



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES**

**CARRERA DE INGENIERÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
TURÍSTICAS Y HOTELERAS**

TEMA:

**“ESTUDIO DE PRE-FACTIBILIDAD PARA CREAR UNA HOSTERÍA
ECOLÓGICA EN EL CANTÓN LA CONCORDIA, PROVINCIA DE
SANTO DOMINGO DE LOS TSÁCHILAS”**

AUTOR:

LUDEÑA JIMÉNEZ LUIS ALBERTO

TRABAJO DE TITULACIÓN

**PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE:
INGENIERO EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS TURÍSTICAS Y
HOTELERAS**

TUTOR:

ING. FERNANDO MORENO BRIEVA

GUAYAQUIL, ECUADOR

2014



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES
CARRERA DE INGENIERÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
TURÍSTICAS Y HOTELERAS**

CERTIFICACIÓN

Certifico que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por, **Luis Alberto Ludeña Jiménez** como requerimiento parcial para la obtención del Título de **Ingeniería en Administración de Empresas Turísticas y Hoteleras**

TUTOR

Ing. Fernando Moreno Brieva, Mgs

REVISORES

Econ. Luis Albán Alaña, Mgs

Lcda. Mirtha Mora Verdesoto, Mgs

DIRECTOR DE LA CARRERA

Ing. María Belén Raymond, Mgs

Guayaquil, a los 31 días del mes de Enero del año 2014



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES
CARRERA DE INGENIERÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
TURÍSTICAS Y HOTELERAS**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **Luis Alberto Ludeña Jiménez**

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación “**ESTUDIO DE PRE-FACTIBILIDAD PARA CREAR UNA HOSTERÍA ECOLÓGICA EN EL CANTÓN LA CONCORDIA, PROVINCIA DE SANTO DOMINGO DE LOS TSÁCHILAS**” previo a la obtención del Título **de Ingeniería en Administración de Empresas Turísticas y Hoteleras**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 31 días del mes de Enero del año 2014

EL AUTOR

Luis Alberto Ludeña Jiménez



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES
CARRERA DE INGENIERÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
TURÍSTICAS Y HOTELERAS**

AUTORIZACIÓN

Yo, Luis Alberto Ludeña Jiménez

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación **“ESTUDIO DE PRE-FACTIBILIDAD PARA CREAR UNA HOSTERÍA ECOLÓGICA EN EL CANTÓN LA CONCORDIA, PROVINCIA DE SANTO DOMINGO DE LOS TSÁCHILAS”** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 31 días del mes de Enero del año 2014

EL AUTOR

Luis Alberto Ludeña Jiménez

DEDICATORIA

A mi pequeña y adorada hija Natasha Valentina la que ilumina mis días y me hace feliz, por quien vivo y lucho cada día para ser un buen ejemplo, sin duda alguna eres la promesa y esperanza de mí futuro.

LUIS ALBERTO LUDEÑA JIMÉNEZ

AGRADECIMIENTOS

A Dios, quien me ha dado mucha fortaleza, salud y esperanza para poder culminar mi carrera profesional.

A mi familia, especialmente mi padre y madre por siempre estar pendiente de mí y de mis metas.

A mi tutor de tesis el Ing. Fernando Moreno por la paciencia brindada y por darme el último empujón hacia mi realización profesional.

Y por la amistad que me brindaron mis compañeros.

Gracias a todos!

LUIS ALBERTO LUDEÑA JIMÉNEZ

ÍNDICE GENERAL

CERTIFICACIÓN	I
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	
AUTORIZACIÓN ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	
AGRADECIMIENTOS	V
ÍNDICE GENERAL	VI
ÍNDICE DE GRÁFICOS	IX
ÍNDICE DE TABLAS	X
RESUMEN	XI
ABSTRACT	XII
INTRODUCCIÓN	13
CAPÍTULO I	15
DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	15
1.1. JUSTIFICACIÓN	15
1.2. ANTECEDENTES	16
1.3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	19
1.4. OBJETIVOS	20
1.4.1. OBJETIVO GENERAL.....	20
1.4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	21
1.5. FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS	21
1.6. CONTRIBUCIÓN POTENCIAL DE ESTUDIO.....	21
CAPÍTULO II	23
MARCO TEÓRICO	23
2.1. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA DEL PROYECTO	23
2.1.1. <i>EL PROYECTO</i>	23
2.1.1.1. DEFINICIÓN DE PROYECTO	23
2.1.1.2. TIPOS DE PROYECTOS	26
2.1.1.3. CONTENIDO FUNDAMENTAL DE UN PROYECTO.....	27
2.1.2. <i>MEDIO AMBIENTE</i>	29
2.1.2.1. ECOSISTEMA	29
2.1.2.2. SOSTENIBILIDAD.....	31
2.1.2.2.1. ECONÓMICA	32
2.1.2.2.2. MEDIO AMBIENTAL.....	33
2.1.2.2.3. SOCIAL	34

2.1.2.3. ECOTURISMO.....	35
2.1.3. <i>TEORÍA SOBRE EL ESTUDIO DE MERCADO</i>	36
2.1.4. <i>TEORÍA SOBRE EL MARKETING Y SUS ESTRATEGIAS</i>	37
2.1.5. <i>TEORÍA DE LAS CINCO FUERZAS DE PORTER</i>	39
2.1.6. <i>TEORÍA DEL ANÁLISIS DEL ENTORNO</i>	41
2.1.7. <i>TEORÍA DE LA GESTIÓN DE CALIDAD</i>	42
2.2. MARCO REFERENCIAL	44
2.2.1. <i>ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CANTÓN LA CONCORDIA</i> ..	44
2.2.2. <i>ANTECEDENTES GEOGRÁFICOS</i>	45
2.2.3. <i>DEMOGRAFÍA</i>	46
2.2.4. <i>HIDROLOGÍA</i>	47
2.2.5. <i>FLORA Y FAUNA</i>	48
2.3. MARCO CONCEPTUAL.....	49
CAPÍTULO III.....	51
METODOLOGÍA	51
3.1. ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN	51
3.1.1. <i>FUENTES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS</i>	51
3.1.2. <i>MÉTODO</i>	52
3.2. CUADRO CONCEPTUAL METODOLÓGICO.....	53
3.3. POBLACIÓN Y MUESTRA	53
3.3.1. <i>POBLACIÓN</i>	53
3.3.2. <i>MUESTRA</i>	54
3.4. TÉCNICA PARA RECOLECTAR DATOS	55
3.5. PROCEDIMIENTO PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS.....	55
CAPÍTULO IV	56
ESTUDIO DE VIABILIDAD.....	56
4.1. SITUACIÓN ACTUAL	56
4.1.1. <i>ANÁLISIS PESTAL (MACRO ENTORNO)</i>	56
4.1.1.1. <i>POLÍTICO Y LEGAL</i>	56
4.1.1.2. <i>ECONÓMICO</i>	57
4.1.1.3. <i>SOCIAL</i>	59
4.1.1.4. <i>TECNOLÓGICA</i>	60
4.1.1.5. <i>AMBIENTAL</i>	61
4.1.2. <i>ANÁLISIS DE LAS 5 FUERZAS DE MICHAEL PORTER</i> <i>(MICROENTORNO)</i>	69
4.1.3. <i>ANÁLISIS O. A.</i>	74
4.2. LEGAL.....	76
4.2.1. <i>CREACIÓN DE LA EMPRESA</i>	76
4.2.2. <i>TRÁMITES LEGALES</i>	77
4.2.2.1. <i>REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTE</i>	78
4.2.2.2. <i>INFORME AMBIENTAL PARA PATENTES DE</i> <i>FUNCIONAMIENTO MUNICIPAL.</i>	78
4.2.2.3. <i>SOLICITUD DE LA PATENTE</i>	79

4.3. MERCADO	80
4.3.1. ESTUDIO DE MERCADO	80
4.3.1.1. TABULACIÓN DE LOS RESULTADOS	81
4.3.2. DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA DE LA HOSTERÍA	93
4.4. TÉCNICO	94
4.4.1. LOCALIZACIÓN.....	94
4.4.2. PLANO.....	96
4.4.3. INVERSIÓN EN ACTIVOS	97
4.5. ORGANIZACIONAL.....	99
4.5.1. ORGANIGRAMA	99
4.5.2. PERFILES DE CARGO	100
4.5.3. SUELDOS	107
4.6. AMBIENTAL	109
4.7. ECONÓMICO-FINANCIERO	110
4.7.1. INVERSIÓN INICIAL	110
4.7.2. FINANCIAMIENTO.....	111
4.7.3. PRESUPUESTOS DE COSTOS Y GASTOS.....	112
4.7.4. PRESUPUESTO DE VENTAS.....	114
4.7.5. PROYECCIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS	115
4.7.5.1. PROYECCIÓN DE ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	115
4.7.5.2. PROYECCIÓN DE BALANCE GENERAL	116
4.7.6. FLUJO DE EFECTIVO	117
4.7.7. RENTABILIDAD DEL INVERSIONISTA	118
4.7.8. RENTABILIDAD DEL PROYECTO	119
CONCLUSIONES.....	120
RECOMENDACIONES.....	121
BIBLIOGRAFÍA.....	122
WEBGRAFÍA	123
ANEXOS.....	128

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Bosque protector “La Perla”	18
Gráfico 2: Mapa del cantón La Concordia.....	19
Gráfico 3: Estructura general de un proyecto	29
Gráfico 4: Desarrollo sostenible	32
Gráfico 5: Mapa del Cantón La Concordia.....	46
Gráfico 6: Flora del bosque protector “La Perla”	48
Gráfico 7: Entrada de turistas extranjeros al Ecuador.....	64
Gráfico 8: Salidas de ecuatorianos por turismo	64
Gráfico 9: Análisis de las cinco fuerzas de Michael Porter	73
Gráfico 10: Análisis OA	76
Gráfico 11: Cálculo de la muestra.....	80
Gráfico 12: Sexo de los encuestados.....	82
Gráfico 13: Edad de los encuestados	82
Gráfico 14: Ocasiones de realización de actividades turísticas	83
Gráfico 15: Frecuencia de realización de actividades turísticas	84
Gráfico 16: Temporada de preferencia	85
Gráfico 17: Destinos de preferencia.....	86
Gráfico 18: Atractivos turísticos conocidos de La Concordia	87
Gráfico 19: Servicios de preferencia.....	88
Gráfico 20: Valor a pagar por la estadía en una hostería ecológica.....	89
Gráfico 21: Opinión sobre la implementación de negocios hoteleros	90
Gráfico 22: Opinión sobre un proyecto de reforestación para los clientes de la hostería ecológica.....	91
Gráfico 23: Aceptación de la propuesta.....	92
Gráfico 24: Diseño de la hostería “La Concordia”	94
Gráfico 25: Áreas de la hostería.....	95
Gráfico 26: Plano de la hostería.....	96
Gráfico 27: Logotipo.....	99
Gráfico 28: Organigrama	99

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Cuadro comparativo de conceptos.....	23
Tabla 2: Límites del cantón La Concordia.....	45
Tabla 3: Población de la Concordia.....	46
Tabla 4: Edad de los habitantes de La Concordia.....	47
Tabla 5: Fórmula para poblaciones finitas.....	54
Tabla 7: Indicadores económicos de La Concordia.....	58
Tabla 8: Tasa de Natalidad de La Concordia.....	60
Tabla 9: Demanda proyectada.....	65
Tabla 10: Atractivos Naturales de La Concordia.....	67
Tabla 11: Complejos Turísticos de La Concordia.....	67
Tabla 12: Estacionalidad de la demanda.....	68
Tabla 13: Número de Hoteles.....	71
Tabla 14: Hoteles ubicados en La Concordia y sus características.....	71
Tabla 15: Precios de alojamiento en una hostería de acuerdo al tipo de clientes ..	72
Tabla 16: Propiedad Accionaria.....	77
Tabla 17: Distribución de la Localización.....	94
Tabla 18: Presupuesto para la construcción de habitaciones.....	97
Tabla 19: Presupuesto para la construcción del edificio principal.....	97
Tabla 20: Presupuesto para construcción del invernadero.....	97
Tabla 21: Presupuesto para la inversión en activos Fijos.....	98
Tabla 22: Descripción del Cargo Administrador.....	100
Tabla 23: Descripción del Cargo Contador.....	101
Tabla 24: Descripción del Cargo Guía Turístico.....	102
Tabla 25: Descripción del Cargo Supervisor General.....	103
Tabla 26: Descripción de los Cargos Asistenciales.....	104
Tabla 27: Descripción de los cargos operativos del área de hospedaje.....	105
Tabla 28: Descripción de los cargos operativos del área de restaurante.....	106
Tabla 29: Política Salarial.....	107
Tabla 30: Presupuesto de Sueldos y Salarios.....	108
Tabla 31: Política ambiental.....	109
Tabla 32: Costo del Programa Ambiental.....	110

RESUMEN

El desarrollo del presente trabajo de titulación se basa en el análisis de las condiciones que ofrece el cantón La Concordia localizado en la provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas, para determinar la pre-factibilidad de crear una hostería ecológica que sirva de apoyo para el desarrollo turístico de este sector, elegido por contar con un terreno propio para la puesta en marcha de una actividad turística que se maneje de forma sostenible. Por otro lado, la propuesta de la hostería busca diversificar los puntos turísticos del país para ofrecer nuevas plazas de entretenimiento sano, y trabajo para los moradores de este cantón.

De ahí que este trabajo se ha dividido en cuatro partes que describen inicialmente la problemática que motivo a su desarrollo y que como tal, justifica el interés de llevarla a cabo. En el mismo sentido, se analizarán aspectos teóricos ligados al presente trabajo con la finalidad de explicar las teorías y métodos que se aplicarán para los respectivos análisis de las fuerzas de Porter y del entorno. Además, se evaluará la situación actual del cantón basándose en aspectos económicos, sociales, culturales y tecnológicos, para finalmente plantear el estudio de viabilidad de la propuesta de creación de la hostería ecológica denominada “San Luis”. Todo esto basándose en el modelo de proyectos planteado por el autor Nassir Sapag.

PALABRAS CLAVES:

Hostería, Ecología, Turismo Sostenible, Atractivos Turísticos

ABSTRACT

The present study is based on an analysis of the conditions offered by the Canton La Concordia located in the province of Santo Domingo de los Tsáchilas to determine the pre-feasibility of creating an eco-lodge in order to increase the development of the tourism in this sector, which was chosen for having a home ground for the implementation of a tourism activity that is managed sustainably. Furthermore, the proposal seeks to diversify the inn tourist spots in the country to offer new places for wholesome entertainment, and work for the people of this place. This way, the present paper was divided into four parts that initially described the problem that motivated its development and as such, justifies the interest of carrying it out. In the other hand, theoretical aspects related to this work in order to explain the theories and methods to be applied to the respective forces analysis Porter and the environment are analyzed. Moreover, the current situation in the canton will be evaluated based on economic, social, cultural and technological aspects to finally put the feasibility study of the proposed creation of the eco-lodge called “San Luis”. All this based on the model proposed by the author projects Sapag Nassir.

KEYWORDS:

Inn, Ecology, Sustainable Tourism, Tourist Attractions

INTRODUCCIÓN

El ecoturismo es una nueva tendencia en lo que a proyectos se refiere, ya que representa una alternativa de carácter ambientalista que consiste en realizar actividades turísticas bajo prácticas responsables con el medio ambiente, las cuales se fundamentan en principios que promueven la protección del entorno donde se éstas se desarrollan.

Ecuador es considerado como un país que cuenta con gran biodiversidad a causa de la riqueza natural y cultural que posee el a lo largo de su extensión territorial. Las Islas Galápagos y ciudades como Quito, Cuenca y Guayaquil son puntos de referencia para visitantes tanto nacionales como extranjeros, ya que cuentan con lugares que causan contraste entre la naturaleza, historia y regeneración urbanística.

Bajo estas premisas, el Gobierno Nacional ha implementado varios programas para fomentar el turismo, que tienen como objetivo motivar a la población para que conozcan no solo los puntos más representativos del país, sino también a descubrir los paraísos naturales que permiten realizar prácticas deportivas, de entretenimiento, diversión y que crean una relación directa con la naturaleza.

De ahí que como parte del desarrollo turístico que atraviesa el país, resulta atractivo incursionar en esta industria, con la finalidad de promover nuevos puntos turísticos, como el caso del Cantón La Concordia; sector que en la actualidad pertenece a la provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas, y que cuenta con parajes que permite visualizar la variedad de flora y fauna existente, además facilita la práctica de deportes extremos.

Pese a esto, La Concordia se ha caracterizado por contar con una importante riqueza natural y cultural que en la actualidad no ha sido aprovechada, como consecuencia de los diversos conflictos limítrofes ya que no se definía si

este cantón pertenecía a la provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas o a Esmeraldas, trayendo consigo un retraso en lo que a materia turística se refiere y por ende, desarrollo económico y social. Cabe recalcar que mediante consulta popular el 5 de febrero del 2012 los habitantes de La Concordia decidieron pertenecer a la provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas.

Es por esta razón que el presente trabajo de titulación se ha diseñado con el objetivo de analizar la pre-factibilidad económica de la implementación de una hostería ecológica en el cantón La Concordia, con el propósito de mejorar el nivel competitividad turística, promoviendo actividades sostenibles que sean capaces de incrementar el flujo turístico del sector, integrando a su vez la cultura de etnias locales como los indios Tsáchilas y balnearios de la provincia de Esmeraldas y Manabí, para llamar la atención de los visitantes. De esta forma, se espera convertir a La Concordia en un punto estratégico para el turismo, y a su vez promover el crecimiento socioeconómico, mediante la creación de plazas de trabajo.

CAPÍTULO I

DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

1.1. JUSTIFICACIÓN

El turismo representa una de las fuentes de ingresos más relevantes que posee el Ecuador; sin embargo, en la actualidad su importancia ha trascendido a un nivel mayor, ya que el Gobierno Nacional ha implementado iniciativas como el Turismo Consciente, el mismo que implica una mezcla de las principales ideas del ecoturismo, turismo sostenible, turismo responsable y turismo ético; y su objetivo es alertar a los involucrados en este sector a ser juiciosos con respecto al impacto que genera esta actividad en el medio ambiente. (Ministerio de Turismo, 2012)

El turismo consciente, el mismo que está formando una tendencia en el sector turístico, ya que no se enfoca solamente en las grandes ventajas financieras que ofrece esta actividad, sino que va más allá, procurando que todos los actores involucrados, refiriéndose específicamente a personas y recursos, sean beneficiados de alguna manera, de tal forma que las empresas que proveen servicios turísticos, viajeros, trabajadores, comunidades turísticas y el medio ambiente, sean tratados de forma justa.

Una de las formas de promover el turismo es la constante búsqueda de zonas estratégicas que posean gran variedad de flora, fauna y paisajes agradables, pero que por diversos motivos no han sido promocionadas. Este es el caso del cantón La Concordia, el mismo que incluso cuenta con el Bosque Protector “La Perla”, el cual es considerado como laboratorio para la investigación genética mundial, ya que en el habitan un alto índice de especies endémicas. (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón la Concordia, 2013)

A pesar del atractivo turístico que posee el cantón La Concordia, no se han podido implementar estrategias y proyectos para promocionarlo, debido a los

diversos problemas limítrofes que tenía en el pasado, los mismos que en la época actual están ya solucionados.

Por todo lo antes mencionado, se genera la oportunidad de implementar una hostería ecológica que además de dar a conocer al cantón La Concordia y promocionar sus atractivos naturales, aportará de manera significativa al desarrollo local tanto económico como social de esta comunidad.

Adicionalmente, es importante recalcar, que este proyecto tendrá un impacto positivo en varios aspectos: en el contexto ambiental se aplica un desarrollo sustentable, preservando el bienestar de los recursos naturales de la zona; en el ámbito social se generarán plazas de empleo que son consideradas como un factor fundamental para el progreso de una localidad, además de fomentarse el turismo en el cantón La Concordia, lo cual facilitará su reconocimiento a nivel nacional e internacional.

1.2. ANTECEDENTES

La administración de La Concordia, al momento de su denominación como cantón en el año 2007, quedó a cargo del temporalmente cantón Quinindé, hasta que se eligieran democráticamente las autoridades del Municipio. A partir de este hecho se generaron varios inconvenientes, ya que no se podía definir si este cantón pertenecía a Esmeraldas o a Santo Domingo de los Tsáchilas. En base a esto, se convocó a una consulta popular donde sus habitantes decidieran de forma libre a qué cantón querían pertenecer, de tal forma se declaró oficialmente como ganadora a la provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas.

Todos las dificultades que se generaron en torno a la parte geográfica del cantón, han sido una de las causas del lento y pausado desarrollo de La Concordia, lugar que a pesar de su diversidad en flora y fauna, no es considerado como un punto turístico, básicamente a causa de la falta de promoción turística e implementación de proyectos que muestren sus encantadores paisajes.

“El ámbito del cantón La Concordia forma parte de la cuenca superior del río Esmeraldas, al estar incluido en las subcuencas en dos de sus principales formadores, como son los ríos Quinindé y Blanco, que pasan por los sectores Occidental y Oriental de la jurisdicción anotada, respectivamente. Entre los afluentes del río Quinindé están los ríos: Mache, Conejo, Búa, Guabal, Virgencita, Cucaracha, así como una serie de esteros menores, siendo aprovechadas para el regadío de plantaciones de palma, bananeras y cultivos agrícolas de la zona”. (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, 2013)

El clima de La Concordia es húmedo tropical, muy agradable debido a que su temperatura promedio oscila entre 23 y 25 grados centígrados, lo cual crea un ambiente que favorece la estancia de visitantes en su localidad. Las condiciones geográficas, climáticas e hídricas que posee La Concordia, sirven como elementos fundamentales para la atracción de turistas locales y extranjeros, ya que sus ríos y afluentes permiten la realización de deportes extremos, su clima crea un ambiente de relajación y su geografía ofrece paisajes naturales y únicos.

El sector turístico que hasta el momento se ha desarrollado dentro de La Concordia se encuentra determinado, generalmente, por su riqueza hidrográfica; no obstante, existen otros puntos estratégicos que vale la pena mencionar. Entre los sitios más representativos del cantón La Concordia se encuentran los siguientes:

- ✚ Bosque Protector “La Perla”
- ✚ Mirador “Los Almendros”
- ✚ Balnearios: “San Luis”, “Don Napoleón”, “Mitad del Mundo”
- ✚ Ríos: Cómo Hacemos, Diablo, Blanco, Mache, Sábalo.

Gráfico 1: Bosque protector “La Perla”



Elaboración: Autor de tesis

El cantón La Concordia, es una zona que está rodeada por diversos atractivos naturales, que ofrecen disfrutar de paisajes únicos; sin embargo, como se mencionó anteriormente, uno de los sitios estratégicos del lugar es el Bosque Protector “La Perla”, el cual se encuentra ubicado en la hacienda del mismo nombre y se constituye en un punto turístico de gran interés, debido a que es uno de los pocos reductos del bosque húmedo subtropical de la región biogeográfica del Chocó, la misma que se desplaza desde el sector norte de Ecuador hasta Panamá. En este bosque, se encuentra una amplia variedad de especies animales y bosques. (Guerrero, 2011)

Otro factor que facilita el dinamismo en el turismo del cantón La Concordia es su gastronomía, ya que los comerciantes locales ofrecen diversos platos típicos, entre los cuales se encuentran: el panda, que es el pescado chame envuelto en hojas de plátano; el aguado y seco de gallina; y la inclusión del coco en varios platos.

La situación geográfica de este lugar permite realizar distintos deportes extremos, tales como tubing, rafting, camping, kayak, senderismo y ciclismo de montaña, lo cual representa una ventaja al momento de atraer turistas a la zona.

Gráfico 2: Mapa del cantón La Concordia



Elaboración: Autor de tesis

Actualmente, se realizan obras públicas que contribuyen al mejoramiento del cantón, como la habilitación de la Terminal Terrestre, la cual representa la fase inicial de un proyecto implementado por el Gobierno Municipal que lleva por nombre Ciudadela Pública o City Hall (Mi Concordia, 2013). Todas las mejoras que se realizan en el cantón, tienen como finalidad el mejoramiento físico del mismo, lo cual contribuirá de forma directa al desarrollo turístico de La Concordia, por lo que es de suma importancia destacar el progreso que actualmente se da en esta localidad.

1.3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La situación actual del Cantón La Concordia, presenta muchas falencias en cuanto a infraestructura física y desarrollo de áreas naturales se refiere. A pesar de contar con recursos naturales extraordinarios y proyectos que pretenden mejorar la parte urbana de dicha localidad, no se han desarrollado suficientemente aspectos tan importantes como lo es el turismo, que además de dar reconocimiento al lugar a nivel nacional e internacional, genera grandes ingresos para la comunidad del cantón.

Como se mencionó anteriormente, existen sitios representativos del cantón, sin embargo, son pocos los que cuentan con una estructura organizacional que les permita avanzar hacia el logro de la eficiencia en sus actividades, motivo por el cual no pueden ofrecer un servicio eficaz al turista que visita la localidad.

En cuanto a la parte de hospedaje turístico, solo existe una hostería que ofrece tal servicio, la misma que no cuenta con las características necesarias para brindar la debida atención a los clientes, y por ende no cubre toda la demanda turística existente en la zona.

Las falencias existentes en el aspecto turístico del Cantón La Concordia pueden ser mitigadas a través de la implementación de proyectos turísticos, que no solo difundan las características naturales atractivas de la zona, sino que también ofrezcan servicios para que el visitante pueda lograr una estadía placentera en donde además de contar con lugares de recreación, pueda también descansar en instalaciones cómodas, seguras y acogedoras que satisfagan sus expectativas.

Con los programas que está implementando el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Turismo, se pretende promover el turismo local, mediante la promoción de alternativas que ofrezcan diversidad en su contenido. Destinos como La Concordia tendrán mayor cantidad de visitantes al año, lo cual genera mayor demanda en servicios turísticos, que reflejan la necesidad de crear proyectos y negocios que cubran ese nicho de mercado desatendido.

1.4. OBJETIVOS

1.4.1. OBJETIVO GENERAL

Evaluar la pre-factibilidad de la creación de una hostería ecológica en el cantón La Concordia, con la finalidad de aportar al progreso turístico de la zona.

1.4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Realizar un estudio de mercado que permita conocer las principales características de la oferta y la demanda existente en el cantón La Concordia.
2. Evaluar la viabilidad de mercado, técnico, organizacional, legal y económico para realizar la hostería.
3. Establecer el posible impacto social y ambiental que generará la implementación del proyecto.

1.5. FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS

¿El estudio a nivel de pre-factibilidad indica que es viable en todas las áreas invertir en la hostería ecológica?

1.6. CONTRIBUCIÓN POTENCIAL DE ESTUDIO

El presente trabajo investigativo, pretende aportar de manera directa al análisis de la situación del cantón La Concordia, con la finalidad de determinar las falencias y ventajas que posee dicho lugar, y diseñar proyectos que puedan mitigar los inconvenientes que impiden el adecuado desarrollo del sector turístico en la zona.

La implementación del proyecto beneficiará directamente a los habitantes del cantón, ya que contribuirá al desarrollo tanto económico, turístico y social de la localidad.

Es importante mencionar que con la creación de una hostería en La Concordia, se cubrirá un segmento de mercado desatendido, el mismo que en muchas ocasiones y a causa de su inconformidad con la atención recibida, emite

comentarios negativos que perjudican el prestigio y nombre del cantón, lo cual genera un retroceso en la búsqueda del desarrollo integral.

La característica principal del proyecto es el desarrollo sustentable, el mismo que no solo considera el factor económico, sino también el cuidado al medio ambiente al momento de realizar sus actividades empresariales, por tal motivo se causa un impacto ambiental positivo.

Finalmente, a través de la implementación de este proyecto, también se dará a conocer a nivel nacional y extranjero los atractivos turísticos del cantón La Concordia, atrayendo de esta manera a una mayor cantidad de turistas que aportarán al desarrollo económico de su población.

CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO

2.1. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA DEL PROYECTO

2.1.1. EL PROYECTO

2.1.1.1. DEFINICIÓN DE PROYECTO

“Descrito en forma general, un proyecto es la búsqueda de una solución inteligente al planteamiento de un problema tendente a resolver, entre muchas, una necesidad humana” (Sapag, 2007)

“Un proyecto de inversión es un plan al cual se le asigna un monto de capital y se le proporcionan insumos de diferente naturaleza (materiales, humanos, etc.) de modo que se obtenga un bien o servicio, haciendo un uso racional de los fondos disponibles.” (Baca Urbina, 2010)

Tabla 1: Cuadro comparativo de conceptos

COMPARACIÓN DE CONCEPTOS	
SAPAG	BACA URBINA
<ul style="list-style-type: none">• Contexto general	<ul style="list-style-type: none">• Contexto financiero
<ul style="list-style-type: none">• Búsqueda de solución a un problema	<ul style="list-style-type: none">• Asignación de recursos
<ul style="list-style-type: none">• Satisfacción de una necesidad	<ul style="list-style-type: none">• Obtención de un bien

Elaboración: Autor de tesis

Las dos definiciones expuestas han sido elaboradas por expertos en el tema; no obstante, el presente proyecto se alinea con la definición de Baca Urbina ya que se refiere a la inversión que se realiza para obtener un bien, que en este caso específico sería la hostería ecológica. Existe una variedad de maneras para clasificar las fases de un proyecto, por lo que una forma de simplificar estos pasos en cuatro etapas básicas es: la generación de la idea de negocio, el análisis de pre-inversión que mida la factibilidad del proyecto, la inversión para la implementación de la propuesta y la puesta en marcha. (Sapag, 2007)

1. Generación de la idea de negocio

La etapa de generación de una idea se refiere al proceso de identificación de oportunidades en el entorno a través de la detección de necesidades, problemas o ineficiencias que se presentan en una situación determinada. La generación de ideas no solo depende de la imaginación o creatividad, sino que requiere de la deducción de las insatisfacciones existentes en el mercado.

“La idea, así definida, debe confrontarse con el mercado potencial para determinar las razones de por qué será preferida en vez de lo ofertado por la competencia. Esto obliga a explicitar las ventajas comparativas, basándose en las debilidades de la competencia.” (Sapag, 2007)

Esta fase se ve facilitada generalmente a través del autoanálisis, identificando fortalezas propias tales como: ventajas competitivas, mejores y mayores recursos, innovación, cobertura, capacidad de desarrollo, disponibilidad de inversión, organización, canales de distribución más sólidos, capacidad de identificar cambios en el entorno, entre otras.

2. Análisis de preinversión

“La etapa de preinversión corresponde al estudio de la viabilidad económica de las diversas opciones de solución identificadas para cada una de las ideas de proyectos, la que se puede desarrollar de tres formas distintas, dependiendo de la cantidad y calidad de la información considerada en la evaluación: perfil, prefactibilidad y factibilidad.” (Sapag, 2007)

En base a lo citado, mientras menos y de menor calidad sea la información que contiene el estudio realizado, éste se acerca a la denominación de un simple perfil, ya que quedan algunas dudas e inconsistencias, sin embargo, mientras mayor y mejor calidad de información posea el estudio, se acerca más al nivel de factibilidad, es decir, el estudio debe ser confiable preciso y explícito para tener mejor aceptación.

El nivel de profundización que se le dé el estudio de factibilidad determina el grado de aceptación que pueda tener por parte de los inversionistas, ya que si quedan dudas o surgen inseguridades no se tomará como un proyecto viable, menos aún confiable. Por tal motivo, es necesario reducir las incertidumbres que puedan suscitarse sobre las variables en torno a las cuales se desarrolla el proyecto.

3. Inversión para la implementación de la propuesta

“La etapa de inversión corresponde al proceso de implementación del proyecto, donde se materializan todas las inversiones previas a su puesta en marcha.” (Sapag, 2007)

En la etapa de inversión se adquieren todos los recursos necesarios para que el proyecto empiece a funcionar. Esto puede llevar desde meses hasta años dependiendo del tipo de proyecto y el nivel de inversión a realizar. Para asegurar una inversión adecuada y oportuna se debe analizar de manera exhaustiva los costos, calidad y características implícitas en cada uno de los recursos que se va a adquirir. Al momento de realizar las inversiones, se precisa actuar en base a lo plasmado en el proyecto, tanto en costos y calidad de recursos como en secuencia de actividades basadas en parámetros prioritarios, con la finalidad de no desviar las acciones que se planearon para lograr los objetivos planteados.

4. Puesta en marcha

También conocida como la etapa de operación es definida de la siguiente manera: *“La etapa de operación es aquella en la que la inversión ya materializada está en ejecución” (Sapag, 2007)*

La puesta en marcha consiste en la ejecución de las actividades propias del negocio que generó el proyecto. Consiste en la operatividad de las inversiones realizadas, para lo cual se precisa implementar un sistema de control de gestión

con la finalidad de evitar cualquier desviación que pueda interrumpir el logro de objetivos.

2.1.1.2. TIPOS DE PROYECTOS

La clasificación de los proyectos se realiza en base al tema o enfoque que se le dé y al contexto en el cual se desarrolle, motivo por el cual es difícil determinar una sola tipología. Entre los más relevantes se pueden destacar los siguientes:

- ✚ Proyectos sociales
- ✚ Proyectos de inversión
- ✚ Proyectos de análisis
- ✚ Proyectos educativos
- ✚ Proyectos de desarrollo sostenible

En este caso, es necesario enfocarse a los tipos de proyectos de inversión, debido a la relación que tiene con el tema propuesto, con la finalidad de identificar las clases existentes. A continuación se detallan la información de cada una. (Galicia S. A., 2010)

- ✚ **Inversiones de mantenimiento.-** Este tipo de inversión se realiza con la finalidad de reparar o cambiar, en caso de ser necesario, maquinarias o equipos que han sufrido desgaste por el uso o antigüedad. El propósito primordial es que la producción del bien o servicio que ofrece la empresa no se disminuya y mucho menos se detenga.
- ✚ **Inversiones de reemplazo.-** Se refiere básicamente a la sustitución de los equipos y maquinarias de la empresa por otras que posean características tecnológicas más avanzadas que permitan producir más y reducir los costos operativos.

- ✚ **Inversiones de crecimiento.-** En este segmento se incluyen los proyectos que se realizan con la finalidad de acelerar el desarrollo de la empresa y por ende su crecimiento. Consiste en aumentar la producción del bien o servicio que oferta la empresa, lanzar productos nuevos o simplemente ampliar los canales de distribución.

- ✚ **Inversiones estratégicas.-** Este tipo de inversiones pretenden afianzar el posicionamiento de la empresa en el mercado en que se desenvuelve, para lo cual una de las estrategias más utilizadas es la adquisición de empresas que se encuentran en la misma industria.

- ✚ **Inversiones impuestas.-** Son aquellas que se realizan por necesidad o por la obligación de cumplir con algún tema de carácter legal. Entre las inversiones más frecuentes de este tipo se encuentran las que se realizan por preservar el ecosistema del entorno de la empresa o acuerdos sindicales.

- ✚ **Inversiones nuevas.-** Son aquellas que se realizan en un negocio inédito, para lo cual se necesita demostrar su factibilidad en diferentes ámbitos como son el financiero, social y ambiental.

2.1.1.3. CONTENIDO FUNDAMENTAL DE UN PROYECTO

No existe un modelo predeterminado que se aplique a todos los proyectos por igual, ya que su contenido depende del tema en que se base, tipo de negocio, o actividad principal que se pretenda ejecutar. (Baca Urbina, 2010). Sin embargo, por lo general la mayoría de los proyectos están integrados por los siguientes aspectos:

- ✚ **Introducción y marco de desarrollo.-** Al momento de elaborar un proyecto, en primer lugar se debe relatar una breve reseña sobre los aspectos más relevantes que dieron paso a la idea de negocio, que constituya la introducción al tema de estudio. Posteriormente se deberá

especificar, bajo el nombre de antecedentes o marco de referencia, los factores económicos y sociales del entorno, además de mencionar los objetivos y beneficiarios del proyecto.

- ✚ **Estudio de mercado.-** En esta etapa se identifican básicamente la oferta y demanda existente en el mercado meta. Otros factores que se deben estudiar debido a su relevancia son el precio de producto o servicios similares, y los canales de comercialización existentes. Es una parte esencial del proyecto debido a la importancia que representa la obtención de datos específicos acerca de la población.

- ✚ **Estudio técnico.-** Esta sección del proyecto se subdivide varias fases: establecer el tamaño del negocio, su localización, ingeniería y determinar los recursos necesarios para su implementación. Dentro de las fases mencionadas también hay que considerar la parte legal para la creación de la empresa, ya que forma parte fundamental al momento de la adecuación de la infraestructura física.

- ✚ **Estudio financiero.-** Esta parte del proyecto tiene como objetivo fundamental procesar la información económica con la finalidad de elaborar estados financieros que permitan, a través de indicadores, analizar la viabilidad del proyecto. Se determina el monto de la inversión inicial, así como los flujos de caja, balances y el tiempo en que se recuperará el capital empleado.

- ✚ **Análisis y administración del riesgo.-** Es un componente que se aplica con la finalidad de detectar los posibles riesgos a los que puede estar expuesto el proyecto, los mismos que ocasionarían, en caso de suceder, la desviación de los objetivos planteados. Se evalúa el riesgo en la implementación del negocio, sobre todo en los resultados en cuanto a finanzas se refiere.

Gráfico 3: Estructura general de un proyecto



Fuente: (Baca Urbina, 2010)

Elaboración: Autor de tesis

2.1.2. MEDIO AMBIENTE

2.1.2.1. ECOSISTEMA

Definir el concepto de ecosistema es necesariamente relevante para entender el funcionamiento de la naturaleza y la relación de dependencia existente con el ser humano. El ecosistema consiste en un grupo de elementos que integran de forma armónica un determinado espacio. Puede estar conformado por flora, fauna, aire, suelo, agua, entre otros. (CONDEM, 2013)

“El ecosistema es el conjunto de especies de un área determinada que interactúan entre ellas y con su ambiente abiótico; mediante procesos como la depredación, el parasitismo, la competencia y la simbiosis, y con su ambiente al

desintegrarse y volver a ser parte del ciclo de energía y de nutrientes.”
(Biodiversidad Mexicana, 2013)

El ecosistema cambia paulatinamente, no solo considerando el factor tiempo sino también el espacio donde se desarrolla. Su riqueza es determinada por el grado de biodiversidad de su entorno, y no solo depende de especies como aves, peces o mamíferos, sino que también incluye insectos o los denominados organismos microscópicos. Ecuador cuenta con gran riqueza geográfica que permite pasar, en pocas horas, de una región a otra. El país posee con un total de 46 tipos de ecosistemas o zonas de diferentes características en cuanto a flora y fauna se refiere. (Salas, 2012). Por tal motivo es considerado como un país mega diverso. A continuación se presenta una breve descripción acerca de los ecosistemas más representativos del territorio nacional:

- ✚ **El Páramo.-** Son paisajes muy característicos de la región andina, que se pueden observar generalmente alrededor de nevados o montañas; normalmente se localizan en alturas a partir de los 3500 metros sobre el nivel del mar y suelen estar cubiertos por plantas pequeñas y duras cubiertas por bellos que le dan la función de capa protectora para mantener el calor, que evita la pérdida de agua y el congelamiento. Los páramos de mayor renombre son El Ángel y El Cajas.

- ✚ **El bosque andino.-** Se ubica a un costado de la Cordillera de los Andes, por lo general estos se manifiestan en alturas que oscilan entre los 1800 a 3500 metros sobre el nivel del mar, presentando un suelo húmedo y cubierto de hongos, lo que hace posible el crecimiento de varias plantas como el cedro, los helechos, las bromelias y orquídeas. Entre las especies animales que se localizan en esta zona están los colibríes, tucanes, pumas y osos de anteojos. Los bosques andinos más conocidos son Podocarpus, Mindo y el Pasochoa.

- ✚ **El bosque seco de la costa.-** Se encuentra localizado entre la zona central de Manabí y el norte de la provincia del Guayas. Está caracterizado porque la vegetación pierde sus hojas en la época seca con la finalidad de conservar el agua existente en el ambiente. Las especies que sobresalen son el gavián de dorso gris, los osos hormigueros y plantas como el cactus y el ceibo.

- ✚ **Los humedales.-** Esta definición se refiere básicamente a los manglares y las zonas inundadas por lagos, lagunas o ríos. Su importancia radica en que controlan la erosión de los suelos de la costa que se producen a causa de mareas y vientos fuertes; los ríos y lagunas que los rodean sirven como reserva y fuente de agua dulce. Están conformados generalmente por árboles y arbustos.

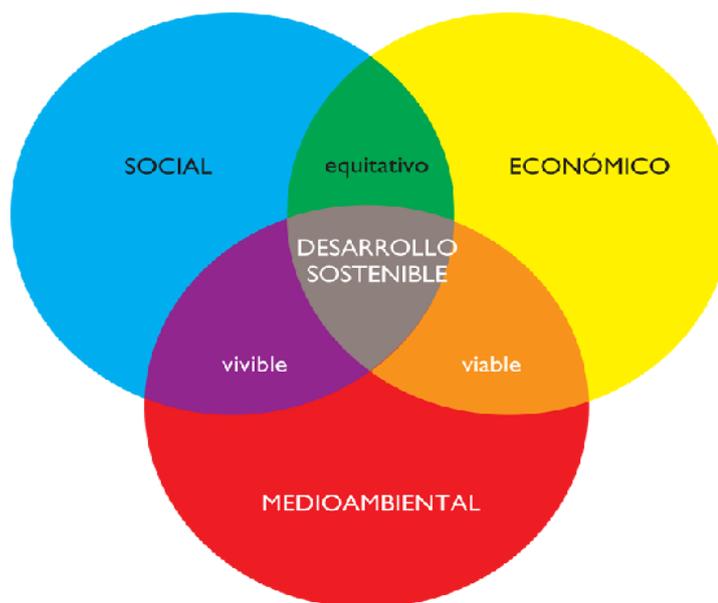
- ✚ **El mar.-** Es uno de los ecosistemas menos conocidos. Se encuentra integrado por 600 especies diferentes de peces, las mismas que en su mayoría son comestibles. Otras especies de mayor tamaño que sobresalen en este ecosistema son los calamares gigantes, las ballenas y los tiburones.

- ✚ **El archipiélago de Galápagos.-** Formado hace miles de años a causa de las erupciones volcánicas submarinas, son reconocidas internacionalmente por su biodiversidad, sobre todo por la teoría de Darwin que las catalogó como la explicación al origen de especies. Consta de 19 Islas y se encuentran a 1000 Km de la costa ecuatoriana.

2.1.2.2. SOSTENIBILIDAD

El desarrollo sostenible se refiere al proceso que cubre las exigencias de la población a través de la satisfacción de sus necesidades sin comprometer ni destruir los recursos de las generaciones futuras. (Blogspot, 2012). Básicamente para que exista un desarrollo sostenible, las actividades empresariales que realice el ser humano deben estar soportadas por el equilibrio entre los tres pilares fundamentales: económico, social y ambiental.

Gráfico 4: Desarrollo sostenible



Fuente: (Blogspot, 2012)

Elaboración: Autor de tesis

2.1.2.2.1. ECONÓMICA

La sostenibilidad económica se da cuando las acciones empresariales no solo se enfocan en la rentabilidad que desean obtener, además se consideran políticas para no causar impacto negativo al medio ambiente. Es un proceso que conlleva la adaptación a una tendencia donde el uso de estrategias ecológicas es financieramente viable.

El origen de este concepto se fundamenta en el cuidado y conservación del medio ambiente, ya que en épocas anteriores, los avances tecnológicos y la evolución en el área empresarial, en muchas ocasiones, se daba a través de la degradación de los recursos naturales de planeta, sin pensar en el terrible impacto destructivo que esto causaba. (Seltme, 2013)

En los negocios que se realizan a nivel mundial, desde hace ya varios años se presenta una tendencia de desarrollo sostenible donde no solo se busca la creación de productos o servicios nuevos o más sofisticados esperando obtener una rentabilidad considerable; también se prevé medidas que aseguren que el

desempeño de las actividades productivas no dañen ni perjudiquen los recursos naturales del entorno.

Se pueden mencionar tres condiciones para que se genere con mayor facilidad la sostenibilidad económica:

- ✚ Los recursos renovables deben ser utilizados al mismo ritmo de su generación.
- ✚ Los recursos contaminantes no deberán producirse a un ritmo mayor al de su reciclaje.
- ✚ Los recursos no renovables deberán utilizarse a un ritmo necesario para ser reemplazados por otros recursos no renovables.

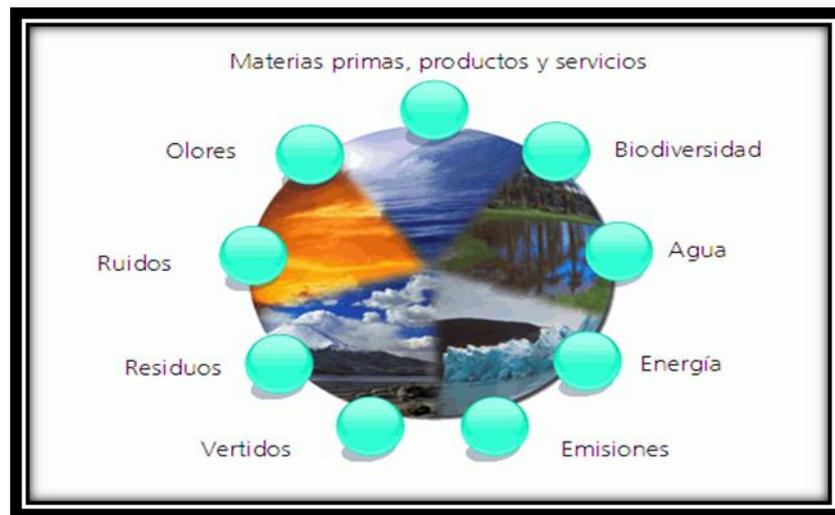
2.1.2.2.2. MEDIO AMBIENTAL

La sostenibilidad medioambiental consiste en lograr la compatibilidad entre la actividad empresarial desarrollada y la conservación de la biodiversidad y los ecosistemas del entorno, evitando la degradación de los recursos naturales. Para tal efecto se deben tomar como guía las normas internacionales ecológicas y las leyes que rigen los aspectos relacionados al tema. La sostenibilidad medioambiental constituye un reto para el ámbito de negocios, ya que se deben conjugar de manera adecuada el desarrollo económico con el respeto a los recursos naturales que no solo deben favorecer a la población existente, sino también perdurar para que puedan ser disfrutados por generaciones futuras.

Entre las principales políticas que se utilizan en el ámbito empresarial para lograr un desarrollo sostenible se encuentran:

- ✚ Tratamiento adecuado de residuos
- ✚ Ahorro de energía
- ✚ Control de emisión de gases o sustancias contaminantes
- ✚ Utilización eficiente de recursos.

Imagen 1: Sostenibilidad medioambiental



Elaboración: Autor de tesis

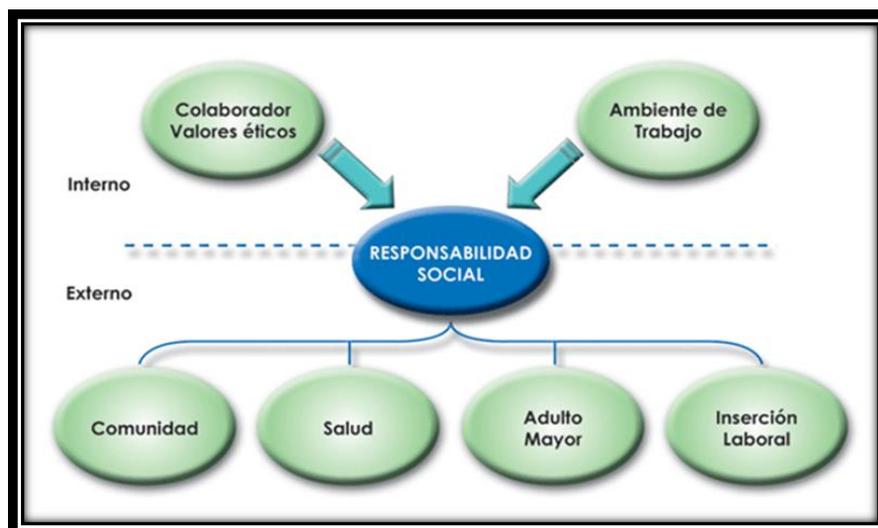
2.1.2.2.3. SOCIAL

Desde el punto de vista social, la sostenibilidad es un reto para el ámbito empresarial, ya que deben equilibrar el desarrollo económico con la implementación de una cultura que promueva el respeto por el entorno no solo medioambiental, sino comunitario, de tal modo que se dé una evolución teniendo como eje fundamental el cuidado colectivo.

"La sostenibilidad social está basada en el mantenimiento de la cohesión social y de su habilidad para trabajar en conseguir objetivos comunes."
(Selttime, 2013)

Por lo tanto, para lograr la sostenibilidad social se precisa la implementación de programas que incentiven la consolidación de valores a través de los cuales se pueda impulsar el desarrollo societario de manera consciente, de tal manera que se cree una cultura corporativa que promueva el respeto desde la parte interna de la organización hasta el entorno en que se desarrolla.

Imagen 2: Sostenibilidad y responsabilidad social



Elaboración: Autor de tesis

2.1.2.3. ECOTURISMO

“El ecoturismo o turismo ecológico es la actividad turística que se desarrolla sin alterar el equilibrio del medio ambiente y evitando los daños a la naturaleza. Se trata de una tendencia que busca compatibilizar la industria turística con la ecología.” (Definición.de, 2010)

El ecoturismo está vinculado directamente con la responsabilidad hacia el entorno ambiental y la ética al momento de disfrutar de los paisajes naturales. Más allá de que el turista disfrute el viaje, el ecoturismo busca promover el bienestar de las comunidades locales del punto de destino visitado.

Este tipo de turismo busca fundamentalmente incentivar el desarrollo sostenible, tratando de que el crecimiento y evolución actual no perjudique las posibilidades futuras. Entre las principales ventajas que presenta el turismo ecológico se encuentran:

- ✚ Es más económico debido que no se debe realizar un desembolso de dinero considerable para disfrutar de los destinos naturales existentes.
- ✚ Permite visitar sitios rurales con gran biodiversidad que muchas veces son pocos conocidos.
- ✚ Da la oportunidad de establecer un contacto directo con el medio ambiente y los ecosistemas.
- ✚ Es una opción para alejarse del bullicio de la zona urbana y la contaminación que allí se genera.
- ✚ Permite la realización de deportes extremos
- ✚ Facilita el desarrollo de las comunidades rurales

2.1.3. TEORÍA SOBRE EL ESTUDIO DE MERCADO

Análisis de la Demanda: Se conoce como demanda a la cantidad de bienes y servicios que el mercado solicita o requiere para satisfacer una necesidad específica, en función a un precio determinado. Básicamente, la demanda se analiza con el propósito de medir las fuerzas que afectan los requerimientos del mercado, en relación a un bien o servicio; y la forma en que estas fuerzan intervienen para satisfacer dicha demanda. De esta manera, la demanda se determina en función a los siguientes factores:

1. Necesidad de un bien o servicio.
2. Precio
3. Nivel de ingreso de la población.

Asimismo, en relación a la oportunidad la demanda puede ser: satisfecha, cuando lo producido es exactamente lo que el mercado necesita; o insatisfecha, cuando lo producido no alcanza para satisfacer al mercado. (Mercado & Palmerin, 2010)

Análisis de la Oferta: El estudio de la oferta, se fundamenta en el conocimiento de los volúmenes de producción y venta de un determinado

producto o servicio, con el propósito de establecer las características de las empresas que los generan. Bajo este contexto, la oferta es la cantidad de bienes o servicios que se ofrecen o están disponibles a distintos precios en un momento determinado. Entre los factores que ayudan a determinar la oferta de un bien o servicio, se pueden mencionar los siguientes:

- *El precio del bien*, el cual se fija en función a los costos de producción y su variación se da en la medida que crece o baja la demanda, a mayor demanda los precios son más altos, mientras que a menor demanda los precios bajan. De ahí que existe una relación directamente proporcional.
- *La tecnología*, es otro de los factores que determinan la demanda, si esta es perfeccionada, la producción aumenta; es decir, hay más unidades disponibles u ofrecidas en un mercado.
- La oferta de los insumos, puesto que la abundancia o escasez de un insumo limita las cantidades ofrecidas a los consumidores.

Finalmente, como ocurre con la demanda, la estructura del mercado se da en función al número de clientes. (Merino, 2010).

De esta forma, el estudio de mercado se completa con una investigación que ayuda a establecer el perfil del consumidor, el cual sirve para determinar grupos con características similares que consumen determinado producto o servicio, así es posible establecer ciertas características en función a su estilo de vida, nivel de compra, preferencias, gustos, presupuesto, tendencia al consumo, entre otros aspectos favorables para el desarrollo de un plan de negocio. (Master Research, s.f.)

2.1.4. TEORÍA SOBRE EL MARKETING Y SUS ESTRATEGIAS

Según la definición de la American Marketing Association¹ (AMA) el marketing es *"una función organizacional y una serie de procesos para crear, comunicar y entregar valor al cliente y para administrar relaciones con los*

¹ Es una organización internacional dedicada a la promoción de los profesionales del marketing de una amplia gama de industrias que buscan el conocimiento para hacerse más eficaces de marketing.

clientes de manera que satisfagan las metas individuales de la empresa" (De la Cruz Vargas & Cuadros Zvietcovich, 2012). Su importancia radica en que a través del marketing, las personas obtienen siempre lo que quieren o creen necesitar a través del intercambio de producto y valor entre ellos. (Morán, 2013).

Una vez realizado el estudio de mercado, habiendo analizado la oferta y la demanda y determinado el perfil del consumidor, es importante desarrollar las estrategias de mercado, las cuales son de vital importancia para alcanzar el éxito empresarial, a través de la adecuada introducción de un producto en el mercado, su promoción y posicionamiento en la mente del consumidor. Por esta razón, la metodología más empleada es la herramienta más conocida como "Marketing Mix" o las estrategias de las "4P", definida por sus iniciales: Precio, Producto, Plaza y Promoción. (Coma, 2008)

Estrategias de Precio: Se conoce como estrategia de precios al conjunto de principios, rutas, directrices y límites fundamentales para el establecimiento inicial de un precio y el comportamiento que éste podría tener acorde al ciclo de vida del producto y el movimiento de la oferta y demanda, con el propósito de lograr el posicionamiento del mercado. Acorde a expertos en marketing las estrategias de precio más empleadas son:

1. *Estrategia de descremado de precios:* consiste en la fijación de un precio elevado en relación a los precios de la competencia con la finalidad de recuperar costos de forma inmediata.
2. *Estrategia de precios de penetración:* busca ingresar a un mercado mediante la fijación de un precio bajo, para alcanzar de forma rápida una gran participación en el mercado.
3. *Estrategias de precios de prestigio:* esta estrategia busca crearse un prestigio por medio de la fijación de un precio alto para ser reconocido en el mercado como un producto de alta calidad.
4. *Estrategias de precios orientadas a la competencia:* como su nombre lo indica consiste en equiparar su precio en función al precio de la

competencia, especialmente cuando no hay mayores factores de diferenciación. (Kotler & Armstrong, 2008)

Estrategias de Producto: constituye la variable que engloba tanto los bienes, servicios e ideas, considerando atributos tangibles e intangibles, tales como empaque, marca, envase, garantías, imagen, envío, servicio post-venta, entre otras cualidades que hacen atractivo su compra. (Confederación Canaria de Empresarios, 2012)

Estrategias de Plaza: se basa en el análisis de los canales de distribución que atraviesa un producto; es decir, la forma en que la empresa hará llegar físicamente el producto o servicio, a su consumidor. (Confederación Canaria de Empresarios, 2012)

Estrategias de Promoción: analiza las acciones realizadas por la empresa para informar y dar a conocer el producto o servicios del negocio, con el objetivo de aumentar las ventas y el consiguiente logro de los objetivos marcados. (Kotler & Armstrong, 2008)

2.1.5. TEORÍA DE LAS CINCO FUERZAS DE PORTER

La teoría de las cinco fuerzas de Porter, denominada así por su autor Michael Porter (1985), es una herramienta muy útil para la planificación estratégica de una empresa, debido a que hace un análisis de las principales fuerzas competitivas que se mueven dentro de una industria, todo esto con la finalidad de definir el nivel de negociación entre proveedores y clientes, el grado de amenaza de productos sustitutos y nuevos competidores; y finalmente, el grado de rivalidad de la competencia existente. De esta forma, el autor Porter establece que a través de esta investigación una empresa podrá considerar el grado de atractivo de una industria basado en las barreras de entrada o salida que esta pudiera presentar, de ahí que para lo que cada fuerza propone es lo siguiente:

1. *Grado de Amenaza de los nuevos competidores*

En el contexto de esta fuerza, es posible definir que un mercado o nicho no son atractivos si las barreras de entrada son fáciles de franquear por nuevos participantes que puedan llegar con nuevas propuestas y capacidades para apoderarse de una porción del mercado y por ende, reste participación a la competencia existente.

2. *Grado de rivalidad entre los actuales competidores*

En el plano de esta fuerza se busca establecer la manera en que los actuales competidores dirigen sus estrategias de promoción y publicidad hacia su mercado. Por lo general, si ya están posicionados resulta complejo para un nuevo competidor captar clientes por la poca confianza que existe hacia la empresa que incursiona, por tanto si la rivalidad es muy alta, hay muchas pocas probabilidades de permanecer en esta industria, resultado poco atractivo.

3. *Poder de negociación de los proveedores*

Si los proveedores están bien organizados en la industria no será atractivo para la empresa porque podrán definir precios y cantidades a su conveniencia.

4. *Poder de negociación de los compradores*

El poder de negociación de los compradores es importante, ya que son ellos quienes generan la actividad comercial, normalmente una empresa tiene un alto poder de negociación cuando la oferta del producto o servicio es baja.

5. *Amenaza de ingreso de productos sustitutos*

Se analiza productos o servicios que pudieran reemplazar o satisfacer momentáneamente una necesidad específica.

2.1.6. TEORÍA DEL ANÁLISIS DEL ENTORNO

El análisis del entorno se divide en factores externos o internos que pueden ejercer una influencia sobre la empresa. Entre los factores externos se pueden considerar los siguientes:

- Factores económicos generales: inflación, nivel de paro, los tipos de interés, el proceso de las materias primas, etc.
- Factores político-legales: la política monetaria y fiscal que lleva a cabo el gobierno, la legislación vigente, etc.
- Factores sociológico-culturales: la importancia de defensa del medio ambiente, las variables educacionales, el nivel de formación, el clima social, etc.
- Factores tecnológicos: el desarrollo de las comunicaciones, la rapidez en el cambio de la tecnología.

Como resultado del análisis del entorno se Requiere de otra herramienta, conocida como el análisis FODA, la cual se fundamenta en el análisis que puede ser aplicada a cualquier situación, individuo, producto, empresa, etc., que esté actuando como objeto de estudio en un momento determinado del tiempo. En lo concerniente al FODA, es importante distinguir lo siguiente:

- **Fortalezas:** son las capacidades especiales con que cuenta la empresa, y que le permite tener una posición privilegiada frente a la competencia. Recursos que se controlan, capacidades y habilidades que se poseen, actividades que se desarrollan positivamente, etc.
- **Oportunidades:** son aquellos factores que resultan positivos, favorables, explotables, que se deben descubrir en el entorno en el que actúa la empresa, y que permiten obtener ventajas competitivas.
- **Debilidades:** son aquellos factores que provocan una posición desfavorable frente a la competencia, recursos de los que se carece, habilidades que no se poseen, actividades que no se desarrollan positivamente, etc.

- **Amenazas:** son aquellas situaciones que provienen del entorno y que pueden llegar a atentar incluso contra la permanencia de la organización. (Flores, 2012)

2.1.7. TEORÍA DE LA GESTIÓN DE CALIDAD

Para la gestión de la calidad del proyecto se aplicará la metodología Total Quality Management (TQM) que se enfoca en el análisis, planificación e implementación y control de programas que ayudan a crear, construir y mantener al máximo los beneficios para el consumidor. Bajo este contexto, se puede cuidar adecuadamente la comunicación, soporte, promociones y regalos como incentivos.

Al momento de realizar una compra la metodología del TQM es fundamental, debido a que mientras mayor calidad tenga un producto o servicio, mayor tendencia a tendrá por el consumidor. (Morán, 2013). El interés aquí es la creación de marcas para su correcta explotación y particular monopolio; por ejemplo, la publicidad y la calidad de imagen son básicos, ya que los clientes no querrán comprar un producto si la empresa no se ha esforzado en promocionarlo a gran escala empleando medios de comunicación masiva. En la actualidad, el desarrollo de las tecnologías y las "social media" ha fortalecido la conexión entre empresas y sus clientes. En pocas palabras, el TQM comprende una filosofía empresarial que se enfoca en la búsqueda de la satisfacción del cliente. Sin embargo, es importante considerar los siguientes aspectos que propone esta herramienta, según la autora Petra Mateos (1999):

1. **Planificación de la calidad**, implica el desarrollo de productos que estén orientados a satisfacer las necesidades de los clientes bajo el cumplimiento de tres etapas:
 - Determinar el mercado objetivo.

- Diseñar el producto o servicio en función a las necesidades del mercado objetivo.
 - Lograr características diferenciadoras (ventaja competitiva).
2. **Control de la calidad**, que consta de dos acciones:
- Evaluación de las desviaciones en calidad.
 - Toma de medidas correctivas de las posibles desviaciones presentadas.
3. **Mejoramiento de la calidad**, enfocado en la corrección de las falencias originadas en la etapa de planificación, para lo cual se deben cumplir los siguientes objetivos:
- Desarrollo de una infraestructura capaz de asegurar mejoras de calidad sistemáticas.
 - Elaboración de proyectos de mejora, identificación y selección de prioridades.
 - Designación, formación y motivación del equipo de trabajo que sea responsable de la implementación de los proyectos de mejora. (Mateos, 1999).

Con la finalidad de gestionar la calidad interna se han establecido los siguientes pasos:

- **Capacitación del personal:** Educar y entrenar al equipo de trabajo, de modo que todos los empleados de la empresa se sientan comprometidos y no obligados en este proceso.
- **Elaboración de un manual de funciones y procedimientos:** Detallar la jerarquía organizacional y dejar claras las funciones y limitaciones de cada puesto; además de crear políticas que enfatizan la calidad en cada uno de los procesos; todo esto con el propósito de trabajar de forma ordenada sin que existan dudas e incertidumbres en ciertas circunstancias que se susciten en el establecimiento.

- **Establecer metas de ocupación:** Realización de proyecciones tanto en la producción de unidades como en la disminución de los costos, con el objetivo de que el personal se vea incentivado a lograr una meta.
- **Evaluación del cumplimiento:** Supervisión de que cada uno de los procesos implícitos en el manual se cumplan a cabalidad, sin que se salte ninguno de los pasos.
- **Mejoramiento de las falencias:** Una vez que se verifique el cumplimiento o incumplimiento de los procesos, tomar las respectivas medidas correctivas que aseguren el mejoramiento de la calidad de los procedimientos.

2.2. MARCO REFERENCIAL

2.2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CANTÓN LA CONCORDIA

A consecuencia de la sequía producida en el año 1960, hecho que generó la migración de habitantes de las provincias de Loja y Manabí, se formó el pueblo La Concordia. Las primeras obras en realizarse fueron la implementación de tres plantas eléctricas entregadas por el municipio de Quito en el año 1962. (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, 2013)

En lo que respecta a la educación, fue en el año de 1955 cuando se inauguró la primera escuela del sector. A inicios de 1970 se creó una Junta Pro-mejoras con la finalidad de conseguir el desarrollo de dicha localidad y obtener los servicios que les permitieran a sus habitantes tener un mejor estilo de vida.

La creación del cantón La Concordia como parte de la provincia de Esmeraldas se dio el 26 de noviembre de 2007 quedando la administración política a cargo del municipio de Quinindé de manera temporal, hasta que se eligieran las dignidades correspondientes y ocuparan sus respectivos cargos. (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, 2013)

Fue en el año 2009 cuando los ConCORDenses acuden por primera vez a las urnas con la finalidad de elegir a sus mandantes; sin embargo, el cantón comenzó a experimentar varios problemas en cuanto a su delimitación geográfica, por tal motivo se convocó a consulta popular para que sus habitantes manifestaran democráticamente a qué provincia querían pertenecer. El 5 de febrero de 2012 se llevó a cabo la consulta popular mediante la cual el Consejo Nacional Electoral declaró que con 15.084 votos la provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas fue la más votada, por encima de Esmeraldas que era la otra alternativa de elección; de tal modo, la Asamblea Nacional reformó la Ley de Creación del cantón La Concordia.

2.2.2. ANTECEDENTES GEOGRÁFICOS

El cantón La Concordia, es considerado como el segundo de la provincia Santo Domingo de los Tsáchilas, debido a que su extensión territorial es de 325,00 Km². Localizado en el sector noroccidental del Ecuador, tiene como ciudades más cercanas a Santo Domingo y Quinindé. Se encuentra localizado a 178 Km de Quito, específicamente en el Km 40 de la vía Santo Domingo – Quinindé.

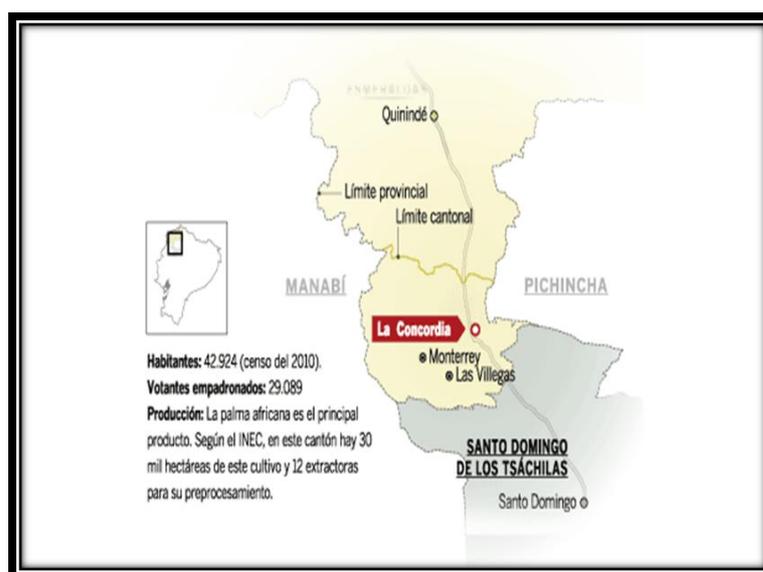
Tabla 2: Límites del cantón La Concordia

LÍMITES DE LA CONCORDIA	
Norte	<ul style="list-style-type: none"> • Cantón Quinindé, cabecera cantonal Rosa Zárate, provincia de Esmeraldas • Cantón Puerto Quito, cabecera cantonal del mismo nombre, de la provincia de Pichincha.
Sur	<ul style="list-style-type: none"> • Parroquia San Jacinto del Búa, del cantón Santo Domingo • Parroquia rural San Pedro de Suma, cantón El Carmen, provincia de Manabí.
Este	<ul style="list-style-type: none"> • Parroquia Valle Hermoso, del cantón Santo Domingo.
Oeste	<ul style="list-style-type: none"> • Parroquia rural Chibunga, cantón Chone, provincia de Manabí.
ASPECTOS FÍSICOS	
Pendientes	Del 0 al 5%; y en un 70% prevalece la topografía plana.
Altitud	Fluctúa entre 240 y 315 m.s.n.m.
Clima	Tropical húmedo

Fuente: (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, 2013)

Elaboración: Autor de tesis

Gráfico 5: Mapa del Cantón La Concordia



Fuente: Autor de tesis

2.2.3. DEMOGRAFÍA

La población del cantón La Concordia asciende a 42.924 habitantes aproximadamente, según datos publicados por su gobierno municipal. El área urbana está conformada por un total de 29.003 personas, mientras que en el área rural viven 13.921 oriundos. (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, 2013)

Tabla 3: Población de la Concordia

POBLACIÓN	URBANO	RURAL	TOTAL
Habitantes	29.003	13.921	42.924
Total	29.003	13.921	42.924

Fuente: (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, 2013)

Elaboración: Autor de tesis

En cuanto al género, sus habitantes están distribuidos de manera equitativa ya que no se registra una diferencia relevante en su composición. A continuación se presenta la clasificación poblacional de La Concordia, de acuerdo a la edad de sus habitantes y a su género: (Eruditos, 2012)

Tabla 4: Edad de los habitantes de La Concordia

RANGO DE EDAD	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
De 0 a 14 años	8.022	7.630	15.652
De 15 a 64 años	12.617	12.525	25.142
65 años o más	1.109	1.021	2.130
Total	21.748	21.176	42.924

Fuente: (Eruditos, 2012)

Elaboración: Autor de tesis

2.2.4. HIDROLOGÍA

El clima del cantón La Concordia es de tipo húmedo tropical, ya que su temperatura promedio anual se encuentra en un rango de 23 a 25,5 grados centígrados. Las precipitaciones anuales registradas, generalmente oscilan entre 2000 a 3000 milímetros, siendo más frecuentes y abundantes en la estación invernal.

En esta zona del Ecuador predomina la estación lluviosa, sobre todo durante los últimos meses del año donde las precipitaciones máximas alcanzan los 150mm, superando dicho valor en varias ocasiones, por lo cual el gobierno suele tomar medidas preventivas en función de evitar desastres naturales. En lo que respecta a los recursos hídricos, La Concordia integra la cuenca superior del río Esmeraldas ya que los ríos Quinindé y Blanco forman parte de la misma.

El cantón cuenta con gran riqueza hidrológica que facilita la práctica de deportes extremos. Entre los principales ríos que lo integran son:

-  Cómo hacemos
-  Diablo
-  Blanco
-  Mache
-  Sábalo
-  Bravo
-  Quinindé
-  Salazar
-  Cocola
-  Estero blanquito
-  Conejo
-  Búa
-  Guabal
-  Virgencita
-  Cucaracha

2.2.5. FLORA Y FAUNA

El cantón La Concordia cuenta con una gran diversidad de comunidades bióticas, las mismas que en su mayoría se pueden apreciar en el bosque húmedo tropical con el que cuenta, el mismo que acoge a un sin número de especies que, en su mayoría, son objeto de estudios ambientalistas.

Gráfico 6: Flora del bosque protector “La Perla”



Fuente: Autor de tesis

De acuerdo datos de Fundación Natura y la Fundación “La Perla”, las especies más sobresalientes, tomando como parámetros el valor maderable, son las familias: morácea, mimosácea, laurácea, melastomatácea, y sapotácea. (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón la Concordia, 2013). Es necesario mencionar que la elevada biodiversidad, que generalmente está determinada por la composición de hábitats y micro hábitats, fue la principal razón para que científicos ambientales denominaran al cantón como laboratorio para la investigación genética mundial.

Para tal efecto se creó el Bosque Protector “La Perla”, el mismo que representa un orgullo nacional. En cuanto a la fauna se refiere, las especies domésticas están compuestas por ganado bovino, porcino, equino y avícola. En lo que respecta a la fauna de tipo silvestre, desarrolla su vida natural en el área boscosa de la región. Pero está siendo afectada por el uso de agroquímicos

empleados, de manera irresponsable, por labores de tipo industrial. (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón la Concordia, 2013)

2.3. MARCO CONCEPTUAL

✚ **Proyecto.-** Un proyecto es una herramienta o instrumento que busca recopilar, crear, analizar en forma sistemática un conjunto de datos y antecedentes, para la obtención de resultados esperados. Es de gran importancia porque permite organizar el entorno de trabajo.

✚ **Proyectos sociales.-** Los Proyectos Sociales se orientan a la resolución de problemas, con el fin de intentar satisfacer las necesidades básicas del individuo.

✚ **Proyectos de inversión.-** Un proyecto de inversión, por lo tanto, es una propuesta de acción que, a partir de la utilización de los recursos disponibles, considera posible obtener ganancias. Estos beneficios, que no son seguros, pueden ser conseguidos a corto, mediano o largo plazo.

✚ **Proyectos de análisis.-** Es aquel que consiste en el estudio de un tema determinado donde se planea una propuesta correctiva.

✚ **Proyectos educativos.-** Diseñar un proyecto educativo significa planear un proceso para alcanzar una meta educativa, objetivos de aprendizaje.

✚ **Proyectos de desarrollo sostenible.-** Son los proyectos que pretenden implementar algún tipo de actividad productiva utilizando únicamente recursos renovables.

✚ **Perfil de proyecto.-** Un perfil de proyecto es una descripción simplificada de un proyecto. Define el propósito y presenta un primer estimado de las

actividades requeridas y de la inversión total que se necesitará, así como de los costos operativos anuales.

- ✚ **Pre factibilidad.-** Consiste en un análisis preliminar de la idea de proyecto, a fin de verificar tanto su viabilidad como la actividad del proyecto.

- ✚ **Factibilidad.-** En el plano de los proyectos hace referencia a los recursos disponibles, tanto en lo económico como humano, que hacen posible su puesta en marcha.

- ✚ **Turismo.-** Actividad recreativa que consiste en viajar a un país u otra zona que no es la propia por diversión o placer.

- ✚ **Hostería.-** Nombre genérico de las actividades económicas basadas en la prestación de servicios relacionados al alojamiento y la alimentación esporádicos, con la finalidad de atender a los turistas que acuden a dicho establecimiento.

- ✚ **Medio Ambiente.-** Es un sistema formado por elementos naturales y artificiales que están interrelacionados y que son modificados por la acción humana.

- ✚ **Ecología.-** Es la especialidad científica centrada en el estudio y análisis del vínculo que surge entre los seres vivos y el entorno que los rodea, entendido como la combinación de los factores abióticos (entre los cuales se puede mencionar al clima y a la geología) y los factores bióticos (organismos que comparten el hábitat).

CAPÍTULO III METODOLOGÍA

3.1. ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN

3.1.1. FUENTES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS

La presente investigación tendrá un enfoque cuantitativo y cualitativo debido a que esta metodología ayuda a revisar los datos recolectados de una forma más numérica, a través de la utilización de gráficos, tablas y demás herramientas estadísticas que mejoran la comprensión del lector.

Según el autor Briones (1996) este tipo de investigación resulta de la aplicación de uno o más criterios de clasificación, por lo que generalmente se basan en la posibilidad que tiene el investigador de controlar la variable dependiente y otras situaciones de estudio.

De igual forma este tipo de investigación se basará en fuentes primarias y fuentes secundarias, las cuales describirán las diversas etapas del trabajo:

- **Fuentes primarias:** Como su nombre lo indica contienen información original, proveniente desde la misma fuente y que será publicada por primera vez en el documento. En este caso, las fuentes primarias derivarán del estudio de campo que se hará al mercado objetivo para establecer su perfil de compra, gustos y preferencias, respecto a la implementación de una hostería en el cantón La Concordia, ya que se preguntará directamente a la muestra calculada.
- **Fuentes secundarias:** Este tipo de fuentes contienen información sintetizada y reorganizada en libros, informes y demás documentos oficiales que son de acceso público y que son emitidas por autores

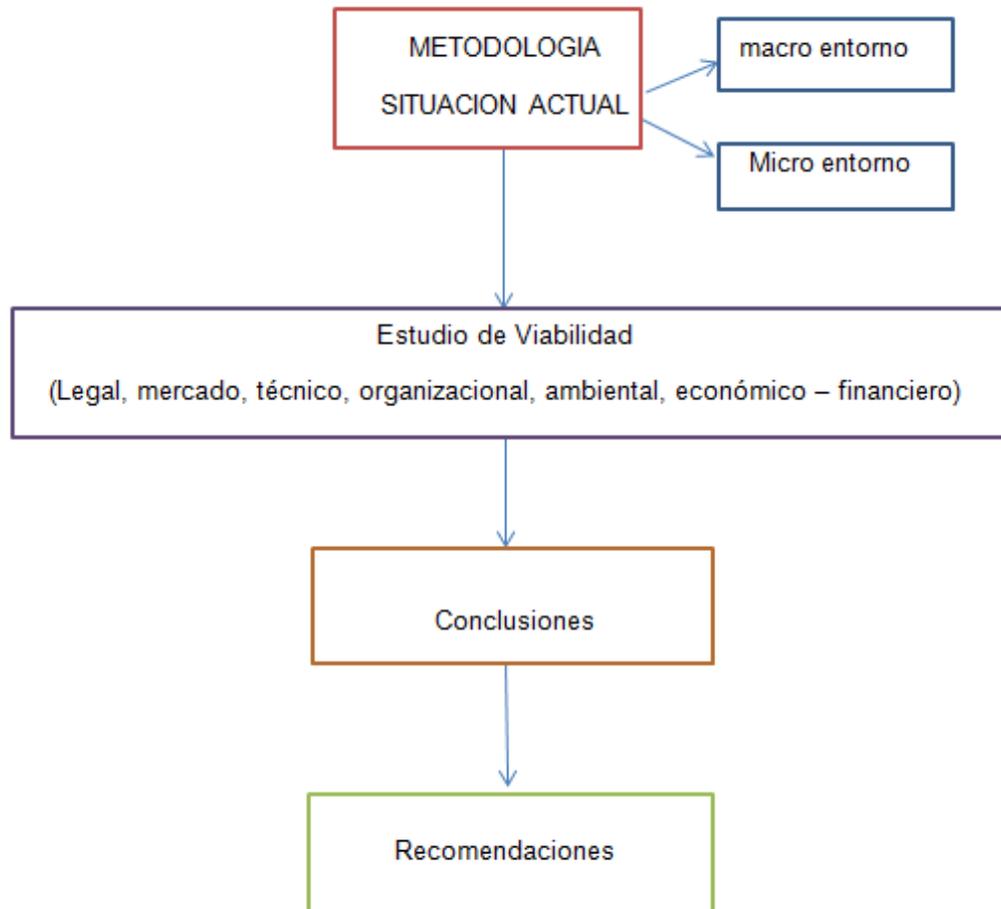
de libros, o derivan de investigaciones o estudios de instituciones. En este caso se utilizarán libros, informes económicos, estadísticas de turismo y demás documentos que respalden la información descrita en la presente investigación.

3.1.2. MÉTODO

Para el desarrollo de la presente investigación se aplicarán los siguientes métodos:

- ***Método inductivo:*** consiste en un proceso analítico sintético que va los hechos particulares para establecer afirmaciones de carácter general. Por lo general este tipo de métodos se emplea mucho para determinar las causas de un problema, en este caso se busca analizar la problemática de investigación que motivo a la creación de una hostería ecológica en el cantón La Concordia, para diseñar un estudio que determine si es viable o no su implementación en el sector mencionado. (Aguilar, 2013).
- ***Método descriptivo:*** es un método que permite definir las características más representativas de una muestra objeto de estudio, sean estas personas, grupos, poblados o de cualquier fenómeno con el cual se desarrollará el estudio. Este método se aplicará al momento de llevar a cabo la investigación de campo, para tabular y analizar la opinión de la mayoría de las personas encuestas para tener una idea de su punto de vista, frecuencia de compra, gustos y preferencias.

3.2. CUADRO CONCEPTUAL METODOLÓGICO



Elaboración: Autor de tesis

3.3. POBLACIÓN Y MUESTRA

3.3.1. POBLACIÓN

La implementación de la hostería ecológica que se pretende llevar a cabo, requiere efectuar un estudio de mercado que no precisamente debe realizarse en el cantón La Concordia, a pesar de ser el lugar donde ésta se localizará. El motivo es que sus habitantes podrían ser clientes habituales solamente en una jornada corta, es decir, visitar las instalaciones con el propósito de disfrutar de un día junto a la naturaleza, pero no para hospedarse.

De tal manera, se precisa identificar el perfil de los turistas nacionales que, en este caso, serían los clientes potenciales de la hostería. Sin embargo, al ser un contexto espacial demasiado amplio, para efectos de la presente investigación, se tomará como población objeto de estudio los habitantes de la ciudad de Quito, además de ser una de los sectores geográficos con mayor densidad habitacional del Ecuador, está a una distancia aceptable del cantón La Concordia, siendo el recorrido no mayor a 2 horas entre estas localidades. Por lo tanto, la población de la ciudad de Quito servirá como base para calcular la muestra. Según el último censo realizado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos en el año 2010 (INEC, 2013), Quito posee un total de 2, 239,191 habitantes.

3.3.2. MUESTRA

Al momento de seleccionar el método a través del cual se obtendrá la muestra se tomó en cuenta la temática de la investigación. Por tal motivo, se eligió aplicar el método probabilístico de muestreo al azar por conglomerado, debido a que es el más utilizado en situaciones donde se complica acceder a datos referentes a la población total, y hace más fácil el estudio de zonas geográficas específicas. (Aguilera López, 2012). En este caso, se calculará la muestra utilizando como instrumento la fórmula para poblaciones finitas, que permitirá encuestar al azar a un determinado número de los habitantes de la ciudad de Quito. Para tal efecto, se precisa exponer dicha fórmula y los términos que la componen.

Tabla 5: Fórmula para poblaciones finitas

$$n = \frac{Z^2pqxN}{(N - 1) e^2 + Z^2pq}$$

Fuente: (Rodríguez, 2003)

3.4. TÉCNICA PARA RECOLECTAR DATOS

Para la recolección de datos se aplicará la técnica de la encuesta a través del instrumento del cuestionario que estará conformado por un conjunto de preguntas cerradas que ayudarán a definir el perfil del cliente potencial que podría acudir a la hostería que se plantea en el presente trabajo. Se ha elegido a esta técnica porque resulta bastante práctico al momento de tabular los resultados y su posterior presentación e interpretación en gráficos estadísticos de barras o pastel.

3.5. PROCEDIMIENTO PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS

Para la recolección de datos se seguirá el siguiente procedimiento:

1. El tipo de muestreo a utilizarse es el muestreo probabilístico aleatorio simple, mediante el cual cada individuo de la población tendrá las mismas posibilidades de ser o no encuestado, razón por la cual al momento de distribuir la proporción de la muestra p y q son equivalentes al 50%.
2. A cada individuo se le explicará el objetivo de la encuesta y se solicitará permiso para escribir su opinión para que sea marcada dentro de los casilleros de la encuesta.
3. Una vez realizada la recolección de datos, se ordenarán las tablas por preguntas y se tabularán en hojas de cálculo de Excel las respectivas frecuencias para obtener los porcentajes de participación en el muestreo.
4. Una vez armadas las tablas, se procederán a elaborar los gráficos estadísticos para un análisis más sencillo y posteriormente se escribirá su interpretación.

CAPÍTULO IV ESTUDIO DE VIABILIDAD

4.1. SITUACIÓN ACTUAL

4.1.1. ANÁLISIS PESTAL (MACRO ENTORNO)

4.1.1.1. *POLÍTICO Y LEGAL*

Régimen Político

El cantón La Concordia funciona bajo régimen municipal, al igual que las demás localidades ecuatorianas, tomando como base legal la Constitución Política del Ecuador. El Municipio del cantón se encuentra formado como una entidad de gobierno seccional y sus actividades se desarrollan de manera autónoma. La división política de La Concordia se encuentra conformada por: el poder ejecutivo, representado por el alcalde; y el poder legislativo, integrado por los miembros del concejo cantonal. Cabe mencionar que es el Alcalde, Sr. Walter Ocampo, quien asume la máxima autoridad tanto administrativa como política del cantón. (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, 2013)

El cantón se encuentra dividido en parroquias urbanas y rurales, las mismas que políticamente están representadas por las Juntas Parroquiales, cuya función principal es servir como intermediarios entre las necesidades y requerimientos de los habitantes, y el municipio de la localidad.

Autoridades Municipales

Las principales autoridades del cantón La Concordia son:

- **Alcalde:** Sr. Walter Ocampo Heras.
- **Vicealcalde:** Sr. Ramiro Carrera

- **Consejo Cantonal:** El consejo cantonal se encuentra integrado por las siguientes personas (Gobierno Municipal del Cantón La Concordia, 2009):
 - Sra. Clara Camino
 - Sra. Virginia Mantilla
 - Sr. Ángel Bravo
 - Sra. Yessenia Arias
 - Sr. Manuel Vera
 - Dr. Eduardo Morante

El Municipio del cantón La Concordia se encuentra ubicado en las calles Eugenio Espejo y Carchi.

4.1.1.2. ECONÓMICO

Principales Actividades

Hasta el año 1972, La Concordia era una zona bananera, pero a causa de la inestabilidad de precios y las plagas dicha actividad desapareció. Actualmente la actividad económica del cantón está basada en el cultivo y comercialización de palma africana, contando con 30.000 hectáreas de cultivos, según datos publicados por el INEC. (Diario El Comercio, 2011). Existen 12 extractoras de palma en dicha localidad, y el sector productivo se ha incrementado constantemente debido a que mantiene un precio de comercialización alto, como ejemplo se puede mencionar que la tonelada de palma se vende en \$130, por tal motivo se considera la agricultura y ganadería la principal actividad de la zona, otorgando empleo a 6.097 personas. Es necesario mencionar que la segunda actividad más importante de La Concordia es el comercio al por mayor y menor. Los habitantes del cantón cuentan con un movimiento comercial que impacta a los visitantes, catalogando la localidad como excelente lugar para la generación de recursos económicos.

También existen cultivos de otros productos que generan ingresos para la localidad. El cultivo de abacá también es relevante, debido a que en dicho cantón se encuentra el 39% de la superficie plantada a nivel nacional. El destino de la fibra cosechada se destina a países asiáticos, siendo Ecuador el segundo productor a nivel mundial. (Diario El Comercio, 2011). El palmito, cacao, maracuyá, caucho y carbón activado son otros de los productos cultivados en la zona, desde donde se movilizan hacia el puerto de Esmeraldas para ser finalmente exportados hacia Estados Unidos y países del continente europeo.

Indicadores económicos del cantón La Concordia

El 38,81% de los habitantes de La Concordia están registrados como población económicamente activa, según un estudio realizado por la Articulación de Redes Territoriales. Otro índice relevante para la investigación es que la pobreza por necesidades básicas insatisfechas (NBI) se ubica en el 87% de la población concordenses.

Tabla 6: Indicadores económicos de La Concordia

INDICADORES ECONÓMICOS DEL CANTÓN LA CONCORDIA	
Población	42.924 habitantes
Proporción femenina	49%
Proporción masculina	51%
Población económicamente activa	38,81%
Pobreza por NBI	87%
Analfabetismo	8,79%

Fuente: (Articulación de Redes Territoriales, 2012)

Servicios Básicos

El crecimiento poblacional que se ha dado durante los últimos años en el cantón La Concordia de manera acelerada, ha provocado la deficiencia de los servicios básicos existentes. No todos los habitantes cuentan con agua potable y

alcantarillado, ya que en muchos casos el agua la obtienen desde pozos profundos. (Diario El Comercio, 2012). En lo que respecta al aspecto vial, una de las obras que mejoró el acceso de los campesinos a la zona urbana del cantón fue la construcción de la carretera Monterrey – Pedernales. Este hecho trajo consigo beneficios ya que al mejorar el servicio de transporte también se incrementó la venta de productos agrícolas.

4.1.1.3. SOCIAL

Etnias

La Concordia al ser el segundo cantón de Santo Domingo de los Tsáchilas, se encuentra influenciada por la etnia Tsáchila. El Kasama es la fiesta tradicional de dicho grupo étnico, cuyo significado es el inicio de un nuevo año. Este evento constituye la fiesta más importante de las comunas tsáchilas. La fiesta tradicional Kasama, es conocida nacional e internacionalmente, hecho que atrae turistas de todas partes para disfrutar de la cultura, raíces y tradiciones ancestrales de la zona. Cabe recalcar que ésta es la única festividad del grupo étnico Tsáchila. (Viajando por Ecuador, 2012)

Costumbres

La Concordia al ser poblada por personas provenientes de distintas provincias del Ecuador, tienen entre su oferta gastronómica gran variedad de platos, entre los que se destacan: ceviches de camarón, concha, pescado y palmito, además destaca la bandera, las humas, los tamales y las empanadas de verde.

Fiestas

Las festividades del cantón La Concordia se celebran el 26 de noviembre de cada año. En el 2013 se cumplirán 54 años de fundación y 6 años de cantonización. Para la organización de dicho evento se integra la Comisión Edilicia de Fiestas, la misma que deberá trabajar en conjunto con el alcalde. (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, 2013).

La principal función que desempeñara la Comisión Edilicia de Fiestas, es la planificación de cada uno de los eventos a realizarse a finales de noviembre. Entre el calendario tradicional de las festividades se encuentran: el desfile, contratación de artistas, eventos públicos, entre otros.

Tasa de Natalidad y Mortalidad

En relación a la tasa de natalidad que presenta el cantón La Concordia es posible determinar lo siguiente:

Tabla 7: Tasa de Natalidad de La Concordia

LOCACIÓN	TASA DE NATALIDAD
La Concordia	21.69%
Ecuador	15.4%

Fuente: INEC, 2010

La tasa de natalidad en el cantón La Concordia es 21.69%, que compara con la tasa a nivel nacional (15.4%) resulta mayor en cerca de 6 % aproximadamente (El Universo, 2011). Esto significa que es bastante alto el número de nacidos vivos por cada mil habitantes en este sector, en el período de un año. Según explicaciones de técnicos del INEC, esto se debe al alto índice de embarazos adolescentes que se manifiesta en casi todos los rincones del país, alcanzado una cifra de embarazo adolescente superior al 20%, y constituyendo una de las tasas más altas de América Latina. (PP El Verdadero, 2012).

4.1.1.4. TECNOLÓGICA

Acceso a internet

La concordia es un cantón que vive de la agricultura y el comercio, con deficiencias en los servicios básicos principales, más aun en avances tecnológicos. El acceso a internet se da mediante la utilización del servicio en establecimientos privados, siendo sobre todo por la población más joven.

Por tal motivo, el Gobierno Nacional puso a disposición de los concordenses la sala de computación con acceso a Wi-Fi de la Unidad Educativa del Milenio Jorge Chiriboga Guerrero, con el propósito de utilizar eficientemente los recursos tecnológicos y garantizar la equidad de oportunidades educativas para los habitantes del cantón. (Periódico Digital El Ciudadano, 2013)

Telecomunicaciones

La Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT) comercializó 160 puertos de internet en diversas localidades del país, entre las cuales se encuentra el cantón La Concordia. Sumando los instalados anteriormente, la zona cuenta con un total de 340 puertos. (Coorporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT), 2010). Este hecho busca enfrentar los retos innovadores y evolutivos que exige el mundo globalizado, utilizando como herramienta principal la transmisión de datos, voz, video, internet y comunicaciones móviles, de tal manera que se pueda cumplir con las políticas públicas de servicios para los ecuatorianos que habitan tanto en áreas urbanas como rurales.

4.1.1.5. AMBIENTAL

Constitución

La constitución ecuatoriana establece claramente que la naturaleza o “pacha mama” tiene derecho a que se respete el desarrollo y crecimiento de la misma, así como las personas o pueblos, hagan cumplir a las autoridades los derechos de la naturaleza, donde uno de los principales principios establece que el estado promoverá el cuidado del ecosistema y todos los elementos que la conforman. El estado ecuatoriano hará cumplir la restauración del ecosistema ocasionado por terceros, de igual modo asumirá un plan integral de restauración para mitigar las consecuencias ambientales nocivas.

Leyes ambientales

Ley de Gestión Ambiental

La Ley de Gestión Ambiental Ecuatoriana, en sus artículos indica sobre los alcances de la misma, las directrices que deben tomarse en cuenta para el desarrollo de un proyecto relacionado con el medio ambiente, así como las sanciones aplicadas si se llegase a hacer daño al mismo. Además, la ley se sujeta a la concienciación de la solidaridad, corresponsabilidad, cooperación, para salvaguardar el medioambiente aplicando el principio de desarrollo sustentable.

Los reglamentos, instructivos, regulaciones y ordenanzas que, dentro del ámbito de su competencia, expidan las instituciones del Estado en materia ambiental, deberán observar las siguientes etapas, según corresponda, desarrollo de estudios técnicos sectoriales, económicos, de relaciones comunitarias, de capacidad institucional y consultas a organismos competentes e información a los sectores ciudadanos. (Ley de Gestión Ambiental, 1999).

Plan del Buen Vivir

Es el instrumento del Gobierno Nacional para articular las políticas públicas con la gestión y la inversión pública; dentro de los objetivos del plan del buen vivir que hablan acerca de la naturaleza o del ecosistema se manifiesta que, se garantizarán los derechos de la naturaleza y se promoverá un ambiente sano y sustentable.

Por otra parte, vale destacar que dentro de esta planificación propuesta por el Gobierno Nacional a través de la SENPLADES, existen 12 objetivos para promover el buen vivir, pero el desarrollo de este proyecto se enmarcará en los lineamientos del objetivo 4 que establece: “*Garantizar los derechos de la naturaleza y promover un ambiente sano y sustentable*”. Por tal motivo, lo que se busca es causar el menor impacto ambiental posible durante el desarrollo de las actividades turísticas que en el cantón La Concordia se manifestaren como

resultado de la hostería que ahí se implementaría, ofreciendo no sólo el crecimiento turístico sino también económico al generar fuentes de empleo y mayor afluencia de visitantes que generaría una oportunidad para el flujo comercial y emprendimiento de nuevos negocios aledaños.

Iniciativas Ambientales

Una de las políticas ambientales con las que cuenta La Concordia es la “denuncia por contaminación ambiental”. El procedimiento consiste en dirigir un oficio al alcalde del cantón solicitando la inspección ambiental por las siguientes causas:

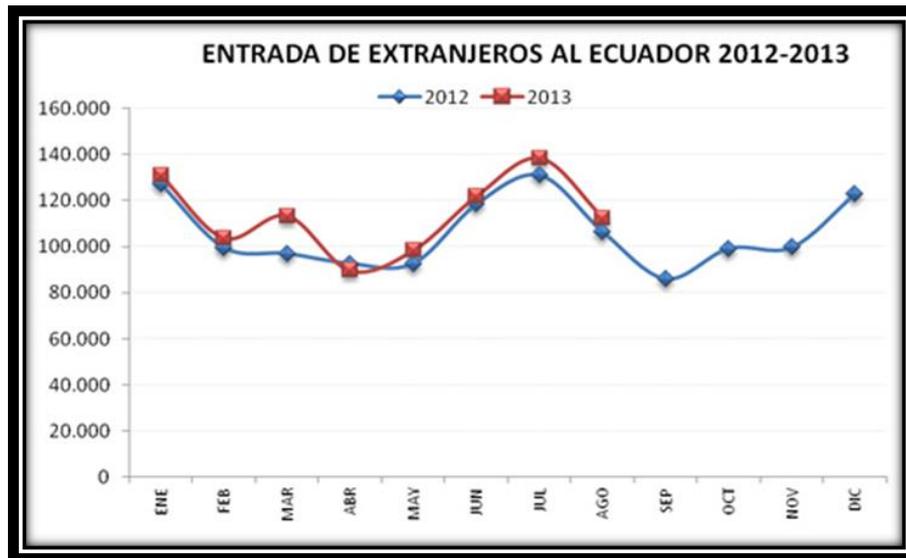
- Descargas o vertido de residuos sólidos, líquidos o gaseosos hacia componentes ambientales suelo, agua y aire.
- Generación de ruido.
- Generación de malos olores.
- Vertido de desechos peligrosos.
- Existencia de botaderos clandestinos en las comunidades. (Trámites Ciudadanos , 2013)

Turismo Nacional

Ingreso de extranjeros al Ecuador

En el mes de agosto del año 2013, entraron al país un total de 112.576 extranjeros por motivos de actividades turísticas, hecho que comparado con el mismo mes del año anterior, donde se recibió a 106.368 visitantes, registra un notable incremento.

Gráfico 7: Entrada de turistas extranjeros al Ecuador



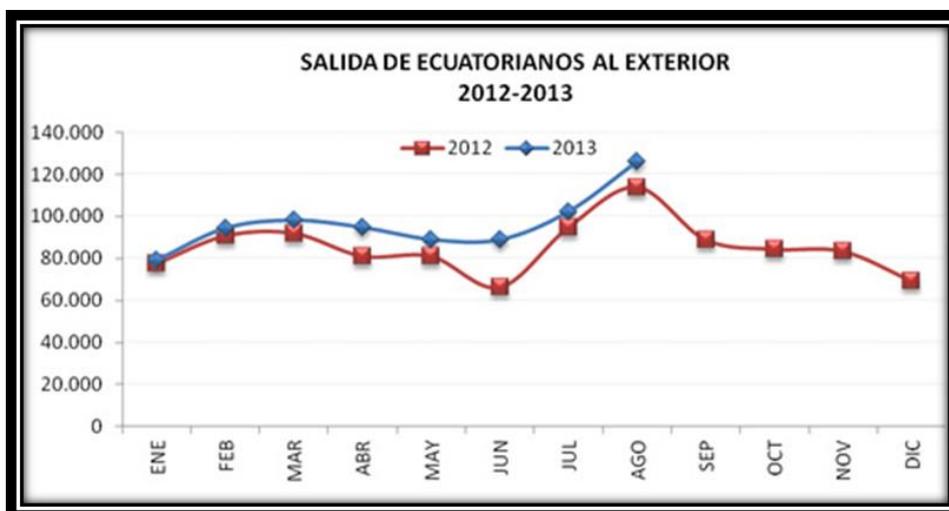
Fuente: (APTUR, 2013)

Elaboración: Autor de tesis

Salida de turistas ecuatorianos

Analizando el mismo mes mencionado anteriormente, agosto del 2013, salieron del país 126.286 ecuatorianos por motivo de turismo. Comparando dicha cifra con el mes de agosto del 2012, donde salieron un total de 113.659 personas, se puede observar una considerable mejoría.

Gráfico 8: Salidas de ecuatorianos por turismo



Fuente: (APTUR, 2013)

Elaboración: Autor de tesis

En base a lo anteriormente expuesto, se procede a determinar la demanda de actividades turísticas en el Ecuador, tomando en consideración los datos mencionados sobre turistas nacionales y extranjeros.

Tabla 8: Demanda proyectada

DEMANDA PROYECTADA						
DEMANDA	2013	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Turistas nacionales	126.286	138914,6	152806,1	168086,7	184895,3	203384,9
Turistas extranjeros	112.576	123833,6	136217	149838,7	164822,5	181304,8
Incremento anual	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Demanda total	238.862	262.748	289.023	317.925	349.718	384.690

Fuente: (APTUR, 2013)

Elaboración: Autor de tesis

Programas de promoción turística

En Ecuador, se han desarrollado varias iniciativas muy importantes en relación al turismo nacional, pero dos de ellas son patrocinadas por el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Turismo; estos programas son los siguientes:

1. ***Plan Integral de Marketing Turístico de Ecuador (PIMTE 2014).***- Fue diseñado con el propósito de aumentar el número de turistas nacionales e internacionales en el país, dinamizar la oferta turística en función a servicios de calidad, con la finalidad de crear una imagen turística favorable para el Ecuador y acrecentar la entrada de turistas extranjeros. Para este efecto, el programa busca potenciar el desarrollo del turismo sostenible aprovechando los recursos naturales que posee el Ecuador, y tiene como horizonte lograrlo hasta 2014, alcanzando principalmente un ingreso por divisas turísticas superior a los 1.224 millones de dólares en dicho período. Cifra que está próxima a concretarse pues, los ingresos bordean los 1.000 millones en la actualidad. (MINTUR, 2009).

2. **PLANDETUR 2020.**- Es otro programa impulsado por el Ministerio de Turismo, el cual consiste en un plan estratégico de desarrollo de turismo sostenible para Ecuador y tiene como horizonte el año 2020. Proyecto que asienta sus bases estratégicas en el consumo de productos ecológicos, consolidación de la cadena de valor para el turismo sostenible aprovechando los recursos naturales de las diversas localidades. Pero lo más interesante es que busca incluir al turismo sostenible como una materia clave en el pensum académico de los establecimientos educativos, especialmente en nivel secundario y bachillerato. (Ministerio de Turismo, 2009)

Turismo Local

La Concordia cuenta con una gran diversidad natural que le permite atraer a visitantes nacionales y extranjeros, por tal motivo, los servidores turísticos de dicho cantón se acogieron al Plan Nacional de Capacitación Turística, el mismo que les permite fortalecer la forma de mostrar al mundo las riquezas naturales que posee el cantón. (Esmeraldas News, 2010). Los concordenses que participaron en la capacitación aseguraron que es importante difundir el potencial turístico que tiene La Concordia, entendiéndolo como el promotor del desarrollo socioeconómico y cultural de la región.

El crecimiento sostenible de dicha industria se dará cuando los lugares más representativos del cantón sean conocidos en su totalidad. Por contar con un clima tropical húmedo, su temperatura oscila entre los 22 y 32 grados centígrados durante todo el año, pero generalmente en la estación lluviosa predomina una precipitación entre los 2.000 a 3.000 m.m. como media anual. Estas condiciones climáticas hacen posible la presencia de bosques y paisajes naturales muy hermosos, entre los cuales se pueden mencionar:

Tabla 9: Atractivos Naturales de La Concordia

ATRATIVO NATURAL	CARACTERÍSTICAS
Bosque Protector La Perla	Se encuentra en el km. 40 de la vía a Santo Domingo - Quinindé, y es el hogar de más de 250 especies de aves, 33 variedades de helechos y pequeños animales. Está atravesado por los ríos Cucaracha y Mache. En este bosque también es posible encontrar animales como el oso hormiguero, el perezoso de dos dedos, perro de agua, tigrillo, murciélagos entre otros, así como gran variedad de insectos, anfibios y reptiles.
Flor del Valle	Es considerado el lugar de mayor potencial turístico en este sector por contar con un grupo de comuneros que impulsan el desarrollo turístico a través de una cooperativa agrícola jurídicamente establecida denominada "Flor del Valle". Su ubicación es el km. 38 de la vía Santo Domingo - La Concordia y se destacan el ofrecimiento de actividades de deportes extremos como tubing, kayaking, pesca deportiva, y balnearios turísticos. Así mismo, la casca "La Chorrera" es uno de los atractivos naturales más visitados.

Fuente: Municipio de La Concordia

En cuanto a los complejos turísticos que se pueden visitar, La Concordia, presenta los siguientes balnearios donde se ofrecen actividades para el entretenimiento familiar:

Tabla 10: Complejos Turísticos de La Concordia

COMPLEJO TURÍSTICO	CARACTERÍSTICAS
Curacao	Está ubicado en el km 1 de la vía a Santa Martha. Su principal atractivo es el río Cuchara; y se destaca por el ofrecimiento de juegos como billar, fútbolín, pista de baile, canchas deportivas, área de restaurantes, parqueos, entre otros.
Dubái	Ofrece piscinas, toboganes, canchas deportivas, pista de baile, servicio de bar restaurante y parqueos.
Mitad del Mundo	Está ubicado a 200 metros del By Pass La Concordia-Quito y ofrece un exótico ambiente natural entre piscinas, hidromasaje, sauna, baño turco, restaurante y pista de baile.
Balneario Ecológico Cañero	Por su parte, este complejo cuenta con una piscina natural, pista de baile, servicio de bar y se ubica a 600 metros del By Pass La Concordia-Las Villegas.

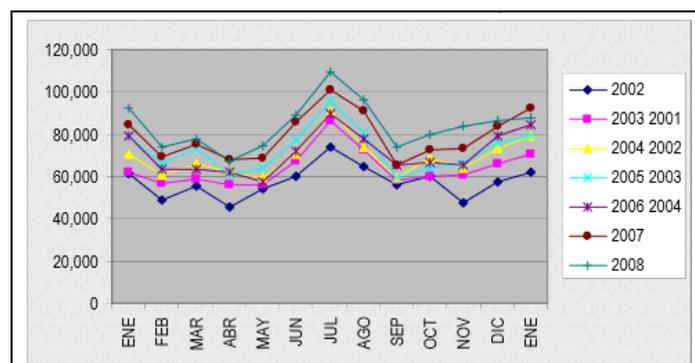
Fuente: Municipio de La Concordia

De la misma forma, aquellos turistas que visitan La Concordia pueden realizar actividades deportivas como Rafting, Tubbing, Treking, Ciclismo de Montaña y Camping, en los diferentes atractivos naturales que se mencionaron.

Estacionalidad Turística

El clima tropical de La Concordia permite que el turista pueda visitar el cantón en casi todas las épocas del año. Su temperatura que oscila entre 23 y 26 grados centígrados facilita la realización de deportes extremos y caminatas ecológicas, entre otras actividades. (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, 2013). Es importante mencionar que en la estación invernal, el turismo es realmente variable, ya que la región costa en esa etapa del año, la población disfruta de vacaciones escolares, sin embargo las lluvias dificultan, en cierta medida, el acceso a los diversos paraísos locales del cantón debido a que las vías no se encuentran pavimentadas en algunos tramos. De acuerdo a un estudio del Ministerio de Turismo de Ecuador, entre los años 2002 y 2008, se pudo apreciar que las épocas de mayor estacionalidad de la demanda turística receptora (extranjeros) se manifiesta en los meses de enero, marzo, junio, julio, agosto y diciembre, básicamente contemplando las llegadas a los aeropuertos internacionales de Guayaquil y Quito, siendo ésta última ciudad un punto estratégico para trasladar el turismo hasta La Concordia, ya que apenas se encuentra a 2 horas de distancia, lo cual representa un viaje relativamente corto para los visitantes que deseen disfrutar de un ambiente natural en este cantón.

Tabla 11: Estacionalidad de la demanda



Fuente: (MINTUR 2014, 2009)

4.1.2. ANÁLISIS DE LAS 5 FUERZAS DE MICHAEL PORTER (MICROENTORNO)

Rivalidad entre competidores

Respecto al grado de rivalidad entre competidores, es importante destacar que las hosterías no son muy comunes en esta localidad, puesto que a pesar de contar con un entorno favorable para su implementación, los establecimientos que predominan son los hoteles de categoría media. Por ejemplo, La hostería “La Cascada de Valle Hermoso”, es la única en dicha categoría de alojamiento y por ende, la más reconocida de la localidad, se encuentra ubicada en los alrededores de la cascada “Valle Hermoso”; lo cual permite que los turistas que la observan tengan la posibilidad de hospedarse allí. Su infraestructura sigue una tendencia ecológica y ofrece servicio de restaurante, entre otros.

Dentro de sus instalaciones, dicha hostería cuenta con piscinas, salones de eventos, juegos para niños y adultos, canchas deportivas y acceso a los ríos de la zona para la práctica de deportes extremos. Cabe mencionar que en la época invernal no siempre se tiene acceso al último servicio mencionado por la variación en el nivel crecimiento de los ríos. (Hosteria Valle Hermoso, 2013). A pesar de ser la única competencia directa para el presente proyecto, hecho que beneficia su implementación, la hostería “La Cascada de Valle Hermoso” brinda un servicio de hospedaje completo y acorde a una temática ecologista, por lo que se puede determinar que la rivalidad entre competidores es moderada.

Amenaza de Nuevos Competidores

Las barreras legales para implementar un negocio en el cantón La Concordia consisten básicamente en los trámites que se deben realizar para su apertura, entre los cuales se encuentran:

- Solicitud de la patente
- Inspección ambiental

- Permiso de construcción (en caso de que la edificación aun no esté hecha). (Trámites Ciudadanos, 2013)

No obstante, el mayor inconveniente para la creación de nuevas hosterías en el cantón es que la inversión monetaria es elevada, lo cual dificulta en cierta manera la entrada al mercado de este tipo de negocios. La adecuación física del establecimiento como un lugar ecológico y todo el mobiliario necesario para su funcionamiento requiere de un alto nivel de recursos financieros. Por lo tanto, la falta de recursos económicos en muchos casos es el factor principal que impide la implementación de establecimientos de este tipo en el cantón La Concordia, hecho que justifica el bajo desarrollo de los servicios de hospedaje integral en la zona. De tal manera, se puede considerar que la amenaza de nuevos competidores es baja.

Amenazas de Productos Sustitutos

El servicio hotelero que se desarrolla en La Concordia se encuentra muy distante de las expectativas de los turistas ya que en su mayoría son de tipo comercial y categoría media - baja, es decir, no cuentan con mayores servicios que el hospedaje. El más reconocido es el hotel Atos el mismo que es muy solicitado al momento de realizar algún tipo de eventos o conferencias en el cantón. Sin embargo, no cuenta con una promoción adecuada ya que solo se anuncia mediante un sitio web de referencias hoteleras en Ecuador pero no tiene su propia página web.

Actualmente, no existe un registro formal, ni estadísticas que indiquen la cantidad de hoteles que hay en la localidad, a causa de que en muchos casos, los establecimientos de hospedaje del cantón no cuentan con una estructura organizacional definida y mucho menos con registros que puedan colocarlos dentro de las estadísticas de la industria hotelera de la zona. Sin embargo dado el propósito de este proyecto se ha hecho un levantamiento de la siguiente

información relacionado con los establecimientos que se ubican en este sector y una breve descripción de los servicios que ofrece:

Tabla 12: Número de Hoteles

<u>TIPO</u>	<u>TOTAL</u>
Hoteles	3
Hostales	2
Residenciales	3
Moteles	2
Auto-moteles	1

Fuente: Municipio de La Concordia

Tabla 13: Hoteles ubicados en La Concordia y sus características

<u>TIPO</u>	<u>NOMBRE</u>	<u>CARACTERISTICA</u>
Hotel	Atos	Habitaciones con A/C y tv cable, Restaurante, salón de eventos, piscina, salón de conferencia y parqueadero.
Hotel	Jean Carlos	Habitaciones con A/C ventilación y tv, parqueadero.
Hotel	Galems	Habitaciones con A/C, tv cable, Wifi.
Hostal	Gaby	Habitaciones sencillas con ventilación, baño privado.
Hostal	La Concordia	Habitaciones sencillas con ventilación, baño privado
Residencial	Los Pinos	Habitaciones simples, parqueadero.
Residencial	Manabí	Habitaciones baños compartidos, parqueadero.
Residencial	Zaracay	Habitaciones simples Baños privados, parqueaderos
Motel	Zona Cero	Habitaciones A/C, tv cable, baño privado y parqueadero.
Motel	Motelitos	Habitaciones A/C, tv cable, Baño privado, Parqueadero
Auto-motel	El capitán	Habitaciones A/C con parqueo, tv cable,

Fuente: Municipio de La Concordia

Haciendo un breve análisis de las características que poseen los establecimientos hoteleros previamente expuestos, se puede manifestar la falta de servicios que ofrezcan mayor valor agregado a los turistas, ya que por lo general están enfocados a ser localidades para brindar servicio de cuartos, pero sin aprovechar los recursos naturales del sector. Así podrían quedar evidenciadas las falencias y bajo nivel de promoción de desarrollo turístico y hospedaje en el cantón La Concordia, motivo por el cual no existe una competencia considerable

para el presente proyecto en cuanto a productos sustitutos se refiere. Por lo tanto se requerirá realizar un estudio de campo donde se pueda obtener información exacta respecto al tema. En consecuencia, se puede considerar que la amenaza de productos sustitutos es baja.

Poder de Negociación de los Clientes

En la actividad turística que se da en el cantón La Concordia, los clientes más usuales son: Grupos, compuestos por familias, amigos, estudiantes o empleados públicos y privados; visitantes extranjeros y personas que practican turismo solo en días feriados. En base al tipo de cliente se determina el precio de servicio de alojamiento, por lo cual se ha elaborado el siguiente cuadro explicativo:

Tabla 14: Precios de alojamiento en una hostería de acuerdo al tipo de clientes

TIPO DE CLIENTE	ESTADÍA CORTA	ALOJAMIENTO (incluye desayuno continental)	CAMINATAS, ACAMPADAS, EXCURSIONES	DURACIÓN DE CAMINATAS
Por grupo (15 personas o más)	2,50	13,00	2,50	45 minutos
Individual	3,50	15,00	4,00	45 minutos
Turistas en días feriados	4,00	17,00	5,50	45 minutos

Fuente: (Hostería Valle Hermoso, 2013)

Elaboración: Autor de tesis

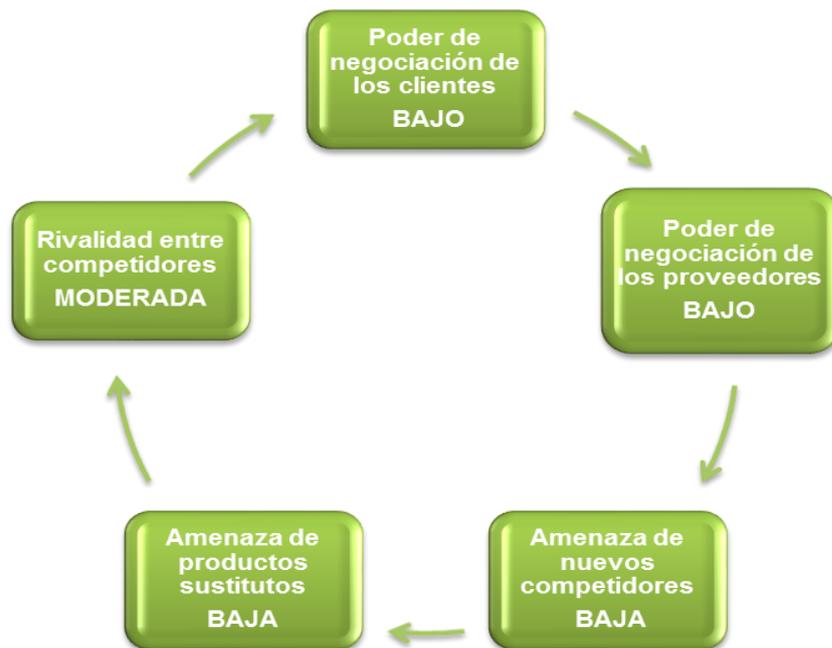
Como se puede observar en el cuadro expuesto, los clientes pueden obtener precios más bajos si forman grupos para acceder al servicio de alojamiento (15 o más personas), ya que dicha modalidad les permite exigir un descuento en el costo, sin embargo en los días feriados o asistiendo de forma individual, no tienen ningún tipo de influencia en el precio. No obstante, al existir solamente una hostería en el cantón La Concordia, la misma que no cubre toda la demanda insatisfecha en cuanto a servicio de hospedaje ecológico se refiere, los clientes no

están en posición ventajosa para la negociación ya que no tienen muchas opciones. Por lo tanto, se considera que el poder de negociación de los clientes es bajo.

✚ Poder de Negociación de los Proveedores

La hostería “La Cascada”, que en este caso sería el establecimiento con el cual se puede comparar el presente proyecto cuenta con tres tipos de proveedores: de alimentos y bebidas, productos que son suministrados por Pronaca S. A. y Ambev S. A.; sábanas y toallas, elaborados por empresas textiles como Alesa; y los utensilios de limpieza, los mismos que son adquiridos a través de los fabricantes artesanales que los expenden en locales del centro del cantón. La ventaja que tienen los establecimientos de hospedaje al momento de requerir los materiales para desarrollar sus operaciones internas, es que se deben de comprar los diferentes tipos de productos en grandes cantidades, hecho que facilita la posibilidad de exigir precios más bajos a través de descuentos por volúmenes de compras. De tal manera, se puede concluir que el poder de negociación de los proveedores es bajo.

Gráfico 9: Análisis de las cinco fuerzas de Michael Porter



Elaboración: Autor de tesis

4.1.3. ANÁLISIS O. A.

El análisis OA se realiza a partir del micro y macro entorno al que se ve expuesto la empresa. En este caso se determinarán los factores externos que pueden influir, tanto positiva como negativamente, en el desarrollo de la actividad principal de la hostería ecológica.

Oportunidades

1. **Constante incremento de la actividad turística.-** De acuerdo a lo revisado en el análisis del turismo nacional se puede observar un crecimiento sostenido de la entrada de turistas en el país, lo cual representa una interesante oportunidad para canalizar el flujo de turistas que se desarrolla en ciudades claves como Quito, por contar con un aeropuerto internacional y porque se localiza apenas a 2 horas de distancia de La Concordia, hecho que podría servir para mejorar la oferta turística del país, mediante la diversificación de nuevos atractivos que se encuentren en este cantón. (Esmeraldas News, 2010)
2. **Demanda de servicios de hospedaje insatisfecha.-** El cantón no cuenta con suficientes ni adecuados establecimientos de alojamiento. Sólo existe una hostería ecológica, llamada La Cascada de Valle Hermoso, (Hosteria Valle Hermoso, 2013); y en cuanto a los hoteles el más reconocido es el hotel Atos ya que los otros existentes son de categoría media – baja. (Tuggo, 2013)
3. **Promoción turística del Ecuador.-** El gobierno nacional realiza constantes campañas para promover el atractivo turístico del país, enfocándose en los destinos de ambientes naturales y generalmente desconocidos por la población. Uno de los programas que se ha implementado es el denominado “Turismo Consciente” que motiva a la práctica del ecoturismo dentro del país. (Ministerio de Turismo, 2012)

4. **Incentivo al emprendimiento nacional.-** El estado brinda asesoramiento para la implementación de proyectos turísticos a través del Programa de Capacitación Turística. En algunos casos se puede acceder a la disminución en la tarifa de impuestos para la implementación de proyectos ecuatorianos que impulsen el desarrollo de la industria hotelera. (Ministerio de Turismo del Ecuador, 2013)

5. **Fuentes de Financiamiento.-** Las entidades financieras estatales dan acceso a créditos a bajas tasas de interés y plazos de pago flexibles. A través del Ministerio de Turismo del Ecuador, se puede acceder a créditos para emprendimiento de negocios asegurando el apoyo a proyectos de tipo hotelero. (Ministerio de Turismo del Ecuador, 2013)

Amenazas

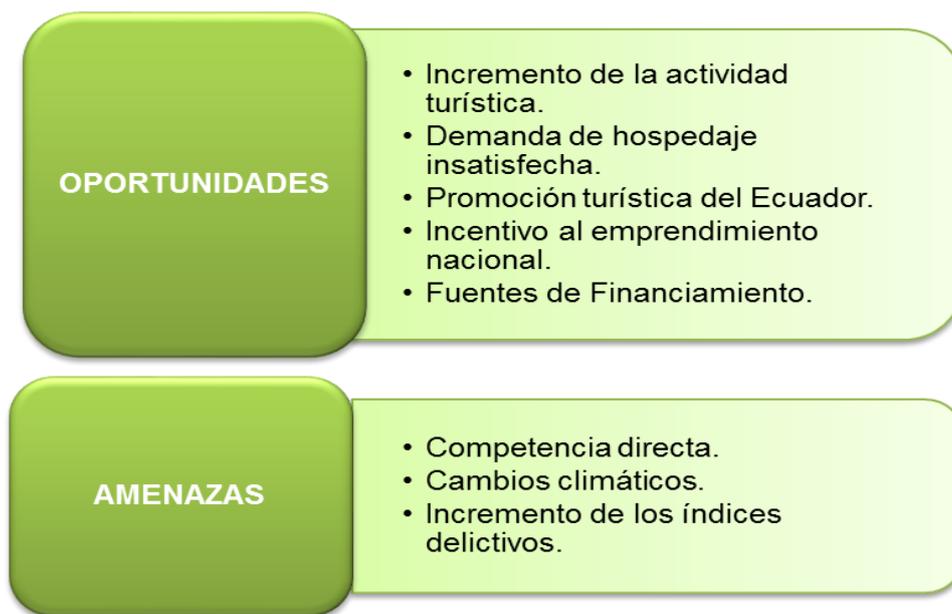
1. **Competencia directa.-** La hostería ecológica “La Cascada” cuenta con ubicación estratégica e instalaciones que ofrecen distintas actividades recreativas para sus clientes, hecho que obliga al presente proyecto a implementarse de manera innovadora con la finalidad de ganar el mayor posicionamiento en el sector. (Hosteria Valle Hermoso, 2013)

2. **Falta de estadísticas actualizadas.-** Desafortunadamente en el cantón La Concordia no existen registros turísticos actualizados, lo cual hace complejo el establecimiento de proyecciones que determinen la demanda de los servicios hoteleros que ahí se pudieran desarrollar.

3. **Cambios climáticos.-** La temporada invernal dificulta de cierta forma la práctica de deportes extremos y caminatas ecológicas. En el cantón La Concordia anualmente se han registrado precipitaciones promedio de 2500 milímetros siendo más abundantes en la estación de invierno. (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, 2013)

4. Incremento de los índices delictivos.- La delincuencia a nivel nacional aumenta de tal forma que los turistas deben tomar mayores precauciones al momento de realizar viajes y actividades a lo largo del país. Este hecho representa una amenaza para el desarrollo del turismo en el Ecuador. Por tal motivo el Gobierno Nacional ha implementado una serie de programas para contrarrestar esta situación logrando disminuir los índices delictivos en un 18% en el año 2012. (Periódico Digital El Ciudadano, 2012)

Gráfico 10: Análisis OA



Elaboración: Autor de tesis

4.2. LEGAL

4.2.1. CREACIÓN DE LA EMPRESA

Para la implementación de la hostería ecológica, se crea una sociedad anónima, cuya Junta General estará conformada por dos accionistas, uno de los cuales será el autor del presente proyecto. El estatuto de la constitución comprenderá los siguientes aspectos:

- El nombre de la compañía que se constituye será HOSTERÍA “SAN LUIS”

- La compañía tendrá un plazo de duración de cincuenta años, vigentes desde el momento en que se inscribe su acta de constitución en el Registro Mercantil; no obstante, el plazo podría modificarse en función a las resoluciones de la Junta General de Accionistas.
- El objeto social de la compañía será brindar servicio de alojamiento, restaurante y recreaciones varias, estando en capacidad de ejercer toda actividad comercial y de inversiones relacionadas con su objetivo y realizar todos los actos y contratos permitidos por la ley. Podrá asociarse con otras instituciones u organizaciones públicas o privadas, personas naturales o jurídicas.
- El Capital social de la compañía será de CIENTO DOCE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO DÓLARES CON VEINTINCO CENTAVOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA.

El paquete accionario estará repartido en partes iguales para cada uno de los accionistas de la empresa. A continuación se presenta el detalle de las aportaciones de capital de los socios:

Tabla 15: Propiedad Accionaria

PROPIEDAD ACCIONARIA			
NOMBRE	ACCIONES	VALOR	APORTACIÓN
Luis Ludeña Jiménez	10000	\$5.63	\$56,267.12
Accionista N° 2	10000	\$5.63	\$56,267.12
TOTAL FONDOS PROPIOS			\$ 112,534.25

Elaboración: Autores de tesis

4.2.2. TRÁMITES LEGALES

Para implementar una hostería ecológica en el cantón La Concordia se debe seguir ciertos pasos con la finalidad de que se cumpla con todos los trámites legales correspondientes a dicha actividad. Algunos de ellos son de carácter nacional y otros locales. Dichos trámites son los siguientes:

- ✚ Obtención del RUC
- ✚ Obtención de la patente municipal
- ✚ Informe ambiental para patentes de funcionamiento municipal.

4.2.2.1. REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTE

Este documento sirve como identificación legal de la empresa a que se va a crear y se lo debe solicitar en las oficinas del Servicio de Rentas Internas existentes a nivel nacional, dependiendo de la localidad donde se vaya a domiciliar la compañía. Los requisitos que se deben presentar para su obtención son los siguientes:

- ✚ “Formulario 01A y 01B
- ✚ Escrituras de Constitución, nombramiento del Representante Legal o Agente de Retención.
- ✚ Presentar el original y entregar una copia de la cédula del Representante Legal o Agente de Retención
- ✚ Presentar el original del certificado de votación del último proceso electoral del Representante Legal o Agente de Retención
- ✚ Entregar una copia de un documento que certifique la dirección del domicilio fiscal a nombre del sujeto pasivo.” (Servicio de Rentas Internas, 2013)

4.2.2.2. INFORME AMBIENTAL PARA PATENTES DE FUNCIONAMIENTO MUNICIPAL.

El informe ambiental lo debe solicitar toda empresa que inicie sus actividades como requisito previo a la obtención de la patente municipal. Consiste en la inspección que se realiza a los establecimientos de servicio con la finalidad de verificar que la adecuación física y sus actividades operativas cuenten con las condiciones necesarias para asegurar la preservación del medio ambiente. (Trámites Ciudadanos, 2013)

El informe genera una ficha ambiental que consta de las siguientes secciones:

- ✚ Información general.
- ✚ Información administrativa.
- ✚ Características del establecimiento.
- ✚ Nivel de aceptación social.
- ✚ Tipos de desechos que se generan.

Para acceder a la inspección ambiental, el interesado debe adquirir la solicitud que no tiene costo alguno expedida por el municipio del cantón La Concordia, y adjuntar la copia de cédula de identidad y el acta de compromiso en la cual se responsabiliza de realizar, en un plazo máximo de 30 días, las medidas de mitigación ambiental.

4.2.2.3. SOLICITUD DE LA PATENTE

Toda persona o empresa que inicie o desarrolle una actividad comercial, financiera o industrial de cualquier índole dentro del cantón La Concordia, está obligada a obtener la patente municipal y a realizar el pago anual de la misma. "El impuesto se constituye en un permiso de funcionamiento para todo tipo de actividad económica que esté operando en el cantón". (Trámites Ciudadanos, 2013). Los requisitos que se deben presentar son los siguientes:

- ✚ Formulario de solicitud inscripción de registro de patentes municipales, el mismo que se lo obtiene en la ventanilla de Recaudación del municipio de La Concordia.
- ✚ Original y copia de la cédula de ciudadanía del contribuyente.
- ✚ Original y copia legible del R.U.C. actualizado.

El costo del formulario es de \$3, la tasa administrativa tiene un valor de \$1 y la inspección que se realiza para constatar que el establecimiento cumpla con todos los parámetros exigidos cuesta \$3. El tiempo que se tarda en obtener la patente municipal es de 48 horas después de haber realizado la inspección. (Trámites Ciudadanos, 2013)

4.3. MERCADO

4.3.1. ESTUDIO DE MERCADO

Para efectos del estudio del mercado se ha aplicado la fórmula estadística para poblaciones finitas cuyas variables han sido establecidas de la siguiente forma:

- ✚ **N:** Tamaño de la población, determinada por los habitantes de la ciudad de Quito (2,239,191 personas)
- ✚ **z:** Este valor se calcula utilizando el nivel de confianza ($0.92 \div 2 = 0.46$) y con el resultado obtenido se busca el valor respectivo según la tabla de distribución estadística, en este caso para 0.46 el valor z es 1.75.
- ✚ **e:** Es el máximo error permisible, cuyo porcentaje indica el grado de desviación en los resultados que se desean obtener, que para este caso se ha decidido sea el 8%.
- ✚ **p:** Es la probabilidad de que el evento ocurra; para el cálculo se aplicará un valor de 0.50 para la proporción.
- ✚ **q:** es la probabilidad de que el evento no ocurra ($q = 1-p$); en este caso también es 0.50.
- ✚ **n:** es el tamaño de la muestra a calcular.

Gráfico 11: Cálculo de la muestra

n/c=	92%	n =	$\frac{Z^2 (p)(q)(N)}{(N-1) e^2 + Z^2 (p)(q)}$
z=	1.75		
p=	0.50		
q=	0.50		
N=	2,239,191	n =	$\frac{(1.75)^2 (0.50) (0.50) (2,239,191)}{(2,239,191 - 1) (0.08)^2 + (1.75)^2 (0.50)(0.50)}$
e=	8%		
n=	?		
		n =	$\frac{1714380.61}{14331.58}$
		n =	120

Elaboración: Autor de tesis

El estudio de mercado se hizo a 120 personas en la ciudad de Quito, equivalentes al total de la muestra calculada previamente. La encuesta se realizó entre los días 15 y 30 de septiembre del 2013 en diversas localidades de la ciudad de Quito repartidas de la siguiente manera:

LOCALIDADES	NÚMERO DE MERSONAS
Terminal Terrestre de Quito, Alrededores de la Estación La Ofelia	40
Centro Histórico de Quito, La Ronda, La Mariscal y Teleférico	40
Parque La Carolina, Av. Amazonas, 6 de Diciembre y Naciones Unidas	40
TOTAL	120

Se eligieron estas localidades por presentar mayor número de turistas.

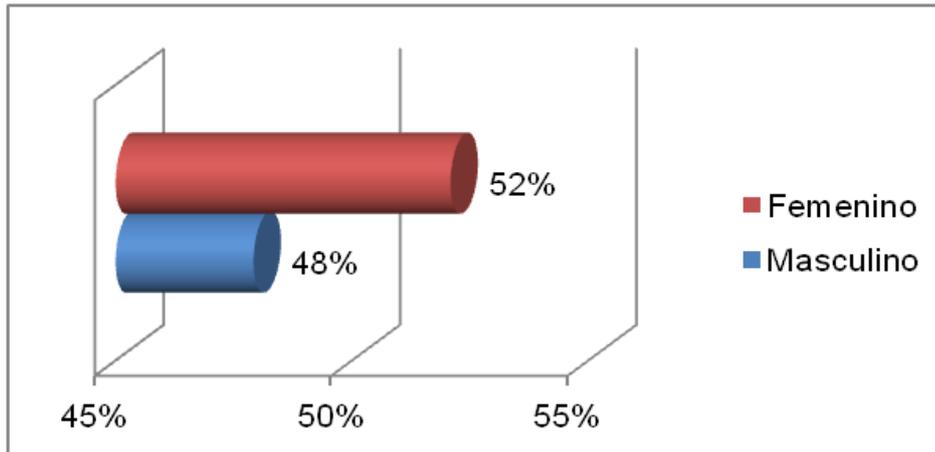
4.3.1.1. TABULACIÓN DE LOS RESULTADOS

Datos Preliminares

Sexo y Edad

En relación al sexo y edad de los encuestados, se puede observar que el género femenino tuvo mayor preponderancia que el masculino, teniendo un 52% (mujeres) y 48% (hombres). En lo que respecta a la edad, los resultados con mayor porcentaje se mostraron en las opciones: Entre 36 a 45 años y Entre 26 a 35 años, cada una de estas se encuentra representada por el 33% y 30% respectivamente.

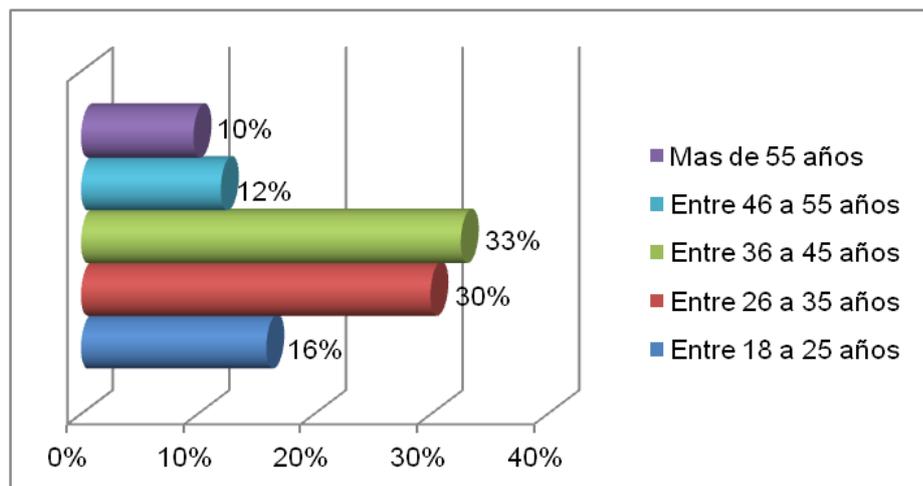
Gráfico 12: Sexo de los encuestados



Opciones	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Masculino	57	48%
Femenino	63	52%
Total	120	100%

Elaboración: Autor de tesis

Gráfico 13: Edad de los encuestados



Opciones	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Entre 18 a 25 años	19	16%
Entre 26 a 35 años	36	30%
Entre 36 a 45 años	39	33%
Entre 46 a 55 años	14	12%
Más de 55 años	12	10%
Total	120	100%

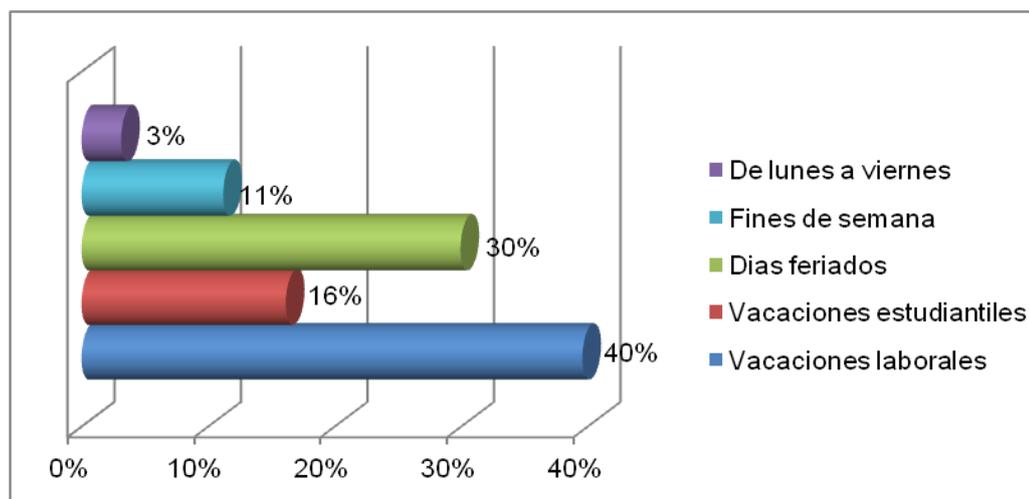
Elaboración: Autor de tesis

Cuestionario de Preguntas

Ocasiones de realización de actividades turísticas

El 40% d los encuestados manifestó que suele realizar actividades turísticas cuando la empresa donde laboran les proporciona de los 15 días de vacaciones laborales que por ley les corresponde; no obstante, el 30% indicó que dichas actividades las lleva a cabo los días feriados decretados por el gobierno nacional. A continuación se presentan los resultados detallados, tanto de manera gráfica como tabular:

Gráfico 14: Ocasiones de realización de actividades turísticas



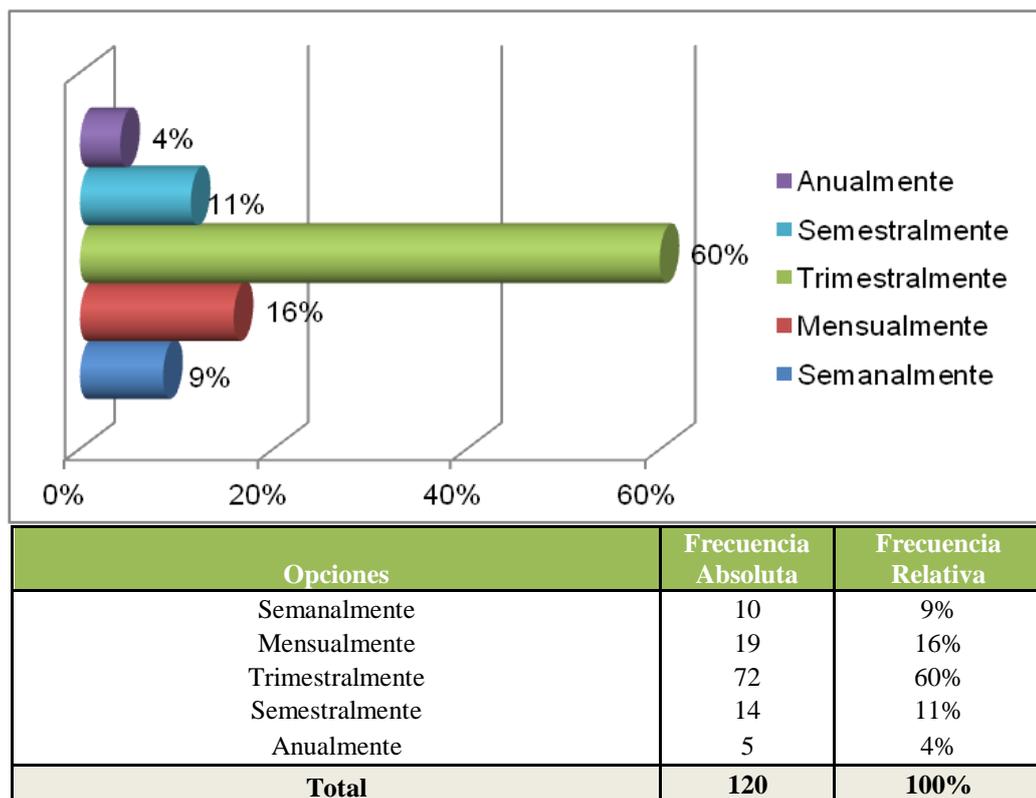
Opciones	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Vacaciones laborales	47	40%
Vacaciones estudiantiles	19	16%
Días feriados	36	30%
Fines de semana	14	11%
De lunes a viernes	4	3%
Total	120	100%

Elaboración: Autor de tesis

✚ Frecuencia de realización de actividades turísticas

La frecuencia con que la mayor parte de los encuestados realiza actividades turísticas es trimestralmente, cuya alternativa representa más del 50%, exactamente el 60%, seguida muy de lejos por las opciones mensual y semestral, cada una de las cuales se identifican con el 16% y 11% respectivamente. En la tabla y gráfico que se presentan en la parte de abajo, se pueden observar los resultados para cada una de las alternativas planteadas:

Gráfico 15: Frecuencia de realización de actividades turísticas

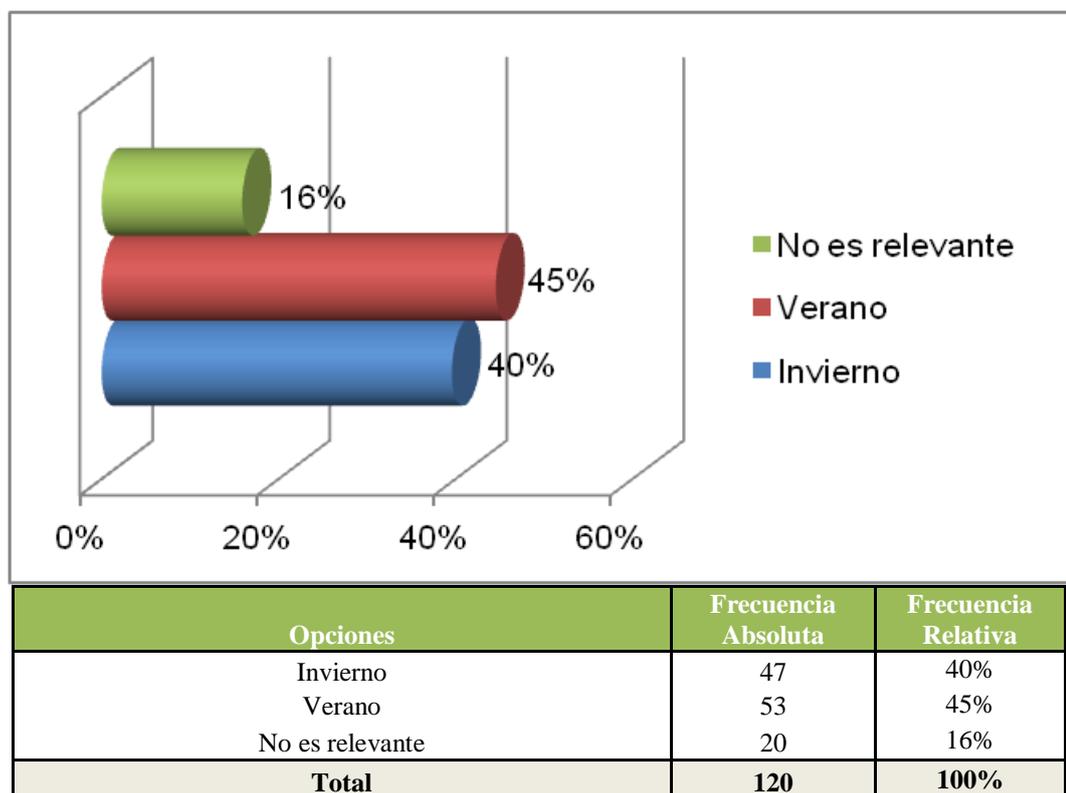


Elaboración: Autor de tesis

✚ Temporada de preferencia

La temporada en que generalmente los encuestados prefieren realizar actividades turísticas en las diferentes regiones del país es en el verano, cuya alternativa está representada por el 45%. Esta temporada tiene mayor acogida debido a que allí no llueve y por ende se hace menos riesgoso el hecho de viajar por carreteras, además de que se puede disfrutar plácidamente de la estadía en cualquier lugar. Posteriormente se presentan los resultados descritos, de manera gráfica y tabular:

Gráfico 16: Temporada de preferencia

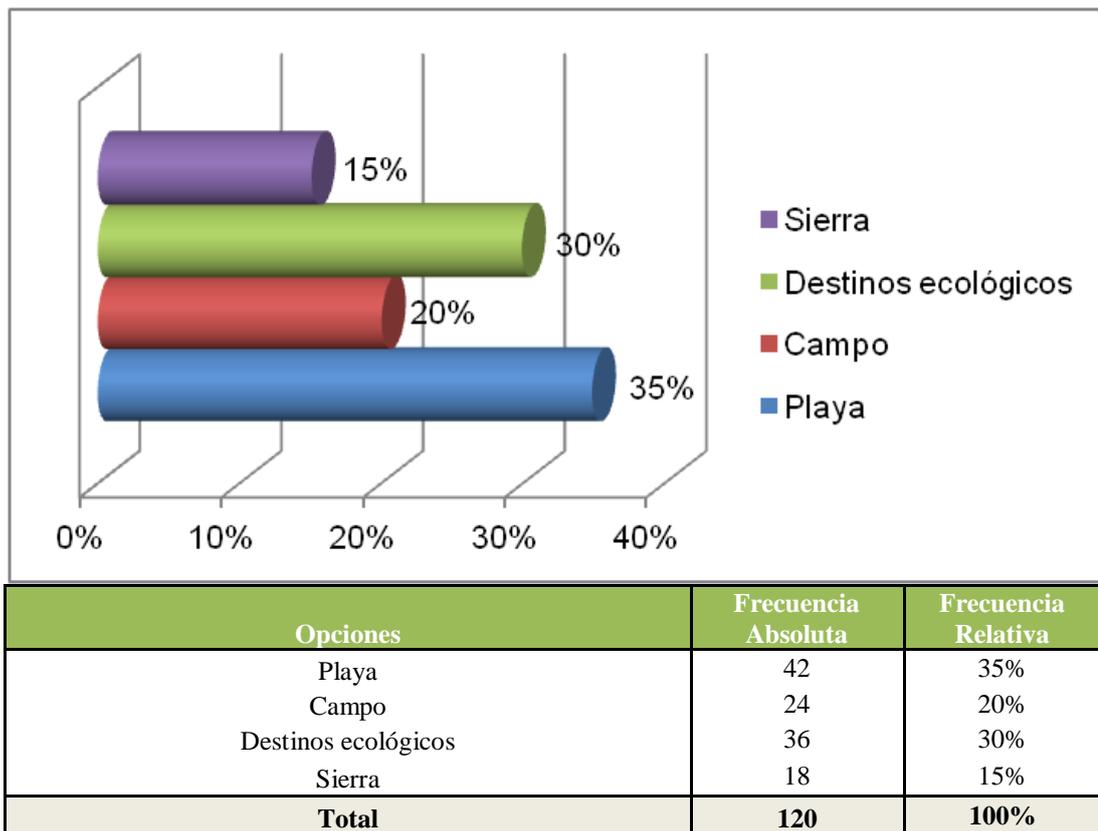


Elaboración: Autor de tesis

✚ Destinos de preferencia

Los destinos de mayor preferencia para realizar actividades turísticas son: playa (35%) y destinos ecológicos (30%), ya que estos aparte de ser muy atractivos y poseer una serie de entretenimientos, se hallan más cercanos en comparación a otros destinos, como es el caso de la sierra, que a pesar de contar con hermosos paisajes, está a varias horas de distancia. A continuación se presenta el detalle de cada una de las alternativas planteadas en esta pregunta:

Gráfico 17: Destinos de preferencia

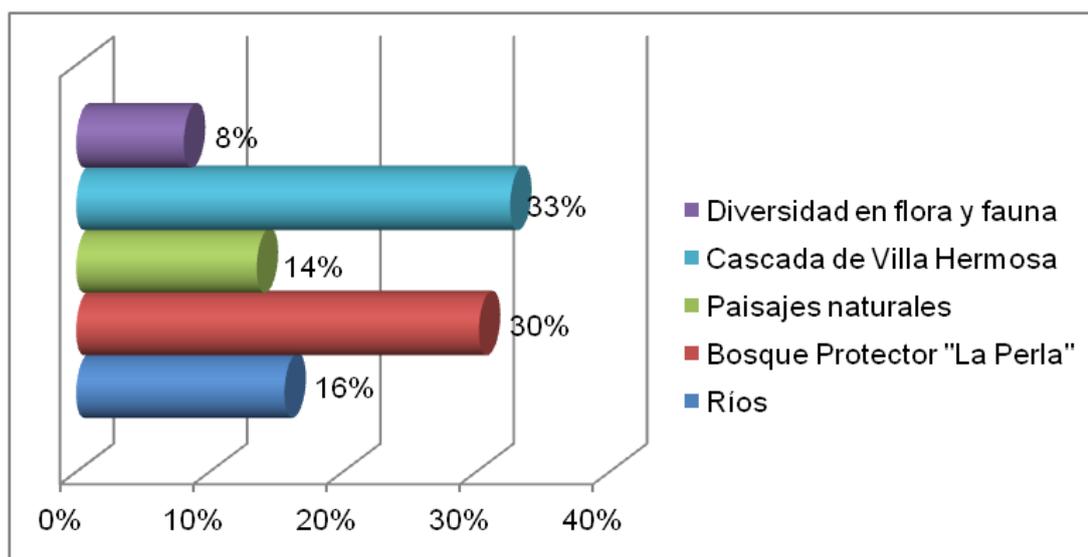


Elaboración: Autor de tesis

✚ Atractivos turísticos conocidos de La Concordia

Entre los atractivos turísticos del cantón La Concordia que son principalmente conocidos por sus visitantes, están con mayor grado de relevancia: la Cascada de Villa Hermosa y el Bosque Protector La Perla, cada una de estas opciones se encuentra representada por el 33% y 30% respectivamente. Las demás opciones se encuentra representada por el 16%, 14% y 8% respectivamente. Las demás opciones mostraron resultados inferiores al 20%, motivo por el cual no se las ha descrito; sin embargo, a continuación se presentan los detalles:

Gráfico 18: Atractivos turísticos conocidos de La Concordia



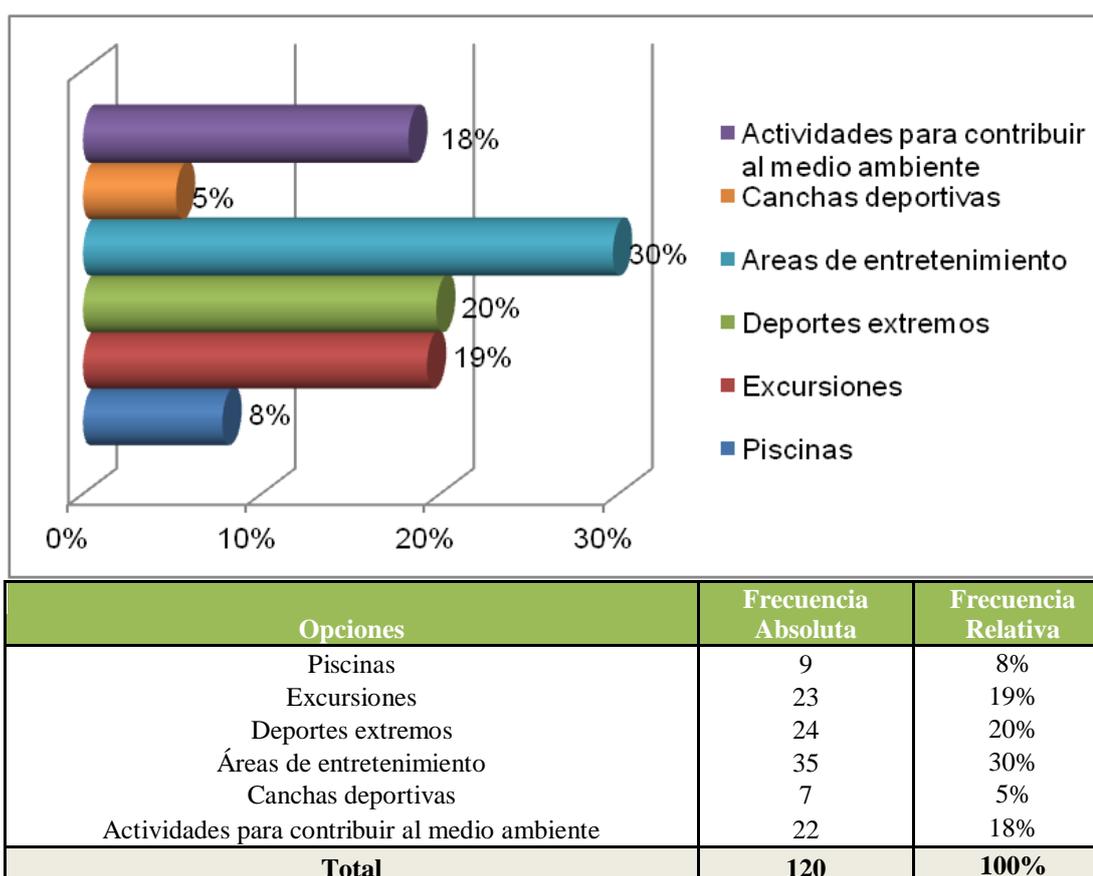
Opciones	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Ríos	19	16%
Bosque Protector "La Perla"	36	30%
Paisajes naturales	16	14%
Cascada de Villa Hermosa	39	33%
Diversidad en flora y fauna	10	8%
Total	120	100%

Elaboración: Autor de tesis

✚ Servicios de preferencia

En lo referente a los servicios que por lo general prefieren los turistas que ofrezca una hostería ecológica, están: áreas de entretenimiento, deportes extremos, excursiones y actividades para contribuir al medio ambiente, cuyos resultados se encuentran bastante cercanos, siendo estos 30%, 20%, 19% y 18% respectivamente. A continuación se presentan todos los resultados obtenidos en esta pregunta, tanto de forma gráfica como tabular:

Gráfico 19: Servicios de preferencia

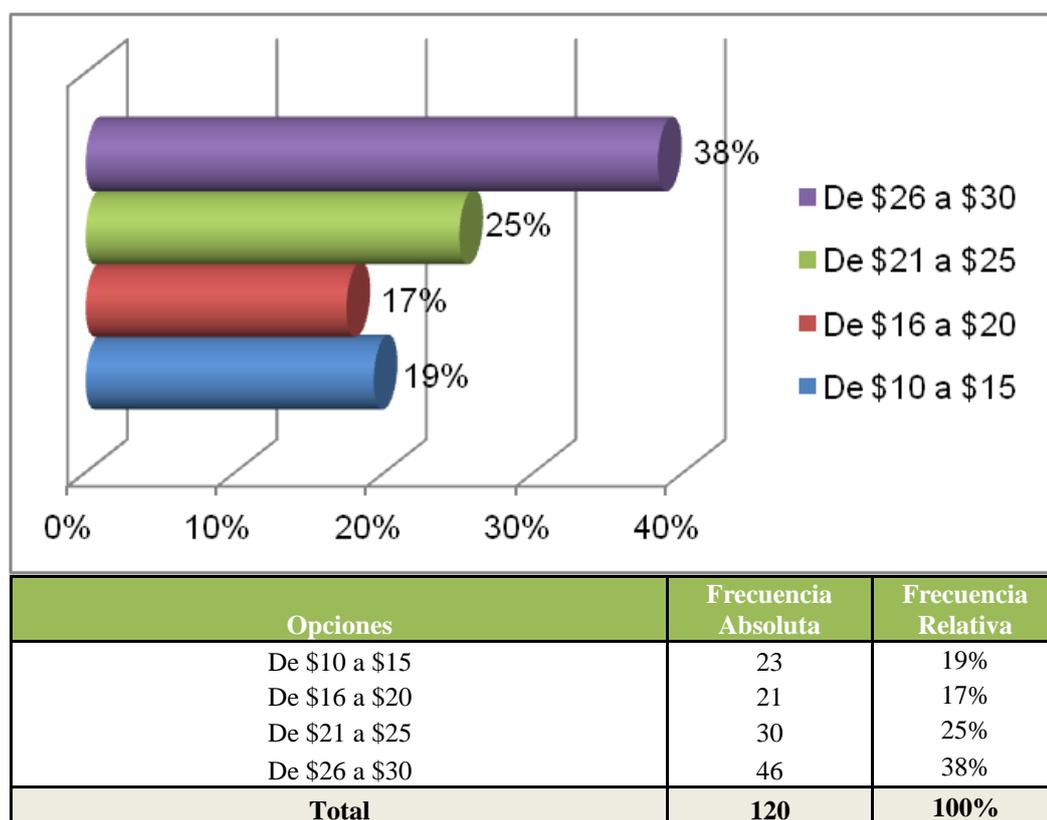


Elaboración: Autor de tesis

✚ Valor a pagar por la estadía en una hostería ecológica

Con respecto a los valores que los turistas estarían dispuestos a pagar por su estadía en una hostería ecológica que ofrezca diferentes servicios y contacto directo con la naturaleza, dichos valores oscilan entre \$26 a \$30 y entre \$21 a \$25, cuyas alternativas se encuentran representadas por el 38% y 25% cada una de estas. Posteriormente se observa el detalle de los resultados obtenidos en esta pregunta de la encuesta:

Gráfico 20: Valor a pagar por la estadía en una hostería ecológica

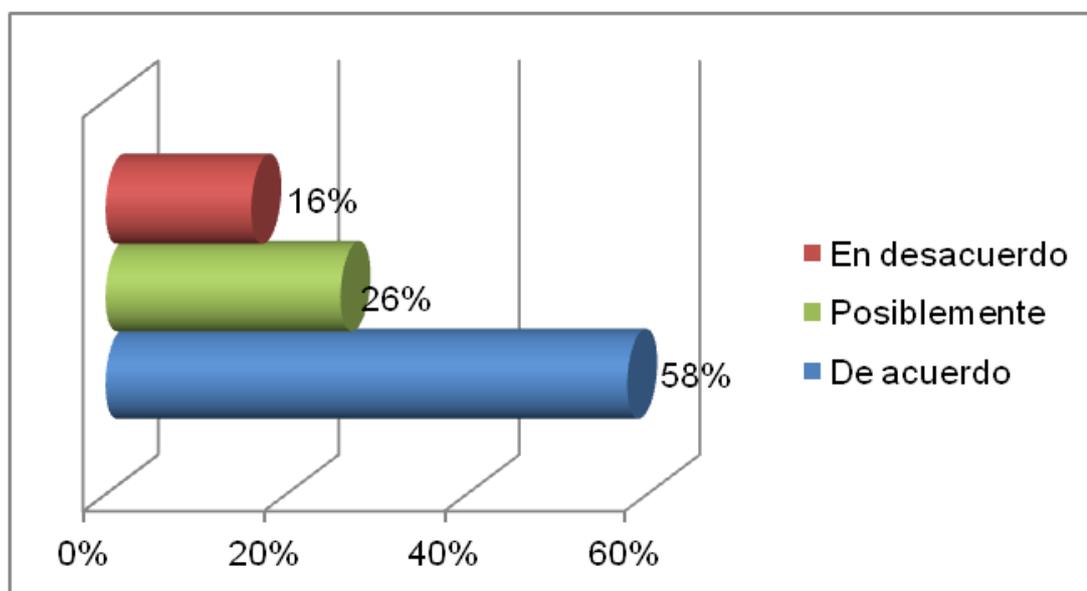


Elaboración: Autor de tesis

Opinión sobre la implementación de negocios hoteleros

Según los resultados obtenidos, el 58% de los encuestados coincide en estar de acuerdo en que la implementación de negocios hoteleros fomenta el turismo del Ecuador, no solo en el cantón La Concordia sino en cualquier sitio del país. Otro grupo de personas por su parte opinaron que este hecho no es del todo certero por lo que respondieron con un “Posiblemente”, equivalente al 26%. En la tabla y grafico que se presentan a continuación están los detalles de los resultados que arrojó esta pregunta de la encuesta:

Gráfico 21: Opinión sobre la implementación de negocios hoteleros



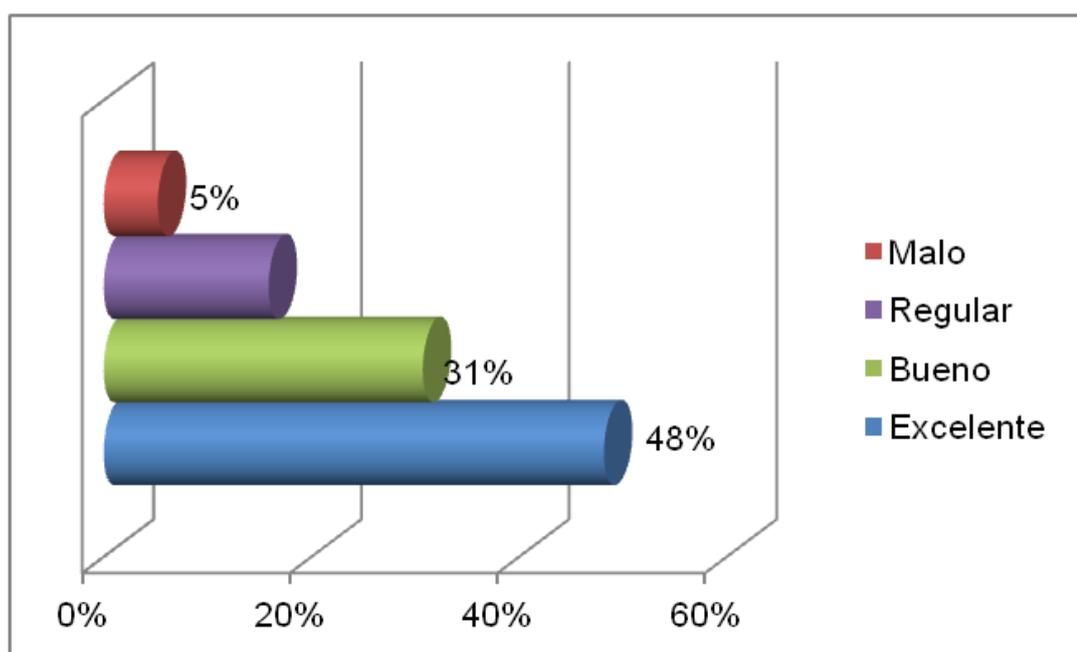
Opciones	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
De acuerdo	69	58%
Posiblemente	31	26%
En desacuerdo	20	16%
Total	120	100%

Elaboración: Autor de tesis

Opinión sobre un proyecto de reforestación para los clientes de la hostería ecológica

La mayor parte de los encuestados, representada por el 48%, indicó que le parece excelente la idea de implementar un proyecto de reforestación en el que puedan participar los clientes de la hostería ecológica que se pretende crear, el 31% por su parte manifestó que dicha idea le parece buena. A continuación se presentan los resultados obtenidos en cada una de las alternativas:

Gráfico 22: Opinión sobre un proyecto de reforestación para los clientes de la hostería ecológica



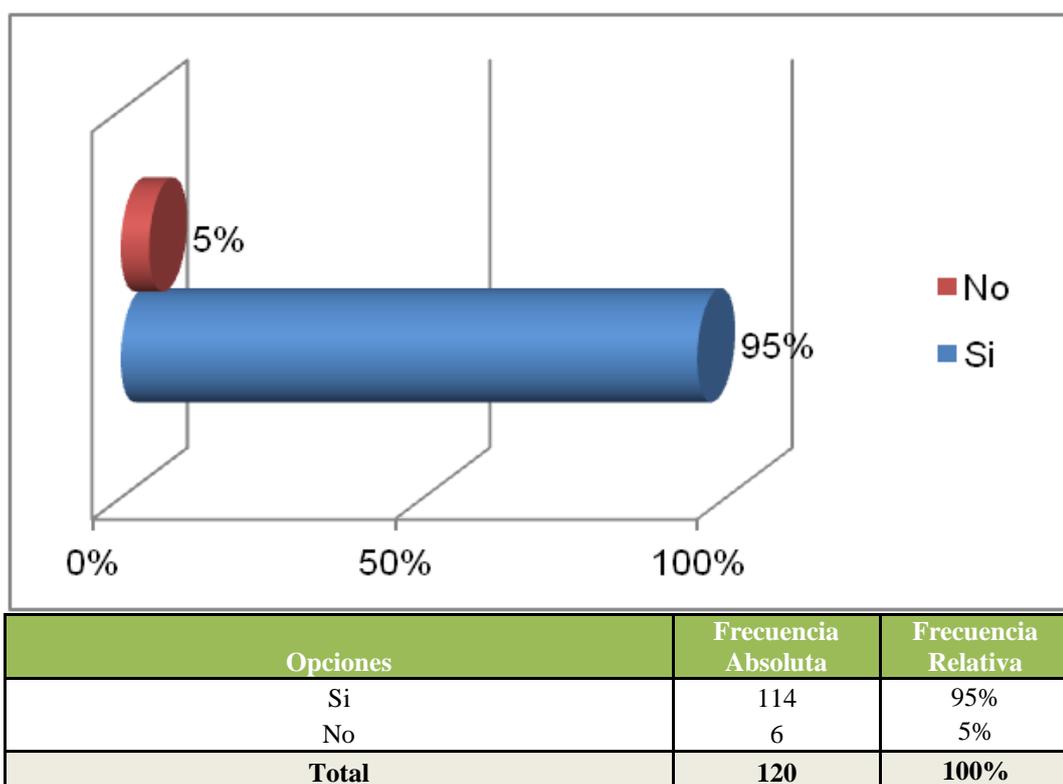
Opciones	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Excelente	58	48%
Bueno	37	31%
Regular	19	16%
Malo	6	5%
Total	120	100%

Elaboración: Autor de tesis

✚ Aceptación de la propuesta

Casi el 100%, exactamente el 95% de los encuestados, manifestó que si le gustaría disfrutar de la naturaleza, alojándose en una hostería de tipo ecológico en el cantón La Concordia, lo cual denota que la propuesta posee un alto grado de aceptación por parte del mercado. A continuación se detallan los resultados antes expuestos, mediante su respectiva representación gráfica y tabular:

Gráfico 23: Aceptación de la propuesta



Elaboración: Autor de tesis

4.3.2. DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA DE LA HOSTERÍA

Para determinar la demanda turística existente en Ecuador es preciso analizar previamente las estadísticas registradas respecto a dicho tema. En este caso, debido a que la hostería “San Luis” pretende recibir a turistas nacionales y extranjeros, se tomarán en cuenta las entradas y salidas de turistas en Ecuador según el estudio realizado por la Asociación Nacional de Operadores de Turismo Receptivo del Ecuador. Para el establecimiento de la demanda de la hostería se ha considerado la capacidad instalada con la que contaría, definida en 21 habitaciones en sus diferentes categorías (matrimonial, sencilla, entre otras). De esta forma, el total de plazas disponibles al mes sería de 1.290 personas y el año de 15.480, tal como lo describe el siguiente cuadro:

CANT.	TIPO	CAMAS	PERSONAS	PLAZAS	PLAZA MES	PLAZA ANUAL
5	Matrimonial	1	2	10	300	3600
5	Sencilla	1	1	5	150	1800
5	Doble	2	1	10	300	3600
6	Triple	3	1	18	540	6480
21	TOTAL			43	1290	15480

Elaboración: Autor de tesis

No obstante, se considera que la demanda inicial se estima es al menos una tasa de ocupación de 60% para el primer año, debido a que esa es la tasa promedio que se manifiesta en este sector. Posteriormente se espera un incremento de la tasa de ocupación, para alcanzar al menos un 72.93% en el quinto periodo, tal como se presenta a continuación:

PERIODOS	TOTAL	DEMANDA	% OCUPACION
AÑO 1	15,480.00	7,740	50.00%
AÑO 2	15,480.00	8,127	52.50%
AÑO 3	15,480.00	8,533	55.13%
AÑO 4	15,480.00	8,960	57.88%
AÑO 5	15,480.00	9,408	60.78%

Elaboración: Autor de tesis

4.4. TÉCNICO

4.4.1. LOCALIZACIÓN

Se pretende adquirir un terreno de 2000 m² en la comunidad “Flor del Valle” ya que es un sector que facilita la comunicación con la naturaleza y tiene acceso a los ríos Mache, Búa, Blanco y Quinindé, lo cual permite la práctica de deportes extremos tales como el kayak, rafting, y ciclismo de montaña. El área del establecimiento se distribuirá de la siguiente manera:

Tabla 16: Distribución de la Localización

DESCRIPCIÓN	U. M ²
Área de hospedaje	500
Área administrativa	200
Restaurante	200
Área de camping	200
Piscinas	400
Área de eco proyectos	500
TOTAL	2000

Fuente: (OXL, 2013)

Elaboración: Autor de tesis

Para la construcción de la edificación se contratará un arquitecto que elabore los planos y detalle el costo totalitario de la misma que según fuentes consultadas alcanza los \$100,245.00 por obra civil y \$ 40,000.00 por el terreno, lo que daría un total de infraestructura estimado en \$ 140,245.00 (entre terreno y construcción), considerando que la hostería seguirá una tendencia ecológica utilizando materiales que se asocien con el ambiente natural del entorno donde se localizará el establecimiento.

Gráfico 24: Diseño de la hostería “La Concordia”



Elaboración: Autor de tesis

Gráfico 25: Áreas de la hostería



Elaboración: Autor de tesis

4.4.2. PLANO

Gráfico 26: Plano de la hostería



Elaboración: Autor de tesi

4.4.3. INVERSIÓN EN ACTIVOS

Tabla 17: Presupuesto para la construcción de habitaciones

CONSTRUCCION DE LAS HABITACIONES DE LA HOSTERIA			
DESCRIPCION	CANTIDAD	V. UNITARIO	V. TOTAL
<u>Construcción</u>			
Bastidores de madera con soleras de viguetas estructurales	6	\$ 5,500.00	\$ 33,000.00
Forro externo base de triplay ranurado	6	\$ 1,800.00	\$ 10,800.00
Losa integrada a zapatas corridas perimetrales	6	\$ 1,100.00	\$ 6,600.00
<u>Instalaciones</u>			
Piezas sanitarias	6	\$ 500.00	\$ 3,000.00
Instalaciones Eléctricas y de Gasfitería	6	\$ 250.00	\$ 1,500.00
Puertas y Ventanas	6	\$ 250.00	\$ 1,500.00
<u>Mano de Obra</u>			
Sueldo Obreros de Construcción	30	\$ 350.00	\$ 10,500.00
TOTAL			\$ 66,900.00

Elaboración: Autor de tesis

Tabla 18: Presupuesto para la construcción del edificio principal

CONSTRUCCION DEL EDIFICIO PRINCIPAL			
DESCRIPCION	CANTIDAD	V. UNITARIO	V. TOTAL
<u>Construcción</u>			
Bastidores de madera con soleras de viguetas estructurales	1	\$ 780.00	\$ 780.00
Forro externo base de triplay ranurado	1	\$ 1,800.00	\$ 1,800.00
Losa integrada a zapatas corridas perimetrales	1	\$ 15,000.00	\$ 15,000.00
<u>Instalaciones</u>			
Piezas sanitarias	2	\$ 1,250.00	\$ 2,500.00
Instalaciones Eléctricas y de Gasfitería	1	\$ 500.00	\$ 500.00
Puertas y Ventanas	1	\$ 650.00	\$ 650.00
<u>Mano de Obra</u>			
Sueldo Obreros de Construcción	8	\$ 350.00	\$ 2,800.00
TOTAL			\$ 24,030.00

Elaboración: Autor de tesis

Tabla 19: Presupuesto para construcción del invernadero

CONSTRUCCION DE INVERNADERO			
DESCRIPCION	CANTIDAD	V. UNITARIO	V. TOTAL
<u>Construcción</u>			
Tubos galvanizados	50	\$ 45.00	\$ 2,250.00
Malla anti-afidos	50	\$ 4.00	\$ 200.00
Plástico anti-afidos	50	\$ 5.00	\$ 250.00
Alambre Zig-Zag	50	\$ 2.00	\$ 100.00
Perfil Sujetador	100	\$ 1.25	\$ 125.00
<u>Instalaciones</u>			
Tornillos con punta de broca	100	\$ 0.10	\$ 10.00
<u>Mano de Obra</u>			
Sueldo Obreros de construcción	3	\$ 350.00	\$ 1,050.00
TOTAL			\$ 3,985.00

Elaboración: Autor de tesis

Tabla 20: Presupuesto para la inversión en activos Fijos

INVERSIÓN EN ACTIVOS FIJOS			
DESCRIPCION	CANT	C. UNITARIO	C. TOTAL
MUEBLES Y ENSERES			
<u>ÁREA DE HABITACIONES</u>			
Camas 1.5 Plaza	18	\$ 280.00	\$ 5,040.00
Camas 2 Plazas	10	\$ 320.00	\$ 3,200.00
Camas 3 Plazas	5	\$ 450.00	\$ 2,250.00
Veladores	60	\$ 120.00	\$ 7,200.00
Roperos	15	\$ 180.00	\$ 2,700.00
Sillones	15	\$ 40.00	\$ 600.00
Mesas de Centro	15	\$ 85.00	\$ 1,275.00
<u>ÁREA ADMINISTRATIVA</u>			
Escritorios Ejecutivos	3	\$ 250.00	\$ 750.00
Sillones Ejecutivos	3	\$ 130.00	\$ 390.00
Archivadores	3	\$ 120.00	\$ 360.00
Counter de recepción	1	\$ 360.00	\$ 360.00
TOTAL MUEBLES Y ENSERES			\$ 24,125.00
EQUIPAMIENTO Y ÚTILES DE OPERACIÓN			
Televisores	15	\$ 560.00	\$ 8,400.00
Soportes para TV	15	\$ 28.00	\$ 420.00
Colchones	43	\$ 175.00	\$ 7,525.00
Juego de Sabanas	15	\$ 50.00	\$ 750.00
Juego de Edredones	15	\$ 85.00	\$ 1,275.00
Almohadas y Cojines	30	\$ 10.00	\$ 300.00
Toallas	30	\$ 15.00	\$ 450.00
Alfombras	30	\$ 30.00	\$ 900.00
TOTAL EQUIPAMIENTO			\$ 20,020.00
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN			
Computadoras de escritorio	3	\$ 700.00	\$ 2,100.00
Router Wi-Fi	3	\$ 50.00	\$ 150.00
Impresoras	3	\$ 110.00	\$ 330.00
Cableado	1	\$ 400.00	\$ 400.00
TOTAL EQUIPOS DE COMPUTACIÓN			\$ 2,980.00
VEHICULOS-FURGONETA HUNDAY H1	1	\$ 35,000.00	\$ 35,000.00
INVERSIÓN EN ACTIVOS FIJOS			\$ 82,125.00

Elaboración: Autor de tesis

4.5. ORGANIZACIONAL

La hostería “San Luis” contará con una estructura organizacional definida por áreas funcionales, con la finalidad de asegurar la eficiencia en sus procesos operativos. El logotipo mediante el cual se dará una identificación empresarial al negocio se presenta a continuación:

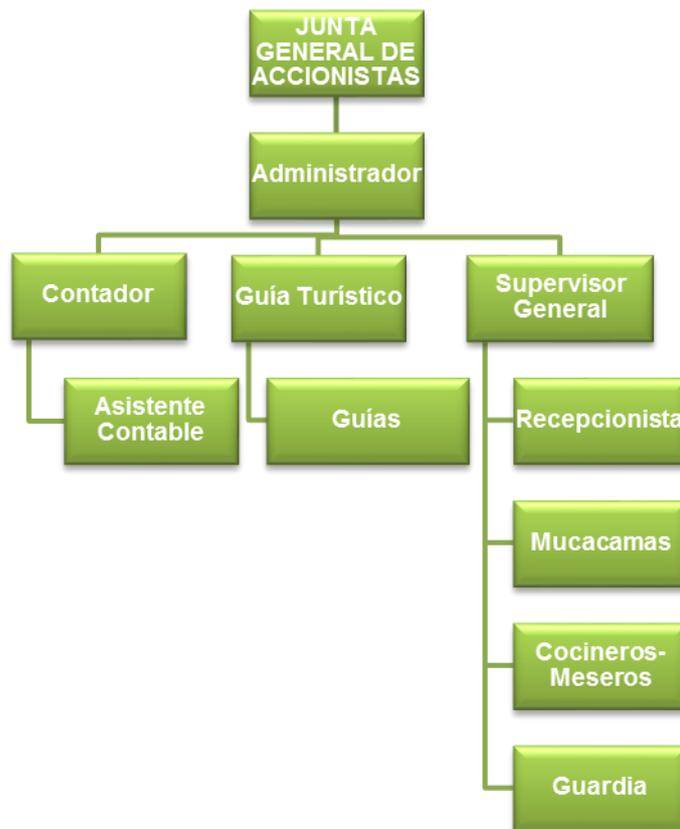
Gráfico 27: Logotipo



Elaboración: Autor de tesis

4.5.1. ORGANIGRAMA

Gráfico 28: Organigrama



Elaboración: Autor de tesis

4.5.2. PERFILES DE CARGO

Tabla 21: Descripción del Cargo Administrador

Administrador
<p><u>REQUISITOS:</u></p> <ul style="list-style-type: none">✚ Título de ingeniero en Marketing, Turismo, desarrollo de Negocios Bilingüe, administración de empresas o carreras afines✚ Experiencia mínima 4 años en puestos similares✚ Manejo del idioma inglés al 100%
<p><u>FUNCIONES:</u></p> <ul style="list-style-type: none">✚ Manejar las acciones legales y empresariales de la Hostería “La Concordia”.✚ Organizar y coordinar medios económicos, humanos y materiales.✚ Asegurar la rentabilidad de la empresa controlando los gastos.✚ Dirigir, motivar y elegir a sus colaboradores.✚ Contratar el personal idóneo para cada área operativa o administrativa✚ Llevar a cabo las relaciones empresariales necesarias para el desarrollo de la actividad de la compañía.✚ Asegurar el cumplimiento de las políticas empresariales de la hostería.✚ Coordinar y llevar a cabo reuniones periódicas con los diferentes jefes de área para evaluar el desarrollo de las actividades internas.

Elaboración: Autor de tesis

Tabla 22: Descripción del Cargo Contador


Contador
<p><u>REQUISITOS:</u></p> <ul style="list-style-type: none">✚ Título Profesional de Tercer Nivel (Contador Público Autorizado o Ingeniero en Contabilidad y Auditoría)✚ Experiencia mínima de 3 años en cargos similares✚ Manejo de documentos confidenciales✚ Ingles 80%
<p><u>FUNCIONES:</u></p> <ul style="list-style-type: none">✚ Evaluar la información manifestada en los documentos contables generados del proceso de contabilidad, verificando su exactitud, a fin de garantizar estados financieros adecuados.✚ Elaborar los estados financieros respectivos y presentarlos a la junta general de accionistas.✚ Efectuar el pago de sueldos y salarios al personal, siempre sustentándose con lo que indica el Código Laboral y las políticas internas de la empresa.✚ Administrar de manera ética y eficiente los recursos financieros para alcanzar los objetivos de la compañía.✚ Elaborar e interpretar los balances y cuentas de resultados informados a los directivos de la empresa.✚ Elaborar el presupuesto financiero para cada área funcional de la hostería.

Elaboración: Autor de tesis

Tabla 23: Descripción del Cargo Guía Turístico

Guía Turístico
<p><u>REQUISITOS:</u></p> <ul style="list-style-type: none">+ Titulado en Administración de empresas, marketing o carreras afines.+ Mínimo 2 años de experiencia en cargos similares+ Ingles 100%
<p><u>FUNCIONES:</u></p> <ul style="list-style-type: none">+ Diseñar presupuestos y proyecciones de ventas.+ Elaborar planes estratégicos para lograr posicionamiento de la empresa en el mercado.+ Establecer objetivos generales y específicos de su área.+ Estudiar y analizar detalladamente las líneas de servicio que ofrece la hostería a sus clientes.+ Elaborar campañas publicitarias que generen reconocimiento de la empresa a nivel nacional e internacional.+ Identificar necesidades o inquietudes de los clientes de la Hostería “La Concordia” con la finalidad de suplirlas de manera oportuna.+ Evaluar periódicamente la satisfacción del cliente en relación a sus expectativas y al servicio recibido.+ Promocionar el atractivo turístico del cantón La Concordia con la finalidad de atraer clientes a la hostería.

Elaboración: Autor de tesis

Tabla 24: Descripción del Cargo Supervisor General

Supervisor General
<p><u>REQUISITOS:</u></p> <ul style="list-style-type: none">✚ Ingeniero en hotelería y turismo o administración de empresas.✚ Ingles 100%.✚ Experiencia en cargos similares mínimo de 2 años✚ Dominio de grupos de personas.
<p><u>FUNCIONES:</u></p> <ul style="list-style-type: none">✚ Mantener el orden dentro de las instalaciones de la hostería, específicamente en lo que respecta al área de alojamiento.✚ Supervisar el buen comportamiento y desempeño de los empleados que tiene a su cargo, entre los cuales se encuentran: botones, camareros, guardias y auxiliares de servicios turísticos.✚ Asegurar que se brinde un servicio al cliente eficaz y eficiente controlando los tiempos de atención y la calidad de la misma.✚ Conocer las instalaciones de alojamiento con la finalidad de despejar cualquier duda que tengan los clientes.✚ Controlar que las habitaciones estén debidamente acondicionadas, limpias y ordenadas.✚ Elaborar las rutinas de aseo y limpieza de habitaciones, áreas comunes y demás instalaciones de la hostería.✚ Distribuir las rutinas diarias para los auxiliares de servicios varios dependiendo de la actividad específica que desempeñen.

Elaboración: Autor de tesis

Tabla 25: Descripción de los Cargos Asistenciales

CARGOS ASISTENCIALES	
Asistente Contable	
<u>REQUISITOS:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> + Estudiante universitario de CPA, ingeniería comercial. + Experiencia en cargos similares como mínimo de un año 	
<u>FUNCIONES:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> + Asistir al Jefe financiero en todas las actividades propias del área contable. + Realizar balances y presupuestos. + Manejo de nómina y planillas del IESS + Manejo de documentación contable. 	
RECEPCIONISTA	
<u>REQUISITOS:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> + Estudiante universitario de administración de empresas, ingeniería comercial o carreras afines. + Experiencia en cargos similares como mínimo de un año + Ingles 100% 	
<u>FUNCIONES:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> + Dar la bienvenida a los clientes que se alojen en la hostería. + Llevar el registro de alojamiento y actividades varias. + Brindar información sobre las instalaciones, servicios y demás temas relacionados con la hostería. + Registrar en la base de datos las reservaciones realizadas por clientes. 	

Elaboración: Autor de tesis

Tabla 26: Descripción de los cargos operativos del área de hospedaje

CARGOS OPERATIVOS DEL ÁREA DE HOSPEDAJE
<p><u>BOTONES:</u></p> <ul style="list-style-type: none">+ Asistir al cliente en cualquier servicio referente a su correcta instalación en la habitación asignada.+ Llevar las maletas del huésped desde su llegada hasta la habitación y viceversa.
<p><u>CAMARERO/A:</u></p> <ul style="list-style-type: none">+ Realizar la limpieza diaria de las habitaciones de la hostería.+ Notificar cualquier inconveniente o problema suscitado dentro de sus labores.
<p><u>GUARDIAS:</u></p> <ul style="list-style-type: none">+ Mantener el orden y seguridad dentro de la hostería tanto para los clientes como para los empleados que allí laboran.+ Custodiar las instalaciones de la hostería durante las 24 horas del día.
<p><u>AUXILIAR DE SERVICIOS TURÍSTICOS:</u></p> <ul style="list-style-type: none">+ Desempeñar la labor turística asignada por el jefe de hospedaje entre las cuales pueden estar:<ul style="list-style-type: none">○ Guiar las excursiones o caminatas ecológicas.○ Administrar políticas de seguridad física al momento de realizar deportes extremos.○ Asignar cupos y turnos para el uso de las diferentes áreas en las que está dividida la hostería.

Elaboración: Autor de tesis

Tabla 27: Descripción de los cargos operativos del área de restaurante.

CARGOS OPERATIVOS DEL ÁREA DE RESTAURANTE	
<u>AYUDANTES DE COCINA:</u>	
✚	Asistir al chef en la preparación de los alimentos.
✚	Sugerir al Chef los platos típicos del cantón La Concordia.
✚	Servir los platos de manera sofisticada e innovadora.
✚	Verificar el buen estado de los alimentos a preparar.
✚	Llevar control de los alimentos empacados o enlatados respecto a su fecha de caducidad.
<u>MESEROS:</u>	
✚	Recibir al cliente y guiarlo hasta la mesa
✚	Tomar los pedidos de los clientes
✚	Llevar a las mesas de los clientes las órdenes ya preparadas
✚	Sugerir el menú cuando el cliente así lo prefiera.
<u>AUXILIARES DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO:</u>	
✚	Ordenar las mesas y sillas del restaurante antes y después de cada jornada de trabajo.
✚	Limpiar las demás instalaciones de la hostería con la finalidad de mantener el orden y aseo en todas las áreas.
✚	Dar mantenimiento a las áreas verdes de la hostería.
✚	Arreglar los desperfectos físicos que se puedan suscitar dentro de las instalaciones de la hostería.

Elaboración: Autor de tesis

4.5.3. SUELDOS

Tabla 28: Política Salarial

	
POLÍTICA SALARIAL	
	<p>El sueldo a percibir por los empleados de la Hostería “La Concordia” se establecerá de acuerdo al cargo, nivel profesional y experiencia adquirida, considerando como base el sueldo básico unificado establecido por el Gobierno Nacional, de tal manera que ningún empleado perciba menos de \$318,00 mensuales.</p> <p>Se incrementará el sueldo tomando como referencia el porcentaje establecido por el Gobierno Nacional anualmente.</p> <p>La jornada laboral será de ocho horas diarias, realizando una compensación salarial en caso de laborar horas extras.</p> <p>Para el área de hospedaje se considerarán turnos rotativos cuando la demanda de clientes o la temporada alta así lo requiera, asegurando la justa retribución económica por horas extras, complementarias y recargo de jornada nocturna.</p> <p>En caso de que se realicen eventos aislados de la actividad de alojamiento tales como fiestas, agasajos, reuniones de negocios, entre otros, se contratará personal exclusivo para dicha jornada, en caso de no contar con la disposición de los empleados fijos.</p>

Elaboración: Autor de tesis

Beneficios Sociales

La Hostería “San Luis” tomará como base legal para la asignación de remuneraciones, el Código de Trabajo del Ecuador, el cual en el Capítulo IV menciona los siguientes beneficios sociales:

- Décimo tercera remuneración
- Décimo cuarta remuneración
- Fondos de reserva
- Vacaciones

Tabla 29: Presupuesto de Sueldos y Salarios

CARGO	SUELDO BASE	IESS 9.35%	APORTE PATRONAL 12.15%	XIII SUELDO	XIV SUELDO	FONDO DE RESERVA	VACACIONES	TOTAL BENEFICIOS	NETO A PAGAR
ADMINISTRADOR	\$ 1,000.00	\$ 93.50	\$ 121.50	\$ 83.33	\$ 26.50	\$ 83.30	\$ 41.67	\$ 449.80	\$ 1,449.80
CONTADOR	\$ 700.00	\$ 65.45	\$ 85.05	\$ 58.33	\$ 26.50	\$ 58.31	\$ 29.17	\$ 322.81	\$ 1,022.81
SUPERVISOR GENERAL	\$ 650.00	\$ 60.78	\$ 78.98	\$ 54.17	\$ 26.50	\$ 54.15	\$ 27.08	\$ 301.65	\$ 951.65
RECEPCIONISTA	\$ 350.00	\$ 32.73	\$ 42.53	\$ 29.17	\$ 26.50	\$ 29.16	\$ 14.58	\$ 174.66	\$ 524.66
MUCAMAS	\$ 320.00	\$ 29.92	\$ 38.88	\$ 26.67	\$ 26.50	\$ 26.66	\$ 13.33	\$ 161.96	\$ 481.96
COCINEROS	\$ 320.00	\$ 29.92	\$ 38.88	\$ 26.67	\$ 26.50	\$ 26.66	\$ 13.33	\$ 161.96	\$ 481.96
MESEROS	\$ 320.00	\$ 29.92	\$ 38.88	\$ 26.67	\$ 26.50	\$ 26.66	\$ 13.33	\$ 161.96	\$ 481.96
GUIA TURISTICO	\$ 500.00	\$ 46.75	\$ 60.75	\$ 41.67	\$ 26.50	\$ 41.65	\$ 20.83	\$ 238.15	\$ 738.15
GUARDIA	\$ 320.00	\$ 29.92	\$ 38.88	\$ 26.67	\$ 26.50	\$ 26.66	\$ 13.33	\$ 161.96	\$ 481.96
TOTAL	\$ 4,480.00	\$ 418.88	\$ 544.32	\$ 373.33	\$ 238.50	\$ 373.18	\$ 186.67	\$ 2,134.88	\$ 6,614.88

Elaboración: Autor de tesis

4.6. AMBIENTAL

En lo que se refiere al aspecto ambiental, la hostería “San Luis” sigue una tendencia ecologista buscando crear un contacto de los clientes con la naturaleza y preservando el cuidado del medio ambiente, por lo cual se implementarán las siguientes políticas:

Tabla 30: Política ambiental


POLÍTICAS AMBIENTALES
<ul style="list-style-type: none">✚ Se prohíbe el uso de sustancias o materiales tóxicos que puedan causar cualquier tipo de contaminación.✚ Se implementará un programa de manejo de residuos para lo cual se instalarán varios contenedores de basura en diferentes lugares del establecimiento donde se puedan tirar los diferentes desechos, clasificados de acuerdo al tipo de material que contenga: plástico, papel, orgánicos y vidrio.✚ Se preverá el uso adecuado de los recursos no renovables como agua o luz eléctrica.✚ Se garantizará el uso eficiente de los recursos que intervienen en el proceso operativo de la hostería.✚ Se prohíbe el uso de fogatas dentro de las instalaciones ya que además de causar degradación del medio ambiente, podría provocar incendios forestales.

Elaboración: Autor de tesis

Se tiene previsto además, implementar un programa de reforestación donde los clientes de la hostería puedan contribuir al mejoramiento del medio ambiente, a través de la reforestación. El programa se denominará “Un árbol más para el planeta” y consistirá en sembrar las plantas más representativas del cantón

La Concordia en el área destinada para eco proyectos, la misma que constará de 500m². A continuación se presenta el costo de la implementación de las políticas y programas ambientales dentro de la hostería “La Concordia”:

Tabla 31: Costo del Programa Ambiental

DESCRIPCIÓN	CANT.	P. U.	TOTAL
Tachos recicladores de basura	70	\$6.00	\$420.00
Semillas de plantas (sobres)	300	\$1,50	\$450.00
Palas	10	\$7.00	\$70.00
Fundas de siembra	300	\$0,10	\$30.00
TOTAL			\$970.00

Elaboración: Autor de tesis

4.7. ECONÓMICO-FINANCIERO

4.7.1. INVERSIÓN INICIAL

RESUMEN DE LA INVERSIÓN		
	VALOR	% PARTICIPACIÓN
Inversión en activos fijos	\$ 222,370.00	79.04%
Gastos de pre operación	\$ 32,500.00	11.55%
Capital de Trabajo	\$ 26,465.62	9.41%
INVERSIÓN TOTAL DEL PROYECTO	\$ 281,335.62	100.00%

Elaboración: Autor de tesis

De acuerdo al cuadro expuesto en la parte superior, es posible establecer que la inversión inicial del proyecto asciende a \$ 281,355.62; desagregados en los siguientes rubros: inversión para adquisición de activos fijos con una participación de 79.04% sobre la inversión total (\$ 222,370.00), es la cuenta que mayor impacto tendría en el proyecto, debido a que aquí constan todos los desembolsos que se realizarían para la obra civil, el terreno, equipos y vehículos que deberá disponer el establecimiento.

Por otra parte se encuentran los gastos de pre operación del negocio, lo cuales están orientados a cubrir rubros relacionados a la constitución legal del negocio, así como también para los costos de instalación y adecuación de la hostería San Luis. Su impacto en la inversión total es de 11.55%, siendo su presupuesto por \$ 32,500.00. Finalmente, el capital de trabajo comprende la inversión corriente del negocio que servirá de soporte para la puesta en marcha del negocio y que ayudará a la gestión de desembolsos de corto plazo hasta que el nivel de ventas permita financiar de a poco los costos y gastos operativos. En este caso, la inversión por este concepto asciende a \$ 26,465.62 teniendo un impacto de 9.41% sobre la inversión total.

4.7.2. FINANCIAMIENTO

FINANCIAMIENTO	% PART.	VALOR
FONDOS PROPIOS	40%	\$ 112,534.25
PRÉSTAMO BANCARIO	60%	\$ 168,801.37

Elaboración: Autor de tesis

En relación al financiamiento de la inversión, este sería realizado a través del empleo de dos recursos: fondos propios por un total de \$ 112,534.25 representando un 40% aproximadamente de la inversión total; mientras que el saldo de 60% sería financiado mediante un préstamo bancario cuyo monto de capital sería de \$ 168,801.37.

Para este efecto, se ha considerado solicitar el préstamo a la Corporación Financiera Nacional (CFN) cuyas tasas son las más competitivas del mercado y realiza préstamos a partir de \$ 50,000 en adelante para el desarrollo de proyectos que fomenten la actividad empresarial y la generación de empleo, razón por la cual, de llevarse a cabo la aprobación del crédito, éste se llevaría a cabo en función a las siguientes condiciones:

INSTITUCION FINANCIERA:	CFN
MONTO:	\$ 168,801.37
TASA:	11.20%
PLAZO:	5
FRECUENCIA PAGO:	12
CUOTA MENSUAL:	\$ 3,687.01

Elaboración: Autor de tesis

De acuerdo a las condiciones de financiamiento, la tasa de interés sería de 11.20% para un plazo de 5 años, lo que dejaría un pago mensual fijo por \$ 3,687.01, dejando una tabla de amortización que en 60 meses dejaría los siguientes resultados:

PERIODO	CAPITAL	INTERESES	PAGO
1	\$ 26,680.40	\$ 17,563.72	\$ 44,244.12
2	\$ 29,826.87	\$ 14,417.25	\$ 44,244.12
3	\$ 33,344.41	\$ 10,899.71	\$ 44,244.12
4	\$ 37,276.78	\$ 6,967.33	\$ 44,244.12
5	\$ 41,672.91	\$ 2,571.21	\$ 44,244.12
60	\$ 168,801.37	\$ 52,419.22	\$ 221,220.59

Elaboración: Autor de tesis

En cinco años la hostería pagaría un total de \$ 52,419.22 por un capital prestado de \$ 168,801.37, haciendo que la deuda suba hasta \$ 221,220.59 en el lapso de los próximos cinco años que el negocio se encuentre en operaciones.

4.7.3. PRESUPUESTOS DE COSTOS Y GASTOS

En relación a los costos y gastos operativos de la empresa, es importante destacar que los presupuestos se han hecho en función a una estimación mensual y una proyección anual de los gastos que de acuerdo a la capacidad de la hostería y el flujo de huéspedes se puedan generar. De esta manera, estos rubros se clasificaron en: Costos de Operación, Gastos Administrativos, Gastos de Ventas y Gastos de Depreciación y Amortización de Activos.

	MENSUAL	Año 1
<u>COSTOS DE OPERACION</u>		
Sueldos y Beneficios (personal Operativo)	\$ 4,142.27	\$ 49,707.29
Insumos para hotelería	\$ 300.00	\$ 3,600.00
Suministros de Limpieza	\$ 100.00	\$ 1,200.00
TOTAL C. OPERATIVOS	\$ 4,542.27	\$ 54,507.29

Elaboración: Autor de tesis

	MENSUAL	Año 1
<u>GASTOS ADMINISTRATIVOS</u>		
- Sueldos y Beneficios (personal administrativo)	\$ 2,472.61	\$ 29,671.32
Agua	\$ 100.00	\$ 1,200.00
Luz	\$ 180.00	\$ 2,160.00
Teléfono	\$ 50.00	\$ 600.00
Internet	\$ 25.00	\$ 300.00
Combustible	\$ 200.00	\$ 2,400.00
Suministros de Oficina	\$ 50.00	\$ 600.00
TOTAL G. ADMINISTRACION	\$ 3,077.61	\$ 36,931.32

Elaboración: Autor de tesis

	MENSUAL	Año 1
<u>GASTOS DE VENTAS</u>		
- Folletería	\$ 50.00	\$ 600.00
Banners	\$ 150.00	\$ 1,800.00
Anuncios	\$ 200.00	\$ 2,400.00
TOTAL G. PUBLICIDAD	\$ 400.00	\$ 4,800.00

Elaboración: Autor de tesis

	MENSUAL	Año 1
<u>OTROS GASTOS</u>		
Gastos de Depreciación	\$ 1,451.67	\$ 17,420.08
Gastos de Amortización	\$ 541.67	\$ 6,500.00
TOTAL OTROS GASTOS	\$ 1,993.34	\$ 23,920.08

Elaboración: Autor de tesis

4.7.4. PRESUPUESTO DE VENTAS

CALCULO DE LA VENTA POR MES					
HABITACION	OCUPACION DE LA HOSTERIA			VENTA POR MES	
	PLAZAS	TASA DE OCUP.	PLAZAS VENDIDAS	PRECIO	TOTAL
Matrimonial	300	50%	150	\$ 32.00	\$ 4,800.00
Sencilla	150	50%	75	\$ 20.00	\$ 1,500.00
Doble	300	50%	150	\$ 30.00	\$ 4,500.00
Triple	540	50%	270	\$ 45.00	\$ 12,150.00
TOTAL VENTAS					\$ 22,950.00

Elaboración: Autor de tesis

Para el presupuesto de ventas se ha considerado la proyección de la demanda, que establece que las plazas vendidas serían en función a un 50% de la capacidad total de la hostería, como promedio anual y que posteriormente se podría incrementar en función a la estacionalidad de la demanda. De esta forma, considerando los precios de las cuatro clases de habitación (entre \$ 20 y \$ 45), la empresa podría obtener un nivel de ingresos al mes equivalentes a \$ 22,950.00, eso significaría una venta de \$ 275,400.00 para el primer año de operaciones. De la misma forma, a partir del año 2 se ha estimado un crecimiento de las ventas en 5% como relación al crecimiento del PIB del último año en el país, lo que dejaría un nivel de ingresos que podría fluctuar entre \$ 275,4000 y \$ 334,750.42 en el lapso de los primeros cinco años de operaciones.

PROYECCION DE VENTAS					
	Matrimonial	Sencilla	Doble	Triple	TOTAL
AÑO 1	\$ 57,600.00	\$ 18,000.00	\$ 54,000.00	\$ 145,800.00	\$ 275,400.00
AÑO 2	\$ 60,480.00	\$ 18,900.00	\$ 56,700.00	\$ 153,090.00	\$ 289,170.00
AÑO 3	\$ 63,504.00	\$ 19,845.00	\$ 59,535.00	\$ 160,744.50	\$ 303,628.50
AÑO 4	\$ 66,679.20	\$ 20,837.25	\$ 62,511.75	\$ 168,781.73	\$ 318,809.93
AÑO 5	\$ 70,013.16	\$ 21,879.11	\$ 65,637.34	\$ 177,220.81	\$ 334,750.42

Elaboración: Autor de tesis

4.7.5. PROYECCIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

4.7.5.1. PROYECCIÓN DE ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
VENTAS NETAS	\$ 275,400.00	\$ 289,170.00	\$ 303,628.50	\$ 318,809.93	\$ 334,750.42
COSTOS OPERACIONALES	\$ 54,507.29	\$ 56,960.12	\$ 59,523.32	\$ 62,201.87	\$ 65,000.95
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	\$ 220,892.71	\$ 232,209.88	\$ 244,105.18	\$ 256,608.05	\$ 269,749.47
<i>GASTOS OPERATIVOS</i>					
GASTOS DE ADMINISTRACION	\$ 36,931.32	\$ 38,593.23	\$ 40,329.92	\$ 42,144.77	\$ 44,041.29
GASTOS DE VENTAS	\$ 4,800.00	\$ 5,016.00	\$ 5,241.72	\$ 5,477.60	\$ 5,724.09
GASTOS DE DEPRECIACION	\$ 17,420.08	\$ 17,420.08	\$ 17,420.08	\$ 16,426.75	\$ 16,426.75
GASTOS DE AMORTIZACION	\$ 6,500.00	\$ 6,500.00	\$ 6,500.00	\$ 6,500.00	\$ 6,500.00
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	\$ 65,651.40	\$ 67,529.31	\$ 69,491.73	\$ 70,549.12	\$ 72,692.13
UTILIDAD OPERACIONAL	\$ 155,241.31	\$ 164,680.57	\$ 174,613.45	\$ 186,058.94	\$ 197,057.34
GASTOS FINANCIEROS	\$ 17,563.72	\$ 14,417.25	\$ 10,899.71	\$ 6,967.33	\$ 2,571.21
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJO	\$ 137,677.59	\$ 150,263.32	\$ 163,713.74	\$ 179,091.60	\$ 194,486.13
PARTICIPACION DE UTILIDADES 15%	\$ 20,651.64	\$ 22,539.50	\$ 24,557.06	\$ 26,863.74	\$ 29,172.92
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$ 117,025.95	\$ 127,723.82	\$ 139,156.68	\$ 152,227.86	\$ 165,313.21
IMPUESTO A LA RENTA 22%	\$ 25,745.71	\$ 28,099.24	\$ 30,614.47	\$ 33,490.13	\$ 36,368.91
UTILIDAD NETA	\$ 91,280.24	\$ 99,624.58	\$ 108,542.21	\$ 118,737.73	\$ 128,944.31

Elaboración: Autor de tesis

4.7.5.2. PROYECCIÓN DE BALANCE GENERAL

ACTIVOS	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
ACTIVOS CORRIENTES						
Caja/Bancos	\$ 26,465.62	\$ 114,985.55	\$ 208,703.34	\$ 307,821.23	\$ 412,208.93	\$ 522,407.07
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	\$ 26,465.62	\$ 114,985.55	\$ 208,703.34	\$ 307,821.23	\$ 412,208.93	\$ 522,407.07
ACTIVOS FIJOS						
Muebles y Enseres	\$ 24,125.00	\$ 24,125.00	\$ 24,125.00	\$ 24,125.00	\$ 24,125.00	\$ 24,125.00
Equipamiento de Operación	\$ 20,020.00	\$ 20,020.00	\$ 20,020.00	\$ 20,020.00	\$ 20,020.00	\$ 20,020.00
Equipos de Computación	\$ 2,980.00	\$ 2,980.00	\$ 2,980.00	\$ 2,980.00	\$ 2,980.00	\$ 2,980.00
Vehículo	\$ 35,000.00	\$ 35,000.00	\$ 35,000.00	\$ 35,000.00	\$ 35,000.00	\$ 35,000.00
Obra Civil y Edificaciones	\$ 100,245.00	\$ 100,245.00	\$ 100,245.00	\$ 100,245.00	\$ 100,245.00	\$ 100,245.00
Terreno	\$ 40,000.00	\$ 40,000.00	\$ 40,000.00	\$ 40,000.00	\$ 40,000.00	\$ 40,000.00
(-) Depreciación Acumulada		\$ (17,420.08)	\$ (34,840.17)	\$ (52,260.25)	\$ (68,687.00)	\$ (85,113.75)
TOTAL ACTIVOS FIJOS	\$ 222,370.00	\$ 204,949.92	\$ 187,529.83	\$ 170,109.75	\$ 153,683.00	\$ 137,256.25
ACTIVOS DIFERIDOS						
Gastos Pre operacionales	\$ 32,500.00	\$ 32,500.00	\$ 32,500.00	\$ 32,500.00	\$ 32,500.00	\$ 32,500.00
(-) Amortización Acumulada		\$ (6,500.00)	\$ (13,000.00)	\$ (19,500.00)	\$ (26,000.00)	\$ (32,500.00)
TOTAL ACTIVOS DIFERIDOS	\$ 32,500.00	\$ 26,000.00	\$ 19,500.00	\$ 13,000.00	\$ 6,500.00	\$ -
TOTAL ACTIVOS	\$ 281,335.62	\$ 345,935.46	\$ 415,733.18	\$ 490,930.98	\$ 572,391.93	\$ 659,663.32
PASIVOS						
Pasivos Corto Plazo	\$ 26,680.40	\$ 29,826.87	\$ 33,344.41	\$ 37,276.78	\$ 41,672.91	
Pasivos a Largo Plazo	\$ 142,120.97	\$ 112,294.11	\$ 78,949.70	\$ 41,672.91	\$ -	\$ -
TOTAL DE PASIVOS	\$ 168,801.37	\$ 142,120.97	\$ 112,294.11	\$ 78,949.70	\$ 41,672.91	\$ -
PATRIMONIO						
Capital Social	\$ 112,534.25	\$ 112,534.25	\$ 112,534.25	\$ 112,534.25	\$ 112,534.25	\$ 112,534.25
Utilidad del Ejercicio		\$ 91,280.24	\$ 99,624.58	\$ 108,542.21	\$ 118,737.73	\$ 128,944.31
Utilidades Retenidas		\$ -	\$ 91,280.24	\$ 190,904.82	\$ 299,447.04	\$ 418,184.77
TOTAL PATRIMONIO	\$ 112,534.25	\$ 203,814.49	\$ 303,439.07	\$ 411,981.28	\$ 530,719.01	\$ 659,663.32
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$ 281,335.62	\$ 345,935.46	\$ 415,733.18	\$ 490,930.98	\$ 572,391.93	\$ 659,663.32

Elaboración: Autor de tesis

4.7.6. FLUJO DE EFECTIVO

PERIODOS	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
INGRESOS OPERACIONALES						
Ventas	\$ -	\$ 275,400.00	\$ 289,170.00	\$ 303,628.50	\$ 318,809.93	\$ 334,750.42
EGRESOS OPERACIONALES						
Costos Operativos	\$ -	\$ 54,507.29	\$ 56,960.12	\$ 59,523.32	\$ 62,201.87	\$ 65,000.95
Gastos Administrativos	\$ -	\$ 36,931.32	\$ 38,593.23	\$ 40,329.92	\$ 42,144.77	\$ 44,041.29
Gastos de Ventas	\$ -	\$ 4,800.00	\$ 5,016.00	\$ 5,241.72	\$ 5,477.60	\$ 5,724.09
Participación de Utilidades	\$ -	\$ 20,651.64	\$ 22,539.50	\$ 24,557.06	\$ 26,863.74	\$ 29,172.92
Impuesto a la Renta	\$ -	\$ 25,745.71	\$ 28,099.24	\$ 30,614.47	\$ 33,490.13	\$ 36,368.91
TOTAL Egresos Operacionales	\$ -	\$ 142,635.95	\$ 151,208.08	\$ 160,266.50	\$ 170,178.11	\$ 180,308.16
FLUJO OPERACIONAL	\$ -	\$ 132,764.05	\$ 137,961.92	\$ 143,362.00	\$ 148,631.82	\$ 154,442.26
Fondos Propios	\$ 112,534.25	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Préstamos Bancarios	\$ 168,801.37	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL	\$ 281,335.62	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
EGRESOS NO OPERACIONALES						
Inversión Fija	\$ 222,370.00					
Inversión Diferida	\$ 32,500.00					
Inversión Corriente	\$ -					
Pago Capital Préstamo	\$ -	\$ 26,680.40	\$ 29,826.87	\$ 33,344.41	\$ 37,276.78	\$ 41,672.91
Pago Intereses Prestamos	\$ -	\$ 17,563.72	\$ 14,417.25	\$ 10,899.71	\$ 6,967.33	\$ 2,571.21
TOTAL	\$ 254,870.00	\$ 44,244.12	\$ 44,244.12	\$ 44,244.12	\$ 44,244.12	\$ 44,244.12
FLUJO NO OPERACIONAL	\$ 26,465.62	\$ -44,244.12	\$ -44,244.12	\$ -44,244.12	\$ -44,244.12	\$ -44,244.12
FLUJO DE CAJA GENERADO	\$ 26,465.62	\$ 88,519.93	\$ 93,717.80	\$ 99,117.88	\$ 104,387.70	\$ 110,198.15
SALDO INICIAL	\$ -	\$ 26,465.62	\$ 114,985.55	\$ 208,703.34	\$ 307,821.23	\$ 412,208.93
SALDO FINAL	\$ 26,465.62	\$ 114,985.55	\$ 208,703.34	\$ 307,821.23	\$ 412,208.93	\$ 522,407.07

Elaboración: Autor de tesis

4.7.7. RENTABILIDAD DEL INVERSIONISTA

Para el análisis de rentabilidad se han utilizado los siguientes parámetros: La tasa esperada de retorno del inversionista fue calculada a través del método del Capital Asset Pricing Model, que emplea variables como la tasa libre de riesgo, el rendimiento del mercado, el beta de mercado y la tasa de interés pasiva, tal como lo describe el cuadro a continuación y define mediante su fórmula que la tasa de descuento del inversionista debería ser 18.53%:

$K_r = K_{rf} + \beta (K_m - K_{rf}) + i$	
K_{rf} (tasa libre de riesgo)=	1.43%
K_m (rendimiento de mercado) =	9.70%
β (beta del mercado) =	1.52
Tasa de interés pasiva	4.53%
K_r (tasa esperada de retorno) =	18.53%

Elaboración: Autor de tesis

Tomando como referencia los flujos netos obtenidos, se puede determinar que la tasa interna de retorno (TIR) del inversionista sería equivalente a 78.70% y el valor actual neto (VAN) sería de \$ 188,357.81, de esta forma la recuperación de su aporte sería a partir del segundo año, donde ya se aprecia un payback positivo de \$ 69,703.48.

PERIODOS	FLUJOS NETOS	PAYBACK
AÑO 0	-\$112,534.25	-\$112,534.25
AÑO 1	\$88,519.93	-\$24,014.32
AÑO 2	\$93,717.80	\$69,703.48
AÑO 3	\$99,117.88	\$168,821.36
AÑO 4	\$104,387.70	\$273,209.06
AÑO 5	\$110,198.15	\$383,407.21
TMAR / TASA DE DESCUENTO		18.53%
TIR / TASA INTERNA DE RETORNO		78.70%
VAN / VALOR ACTUAL NETO		\$ 188,357.81
PAYBACK		AÑO 2

Elaboración: Autor de tesis

4.7.8. RENTABILIDAD DEL PROYECTO

Para el cálculo de la rentabilidad del proyecto se ha aplicado la fórmula del costo promedio ponderado de capitales para determinar en primera instancia la tasa de descuento del proyecto o TMAR, debido a que el proyecto cuenta con una fuente de financiamiento mixta al disponer de fondos propios y préstamo bancario. De esta manera es posible determinar una tasa única para la evaluación del proyecto que en este caso es 14.13% como rendimiento mínimo.

FUENTE	INVERSION	PESO	TASA	PONDERACION
FONDOS PROPIOS	\$ 112,534.25	40.00%	18.53%	7.412%
FINANCIAMIENTO	\$ 168,801.37	60.00%	11.20%	6.720%
TMAR				14.13%

Elaboración: Autor de tesis

Haciendo un análisis de los flujos netos, se puede determinar que la TIR del proyecto sería de 21.47% y su VAN equivalente a \$ 53,262.01 durante el horizonte de tiempo establecido (5 años). Finalmente, la inversión del proyecto podría recuperarse a partir del tercer año donde ya se aprecia un payback positivo por \$ 19,99; lo cual es muy bajo, pero que a partir de ahí la empresa ya habría recuperado su inversión y mantendría un nivel de rentabilidad bastante conservador.

	FLUJOS NETOS	PAYBACK
AÑO 0	-\$281,335.62	-\$281,335.62
AÑO 1	\$88,519.93	-\$192,815.69
AÑO 2	\$93,717.80	-\$99,097.89
AÑO 3	\$99,117.88	\$19.99
AÑO 4	\$104,387.70	\$104,407.69
AÑO 5	\$110,198.15	\$214,605.84
TMAR / TASA DE DESCUENTO		14.13%
TIR / TASA INTERNA DE RETORNO		21.47%
VAN / VALOR ACTUAL NETO		\$ 53,262.01
PAYBACK		AÑO 3

Elaboración: Autor de tesis

CONCLUSIONES

El desarrollo de este proyecto básicamente enfocado en la evaluación de la pre-factibilidad de la creación de una hostería ecológica en el cantón La Concordia, deja como resultado las siguientes conclusiones:

En relación al estudio del cantón La Concordia, es posible establecer que existen una variedad muy interesante de recursos naturales que no están siendo aprovechados adecuadamente, y que podrían representar un potencial turístico interesante a través del apoyo de entidades estatales como el Ministerio de Turismo que impulsa programas como PLANDETUR 2020, para fomentar el turismo sostenible en el país. De ahí que los recursos a convertirse en destino turístico podrían ser el Bosque Protector La Perla y la Flor del Valle.

Respecto al análisis de viabilidad de mercado, se puede determinar que el mercado objetivo de la hostería San Luis serían los habitantes o personas que residan en la ciudad de Quito, debido a que ahí se encuentra mayor número de habitantes (más de 2 millones), cuenta con un aeropuerto internacional y apenas se ubica a dos horas de distancia, lo que la convierte en una ubicación estratégica para el traslado de clientes desde la capital hasta la hostería San Luis. Asimismo, en el plano organizacional la empresa contaría con 2 accionistas quienes cubrirían cerca del 40% de la inversión inicial, siendo ésta equivalente a \$ 283,115.37.

Finalmente, los aportes del proyecto son múltiples puesto que en el campo económico, se pudo comprobar la pre-factibilidad del proyecto al obtener una tasa de retorno que supere las expectativas de los inversionistas; en el plano social, favorecería a la generación de plazas de trabajo directa e indirecta en la zona de La Concordia, y finalmente en el plano ambiental se buscaría hacer turismo sustentable y responsable que evite el deterioro de los recursos naturales que ahí se manifiestan.

RECOMENDACIONES

Como recomendaciones finales se sugieren consideran los siguientes aspectos:

Llevar a cabo el proyecto debido a que los indicadores de rentabilidad establecen que la inversión inicial tanto del proyecto como de los inversores, sería recuperada dentro del horizonte de tiempo proyectado (5 años), dejando una rentabilidad bastante atractiva que superaría las expectativas de retorno reflejadas en la tasa de descuento.

De igual forma, se podría realizar un estudio de otros atractivos turísticos naturales que puedan ser aprovechados para potencializar el desarrollo turístico del cantón La Concordia y que sirva de complemento para atraer la afluencia de visitantes hacia localidades más cercanas, que impliquen un recorrido más diverso.

En el futuro se puede hacer un estudio de mercado para evaluar el grado de interés y aceptación que tendría la propuesta de la Hostería San Luis, para ciudades como Manta, Guayaquil, Cuenca, Santo Domingo, entre otros puntos estratégicos que podrían ampliar un poco la demanda y por ende que permitan mejorar el porcentaje de ocupación del establecimiento.

Finalmente, se debe involucrar más a la comunidad para que conjuntamente con el personal de la Hostería San Luis se desarrollen actividades que incrementen el flujo de turistas, como por ejemplo, a través de ferias locales que difundan sus costumbres, cultura, gastronomía típica, entre otros aspectos que darían mayor valor agregado a este cantón y a su comunidad.

BIBLIOGRAFÍA

- Baca Urbina, G. (2010). Evaluación de proyectos. McGraw Hill, Quinta Edición.
- Castillo Torres, M. X. (2011). *Planificación Estratégica*. Loja: Universidad Particular de Loja.
- Chisnall, P. (1996). La esencia de la investigación de mercados. Prentice Hall, .
- De la Cruz Vargas, A. D., & Cuadros Zvietcovich, R. (2012). *Fundamentos del Marketing (1a. edición)*. Lima: Imprenta Unión de la Universidad Peruana Unión.
- Galicia S. A. (2010). Manuales prácticos de la PYME. En *Cómo valorar un proyecto de inversión* (pág. 12). Santiago de Compostela: Galicia S.A. (Bic Galicia).
- Gómez, M. (2006). Introducción a la metodología de la investigación científica. Brujas, Primera Edición
- Mateos, P. (1999). *Dirección y objetivos de la empresa actual*. Centro de Estudios Ramón Areces S.A.: México.
- Ministerio de Turismo. (2009). *Plan estratégico de desarrollo de turismo sostenible para Ecuador (PLANDETUR 2020)*. Quito: MINTUR.
- MINTUR. (2009). *Plan Integral de Marketing Turístico de Ecuador PIMTE* . Quito: MiNTUR.
- MINTUR 2014. (2009). *Plan Integral de Marketing Turístico de Ecuador*. Quito: Tourism and Leisure Advisory Services, Fondo de Promoción Turística.
- Rodríguez, E. (2003). Metodología de la Investigación. México: Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, Quinta edición.
- Sapag, N. (2007). *Proyectos de Inversión Formulación y Evaluación*. México: Pearson Educación de México S. A. Primera Edición.

WEBGRAFÍA

- Aguilera López, J. (27 de Diciembre de 2012). *Selección de la muestra*. Obtenido de <http://es.slideshare.net/aguilerarob/muestreo-y-seleccin-del-tamao-de-la-muestra-2012>
- APTUR. (Agosto de 2013). *Estadísticas de Turismo en el Ecuador*. Obtenido de <http://www.optur.org/estadisticas-turismo.html>
- Articulación de Redes Territoriales. (2012). *Prioridades para el desarrollo integral*. Obtenido de <http://www.undp.org.ec/art/frontEnd/images/objetos/Documento%20de%20Prioridades%20Esmeraldas.pdf>
- Biodiversidad Mexicana. (2013). *Qué es el ecosistema*. Obtenido de <http://www.biodiversidad.gob.mx/ecosistemas/quees.html>
- Blogspot. (2012). *Sostenibilidad*. Obtenido de <http://sostenibleperdona.blogspot.com/p/que-es-sostenibilidad.html>
- Castilla, S. (30 de Abril de 2012). *¿Qué es un proyecto social?* Obtenido de http://cuva.uta.cl/index.php?option=com_k2&view=item&id=1322:proyectos-sociales
- Coma, X. (2008). *Capítulo 4: Política de precios*. Obtenido de Emagister: <http://www.emagister.com/curso-manual-gestion-comercio-tercera-parte/politica-precios>
- CONDEM. (2013). *Ecosistemas*. Obtenido de <http://www.ccondem.org.ec/tempcon.php?c=190>
- Confederación Canaria de Empresarios. (12 de septiembre de 2012). *Marketing mix, desarrolla tu estrategia de negocio*. Obtenido de sitio web de Endesa: <http://www.ccelpa.org/marketing-mix-desarrolla-tu-estrategia-de-negocio/>
- Cooperación Nacional de Telecomunicaciones (CNT). (2010). *CNT entrega proyectos de telefonía e internet en todo el Ecuador*. Obtenido de http://www.noticias.pontecool.com/ciencia_id_cel.php?fec=2010-12-15&ind=2420
- Definición.de. (2010). *Definición de ecoturismo*. Obtenido de <http://definicion.de/ecoturismo/>

- Diario El Comercio. (11 de Diciembre de 2011). *La palma es el motor de La Concordia*. Obtenido de http://www.elcomercio.ec/pais/sdomingo-esmeraldas/palma-motor-Concordia_0_607139295.html
- Diario El Comercio. (17 de Enero de 2012). *La ironía de llamarse La Concordia*. Obtenido de http://www.elcomercio.ec/pais/ironia-llamarse-Concordia_0_628737300.html
- El Universo. (5 de marzo de 2011). *Una tasa de natalidad que rebasa los planes creados para frenarla*. Obtenido de <http://www.eluniverso.com/2011/03/06/1/1447/tasa-natalidad-rebasa-planes-creados-frenarla.html>
- Eruditos. (2012). *Población de La Concordia*. Obtenido de http://www.eruditos.net/mediawiki/index.php?title=Poblaci%C3%B3n_del_Cant%C3%B3n_La_Concordia_por_edad
- Esmeraldas News. (1 de Diciembre de 2010). *Servidores turísticos de La Concordia se capacitan*. Obtenido de <http://esmeraldasnoticias.blogspot.com/2010/12/servidores-turisticos-de-la-concordia.html>
- Flores, J. E. (20 de agosto de 2012). *Análisis FODA*. Obtenido de sitio web de Slide Share: <http://www.slideshare.net/MarlyFlaviaCaviaRamos/analisis-foda-14021802>
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón la Concordia. (2013). *Flora y Fauna*. Obtenido de <http://www.laconcordia.gob.ec/index.php/2013-06-24-15-45-07/geografia/flora-y-fauna>
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia. (2013). *Clima y Recursos Hídricos*. Obtenido de <http://www.laconcordia.gob.ec/index.php/2013-06-24-15-45-07/geografia/clima-y-recursos-hidricos>
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia. (2013). *Historia*. Obtenido de <http://www.laconcordia.gob.ec/index.php/2013-06-24-15-45-07/historia>

- Gobierno Municipal del Cantón La Concordia. (31 de Julio de 2009). *Acta de sesión inaugural* . Obtenido de http://www.laconcordia.gob.ec/index.php/component/docman/doc_view/239-acta-sesion-ordinaria-31-julio-2009?Itemid=5
- .Guerrero, M. (21 de Diciembre de 2011). *En Ecuador: Un paraíso llamado La Concordia*. Obtenido de http://www.elnuevoempresario.com/turismo_108468_en-ecuador-un-paraiso-llamado-la-concordia.php
- Hosteria Valle Hermoso. (2013). *Instalaciones*. Obtenido de <http://hosteriavallehermoso.com/multimedia/>
- Hostería Valle Hermoso. (2013). Tarifas. <http://hosteriavallehermoso.com/empresas-o-grupos/>.
- INEC. (2013). *Población de la provincia del Guayas*. Obtenido de <http://www.inec.gob.ec/cpv/>
- Kotler, P., & Armstrong, G. (2008). *Fundamentos de Marketing*. Obtenido de Terras: <http://www.terras.edu.ar/aula/tecnicatura/11/biblio/KOTLER-Philip-ARMSTRONG-Gary-Cap17.pdf>
- Kuyimá. (2012). *¿Qué es el Ecoturismo?* Obtenido de <http://www.kuyima.com/seco/index.html>
- Master Research. (s.f.). *Perfil del Consumidor*. Obtenido de Master Research: <http://www.masterresearch.com.mx/evo2/perfil-consumidor-research.htm>
- Mercado, H., & Palmerin, M. (2010). *Análisis de la demanda: la internacionalización de las pequeñas y medianas empresas*. Recuperado el 15 de junio de 2013, de sitio web de Eumed: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2007c/334/analisis%20de%20la%20demanda.htm>
- Merino, R. (13 de septiembre de 2010). *Capítulo 8: Marketing. Análisis de la Oferta*. Obtenido de sitio web de Emagister: <http://www.emagister.com/curso-marketing-empresa/marketing-analisis-oferta>
- Mi Concordia. (2013). *Información del Cantón La Concordia*. Obtenido de <http://miconcordia.com/>

- Ministerio de Turismo. (2012). *Turismo Consciente*. Obtenido de http://ecuador.travel/micrositios/blog_tur/?p=317
- Ministerio de Turismo del Ecuador. (2013). *Programa de Capacitación Turística*. Obtenido de <http://capacitacionpnct.turismo.gob.ec/portal/>
- Ministerio de Turismo del Ecuador. (2013). *Tipos de emprendimiento y líneas de crédito*. Obtenido de <http://www.turismo.gob.ec/credito-con-el-banco-nacional-del-fomento/>
- Morán, F. (26 de junio de 2013). *La importancia del marketing en la vida de una empresa*. Obtenido de <http://www.marketingprofesional.net/la-importancia-del-marketing-en-la-vida-de-una-empresa/>
- OXL. (2013). *Terrenos de venta en La Concordia*. Obtenido de <http://www.olx.com.ec/q/concordia/c-410>
- Periódico Digital El Ciudadano. (2012). *En Ecuador índice delictivo se reduce 18%*. Obtenido de http://www.elciudadano.gob.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=36288:en-ecuador-indice-delictivo-se-reduce-18-gracias-a-inversion-del-gobierno&catid=40:actualidad&Itemid=63
- Periódico Digital El Ciudadano. (2 de Mayo de 2013). *Presidente Correa invita a La Concordia a aprovechar al máximo Unidad Educativa del Milenio*. Obtenido de http://www.elciudadano.gob.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=41734:presidente-correa-invita-a-la-concordia-a-aprovechar-al-maximo-unidad-educativa-del-milenio&catid=40:actualidad&Itemid=63
- PP El Verdadero. (23 de febrero de 2012). *Ecuador tiene la segunda mayor tasa de América Latina de embarazos en adolescentes*. Obtenido de <http://www.ppelverdadero.com.ec/actualidad/item/ecuador-tiene-la-segunda-mayor-tasa-de-alatina-de-embarazos-en-adolescentes.html>
- Salas, D. (4 de Febrero de 2012). *Ecuador diverso en ecosistemas*. Obtenido de <http://elimperdible.ec/web/medioambiente/ecuador-diverso-en-ecosistemas.html>
- Selttime. (2013). *Sostenibilidad Económica*. Obtenido de http://www.selttime.net/sostenibilidad_economica.htm

- Servicio de Rentas Internas. (2013). *Pasos para obtener el RUC*. Obtenido de <http://www.sri.gob.ec/web/10138/92>
- Tipos de.com. (2011). *Tipos de proyectos*. Obtenido de <http://www.tiposde.com/economia/proyectos/tipos-de-proyectos.html>
- Trámites Ciudadanos . (2013). *Denuncias de conatminación ambiental La Concordia*. Obtenido de <http://www.tramitesciudadanos.gob.ec/tramite.php?cd=1559>
- Trámites Ciudadanos. (2013). *Trámites legales para la implementación de un negocio en el cantón La Concordia*. Obtenido de <http://www.tramitesciudadanos.gob.ec/institucion.php?cd=226>
- Tuggo. (2013). *Hospedaje en La Concordia*. Obtenido de <http://www.tuugo.ec/Companies/hotel-atos/12600045765>
- Viajando por Ecuador. (2012). *Kasama Fiesta Tradicional de la Etnia Tsáchila*. Obtenido de http://www.viajandox.com/santo_domingo/kasama-fiesta-tsachila-santo-domingo.htm

ANEXOS

Anexo 1. Presupuesto para obra Civil

CONSTRUCCION DE LAS HABITACIONES DE LA HOSTERIA			
DESCRIPCION	CANTIDAD	V. UNITARIO	V. TOTAL
<u>Construcción</u>			
Bastidores de madera con soleras de viguetas estructurales	6	\$ 5,500.00	\$ 33,000.00
Forro externo base de triplay ranurado	6	\$ 1,800.00	\$ 10,800.00
Losa integrada a zapatas corridas perimetrales	6	\$ 1,100.00	\$ 6,600.00
<u>Instalaciones</u>			
Piezas sanitarias	6	\$ 500.00	\$ 3,000.00
Instalaciones Eléctricas y de Gasfitería	6	\$ 250.00	\$ 1,500.00
Puertas y Ventanas	6	\$ 250.00	\$ 1,500.00
<u>Mano de Obra</u>			
Sueldo Obreros de Construcción	30	\$ 350.00	\$ 10,500.00
TOTAL			\$ 66,900.00

CONSTRUCCION DEL EDIFICIO PRINCIPAL			
DESCRIPCION	CANTIDAD	V. UNITARIO	V. TOTAL
<u>Construcción</u>			
Bastidores de madera con soleras de viguetas estructurales	1	\$ 780.00	\$ 780.00
Forro externo base de triplay ranurado	1	\$ 1,800.00	\$ 1,800.00
Losa integrada a zapatas corridas perimetrales	1	\$ 15,000.00	\$ 15,000.00
<u>Instalaciones</u>			
Piezas sanitarias	2	\$ 1,250.00	\$ 2,500.00
Instalaciones Eléctricas y de Gasfitería	1	\$ 500.00	\$ 500.00
Puertas y Ventanas	1	\$ 650.00	\$ 650.00
<u>Mano de Obra</u>			
Sueldo Obreros de Construcción	8	\$ 350.00	\$ 2,800.00
TOTAL			\$ 24,030.00

CONSTRUCCION DE INVERNADERO			
DESCRIPCION	CANTIDAD	V. UNITARIO	V. TOTAL
<u>Construcción</u>			
Tubos galvanizados	50	\$ 45.00	\$ 2,250.00
Malla anti-afidos	50	\$ 4.00	\$ 200.00
Plastico anti-afidos	50	\$ 5.00	\$ 250.00
Alambre Zig-Zag	50	\$ 2.00	\$ 100.00
Perfil Sujetador	100	\$ 1.25	\$ 125.00
<u>Instalaciones</u>			
Tornillos con punta de broca	100	\$ 0.10	\$ 10.00
<u>Mano de Obra</u>			
Sueldo Obreros de construcción	3	\$ 350.00	\$ 1,050.00
TOTAL			\$ 3,985.00

Anexo 2. Presupuesto para compra de terreno

TERRENO			
DESCRIPCION	CANTIDAD	V. UNITARIO	V. TOTAL
Terreno 2.000 m2	2000	\$ 20.00	\$ 40,000.00
TOTAL			\$ 40,000.00

Anexo 3. Presupuesto para construcción de establo

CONSTRUCCION DE ESTABLO			
DESCRIPCION	CANTIDAD	V. UNITARIO	V. TOTAL
<u>Construcción</u>			
Construcción de zanjas para cimientos	1	\$ 220.00	\$ 220.00
Madera Aserradero	1	\$ 450.00	\$ 450.00
Elaboración, nivelación y colocación de adobes para establo	1	\$ 790.00	\$ 790.00
Colocación de postes para establos	1	\$ 510.00	\$ 510.00
Colocación de vigas sala de cría	1	\$ 250.00	\$ 250.00
Armado y colocación de techo	1	\$ 280.00	\$ 280.00
Mallas y techo de zinc	1	\$ 270.00	\$ 270.00
Pulido y enfrocado de piso para casa de crías	1	\$ 310.00	\$ 310.00
<u>Instalaciones</u>			
Instalación de tuberías y toma de agua para bebederos	1	\$ 250.00	\$ 250.00
Adecuación de establo y pintada	1	\$ 250.00	\$ 250.00
<u>Mano de Obra</u>			
Sueldo Obreros de construcción	5	\$ 350.00	\$ 1,750.00
TOTAL			\$ 5,330.00

Anexo 4. Presupuesto para inversión en activos fijos

INVERSIÓN EN ACTIVOS FIJOS			
DESCRIPCION	CANT	C. UNITARIO	C. TOTAL
MUEBLES Y ENSERES			
<u>ÁREA DE HABITACIONES</u>			
Camas 1.5 Plaza	18	\$ 280.00	\$ 5,040.00
Camas 2 Plazas	10	\$ 320.00	\$ 3,200.00
Camas 3 Plazas	5	\$ 450.00	\$ 2,250.00
Veladores	60	\$ 120.00	\$ 7,200.00
Roperos	15	\$ 180.00	\$ 2,700.00
Sillones	15	\$ 40.00	\$ 600.00
Mesas de Centro	15	\$ 85.00	\$ 1,275.00
<u>ÁREA ADMINISTRATIVA</u>			
Escritorios Ejecutivos	3	\$ 250.00	\$ 750.00
Sillones Ejecutivos	3	\$ 130.00	\$ 390.00
Archivadores	3	\$ 120.00	\$ 360.00
Counter de recepción	1	\$ 360.00	\$ 360.00
TOTAL MUEBLES Y ENSERES			\$ 24,125.00
EQUIPAMIENTO Y ÚTILES DE OPERACIÓN			
Televisores	15	\$ 560.00	\$ 8,400.00
Soportes para TV	15	\$ 28.00	\$ 420.00
Colchones	43	\$ 175.00	\$ 7,525.00
Juego de Sabanas	15	\$ 50.00	\$ 750.00
Juego de Edredones	15	\$ 85.00	\$ 1,275.00
Almohadas y Cojines	30	\$ 10.00	\$ 300.00
Toallas	30	\$ 15.00	\$ 450.00
Alfombras	30	\$ 30.00	\$ 900.00
TOTAL EQUIPAMIENTO			\$ 20,020.00
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN			
Computadoras de escritorio	3	\$ 700.00	\$ 2,100.00
Router Wi-Fi	3	\$ 50.00	\$ 150.00
Impresoras	3	\$ 110.00	\$ 330.00
Cableado	1	\$ 400.00	\$ 400.00
TOTAL EQUIPOS DE COMPUTACIÓN			\$ 2,980.00
VEHICULOS-FURGONETA HUNDAY H1	1	\$ 35,000.00	\$ 35,000.00
INVERSIÓN EN ACTIVOS FIJOS			\$ 82,125.00

Anexo 5. Presupuesto de Gastos de Pre Operación

GASTOS DE PREOPERACIÓN			
DESCRIPCION	CANT	C. UNITARIO	C. TOTAL
Adecuación de fachada (m)	100	\$ 25.00	\$ 2,500.00
Pintura de exteriores (m)	200	\$ 15.00	\$ 3,000.00
Adecuación de interiores	500	\$ 15.00	\$ 7,500.00
Pintura de interiores (m)	500	\$ 10.00	\$ 5,000.00
Limpieza general (m ²)	500	\$ 12.00	\$ 6,000.00
Decoración (m ²)	500	\$ 15.00	\$ 7,500.00
Permisos y trámites municipales	1	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00
TOTAL			\$ 32,500.00

Anexo 6. Presupuesto para Capital de Trabajo

CAPITAL DE TRABAJO			
DESCRIPCION	CANT	C. UNITARIO	C. TOTAL
COSTOS OPERATIVOS	3	\$ 4,542.27	\$ 13,626.82
GASTOS ADMINISTRATIVOS	3	\$ 3,077.61	\$ 9,232.83
GASTOS DE PUBLICIDAD Y MARKETING	3	\$ 400.00	\$ 1,200.00
IMPREVISTOS 10%			\$ 2,405.97
TOTAL			\$ 26,465.62

Anexo 7. Tabla de Amortización del Préstamo

PERIODO	CAPITAL	INTERESES	PAGO	AMORTIZACION
0				\$ 168,801.37
1	\$ 2,111.53	\$ 1,575.48	\$ 3,687.01	\$ 166,689.84
2	\$ 2,131.24	\$ 1,555.77	\$ 3,687.01	\$ 164,558.60
3	\$ 2,151.13	\$ 1,535.88	\$ 3,687.01	\$ 162,407.47
4	\$ 2,171.21	\$ 1,515.80	\$ 3,687.01	\$ 160,236.27
5	\$ 2,191.47	\$ 1,495.54	\$ 3,687.01	\$ 158,044.79
6	\$ 2,211.93	\$ 1,475.08	\$ 3,687.01	\$ 155,832.87
7	\$ 2,232.57	\$ 1,454.44	\$ 3,687.01	\$ 153,600.30
8	\$ 2,253.41	\$ 1,433.60	\$ 3,687.01	\$ 151,346.89
9	\$ 2,274.44	\$ 1,412.57	\$ 3,687.01	\$ 149,072.45
10	\$ 2,295.67	\$ 1,391.34	\$ 3,687.01	\$ 146,776.79
11	\$ 2,317.09	\$ 1,369.92	\$ 3,687.01	\$ 144,459.69
12	\$ 2,338.72	\$ 1,348.29	\$ 3,687.01	\$ 142,120.97
13	\$ 2,360.55	\$ 1,326.46	\$ 3,687.01	\$ 139,760.43
14	\$ 2,382.58	\$ 1,304.43	\$ 3,687.01	\$ 137,377.85
15	\$ 2,404.82	\$ 1,282.19	\$ 3,687.01	\$ 134,973.03
16	\$ 2,427.26	\$ 1,259.75	\$ 3,687.01	\$ 132,545.77
17	\$ 2,449.92	\$ 1,237.09	\$ 3,687.01	\$ 130,095.85
18	\$ 2,472.78	\$ 1,214.23	\$ 3,687.01	\$ 127,623.07
19	\$ 2,495.86	\$ 1,191.15	\$ 3,687.01	\$ 125,127.21
20	\$ 2,519.16	\$ 1,167.85	\$ 3,687.01	\$ 122,608.06
21	\$ 2,542.67	\$ 1,144.34	\$ 3,687.01	\$ 120,065.39
22	\$ 2,566.40	\$ 1,120.61	\$ 3,687.01	\$ 117,498.99
23	\$ 2,590.35	\$ 1,096.66	\$ 3,687.01	\$ 114,908.64

24	\$ 2,614.53	\$ 1,072.48	\$ 3,687.01	\$ 112,294.11
25	\$ 2,638.93	\$ 1,048.08	\$ 3,687.01	\$ 109,655.17
26	\$ 2,663.56	\$ 1,023.45	\$ 3,687.01	\$ 106,991.61
27	\$ 2,688.42	\$ 998.59	\$ 3,687.01	\$ 104,303.19
28	\$ 2,713.51	\$ 973.50	\$ 3,687.01	\$ 101,589.68
29	\$ 2,738.84	\$ 948.17	\$ 3,687.01	\$ 98,850.84
30	\$ 2,764.40	\$ 922.61	\$ 3,687.01	\$ 96,086.44
31	\$ 2,790.20	\$ 896.81	\$ 3,687.01	\$ 93,296.23
32	\$ 2,816.24	\$ 870.76	\$ 3,687.01	\$ 90,479.99
33	\$ 2,842.53	\$ 844.48	\$ 3,687.01	\$ 87,637.46
34	\$ 2,869.06	\$ 817.95	\$ 3,687.01	\$ 84,768.40
35	\$ 2,895.84	\$ 791.17	\$ 3,687.01	\$ 81,872.56
36	\$ 2,922.87	\$ 764.14	\$ 3,687.01	\$ 78,949.70
37	\$ 2,950.15	\$ 736.86	\$ 3,687.01	\$ 75,999.55
38	\$ 2,977.68	\$ 709.33	\$ 3,687.01	\$ 73,021.87
39	\$ 3,005.47	\$ 681.54	\$ 3,687.01	\$ 70,016.40
40	\$ 3,033.52	\$ 653.49	\$ 3,687.01	\$ 66,982.87
41	\$ 3,061.84	\$ 625.17	\$ 3,687.01	\$ 63,921.04
42	\$ 3,090.41	\$ 596.60	\$ 3,687.01	\$ 60,830.62
43	\$ 3,119.26	\$ 567.75	\$ 3,687.01	\$ 57,711.37
44	\$ 3,148.37	\$ 538.64	\$ 3,687.01	\$ 54,563.00
45	\$ 3,177.76	\$ 509.25	\$ 3,687.01	\$ 51,385.24
46	\$ 3,207.41	\$ 479.60	\$ 3,687.01	\$ 48,177.83
47	\$ 3,237.35	\$ 449.66	\$ 3,687.01	\$ 44,940.48
48	\$ 3,267.57	\$ 419.44	\$ 3,687.01	\$ 41,672.91
49	\$ 3,298.06	\$ 388.95	\$ 3,687.01	\$ 38,374.85
50	\$ 3,328.84	\$ 358.17	\$ 3,687.01	\$ 35,046.00
51	\$ 3,359.91	\$ 327.10	\$ 3,687.01	\$ 31,686.09
52	\$ 3,391.27	\$ 295.74	\$ 3,687.01	\$ 28,294.82
53	\$ 3,422.92	\$ 264.08	\$ 3,687.01	\$ 24,871.89
54	\$ 3,454.87	\$ 232.14	\$ 3,687.01	\$ 21,417.02
55	\$ 3,487.12	\$ 199.89	\$ 3,687.01	\$ 17,929.90
56	\$ 3,519.66	\$ 167.35	\$ 3,687.01	\$ 14,410.24
57	\$ 3,552.51	\$ 134.50	\$ 3,687.01	\$ 10,857.72
58	\$ 3,585.67	\$ 101.34	\$ 3,687.01	\$ 7,272.05
59	\$ 3,619.14	\$ 67.87	\$ 3,687.01	\$ 3,652.92
60	\$ 3,652.92	\$ 34.09	\$ 3,687.01	\$ 0.00
	\$ 168,801.37	\$ 52,419.22	\$ 221,220.59	

Anexo 8. Balance General Inicial

BALANCE GENERAL INICIAL					
ACTIVOS			PASIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		\$ 26,465.62	PASIVOS CORTO PLAZO		\$ 26,680.40
Caja/Bancos	\$ 26,465.62		Deudas a Corto Plazo	\$ 26,680.40	
			PASIVOS A LARGO PLAZO		\$ 142,120.97
ACTIVOS FIJOS		\$222,370.00	Préstamo Bancario	\$ 142,120.97	
Muebles y Enseres	\$ 24,125.00		TOTAL DE PASIVOS		\$ 168,801.37
Equipamiento de Operación	\$ 20,020.00				
Equipos de Computación	\$ 2,980.00		PATRIMONIO		\$ 112,534.25
Vehículo	\$ 35,000.00				
Obra Civil y Edificaciones	\$100,245.00				
Terreno	\$ 40,000.00				
ACTIVOS INTANGIBLES		\$ 32,500.00			
Gastos de Pre-Operación	\$ 32,500.00				
TOTAL ACTIVOS		\$281,335.62	TOTAL PASIVOS+PATRIMONIO		\$ 281,335.62

Anexo 9. Cuadro de Depreciaciones de Activos Fijos

DESCRIPCION	VALOR USD \$	VIDA UTIL	DEPRECIACION	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Muebles y Enseres	\$ 24,125.00	10	\$ 2,412.50	\$ 2,412.50	\$ 2,412.50	\$ 2,412.50	\$ 2,412.50	\$ 2,412.50
Equipamiento de Operación	\$ 20,020.00	10	\$ 2,002.00	\$ 2,002.00	\$ 2,002.00	\$ 2,002.00	\$ 2,002.00	\$ 2,002.00
Equipos de Computación	\$ 2,980.00	3	\$ 993.33	\$ 993.33	\$ 993.33	\$ 993.33		\$ -
Vehículo	\$ 35,000.00	5	\$ 7,000.00	\$ 7,000.00	\$ 7,000.00	\$ 7,000.00	\$ 7,000.00	\$ 7,000.00
Obra Civil y Edificaciones	\$ 100,245.00	20	\$ 5,012.25	\$ 5,012.25	\$ 5,012.25	\$ 5,012.25	\$ 5,012.25	\$ 5,012.25
Terreno	\$ 40,000.00	0	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL DE DEPRECIACIONES				\$ 17,420.08	\$ 17,420.08	\$ 17,420.08	\$ 16,426.75	\$ 16,426.75
DEPRECIACION ACUMULADA				\$ 17,420.08	\$ 34,840.17	\$ 52,260.25	\$ 68,687.00	\$ 85,113.75

Anexo 10. Cuadro de Amortizaciones de Gastos de Pre Operación

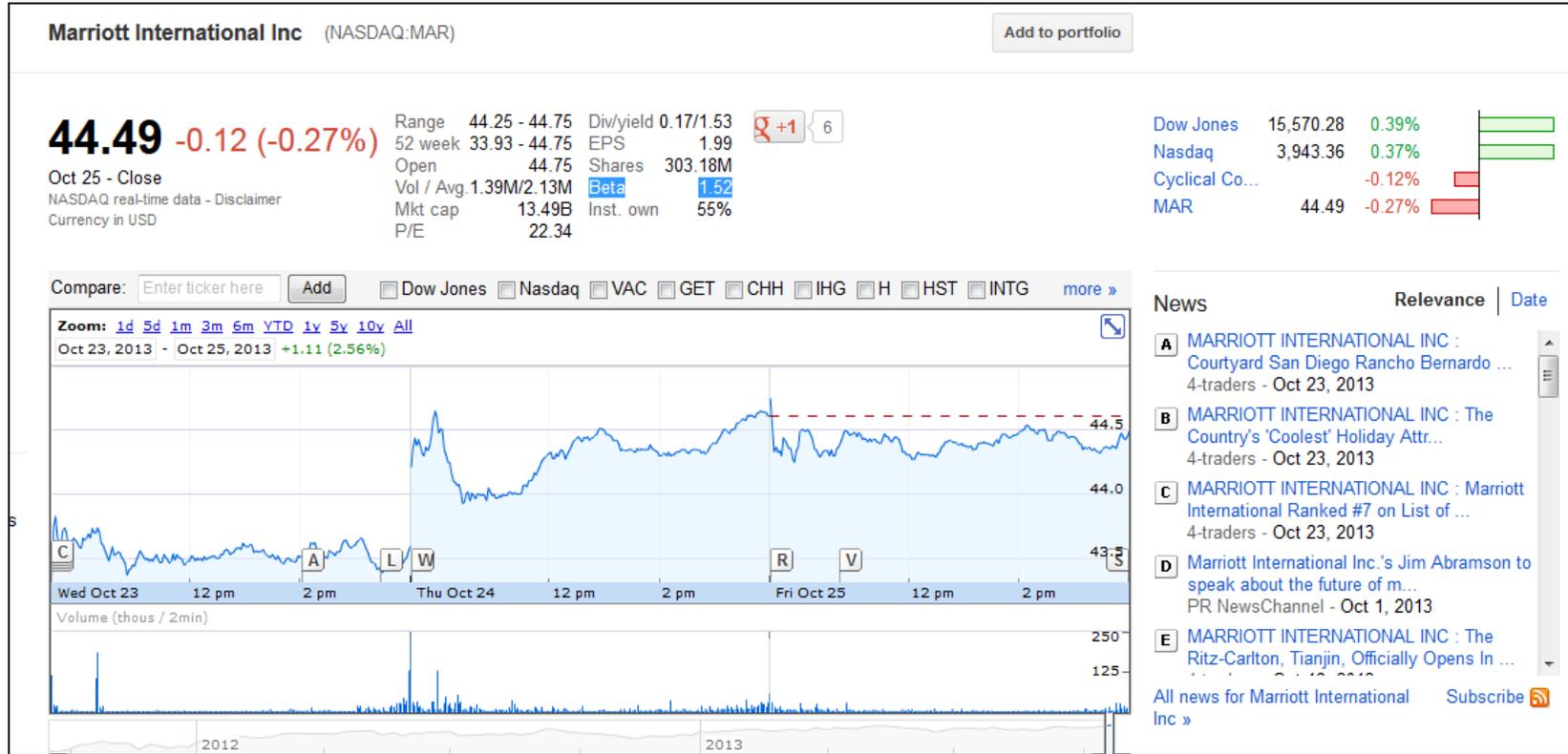
DESCRIPCION	VALOR USD \$	VIDA UTIL	AMORTIZACION	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
GASTOS DE PREOPERACION	\$ 32,500.00	5	\$ 6,500.00	\$ 6,500.00	\$ 6,500.00	\$ 6,500.00	\$ 6,500.00	\$ 6,500.00
TOTAL DE AMORTIZACIONES				\$ 6,500.00	\$ 6,500.00	\$ 6,500.00	\$ 6,500.00	\$ 6,500.00
AMORTIZACION ACUMULADA				\$ 6,500.00	\$ 13,000.00	\$ 19,500.00	\$ 26,000.00	\$ 32,500.00

Anexo 11. Presupuesto de Costos y Gastos de Operación

CUADRO DE GASTOS-HOSTERIA LA CONCORDIA						
INFLACION	4.50%					
	MENSUAL	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
<u>COSTOS DE OPERACION</u>						
Sueldos y Beneficios (personal Operativo)	\$ 4,142.27	\$ 49,707.29	\$ 51,944.12	\$ 54,281.60	\$ 56,724.27	\$ 59,276.87
Insumos para hotelería	\$ 300.00	\$ 3,600.00	\$ 3,762.00	\$ 3,931.29	\$ 4,108.20	\$ 4,293.07
Suministros de Limpieza	\$ 100.00	\$ 1,200.00	\$ 1,254.00	\$ 1,310.43	\$ 1,369.40	\$ 1,431.02
TOTAL C. OPERATIVOS	\$ 4,542.27	\$ 54,507.29	\$ 56,960.12	\$ 59,523.32	\$ 62,201.87	\$ 65,000.95
<u>GASTOS ADMINISTRATIVOS</u>	MENSUAL	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Sueldos y Beneficios (personal administrativo)	\$ 2,472.61	\$ 29,671.32	\$ 31,006.53	\$ 32,401.82	\$ 33,859.91	\$ 35,383.60
Agua	\$ 100.00	\$ 1,200.00	\$ 1,254.00	\$ 1,310.43	\$ 1,369.40	\$ 1,431.02
Luz	\$ 180.00	\$ 2,160.00	\$ 2,257.20	\$ 2,358.77	\$ 2,464.92	\$ 2,575.84
Teléfono	\$ 50.00	\$ 600.00	\$ 627.00	\$ 655.22	\$ 684.70	\$ 715.51
Internet	\$ 25.00	\$ 300.00	\$ 313.50	\$ 327.61	\$ 342.35	\$ 357.76
Combustible	\$ 200.00	\$ 2,400.00	\$ 2,508.00	\$ 2,620.86	\$ 2,738.80	\$ 2,862.04
Suministros de Oficina	\$ 50.00	\$ 600.00	\$ 627.00	\$ 655.22	\$ 684.70	\$ 715.51
TOTAL G. ADMINISTRACION	\$ 3,077.61	\$ 36,931.32	\$ 38,593.23	\$ 40,329.92	\$ 42,144.77	\$ 44,041.29
<u>GASTOS DE VENTAS</u>	MENSUAL	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
- Folletería	\$ 50.00	\$ 600.00	\$ 627.00	\$ 655.22	\$ 684.70	\$ 715.51

Banners	\$ 150.00	\$ 1,800.00	\$ 1,881.00	\$ 1,965.65	\$ 2,054.10	\$ 2,146.53
Anuncios	\$ 200.00	\$ 2,400.00	\$ 2,508.00	\$ 2,620.86	\$ 2,738.80	\$ 2,862.04
TOTAL G. PUBLICIDAD	\$ 400.00	\$ 4,800.00	\$ 5,016.00	\$ 5,241.72	\$ 5,477.60	\$ 5,724.09
<u>GASTOS FINANCIEROS</u>	MENSUAL	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Interés por préstamo bancario	\$ 1,463.64	\$ 17,563.72	\$ 14,417.25	\$ 10,899.71	\$ 6,967.33	\$ 2,571.21
TOTAL G. FINANCIERO	\$ 1,463.64	\$ 17,563.72	\$ 14,417.25	\$ 10,899.71	\$ 6,967.33	\$ 2,571.21
<u>OTROS GASTOS</u>	MENSUAL	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Gastos de Depreciación	\$ 1,451.67	\$ 17,420.08	\$ 17,420.08	\$ 17,420.08	\$ 16,426.75	\$ 16,426.75
Gastos de Amortización	\$ 541.67	\$ 6,500.00	\$ 6,500.00	\$ 6,500.00	\$ 6,500.00	\$ 6,500.00
TOTAL OTROS GASTOS	\$ 1,993.34	\$ 23,920.08	\$ 23,920.08	\$ 23,920.08	\$ 22,926.75	\$ 22,926.75

Anexo 12. Análisis del coeficiente Beta del Hotel Marriott



Anexo 13. Bosque Protector La Perla



Anexo 14. Atractivo La Flor del Valle



Anexo 15. Formato de encuesta

FORMATO DE ENCUESTA

Por favor dedique un momento para responder esta breve encuesta, cuya finalidad es recabar información para el desarrollo de la investigación con el tema: "**Implementación de una hostería ecológica en el cantón La Concordia**".

Sexo:

Masculino ()
Femenino ()

Edad:

18 - 25 años ()
26- 35 años ()
36 - 45 años ()
46 - 55 años ()
Más de 55 ()

1.- ¿En qué ocasiones realiza usted actividades turísticas?

- a. Vacaciones laborales ()
- b. Vacaciones estudiantiles ()
- c. Días feriados ()
- d. Fines de semana ()
- e. De lunes a viernes ()

2. ¿Con que frecuencia suele usted realizar actividades turísticas?

- a. Semanalmente ()
- b. Mensualmente ()
- c. Trimestralmente ()
- d. Semestralmente ()
- e. Anualmente ()

3. ¿Qué temporada estacional del año prefiere usted para realizar actividades turísticas?

- a. Invierno ()
- b. Verano ()
- c. No es relevante ()

4.- ¿Cuáles son sus destinos preferidos para realizar actividades turísticas?

- a. Playa ()
- b. Campo ()
- c. Destinos ecológicos ()
- d. Sierra ()

5. ¿Cuáles de los siguientes atractivos turísticos que posee el cantón La Concordia conoce usted?

- a. Ríos ()
- b. Bosque Protector "La Perla" ()
- c. Paisajes naturales ()
- d. Cascada de Villa Hermosa ()
- e. Diversidad en flora y fauna ()

6. ¿Qué servicios preferiría usted que ofrezca una hostería ecológica además del hospedaje?

- a. Piscinas ()
- b. Excursiones ()
- c. Deportes extremos ()
- d. Áreas de entretenimiento ()
- e. Canchas deportivas ()
- f. Actividades para contribuir al medio ambiente ()

7. ¿Qué valor estaría dispuesto/a a pagar por hospedarse en un día en una hostería ecológica que ofrece diferentes servicios y contacto directo con la naturaleza?

- a. De \$10 a \$15 ()
- b. De \$16 a \$20 ()
- c. De \$21 a \$25 ()
- d. De \$26 a \$30 ()

8.- ¿Considera usted que la implementación de negocios hoteleros fomenta el turismo del Ecuador?

- a. De acuerdo ()
- b. Posiblemente ()
- c. En desacuerdo ()

9. ¿Qué opinión tiene usted sobre la implementación de un proyecto de reforestación en el cual puedan participar los clientes de la hostería ecológica que se pretende crear?

- a. Excelente ()
- b. Bueno ()
- c. Regular ()
- d. Malo ()

10.- ¿Le gustaría disfrutar de la naturaleza alojándose en una hostería de tipo ecológico en el Cantón La Concordia?

- a. Si
- b. No

Elaboración: Autor de tesis