisfacer la necesidad planteada por los habitantes de la ciudad.

Las Autoridades Municipales tienen como función, ejecutar proyectos que vayan destinados al desarrollo local de los municipios, por tal razón al ejecutar este proyecto, los vendedores y compradores contarán con una edificación adecuada en tamaño, estructura, ubicación y distribución

interna, en el que los primeros puedan realizar su actividad comercial de una forma segura e higiénica, sin el problema de obstrucción del paso vehicular por estar ubicados en las principales calles de la ciudad y a los segundos les beneficiará al tener un lugar fijo donde poder llegar a adquirir productos de primera necesidad a bajo precio, sin trasladarse a otros lugares para comprarlos el resto de la semana.

Con la construcción del mercado se podrá dar una comercialización adecuada y ordenada de productos, y se solucionaría en gran medida el problema que actualmente se dá con el congestionamiento vehicular y peatonal en las principales calles del municipio y por ende contribuiría a mejorar el medio ambiente del mismo.

Por lo tanto, el objetivo primordial para el cual será construido el mercado municipal, es ofrecer a los vendedores locales adecuados a sus necesidades y tipo de producto, ofrecer a los compradores un lugar limpio y funcional. Y por consiguiente, a través del personal administrativo brindarle al mercado un funcionamiento propio, cumpliendo las actividades que le son propios de cada uno.

### **3. Criterios de Evaluación**

#### **✓ Valor Presente Neto**

Para la evaluación de este proyecto se tomaron las cantidades totales que se establecen en el flujo de efectivo del Análisis de Sensibilidad, y el costo total de la inversión presentada en el cuadro No. 1 de éste capítulo.

Por lo tanto el valor presente neto de la construcción del mercado municipal se presenta a continuación:

**CUADRO No. 6**  
**MERCADO MUNICIPAL DE SAN ILDEFONSO**  
**VALOR PRESENTE NETO**  
**(EN DÓLARES)**

<b>Año</b>	<b>Inversión</b>	<b>Ingresos</b>	<b>Egresos</b>	<b>Beneficio Neto</b>	<b>Factor de Actualización (12%)</b>	<b>VPN</b>
0	<b>-170.974,20</b>			<b>-170.974,20</b>	1,0000	
Año 1		28.871,50	28.436,42	435,08	0,8929	388,48
Año 2		28.871,50	28.436,42	435,08	0,7972	346,85
Año 3		28.871,50	28.436,42	435,08	0,7118	309,69
Año 4		30,149,00	28.896,91	1,279,09	0,6355	812,86
Año 5		30,149,00	28.896,91	1,279,09	0,5674	725,75
Año 6		30,149,00	23.484,91	6.664,09	0,5066	3.376,02
Año 7		31.426,50	23.954,61	7.471,89	0,4523	3.379,54
Año 8		31.426,50	23.954,61	7.471,89	0,4039	3.017,90
Año 9		31.426,50	23.954,61	7.471,89	0,3606	2.694,36
Año 10		32.704,00	24.433,70	8.270,30	0,3220	2.663,04
Año 11		32.704,00	24.433,70	8.270,30	0,2875	2.377,71
Año 12		32.704,00	24.433,70	8.270,30	0,2567	2.122,99
Año 13		33.981,50	24.922,37	9.059,13	0,2292	2.076,35
Año 14		33.981,50	24.922,37	9.059,13	0,2046	1.853,50
Año 15		33.981,50	24.922,37	9.059,13	0,1827	1.655,10
Año 16		35.259,00	25.420,82	9.838,18	0,1631	1.604,61
Año 17		35.259,00	25.420,82	9.838,18	0,1456	1.432,44
Año 18		35.259,00	25.420,82	9.838,18	0,1300	1.278,96
Año 19		36.536,50	25.929,23	10.607,27	0,1161	1.231,50
Año 20		36.536,50	25.929,23	10.607,27	0,1037	1.099,97
					Inversión Inicial	<b>34.447,62</b>
					<b>VPN</b>	<b>-136.526,58</b>

Cálculo del Valor Presente Neto:

Parámetros

Vida útil del proyecto = 20 Años

Horizonte de Evaluación = 20 Años

Tasa de Descuento = 12%

Según información brindada por el Instituto Salvadoreño para el Desarrollo Municipal (ISDEM), la tasa para evaluar proyectos sociales es del 12% de descuento.

Con respecto a los ingresos y egresos, se tomaron del flujo de efectivo del análisis de sensibilidad, de la diferencia de estos datos se obtiene el beneficio neto de cada año. El factor de actualización que se utilizó es de una tasa del 12% y que al operarse se obtiene de esta manera el valor actual neto.

El resultado del valor presente neto es de \$-136,526.58, el cual refleja que la ejecución de este proyecto no es viable económicamente, pero éste sería el costo social en que la Autoridades incurrirían si deciden satisfacer la necesidad que actualmente demanda la población de San Ildefonso de que se construya un mercado en donde se pueda adquirir y comercializar productos de consumo básico durante la semana.

Para poder satisfacer la necesidad de la población se recomienda que las Autoridades Municipales aporten \$100,954.20 (recursos propios), gestionen \$50,000.00 a través del Fondo de Inversión Social Para el Desarrollo local (FISDL) u otras instituciones que proporcionen donaciones a las municipalidades; y finalmente para cubrir la inversión será necesario adquirir un préstamo de \$20,000.00 con una de las instituciones de la Banca Nacional, cubriendo de esta manera la inversión que se requiere para el proyecto(Ver Anexo No. 14).

## **G. EVALUACIÓN SOCIAL**

Además, de considerar los costos que implica llevar a cabo la inversión es necesario tomar en cuenta la **evaluación social** del proyecto que tiene por objetivo evaluar la contribución o impacto de este en el entorno o contexto económico y social donde se aplicará.

Como el proyecto es de tipo social, Su prioridad fundamental es hacer el mejor uso posible de los recursos para obtener el máximo grado de satisfacción de la población.

Por consiguiente, el impacto que tendrá la construcción del mercado en la ciudad de San Ildefonso es la generación de beneficios que se reflejan en las siguientes variables:

- Persigue como finalidad básica ser fuente generadora de empleos, aprovechando los recursos que se tengan disponibles;
- Contribuir en las metas contribuyendo el desarrollo local del municipio;
- El precio por el servicio, serán pagados por los vendedores a través de la tasa de alquiler del local;
- Brindarle a la comunidad una edificación donde puedan acudir sin ningún problema, para la adquisición de productos de consumo básico, con la higiene adecuada y brindarle la seguridad que se merecen los habitantes de la ciudad;
- Ahorro de tiempo a los habitantes al transitar por calles despejadas, sin interferencia de ventas;
- Las aceras tendrían el acceso libre para que los peatones puedan caminar sin ningún problema;
- Mayores niveles de ingresos a los vendedores, ya que a través del mercado podrán diversificar la cantidad de producto, a comparación con la que se tenía en la plaza;
- Contribuir al auto desarrollo de los vendedores por medio de la venta de productos;
- Permitiendo la diversificación comercial, la cual no exija mayor responsabilidad y educación.

Si las Autoridades Municipales toman la decisión de llevar a cabo el proyecto, antes que todo deben solicitar los permisos presentando ciertos formularios para la realización de dicha construcción, primeramente al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMDU) para el permiso de línea y calificación del lugar, y al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) para el permiso ambiental (Ver anexo No. 15).

**H. CRONOGRAMA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD  
PARA LA CONSTRUCCION DEL MERCADO EN SAN ILDEFONSO**

ACTIVIDADES	RECURSOS			ENERO 2006			
	HUMANOS	TECNICOS	FINANCIEROS	SEMANAS			
				1	2	3	4
Presentación del documentos a las Autoridades Municipales	Grupo de Trabajo	Cañón, Computadora Informe Escrito Carteles Refrigerio	\$ 50,00	■			
Reunión con las Autoridades Munic. para explicar el documento	Grupo de Trabajo	Cañón, Computadora Informe Escrito Refrigerio	\$ 50,00	■			
Análisis del documento por las Autoridades Municipales	Concejo Municipal	Computadora Informe Escrito	\$20,00		■		
Toma de Decisión para la ejecución del proyecto	Concejo Municipal	Informe de aprobación	\$20,00			■	

## **I. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.**

### **Conclusiones**

- 1.El Estudio de Factibilidad para la construcción del mercado municipal en San Ildefonso, es viable, por que al analizar la situación actual se determinó que existe una necesidad por satisfacer y que además las Autoridades Municipales tienen la disponibilidad de adquirir un terreno que cuenta con los requisitos necesarios para llevar a cabo este tipo de proyecto.
- 2.Este tipo de proyecto contribuye al desarrollo local del municipio ya que trae consigo generación de empleo, desarrollo en la actividad comercial, ordenamiento vehicular y estabilidad de los vendedores al poseer un local en donde pueda comercializar sus productos higiénicamente.
- 3.El Estudio de Factibilidad constituye una herramienta con la cual las Autoridades Municipales se pueden guiar para la gestión de los recursos financieros que requiere la construcción del mercado.
- 4.Según el Estudio de factibilidad, se determinó que la tasa que actualmente se cobra por el espacio ocupado por los vendedores es adecuada, ya que las Autoridades

Municipales no incurren en mayores gastos, por lo que si se construye el edificio para el mercado municipal la tasa a cobrar se incrementara para que pueda cubrir los costos de operación del mercado.

## **Recomendaciones**

1. Ante la necesidad que se tiene de un mercado y la disponibilidad de las Autoridades en satisfacerla, se recomienda que estos gestionen los fondos necesarios para la construcción y que tomen en cuenta el terreno que los vendedores consideran como el apropiado ya que cumple con los requisitos para el proyecto.
2. Que las Autoridades Municipales tomen en cuenta la necesidad que se tiene de una infraestructura que funcione como mercado y le proporcione las condiciones adecuadas e higiénicas a los vendedores donde puedan comercializar sus ventas con seguridad, y así solucionar los problemas que actualmente se tienen con el funcionamiento de la plaza.
3. Una vez las Autoridades Municipales decidan realizar la construcción del mercado se sugiere que se tome en cuenta la información presentada en éste estudio ya que los datos son apegados a la realidad.
4. Que las Autoridades Municipales establezcan una tasa fija por el uso de locales la cual se incremente cada tres años de acuerdo al costo del funcionamiento del mercado, y costo de vida.

5. Se recomienda que en caso de que las Autoridades Municipales tomen la decisión de llevar a cabo el proyecto, y tomen como base lo establecido en este documento deberán solicitar los permisos respectivos a la Universidad de El Salvador para la utilización de este.

## **BIBLIOGRAFÍA**

### **LIBROS DE TEXTO.**

Barbarena, Santiago

“Historia de El Salvador”

Tomo II, Dirección de Publicaciones MINED, San Salvador,  
(1977).

Gitman Lawrence J.

“Principios de Administración Financiera”

10<sup>a</sup> Edición (2003), México.

Leñero José

“Teoría de Sistemas y Administración de Proyectos”

ICAP (Instituto Centroamericano de Administración Pública),  
2<sup>a</sup> Edición (1998), Costa Rica.

Sapag Chain, Reinaldo & Sapag Chain, Nassir

“Fundamentos de Preparación y Evaluación de Proyectos”

Editorial Mc. Graw Hill, 3<sup>a</sup> Edición (1995).

### **TRABAJOS DE GRADUACIÓN**

García Figueroa, Roni Ángel

“Diseño de un Modelo Administrativo para los Mercados  
Municipales de la Ciudad de Santa Ana”, UES, (2004).

Hernández, Sonia Inés.

“Estudio de Factibilidad para la Construcción de un Mercado Municipal en el Barrio la Merced, Municipio de San Rafael Oriente Departamento de San Miguel”, UES, (2003).

Hernández Ramírez, Carlos Alfredo.

“Los Comerciantes con Puesto Fijo en los Mercados Municipales de la Ciudad de San Salvador y sus Perspectivas de Acceso a la Banca Comercial y al Sistema Financiero no Oficial, Basado en la Existencia de un Documento que Guié el Desempeño en el Capital de Trabajo”, UES (1997).

Reyes Salazar, Juan David.

“Diseño de una Guía para la Evaluación del Impacto Económico de los Proyectos de Inversión Ejecutados por la Alcaldía Municipal de Santa Rosa de Lima, Departamento de La Unión”, UES, (2003).

Vásquez Rivera, Manuel Antonio.

“Estudio de Factibilidad para la Construcción del Mercado Municipal el Pirata, en el Municipio de Nueva San Salvador, Departamento de la Libertad”, UES, (2000).

**LEYES.**

Constitución de la República de El salvador.

D.C. S/N, del 15 de Diciembre de 1983.

Diario Oficial No.234, Tomo 281, del 16 de Dic. de 1983.

Código Municipal de El Salvador.

Decreto Legislativo No.274 del 30 de Enero de 1986.

Diario Oficial No.23 Tomo 290 del 5 de Febrero del 1986.

Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública.

Decreto Legislativo No.888 del 5 de Abril de 2000.

Diario Oficial No. 88 Tomo 347 del 15 de Mayo del 2000.

Ley General Tributaria.

Decreto Legislativo No. 86 del 17 de Octubre de 1991.

Diario Oficial No.242 Tomo 313 del 21 de Diciembre de 1991.

Ley de Creación del Fondo Para el Desarrollo Económico y Social de los Municipios (FODES).

Decreto Legislativo No. 74 del 8 de Septiembre de 1988.

Diario Oficial No.176 Tomo.300 del 23 de Sept. de 1988.

Reglamento de la Ley de Creación del Fondo Para el Desarrollo Económico y Social de los Municipios (FODES).

Decreto Legislativo No. 35 del 25 de Marzo de 1998.

Diario Oficial No.62 Tomo 338 del 31 de Marzo de 1998.

**OTROS DOCUMENTOS.**

"Capacitación Para Formación de Técnicos en Administración de Servicios Municipales", MERCADO MUNICIPAL.

Instituto Salvadoreño de Desarrollo Municipal, 2000.

"El Mercado Municipal", Guía Para la Inversión y Administración.

Instituto Salvadoreño de Desarrollo Municipal, 2000.

Guía Metodológica General Para la Preparación y Evaluación de Proyectos de Inversión Social (ILPES), 1995.

Las Municipalidades. [www.fusades.com.sv](http://www.fusades.com.sv)

Microsoft Corporación.

"Enciclopedia Microsoft Encarta 2003"

Plan Participativo de Inversión Municipal.

Rosemberg, J.M.

"Diccionario de Administración y Finanzas". Océano Grupo Editorial.

[www.wikipedias.com](http://www.wikipedias.com)

## **GLOSARIO**

### **A**

Autonomía: Facultad que dentro del estado pueden gozar entidades para regirse ellas mismas.

Arbitrio: Derechos con que se obtienen fondos para gastos públicos.

### **B**

Bien económico: Es aquel que genera ingresos que superan a los gastos operativos.

### **C**

Cabildo: Ayuntamiento, corporación compuesta de un alcalde y varios concejales.

Carácter deliberado y normativo: Considerar los pro y contra de una decisión y determinar las condiciones para poder realizarla.

Carpeta Técnica: Es el documento que muestra los planes de construcción, programas de trabajo, presupuestos por rubros, análisis de precios, memoria descriptiva, recomendaciones y otros de un proyecto.

Ciudad: Agrupamiento de población aglomerada definido por un efectivo de población y por una forma de organización económica y social.

Concejal: Individuo de un concejo municipal o ayuntamiento.

Concejo: ayuntamiento, casa y corporación municipales.

Concertación: Concordar, convenir entre si una cosa con otra.

Consenso: Consentimiento en un asunto de todos los miembros de una corporación.

Contribución: Clase de tributo cuya base para grabarlo es la obtención por el ciudadano receptor de un beneficio de un aumento de valor de sus bienes, como consecuencia de la realización de obras públicas o establecimiento o ampliación de servicios públicos.

Convergencia: Concurrir al mismo fin.

## D

Déficit: es la falta o escasez de algo en los servicios.

Demanda: Cantidad de una mercancía que los consumidores desean y pueden comprar a un precio dado, en un momento determinado.

Democracia Directa: Es aquella en la que las decisiones de gobierno son tomadas por todo el pueblo y los gobernantes solo las ejecutan.

Democrático: El pueblo es quien ejerce la soberanía, decidiendo como será el gobierno y quienes serán los gobernantes.

Desarrollo Económico: Es el proceso de evaluación y crecimiento de la riqueza del país; su objetivo es el mejoramiento de las condiciones de vida de la población (alimentación, vestuario, vivienda, salud, educación).

Desarrollo Local: Desarrollo económico de un municipio concreto aprovechando sus recursos.

Dictamen: Opinión que se forma sobre una cosa.

## **E**

Egresos: Salidas de dinero.

Equidad: Igualdad de animo.

Estado: Es aquel territorio que tienen autonomía y soberanía para su gobierno interior. Los elementos del estado son el pueblo, el territorio y gobierno.

Estudio de Factibilidad: Requisito o prueba a que es sometido un proyecto y que califica las posibilidades de éxito que este tiene media vez la coherencia y viabilidad han sido aprobadas.

Extensión Territorial: Espacio ocupado por un país, región, etc.

## **F**

Factibilidad: Algo que se puede hacer.

## **G**

Giro: Tipo de venta para la que se autoriza el arrendamiento de un puesto en el mercado municipal.

Gobierno: Conjunto de ministros de un estado.

## **I**

Injerencia: Entrometimiento, intromisión.

Ingreso: Cantidad de dinero que se percibe con regularidad.

Impuesto: Tributo exigido en correspondencia a una prestación que se concreta de modo individual por parte de la administración pública.

## **L**

Locataria: Persona que adquirirá el local para poder comercializar dentro del Mercado sus productos.

## M

**Mercado:** Es el área donde se relacionan las fuerzas de la oferta y la demanda para realizar transacciones de intercambio de bienes y servicios.

**Municipio:** Conjunto de habitantes de un mismo termino jurisdiccional, regido en sus internas vecinales por un ayuntamiento.

**Ml:** Metros lineales

**Mts:** Metros

**Mt<sup>2</sup>:** Metros cuadrados

**M<sup>3</sup>:** Metros cúbicos

**Sg:** Suma global

## O

**Oferta:** Cantidad de una mercancía o servicio que entra en el mercado a un precio dado en un momento determinado.

**Ordenanzas:** Mandato, disposición, arbitrio y voluntad de uno.

**Ordenamiento Jurídico:** Es el conjunto de normas que rige en un determinado momento y lugar, una globalidad. En el caso de los Estados el ordenamiento jurídico esta encarnado en la Constitución de la República.

## P

Personalidad Jurídica: Es la calidad que nos hace a los seres humanos y a algunos grupos u organizaciones, sujetos jurídicos, es decir, personas capaces de tener derechos y obligaciones.

Plan de Desarrollo Local: Es el conjunto de proyectos destinados a producir beneficios sociales a la población de un municipio determinado.

Plaza: Lugar donde se reúnen los habitantes de un lugar para comprar y vender productos de consumo básico.

Pobreza: Necesidad, estrechez, carencia de lo necesario para el sustento de la vida.

Precio: Valor monetario en que se estima una cosa.

Proyecto: Es la búsqueda de una solución inteligente al planteamiento de un problema tendiente a resolver entre tantas una necesidad humana.

Proyecto de Inversión: Es una propuesta de acción que implica la utilización de un conjunto determinado de recursos para el logro de resultados esperados.

Pueblo: Conjunto de personas de un lugar, región o país.

## **R**

Rectoría: Persona a cuyo cargo esta el gobierno de una comunidad, colegio, etc.

## **S**

Salario: Es la retribución en dinero que debe pagar el empleador al trabajador por los servicios que este le presta.

Subvención: Todo aquel gasto llevado a cabo por un ente público a favor de personas o entidades privadas, familias, etc sin animo de lucro.

## **T**

Tasa: tributo que se genera en ocasión de los servicios públicos de naturaleza administrativa o jurídica prestados por la municipalidad.

Territorio: Porción de la superficie terrestre perteneciente a una nación, región, etc.

Tributo: Es un conjunto de normas que regulan una pluralidad de relaciones jurídicas, derechos, obligaciones, potestades, deberes. Es una prestación en términos de dinero en efectivo a que esta obligado el ciudadano sujeto a su pago.

Trueque: Primitivo sistema comercial, anterior al uso de la moneda, basado en el intercambio de mercancías.

## **V**

Viabilidad: Es la probabilidad de que un proyecto pueda llevarse a cabo.

Viabilidad Económica: Define mediante la comparación de los bienes y costos estimados de un proyecto, si es recomendable su implementación y posteriormente su operación.

# **ANEXOS**

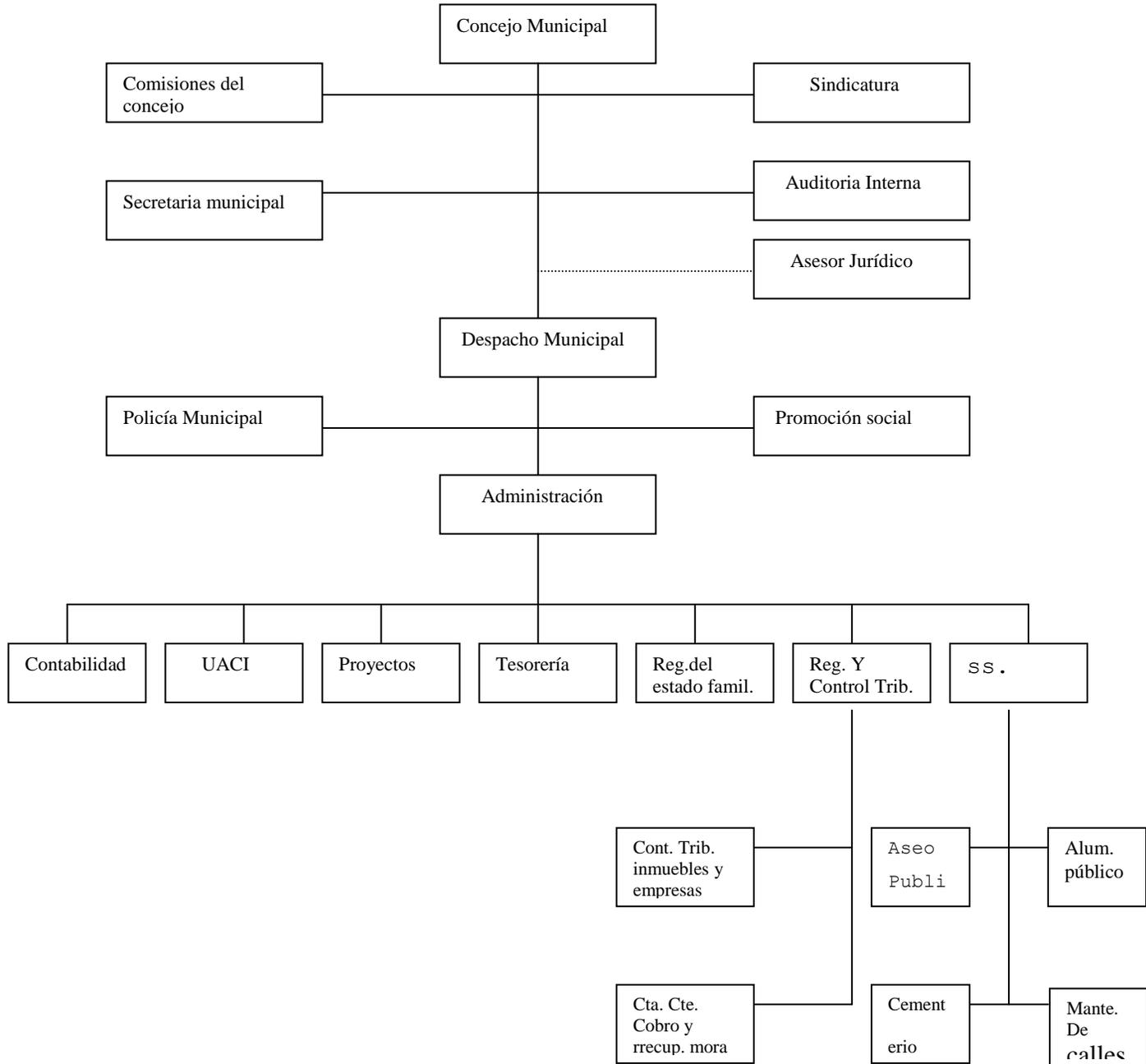
## **LISTA DE ANEXOS**

1. Estructura Organizativa de la Alcaldía Municipal de San Ildefonso.
2. Tabulación e interpretación de los cuestionarios dirigidos a los vendedores
3. Tabulación e interpretación de los cuestionarios dirigidos a los compradores
4. Formato de la Guía de entrevista dirigida al Concejo Municipal
5. Mapa del Departamento de San Vicente (Macrolocalización)
6. Mapa del Municipio de San Ildefonso (Microlocalización)
7. Planos de la distribución de la planta
8. Presupuesto de construcción del edificio
9. Presupuesto de recurso humano
10. Presupuesto de mantenimiento
11. Presupuesto de mobiliario y equipo
12. Presupuesto anual de ingresos
13. Depreciación del Edificio
14. Tabla Del Pago de Préstamo
15. Formularios requeridos para la construcción del edificio según: Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) y del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN).

# **ANEXO 1**



### ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DEL MUNICIPIO DE SAL ILDEFONSO



**FECHA: 16 de Diciembre del 2003, Acta No. 19, Acuerdo No. 16**

# **ANEXO 2**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS**  
ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS



**CUESTIONARIO PARA LOS VENDEDORES**

Con el presente cuestionario se pretende recopilar información sobre las personas que utilizan la plaza provisional en la ciudad de San Ildefonso, con el propósito de determinar la necesidad que estos tienen de contar con una infraestructura física que funcione como un Mercado Municipal.

**Indicaciones.**

Estimado señor (a) con el fin de realizar un estudio de factibilidad sobre la construcción de un Mercado Municipal en este municipio, le solicitamos su colaboración al responder a las siguiente.

Interrogantes.

1. ¿Cuánto tiempo tiene de vender en la plaza?

- |              |                          |
|--------------|--------------------------|
| 1 - 3 Años   | <input type="checkbox"/> |
| 4 - 6 Años   | <input type="checkbox"/> |
| 7 - 9 Años   | <input type="checkbox"/> |
| 9 - más Años | <input type="checkbox"/> |

2. ¿Qué productos vende en la Plaza?

Granos	<input type="checkbox"/>	Bazar (Ropa, Zapatos, etc,)	<input type="checkbox"/>
Comidas	<input type="checkbox"/>	Verdura y Fruta	<input type="checkbox"/>
Especias	<input type="checkbox"/>	Carnes y Mariscos	<input type="checkbox"/>
Panadería	<input type="checkbox"/>	Medicamentos	<input type="checkbox"/>

3. ¿Cuáles son las limitaciones que le genera la plaza para vender sus productos?

Higiene	<input type="checkbox"/>	Acceso	<input type="checkbox"/>
Seguridad	<input type="checkbox"/>	Espacio Físico	<input type="checkbox"/>
Instalaciones	<input type="checkbox"/>	Servicios Básicos	<input type="checkbox"/>

4. ¿Cuál es el promedio de ventas el día de plaza?

\$ 0 - 100	<input type="checkbox"/>	\$301-400	<input type="checkbox"/>
\$ 101 - 200	<input type="checkbox"/>	\$400- más	<input type="checkbox"/>
\$ 201 - 300	<input type="checkbox"/>		

5. ¿Cuánto paga por el puesto donde vende sus productos?

\$ 0.35 - 0.70	<input type="checkbox"/>	\$ 1.10 - más	<input type="checkbox"/>
\$ 0.75 - 1.05	<input type="checkbox"/>		

6. ¿Si se construye el Mercado, estaría dispuesto a adquirir un local?

SI

NO

7. ¿Si su respuesta es sí, cuanto más estaría dispuesto a pagar por el local que adquiriera?

25%

40%

50%

30%

45%

8. ¿Cuántos días a la semana estaría dispuesto venir a vender al Mercado en caso de que se construyera?

1 - 2 días

5 - 6 días

3 - 4 días

Toda la semana

9. ¿En caso de que se lleve a cabo la construcción del Mercado Municipal estaría de acuerdo que se construya en el terreno que esta a la par de la Biblioteca?

SI

NO

10. ¿Si se construye el Mercado Municipal, qué características le gustaría que éste tuviera?

---

---

---

## **TABULACION E INTERPRETACION DE LAS ENCUESTAS.**

### **1. CUESTIONARIO DIRIGIDO A LOS VENDEDORES.**

#### **PREGUNTA No 1.**

¿Cuánto tiempo tiene de vender en la plaza?

**Objetivo:** Conocer la permanencia que tienen los vendedores en la plaza de San Ildefonso.

<b>Alternativa</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje %</b>
1-3 Años	24	36
4-6 Años	12	19
7-9 Años	12	18
9- más Años	18	27

#### **Comentario:**

De los resultados obtenidos en la investigación de campo se determina que los vendedores de la plaza de San Ildefonso tienen alrededor de 1-3 años de realizar ésta actividad en la dicha plaza; solamente el 27% de estos tienen más de 9 años. Por lo que, se determinó que la mayoría de los vendedores son permanentes y que son pocos los vendedores eventuales es decir, que no asisten con regularidad a la plaza lo que ayuda a determinar en cierta forma la cantidad de locales que puede poseer el mercado municipal y también proporcionarle a estos (vendedores eventuales) un lugar donde se puedan ubicar para realizar sus ventas, propio para ellos.

**PREGUNTA No 2.**

¿Qué productos vende en la plaza?

**Objetivo:** Conocer que clase de productos son los que comercializa en la plaza.

<b>Alternativa</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje %</b>
Granos	30	45
Comida	10	15
Especies	0	0
Panadería	1	2
Bazar	7	11
Verdura	14	21
Carne y marisco	4	6
Medicamentos	1	2
Otros	1	2

**Comentario:**

De acuerdo a los datos mostrados en el cuadro anterior se puede decir que, el producto que más ofrecen los vendedores en la plaza son los granos (arroz, frijol, etc.) con un resultado del 45%, Con la verificación de los productos que son comercializados en dicha plaza se puede tener una idea para la distribución del local de acuerdo al tipo de producto al momento de la construcción del mercado.

**PREGUNTA No 3.**

¿Cuáles son las limitaciones que le genera la plaza para vender sus productos?

**Objetivo:** Conocer las dificultades que se les presentan a los vendedores en el lugar donde comercializan sus productos.

<b>Alternativa</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje %</b>
Higiene	24	36
Seguridad	9	14
Instalaciones	40	61
Acceso	10	15
Espacio físico	21	32
Servicios básicos	40	61

**Comentario:**

De acuerdo a los resultados obtenidos las limitantes que los vendedores consideran como problemas principales es el no poseer instalaciones y servicios básicos (agua, energía eléctrica, etc.), determinando de esta manera que los vendedores no están satisfechos con el lugar en donde están ubicados ya que no reúne las condiciones necesarias para realizar su actividad. Otra limitación que estos manifestaron es el espacio físico que las Autoridades Municipales les asignan, este no llena las expectativas de los vendedores, por lo que estos no pueden ofrecer variedad de productos.

**PREGUNTA No 4.**

¿Cuál es el promedio de ventas el día de plaza?

**Objetivo:** saber el promedio de ingresos que estos obtienen los días martes comercializando productos en la plaza.

<b>Alternativa</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje %</b>
\$0-100	49	74
\$101-200	14	21
\$201-300	1	1
\$301-400	1	2
\$400-más	1	2

**Comentario:**

La información anterior refleja que a pesar de que el municipio es pequeño y que la actividad comercial se realiza con un día de plaza a la semana, los ingresos que obtienen los vendedores son alrededor de \$0-100, considerando que al poseer un mercado estos pueden ser mayores (ingresos), ya que pueden ofrecer variedad de productos y un mejor servicio más de un día a la semana.

**PREGUNTA No 5.**

¿Cuánto paga por el puesto donde vende sus productos?

**Objetivo:** Conocer la tasa que actualmente cancelan los vendedores a la Alcaldía Municipal por el puesto que utilizan para la venta de sus productos.

<b>Alternativa</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje %</b>
\$0.12	18	27
\$0.25	18	27
\$0.30	1	2
\$0.35	12	18
\$0.50	9	14
\$0.50-Más	3	5
Nada	5	7

**Comentario:**

De la información anterior se puede decir que los vendedores no poseen una tasa fija por el uso del espacio que ocupan al realizar sus ventas y dichos vendedores no consideran alto el arbitrio a pesar de las condiciones que les ofrece la plaza,, es decir, que la mayoría de éstos cancelan entre los \$0.12 y \$0.25 centavos, tomando en cuenta que las Autoridades Municipales establecen éstos arbitrios de acuerdo a la cantidad y tipo de productos que comercializan en la plaza, tasa que puede ser afectada una vez se lleve a cabo la construcción del mercado.

**PREGUNTA No 6.**

¿Si se construyera un Mercado Municipal, estaría dispuesto a adquirir un local?

**Objetivo:** Determinar la disponibilidad que tienen los vendedores de adquirir un local en el mercado municipal.

<b>Alternativa</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje %</b>
Si	59	89
No	7	11

**Comentario:**

Según los resultados de la encuesta realizada, los vendedores manifestaron que un 89% tienen la disposición de adquirir un local en donde puedan tener un espacio físico adecuado, que les proteja de los cambios climatológicos y que a la vez les permita ordenar los productos para ofrecer un mejor servicio. Por lo que sí existe una comunidad a la cual las Autoridades Municipales deben satisfacer a través de la construcción de un Mercado Municipal.

**PREGUNTA No 7.**

¿Si su respuesta es Si, cuánto más estaría dispuesto a pagar por el local que adquiriera?

**Objetivo:** Determinar el porcentaje que los vendedores están dispuestos a pagar más por un local que cuente con las mejores condiciones para la comercialización de sus productos.

<b>Alternativa</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje %</b>
25%	1	2
30%	7	11
40%	38	64
45%	0	0
50%	13	22
No contesto	-	-

**Comentario:**

Los vendedores consideran buena idea la construcción de un mercado y que sí se les aumenta en un 40% la tasa que actualmente pagan éstos están en la disposición de cancelar dicho aumento por un local fijo que reúna las condiciones adecuadas para llevar a cabo la venta de sus productos.

**PREGUNTA No 8.**

¿Cuántos días a la semana estaría dispuesto a vender en el mercado en caso de que se construya?

**Objetivo:** Conocer los días que los vendedores tendrían la disposición de ir a vender en el mercado municipal.

<b>Alternativa</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje %</b>
1-2 días	9	14
3-4 días	37	56
5-6 días	-	-
Toda la semana	17	26
No contesto	3	4

**Comentario:**

En cuanto a la cantidad de días que los vendedores estarían dispuestos a prestar su servicio en el mercado, la mayoría opinó de 3-4 días; es decir, que en caso de que se construya el mercado estaría abierto 4 días a la semana teniendo la disposición de ofrecer sus productos por más tiempo, considerándose esto como un beneficio para los consumidores ya que no se trasladarían para otros mercados evitándose de ésta manera un gasto de transporte tanto para vendedores como para compradores.

**PREGUNTA No 9.**

¿En caso de que se lleve a cabo la construcción del mercado municipal estaría de acuerdo que se construya en el terreno que está a la par de la biblioteca?

**Objetivo:** Conocer si les parece a los vendedores la ubicación donde se construiría el mercado.

<b>Alternativa</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje %</b>
Sí	11	17
No	51	77
No contesto	4	6

**Comentario:**

En caso de que se lleve a cabo la construcción del mercado municipal la mayoría de los vendedores manifestaron no estar de acuerdo en que se construya en el terreno que se tiene disponible por parte de las Autoridades Municipales, debido a que el terreno no es estratégico y que además no tiene una entrada accesible ya que se considera muy pequeña y no habría espacio para la zona de carga y descarga de los productos. Con dichos resultados se proyectará el terreno que debe ser utilizado para la construcción del mercado ya que uno de las sugerencias de los vendedores es construirlo en el terreno ubicado en el centro de San Ildefonso.

**PREGUNTA No 10.**

¿Si se construye el mercado municipal que características le gustaría que éste tuviera?

**Objetivo:** Conocer las características principales que los vendedores desean que tuviera el mercado municipal de la ciudad de San Ildefonso.

<b>Alternativa</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje %</b>
Servicios sanitarios	22	33
Higiene	10	15
Amplio, ordenado	19	29
Agua, energía eléctrica, etc.	21	32
Todo lo necesario para el mercado	24	36
No contesto	4	6

**Comentario:**

Con respecto a las características que los vendedores desean para la construcción del mercado estos opinaron que desean que tenga todo lo necesario de un mercado y que posea energía eléctrica, agua en los puestos que lo requieran y servicios sanitarios con el aseo adecuado para evitar contaminación de los productos que se venden y posibles enfermedades a la comunidad, estas características deben ser tomadas en cuenta al momento de ejecutar cuando se ejecute el proyecto.

# **ANEXO 3**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS**  
**ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**



**CUESTIONARIO PARA LOS COMPRADORES**

**Objetivo:** Conocer si los compradores de la plaza requieren de una infraestructura física que funcione como Mercado Municipal.

**Indicaciones:** A continuación se presenta una serie de preguntas por favor contestar marcando con una "X" la alternativa que considera conveniente.

1. ¿Dónde reside actualmente?

Barrios	<input type="checkbox"/>	Pueblos vecino	<input type="checkbox"/>
Cantones	<input type="checkbox"/>	Otros	<input type="checkbox"/>
Caserío	<input type="checkbox"/>		

2. ¿Dónde compra los productos de consumo básico?

Plaza de San Ildefonso	<input type="checkbox"/>	Otros	<input type="checkbox"/>
Mercado de San Vicente	<input type="checkbox"/>		
Mercado de Sensuntepeque	<input type="checkbox"/>		

3. ¿De los siguientes productos cuáles adquiere el día de plaza?

Granos	<input type="checkbox"/>	Verduras y Frutas	<input type="checkbox"/>
Comidas	<input type="checkbox"/>	Carnes y Mariscos	<input type="checkbox"/>

Espicias

Medicamentos

Panadería

Otros

Bazar

(Ropa, Zapatos, etc.)

4. ¿Le gustaría que se construya un Mercado Municipal en la ciudad de San Ildefonso?

SI

NO

5. ¿En caso de que se llevara a cabo la construcción del Mercado Municipal estaría de acuerdo de que se construya en el terreno que está a la par de la Biblioteca?

SI

NO

6. ¿Si se construye un Mercado Municipal, qué características le gustaría que éste tenga?

---

---

---

7. ¿Estaría dispuesto a adquirir un local si se construye el Mercado Municipal?

SI

NO

8. ¿Qué días le gustaría que estuviera abierto el mercado?

Lunes - Martes

Miércoles - Jueves

Viernes - Sábado

Sábado - Domingo

Toda la Semana

**TABULACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL CUESTIONARIO DIRIGIDO A  
LOS COMPRADORES.**

**PREGUNTA No 1.**

¿Dónde reside actualmente?

**Objetivo:** Conocer el lugar de donde se trasladan las personas para poder adquirir los productos de consumo básico que se comercializan en la plaza.

<b>Alternativa</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje %</b>
Barrios	23	24
Cantones	56	58
Caseríos	14	15
Pueblos vecinos	3	3
otros	-	-

**Comentario:**

De los resultados presentados en el cuadro anterior se observa que en su mayoría los clientes (compradores) con los que cuenta la plaza de San Ildefonso son personas que residen en cantones, siendo éstos los que más acuden a comprar sus productos de consumo el día de plaza, debido a que les es mas accesible asistir a la plaza que trasladarse a otros mercados, ya que esto les ocasiona más gastos por encontrarse a una mayor distancia de San Ildefonso.

**PREGUNTA No 2.**

¿Dónde compra los productos de consumo básico?

**Objetivo:** Conocer los diferentes mercados donde los consumidores (compradores) acuden para la adquisición de los productos.

<b>Alternativa</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje %</b>
Plaza de San Ildefonso	80	83
Mercado de San Vicente	28	42
Mercado de Sensuntepeque	1	1
Otros	4	6

**Comentario:**

La información presentada anteriormente refleja que de acuerdo al número de personas encuestadas la mayoría de éstas asisten a la plaza de San Ildefonso a adquirir sus productos básicos, debido a que solamente es habilitada los días martes, teniendo la necesidad de asistir otros días de la semana al mercado de San Vicente ya que en muchas ocasiones no cuentan con el dinero necesario para adquirir la cantidad de productos a consumir durante la semana en el día de plaza.

**PREGUNTA No 3.**

¿De los siguientes productos cuáles adquiere el día de plaza?

**Objetivo:** Conocer los productos que los consumidores adquieren en el día de plaza.

<b>Alternativa</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje %</b>
Granos	75	78
Comida	31	32
Especies	31	32
Panadería	24	25
Bazar	26	27
Verdura y frutas	69	72
Carne y marisco	41	43
Medicamentos	28	29
Todo el anterior	15	16
Otros	8	8

**Comentario:**

Con la información obtenida en la investigación de campo se determina que lo indispensable para los consumidores es adquirir productos alimenticios (granos, comida, verduras y frutas, otros), considerándose éstos productos de mayor demanda. En caso de que se construya el mercado se deben de tener a disposición de los clientes y en mayor proporción y variedad éste tipo de productos.

**PREGUNTA No 4.**

¿Le gustaría que se construya un mercado municipal en la ciudad de San Ildefonso?

**Objetivo:** Conocer la opinión de los compradores con respecto a la construcción de un mercado municipal que satisfaga las expectativas de la ciudad.

<b>Alternativa</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje %</b>
Si	96	100
No	-	-

**Comentario:**

Con los resultados que refleja la interrogante anterior muestra que el 100% considera que si existe la necesidad de un mercado municipal, es decir, que si hay una población que satisfacer, ya que manifestaron los compradores que si les gustaría poseer un mercado que les proporcione un mejor servicio en condiciones adecuadas.

**PREGUNTA No 5.**

¿En caso de que se llevara a cabo la construcción del mercado municipal estaría de acuerdo que se construyera en el terreno que ésta a la par de la biblioteca?

**Objetivo:** Determinar si el lugar que se tiene disponible para la construcción del mercado es aceptada por los compradores.

<b>Alternativa</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje %</b>
Si	29	30
No	67	70

**Comentario:**

Según los datos mostrados anteriormente la mayoría de los compradores, es decir, que el 70% manifestó no estar de acuerdo con la ubicación del terreno disponible para la construcción del mercado, ya que consideran que no esta muy accesible para ellos, sugiriendo que se construya en el terreno ubicado en el centro de San Ildefonso, ya que tiene una ubicación estratégica y accesible , manifestando además, que lo importante para ellos es tener mejores condiciones tanto de infraestructura, variedad de productos, higiene y seguridad para realizar las compras en condiciones adecuadas.

**PREGUNTA No 6.**

¿Si se construyera un mercado municipal que características le gustaría que este tenga?

**Objetivo:** Conocer que características les gustaría a los consumidores que tuviera la infraestructura física que funcionaria como mercado municipal de la ciudad de San Ildefonso.

<b>Alternativa</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje %</b>
Variedad de productos	20	21
Amplio y ordenado	58	60
Seguridad e higiene	45	47
Ventilación	14	15
Servicios básicos	36	38
No contesto	2	2

**Comentario:**

Los resultados obtenidos reflejan que una de las cosas que no les parece a los compradores de la plaza es que no es amplia y ordenada para realizar las compras con mayor comodidad e higiene, siendo ésta una de las primeras características a pedir que tenga el mercado municipal. Considerándose en caso de llevarse a cabo la construcción del mercado se tratará de ofrecer las condiciones adecuadas para satisfacer de ésta forma las expectativas de los consumidores.

**PREGUNTA No 7.**

¿Estaría dispuesto a adquirir un local si se construyera el mercado municipal?

**Objetivo:** Determinar el porcentaje que los vendedores que están en la disposición de adquirir un local en el mercado en caso de que se llevara a cabo el proyecto.

<b>Alternativa</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje %</b>
Si	26	27
No	61	64
No contesto	9	9

**Comentario:**

La información presentada en el cuadro anterior da a conocer que si se ejecutara la construcción del mercado los vendedores potenciales con que éste contaría sería de un 27%, considerado un buen porcentaje para que se tome en cuenta en la construcción del número de locales en el mercado. Es decir, que en la elaboración de la carpeta técnica las Autoridades Municipales deben de contemplar la construcción de más locales para los vendedores potenciales.

**PREGUNTA No 8.**

¿Qué días le gustaría que estuviera abierto el mercado?

**Objetivo:** Conocer los días que les gustaría a los compradores que tuviera abierto el mercado.

<b>Alternativa</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje %</b>
Lunes - Martes	10	10
Miércoles - Jueves	3	3
Viernes - Sábado	-	-
Sábado - Domingo	10	10
Toda la semana	73	76

**Comentario:**

La información que se presenta anteriormente muestra que los compradores a pesar de la costumbre que se ha tenido desde hace varios años de un día de plaza, les agradaría poseer un mercado municipal que esté disponible toda la semana, con la finalidad de contribuir al desarrollo del comercio en el municipio.

# **ANEXO 4**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS**  
**ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**



GUIA DE ENTREVISTA PARA EL CONCEJO MUNICIPAL

Estimado señor(a): con el propósito de realizar un Estudio de Factibilidad sobre la construcción de un Mercado Municipal en la ciudad de San Ildefonso, estamos solicitando su colaboración al responder a las siguientes preguntas.

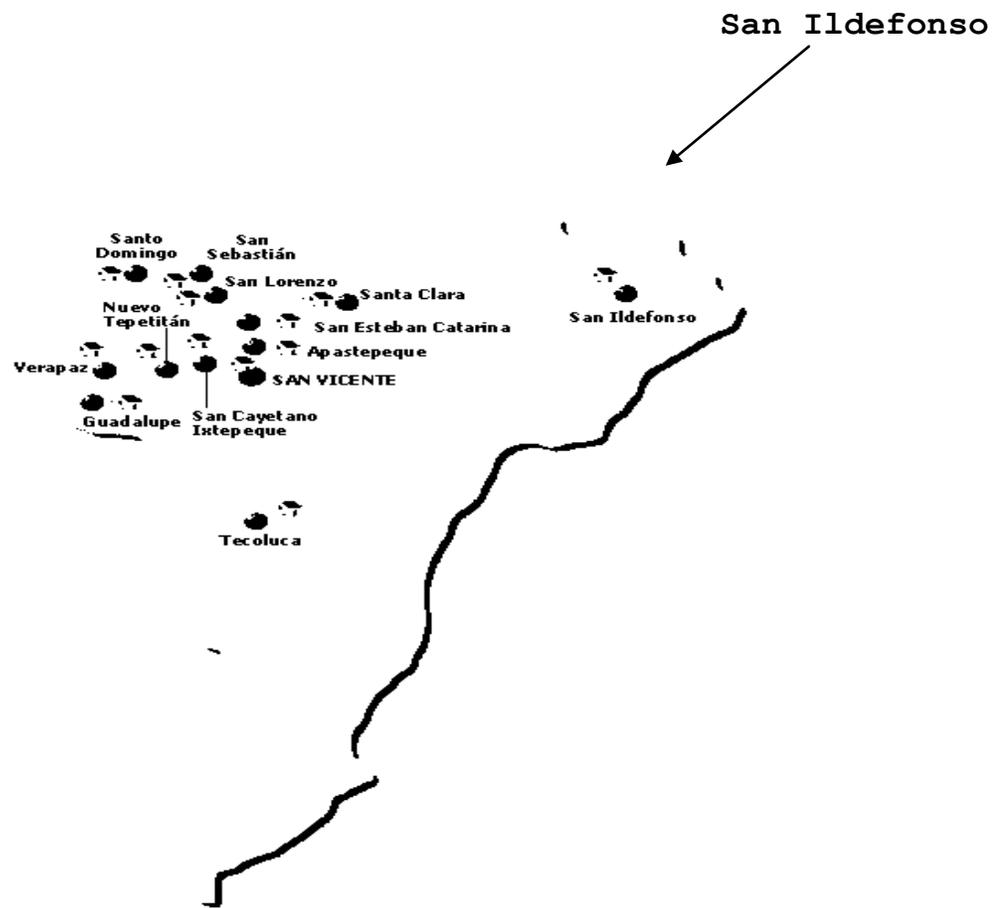
1. ¿Mencione cuales son los proyectos prioritarios que actualmente se tienen en la agenda?
2. ¿Cree usted que un problema estar reubicando a los vendedores cada determinado tiempo?
3. ¿Cuáles son las razones principales por las que reubican a los vendedores?
4. ¿Considera que las medidas de higiene con las que cuenta la plaza son las indicadas?

5. ¿En el plan de inversión con el que cuenta la Alcaldía Municipal, se ha considerado la construcción de un mercado?
6. ¿Considera que la construcción del mercado es una solución a los problemas que actualmente tienen con los vendedores de la plaza?
7. ¿Cuáles son los beneficios que se generarían con la construcción del mercado municipal?
8. ¿Cuáles son las características de construcción que le gustaría que tuviera el mercado?
9. ¿Qué características de local tomaría en cuenta para establecer la tarifa de arbitrios en caso de que se construya el mercado?
10. ¿Cuáles son las instituciones financieras que le proporcionan créditos?

# **ANEXO 5**

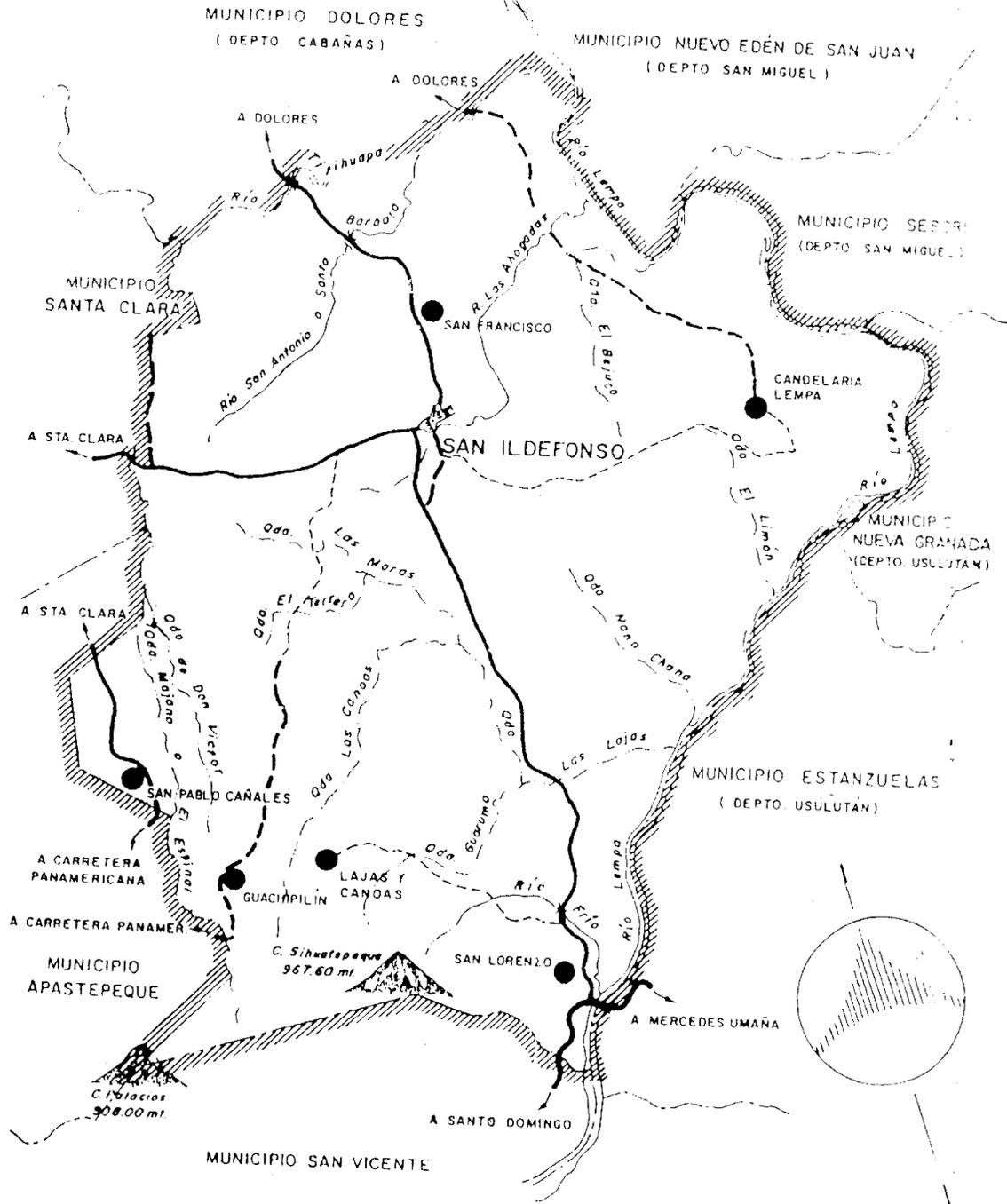
# Macrolocalización

Mapa, Departamento San Vicente,  
El Salvador

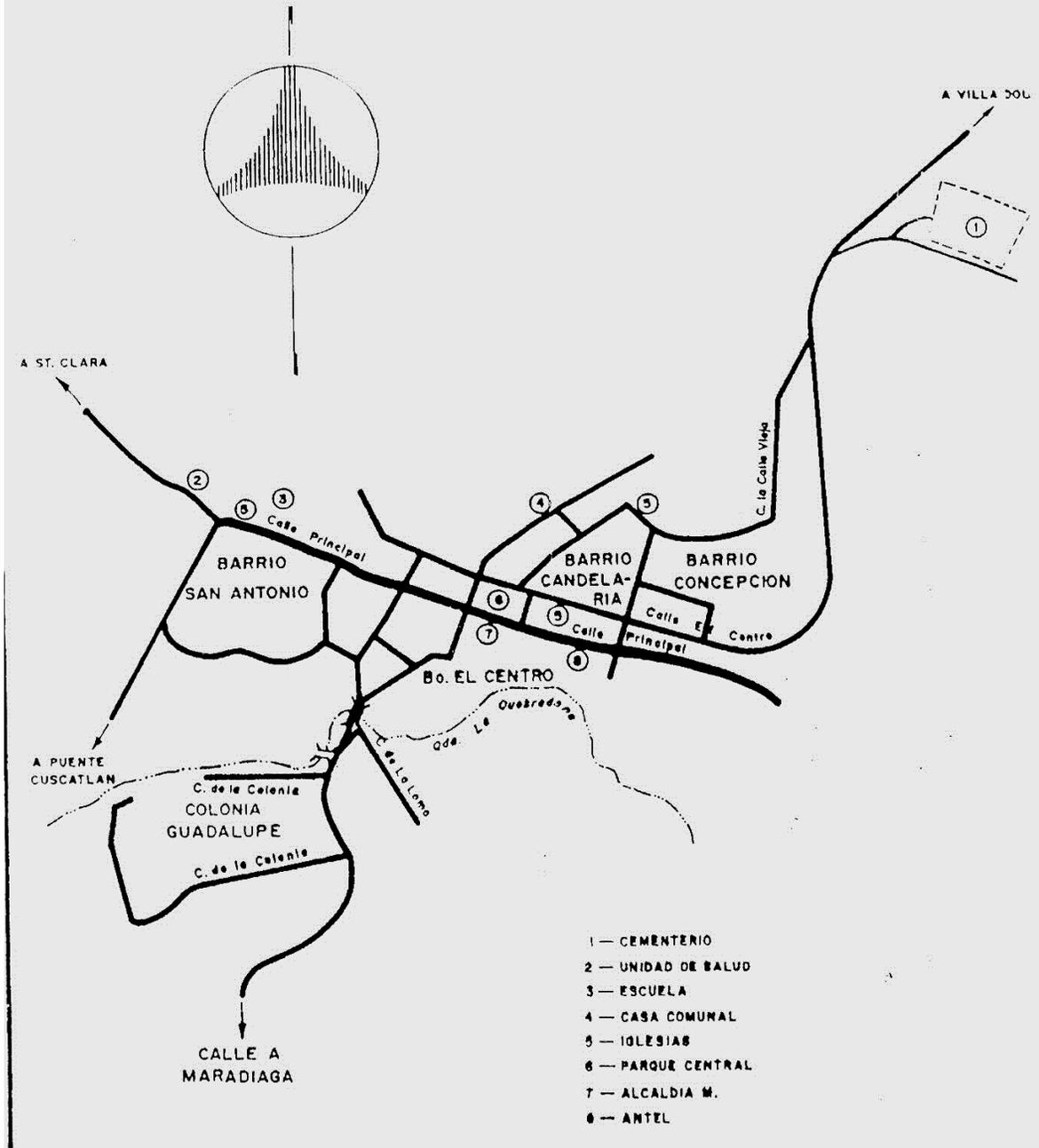


# **ANEXO 6**

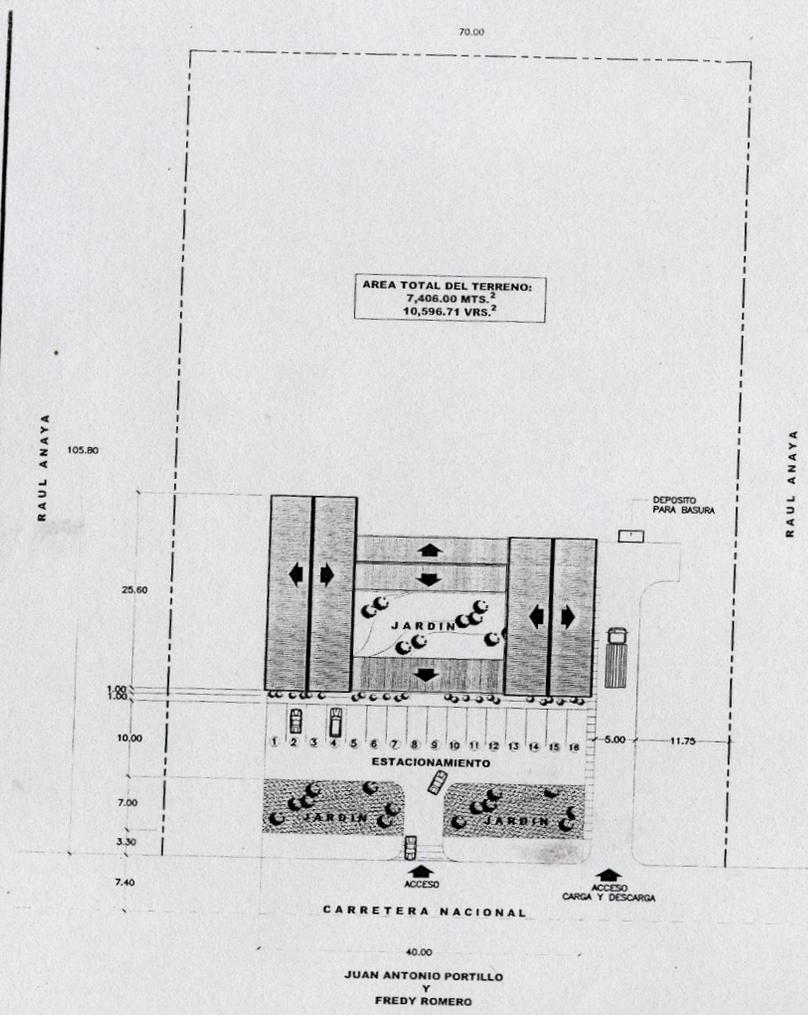
# MUNICIPIO SAN ILDEFONSO



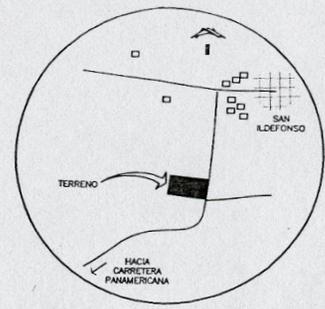
# SAN ILDEFONSO



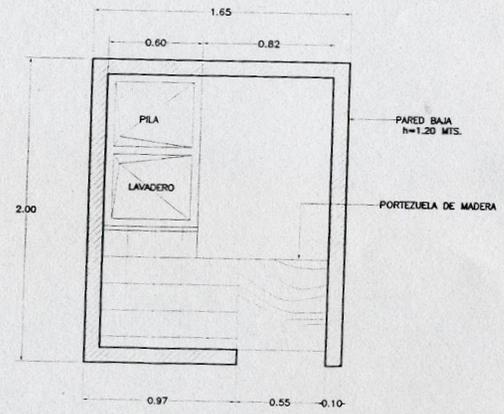
# **ANEXO 7**



**PLANTA DE CONJUNTO Y TECHOS**  
ESCALA 1:500

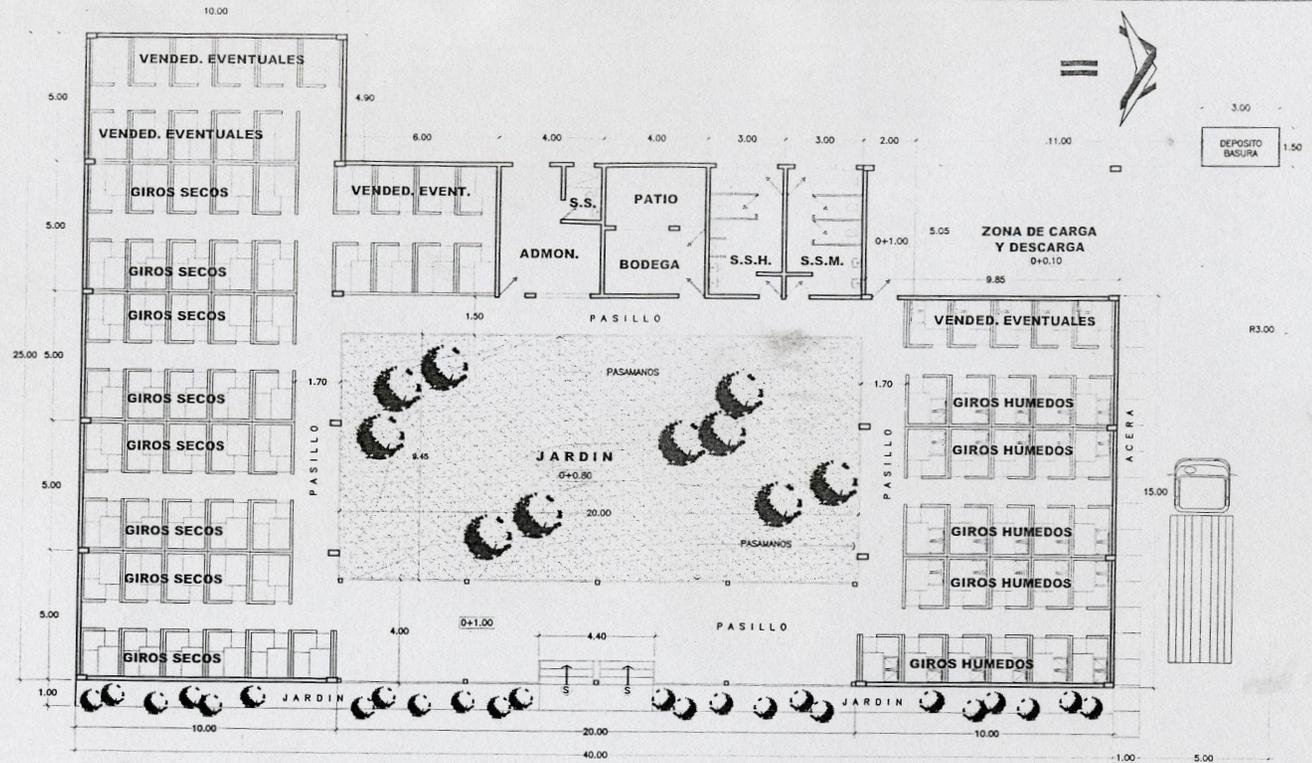


**ESQUEMA DE UBICACION**  
SIN ESCALA



**DET. TIPICO PUESTO DE VENTA GIRO HUMEDO**  
ESCALA 1:25

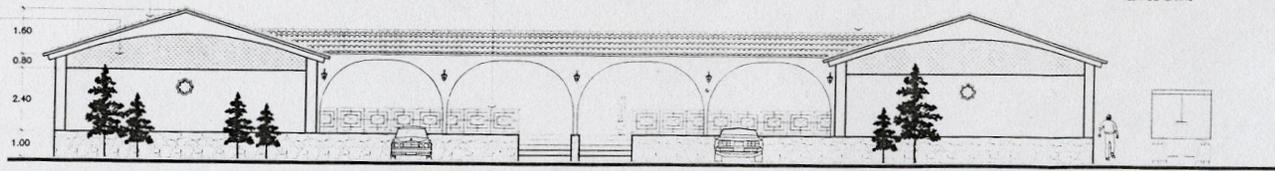
<b>UNIVERSIDAD NACIONAL DE EL SALVADOR</b>		
PROYECTO:	PRESENTAN:	FECHA: NOVIEMBRE 2005
<b>MERCADO MUNICIPAL DE SAN ILDEFONSO</b>	- DINORA DEL CARMEN CONSTANZA - CLAUDIA ARELY REYES - ROCIO PAOLA ESQUIVEL	ESCALA: INDICADAS
		<b>1 / 2</b>



**PLANTA ARQUITECTONICA**

ESCALA 1:150

PASAMANOS DE HIERRO  
TEJA DE BARRO  
MALLA CICLON



**ELEVACION PRINCIPAL**

ESCALA 1:150

*[Handwritten signature]*  
REGISTRO NACIONAL  
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS

UNIVERSIDAD NACIONAL DE EL SALVADOR  
PROYECTO: \_\_\_\_\_ PRESENTAN: \_\_\_\_\_

# **ANEXO 8**

# PLAN DE PROPUESTA

PROYECTO : MERCADO MUNICIPAL.  
SAN ILDEFONSO.

DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE.

No.	DESCRIPCIÓN DE PARTIDA	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO UNIT.	COSTO PARCIAL	TOTAL TRAMO
<b>1</b>	<b>OBRAS PRELIMINARES</b>					<b>2638.125</b>
1.1	Terracería	787.50	M3	2.29	1803.38	
1.2	Limpieza	1575.00	M2	0.29	456.75	
1.3	Trazo y nivelación.	1575.00	M2	0.24	378.00	
<b>2</b>	<b>EXCAVACIONES Y RELLENOS DE ESTRUC.</b>					<b>1446.47</b>
2.1	Excavación de soleras.	31.00	M3	10.11	313.41	
2.2	Excavación de tensores.	9.6	M3	10.11	97.06	
2.3	Excavación de zapatas.	23.6	M3	10.11	238.60	
2.4	Relleno de soleras con material selecto.	21.2	M3	17.26	365.91	
2.5	Relleno de tensores con material selecto.	6	M3	17.26	103.56	
2.6	Relleno de zapatas con material selecto.	19	M3	17.26	327.94	
<b>3</b>	<b>CONCRETO ESTRUCTURAL.</b>					<b>16526.21</b>
3.1	Solera de fundac. 40 x 20	163.5	ML	15.56	2544.06	
3.2	Tensor de 20 x 20	160.00	ML	6.99	1118.40	
3.3	Zapatas de 1.0 x 1.0 x 20	20.00	U.	28.80	576.00	
3.4	Zapatas de 0.60 x 0.60 x 20	10.00	U.	20.00	200.00	
3.5	Columnas.	13.76	M3	878.47	12087.75	
<b>4</b>	<b>PAREDES.</b>					<b>11653.06</b>
4.1	Paredes con bloque de 15x20x40	423.30	M2	21.94	9287.20	
4.2	Solera intermedia con bloque de 15x20x40	138.50	ML	9.53	1319.91	
4.3	Solera de coronamiento de 15x20x40	142.50	ML	7.34	1045.95	

<b>5 ACABADOS EN PAREDES.</b>					<b>11482.00</b>
5.1	Repello en paredes.	846.60	M2	4.96	4199.14
5.2	Repello en cuadrados.	72.56	ML	2.50	181.40
5.3	Repello en columnas.	112.00	ML	6.85	767.20
5.4	Afinados en paredes.	846.60	M2	2.61	2209.63
5.5	Afinado de cuadrados	72.56	ML	1.01	73.29
5.6	Afinado de columnas.	112.00	ML	2.44	273.28
5.7	Enchape de 28x44	46.72	M2	25.04	1169.87
5.8	Pintura tipo latex acrílico de agua.	846.60	M2	2.95	2497.47
5.9	Pintura de cuadrados (latex acril.)	184.56	ML	0.60	110.74
<b>6 PISOS.</b>					
6.1	Base compactada suelo cemento 15:1.	168.00	M3	28.30	4754.40
6.2	Piso de lad.de cemento 30x30 cms.de color	560.00	M2	8.46	4737.60
6.3	Zócalo de cemento de 30x7.5 cms. De color	180.00	ML	1.82	327.60
6.4	Encementado tipo acera.	86.00	M2	15.38	1322.68
6.5	Forjado de grada sobre piedra cuarta.	24.00	ML	8.22	197.28
6.6	Adoquinado.	592.50	M2	10.21	6049.43
6.7	Cordón cuneta de piedra repellada y pulida.	178.00	ML	10.38	1847.64
<b>7 PUERTAS Y VENTANAS.</b>					<b>1860.90</b>
7.1	Puerta metalica de 1x2.10 forro Ho.1/16"	4.00	c/u	127.04	508.16
7.2	Puerta metalica de 0.70x2.10 forro Ho.1/16"	6.00	c/u	90.00	540.00
7.3	Vent celoc de vidrio y alum. Color bronce.	9.60	M2	48.59	466.46
7.4	Defensas para ventanas.	9.60	M2	36.07	346.27
<b>8 ESTRUCTURA Y CUBIERTA DEL TECHO.</b>					<b>17426.07</b>
8.1	Cubierta de teja romana sobre lam.galv.	600.00	M2	8.64	5184.00
8.2	Tijera metalica 21/2"x3/16"+11/2"x3/16"	100.00	ML	63.10	6310.00
8.3	Viga macomber de 25 cms peralte.	55.00	ML	24.09	1324.95
8.4	Polin "C" de 2x4x1/16 ref. 1/4 a 60°	460	ML	6.67	3068.20
8.5	Canal de aguas lluvias lam.galv.No.26	130.00	ML	8.50	1105.00
8.6	Bajada de aguas lluvias.	48.00	ML	9.04	433.92

<b>9</b>	<b>INSTALACIÓN HIDRÁULICA.</b>					<b>8697.61</b>
9.1	Inodoro completo tipo económico(incl.tapa)	6.00	c/u	75.68	454.08	
9.2	Lavamanos completo tipo economico.	5.00	c/u	56.79	283.95	
9.3	Mingitorio.	2.00	c/u	91.90	183.80	
9.4	Ducha corriente.	1.00	c/u	25.26	25.26	
9.5	Tapón inodoro.	5.00	c/u	5.71	28.55	
9.6	Tubería de PVC de 1/2"	267.50	ML	5.70	1524.75	
9.7	Tubería de PVC de 4"	55.00	ML	5.70	313.50	
9.8	Tubería de PVC de 2"	15.00	ML	2.72	40.80	
9.9	Caja conexión de 30x30x30	6.00	c/u	23.82	142.92	
9.10	Fosa séptica.	1.00	S.G.	4500.00	4500.00	
9.11	Pozo de absorción.	1.00	S.G.	1200.00	1200.00	
9.12	Caja conexión A.LL. 30x30x30	19.00	c/u	23.82	452.58	
9.13	Caja parrilla para A.LL.	13.00	c/u	25.15	326.95	
9.14	Tubería de PVC de 6" para A.LL.	95.00	ML	7.05	669.75	
9.15	Canaleta de media caña 30x20 pep afin.A.LL.	264.00	ML	7.78	2053.92	
<b>10</b>	<b>INSTALACIÓN ELÉCTRICA.</b>					<b>2175.00</b>
10.1	Luminarias, tomas e interruptores	1.00	S.G.	2000.00	2000.00	
10.2	Acometida y tablero.	1.00	S.G.	175.00	175.00	
<b>11</b>	<b>VARIOS.</b>					<b>13218.31</b>
11.1	Mampostería para muro.	119.04	M3	42.39	5046.11	
11.2	Jardinería.	1.00	S.G.	80.00	80.00	
11.3	Engramado	404.00	M2	1.38	557.52	
11.4	División de fibro.it para ser sanit. 6mm.	10.80	M2	14.36	155.09	
11.5	Mueble de concreto.	90.00	c/u	35.00	3150.00	
11.6	Lavatrasto de aluminio una poceta.	25.00	c/u	40.00	1000.00	
11.7	Pila de concreto.	25.00	c/u	36.09	902.25	
11.8	Enrejado con hierro # 3 a.c.20cms. A.S.	55.00	M2	9.67	628.55	
11.9	Pasamanos metálico.	40.00	ML	29.97	1198.80	
11.1	Limpieza yDesalojo.	1.00	S.G.	500.00	500.00	
<b>COSTO TOTAL DIRECTO.</b>						<b>106360.38</b>

## RESUMEN DE PRESUPUESTO.

COSTO DIRECTO	106360.38
COSTO INDIRECTO	17121.00
I V A	13826.85

<b><i>COSTO TOTAL DEL PROYECTO</i></b>	<b><i>137308.23</i></b>
--	-------------------------

# **ANEXO 9**

**ANEXO No.9**  
**MERCADO MUNICIPAL DE SAN ILDEFONSO**  
**PRESUPUESTO ANUAL DE OPERACIÓN**  
**RECURSO HUMANO**  
**(EN DÓLARES)**

<b>Puesto</b>	<b>Unidad</b>	<b>Costo Mensual</b>	<b>ISSS (3%)</b>	<b>AFP (6.25%)</b>	<b>Total</b>	<b>Costo Total</b>	<b>Costo Anual</b>
Administrador	1	343,00	10,29	21,44	311,27	311,27	3.735,24
Secretaria	1	229,00	6,87	14,31	207,82	207,82	2.493,84
Cobrador	1	172,00	5,16	10,75	156,09	156,09	1.873,08
Ordenanza	2	172,00	5,16	10,75	156,09	312,18	3.746,16
Vigilante	3	200,00	6,00	12,50	181,50	544,50	6.534,00
<b>Total</b>						1.531,86	<b>18.382,32</b>

# **ANEXO 10**

**ANEXO No. 10**  
**MERCADO MUNICIPAL DE SAN ILDEFONSO**  
**PRESUPUESTO ANUAL DE MANTENIMIENTO**  
**(EN DÓLARES)**

<b>Materiales</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Costo Unitario</b>	<b>Costo Total</b>
Escobas	20	1,00	20,00
Trapeadores	15	0,50	7,50
Palos para trapeador	8	1,50	12,00
Basureros	10	2,00	20,00
Detergente	200 Lbs.	0,32	64,00
Desinfectante	30 Gln.	2,00	60,00
<b>Sub-Total</b>			<b>183,50</b>
<b>Servicios Basicos</b>			
Energía	1,032 Kws		1.938,60
Agua	1,500 Mt <sup>3</sup>	0,40	600,00
Teléfono			420,00
<b>Sub-Total</b>			<b>2.958,60</b>
<b>TOTAL</b>			<b>3.642,10</b>

# **ANEXO 11**

**ANEXO No. 11**  
**MERCADO MUNICIPAL DE SAN ILDEFONSO**  
**PRESUPUESTO ANUAL DE MOBILIARIO Y EQUIPO**  
**(EN DÓLARES)**

<b>Cantidad</b>	<b>Descripción</b>	<b>Costo Unitario</b>	<b>Total</b>
2	Escritorios	50,00	100,00
6	Sillas	5,00	30,00
1	Computadora	550,00	550,00
1	Contómetro	50,00	50,00
1	Mueble para Computadora	80,00	80,00
1	Máquina de Escribir	150,00	150,00
1	Teléfono	20,00	20,00
<b>TOTAL</b>			<b>980,00</b>

# **ANEXO 12**



# **ANEXO 13**

**ANEXO No. 13**  
**DEPRECIACIÓN DEL EDIFICIO**  
**EN DÓLARES**

VALOR DEL DEFICIO: \$137,308.23

Depreciación en línea recta= \$137,308.23 / 20 Años

Depreciación es igual a = \$6,865.41

<b>Años</b>	<b>Valor del Edificio</b>	<b>Depreciación</b>	<b>Valor Anual</b>
0	137.308,23		
1	130.442,82	6.865,41	123.577,41
2	123.577,41	6.865,41	116.712,00
3	116.712,00	6.865,41	109.846,59
4	109.846,59	6.865,41	102.981,18
5	102.981,18	6.865,41	96.115,77
6	96.115,77	6.865,41	89.250,36
7	89.250,36	6.865,41	82.384,95
8	82.384,95	6.865,41	75.519,54
9	75.519,54	6.865,41	68.654,13
10	68.654,13	6.865,41	61.788,72
11	61.788,72	6.865,41	54.923,31
12	54.923,31	6.865,41	48.057,90
13	48.057,90	6.865,41	41.192,49
14	41.192,49	6.865,41	34.327,08
15	34.327,08	6.865,41	27.461,67
16	27.461,67	6.865,41	20.596,26
17	20.596,26	6.865,41	13.730,85
18	13.730,85	6.865,41	6.865,44
19	6.865,41	6.865,41	0,00
20	0,00		

# **ANEXO 14**

**ANEXO No. 14**  
**TABLA DE AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO**  
**EN DÓLARES**

Fórmula

$$A = P [i (1+i)^n / ((1+i)^n - 1)]$$

Sustituyendo valores

$$P = \$ 20,000,00$$

$$i = 11\%$$

$$n = 5 \text{ años}$$

$$A = 20,000 [0,11 (1+0,11)^5 / ((1+0,11)^5 - 1)]$$

$$A = \$5,412,00$$

<b>Año</b>	<b>Interés</b>	<b>Cuota Anual</b>	<b>Capital</b>	<b>Deuda después de Pago</b>
0				20.000,00
1	2.200,00	5.412,00	3.212,00	16.788,00
2	1.846,68	5.412,00	3.565,32	13.222,68
3	1.454,50	5.412,00	3.957,50	9.265,18
4	1.019,17	5.412,00	4.392,83	4.872,35
5	539,65	5.412,00	4.872,35	0,00

# **ANEXO 15**

**FORMULARIO A****HOJA 1 / 4**Exp No. \_\_\_\_\_ FECHA INGRESO: \_\_\_\_\_  
Este espacio es de **USO EXCLUSIVO** de esta Oficina**GERENCIA DE LICENCIAS Y ESTANDARES DE LA CONSTRUCCION  
VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, ADMINISTRACION NACIONAL DE ACUEDUCTOS Y  
ALCANTARILLADOS, MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES Y CONSEJO NACIONAL PARA LA  
CULTURA Y EL ARTE****FORMULARIO DE SOLICITUD DE FACTIBILIDAD DE PROYECTOS  
DE PARCELACION Y CONSTRUCCION****CALIFICACION DE LUGAR, LINEA DE CONSTRUCCION, FACTIBILIDAD DE SERVICIOS,  
REVISION VIAL Y ZONIFICACION, FORMULARIO AMBIENTAL Y VALORIZACION CULTURAL****I. DEL CONCEPTO DE TRAMITE** NUEVA SOLICITUD       REVALIDACION       RECONSIDERACION**II. DEL TITULAR**

1. NOMBRE DEL TITULAR O PROPIETARIO: \_\_\_\_\_
2. DOMICILIO PRINCIPAL. Calle / Avenida: \_\_\_\_\_ Número: \_\_\_\_\_  
 Colonia: \_\_\_\_\_ Municipio: \_\_\_\_\_  
 Departamento: \_\_\_\_\_  
 Tel. oficina: \_\_\_\_\_ Tel. residencia \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_ Correo Electrónico: \_\_\_\_\_
3. REPRESENTANTE LEGAL: \_\_\_\_\_
4. PROFESIONAL RESPONSABLE ING. CIVIL O ARQUITECTO. \_\_\_\_\_  
 Reg. No \_\_\_\_\_
1. 5. DIRECCION Y TELEFONO PARA NOTIFICACION : \_\_\_\_\_

**III. DE LA ACTIVIDAD, OBRA O PROYECTO**

1. AMBITO DE ACCION:                       Urbano                       Rural                       Costero - Marino
2. TIPO DE PROYECTO:

**a)  URBANIZACION**

GRADO DE URBANIZACIÓN	DENSIDAD ( EN AREA DE LOTES )
U1 ( Urbanización Completa Tipo 1 ) ( )	D1 ( Lotes de más de 60 M2 a 100 M2 ) ( )
U2 ( Urbanización Completa Tipo 2 ) ( )	D2 ( Lotes de más de 100 M2 a 200 M2 ) ( )
	D3 ( Lotes de más de 200 M2 a 500 M2 ) ( )
	D4 ( Lotes de más de 500 M2 a 1000 M2 ) ( )
	D5 ( Lotes de más de 1000 M2 ) ( )

**Nota :** Las Densidades D1 y D2 se permitirán únicamente para urbanizaciones U1 y U2 si existe Factibilidad de Servicios Públicos.**b)  PARCELACION**

GRADO DE URBANIZACIÓN	DENSIDAD
U3 ( Urbanización Progresiva de Grado 1 ) ( )	D3 ( Lotes de más de 200 M2 a 500 M2 ) ( )
U4 ( Urbanización Progresiva de Grado 2 ) ( )	D4 ( Lotes de más de 500 M2 a 1000 M2 ) ( )
U5 ( Urbanización Progresiva de Grado 3 ) ( )	D5 ( Lotes de más de 1000 M2 ) ( )

**Nota:** El grado U5 solo se permitirá con Densidad D5 y el grado U4 solo con Densidades D4 y D5**c)  CONSTRUCCION \_\_\_\_\_ d)  COMPLEJO URBANO \_\_\_\_\_**

**FORMULARIO A****HOJA 2/4**Exp No. \_\_\_\_\_ FECHA INGRESO: \_\_\_\_\_  
Este espacio es de **USO EXCLUSIVO** de esta Oficina

3. NATURALEZA DEL PROYECTO:  Nuevo  Ampliación  Rehabilitación  
 Funcionamiento  Demolición  Remodelación  Restauración  
 Otros \_\_\_\_\_

## 4. UBICACIÓN FISICA:

Calle/Avenida: \_\_\_\_\_ Cantón: \_\_\_\_\_

Municipio: \_\_\_\_\_ Departamento: \_\_\_\_\_

5. NOMBRE DEL PROYECTO: \_\_\_\_\_

6. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

## 7. USO DEL SUELO

Anterior: \_\_\_\_\_ Actual: \_\_\_\_\_

Proyectado:  Habitacional  Comercial  Institucional  
 Industrial  Recreacional  Otros \_\_\_\_\_

## 8. COLINDANTES DEL PREDIO Y ACTIVIDADES QUE DESARROLLAN:

Al Norte: \_\_\_\_\_ Actividad \_\_\_\_\_

Al Sur: \_\_\_\_\_ Actividad \_\_\_\_\_

Al Este: \_\_\_\_\_ Actividad \_\_\_\_\_

Al Oeste: \_\_\_\_\_ Actividad \_\_\_\_\_

## 9. NUMERO DE ETAPAS DEL PROYECTO Y TIEMPO ESTIMADO DE EJECUCIÓN EN MESES:

I Etapa \_\_\_\_\_, II Etapa \_\_\_\_\_, III Etapa \_\_\_\_\_, IV Etapa \_\_\_\_\_, V Etapa \_\_\_\_\_,

## 10. AREA DEL TERRENO:

Total \_\_\_\_\_ M2 A desarrollar \_\_\_\_\_ M2 A impermeabilizar \_\_\_\_\_ m2 \_\_\_\_\_ %

**FORMULARIO A****HOJA 3/4**Exp No. \_\_\_\_\_ FECHA INGRESO: \_\_\_\_\_  
Este espacio es de **USO EXCLUSIVO** de esta Oficina**11. AREAS Y PORCENTAJES ESTIMADOS DEL PROYECTO DE PARCELACION:**

Area de Lotes (área útil): \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Area Total del Terreno  
Area Verde : \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Area Total del Terreno  
Area de Equipamiento Social: \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Area Total del Terreno  
Area de Protección: \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Area Total del Terreno  
Area de Circulación: \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Area Total del Terreno  
Area del lote Tipo: \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>.

**12. AREAS Y PORCENTAJES ESTIMADOS DEL PROYECTO DE CONSTRUCCION:**

Área de Construcción : \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Area Total del Terreno  
Área a Techar: \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Area Total del Terreno  
Área a Demoler : \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Area Total del Terreno  
Área a Ampliar : \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Area Total del Terreno  
Área a Remodelar : \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Area Total del Terreno  
Área de patios y jardines : \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Area Total del Terreno

13. NUMERO DE UNIDADES \_\_\_\_\_ Lotes \_\_\_\_\_ Locales \_\_\_\_\_ Apartamentos

14. NUMERO DE NIVELES: [ ] 1 nivel [ ] 2 niveles [ ] 3 niveles [ ] otros \_\_\_\_\_

15. REGIMEN DEL PROYECTO: [ ] Individual [ ] En condominio

**16. DESCRIPCION DEL RELIEVE Y PENDIENTES DEL TERRENO.**

[ ] Plano a ligeramente inclinado (0 - 2%) [ ] Ondulado suave (3 - 4%) [ ] Ondulado (5 - 12%)  
[ ] Alomado (13-25%) [ ] Quebrado (26-35%) [ ] Accidentado (36-70%) [ ] Muy accidentado (>70%)

**17. COBERTURA VEGETAL**

Cobertura vegetal menor: [ ] Pasto [ ] Matorral [ ] Arbustivo [ ] Cultivo: \_\_\_\_\_  
Cobertura vegetal mayor ( densidad): [ ] Bosque muy ralo (<30%) [ ] Bosque ralo (30-50%)  
[ ] bosque semidenso (50-70%) [ ] Bosque denso (>70%) [ ] Bosque Hidroalófito  
especies predominantes: \_\_\_\_\_

**18. ELEMENTOS NATURALES, CULTURALES Y TURISTICOS:**

[ ] Ríos [ ] Lagos [ ] Mar [ ] Estero [ ] Manantiales [ ] Quebradas  
[ ] Manglares [ ] Lugares Turísticos [ ] Zonas de Recreo [ ] Sitios Valor Cultural  
Nombrar los que han sido marcados: \_\_\_\_\_

Exp No. \_\_\_\_\_ FECHA INGRESO: \_\_\_\_\_  
Este espacio es de **USO EXCLUSIVO** de esta Oficina

**IV. DECLARACION JURADA**

El suscrito \_\_\_\_\_ en calidad de titular del proyecto, doy fe de la veracidad de la información detallada en el presente documento, cumpliendo con los requisitos de ley exigidos, razón por la cual asumo la responsabilidad consecuente derivada de esta declaración, que tiene calidad de declaración jurada.

Lugar y fecha \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nombre del titular

\_\_\_\_\_  
firma del titular

\_\_\_\_\_  
Nombre del Ing. Civil o Arq. Responsable

\_\_\_\_\_  
firma del Ing. Civil o Arq. Responsable

Nota: Si se requiere mayor espacio en alguno de los puntos, anexas hoja de acuerdo a formato. La presente no tiene validez sin nombres y firmas.

Este espacio es de **USO EXCLUSIVO** de esta Oficina.

Observaciones: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL RECEPTOR

d) [ ] URBANIZACION

**REQUERIMIENTOS GENERALES  
PARA CONSTRUCCIONES**

1. Las dimensiones y las áreas mínimas de los patios y jardines para la ventilación e iluminación de espacios habitables serán las siguientes:

<u>ALTURA MAXIMA</u>	<u>DIMENSION MINIMA</u>	<u>AREA MINIMA</u>
3.00 M	2.00 M	6.00 M2
6.00 M	2.50 M	7.50 M2
9.00 M	3.00 M	9.00 M2
MAS DE 9.00 M	4.00 M	16.00 M2

2. Las dimensiones y las áreas mínimas de los patios y jardines para la ventilación e iluminación de espacios no habitables serán las siguientes:

<u>ALTURA MAXIMA</u>	<u>DIMENSION MINIMA</u>	<u>AREA MINIMA</u>
3.00 M	1.50 M	3.00 M2
6.00 M	2.00 M	5.00 M2
9.00 M	2.50 M	7.00 M2

3. Las áreas de ventilación e iluminación natural a través de ventanas que comuniquen directamente a patios o jardines serán las siguientes:

- \* Para espacios habitables, 1/5 del área del piso como mínimo.
  - \* Para espacios no habitables, 1/8 del área del piso como mínimo.
- Y nunca deberán estar a menos de 2.00 mts. de las colindancias.

4. La ventilación e iluminación natural de los espacios habitables y no habitables a través de corredores; el ancho de este incluyendo el alero no deberá de exceder de 2.00 mts.

5. Los baños deberán ser completos y contar con ducha, servicio sanitario y lavamanos; cuyas dimensiones libres mínimas serán de 1.20 mts. de ancho por 2.00 mts. de largo.

6. El área máxima a impermeabilizar será del \_\_\_\_\_% del área total del terreno.

7. La altura mínima de las construcciones será de 3.00 mts. a partir del nivel del piso terminado excepto para viviendas que podrá ser de 2.50 mts.

8. No se permitirán elementos estructurales o arquitectónicos que salgan de la Línea de Construcción; excepto los voladizos hasta de 1.00 mt. de ancho y a 3.00 mts. de altura cuya función será como cortasol o marquesina; en las viviendas se permitirá hasta 2.50 mts. de altura.

9. Deberá de presentar las Factibilidades de dotación de agua potable, disposición de las Aguas Negras y suministro de electricidad por la entidad respectiva, de acuerdo a las características del proyecto.

10. El proyecto deberá contar con todas las protecciones necesarias a fin de evitar todo tipo de molestias e inconvenientes a los vecinos del lugar, en caso contrario la Alcaldía Municipal correspondiente y el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano impondrán las sanciones estipuladas en la Ley de Urbanismo Y Construcción.

11. El proyecto de construcción, deberá presentarse a este Viceministerio para su revisión y permiso correspondiente.

12. No se permitirá ningún tipo de construcción sobre servidumbres que comprendan instalaciones de aguas lluvias, de aguas negras, de agua potable y de energía eléctrica.

13. Será requisito indispensable de presentar memoria de cálculo estructural en los siguientes casos:

- a) Edificaciones de 2 plantas con techo de losa la 2ª. Planta.
- b) Edificaciones de 3 o más plantas .
- c) Edificaciones de una planta o más, con claros libres entre apoyos iguales o mayores de 5. 00 mts.
- d) Edificaciones con salientes o voladizos mayores o iguales de 4.00 mts.

- e) Edificaciones con paredes con alturas libres mayores de 4.00 mts. y claros mayores de 5.00 mts.
  - f) Edificaciones con estructuras metálicas.
  - g) Edificaciones con estructuras especiales (losas pretensadas, losas reticulares, losas plegadas, cascarones, paredes de carga y otros).
  - h) Muros de contención con alturas iguales o mayores de 5.00 mts. o cuando soporte edificaciones.
  - i) Obras especiales (tanques, silos, chimeneas, piscinas cisternas, etc. )
  - j) Edificaciones de una planta o más donde existan concentraciones frecuentes de público.
  - k) Edificaciones de dos plantas con estructuras de madera.
14. Deberá proyectar estacionamiento vehicular, rampas en todas las vueltas de cordón, señalización y demás elementos necesarios para las personas discapacitadas.
  15. Deberá proveer de los espacios adecuados para la colocación de los recipientes recolectores de basura, que sea de fácil acceso al personal del Tren de Aseo Municipal, así mismo deberá proveer de contenedores colocados en forma estratégica.
  16. Presentar memoria de cálculo hidráulico (aguas lluvias, aguas negras y agua potable), en edificaciones de tres o más plantas y edificaciones de una planta donde existan concentraciones frecuentes de publico.

Este espacio es de <b>USO EXCLUSIVO</b> de esta Oficina.
Observaciones: _____
_____ NOMBRE Y FIRMA DEL RECEPTOR

**REQUERIMIENTOS PARA UN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL**  
(VER FORMULARIO A3 - 2)

1. Los pasillos o corredores tendrán un ancho libre como mínimo de: 1.20 mts. hasta 700M2 de construcción.  
1.80 mts. de 700M2 a 1050M2 de construcción.  
2.40 mts. de 1050M2 a 1400M2 de construcción.
2. Las escaleras que servirán para la comunicación desde un nivel hacia otro nivel tendrán las dimensiones siguientes:
  - a) Ancho  
1.20 mts. hasta 700 M2 de construcción.  
1.80 mts. de 700 M2 a 1050 M2 de construcción  
2.40 mts. de 1050 M2 a 1400 M2 de construcción
  - b) Huella de gradas 0.28 mts.
  - c) Contrahuella de gradas 0.18 mts.
  - d) Barandales 0.90 mts. de altura.
  - e) Descansos 1.20 mts. y para alturas iguales o mayores de 2.70 mts.

En los descansos generados en cruces de escaleras no se permitirán gradas.  
No podrán permitirse escaleras principales en forma de abanico.

3. Deberá proyectar estacionamiento vehicular, rampas en todas las vueltas de cordón, señalización y demás elementos necesarios para las personas discapacitadas.
4. Deberá contar con estacionamiento vehicular para las áreas administrativas y público; con una capacidad de un espacio por cada 50 mt2 de construcción; y un área de carga y descarga para furgones, con una capacidad de un espacio por cada 750 mt2 de construcción para bodega o producción. El estacionamiento se diseñará con entrada y salida controladas.
5. Los desechos residuales deberán ser canalizados y procesados, en una planta de tratamiento de aguas, previa descarga en cualquier río, quebrada o sistema existente.
6. Reservar el 10% de zona verde recreativa para los trabajadores. (para proyectos con áreas de terreno mayores de 5,000.00 m2)
7. Respetar las recomendación del Departamento de Higiene y Seguridad Ocupacional del Ministerio de Trabajo y Previsión Social.
8. Deberán ubicarse en lugares estratégicos y seguros las acometidas de energía eléctrica, extintores, bebederos, pozetas de limpieza y extractores de aire.
9. Deberá considerarse en el diseño del proyecto, un área específica para la instalación de la subestación de energía eléctrica, la cuál deberá cumplir con las normas de seguridad establecidas por la dependencia respectiva.
10. Será requisito indispensable presentar memoria de cálculo hidráulico (aguas lluvias, aguas negras y agua potable), en edificaciones de tres o más plantas y edificaciones de una planta donde existan concentraciones frecuentes de publico.

**FORMULARIO****B**

HOJA 1/4

Exp. No. \_\_\_\_\_ Fecha de  
Ingreso \_\_\_\_\_Este espacio es de **USO EXCLUSIVO** de  
esta Oficina

**GERENCIA DE LICENCIAS Y ESTANDARES DE LA CONSTRUCCION  
VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, ADMINISTRACION NACIONAL DE ACUEDUCTOS Y  
ALCANTARILLADOS, MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS  
NATURALES Y CONSEJO NACIONAL PARA LA CULTURA Y EL ARTE**

**FORMULARIO DE SOLICITUD DE PERMISO DE PROYECTOS  
DE PARCELACION Y CONSTRUCCION**

**I. DEL CONCEPTO DEL TRÁMITE**

[ ] NUEVA SOLICITUD      [ ] REVALIDACION      [ ] REFORMAS

**II. DEL TITULAR**

1. NOMBRE DEL TITULAR O PROPIETARIO: \_\_\_\_\_

2. DOMICILIO DEL TITULAR. Calle / Avenida: \_\_\_\_\_ Número: \_\_\_\_\_

Colonia/ Cantón \_\_\_\_\_ Municipio: \_\_\_\_\_

Departamento: \_\_\_\_\_

Tel. oficina: \_\_\_\_\_ Tel. residencia \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_ Correo Electrónico: \_\_\_\_\_

3. REPRESENTANTE LEGAL: \_\_\_\_\_

4. PROFESIONAL RESPONSABLE ING. CIVIL O ARQ. \_\_\_\_\_ No. Reg. \_\_\_\_\_

5. DIRECCION Y TELEFONO PARA NOTIFICACION: \_\_\_\_\_

**III. DE LA ACTIVIDAD, OBRA O PROYECTO**1. AMBITO DE ACCION:      [ ] Urbano      [ ] Rural      [ ] Costero -  
Marino2. TIPO DE PROYECTO:  
[ ] Urbanización    [ ] Parcelación    [ ] Complejo Urbano    [ ] Construcción3. NATURALEZA DEL PROYECTO:    [ ] Nuevo      [ ] Ampliación      [ ]  
Rehabilitación  
[ ] Funcionamiento      [ ] Demolición      [ ] Remodelación    [ ] Restauración  
[ ] Otros \_\_\_\_\_

4. UBICACIÓN FISICA DEL TERRENO:

Calle/Avenida: \_\_\_\_\_ Colonia/Cantón: \_\_\_\_\_

Municipio: \_\_\_\_\_ Departamento: \_\_\_\_\_

5. NOMBRE DEL PROYECTO: \_\_\_\_\_

6. DESCRIPCION DEL PROYECTO: \_\_\_\_\_

**FORMULARIO****B**

HOJA 2/4

Exp. No. \_\_\_\_\_ Fecha de Ingreso \_\_\_\_\_

Este espacio es de **USO EXCLUSIVO** de esta Oficina

7. LOCALIZACION:  L1  L2  L3  L4
8. DENSIDAD:  D1  D2  D3  D4
9. GRADO DE URBANIZACION:  U1  U2  U3  U4
10. USO DEL SUELO PROYECTADO:  Habitacional  Comercial  Institucional  
 Industrial  Recreacional  Otros \_\_\_\_\_
11. AREA DEL TERRENO:  
Total \_\_\_\_\_ M2 A desarrollar \_\_\_\_\_ M2 A impermeabilizar \_\_\_\_\_ M2. \_\_\_\_%.
12. AREAS Y PORCENTAJES ESTIMADOS DEL PROYECTO DE PARCELACION:  
Area de Lotes (área útil): \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Area Total del Terreno  
Area Verde : \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Area Total del Terreno  
Area de Equipamiento Social: \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Area Total del Terreno  
Area de Protección: \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Area Total del Terreno  
Area de Circulación: \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Area Total del Terreno  
Area del lote Tipo: \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>.
13. AREAS Y PORCENTAJES ESTIMADOS DEL PROYECTO DE CONSTRUCCION:  
Área de Construcción : \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Area Total del Terreno  
Área a Techar: \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Area Total del Terreno  
Área a Demoler : \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Area Total del Terreno  
Área a Ampliar : \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Area Total del Terreno  
Área a Remodelar : \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Area Total del Terreno  
Área de patios y jardines : \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_ % Del Area Total del Terreno
14. NUMERO DE UNIDADES: Lotes \_\_\_\_\_ Locales \_\_\_\_\_ Apartamentos \_\_\_\_\_
15. NUMERO DE NIVELES  1 nivel  2 niveles  3 niveles  otros \_\_\_\_\_
16. REGIMEN DEL PROYECTO:  Individual  En condominio
17. TRAMITE PREVIO:  Factibilidad de Proyecto; exp. no. \_\_\_\_\_ fecha \_\_\_\_\_

**FORMULARIO****B**

HOJA 3/4

Exp. No. \_\_\_\_\_ Fecha de

Ingreso \_\_\_\_\_

Este espacio es de **USO EXCLUSIVO** de esta Oficina**IV. DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA PLANIFICACION Y DESARROLLO DEL PROYECTO:**

Responsabilidad	Nombre del Profesional	Registro No.	Firma y Sello
Diseño Arquitectónico			
Diseño Urbano			
Diseño Hidráulico			
Diseño Estructural			
Diseño Eléctrico			
Director de la Obra			
Constructor			

<b>FORMULARIO</b>	<b>B</b>
HOJA 4/4	
Exp. No. _____	Fecha de Ingreso _____
Este espacio es de <b>USO EXCLUSIVO</b> de esta Oficina	

**V. DECLARACION JURADA**

Los suscritos \_\_\_\_\_ en calidad de titular y profesional responsable del proyecto, damos fe de la veracidad de la información detallada en el presente documento y anexos cumpliendo con los requisitos de ley exigidos, razón por la cual asumimos la responsabilidad consecuyente derivada de esta declaración, que tiene calidad de declaración jurada.

Lugar y fecha \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nombre del titular

\_\_\_\_\_  
firma del titular

\_\_\_\_\_  
Nombre del Ing. Civil o Arq. Responsable

\_\_\_\_\_  
firma y sello del Ing. Civil o Arq. Responsable

Nota: Si se requiere mayor espacio en alguno de los puntos, anexar hoja de acuerdo a formato. La presente no tiene validez sin nombres, firmas y sellos.

FORMULARIO G HOJA ½  
 Exp. No. \_\_\_\_\_ Fecha de Ingreso \_\_\_\_\_  
 Este espacio es de USO EXCLUSIVO de esta Oficina

**OFICINA DE LICENCIAS Y ESTANDARES DE LA CONSTRUCCION  
 VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO**

**FORMULARIO DE SOLICITUD DE CONSTANCIA DE COMPATIBILIZACION DE USO  
 PRECALIFICACION DE LUGAR**

Señor Viceministro de Vivienda Y Desarrollo Urbano  
 Ciudad.

Yo, \_\_\_\_\_ Solicito me extienda una  
**CONSTANCIA DE COMPATIBILIDAD DE USO ( PRE CALIFICACION DE LUGAR )**, para un inmueble con las  
 siguientes características:

Inmueble No \_\_\_\_\_  
 Propiedad de: \_\_\_\_\_  
 Ubicado en \_\_\_\_\_  
 Municipio: \_\_\_\_\_ Departamento \_\_\_\_\_

1. AMBITO DE UBICACION: [ ] Urbano [ ] Rural [ ] Costero - Marino

2. TIPO DE PROYECTO:

a) [ ] **URBANIZACION**

GRADO DE URBANIZACIÓN	DENSIDAD ( EN AREA DE LOTES )
U1 ( Urbanización Completa Tipo 1 ) ( )	D1 ( Lotes de más de 60 M2 a 100 M2 ) ( )
U2 ( Urbanización Completa Tipo 2 ) ( )	D2 ( Lotes de más de 100 M2 a 200 M2 ) ( )
	D3 ( Lotes de más de 200 M2 a 500 M2 ) ( )
	D4 ( Lotes de más de 500 M2 a 1000 M2 ) ( )
	D5 ( Lotes de más de 1000 M2 ) ( )

**Nota :** Las Densidades D1 y D2 se permitirán únicamente para urbanizaciones U1 y U2 si existe Factibilidad de Servicios Públicos.

b) [ ] **PARCELACION**

GRADO DE URBANIZACIÓN	DENSIDAD
U3 ( Urbanización Progresiva de Grado 1 ) ( )	D3 ( Lotes de más de 200 M2 a 500 M2 ) ( )
U4 ( Urbanización Progresiva de Grado 2 ) ( )	D4 ( Lotes de más de 500 M2 a 1000 M2 ) ( )
U5 ( Urbanización Progresiva de Grado 3 ) ( )	D5 ( Lotes de más de 1000 M2 ) ( )

**Nota:** El grado U5 solo se permitirá con Densidad D5 y el grado U4 solo con Densidades D4 y D5

c) [ ] CONSTRUCCION \_\_\_\_\_ d) [ ] COMPLEJO URBANO \_\_\_\_\_

3. NOMBRE DEL PROYECTO: \_\_\_\_\_

4. DESCRIPCION DEL PROYECTO: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

5. USO DEL SUELO

ANTERIOR: \_\_\_\_\_ ACTUAL: \_\_\_\_\_

PROYECTADO: ( ) HABITACIONAL ( ) COMERCIAL ( ) INSTITUCIONAL

( ) INDUSTRIAL ( ) RECREACIONAL ( ) OTROS \_\_\_\_\_



OFICINA DE LICENCIAS Y ESTANDARES DE LA CONSTRUCCION

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

**INFORME DE VERIFICACION DE CAMPO**

Expediente No. \_\_\_\_\_ Fecha de Ingreso \_\_\_\_\_  
 Tipo de Trámite \_\_\_\_\_ Nombre del Proyecto \_\_\_\_\_  
 Propietario \_\_\_\_\_  
 Ubicación \_\_\_\_\_  
 Municipio \_\_\_\_\_ Departamento \_\_\_\_\_

**1 - TERRENO :**

AREA	M2	LOCALIZACION	L1	L2	L3
Urbano		Semi Urbano	Rural Poblado	Rural Agrícola	
USOS DEL SUELO					
Habitacional		Comercial	Institucional	Industrial	
Agrícola		Baldío			
TOPOGRAFIA					
Plano %		Semi Plano %	Accidentado %	Semi accidentado %	
FRACCIONAMIENTO					
Existente		En Proceso	Inexistente		
NIVELES DE COLINDANCIA					
Al Norte		Al Sur	Al Oriente	Al Poniente	
CONSTITUCION DEL SUELO					
Duro		Semi Duro	Blando	Pantanososo	
Tierra Blanca		Tierra Orgánica	Arenoso	Pedregoso	

**2 - ACCESOS :**

DESCRIPCION	SOBRE CALLES Mts.		
	No.	No.	No.
DERECHO DE VIA			
Acera			
Arriate			
Rodaje			
Longitud de Vía			
Continua			
Discontinua			
PENDIENTE			
Fuerte %			
Regular %			
Suave %			
Plano			
NIVELES			
A Nivel			
A Desnivel			
ACCESIBILIDAD			
En Vehículo			
A Pie			
RECUBRIMIENTO			
Pavimento			
Adoquín			
Piedra			
Adoquín y Piedra			
Balasto			
Tierra			
Otro			

DESCRIPCION	SOBRE CALLES Mts.		
	No.	No.	No.
ESTADO			
Bueno			
Regular			
Malo			
CATEGORIA			
Pasaje Peatonal			
Pasaje Vehicular			
Calle Primaria			
Calle Secundaria			
Carretera			
Autopista			
Camino Vecinal			
ORIGEN			
DESTINO			
TRAFICO			
Ninguno			
Liviano			
Moderado			
Fuerte			
TRANSPORTE			
Automóvil			
Camión p/ cosechas			
Colectivo (PickUp)			
Colectivo Buses			

**3 - DRENAJES DE AGUAS LLUVIAS :**

- FACTIBILIDAD :  
Al cordón : \_\_\_\_\_ A vaguada interna: \_\_\_\_\_ A vaguada externa: \_\_\_\_\_  
A Quebrada: \_\_\_\_\_ A Río: \_\_\_\_\_ A Canaleta: \_\_\_\_\_ A Tubería Ø: \_\_\_\_\_
- VAGUADA :  
Cauce: \_\_\_\_\_ Abertura: \_\_\_\_\_ Altura: \_\_\_\_\_  
Borde Vertical: \_\_\_\_\_ Borde Talud : \_\_\_\_\_ Estable : \_\_\_\_\_  
Semi estable : \_\_\_\_\_ Desbordable : \_\_\_\_\_ Semi desbordable: \_\_\_\_\_  
Origen : \_\_\_\_\_ Destino : \_\_\_\_\_ Primaria : \_\_\_\_\_  
Secundario : \_\_\_\_\_
- TUBERÍA Ø : \_\_\_\_\_ CANAL : Ancho \_\_\_\_\_ Alto \_\_\_\_\_
- SERVIDUMBRE : Propia : \_\_\_\_\_ Privada : \_\_\_\_\_ Pública : \_\_\_\_\_  
Longitud : \_\_\_\_\_ Mts. Ancho : \_\_\_\_\_ Mts.
- DESCARGA : Distancia : \_\_\_\_\_ Mts.

**4 - DRENAJE DE AGUAS NEGRAS :**

- FACTIBILIDAD : Al alcantarillado : \_\_\_\_\_ Fosa Séptica : \_\_\_\_\_ Fosa Común : \_\_\_\_\_  
Planta de Tratamiento : \_\_\_\_\_
- DESCARGA : Distancia : \_\_\_\_\_ Mts.

**5 - ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE :**

- FACTIBILIDAD : Acueducto Domiciliar \_\_\_\_\_ Auto abastecido \_\_\_\_\_  
Pozo Artesanal \_\_\_\_\_ Pozo Público \_\_\_\_\_ Cantarera \_\_\_\_\_
- ACOMETIDA: Distancia : \_\_\_\_\_ Mts.

**6 - SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA :**

- FACTIBILIDAD : Línea Primaria \_\_\_\_\_ Línea Secundaria \_\_\_\_\_
- ACOMETIDA : Distancia \_\_\_\_\_ Mts.

**7 - SERVIDUMBRE :**

- Acceso \_\_\_\_\_ Vía Férrea \_\_\_\_\_ Cables Tendido Eléctrico \_\_\_\_\_
- TUBERIA : Agua Potable \_\_\_\_\_ Aguas Negras \_\_\_\_\_ Aguas Lluvias \_\_\_\_\_ Canaleta \_\_\_\_\_

**8 - ARBORIZACION :**

- Bosque \_\_\_\_\_ Arbolado \_\_\_\_\_ Semi arbolado \_\_\_\_\_ Poco arborizado \_\_\_\_\_
- Desarborizado : Tala antigua \_\_\_\_\_ Tala Reciente \_\_\_\_\_
- TIPO DE ÁRBOLES : \_\_\_\_\_

**9 - ACUIFERO :**

- Río \_\_\_\_\_ Laguna \_\_\_\_\_ Nacimiento \_\_\_\_\_ Acequia \_\_\_\_\_

**10 -DESARROLLO ALEDAÑO :**

- Poblado \_\_\_\_\_ Lotificaciones \_\_\_\_\_ Vivienda aislada \_\_\_\_\_

**11 -DISTANCIA RESPECTO A LA CIUDAD :**

- Contiguo \_\_\_\_\_ Mts. Inmediato \_\_\_\_\_ Kms. Lejano \_\_\_\_\_ Kms.

**12 -CONSTRUCCIONES EXISTENTES :**

- Mixto \_\_\_\_\_ Adobe \_\_\_\_\_ Bahareque \_\_\_\_\_ Otro \_\_\_\_\_
- Construcción Nueva \_\_\_\_\_ Ampliación \_\_\_\_\_ Remodelación: \_\_\_\_\_

**13 -AREA DE LOTES EN EL SECTOR :** \_\_\_\_\_

**14 -RESTRICCIONES :**

- Forestal \_\_\_\_\_ Agrícola \_\_\_\_\_ Arqueológica \_\_\_\_\_ Protección \_\_\_\_\_ Acuífero \_\_\_\_\_
- Retiro \_\_\_\_\_ Inundable \_\_\_\_\_ Costas \_\_\_\_\_ Servidumbres \_\_\_\_\_ Alto riesgo \_\_\_\_\_

**15 -ANTECEDENTES DE ARCHIVO :** \_\_\_\_\_

**16 -OBSERVACIONES EN PLANOS :**

- Planimetría \_\_\_\_\_
- Altimetría \_\_\_\_\_

**17 -OPINION ALCALDIA :** \_\_\_\_\_

**18 -RECOMENDACIONES TECNICO V.M.V.D.U. :**

- - Uso del Suelo \_\_\_\_\_
  - - Densidad \_\_\_\_\_
  - - Grado de Urbanización \_\_\_\_\_
  - - Zonas de Protección \_\_\_\_\_
  - - Derechos de Vía \_\_\_\_\_
  - - Terracería en Calles y Lotes \_\_\_\_\_
  - - Drenajes de Aguas Lluvias \_\_\_\_\_
  - - Drenajes de Aguas Negras \_\_\_\_\_
  - - Abastecimiento de Agua Potable \_\_\_\_\_
  - - Suministro de Energía Eléctrica \_\_\_\_\_
  - - Conservación de Suelo y Arborización \_\_\_\_\_
  - - Documentación \_\_\_\_\_
  - - Observaciones Generales : \_\_\_\_\_
- 

**19 -DETALLES GRAFICOS :**

\_\_\_\_\_  
**TECNICO**  
 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**SUBGERENTE REGION**

**FECHA DE INSPECCION :** \_\_\_\_\_

**NOTA : FAVOR LLENAR CON LETRA DE MOLDE , LEGIBLE COLOR ROJO .**



DOCUMENTOS A PRESENTAR

Nombre del titular: \_\_\_\_\_

Nombre del Representante judicial o extrajudicial: \_\_\_\_\_

Nombre del proyecto: \_\_\_\_\_

Ubicación física del proyecto: \_\_\_\_\_

DOCUMENTOS	PRESENTADO	
	SI	NO
FORMULARIO AMBIENTAL (original y copia)		
TESTIMONIO DE ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD O ASOCIACIÓN EN ORIGINAL Y FOTOCOPIA O COPIA CERTIFICADA E INSCRITA EN EL REGISTRO CORRESPONDIENTE, CUANDO FUERE EL CASO		
CREDECIAL DE JUNTA DIRECTIVA O ADMINISTRADOR ÚNICO EN ORIGINAL Y FOTOCOPIA O COPIA CERTIFICADA E INSCRITA EN EL REGISTRO CORRESPONDIENTE		
TESTIMONIO DE PODER OTORGADO, SI SE TRATARE DE APODERADO, CUANDO FUERE EL CASO		
COPIA DE DUI CERTIFICADA DEL TITULAR		
COPIA DE NIT CERTIFICADA DEL TITULAR Y REPRESENTANTE LEGAL.-		
COPIA DE PASAPORTE CERTIFICADA, SI ES EXTRANJERO (A)		
COPIA DE TARJETA DE RESIDENCIA CERTIFICADA		
TESTIMONIO DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA, O CUALQUIER OTRO DOCUMENTO QUE LEGITIME LA POSESIÓN O TENENCIA, EN ORIGINAL Y FOTOCOPIA O COPIA CERTIFICADA		
CONTRATO DE TRANSPORTE ORIGINAL Y FOTOCOPIA O COPIA CERTIFICADA SI ESTE NO TIENE EL SERVICIO		
MAPA DE UBICACIÓN DEL PROYECTO O EMPRESA		
PLANO DE DISTRIBUCIÓN DEL PROYECTO		
PLANO DE CURVAS A NIVEL Y ACCIDENTES NATURALES		
LICENCIA, DUI Y TARJETAS DE CIRCULACIÓN CERTIFICADAS (en el caso de ser F.A. TMP)		
OTROS:		

\* LOS ANTERIORES REQUISITOS EN LO QUE FUERE APLICABLE

\_\_\_\_\_  
 NOMBRE Y FIRMA DEL TITULAR DEL PROYECTO  
 PRESENTAR DOCUMENTO DE IDENTIDAD.  
 SI LA PERSONA QUE PRESENTA EL FORMULARIO NO ES EL FIRMANTE,  
 LA FIRMA DEL TITULAR DEBERÁ ESTAR LEGALIZADA POR NOTARIO

LOTIFICACIONES, URBANIZACIONES, EDIFICACIONES Y OTRAS CONSTRUCCIONES

**I. INFORMACION DEL TITULAR (Propietario)**

Información del titular que propone la actividad, obra o proyecto, sea persona natural o jurídica, pública o privada. Anexar para personas jurídicas, fotocopia de la personería de la empresa y de la representación legal.

1. NOMBRE DEL TITULAR: \_\_\_\_\_
2. NUMERO DE DOCUMENTO ÚNICO DE IDENTIDAD (D.U.I.): \_\_\_\_\_
3. REPRESENTANTE LEGAL: \_\_\_\_\_
4. DIRECCION PARA NOTIFICACION. Calle/Avenida: \_\_\_\_\_ Número: \_\_\_\_\_  
Colonia/Cantón: \_\_\_\_\_ Mpio./Dpto.: \_\_\_\_\_  
Tel: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_ Correo Electrónico: \_\_\_\_\_

**IDENTIFICACIÓN, UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD, OBRA O PROYECTO**

1. NOMBRE DEL PROYECTO: \_\_\_\_\_
2. UBICACIÓN FÍSICA. Deberá anexar, mapa, plano y/o croquis, indicando linderos y colindantes  
Calle/Avenida : \_\_\_\_\_ Colonia/Cantón: \_\_\_\_\_  
Municipio: \_\_\_\_\_ Departamento: \_\_\_\_\_
3. AREA: Total del terreno: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Ocupada por el proyecto: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
4. DESCRIPCION DE LA OBRA O PROYECTO. Expresar en que consiste la obra o proyecto. \_\_\_\_\_

5. AMBITO DE ACCION:  Urbano  Rural  Costero – Marino

6. NATURALEZA:  Nuevo  Ampliación  Rehabilitación  Nueva Etapa

7. TIPO DE OBRA O PROYECTO:

Parcelación:  Habitacional  Agrícola  
Urbanización:  Habitacional  Industrial  Comercial  
Edificación:  Centro de Salud  Centro Educativo  Hotel  Penitenciaria   
Cementerio  Centro Comercial/Mercado  Otro. Especifique: \_\_\_\_\_

8. EJECUCION DEL PROYECTO. Se realizará en Etapas: SI  NO

No. de Etapas \_\_\_\_\_, Tiempo estimado de ejecución \_\_\_\_\_ (años, meses)

9. AREAS DEL PROYECTO Y DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL:

Número de lotes (viviendas, locales o habitaciones) \_\_\_\_\_

Área promedio del lote a proyectar: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Area útil estimada (área total lotes): \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ %

Area verde recreativa estimada: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ %

Area equipamiento social estimado: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ %

Area de Protección: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ %

Area de Circulación estimada: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ %

Area techada por lote estimada: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ %

Otras áreas (si procede): \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ %

10. TENENCIA DEL INMUEBLE:  Propiedad  Con opción de compra  Arrendamiento

11. HA INICIADO TRÁMITES PREVIOS: Deberá anexar copia del trámite realizado  
 Calificación del Lugar:  Sí No  Línea de Construcción:  Sí No   
 Revisión Vial y Zonificación:  Sí No  Factibilidad de Servicios Básicos:  Sí No
12. ACCESO AL PROYECTO:  
 Acceso por carretera asfaltada. Distancia en km./mt. \_\_\_\_\_  
 Acceso por camino de tierra. Distancia en km./mt. \_\_\_\_\_  
 Por agua. Distancia en km./mt. \_\_\_\_\_  
 Requiere apertura de camino:  No  Sí Distancia (km/mt.) \_\_\_\_\_
13. SERVICIOS A SER REQUERIDOS PARA LA EJECUCION DEL PROYECTO:  
 Alumbrado público  Recolección desechos sólidos  Alcantarillado pluvial  
 Abastecimiento de agua para consumo humano:  
 Domiciliar  Cantarera  Pozo  Otro. Especifique: \_\_\_\_\_  
 Evacuación de Aguas Negras:  
 Alcantarillado sanitario  Planta de Tratamiento  Otro. Especifique: \_\_\_\_\_
14. NECESIDAD DE REUBICAR PERSONAS:  Sí  No  Permanente  Transitoria  
 < 50 personas  50 a 100 personas  > 100 personas
15. ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN LA EJECUCIÓN DE LA OBRA O PROYECTO.

ETAPAS	ACTIVIDADES	DESCRIPCIÓN
CONSTRUCCIÓN Incluye la preparación de sitio, nivelación, terraceo, apertura de vías y/o, edificación		
ETAPAS	ACTIVIDADES	DESCRIPCIÓN
FUNCIONAMIENTO De acuerdo a las edificaciones ejecutadas		
CIERRE DE CONSTRUCCIÓN		

**DESCRIPCION DEL SITIO Y SU ENTORNO.** Definir las características ambientales básicas del área.

1. USO ACTUAL DEL SUELO:  Habitacional  Agrícola  Forestal  
 Pastoril  Inculto  
 Otros. Especifique: \_\_\_\_\_

2. DESCRIPCION DEL RELIEVE Y COMPOSICIÓN PORCENTUAL DEL TERRENO. Puede marcar mas de uno  
 Plano a Alomado \_\_\_\_\_%  Ondulado \_\_\_\_\_%  
 Quebrado \_\_\_\_\_%  Accidentado \_\_\_\_\_%

3. COLINDANTES Y ACTIVIDADES PRINCIPALES:

Al Norte: \_\_\_\_\_ Actividad: \_\_\_\_\_  
 Al Este: \_\_\_\_\_ Actividad: \_\_\_\_\_  
 Al Sur: \_\_\_\_\_ Actividad: \_\_\_\_\_  
 Al Oeste: \_\_\_\_\_ Actividad: \_\_\_\_\_

4. LA COBERTURA VEGETAL PREDOMINANTE:

Pasto  Matorral  Cultivo. Especifique: \_\_\_\_\_  
 Arbustos  Bosque Ralo  Bosque Denso.

5. EN EL ÁREA DEL PROYECTO SE ENCUENTRAN:

Ríos  Lagos  Mar / estero  
 Manantial  Manglar  Áreas Protegidas  Lugares turísticos  Sitios valor cultural

Escribir el nombre de las que han sido marcadas: \_\_\_\_\_

**COMPONENTES DEL MEDIO SUSCEPTIBLES A SER AFECTADOS POR LA EJECUCION DE LA OBRA O PROYECTO.**

Marque con una X, los componentes a ser afectados en cada una de las etapas.

ETAPAS	COMPONENTES DEL MEDIO							
	SUELO	AGUA	FLORA	FAUNA	AIRE	SOCIOECONOMICO	CULTURAL	PAISAJE
CONSTRUCCIÓN								
FUNCIONAMIENTO								
CIERRE								

**V. IDENTIFICACIÓN Y PRIORIZACIÓN DE IMPACTOS POTENCIALES GENERADOS POR LA EJECUCION DE LA OBRA O PROYECTO.** Indique los impactos causados por la ejecución de las diferentes actividades de cada etapa,

IMPACTOS POTENCIALES	DESCRIPCION DE LOS IMPACTOS POTENCIALES	DESCRIPCIÓN MEDIDA DE MITIGACION PROPUESTA
SUELO		
AGUA		
FLORA		
FAUNA		
AIRE		
SOCIOECONÓMICO		
CULTURAL		
PAISAJE		

**VI. POSIBLES ACCIDENTES, RIESGOS Y/O CONTINGENCIAS** Indicar los posibles accidentes, riesgos y/o contingencias que puedan ocasionarse durante la ejecución del proyecto


**VII. VIABILIDAD LEGAL DEL PROYECTO.** Mencionar legislación aplicable a nivel nacional, sectorial y municipal que impide la ejecución del proyecto.


NOTA: En caso de existir en el marco legal (Nacional, Sectorial y Municipal), una norma que prohíba expresamente la ejecución de la actividad, obra o proyecto en el área propuesta, la tramitación realizada ante éste Ministerio quedará sin efecto

**DECLARACION JURADA**

El suscrito \_\_\_\_\_ en calidad de titular del proyecto, doy fe de la veracidad de la información detallada en el presente documento, cumpliendo con los requisitos de ley exigidos, razón por la cual asumo la responsabilidad consecuente derivada de esta declaración, que tiene calidad de declaración jurada.

Lugar y fecha: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nombre del titular

\_\_\_\_\_  
Firma del titular

La presente no tiene validez, sin nombres y firma del propietario o su representante legal debidamente acreditado.