



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES

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

TÍTULO:

**CREACIÓN DE LA HOSTERÍA ECOLÓGICA “SAN LORENZO” UBICADA
EN LA PARROQUIA SAN LORENZO DE LA PROVINCIA DE BOLÍVAR,
COMO ALTERNATIVA DE DESARROLLO TURÍSTICO DE LA LOCALIDAD.**

AUTORES

Montalvo Iñiguez, Alex Andrés

Saa Montero, Jazmín Liset

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

TUTORA:

Segura Ronquillo, Shirley Carolina

Guayaquil, Ecuador

2014



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES

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

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por **MONTALVO IÑIGUEZ ALEX ANDRES Y SAA MONTERO JAZMIN LISET**, como requerimiento parcial para la obtención del Título de **Ingenieros en Administración de Empresas Turísticas y Hoteleras**

TUTORA

Econ. Shirley Segura Ronquillo, Mgs.

DIRECTORA DE LA CARRERA

Ing. María Belén Salazar Raymond, Mgs.

Guayaquil, a los 30 días del mes de agosto 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, **Alex Andrés Montalvo Iñiguez**

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación **Creación De La Hostería Ecológica “San Lorenzo” Ubicada En La Parroquia San Lorenzo De La Provincia De Bolívar, Como Alternativa De Desarrollo Turístico De La Localidad** previa a la obtención del **Título de Ingeniero en Administración de Empresas Turísticas y Hoteleras**, ha sido desarrollado 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 30 días del mes de agosto del año 2014

EL AUTOR

Alex Andrés Montalvo Iñiguez



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES

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

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Jazmín Liset Saa Montero

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación **Creación De La Hostería Ecológica “San Lorenzo” Ubicada En La Parroquia San Lorenzo De La Provincia De Bolívar, Como Alternativa De Desarrollo Turístico De La Localidad**, previa a la obtención del Título **de Ingeniera en Administración de Empresas Turísticas y Hoteleras**, ha sido desarrollado 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 30 días del mes de agosto del año 2014

LA AUTORA:

Saa Montero Jazmín Liset



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

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

AUTORIZACIÓN

Yo, Alex Andrés Montalvo Iñiguez

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: **Creación De La Hostería Ecológica “San Lorenzo” Ubicada En La Parroquia San Lorenzo De La Provincia De Bolívar, Como Alternativa De Desarrollo Turístico De La Localidad**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 30 días del mes de agosto del año 2014

EL AUTOR

Alex Andrés Montalvo Iñiguez



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

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

AUTORIZACIÓN

Yo, Jazmín Liset Saa Montero

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: **Creación De La Hostería Ecológica “San Lorenzo” Ubicada En La Parroquia San Lorenzo De La Provincia De Bolívar, Como Alternativa De Desarrollo Turístico De La Localidad**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 30 días del mes de agosto del año 2014

LA AUTORA:

Saa Montero Jazmín Liset

AGRADECIMIENTO

Agradezco a mis queridos profesores de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, quienes durante la carrera de estudios han transmitido sus conocimientos y han sido la pauta principal para poder desarrollarme como profesional en mi vida laboral.

A mi Tutora de trabajo de titulación, Mgs Shirley Segura, por su invaluable apoyo, asesoramiento y guía para la realización de la misma.

Jazmín Liset Saa Montero

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios que me permitió vivir esta experiencia, a los profesores de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil quienes nos impartieron sus conocimientos.

Mención especial a mi tutora Mgs. Shirley Segura que nos apoyó más allá de lo que imaginamos para el desarrollo de este trabajo.

A mis jefes que me dieron la apertura de terminar la carrera.

Alex Andrés Montalvo Iñiguez

DEDICATORIA

Dedico este proyecto de titulación A Dios, nuestro ser supremo ya que sin él, nada es posible.

A mi madre por ser el pilar fundamental de mi vida, por ser un apoyo en todo momento y por el sacrificio y esfuerzo realizado para poder culminar mi carrera universitaria.

A mí querido esposo por su amor incondicional, por ser un amigo y un consejero en todo momento.

A mi compañero de tesis Andrés Montalvo, por el aporte de sus conocimientos, sabiduría y perseverancia para juntos llegar a alcanzar nuestros objetivos.

Jazmín Liset Saa Montero

DEDICATORIA

Dedico el presente proyecto de titulación a Dios, porque con el todo es posible. A mi abuelita María Mercedes que en paz descanse que me apoyó cuando más la necesitaba.

A mi madre Katuzka que supo guiarme durante este tiempo, a mi hermano Darwin, mis tíos Higia y José quienes me motivaron a tomar este seminario y terminar con este tema.

Alex Andrés Montalvo Iñiguez



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES

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

CALIFICACIÓN

Apellidos y nombres	Nota final del Tutor
MONTALVO IÑIGUEZ ALEX ANDRES	
SAA MONTERO JAZMIN LISET	

Econ. Shirley Segura Ronquillo, Mgs.

Tutora

ÍNDICE GENERAL

Introducción	18
Antecedentes	19
Planteamiento del problema	21
Justificación del tema	22
Objetivos	23
CAPÍTULO 1	24
1. Marco Contextual y Metodológico	24
1.1. Marco Referencial	24
1.2. Marco Teórico	25
1.2.1. Turismo	25
1.2.2. Alojamiento	28
1.3. Marco Legal	30
1.4. Marco conceptual	34
1.5. Hipótesis	35
1.6. Metodología	35
1.6.1. Enfoque de la investigación	35
1.6.2. Diseño de la investigación	36
1.6.3. Tipo de investigación	36
1.6.4. Método de investigación	37
1.6.5. Alcance del estudio	37
CAPÍTULO 2	38
2. Diagnóstico del entorno	38

2.1. Análisis Entorno Externo (PEST-A)	38
2.1.1. Político	38
2.1.2. Económico	40
2.1.3. Socio cultural	42
2.1.4. Tecnológico	44
2.1.5. Ambiental	44
2.2. Análisis de la Industria Turística	45
2.2.1. Amenaza de entrada de nuevos competidores	45
2.2.2. Poder de negociación de los proveedores	45
2.2.3. Poder de negociación de los compradores	46
2.2.4. Amenaza de ingreso de productos sustitutos	47
2.2.5. Rivalidad en la industria	47
2.2.6. Conclusión análisis de 5 Fuerzas de Porter	48
2.3. Investigación de Mercado	49
2.3.1. Diseño de la investigación	49
2.3.1.1. Universo o Población de estudio	49
2.3.1.2. Muestra y tamaño de la muestra	50
2.3.1.3. Tipo de Muestreo	51
2.3.1.4. Métodos y técnicas de recopilación de información	51
2.3.1.5. Técnicas para la presentación y análisis de resultados	51
2.3.2. Presentación de resultados	52

2.3.3.	Discusión de resultados	58
CAPÍTULO 3		60
3.	Propuesta de Factibilidad	60
3.1.	ESTUDIO ORGANIZACIONAL	60
3.1.1.	Razón social o nombre del proyecto	60
3.1.2.	Objeto Social	60
3.1.3.	Misión	60
3.1.4.	Visión	60
3.1.5.	Valores	61
3.1.6.	Requisitos de constitución y operación	61
3.1.7.	Organigrama	62
3.1.8.	Descripción general de funciones.....	63
3.2.	ESTUDIO TÉCNICO	65
3.2.1.	Localización del proyecto de titulación	65
3.2.2.	Distribución física del espacio	66
3.2.3.	Horario de funcionamiento	68
3.2.4.	Infraestructura necesaria.....	68
3.2.5.	Productos a ofrecer:.....	69
3.3.	ANÁLISIS FODA	70
3.3.1.	Fortalezas	70
3.3.2.	Oportunidades.....	70
3.3.3.	Debilidades	70
3.3.4.	Amenazas	71
3.4.	PLANIFICACIÓN DEL MARKETING	71
3.4.1.	Segmentación del mercado	71

3.4.2.	Mercado objetivo	71
3.4.3.	Estrategia de Posicionamiento	72
3.4.4.	Estrategias de Marketing Mix	72
3.4.4.1.	Producto	72
3.4.4.2.	Precio	72
3.4.4.3.	Plaza	73
3.4.4.4.	Promoción	73
3.4.5.	Presupuesto de Marketing	73
3.5.	ESTUDIO FINANCIERO	74
3.5.1.	Balance Inicial	74
3.5.2.	Detalle de la inversión Inicial	74
3.5.3.	Financiamiento	77
3.5.4.	Estado de Resultados proyectado	78
3.5.5.	Flujo de caja proyectado	79
3.5.6.	Balance General proyectado	80
3.5.7.	Evaluación financiera	81
3.5.8.	Razones financieras	81
3.6.	IMPACTOS	82
3.6.1.	Impacto Turístico	82
3.6.2.	Impacto Socioeconómico	82
3.6.3.	Impacto Cultural	82
3.6.4.	Impacto ambiental	83
	CONCLUSIONES	84
	RECOMENDACIONES	86

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Inversión inicial. Activos corrientes y equipo parte 1	75
Tabla 2: Inversión inicial. Equipos parte 2	76
Tabla 3: Inversión inicial. Gastos de constitución	76
Tabla 4: Información del préstamo	77
Tabla 5: Resumen de Amortización de préstamo	77
Tabla 6 Estado de Resultados Anual.....	78
Tabla 7: Flujo de caja anual proyectado	79
Tabla 8 Balance general anual proyectado.....	80
Tabla 9 Evaluación Financiera.....	81
Tabla 10 Razones financieras.....	81

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Porcentaje de la población según su auto-identificación	42
Gráfico 2: Distribución de la población por edades.....	43
Gráfico 3: Estratificación de la población.....	43
Gráfico 4: Edades de los turistas encuestados.....	52
Gráfico 5: Distribución de turistas por género o sexo.....	53
Gráfico 6: Nacionalidad de turistas encuestados	53
Gráfico 7: Personas que conocen la parroquia San Lorenzo.....	54
Gráfico 8: Porcentaje de turistas que conocen los atractivos de la parroquia.....	54
Gráfico 9: Tipos de turismo preferidos por los encuestados.....	55
Gráfico 10: Porcentaje de turistas que practican deportes	55
Gráfico 11: Deportes de los que gustan los turistas	56
Gráfico 12: Hospedajes preferidos por turistas.....	56

Gráfico 13: Número de noches de estadía.....	57
Gráfico 14: Precios preferidos a pagar por persona por noche de alojamiento	57
Gráfico 15: Preferencias de contacto	58
Gráfico 16: Organigrama	62

INDICE DE IMAGENES

Imagen 1: Ubicación	65
Imagen 2: Plano Hostería	66
Imagen 3: Distribución física del espacio	67
Imagen 4: Balance Inicial.....	74

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1: Modelo de encuesta	91
Anexo 2: Tabla de Amortización de Préstamo	93
Anexo 3: Estado de resultados mensual.....	94
Anexo 4 Detalle de Ingresos mensuales tarifa desglosada.....	94
Anexo 5 Proyección Anual de Ingresos	96
Anexo 6 Proyección Mensual de Gastos generales1.....	97
Anexo 7 Proyección Anual de gastos generales	98
Anexo 8 Proyección mensual de gastos operacionales	99
Anexo 9 Proyección anual de gastos operacionales.....	100
Anexo 10 Sueldos del personal año 2015	101
Anexo 11 Sueldos de personal año 2016	101
Anexo 12 Proyección anual de sueldos.....	103

ABSTRACT

The proposal to create an ecological hostel in San Lorenzo de Guaranda emerged in order to take advantage of the attractions of the place, since it does not have a hosting service that allows tourists to stay longer and enjoy these attractions. For this, the present exploratory and descriptive research scope, through surveys, revealed market preferences lean toward ecotourism and sports craft, confirming that they would like to extend his stay for three days was developed. Finally, comprehensive study environmental, technical, legal and financial aspects, to determine the feasibility of the project showing a favorable outcome with an IRR of 24% was performed. Finally, among the results of the project, the potential positive and negative impacts related to the activity and how to mitigate analyzed, concluding that the community will benefit as the lodge will use local produce for its operation, and hire and train workforce in the community.

Keywords: Feasibility, development, Hostel, ecological, San Lorenzo.

RESUMEN

La propuesta para crear una hostería Ecológica en San Lorenzo de Guaranda surgió con el fin de aprovechar los atractivos del lugar, dado que no cuenta con un servicio de alojamiento que permita a los turistas prolongar su estadía y disfrutar esos atractivos. Para esto, se desarrolló la presente investigación de alcance exploratorio y descriptivo, que mediante encuestas, permitió determinar las preferencias del mercado que se inclinan por el ecoturismo y deportes artesanales, confirmando que gustarían de prolongar su estadía hasta tres días. Finalmente, se realizó un estudio completo del entorno, aspectos técnicos, legales y financieros, para determinar la factibilidad del proyecto que muestra un resultado favorable con una TIR del 24%. Finalmente, entre los resultados del proyecto, se analizaron los posibles impactos positivos y negativos que provoca la actividad y la forma de mitigarlos, concluyendo que la comunidad se verá beneficiada ya que la hostería usará los productos de la zona para su operación, y se contratará y capacitará mano de obra de la misma comunidad.

Palabras Claves: Factibilidad, desarrollo, hostería, ecológica, San Lorenzo, turismo.

Introducción

San Lorenzo es una hermosa y pacífica población, rodeada de atractivos naturales y culturales que han sido poco o nada aprovechados en el ámbito turístico y con un gran legado en la música nacional.

Por todos estos motivos, se ha propuesto la creación de una hostería ecológica para fomentar el desarrollo turístico de la comunidad. Esta propuesta es de carácter metodológica y se desarrolla en tres capítulos.

El primer capítulo contiene el marco referencial, los conceptos clave o marco teórico, el marco legal que son las leyes a las cuales debe regirse el proyecto y la metodología de investigación del mismo.

En el segundo capítulo se desarrolla el análisis del macro y micro entorno, el análisis de la industria turística, el diseño de la investigación y se muestran los resultados de las encuestas.

El tercer capítulo muestra la propuesta del proyecto que se desarrolló en tres estudios: El estudio organizacional en el cual se detallan las políticas de la empresa. El estudio técnico en el cual se analizan los factores de localización, procesos, infraestructura necesaria para la operación del proyecto, y finalmente, el estudio financiero donde se presentan las proyecciones y estimaciones de la inversión, las fuentes de financiamiento, ingresos, costos y gastos, para finalmente determinar la factibilidad financiera del proyecto y sus impactos.

Antecedentes

Según el Municipio de Guaranda, San Lorenzo es una parroquia rural del cantón Guaranda, pequeño centro poblado con 1857 habitantes, integrada aproximadamente por 15 comunidades. Se encuentra ubicado al sur del Cantón Guaranda, en la zona de bosque Montano Bajo o Templado rodeado de abundante naturaleza y cultivos agrícolas. Limita al Norte con la Parroquia San Simón, al Sur con la Parroquia Santiago, al Este con la Provincia de Chimborazo y al Oeste con la Parroquia Santa Fe.

Se dice que su existencia es anterior a la de los Incas, así mismo se asegura que fue fundada luego por Sebastián de Benalcázar, además posee una de las dos iglesias más antiguas de la Provincia y, sus ferias y retretas son típicas los domingos.

Acorde con las estadísticas del VII Censo de Población y VI de Vivienda (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC, 2010), la población de San Lorenzo está distribuida en 929 hombres y 928 mujeres, de los cuales hay 500 personas en el rango de 0 -14 años, 951 personas en el rango de 15 a 64 años y 406 personas en el rango de 65 años o más.

En San Lorenzo, como en muchos lugares de la provincia de Bolívar, se celebran varias fiestas religiosas y culturales, entre las principales se destacan las fiestas del Patrón San Lorenzo, cuya fecha de celebración es el 10 de agosto, la Virgen de los Remedios que se celebra la última semana de agosto, Santa Cecilia Virgen de los músicos, su celebración es la tercera semana de noviembre; La fiesta de la Virgen del Tránsito, cuya celebración se realiza la última semana de agosto, Jesús del Gran Poder, la cual se celebra la última semana de noviembre, Gallo Compadre, se celebra en Carnaval y Los Monos de Corpus Cristi cuya celebración es la tercera semana de junio.

Entre las comidas típicas están el hornado, mote con cuero, pata con mote, en lo que respecta al sector agrícola cuenta con algunas granjas y haciendas donde se crían animales y se producen carne y leche fresca, con algunos de estos animales como ovejas y alpacas, ellos confeccionan sus vestimentas por ejemplo los ponchos, gorros y guantes para la época fría.

Entre los atractivos naturales con los que cuenta San Lorenzo se destacan los siguientes: la cascada de Pacay, la gruta del Padre Santo, los molinos de agua, la quebrada de Agua Santa, el Tingo, y el agua medicinal de Licamancha. Durante el carnaval llegan a Guaranda cerca de 100.000 turistas, de los cuales el 80% son ecuatorianos, pero actualmente solo tiene capacidad para 1500 plazas hoteleras. (Ecuavisa.com, 2014)

Planteamiento del problema

Enunciado del problema

La Parroquia San Lorenzo es privilegiada por la variedad de gastronomía, productos agrícolas, espacios verdes naturales, vertientes de agua y un clima agradable, que ofrecen al turista un espacio para compartir con la comunidad y socializarse con su estilo de vida. Sin embargo, según el Catastro Nacional Consolidado presentado por el Ministerio de Turismo en el año 2013, esta parroquia no cuenta con establecimientos turísticos, razón por la cual se ha convertido solamente en un sitio de paso hacia la ciudad de Guaranda, ya que al no contar con alojamiento, los turistas que llegan a disfrutar de los atractivos naturales del sector, buscan hospedaje en las localidades aledañas.

Formulación del problema

Los turistas que llegan a la parroquia San Lorenzo de Guaranda, no cuentan con un lugar que les brinde servicio de alojamiento para que puedan prolongar su estadía y disfrutar de los atractivos naturales que ofrece la zona.

Justificación del tema

Según lo expuesto en el acuerdo ministerial 20140007 del 3 de febrero del 2014, “El turismo ha sido declarado por el Gobierno Nacional, como una política de Estado encaminada a la consecución del buen vivir a través de la generación de empleo, cadenas productivas, divisas, redistribución de la riqueza e inclusión social”. (p. 1)

La constitución del Ecuador en su Art. 24 dice lo siguiente: “Las personas tienen derecho a la recreación y al esparcimiento, a la práctica del deporte y al tiempo libre”. También la Constitución del Ecuador en el Art. 383 menciona que “Se garantiza el derecho de las personas y las colectividades al tiempo libre, la ampliación de las condiciones físicas, sociales y ambientales para su disfrute, y la promoción de actividades para el esparcimiento, descanso y desarrollo de la personalidad”.

San Lorenzo al ubicarse en una zona con una temperatura promedio de 16°, al estar cerca del nevado Chimborazo ofrece una gran oportunidad para ofrecer servicio de alojamiento ya que cuenta con diversidad de atractivos naturales propios y de localidades cercanas, las manifestaciones culturales como las piedras talladas de los Incas fomentarán la llegada de turistas ya que según las estadísticas presentadas por el Ministerio de Turismo el 71% de los turistas que vienen a Ecuador buscan turismo cultural y el 21% el ecoturismo.

Este proyecto se presenta como una alternativa de negocio, ya que uno de los autores cuenta con el terreno ideal para el desarrollo del proyecto, lo que permitiría que la comunidad de San Lorenzo cuente con un servicio de hospedaje y así lograr que los turistas que llegan a la localidad puedan pernoctar y disfrutar por más tiempo de los atractivos del lugar, beneficiando a la población con el consumo de bienes y servicios que estos puedan demandar y que no vivan solo de la agricultura.

Además este proyecto puede contribuir de forma significativa a la creación de fuentes de empleos directos e indirectos para evitar la fuga de talentos ya que los jóvenes al no encontrar oportunidades de trabajo local deciden migrar hacia ciudades grandes como la capital Guaranda.

Objetivos

Objetivo general

Diseñar una propuesta para la creación de la Hostería Ecológica “San Lorenzo” en la Parroquia San Lorenzo de Guaranda y evaluar su factibilidad.

Objetivos específicos

1. Determinar las condiciones generales para el proyecto mediante un análisis del macro y micro entorno.
2. Identificar las preferencias del turista mediante una investigación de mercado.
3. Formular la propuesta para la creación de la hostería y evaluar su factibilidad.

CAPÍTULO 1

1. Marco Contextual y Metodológico

1.1. Marco Referencial

Para la presente propuesta se ha tomado como referente el éxito que ha obtenido La Casa del Suizo, un hotel reconocido internacionalmente y situado en la parroquia Misahuallí de la Provincia de Napo. Este negocio fue fundado por el señor Arnold Ammeter (mejor conocido en la realidad como Beni) quien llegó a la población de Ahuano, en la Provincia de Napo, en octubre de 1985. En esta época el Sr. Ammeter compró un lote de terreno a la orilla del río Napo y un año después inició su negocio de hospedaje con apenas tres habitaciones que compartían un solo baño, y que estaban ubicadas en la parte superior de la tienda.

En esta época, el transporte era muy limitado y mucha gente viajaba a lo largo del río. Las personas que iban desde Misahuallí hasta Francisco de Orellana (Coca) o viceversa preferían pasar la noche ahí y así no tener que viajar durante la peligrosa noche.

En 1987, un terremoto de gran magnitud sacudió la región y muchas de las carreteras quedaron destruidas y cerradas. El Sr. Ammeter compró grandes canoas y empezó a ofrecer servicios de transporte y fletes. Gracias a eso, el negocio continuó creciendo rápidamente y ya para 1990, contaba con 30 habitaciones habilitadas. En 1994, concluyó la construcción del hotel con 75 habitaciones, 1 piscina y un gran restaurante.

En la actualidad, La Casa del Suizo se enorgullece de ser uno de los mayores empleadores de toda la provincia, generando más de 80 empleos directos y más de 40 empleos indirectos en servicios complementarios como los paseos en lancha y el transporte por camionetas.

Alrededor del sitio también se desarrollaron distintos negocios entre los que destacan tiendas de abarrotes, bares, hoteles competidores, tiendas de regalos, entre otras. Al hotel llegan turistas, en su mayoría estadounidenses y europeos en busca de aventura, lo cual hizo que el Puerto Misahuallí se desarrolle turísticamente y actualmente se ofrecen tours hacia las comunidades cercanas. (casadelsuizo.com)

1.2. Marco Teórico

1.2.1. Turismo

Según Maldonado (2012), “El turismo es una de las practicas modernas que los individuos tienen para descansar, recrearse, conocer y socializar con otras personas; conlleva múltiples implicaciones en las sociedades que se ven afectadas positiva o negativamente por este fenómeno”. (p. 11)

“El turismo contemporáneo puede ser entendido como una consecuencia de la globalización de la economía y de la cultura porque permite a sus clientes acceder de manera directa, aunque episódica, a otras culturas y a otros lugares.”. (Fuller, 2009, p. 20)

El turismo es un comercio internacional muy especial en cual ambas partes ganan, porque la apreciación de la utilidad real de los servicios tienen un sentido a veces tangible o incluso intangible, pero son “utilidades subjetivas”

para la colectividad, que valen a menudo mucho más que las cifras de las transacciones monetarias”. (Ascanio, 2012, p.29)

Basado en lo dicho por los autores el turismo es un fenómeno social, el cual se generó por la necesidad de las personas de descanso y recreación siendo, actualmente uno de los mercados más grandes del mundo fomentando el crecimiento de las economías.

Ecoturismo

El ecoturismo es un enfoque para las actividades turísticas y relacionadas al mismo (ecotur.es), en el cual se privilegia la preservación y la apreciación del medio sea este natural o cultural.

Turismo Rural

Para Jiménez y Jiménez (2013) es “Aquella actividad turística que se desarrolla en el espacio rural y que se compone de una oferta integrada de ocio”. (p.67)

Turismo En Espacios Rurales.- según lo presentado por Viñals (2010), la actividad turística en los espacios rurales de Latinoamérica debe ser considerada como un instrumento para el desarrollo sostenible de dichos espacios donde se impulse el intercambio cultural, mejorando la calidad de vida de las comunidades rurales y favorecer el desarrollo de economías primarias.

Turismo Religioso

En su estudio Maldonado, (2012) presenta la siguiente definición: “Se llama turismo religioso en esta obra a las personas que efectúan desplazamientos hacia lugares donde existe la presencia de un atractivo espiritual o religioso, y que no necesariamente éstos tienen que profesar una religión”. (p.18)

Atractivos Turísticos

Según lo expuesto por Quesada (2010) Atractivos turísticos son:

La lista de lugares, cosas y eventos que nos llaman tanto la atención que nos desplazamos de un sitio para apreciarlas o experimentarlas es prácticamente infinita. Estos lugares tienen algo que nos atrae, nos invitan a verlos, nos producen deseo de abandonar nuestro lugar habitual para pasar unos días. A cualquier cosa que podamos poner en esta lista (un lugar, una actividad, un paisaje) le llamaremos atractivo. (p. 170)

Clasificación de los Atractivos Turísticos

Quesada, (2010) presenta la siguiente clasificación para los atractivos turísticos de acuerdo a sus características:

- *Sitios Naturales*
- *Museos y manifestaciones culturales*
- *Folclore*
- *Realizaciones técnicas, científicas o artísticas contemporáneas*
- *Acontecimientos programados* (p. 176)

1.2.2. Alojamiento

Según lo expuesto por Rivas (2009):

Son ofertados por empresas que en España se denominan “hoteleras” y “extrahoteleras” (campamentos de turismo, ciudades de vacaciones, apartamentos turísticos, viviendas turísticas vacacionales y otros). En realidad el alojamiento (en régimen de hospedaje o arrendamiento) es el servicio principal, pero junto a él es usual que se presten otros servicios accesorios (restauración, depósito de objetos, lavandería, entretenimientos, etc.). (p. 208)

Es decir el alojamiento hotelero es el servicio prestado por empresas especializadas las cuales generalmente dan el servicio de alojamiento como tal, mientras que otras proveen servicios adicionales.

Categorías de alojamiento

De acuerdo al Reglamento General de Actividades Turísticas (Ministerio de Turismo, 2000), “la categoría de los establecimientos hoteleros será fijada por el Ministerio de Turismo por medio del distintivo de la estrella, en cinco, cuatro, tres, dos y una estrella, correspondientes a lujo, primera, segunda, tercera y cuarta categorías”. (p. 1). Este Reglamento presenta los siguientes tipos de alojamientos en su artículo 3:

Grupo 1.- Alojamientos Hoteleros.

Subgrupo 1.1. Hoteles.

1.1.1. Hotel (de 5 a 1 estrellas doradas).

1.1.2. Hotel Residencia (de 4 a 1 estrellas doradas).

1.1.3. Hotel Apartamento (de 4 a 1 estrellas doradas).

Subgrupo 1.2. Hostales y Pensiones.

1.2.1. Hostales (de 3 a 1 estrellas plateadas).

1.2.2. Hostales Residencias (de 3 a 1 estrellas plateadas).

1.2.3. Pensiones (de 3 a 1 estrellas plateadas).

Subgrupo 1.3. Hosterías, Moteles, Refugios y Cabañas.

1.3.1. Hosterías (de 3 a 1 estrellas plateadas).

1.3.2. Moteles (de 3 a 1 estrellas plateadas).

1.3.3. Refugios (de 3 a 1 estrellas plateadas).

1.3.4. Cabañas (de 3 a 1 estrellas plateadas).

Grupo 2.- Alojamientos Extra hoteleros.

Subgrupo 2.1. Complejos vacacionales (de 3 a 1 estrellas plateadas).

Subgrupo 2.2. Campamentos (de 3 a 1 estrellas plateadas).

Subgrupo 2.3. Apartamentos (de 3 a 1 estrellas plateadas). (p. 1)

Infraestructura.- Según Viñals (2010), infraestructura es el conjunto de las instalaciones o equipamientos que son necesarios a la población para poder desarrollar actividades básicas. También puede incluirse en el transporte energético (agua, gas, electricidad, entre otras) también denominados red que facilitan el desarrollo de las actividades humanas.

Infraestructura en Entornos Naturales.- En el diseño, elección del sitio y su manejo se deben aplicar de técnicas de sostenibilidad, haciendo posible la calidad del servicio con el respeto hacia el entorno. Todas las medidas adoptadas deben ser dirigidas hacia el entorno y la viabilidad todo esto a corto plazo del servicio que se provee en estos sitios rurales (Viñals, 2010).

Equipamiento.- Viñals (2010) también define el equipamiento como el conjunto de medios físicos e inversiones a por medio de los cuales las sociedades definen proyectos en base a sus necesidades.

1.3. Marco Legal

El desarrollo del presente proyecto se ampara bajo las normativas del Reglamento General De Actividades Turísticas, La Ley De Turismo De Ecuador, La Ley De Ambiente y el Reglamento de Operación Turística de Aventura de las cuales a continuación se presentan los artículos de relevancia al tema de titulación.

Ley De Turismo

CAPITULO II

DE LAS ACTIVIDADES TURISTICAS Y DE QUIENES LAS EJERCEN

Art. 5.- Se consideran actividades turísticas las desarrolladas por personas naturales o jurídicas que se dediquen a la prestación remunerada de modo habitual a una o más de las siguientes actividades:

- a. Alojamiento;
- b. Servicio de alimentos y bebidas;
- c. Transportación, cuando se dedica principalmente al turismo; inclusive el transporte aéreo, marítimo, fluvial, terrestre y el alquiler de vehículos para este propósito;
- d. Operación, cuando las agencias de viajes provean su propio transporte, esa actividad se considerará parte del agenciamiento;
- e. La de intermediación, agencia de servicios turísticos y organizadoras de eventos congresos y convenciones; y,
- f. Casinos, salas de juego (bingo-mecánicos) hipódromos y parques de atracciones estables.

Art. 8.- Para el ejercicio de actividades turísticas se requiere obtener el registro de turismo y la licencia anual de funcionamiento, que acredite idoneidad del servicio que ofrece y se sujeten a las normas técnicas y de calidad vigentes.

Art. 10.- El Ministerio de Turismo o los municipios y consejos provinciales a los cuales esta Cartera de Estado, les transfiera esta facultad, concederán a los establecimientos turísticos, Licencia única Anual de Funcionamiento; lo que les permitirá:

- a. Acceder a los beneficios tributarios que contempla esta Ley;
- b. Dar publicidad a su categoría;
- c. Que la información o publicidad oficial se refiera a esa categoría cuando haga mención de ese empresario instalación o establecimiento;
- d. Que las anotaciones del Libro de Reclamaciones, autenticadas por un Notario puedan ser usadas por el empresario, como prueba a su favor; a falta de otra; y,
- e. No tener, que sujetarse a la obtención de otro tipo de Licencias de Funcionamiento, salvo en el caso de las Licencias Ambientales, que por disposición de la ley de la materia deban ser solicitadas y emitidas.

Art. 11.- Los empresarios temporales, aunque no accedan a los beneficios de esta Ley están obligados a obtener un permiso de funcionamiento que acredite la idoneidad del servicio que ofrecen y a sujetarse a las normas técnicas y de calidad.

Reglamento General De Actividades Turísticas

Art. 141.- Obligación de registro y licencia.- Para que las personas naturales o jurídicas puedan ejercer las actividades turísticas previstas en la ley y en el presente reglamento, deberán registrarse como tales en el Ministerio de Turismo, obtener la licencia anual de funcionamiento, la aprobación de los precios de los bienes y servicios que prestan y los demás requisitos y documentos exigidos en otras leyes, reglamentos especiales, resoluciones del Ministerio de Turismo y otros instructivos administrativos.

Art. 142.- Solicitud de registro.- Las personas naturales o jurídicas para registrarse y clasificarse en el Ministerio de Turismo, deberán presentar la

correspondiente solicitud, en el formulario entregado por la Corporación, acompañada de los siguientes documentos:

a) Copia certificada de la escritura pública de constitución de la compañía y de aumento de capital o reformas de estatutos, si los hubiere, tratándose de personas jurídicas;

b) Nombramiento del representante legal, debidamente inscrito, de la persona jurídica solicitante;

c) Certificado del Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual de no encontrarse registrada la razón o denominación social o nombre comercial motivo de la solicitud; y,

d) Registro Único de Contribuyentes o cédula de ciudadanía o de identidad, según sea la persona natural ecuatoriana o extranjera solicitante.

Una vez recibida la solicitud, el departamento correspondiente verificará si ésta ha sido presentada en debida forma y dispondrá la visita de inspección previa a la clasificación.

Art. 148.- Valor a pagarse por registro.- El valor de registro será una cantidad igual a la que corresponda por Licencia Anual de Funcionamiento, calculada ésta para todo el año calendario.

Art. 149.- Licencia anual de funcionamiento.- La licencia anual de funcionamiento constituye la autorización legal otorgada por el Ministerio de Turismo a los establecimientos o empresas turísticas dedicadas a actividades y servicios turísticos, sin la cual no podrán operar, y tendrá validez durante el año en que se la otorgue y los sesenta primeros días del año siguiente.

Cuando se trate de empresas cuyas operaciones no se inicien en los primeros treinta días de cada año, el pago por Licencia de Funcionamiento será por el valor equivalente a los meses que restaren del año calendario.

La Ley De Ambiente

Art. 19.- Las obras públicas, privadas o mixtas, y los proyectos de inversión públicos o privados que puedan causar impactos ambientales, serán calificados previamente a su ejecución, por los organismos descentralizados de control,

conforme el Sistema Único de Manejo Ambiental, cuyo principio rector será el precautelatorio.

Art. 20.- Para el inicio de toda actividad que suponga riesgo ambiental se deberá contar con la licencia respectiva, otorgada por el Ministerio del ramo.

Reglamento de operación turística de aventura

Art. 99.- Número de turistas.- El número máximo de turistas que conformen un grupo para el desarrollo de la actividad será máximo de 10 y a su vez cada grupo deberá estar acompañado por al menos 2 guías.

Art. 100.- Edad mínima.- Dependiendo del grado de dificultad del programa de canopy, la edad mínima deberá especificarse en el mismo, se sugiere en general a partir de 6 años.

1.4. Marco conceptual

Identificación de las variables descriptivas del estudio:

Variable Dependiente: Creación de la hostería ecológica San Lorenzo.

Variables Independientes: Demanda Turística, Factibilidad Del Proyecto.

Variables Intervinientes: Atractivos Turísticos, Población.

Conceptualización de las variables:

Creación de la hostería ecológica San Lorenzo: se refiere a la propuesta de negocio que se presentará para crear la hostería ecológica.

Demanda Turística: Es la demanda turística local, es decir, los turistas que llegan a la Parroquia San Lorenzo para disfrutar de sus atractivos. Esta demanda se determinará a través de un análisis de las estadísticas existentes y la investigación de mercado.

Factibilidad del Proyecto: Se refiere a la manera como se va a medir si el proyecto es financieramente aceptado y por lo tanto viable para su creación, esta factibilidad se medirá a través del VAN y el TIR.

Atractivos Turísticos: Comprenden el conjunto de sitios naturales y manifestaciones culturales con los que cuenta la parroquia San Lorenzo y que benefician para el desarrollo de la propuesta.

Población: Es la población de la Parroquia San Lorenzo, quienes aportarían con la mano de obra para el proyecto y además quienes desarrollan actividades en los atractivos turísticos de la zona ofreciendo servicios complementarios para el servicio de alojamiento.

En resumen, la creación de la hostería ecológica dada la identificación de la demanda turística potencial y las proyecciones financieras que se derivan, será financieramente factible. Para la creación de dicha hostería es necesario contar con un conjunto de atractivos que sean llamativos y atraigan a los turistas potenciales para el negocio, mano de obra local capacitada y otros servicios turísticos complementarios que justifiquen y evidencien la viabilidad del proyecto.

1.5. Hipótesis

Dada la carencia de plazas hoteleras en la Parroquia San Lorenzo, la creación de la hostería ecológica para atender la demanda turística potencial y aprovechar el conjunto de atractivos de la parroquia, será financieramente factible.

1.6. Metodología

1.6.1. Enfoque de la investigación

El enfoque del presente proyecto es de corte cuantitativo. Según Hernández, Fernández y Baptista (2010),

El enfoque es cuantitativo: es secuencial y probatorio. Cada etapa precede a la siguiente y no podemos “brincar o eludir” pasos, el orden es riguroso, aunque, desde luego, podemos redefinir alguna fase. Parte de una idea, que va acotándose y, una vez delimitada, se derivan objetivos y preguntas de investigación, se revisa la literatura y se construye un marco o una perspectiva teórica. De las preguntas se establecen hipótesis y determinan variables; se desarrolla un plan para probarlas (diseño); se miden las variables

en un determinado contexto; se analizan las mediciones obtenidas (con frecuencia utilizando métodos estadísticos), y se establece una serie de conclusiones respecto de la(s) hipótesis. (p. 276)

El proyecto es de enfoque cuantitativo porque es un proyecto de inversión en el cual se busca analizar el entorno y mercados para evaluar la viabilidad y factibilidad del mismo, se usan métodos estadísticos para el análisis de los datos obtenidos de la investigación y se establecen variables que deben ser medidas y pronosticadas para validar el proyecto propuesto.

1.6.2. Diseño de la investigación

El diseño del proyecto es no experimental transeccional. Según Hernández et al. (2010), “Los diseños de investigación transeccional o transversal recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único. Su propósito es describir variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado”. (p. 151)

1.6.3. Tipo de investigación

Esta investigación es de tipo descriptiva. Según Merino et al. (2010),

La investigación descriptiva persigue, como su nombre indica, describir qué es lo que está ocurriendo en un momento dado: porcentaje del público objetivo que consume una marca en un lugar determinado, características de las personas que utilizan un servicio concreto, etc. (p. 79)

1.6.4. Método de investigación

El método aplicado en esta investigación es el Hipotético – Deductivo. Según Cegarra (2012) “Consiste en emitir hipótesis acerca de las posibles soluciones al problema planteado y en comprobar con los datos disponibles si estos están de acuerdo con aquellas”. (p. 82)

1.6.5. Alcance del estudio

El alcance de la presente investigación es de nivel exploratorio y descriptivo.

Hernández et al, (2010) explica que el propósito de los diseños transeccionales exploratorios es comenzar a conocer una variable o un conjunto de variables, una comunidad, un contexto, un evento, una situación. Se trata de una exploración inicial en un momento específico. Por lo general, se aplican a problemas de investigación nuevos o poco conocidos, además constituyen el preámbulo de otros diseños (no experimentales y experimentales). (p. 152)

Respecto a la investigación descriptiva, Bermúdez y Rodríguez (2013), explican que con este tipo de investigación se aspira presentar las características más importantes del tema; persona, grupo, comunidad... Luego se procede a determinar los temas conocer y, cuantificarlas una a una, y después describirlas.

CAPÍTULO 2

2. Diagnóstico del entorno

2.1. Análisis Entorno Externo (PEST-A)

2.1.1. Político

La Constitución del Ecuador en su artículo primero reza lo siguiente: El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada.

El marco político ecuatoriano está dividido en 5 poderes los cuales son:

- Ejecutivo
- Legislativo
- Judicial
- Electoral
- Transparencia y control social

Se reformó la Constitución en el 2008, la cual está enfocada a los derechos y el buen vivir, se crearon nuevas leyes, y se actualizaron otras ya existentes.

La Función Ejecutiva está integrada por el Presidente de la República el economista Rafael Correa Delgado, el Vicepresidente de la República el ingeniero Jorge Glas Espinel, los Ministerios de Estado y las instituciones adscritas a la Presidencia, quienes son los encargados de la administración pública.

La Función Legislativa, es ejercida por la Asamblea Nacional, está conformada por 137 asambleístas organizados en 13 comisiones su presidenta es la Sra. Gabriela Rivadeneira Burbano.

Ecuador cuenta también con algunas entidades reguladoras, las cuales se encargan de mantener la transparencia y regular las actividades económicas entre las cuales están:

- La Superintendencia de Compañías
- La Superintendencia de Bancos
- El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
- El Ministerio de Trabajo
- El Servicio de Rentas Internas
- El Ministerio de Turismo

Actualmente en el país existe la resolución 116 del Comité de Comercio Exterior (Comex) la cual contiene numerosas restricciones para las importaciones, buscando priorizar el consumo de materia prima y productos locales.

También está en vigencia la Ley Orgánica de Discapacidades en la que se establece que todas las empresas que cuenten con 25 empleados o más deberán contratar un mínimo de 4% de personal con capacidades especiales.

En el presente año (2014) se creó la Subsecretaría de Inversión y Fomento Turístico, la misma que tiene como objetivo captar inversiones turísticas por un valor aproximado de \$500 millones en un plazo de 3 años.

El Código de la Producción promueve la inversión y para ello tiene 5 incentivos los cuales se mencionan a continuación:

- Incentivos Generales.
- Incentivos Sectoriales.
- Incentivos para Zonas Económicas de Desarrollo Especial.

- Incentivos para el desarrollo de Zonas de Mayor Pobreza, crecimiento de las Micro y Pequeñas Empresas y Actores de la Economía Popular y Solidaria.
- Incentivos para la Innovación y Exportación de Medianas Empresas.

2.1.2. Económico

Aquí se analizan los principales indicadores económicos de Ecuador presentados por el Banco Central del Ecuador que son: la canasta básica familiar, el Producto Interno Bruto, sueldo básico, índice de endeudamiento, índice de desempleo.

Indicadores de crecimiento:

- PIB (Producto Interno Bruto) 2013: \$90.02 mil millones
- Crecimiento PIB 2007 – 2013: 4.3%
- PIB per cápita: \$5.510

Tasa de interés a Julio 2014

- Activa: 8.21%, la tasa de interés de los créditos que otorga la banca.
- Pasiva: 4.98%, la tasa de interés por los rendimientos financieros del dinero del público y empresas en manos de la banca.

Índice de empleo Marzo 2014

- Ocupados: 94.4%
 - Ocupados no clasificados: 0.04%
 - Ocupados Plenos: 49.7%
 - Subempleo: 44.4%
- Desempleo: 5.6%

En Ecuador aproximadamente la mitad de la población en edad para trabajar posee un empleo pleno, mientras que el 44% está subempleado o en condiciones no especificadas, y solamente el 5,6% está desempleado. Se presenta un aumento en el desempleo en relación al año anterior, esto no se debe necesariamente a la falta de plazas de empleo, sino que la nueva política laboral tiene más restricciones, lo cual provocó que empresas que no estaban acorde a la ley fueran clausuradas o les impusieran altas multas, y otras despidieran empleados y como consecuencia aumente el nivel de desempleo.

Inflación Anual

- Inflación Anual Junio 2013: 2.68%
- Inflación Anual Junio 2014: 3.67%

La inflación anual entre los meses de Junio 2013 hasta Junio de 2014 muestra un aumento de los precios de bienes y servicios en un 3.67% para el mes de junio de 2014 casi el 1% más con respecto al año anterior.

Deuda

- Deuda Externa: \$12,290 millones
- Deuda Interna: \$9,927 millones

Salario básico unificado

- Salario básico unificado 2014: \$ 340.00

El salario básico unificado aumentó en \$22,00 en relación al 2013 lo que representa un aumento del 6,83%.

Canasta Familiar Junio 2014

- Canasta básica familiar: \$634.67
- Canasta vital familiar: \$455.21

La canasta básica familiar equivale a 1.6 salarios básicos unificados ya que el INEC toma en cuenta el número de miembros de la familia que trabajan para este cálculo. Actualmente el salario básico cubre casi en su totalidad el valor de la canasta vital familiar.

2.1.3. Socio cultural

Según la información presentada por el INEC en los resultados obtenidos del Censo Nacional de Población y Vivienda del año 2010, Ecuador tenía 14.483.499 habitantes. La proyección de habitantes para el año 2014 es de 16.027.466.

La población se auto-identifica así misma de distintas maneras siendo más comunes los mestizos quienes representan el 72% de la población seguidos por los montubios con un 8% del total general, indígenas y Afroecuatorianos con un 7% cada uno y el 0,04% quienes no se identifican con estas categorías.

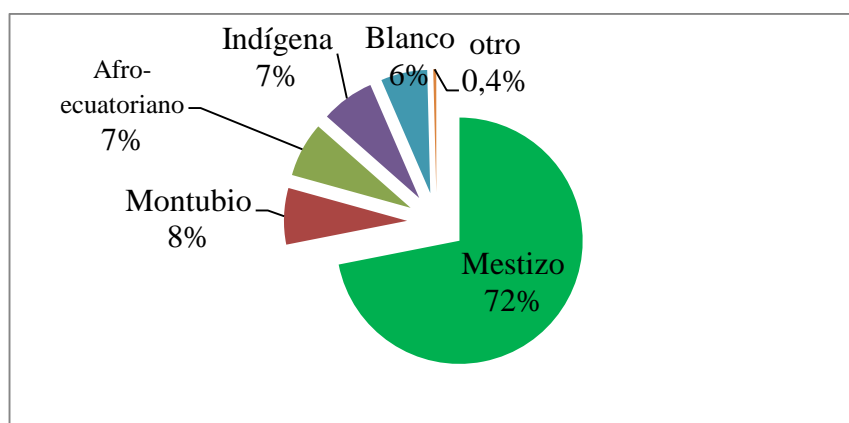


Gráfico 1: Porcentaje de la población según su auto-identificación
Fuente: INEC
Elaboración: Propia

En relación al sexo, la población está distribuida en 40,6% de hombres y 50,4% de mujeres. La tasa de analfabetismo del país es del 6,8% del total de la población (actualmente existe el Proyecto de Educación Básica para Jóvenes y Adultos con el que se planea reducir este porcentaje al 4% de la población).

La población del Ecuador está dividida en tres grandes grupos de edades. Se muestra que el país tiene un 30% de población joven menor a 15 años, el 64% está entre los 15 y 64 años de edad y solamente el 6% de la población es de la tercera edad.

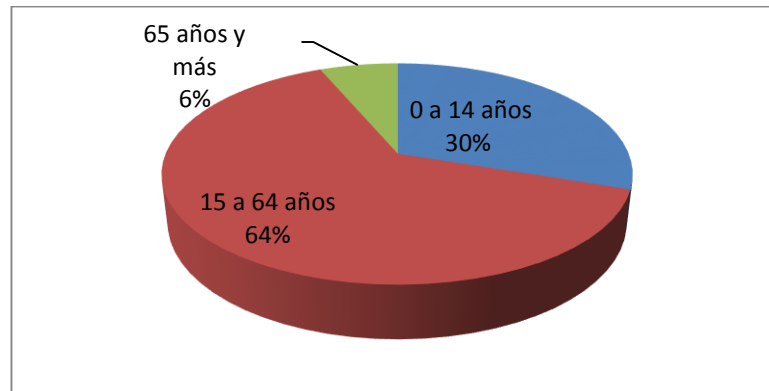


Gráfico 2: Distribución de la población por edades
Fuente: INEC
Elaboración: Propia

La población ecuatoriana está distribuida en 5 estratos socioeconómicos, de los cuales más del 50% pertenecen a la clase económica baja (C- y D), aproximadamente el 23% está en la clase media (C+) y solo el 13% pertenecen a la clase socio económica alta (A y B).

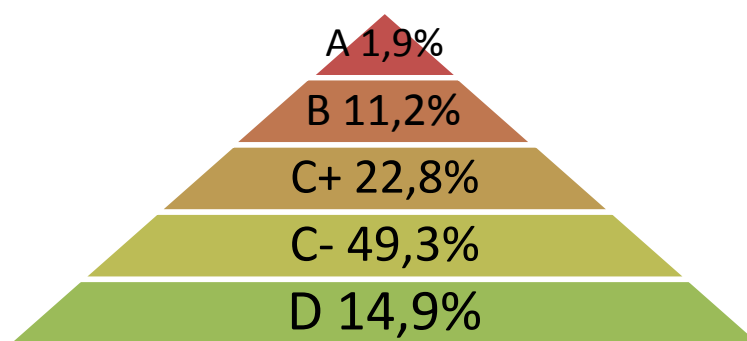


Gráfico 3: Estratificación de la población
Fuente: INEC
Elaboración: Propia

2.1.4. Tecnológico

El uso de la tecnología se considera una necesidad básica para los seres humanos, ya que están directamente ligados al desarrollo de las sociedades.

Según el INEC el Ecuador posee un nivel de analfabetismo digital del 29,4% en personas mayores de 10 años y que el 60,6% de personas usan un teléfono celular, el 31% de personas utilizan computadoras y el 31,5% de las personas tienen acceso a internet.

Actualmente la Corporación Nacional de Telecomunicaciones, está trabajando en la implementación de la tecnología 4G LTE la cual permitirá una velocidad de navegación de hasta 100 Mbps.

Ecuador se encuentra en el puesto 81 del ranking del Índice de Tecnología de Información y Comunicación publicado en 2013 por la Oficina de las Naciones Unidas para las telecomunicaciones.

2.1.5. Ambiental

Ecuador es miembro del grupo de países que participan del Protocolo de Kioto, el cual tiene como finalidad reducir la producción de 6 gases de invernadero. En la renovación del protocolo de Kioto cuya segunda etapa rige desde el 2013 al 2020, Ecuador presentó la propuesta de Emisiones Netas Evitadas, la cual busca beneficios económicos y tecnológicos para los países en desarrollo.

Según el Ministerio de Ambiente del Ecuador tiene 19,1 millones de hectáreas de Áreas Protegidas lo que equivale al 19% del territorio nacional. Además, es el tercer país de la región que más invierte en conservación Ambiental.

Es importante mencionar que a partir del año 2012, el ingreso a las áreas protegidas, excepto a las Islas Galápagos, es gratuito, lo cual ha fomentado un incremento de turismo en el país en un 38,7%.

2.2. Análisis de la Industria Turística

La herramienta estratégica de análisis aplicada son las Cinco Fuerzas de Porter, propuesta por Michael Porter y que busca determinar la intensidad de la rivalidad en la industria e identificación de ventajas competitivas.

2.2.1. Amenaza de entrada de nuevos competidores

En la zona existe un nivel medio de amenaza de entrada de nuevos competidores. Por un lado, el gobierno local procura el desarrollo turístico de la zona por lo cual los permisos de habilitación tienen prioridad siempre que se cumplan con los requisitos mínimos establecidos por la Ley.

Una barrera importante con la que se encontrarán los posibles nuevos competidores es la falta de un terreno para construcción, ya que la zona es altamente agrícola y las zonas que no lo son están en poder de las familias del sector.

2.2.2. Poder de negociación de los proveedores

La industria hotelera se encuentra en constante avance, al contar con equipamiento, como por ejemplo, camas, mesas, sillas, mercaderías para alimentación, toallas, etc., las cuales son indispensables para los hoteles. Por lo tanto, los proveedores tienen un poder de negociación bajo ya que hay muchas empresas o negocios que proveen estos productos.

Los proveedores de Guaranda trabajan normalmente de lunes a viernes en horarios de oficina, en contadas ocasiones o bajo requerimientos especiales lo hacen en fin de semana y feriados. Los proveedores de alimentos por ejemplo trabajan todos los días en el caso de supermercados, mercados, tiendas, etc. Los proveedores de artesanías no tienen un horario establecido de trabajo y normalmente su volumen de producción no es muy alto, por tanto se tendrá varios proveedores de las mismas. En este caso se espera conseguir un acuerdo comercial para obtener beneficios de los proveedores relacionados a compras por volumen y exclusividad.

2.2.3. Poder de negociación de los compradores

La zona tiene una alta concentración de turistas, pero no posee la capacidad hotelera suficiente para satisfacer la demanda de plazas de hospedaje, por tal motivo los compradores no tienen muchas opciones para cambiar de producto.

En internet no hay la información sobre los hoteles existentes en la zona ya que solo aparecen 4 es decir no hay publicidad acerca de los hoteles y sus servicios. Históricamente el turista nacional se ha fijado en precios antes que en servicios, pero actualmente ha cambiado la mentalidad de los clientes y ahora buscan servicios de calidad y servicios adicionales además del hospedaje.

En conclusión los compradores tienen un poder de negociación medio–bajo ya que no cuentan con las alternativas ni información suficiente para ejercer un gran poder sobre los prestadores de servicios.

2.2.4. Amenaza de ingreso de productos sustitutos

Los posibles productos sustitutos que se pueden generar en la zona son las hospederías comunitarias, pensiones y campamentos, pero representan una amenaza media debido a los servicios prestados y la diferencia del mercado objetivo.

Los precios de estos productos están entre los \$10 y \$40 dólares por persona, pero solo se dedican al servicio de alojamiento y no ofrecen alimentación acorde a lo estipulado en el artículo 23 del reglamento general de actividades turísticas. Normalmente muchos de estos establecimientos funcionan sin regulación, por tanto están obligados a cumplir las normas establecidas por la ley o dejar de funcionar. Por tanto la amenaza es baja.

2.2.5. Rivalidad en la industria

En la parroquia San Lorenzo no hay alojamientos disponibles, pero en Guaranda si existen competidores, pero con servicios de alojamiento de diferentes categorías, los cuales ninguno es ecológico y en su gran mayoría se encuentran en el centro de la ciudad lo que ocasiona más ruido e intranquilidad para el cliente, ya que las Hostería Ecológica San Lorenzo está enfocada al turista organizado de masa y turista explorador, quienes buscan servicios diferenciados y adicionales que complementen su experiencia, la gran mayoría de la competencia está enfocada al turista “mochilero”, el cual no exige normalmente los servicios complementarios, además en temporada alta hay muchos turistas pero pocas plazas de hospedaje disponibles.

En la provincia de Bolívar existen 26 establecimientos de alojamiento, de los cuales 17 están en la ciudad de Guaranda y solamente 4 son de primera categoría tomando en cuenta la regulación del ministerio de turismo. En total la ciudad de

Guaranda tiene una capacidad de 608 camas, las cuales resultan insuficientes tomando en cuenta que en el último feriado de carnaval llegaron más de cien mil personas sin tener donde alojarse y a esperas de un mejor servicio hotelero en la ciudad.

En detalle la ciudad cuenta con 7 hostales, 3 hostales residencia, 1 hostería, 1 hotel, 2 hoteles residencia y 2 moteles, todos estos son los que constan de los permisos necesarios para su funcionamiento, no se toman en cuenta aquellos que funcionan fuera de la ley. Por tanto se considera que la rivalidad de la industria es media-baja.

2.2.6. Conclusión análisis de 5 Fuerzas de Porter

Después del análisis de las 5 fuerzas de Porter, se llegó a la conclusión de que no se tiene una gran afectación a corto plazo por parte de ellas, porque el análisis mostró una amenaza baja y medianamente baja en el micro-entorno, pero aun así se toman muy en cuenta la entrada de nuevos competidores y el poder de negociación de los compradores porque el turismo es un mercado en constante crecimiento y evolución.

2.3. Investigación de Mercado

2.3.1. Diseño de la investigación

2.3.1.1. Universo o Población de estudio

Según Sábado (2009), “Universo es el conjunto, finito o infinito de todos los posibles individuos que cumplen ciertas propiedades. Población es el conjunto de todos los individuos que cumplen ciertas propiedades y de quienes deseamos estudiar ciertos datos.” (p. 21)

Suarez y Tapia (2012), presentan que la población se clasifica de la siguiente forma:

La Población es finita cuando está delimitada y conocemos el número que la integran, así por ejemplo: Estudiantes de la Universidad UTN. Es población infinita cuando a pesar de estar delimitada en el espacio, no se conocen el número de elementos que la integran, así por ejemplo: Todos los profesionales universitarios que están ejerciendo su carrera. (p. 14)

En base a estas definiciones se identifica como la población de estudio del proyecto a los turistas nacionales y extranjeros que visitan Guaranda. Cabe resaltar que para dicha población, no se cuenta con estadísticas oficiales por lo cual, se desconoce el tamaño de dicha población.

2.3.1.2. Muestra y tamaño de la muestra

La muestra, según lo expuesto por Perelló (2009), es el conjunto de elementos de la población que se ha seleccionado para realizar el respectivo análisis estadístico. Los resultados dependen de la manera en que se hace la muestra.

En su investigación Prieto (2013) indica que el diseño del tamaño de la muestra depende de la exactitud deseada, de los recursos, tiempo y del conocimiento que se tiene de la población.

En su obra Bernal (2014), presenta la siguiente fórmula para el cálculo del tamaño de muestra en poblaciones infinitas:

$$n = \frac{Za^2 * p * q}{d^2}$$

Bernal (2014) explica las variables de la siguiente manera: La variable “Za²” representa el nivel de confianza o seguridad que normalmente varía entre el 95% que es igual a 1,96 y 99% que es igual a 2,54. La variable “p” es la proporción esperada, que se obtiene de documentos o investigaciones anteriores, en casos en los cuales no hay la información se usa el 50% es decir p=0.5. Donde “d” es la precisión que es el porcentaje de error que se puede tolerar para el caso que varía entre el 3% y el 5%. La variable “q” es igual a (1-p).

$$\text{Entonces } n = \frac{1.96^2 * 0.5 * (1-0.5)}{0.05^2} = \frac{0.9604}{0.0025} = 384$$

Para el proyecto se determinó la muestra con un 95% de confianza, el 50% de proporción esperada, y el margen de error de 5%. Lo cual da como resultado 384 individuos, lo que indica la cantidad de personas sujeto de estudio.

2.3.1.3. Tipo de Muestreo

Se determinó aplicar el tipo de muestreo “No Probabilístico por conveniencia”. Según Mesonero y Alcaide (2012), este tipo de muestreo consiste en seleccionar las unidades de la muestra que más convienen para el estudio. Por este motivo no hay un control en la composición de la muestra, normalmente se utiliza en estudios exploratorios.

Por conveniencia los encuestados fueron elegidos entre los turistas que viajan a Guaranda, para esto se seleccionaron puntos de concurrencia turísticas en la ciudad de Guaranda y de la parroquia San Lorenzo y en la Terminal Terrestre de Guayaquil. Finalmente, en cada punto elegido, los encuestados se seleccionaron de manera aleatoria simple, es decir, al azar.

2.3.1.4. Métodos y técnicas de recopilación de información

Para el proyecto se utilizó la técnica de encuesta, en la cual se usaron preguntas cerradas dicotómicas (dos opciones), y de opción múltiple debido a que el enfoque del proyecto es cuantitativo (Ver anexo n°1).

2.3.1.5. Técnicas para la presentación y análisis de resultados

Luego de realizar las encuestas se procedió a realizar el conteo y tabulación de los resultados obtenidos, la finalidad de esto es saber el grado de aceptación del proyecto. A continuación se presentan los gráficos y análisis de las mismas.

2.3.2. Presentación de resultados

Las encuestas fueron realizadas a 384 personas en la Terminal Terrestre de Guayaquil quienes viajaban a Guaranda, en la ciudad de Guaranda y los atractivos durante el feriado del mes de julio de 2014. Estos resultados permiten conocer las preferencias del turista y su conocimiento del tema.

1.- Edad de los turistas encuestados

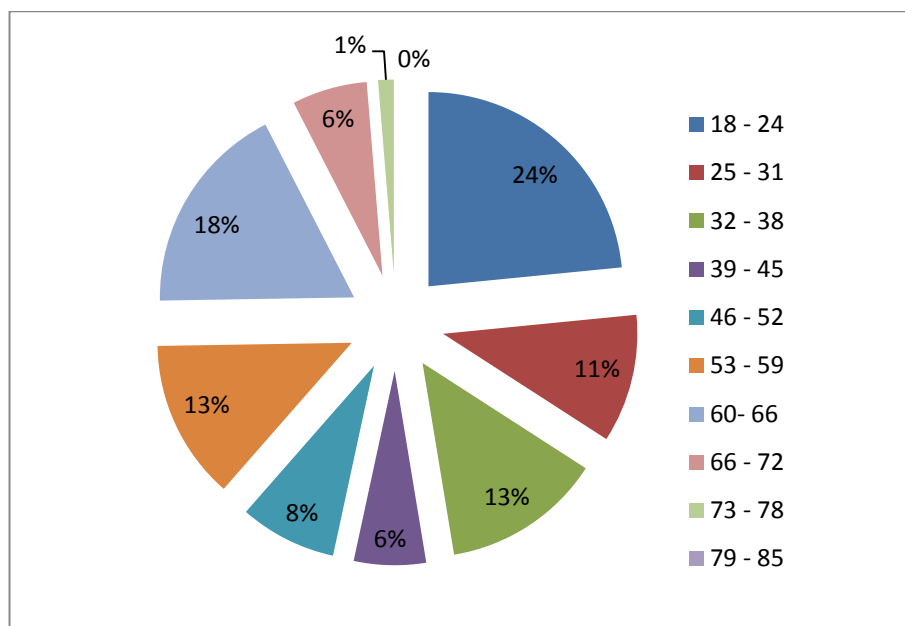


Gráfico 4: Edades de los turistas encuestados
Fuente: Investigación propia
Elaboración: Propia

Para este gráfico se obtuvo el rango restando el dato mayor y menor que fueron 75 y 18 dando como resultado 57; Este resultado se acercó al número divisible para el número de intervalos que fue de 10 y se escogió 60. Así se dividió 60/10 y se obtuvo una amplitud de intervalo de 6. El resultado fue que el mayor número de turistas que llegan a la ciudad de Guaranda están entre las edades de 18 a 24 años seguidos de los turistas que están en el rango de 60 a 66 años, es decir que la hostería debería enfocarse en estos mercados como objetivo.

2.- Sexo o género de Turistas encuestados

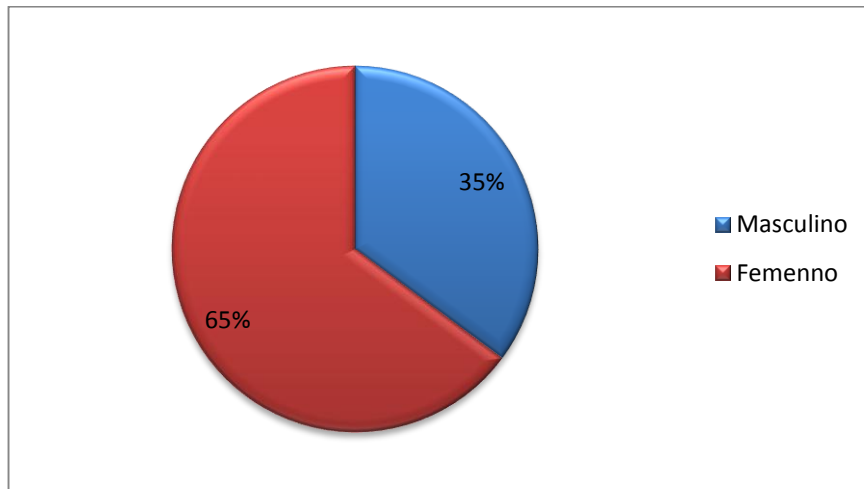


Gráfico 5: Distribución de turistas por género o sexo
Fuente: Investigación propia
Elaboración: Propia

Después del conteo realizado de las encuestas se encontró que el 65% de los turistas que visitan la ciudad es decir la gran mayoría son de sexo femenino, normalmente son ellas quienes contactan las agencias o escogen los hoteles a visitar.

3.- Nacionalidades de turistas encuestados

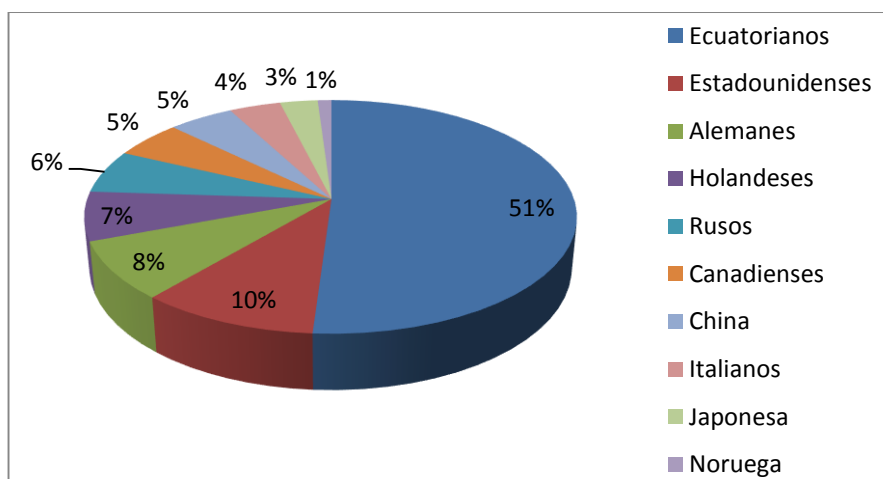


Gráfico 6: Nacionalidad de turistas encuestados
Fuente: Investigación propia
Elaboración: Propia

La zona muestra un alto porcentaje de turistas Ecuatorianos, mostrando un interés relativamente bueno de los turistas de países de Europa ya que representan el 26% de los turistas encuestados. También se presenta que el 15% son norteamericanos y un pequeño interés de turistas asiáticos el 5%.

4.- ¿Conoce Usted la parroquia San Lorenzo del cantón Guaranda de la Provincia de Bolívar?

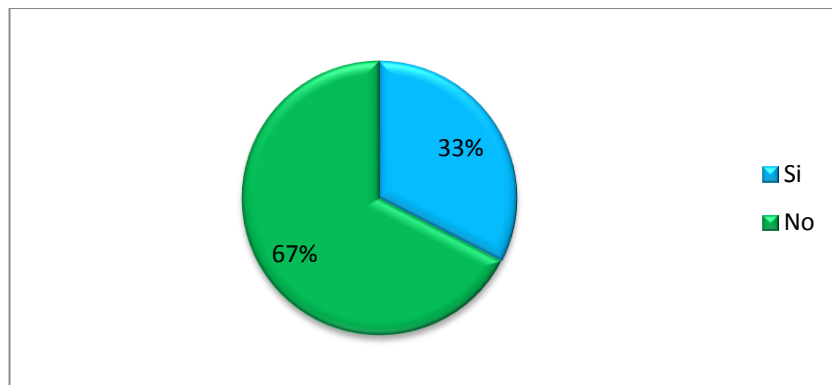


Gráfico 7: Personas que conocen la parroquia San Lorenzo

Fuente: Investigación propia

Elaboración: Propia

Este estudio muestra que solo el 33% de los encuestados conoce la Parroquia San Lorenzo, lo que muestra que es un mercado poco explotado en el ámbito del turismo.

5.- ¿Conoce Usted los atractivos de la parroquia San Lorenzo de la Provincia de Bolívar?

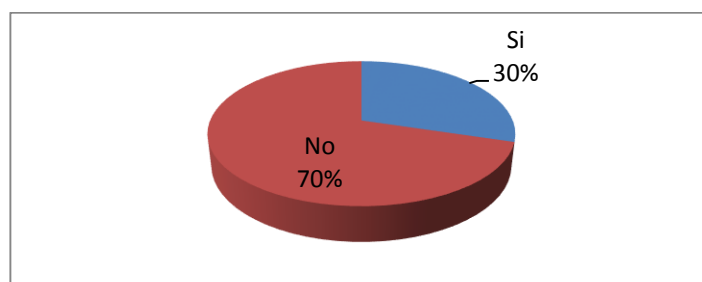


Gráfico 8: Porcentaje de turistas que conocen los atractivos de la parroquia

Fuente: Investigación propia

Elaboración: Propia

El porcentaje de Turistas que conoce los atractivos de la parroquia San Lorenzo abarca solo el 30% de los encuestados, mientras que el otro 70% no conoce los atractivos de la parroquia, ya que generalmente es un lugar de paso en los itinerarios turísticos actuales.

6.- ¿Qué tipo de turismo prefiere?

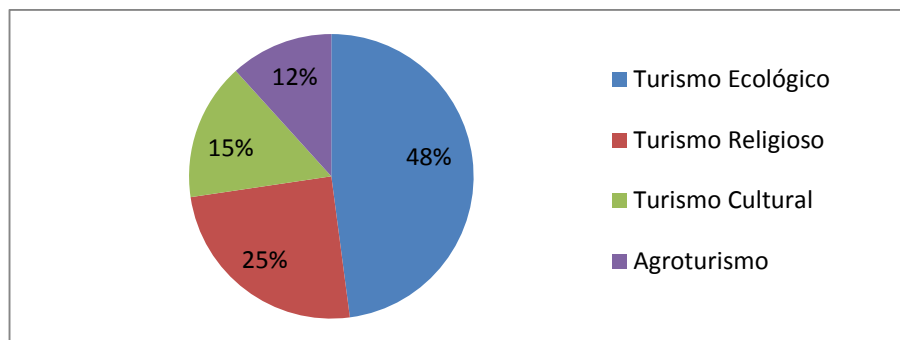


Gráfico 9: Tipos de turismo preferidos por los encuestados

Fuente: Investigación propia

Elaboración: Propia

El gráfico muestra una clara preferencia de los turistas hacia el turismo ecológico el 48%, lo cual es un resultado esperado ya que es una tendencia actualmente, seguido en un porcentaje considerable por el turismo religioso que es una tendencia con claro crecimiento en los últimos años.

7.- ¿Practica Usted algún deporte?

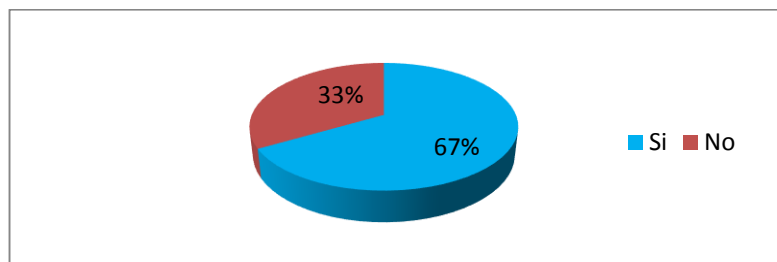


Gráfico 10: Porcentaje de turistas que practican deportes

Fuente: Investigación propia

Elaboración: Propia

8.- ¿Qué tipo de deportes artesanales y extremos le gustaría practicar?

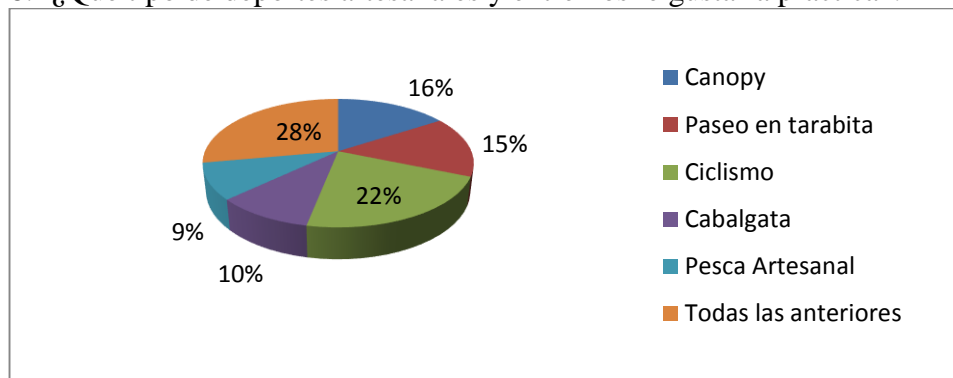


Gráfico 11: Deportes de los que gustan los turistas

Fuente: Investigación propia

Elaboración: Propia

El gráfico muestra una alta predisposición de los turistas por practicar deportes artesanales y extremos, tomando en cuenta al 28% que le gustaría practicarlos todos, el 22% se decidiría por el ciclismo ya que les permite ver más atractivos y paisajes en menor tiempo, el 16% se muestra interesado en el canopy que es un deporte extremo, seguido por el paseo en tarabita que es uno de las actividades típicas de la sierra ecuatoriana.

9.- ¿Qué tipo de hospedaje elije Usted cuando viaja?

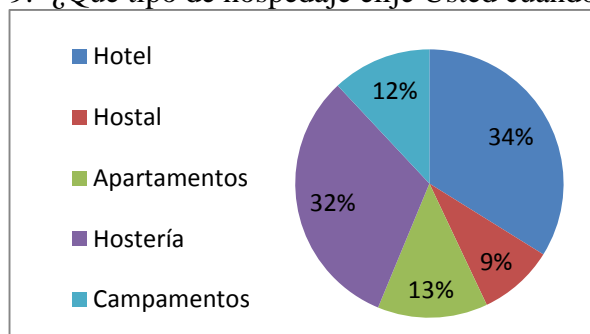


Gráfico 12: Hospedajes preferidos por turistas

Fuente: Investigación propia

Elaboración: Propia

Se muestra que los turistas prefieren los hoteles en su gran mayoría, seguidos muy de cerca por las hosterías lo que son buenas noticias para el proyecto, en tercer lugar están a los apartamentos seguidos muy de cerca por los campamentos.

10.- ¿Cuántas noches le gustaría pernoctar en el destino escogido?

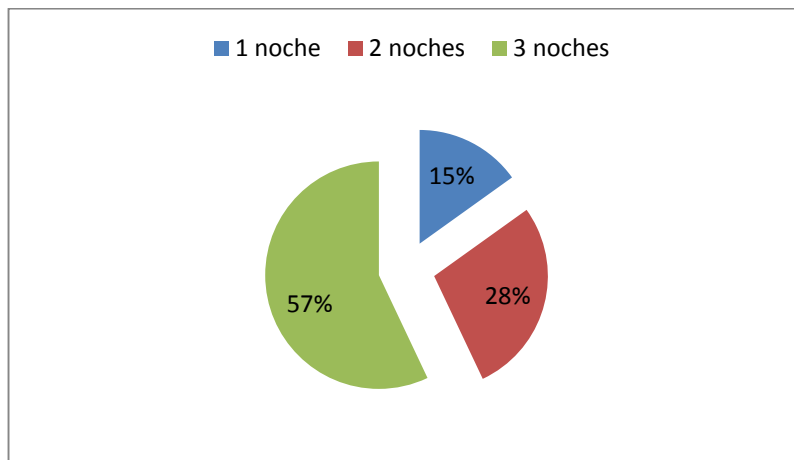


Gráfico 13: Número de noches de estadía

Fuente: Investigación propia

Elaboración: Propia

En promedio el 57% de los encuestados prefieren tener una estadía de 3 noches en el destino, lo que les permite visitar un número mayor de atractivos y pasar un tiempo mayor en cada uno el 28% prefiere una estadía de 2 noches y solo el 15% elige una noche quienes normalmente viajan en fines de semana.

11.- ¿Cuánto está dispuesto a pagar por cada persona por noche de alojamiento?

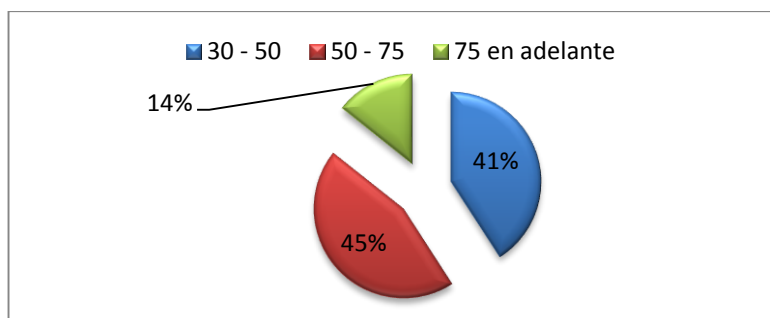


Gráfico 14: Precios preferidos a pagar por persona por noche de alojamiento

Fuente: Investigación propia

Elaboración: Propia

Más de la mitad de los turistas está dispuesto a pagar entre 50 y 75 dólares por persona por noche de alojamiento, mientras un número similar de ellos escoge el rango de 30 a 50 dólares y solo el 14% estará dispuesto a pagar más de 75 dólares, por tanto el rango de precios se ubicará entre los 50 y 75 dólares.

12.- ¿De qué manera le gustaría recibir información y promociones?

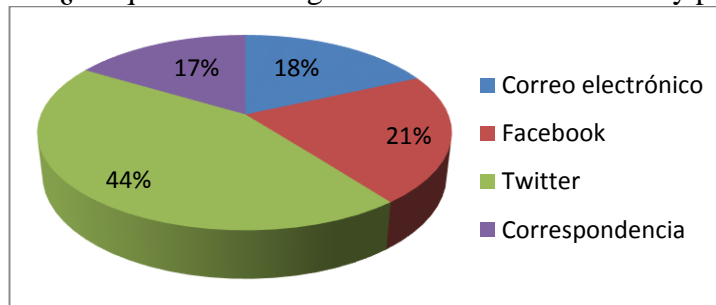


Gráfico 15: Preferencias de contacto

Fuente: Investigación propia

Elaboración: Propia

La gran mayoría de los clientes prefieren ser contactado vía redes sociales en especial la red social Twitter, la cual hace que el contacto sea más personalizado, ya que se debe hacer mención a la persona o enviar mensajes internos una por una. Otro porcentaje prefiere ser contactado por correo electrónico lo que va con la política ecológica de la empresa por el uso mínimo de papel.

2.3.3. Discusión de resultados

De acuerdo a los resultados de las encuestas, el mercado para este proyecto son los adultos, jóvenes y tercera edad, siendo más alto el porcentaje de turistas de sexo femenino. Se muestra también un alto porcentaje de turistas nacionales, seguido por los turistas europeos y estadounidenses.

En relación a la promoción, se observa en los resultados que no ha habido suficiente promoción para el lugar ya que solo el 33% de los encuestados conocían la parroquia San Lorenzo y, solo el 30% conocían los atractivos turísticos.

El tipo de alojamiento escogido normalmente por los turistas son los hoteles y hosterías. La preferencia del tipo de turismo es el turismo ecológico, seguido por el turismo religioso, lo que es favorable para el proyecto ya que se trata de una hostería ecológica y la parroquia San Lorenzo cuenta con muchas fiestas religiosas.

En el caso de las tarifas se ubicarán en el rango de 50 a 75 dólares por persona por noche de hospedaje. El turista promedio pernocta por lo menos 3 noches en el destino. El 67% de los turistas practican deportes y la gran mayoría gusta de practicar los deportes artesanales.

La publicidad preferida son las redes sociales y correo electrónico ya que los encuestados prefieren estos métodos de contacto, y es menos nocivo para el ambiente lo que va con la política ecológica de la empresa y reduce los costos de publicidad.

CAPÍTULO 3

3. Propuesta de Factibilidad

3.1. ESTUDIO ORGANIZACIONAL

3.1.1. Razón social o nombre del proyecto

La razón social de la Hostería Ecológica “San Lorenzo” será Santrails S.A.

3.1.2. Objeto Social

La creación, gestión, desarrollo y explotación de actividades turísticas sean estas de alojamiento, alimentación, deportes. La compraventa de los artículos y servicios necesarios para prestación los mismos.

La empresa podrá realizar contratos civiles y mercantiles para cumplir sus actividades. Se podrá asociar con otras empresas sean nacionales y extranjeras.

3.1.3. Misión

Proveer a los visitantes un servicio de hospedaje ecológico de calidad, sin descuidar la seguridad y confort exigidos actualmente y crear una alternativa al desarrollo local.

3.1.4. Visión

En cinco años ser la empresa líder en el sector del turismo ecológico en Guaranda para lograr expandirnos a nivel nacional.

3.1.5. Valores

La empresa y sus colaboradores se regirán por los siguientes valores:

- *Honestidad*: no se ofrecerá algo que no se pueda cumplir.
- *Respeto*: no se tolerará discriminación de ningún tipo.
- *Mejora continua*: Adquirir nuevos conocimientos para estar a la vanguardia en el sector.
- *Empatía*: Entender las necesidades de la otra persona poniéndose en su lugar y proveer un servicio personalizado.
- *Compromiso*: cumplir a cabalidad las obligaciones contraídas con nuestros clientes internos, externos y proveedores.
- *Responsabilidad social*: Es el compromiso que tiene la empresa con la sociedad, generando ayuda de diferentes maneras, ya sea con plazas de trabajo u otros métodos.

3.1.6. Requisitos de constitución y operación

Permisos necesarios para la constitución y operación de la empresa:

- Constitución de la empresa en la Superintendencia de Compañías
- Obtención del RUC, asignado por el SRI
- Licencia de funcionamiento Anual otorgado por el Municipio de Guaranda.
- Registro de actividad turística en el ministerio de turismo de acuerdo a su reglamento
- Patente Municipal
- Afiliación a la Cámara de Turismo
- Permiso de funcionamiento del Ministerio de Salud
- Contratación de un seguro de cobertura total para obtención de permiso de cuerpo de bomberos
- Permiso del Cuerpo de Bomberos
- Pago del Impuesto Predial
- Pago del Impuesto de 1 x 1000
- Permiso de Uso del Suelo

- Permiso de tratamiento de aguas residuales e impacto ambiental
- Reporte de Ocupación diaria
- Reporte de migración para la Policía Nacional
- Licencia Ambiental

3.1.7. Organigrama

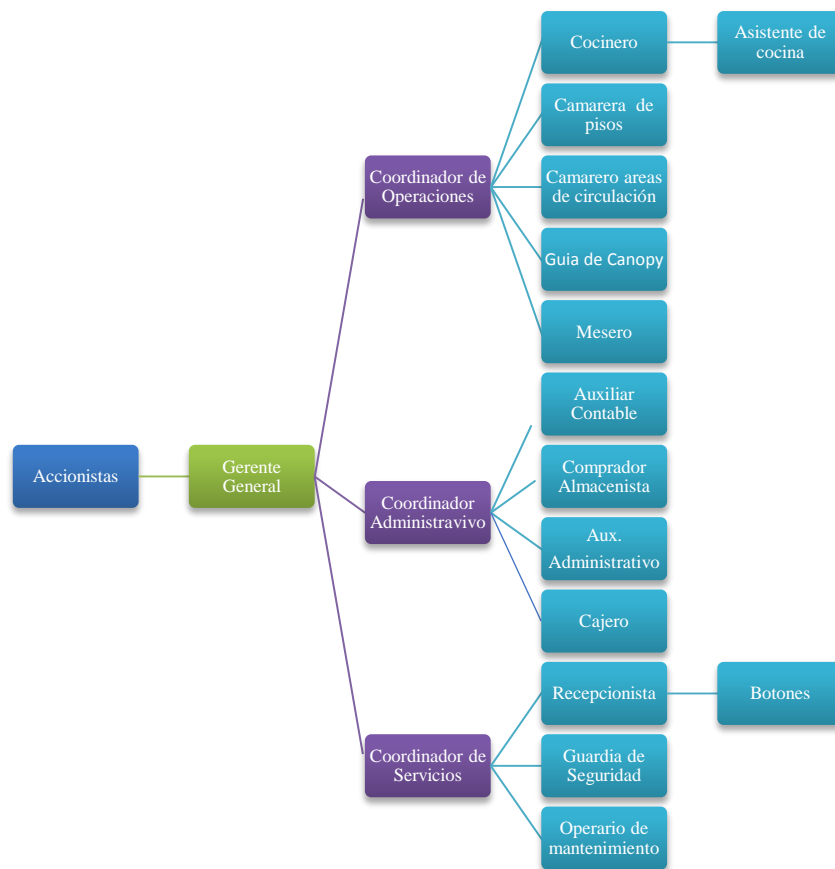


Gráfico 16: Organigrama
Elaboración: Propia

Debido a la poca capacitación de la mano de obra de la zona se aprovecharán los cursos dictados por el Ministerio de Turismo de Ecuador, el Servicio Ecuatoriano de Capacitación Profesional, también se contará con un presupuesto de capacitación de personal mensual de \$675,00 dólares durante los primeros 6 meses y el séptimo mes se reduce a \$405,00 , ya que se contará con 33 colaboradores se los capacitará

en grupos de 5 personas por mes excepto el séptimo mes que se capacitará a 3 personas, al final del primer año se tendrá un costo de capacitación de \$4.455,00.

3.1.8. Descripción general de funciones

El Gerente General: Se encarga de responder a los accionistas y a los trabajadores, ante cualquier daño o perjuicio que ocasione por el incumplimiento de sus obligaciones y abuso de sus facultades. Dirige las funciones administrativas de la hostería como las planificaciones, organización, coordinación, supervisión, y dirige las actividades del hotel y del personal con el fin de lograr un funcionamiento óptimo y un servicio de calidad.

Coordinador de Operaciones: Es el encargado de controlar y planificar junto con los supervisores de las áreas a su cargo para aprobar y facilitar la compra de la materia prima necesaria llevando un control diario de lo que se utiliza.

Coordinador Administrativo: Se encarga del manejo efectivo y eficiente de los recursos y mantiene un control de los gastos realizados en el hotel.

Coordinador de Servicios: Es el encargado de coordinar las áreas de recepción, mantenimiento y seguridad de la hostería, creando un plan de protección de los recursos, llevando un control para que no existan averías o desperfectos en la hostería.

Cocinero: es el encargado del área de cocina debe preparar los platos y costear los menús, presenta informes al coordinador de operaciones.

Asistente de cocina: Encargado de preparar el mise en place listo para el cocinero, lavar la vajilla y cubertería.

Camarera de pisos: se encarga de la limpieza de las habitaciones, cambio de sábanas y toallas.

Camarero áreas de circulación: se encarga de la limpieza de la recepción, baños externos.

Guía de canopy: es la persona encargada de la seguridad de los huéspedes en el momento de practicar este deporte extremo, les dará las indicaciones de la forma correcta de realizar la actividad.

Mesero: tomar la orden de los huéspedes, la lleva a la cocina, entregar la orden en la mesa, retirar los platos, ofrecer algo adicional, entregar la cuenta.

Auxiliar contable: Hace los balances de costos y gastos de la empresa, ayuda a establecer presupuestos.

Comprador almacenista: solicita el presupuesto para la compra de insumos, se encarga del correcto almacenamiento de la materia prima.

Auxiliar administrativo: Se encarga del pago de los impuestos de la hostería, y ayudar al gerente en sus funciones.

Cajero: Se encarga de la cobranza de los consumos del restaurante y del alojamiento.

Recepcionista: Se encarga de hacer el check in – check out de los huéspedes, de ofrecer servicios adicionales a los mismos.

Botones: se encarga de ayudar a los huéspedes a llevar su equipaje a las cabañas, les indica las facilidades de la hostería y de indicar sobre atractivos cercanos.

Guardia de seguridad: El guardia de seguridad se encarga de vigilar las pantallas de las cámaras, avisar en caso de actividades sospechosas y llamar a la policía.

Operario de mantenimiento: Es la persona encargada de las reparaciones que se puedan necesitar en las habitaciones y el restaurante, además del mantenimiento de la piscina y la cancha sintética.

3.2. ESTUDIO TÉCNICO

3.2.1. Localización del proyecto de titulación

El proyecto se localizará en la parroquia San Lorenzo de Guaranda de la Provincia de Bolívar, vía San Lorenzo - Santiago km 2 1/2.

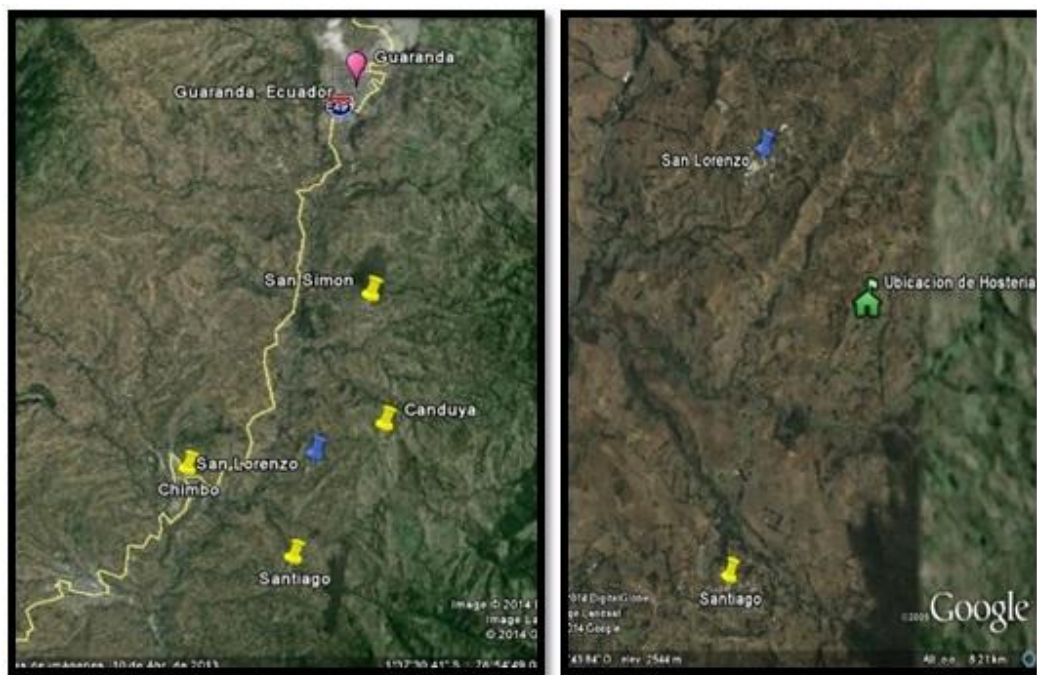


Imagen 1: Ubicación
Fuente: Google maps

3.2.2. Distribución física del espacio

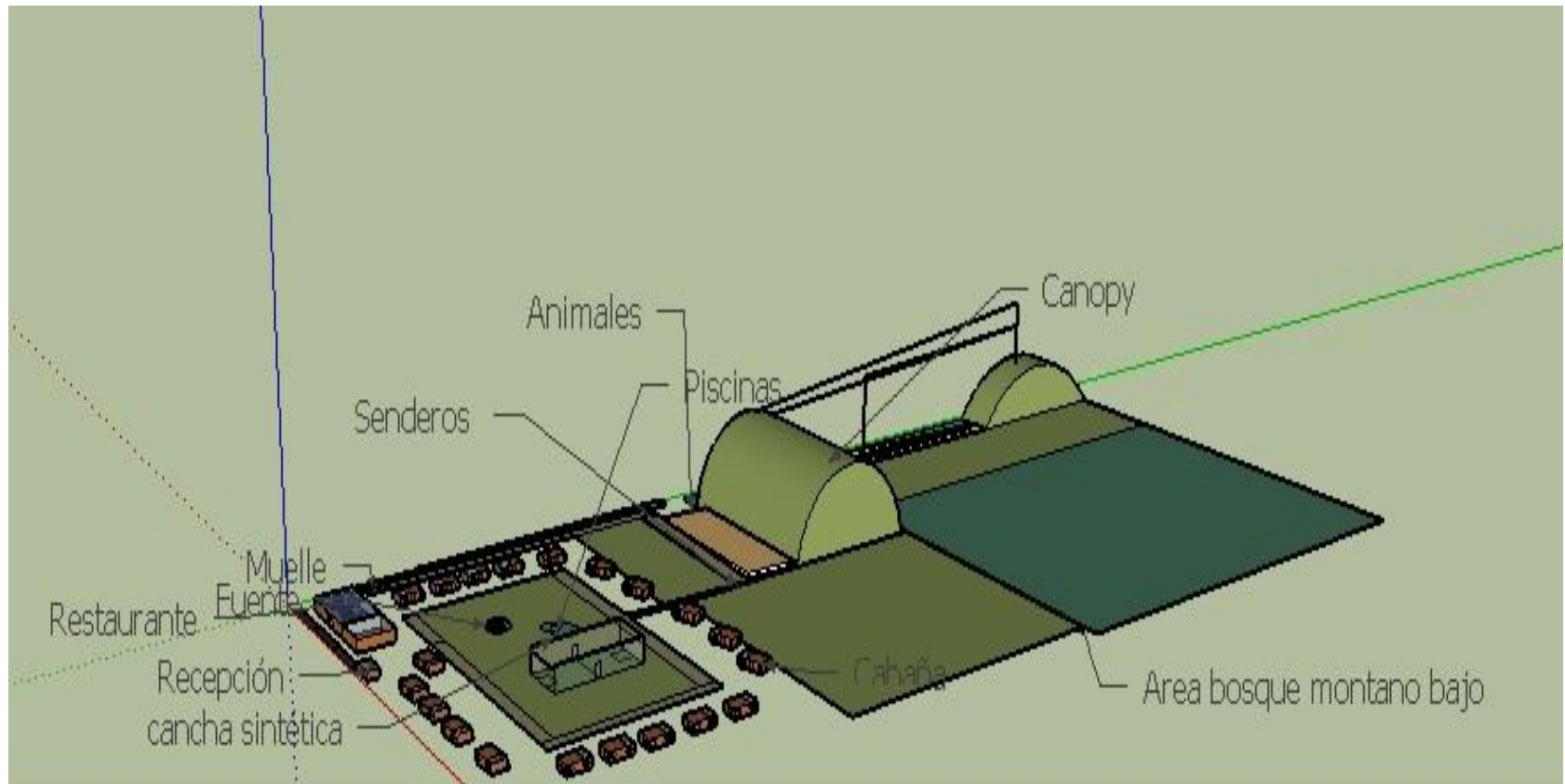


Imagen 2: Plano Hostería
Fuente: Investigación Propia
Elaboración: Propia

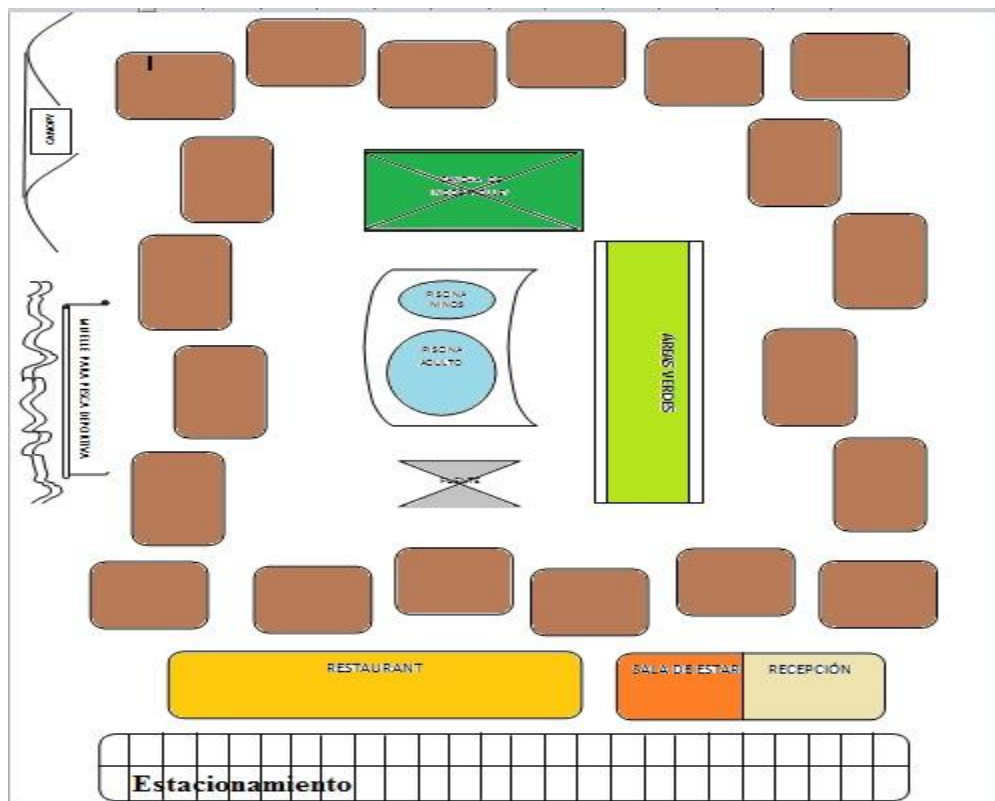


Imagen 3: Distribución física del espacio

Fuente: Investigación Propia

Elaboración: Propia

La hostería posee una capacidad máxima de 49 personas hospedadas por noche, la distribución es la siguiente:

Cinco cabañas matrimoniales las cuales también podrán ser vendidas como sencillas (10 personas), ocho cabañas dobles (16 personas), 5 cabañas triples (15 personas) y dos cabañas cuádruples (8 personas). Estacionamiento privado para 50 vehículos.

Un muelle para pesca deportiva, un área de animales, una cancha sintética multipropósito, área de canopy, jardines, recepción con sala de estar, restaurante para 53 personas, piscinas para adultos y una piscina para niños.

El terreno que se posee tiene una dimensión de 6 hectáreas pero para el proyecto se ocupará un área de 6000m², otras zonas poseen bosque montano bajo por lo tanto no se usarán para el proyecto.

3.2.3. Horario de funcionamiento

La hostería tendrá los siguientes horarios de atención al cliente:

Recepción: 24 horas

Área administrativa: lunes a viernes de 9:00 a 17:00

Restaurante: 7:00 a 22:00

Canchas deportivas: de lunes a domingos 8:00 a 20:00

Canopy: miércoles a domingo de 8:00 a 16:00

Área de Pesca de 8:00 a 17:00

3.2.4. Infraestructura necesaria

Se necesitan 20 cabañas las cuales se dividen en 13 de 30 m² para las sencillas y dobles y 7 de 40 m² para las triples y cuádruples. Se tendrá un restaurante de 120 m² con capacidad para 53 personas, un 10% extra de la ocupación total de la hostería para los casos en que se de mantenimiento a las mesas y sillas.

Una piscina dividida para adultos y niños. La piscina de niños tendrá una profundidad de 70 centímetros y la de adultos una profundidad de 1,75 metros la misma que estará en la mitad de la hostería. Una cancha sintética de futbol, para los clientes, el costo de la misma está en \$25.000 pero ahorra dinero de mantenimiento, agua y el material es resistente al sol. Un área de animales, un muelle para pesca deportiva en la orilla del río. Cables y plataformas para Canopy además de Senderos para caminata y ciclismo.

Se utilizará biodigestores, para tratamiento de aguas negras y desechos orgánicos, se usarán 14 biodigestores para el tratamiento de las aguas negras de los baños, la materia sólida resultante o Biol el cual se utiliza como fertilizante natural, será donado a las zonas agrícolas de la comunidad que es parte de la responsabilidad

social de la empresa y el gas obtenido se utilizará para usar los calentadores de ambiente de las cabañas, también se utilizará 10 calentadores de agua solares para el calentamiento de agua de las 20 cabañas.

Los paneles solares se usarán para la producción de la energía necesaria para el uso de las cabañas, la energía necesaria para el funcionamiento del restaurante, las cocinas de inducción y mantenimiento de temperatura de la piscina.

3.2.5. Productos a ofrecer:

La hostería tiene una tarifa de \$72,00 la cual incluye desayuno, almuerzo y cena además de las actividades como son el canopy y la pesca deportiva.

- Alojamiento: \$50,00 por persona
- El desayuno representa un valor de \$2,00, y se servirá entre las 7:00 y 9:00
- Almuerzo representa un valor de \$3,00 dólares en la tarifa y se servirá entre las 12:00 y 14:00
- Cena representa un valor de \$6,00 en la tarifa y se servirá de 18:00 a 21:00
- Bebidas naturales: \$0,75
- Agua: \$0,25
- Actividades: \$10,00

Además la hostería ofrece el préstamo de bicicletas a los huéspedes, solo se cobraría un valor en caso de daño de las mismas.

3.3. ANÁLISIS FODA

A continuación se presenta el análisis FODA del producto.

3.3.1. Fortalezas

- Ser el primer sitio de alojamiento dentro de la parroquia.
- El producto es diferente a los que se encuentran en las zonas aledañas ya que no existe alojamiento en cabañas.
- Al ser un producto nuevo llamará la atención de la población en general.
- Cuenta con el apoyo de la comunidad local.

3.3.2. Oportunidades

- Ser los primeros en esta zona nos ayudará a generar fidelidad de los clientes.
- El ecoturismo es una tendencia en este momento.
- La preferencia de los visitantes por el ecoturismo y deportes artesanales.

3.3.3. Debilidades

- Falta de conocimiento de la marca al ser un negocio nuevo.
- El Personal ser ha seleccionado de la población local y habrá que proporcionar capacitación intensiva.
- Falta de conocimiento de idioma inglés por parte de la mano de obra local.
- Falta de señalética en la zona.
- Falta de promoción de la parroquia por gobiernos seccionales.

3.3.4. Amenazas

- Posible creación de alternativas de alojamiento en zonas aledañas.
- Al estar cerca del río San Lorenzo, posibles inundaciones en caso de lluvias excesivas.
- Posible existencia de servicios sustitutos como campamentos y hospedaje comunitario.
- Mala imagen del país en materia de seguridad.
- Caída de ceniza por erupción del volcán Tungurahua.

3.4.PLANIFICACIÓN DEL MARKETING

3.4.1. Segmentación del mercado

Las encuestas arrojaron que quienes serían el mercado para la hostería están las personas entre los 18 a 24 años de edad quienes son quienes viajan más y 60 a 66 años quienes ya se encuentran retirados y buscan disfrutar de paz y tranquilidad. Se tomará en cuenta este mercado y se realizarán estrategias para atraerlo.

También se tomará muy en cuenta a la población con independencia económica quienes están entre los 25 y 58 años ya que ellos tal vez no viajan tanto como los anteriormente mencionados, pero cuentan con la energía, juventud y la capacidad económica para realizarlos. Este segmento busca relajarse y alejarse de las tensiones del trabajo por lo tanto representa un mercado atractivo para la hostería.

3.4.2. Mercado objetivo

El mercado objetivo de la empresa serán turistas nacionales y extranjeros entre los 18 y 66 años, que gustan del turismo ecológico y los deportes artesanales.

3.4.3. Estrategia de Posicionamiento

La hostería buscará posicionarse en la mente del consumidor como la primera opción del mercado de alojamiento ecológico, deportes extremos y artesanales.

Se aprovechará las fiestas de Carnaval para posicionar el servicio.

La combinación de paz y adrenalina es una de las estrategias que se enfatizarán para que los clientes prefieran los servicios de la Hostería San Lorenzo.

3.4.4. Estrategias de Marketing Mix

El marketing mix es la combinación de 4 componentes conocidos por sus siglas en inglés como las “4 P” los cuales son: producto, precio, plaza y promoción. (Villar, 2013)

3.4.4.1. Producto

La hostería ecológica San Lorenzo ofrecerá servicios que actualmente no posee la competencia como son los deportes artesanales y extremos que los otros hoteles no podrán ofrecer ya que se encuentran en la ciudad.

El producto es la hostería con las actividades, se dará el uso de las bicicletas como un adicional de cortesía a los huéspedes que deseen usarlas.

3.4.4.2. Precio

El precio se establece de acuerdo a los resultados de las encuestas, por tanto, el precio por persona será de \$72,00 el mismo incluye el alojamiento, estacionamiento, desayuno, cena, uso de la piscina, cancha sintética, cañas de pescar y canopy de la hostería.

3.4.4.3. Plaza

Los canales de venta de la hostería son los siguientes:

- Venta directa en la hostería 50% de los ingresos
- El 90% de las ventas se espera que sean por tarjeta de crédito, las cuales tienen una comisión del 4,02% las cuales representan \$18.954,99 en el primer año.
- Venta vía agencias aliadas comisión del 12% representan el 20% de los ingresos dando un total de \$12.573,79 en el primer año.

3.4.4.4. Promoción

La promoción se basará en publicidad vía correo electrónico y redes sociales, principalmente Facebook y Twitter, que son las más usadas actualmente a nivel mundial. Además, se realizarán 10 cuñas radiales diarias los 7 días a la semana con un valor de \$220,00 al mes y se creará la página web de la empresa.

3.4.5. Presupuesto de Marketing

Se tendrá un presupuesto de publicidad de \$8.390,00 durante el primer año, los mismos que se distribuirán de la siguiente manera:

- Para publicitar en radio y redes sociales el costo es de \$6.000,00.
- El costo de la creación de la página web es de \$950,00 y este rubro se considera solo para el primer año.
- El mantenimiento de la página web tiene un costo mensual de \$120,00 o \$1.440,00 anual.

Todos estos valores están detallados en los gastos generales de la empresa. Véase anexos 6 y 7.

3.5.ESTUDIO FINANCIERO

3.5.1. Balance Inicial

ACTIVOS			PASIVOS	
Activo Corriente		20.000,00	Pasivo Corriente	
Caja	20.000,00		Documentos por pagar	255.234,84
Activo Fijo		488.519,67	TOTAL PASIVOS	255.234,84
Terrenos	156.000,00			
Edificios	133.800,00		PATRIMONIO	
Equipos de Oficina	1.620,00		Capital Propio	255.234,84
Muebles y Enseres	36.201,00		TOTAL PATRIMONIO	255.234,84
Equipos de Computación	2.850,00			
Equipos de Producción	158.048,67			
Activo Diferido		1.950,00		
Gastos de Constitución	1.950,00			
TOTAL ACTIVOS		510.469,67	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	510.469,67

Imagen 4: Balance Inicial

Fuente: Investigación propia

Elaboración: Propia

3.5.2. Detalle de la inversión Inicial

La inversión inicial del proyecto es de \$510.469,67 rubro que se detalla a continuación.

Tabla 1: Inversión inicial. Activos corrientes y equipo parte 1

Efectivo	Cantidad	Valor Unitario	TOTAL
Caja - bancos			\$ 20.000,00
			\$ 20.000,00
Terrenos	Cantidad	Valor Unitario	TOTAL
Terreno en San Lorenzo 6000 mt2	6000	\$ 26,00	\$ 156.000,00
			\$ 156.000,00
Edificios	Cantidad	Valor Unitario	TOTAL
Cabañas			\$ 67.700,00
Restaurante			\$ 12.000,00
Jardines			\$ 3.500,00
torres de anclaje canopy	4	\$ 1.500,00	\$ 6.000,00
piscina			\$ 8.000,00
Parqueadero			\$ 8.000,00
area de animales	1	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
Senderos y muelle pesca deportiva			\$ 12.000,00
Sanitarios externos	2	\$ 800,00	\$ 1.600,00
recepcion			\$ 10.000,00
			\$ 133.800,00
Equinos de Oficina	Cantidad	Valor Unitario	TOTAL
Escritorio	8	150	1.200,00
Archivador			420,00
			1.620,00
Muebles v Enseres	Cantidad	Valor Unitario	TOTAL
Muebles recepcion	2	\$ 250,00	\$ 500,00
camas	44	\$ 300,00	\$ 13.200,00
Escritorios	20	\$ 180,00	\$ 3.600,00
sillas cabañas	46	\$ 45,00	\$ 2.070,00
Inodoros descarga dividida	26	\$ 75,00	\$ 1.950,00
lavamanos	26	\$ 55,00	\$ 1.430,00
duchas	68	\$ 27,00	\$ 1.836,00
mesas de restaurante	20	\$ 200,00	\$ 4.000,00
veladores	35	\$ 49,00	\$ 1.715,00
armarios	20	\$ 130,00	\$ 2.600,00
sillas de restaurante	55	\$ 60,00	\$ 3.300,00
			\$ 36.201,00

Fuente: Investigación propia
Elaboración: Propia

Tabla 2: Inversión inicial. Equipos parte 2

Equipos de Computación	Cantidad	Valor Unitario	TOTAL
laptops	2	\$ 1.300,00	\$ 2.600,00
impresora	1	\$ 250,00	\$ 250,00
			\$ 2.850,00
Equipos de Producción	Cantidad	Valor Unitario	TOTAL
cable de acero galvanizado 3/8	1000	\$ 2,75	\$ 2.750,00
3 anclajes de canopy	3	\$ 354,05	\$ 1.062,15
Plataformas de canopy	2	\$ 350,00	\$ 700,00
Poleas doble rodamiento	8	\$ 142,00	\$ 1.136,00
líneas de vida con mosquetón	8	\$ 45,00	\$ 360,00
arnés	8	\$ 58,99	\$ 471,92
Par de guantes	8	\$ 38,00	\$ 304,00
Cascos para canopy	8	\$ 73,00	\$ 584,00
Cintas/ reatas	18	\$ 6,00	\$ 108,00
Paneles solares/fotovoltaicos 60	60	\$ 1.200,00	\$ 72.000,00
Calentadores de agua solares	10	\$ 700,00	\$ 7.000,00
Sistema de bombeo de agua fotovoltaico	1	\$ 1.300,00	\$ 1.300,00
Elementos para conexión de paneles	1	\$ 3.200,00	\$ 3.200,00
Calentadores de ambiente a gas	21	\$ 300,00	\$ 6.300,00
Cancha sintética	1	\$ 25.000,00	\$ 25.000,00
Cañas de pescar	10	\$ 230,00	\$ 2.300,00
anzuelos, señuelos carretes de hilo	2	\$ 1.000,00	\$ 2.000,00
colchones 1 1/2 plaza	39	\$ 99,00	\$ 3.861,00
colchones 2 1/2 plaza	5	\$ 279,00	\$ 1.395,00
cascos para ciclismo	25	\$ 32,00	\$ 800,00
Bicicletas	25	\$ 298,00	\$ 7.450,00
mantelería	39	\$ 12,00	\$ 468,00
extractor de olores	2	\$ 140,00	\$ 280,00
Farolas solares	30	\$ 77,44	\$ 2.323,20
lamparas energia solar exteriores 30	40	\$ 20,51	\$ 820,40
Cámaras de seguridad solares	12	\$ 110,00	\$ 1.320,00
Biodigestores	540	\$ 13,00	\$ 7.020,00
Blancos (juegos de sábanas)	132	\$ 28,00	\$ 3.696,00
Vajillas	12	\$ 35,50	\$ 426,00
Cubtería	15	\$ 35,00	\$ 525,00
colchonetas	4	\$ 80,00	\$ 320,00
dispositivos de anclaje	3	\$ 256,00	\$ 768,00
			\$ 158.048,67

Fuente: Investigación propia

Elaboración: Propia

Tabla 3: Inversión inicial. Gastos de constitución

Gastos de Constitución	Cantidad	Valor Unitario	TOTAL
Consultoría Técnica	1	\$ 350,00	\$ 350,00
Tasa y permisos			\$ 1.600,00
			\$ 1.950,00

\$ 510.469,67

Fuente: Investigación propia

Elaboración: Propia

3.5.3. Financiamiento

El financiamiento del proyecto será 50% de capital propio y 50% vía préstamo con el Banco Nacional del Fomento el mismo que tiene una tasa anual del 10% para proyectos turísticos con un monto máximo de \$300.000,00, a continuación se presenta el resumen del préstamo que tiene un valor de \$255.234,84 por un periodo de 5 años, para ver el detalle de amortización véase Anexo 2 y Anexo 3.

Tabla 4: Información del préstamo

Monto del Crédito	\$ 255.234,84	Dólares
Tasa Interés Anual	10,00%	Porcentaje
Tasa de Interés Men	0,83%	Porcentaje
Plazo	5	Años
Dividendo	60	Meses
Cuota Mensual	\$ 5.422,99	

Fuente: Investigación propia
Elaboración: Propia

Tabla 5: Resumen de Amortización de préstamo

PERÍODO	PAGO CAPITAL	INTERÉS	CUOTA ANUAL
1	\$ 41.416,48	\$ 23.659,35	\$ 65.075,83
2	\$ 45.753,32	\$ 19.322,51	\$ 65.075,83
3	\$ 50.544,29	\$ 14.531,54	\$ 65.075,83
4	\$ 55.836,94	\$ 9.238,89	\$ 65.075,83
5	\$ 61.683,80	\$ 3.392,03	\$ 65.075,83
Total	\$ 255.234,84	\$ 70.144,32	\$ 325.379,16

Fuente: Investigación Propia
Elaboración: Propia

3.5.4. Estado de Resultados proyectado

Tabla 6 Estado de Resultados Anual

RUBRO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Ventas Totales	\$ 523.908,00	\$ 599.984,68	\$ 687.108,46	\$ 786.883,48	\$ 901.146,82
(-) Costos de Operación	\$ 220.604,65	\$ 244.372,21	\$ 259.447,49	\$ 275.494,57	\$ 292.578,04
(=) Utilidad Bruta en Ventas	\$ 303.303,35	\$ 355.612,47	\$ 427.660,97	\$ 511.388,91	\$ 608.568,78
(-) Gastos en Administración	\$ 103.054,98	\$ 102.985,55	\$ 106.861,46	\$ 110.045,49	\$ 114.455,17
(-) Gastos de Ventas	\$ 39.918,78	\$ 40.611,38	\$ 42.323,36	\$ 44.107,65	\$ 45.967,32
(=) Utilidad antes de impuestos	\$ 160.329,59	\$ 212.015,53	\$ 278.476,15	\$ 357.235,77	\$ 448.146,29
(-) Gastos Financieros	\$ 23.659,35	\$ 19.322,51	\$ 14.531,54	\$ 9.238,89	\$ 3.392,03
(=) Utilidad antes de participación a trabajadores	\$ 136.670,24	\$ 192.693,02	\$ 263.944,62	\$ 347.996,88	\$ 444.754,26
(-) 15% Participación a trabajadores	\$ 20.500,54	\$ 28.903,95	\$ 39.591,69	\$ 52.199,53	\$ 66.713,14
(=) Utilidad antes de impuesto a la renta	\$ 116.169,70	\$ 163.789,07	\$ 224.352,92	\$ 295.797,35	\$ 378.041,12
(-) 22% Impuesto a la renta	\$ 25.557,33	\$ 36.033,60	\$ 49.357,64	\$ 65.075,42	\$ 83.169,05
(=) UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	\$ 90.612,37	\$ 127.755,47	\$ 174.995,28	\$ 230.721,93	\$ 294.872,08

Fuente: Investigación propia

Elaboración: Propia

Los detalles de ingresos y gastos y el estado de resultados mensual se encuentran en los anexos 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12. Para los ingresos se consideró un incremento del 4,11% para los precios y un 10% para el flujo de ventas, para los gastos se ha tomado en cuenta la inflación del mes de Julio de 2014 que es el 4,11%. Los sueldos del personal tienen un crecimiento del 7% anual, se tomó ese valor en base al último incremento de los sueldos por parte del gobierno.

3.5.5. Flujo de caja proyectado

A continuación se reflejan las proyecciones de ingresos y egreso de dinero, que muestran la liquidez esperada del proyecto.

Tabla 7: Flujo de caja anual proyectado

RUBROS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
FLUJO OPERACIONAL					
Ingresos por ventas	\$ 523.908,00	\$ 599.984,68	\$ 687.108,46	\$ 786.883,48	\$ 901.146,82
(-) Egresos de efectivo	\$ 318.596,57	\$ 390.995,19	\$ 430.538,02	\$ 476.515,20	\$ 528.193,65
Gastos de operación	\$ 220.604,65	\$ 244.372,21	\$ 259.447,49	\$ 275.494,57	\$ 292.578,04
Gastos de administración	\$ 58.073,14	\$ 59.953,72	\$ 63.829,62	\$ 67.963,65	\$ 72.373,34
Gastos de ventas	\$ 39.918,78	\$ 40.611,38	\$ 42.323,36	\$ 44.107,65	\$ 45.967,32
Impuesto a la renta	\$ -	\$ 25.557,33	\$ 36.033,60	\$ 49.357,64	\$ 65.075,42
Participación de trabajadores	\$ -	\$ 20.500,54	\$ 28.903,95	\$ 39.591,69	\$ 52.199,53
(=) FLUJO NETO OPERACIONAL	\$ 205.311,43	\$ 208.989,50	\$ 256.570,44	\$ 310.368,27	\$ 372.953,18

FLUJO DE INVERSIÓN

Ingresos de efectivo					
Ventas de activos fijos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
(-) Egresos de efectivo					
Compras de activos fijos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
(=) FLUJO NETO DE INVERSIÓN	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

FLUJO DE FINANCIAMIENTO

Ingresos de efectivo					
PRESTAMOS RECIBIDOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
(-) Egresos de efectivo					
Pagos de préstamos o principal	\$ 41.416,48	\$ 45.753,32	\$ 50.544,29	\$ 55.836,94	\$ 61.683,80
Pago de intereses	\$ 23.659,35	\$ 19.322,51	\$ 14.531,54	\$ 9.238,89	\$ 3.392,03
(=) FLUJO NETO DE FINANCIAMIENTO	\$ (65.075,83)	\$ (65.075,83)	\$ (65.075,83)	\$ (65.075,83)	\$ (65.075,83)

FLUJO NETO DE CAJA	\$ 140.235,60	\$ 143.913,66	\$ 191.494,61	\$ 245.292,44	\$ 307.877,35
---------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Fuente: Investigación Propia
Elaboración: Propia

3.5.6. Balance General proyectado

Tabla 8 Balance general anual proyectado

ACTIVOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Activos Corrientes					
Caja	\$ 160.235,60	\$ 304.149,26	\$ 495.643,87	\$ 740.936,31	\$ 1.048.813,65
Total Activos Corrientes	\$ 160.235,60	\$ 304.149,26	\$ 495.643,87	\$ 740.936,31	\$ 1.048.813,65
Activos Fijos					
Terrenos	\$ 156.000,00	\$ 156.000,00	\$ 156.000,00	\$ 156.000,00	\$ 156.000,00
Edificios	\$ 133.800,00	\$ 133.800,00	\$ 133.800,00	\$ 133.800,00	\$ 133.800,00
Equipos de Oficina	\$ 1.620,00	\$ 1.620,00	\$ 1.620,00	\$ 1.620,00	\$ 1.620,00
Muebles y Enseres	\$ 36.201,00	\$ 36.201,00	\$ 36.201,00	\$ 36.201,00	\$ 36.201,00
Equipos de Computación	\$ 2.850,00	\$ 2.850,00	\$ 2.850,00	\$ 2.850,00	\$ 2.850,00
Equipos de Producción	\$ 158.048,67	\$ 158.048,67	\$ 158.048,67	\$ 158.048,67	\$ 158.048,67
(-) Depreciación Acumulada	\$ (43.031,83)	\$ (86.063,67)	\$ (129.095,50)	\$ (171.177,34)	\$ (213.259,17)
Total Activos Fijos	\$ 445.487,84	\$ 402.456,00	\$ 359.424,17	\$ 317.342,33	\$ 275.260,50
Activos Diferidos					
Gastos de Constitución	\$ 1.950,00				
(-) Amortización Acumulada	\$ (1.950,00)				
Total Activos Diferidos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL ACTIVOS	\$ 605.723,43	\$ 706.605,26	\$ 855.068,03	\$ 1.058.278,64	\$ 1.324.074,15
PASIVOS					
Pasivos Corrientes					
Cuentas por Pagar	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Participación a Trabajadores por P.	\$ 20.500,54	\$ 28.903,95	\$ 39.591,69	\$ 52.199,53	\$ 66.713,14
Impuesto a la Renta por Pagar	\$ 25.557,33	\$ 36.033,60	\$ 49.357,64	\$ 65.075,42	\$ 83.169,05
Total Pasivos Corrientes	\$ 46.057,87	\$ 64.937,55	\$ 88.949,34	\$ 117.274,95	\$ 149.882,19
Pasivo de Largo Plazo					
Préstamo Bancario	\$ 213.818,36	\$ 168.065,04	\$ 117.520,74	\$ 61.683,80	\$ -
Total Pasivos de Largo Plazo	\$ 213.818,36	\$ 168.065,04	\$ 117.520,74	\$ 61.683,80	\$ -
TOTAL PASIVOS	\$ 259.876,23	\$ 233.002,58	\$ 206.470,08	\$ 178.958,75	\$ 149.882,19
PATRIMONIO					
Capital Social	\$ 255.234,84	\$ 255.234,84	\$ 255.234,84	\$ 255.234,84	\$ 255.234,84
Utilidad del Ejercicio	\$ 90.612,37	\$ 127.755,47	\$ 174.995,28	\$ 230.721,93	\$ 294.872,08
Utilidades Retenidas	\$ -	\$ 90.612,37	\$ 218.367,84	\$ 393.363,12	\$ 624.085,06
TOTAL PATRIMONIO	\$ 345.847,20	\$ 473.602,68	\$ 648.597,96	\$ 879.319,89	\$ 1.174.191,97
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 605.723,43	\$ 706.605,26	\$ 855.068,03	\$ 1.058.278,64	\$ 1.324.074,15

Fuente: Investigación Propia

Elaboración: Propia

3.5.7. Evaluación financiera

El proyecto presenta un VAN positivo de \$175.317,42 y una Tasa Interna de Retorno del 24% superior al 12% de la tasa de descuento, por lo cual el proyecto es financieramente factible. La relación beneficio costo indica que se genera un beneficio netos descontado de la inversión de \$0,34 centavos por cada dólar invertido y un periodo de recuperación de inversión de 4 años.

Tabla 9 Evaluación Financiera

TASA DE DESCUENTO	12%
VAN	\$ 175.317,42
TIR	24%
B/C	\$ 0,34
PERÍODO DE RECUPERACIÓN	Año 4

Fuente: Investigación Propia
Elaboración: Propia

3.5.8. Razones financieras

Tabla 10 Razones financieras

INDICADOR		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
MARGEN BRUTO	Utilidad Bruta/ Ventas = %	30,60%	35,34%	40,53%	45,40%	49,73%
MARGEN NETO	Utilidad Neta / Ventas = %	17,30%	21,29%	25,47%	29,32%	32,72%
RETORNO SOBRE ACTIVOS	Utilidad Neta / Activo Total = %	14,96%	18,08%	20,47%	21,80%	22,27%
RETORNO SOBRE CAPITAL	Utilidad Neta / Patrimonio = %	26,20%	26,98%	26,98%	26,24%	25,11%

Fuente: Investigación Propia
Elaboración: Propia

3.6.IMPACTOS

3.6.1. Impacto Turístico

Los impactos turísticos esperados en la parroquia San Lorenzo a causa de la creación de la hostería son los siguientes:

- Creación de nuevos negocios turísticos (operadoras, alojamientos, restaurantes).
- Aprovechamiento de los recursos turísticos.
- Aumento de visitas de turistas a la zona.

3.6.2. Impacto Socioeconómico

Entre los impactos socioeconómicos que generará la hostería están los siguientes:

- Generación de fuentes de empleo para las personas de la comunidad.
- Aporte al PIB nacional.
- Fomento al consumo de productos agrícolas de la zona.

3.6.3. Impacto Cultural

Los impactos culturales que se presentarán son los siguientes:

- Intercambio cultural entre comunidad y turistas.
- La población aprendería nuevos idiomas.
- Un posible efecto negativo es la aculturación.

3.6.4. Impacto ambiental

La hostería como toda industria presenta impactos ambientales al entorno donde se desarrolla, anteriormente ya se han descrito las actividades que se realizarán en la misma, entre los posibles efectos negativos que se presentarían están:

- Contaminación de agua por aguas grises y negras
- Contaminación por emisión de gases de automotores de clientes
- Degradación de suelo

Se tiene un plan de mitigación para los efectos negativos de la actividad:

El terreno general tiene un área de bosque montano bajo, la cual no será explotada ya que mantiene la humedad necesaria para las áreas verdes del terreno.

Paneles solares para reducir a 0% el consumo de energía eléctrica, biodigestores para reducir emisión de gas metano a la atmósfera, proliferación de insectos y contaminación de agua, sistema que llena el tanque de los inodoros ecológicos con el agua jabonosa del lavamanos para la descarga de desechos líquidos y sólidos disminuyendo el consumo de agua a la mitad.

Los costos de implementación de estos sistemas son altos, pero a largo plazo representan una reducción de costos y efectos negativos para el ambiente.

CONCLUSIONES

Después de una investigación de 4 meses y en base a los resultados de las encuestas, se concluyó que la parroquia San Lorenzo de Guaranda tiene un mercado potencial que disfruta de las actividades del turismo ecológico y de deportes artesanales, que se hospedan mayormente tres noches en promedio, corroborando la necesidad de contar con un lugar de alojamiento para estos segmentos de mercado.

Del análisis de la industria turística se observó poca rivalidad en el sector de alojamiento, debido a la existencia de pocos hoteles y hosterías en los sectores aledaños, lo que se transforma en una oportunidad dado que se observó la presencia de turistas europeos que visitaban los atractivos de San Lorenzo y alrededores.

En relación al estudio y diseño del proyecto, se estableció la propuesta de una hostería ecológica con 20 cabañas con una capacidad total de 49 plazas hoteleras con todos los servicios, estimando la inversión inicial total en \$510.469.67 con una recuperación de la misma en 4 años.

En cuanto a la evaluación financiera, se determinó que el proyecto es financieramente factible, ya que presenta un VAN de \$175.317,42 y una TIR del 24% que está dentro del rango esperado de entre un 17% y 35%. Cabe resaltar que la evaluación se realizó con una tasa de descuento del 12%.

En lo que respecta a los posibles impactos ambientales y para afianzar el concepto ecológico, se ha costeado la implementación de energía solar por paneles y tener un consumo de energía eléctrica de 0%.

También se ha incorporado en la proyección el uso de un sistema de biodigestores para reducir emisiones de gases, contaminación de agua, los mismos producirán el Biol que es un abono orgánico el cual se donará a las haciendas

agrícolas de la comunidad, por tanto, se concluye que los impactos ambientales de la operación de la hostería “San Lorenzo” en la parroquia San Lorenzo serán mínimos.

Finalmente, esta propuesta aportará al desarrollo de la comunidad en el ámbito socioeconómico ya que generará empleo para las personas de la zona y en el ámbito turístico porque permitirá que los turistas pernocten en el sitio y por más tiempo, tengan la oportunidad de disfrutar de los atractivos turísticos.

RECOMENDACIONES

Se recomienda incrementar la promoción de la zona por parte del GAD Municipal de Guaranda, el Gobierno Provincial de Bolívar y el Ministerio de Turismo.

Se recomienda la ejecución del proyecto desde el año 2015, porque los cálculos están proyectados desde ese año, si se demora la implementación del mismo los costos serían obsoletos por efecto de inflación.

La implementación de señalética adecuada para la correcta identificación de los atractivos es esencial y aportaría a la mejora del atractivo en su conjunto, lo que favorecerá al crecimiento de los negocios turísticos en general.

También es importante considerar la creación de alternativas de turismo religioso y agroturismo en el futuro cercano por parte de la comunidad, aprovechando los recursos naturales y el mercado potencial de visitantes del Cantón Guaranda.

Se recomienda mantener sin explotar la zona de bosque montano bajo, porque a futuro podría categorizarse como área protegida y mantiene el equilibrio ecológico del área.

Finalmente, se sugiere al Gobierno Central, gestionar la inversión en investigación y desarrollo para nuevas tecnologías renovables como el spray solar desarrollado en la Universidad de Sheffield, el cual posee un rendimiento similar al de los paneles fotovoltaicos, pero se puede instalar en superficies más complejas y tiene un costo mucho más bajo que el de los paneles fotovoltaicos actuales. (Sheffield.ac.uk, 2014)

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Asamblea Nacional del Ecuador. (2008). *Constitución del Ecuador*. Recuperado de http://www.asambleanacional.gov.ec/documentos/constitucion_de_bolsillo.pdf
- Ascanio, A. (2012). *Economía del turismo*. Bogotá: Ediciones de la U.
- Bermúdez, T. & Rodríguez L. (2013). *Investigación en la gestión empresarial*. Bogotá: Ecoe Ediciones.
- Bernal, E. (2014). *Bioestadística para investigadores con SPSS*. España: Bubok Publishing S.L.
- Ecotur. (2014). *Ecoturismo*. [Lectura en Línea]. Recuperado de http://www.ecotur.es/ecoturismo-agroturismo-casa-hotel-rural-ecologico/ecoturismo/definicion-del-ecoturismo_4318_2483_4723_0_1_in.html
- Ecuavisa. (2014, Febrero 28). *Carnaval de Guaranda se consolida como principal atractivo turístico del país*. [Lectura en línea]. Recuperado de <http://www.ecuavisa.com/articulo/noticias/nacional/54672-carnaval-guaranda-se-consolida-como-principal-atractivo-turistico>
- Fuller, N. (2009). *Turismo y cultura Entre el entusiasmo y el recelo*. Lima: Fondo Editorial De La Pontificia Universidad Católica Del Perú.

Gobierno Autónomo descentralizado Guaranda. (s. f.). *San Lorenzo*. [Lectura en línea]. Recuperado de <http://www.guaranda.gob.ec/web/turismo/parroquias-rurales/32-san-lorenzo>

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C. & Baptista Lucio, M. (2010). *Metodología de la Investigación*. México: McGraw-Hill.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (2014). *Resultados del Censo 2010*. [Lectura en línea]. Recuperado de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/resultados/>

Jiménez Bulla, L. & Jiménez Barbosa W. (2013). *Turismo: tendencias globales y planificación estratégica*. Bogotá: Ecoe Ediciones.

La Casa del Suizo. (s.f.). *Historia*. [Lectura en línea]. Recuperado de <http://www.casadelsuizo.com/es/#historia>

Maldonado Alcudia, M. (2012). *Turismo y Religión*. México: Grupo editorial Miguel Ángel Porrúa.

Mesonero, M. & Alcaide J. (2012). *Marketing Industrial*. España: ESIC Editorial.

Ministerio de Ambiente. (2014). *Ley de Ambiente*. Recuperado de <http://www.ambiente.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2012/07/Ley-de-Gestio%C2%81n-Ambiental.pdf>

Ministerio de Turismo. (2014). *Acuerdo ministerial N°. -20140007*. Recuperado de <http://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/02/Acuerdo-No.-20140007.pdf>

Ministerio de Turismo. (2002). *Ley De Turismo*. Recuperado de http://blog.espol.edu.ec/ricardomedina/files/2009/03/ley_turismo.pdf

Ministerio de Turismo. (2014). *Reglamento de operación turística de aventura*. Recuperado de <http://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/04/ACUERDO2-ok.pdf>

Ministerio de Turismo. (2002). *Reglamento General De Actividades Turísticas*. Recuperado de <http://blog.espol.edu.ec/ricardomedina/files/2009/03/reglamentogeneraldeactividadesturisticas1.pdf>

Olmos Juárez, L. & García Cebrián R. (2011). *Estructura del mercado turístico*. España: Ediciones Paraninfo.

Perelló Oliver, S. (2009). *Metodología de la Investigación Social*. Madrid: Editorial Dykinson.

Prieto Herrera, J. (2013). *Investigación de Mercados*. Bogotá: Ecoe Ediciones.

Quesada Castro, R. (2010). *Elementos de turismo: teoría, clasificación y actividad*. San José, C.R: EUNED.

Rivas García, J. (2009). *Estructura y economía en el mercado turístico*. España: Septem Ediciones.

Sábado J. T. (2009). *Fundamentos de bioestadística y análisis de datos para enfermería*. España: Servicio de publicaciones Universidad Autónoma de Barcelona.

Sistema Integrado de Consultas. (2014). *Censo de población y vivienda 2010*. [Lectura en línea]. Recuperado de <http://redatam.inec.gob.ec/cgibin/RpWebEngine.exe/PortalAction?&MODE=MAIN&BASE=CPV2010&MAIN=WebServerMain.inl>

Suarez M., Tapia F. (2012). *Interaprendizaje de estadística básica*. Ibarra: Universidad Técnica del Norte.

Universidad de Sheffield (2014, Agosto 1). *Scientists develop pioneering new spray-on solar cells*. [Lectura en línea]. Recuperado de <http://www.sheffield.ac.uk/news/nr/spray-on-solar-cells-1.392919>

Villar, J. R. (2013). *Manual para ganar elecciones*. Estados Unidos: Palibrio.

Viñals Blasco. M. J. (2012) *Turismo rural: teoría, casos y análisis del impacto económico ambiental*. México: Limusa.

Anexos

Anexo 1: Modelo de encuesta

Universidad Católica de Santiago de Guayaquil
Carrera de Ingeniería en Administración de Empresas Turísticas y Hoteleras
ENCUESTA

Para evaluación de las preferencias para una nueva Hostería
Agradecemos su colaboración

Edad _____ Sexo: M – F Lugar de procedencia: _____

1. **¿Conoce Usted la parroquia San Lorenzo del Cantón Guaranda de la Provincia de Bolívar?**
Si () No ()
2. **¿Conoce Usted los atractivos de la parroquia San Lorenzo de la Provincia de Bolívar?**
Si () No ()
3. **¿Qué tipo de turismo prefiere?**
 - Turismo Ecológico ()
 - Turismo cultural ()
 - Turismo religioso ()
 - Agroturismo ()
4. **¿Practica Ud. algún deporte?**
Si () No ()
5. **¿Qué tipo de deportes artesanales y extremos le gustaría practicar?**
 - Canopy () Paseo en tarabita ()
 - Pesca Artesanal () Cabalgata ()
 - Ciclismo ()
6. **¿Qué tipo de hospedaje elije Ud. Normalmente cuando viaja?**
 - Hotel () Hostería ()
 - Hostal () Campamentos ()
 - Apartamentos ()
7. **¿Qué tiempo le gustaría pernoctar en el destino escogido?**
1 noche () 2 noches () 3 noches ()

8. ¿Cuánto está dispuesto a pagar por cada persona por cada noche de alojamiento?

- 30 – 50 ()
- 50 – 75 ()
- 75 - En adelante ()

9. ¿De qué manera le gustaría recibir información y promociones?

- Correo electrónico ()
- Facebook ()
- Twitter ()
- Correspondencia ()

Anexo 2: Tabla de Amortización de Préstamo

PERÍODO	SALDO CAPITAL	PAGO CAPITAL	INTERÉS	CUOTA MENSUAL	SALDO PRINCIPAL
1	\$ 255.234,84	\$ 3.296,03	\$ 2.126,96	\$ 5.422,99	\$ 251.938,81
2	\$ 251.938,81	\$ 3.323,50	\$ 2.099,49	\$ 5.422,99	\$ 248.615,31
3	\$ 248.615,31	\$ 3.351,19	\$ 2.071,79	\$ 5.422,99	\$ 245.264,12
4	\$ 245.264,12	\$ 3.379,12	\$ 2.043,87	\$ 5.422,99	\$ 241.885,00
5	\$ 241.885,00	\$ 3.407,28	\$ 2.015,71	\$ 5.422,99	\$ 238.477,72
6	\$ 238.477,72	\$ 3.435,67	\$ 1.987,31	\$ 5.422,99	\$ 235.042,05
7	\$ 235.042,05	\$ 3.464,30	\$ 1.958,68	\$ 5.422,99	\$ 231.577,75
8	\$ 231.577,75	\$ 3.493,17	\$ 1.929,81	\$ 5.422,99	\$ 228.084,58
9	\$ 228.084,58	\$ 3.522,28	\$ 1.900,70	\$ 5.422,99	\$ 224.562,30
10	\$ 224.562,30	\$ 3.551,63	\$ 1.871,35	\$ 5.422,99	\$ 221.010,66
11	\$ 221.010,66	\$ 3.581,23	\$ 1.841,76	\$ 5.422,99	\$ 217.429,43
12	\$ 217.429,43	\$ 3.611,07	\$ 1.811,91	\$ 5.422,99	\$ 213.818,36
13	\$ 213.818,36	\$ 3.641,17	\$ 1.781,82	\$ 5.422,99	\$ 210.177,19
14	\$ 210.177,19	\$ 3.671,51	\$ 1.751,48	\$ 5.422,99	\$ 206.505,68
15	\$ 206.505,68	\$ 3.702,11	\$ 1.720,88	\$ 5.422,99	\$ 202.803,58
16	\$ 202.803,58	\$ 3.732,96	\$ 1.690,03	\$ 5.422,99	\$ 199.070,62
17	\$ 199.070,62	\$ 3.764,06	\$ 1.658,92	\$ 5.422,99	\$ 195.306,56
18	\$ 195.306,56	\$ 3.795,43	\$ 1.627,55	\$ 5.422,99	\$ 191.511,13
19	\$ 191.511,13	\$ 3.827,06	\$ 1.595,93	\$ 5.422,99	\$ 187.684,07
20	\$ 187.684,07	\$ 3.858,95	\$ 1.564,03	\$ 5.422,99	\$ 183.825,11
21	\$ 183.825,11	\$ 3.891,11	\$ 1.531,88	\$ 5.422,99	\$ 179.934,00
22	\$ 179.934,00	\$ 3.923,54	\$ 1.499,45	\$ 5.422,99	\$ 176.010,47
23	\$ 176.010,47	\$ 3.956,23	\$ 1.466,75	\$ 5.422,99	\$ 172.054,24
24	\$ 172.054,24	\$ 3.989,20	\$ 1.433,79	\$ 5.422,99	\$ 168.065,04
25	\$ 168.065,04	\$ 4.022,44	\$ 1.400,54	\$ 5.422,99	\$ 164.042,59
26	\$ 164.042,59	\$ 4.055,96	\$ 1.367,02	\$ 5.422,99	\$ 159.986,63
27	\$ 159.986,63	\$ 4.089,76	\$ 1.333,22	\$ 5.422,99	\$ 155.896,86
28	\$ 155.896,86	\$ 4.123,85	\$ 1.299,14	\$ 5.422,99	\$ 151.773,02
29	\$ 151.773,02	\$ 4.158,21	\$ 1.264,78	\$ 5.422,99	\$ 147.614,81
30	\$ 147.614,81	\$ 4.192,86	\$ 1.230,12	\$ 5.422,99	\$ 143.421,94
31	\$ 143.421,94	\$ 4.227,80	\$ 1.195,18	\$ 5.422,99	\$ 139.194,14
32	\$ 139.194,14	\$ 4.263,03	\$ 1.159,95	\$ 5.422,99	\$ 134.931,11
33	\$ 134.931,11	\$ 4.298,56	\$ 1.124,43	\$ 5.422,99	\$ 130.632,55
34	\$ 130.632,55	\$ 4.334,38	\$ 1.088,60	\$ 5.422,99	\$ 126.298,16
35	\$ 126.298,16	\$ 4.370,50	\$ 1.052,48	\$ 5.422,99	\$ 121.927,66
36	\$ 121.927,66	\$ 4.406,92	\$ 1.016,06	\$ 5.422,99	\$ 117.520,74
37	\$ 117.520,74	\$ 4.443,65	\$ 979,34	\$ 5.422,99	\$ 113.077,09
38	\$ 113.077,09	\$ 4.480,68	\$ 942,31	\$ 5.422,99	\$ 108.596,42
39	\$ 108.596,42	\$ 4.518,02	\$ 904,97	\$ 5.422,99	\$ 104.078,40
40	\$ 104.078,40	\$ 4.555,67	\$ 867,32	\$ 5.422,99	\$ 99.522,74
41	\$ 99.522,74	\$ 4.593,63	\$ 829,36	\$ 5.422,99	\$ 94.929,11
42	\$ 94.929,11	\$ 4.631,91	\$ 791,08	\$ 5.422,99	\$ 90.297,20
43	\$ 90.297,20	\$ 4.670,51	\$ 752,48	\$ 5.422,99	\$ 85.626,69
44	\$ 85.626,69	\$ 4.709,43	\$ 713,56	\$ 5.422,99	\$ 80.917,26
45	\$ 80.917,26	\$ 4.748,68	\$ 674,31	\$ 5.422,99	\$ 76.168,58
46	\$ 76.168,58	\$ 4.788,25	\$ 634,74	\$ 5.422,99	\$ 71.380,33
47	\$ 71.380,33	\$ 4.828,15	\$ 594,84	\$ 5.422,99	\$ 66.552,18
48	\$ 66.552,18	\$ 4.868,38	\$ 554,60	\$ 5.422,99	\$ 61.683,80
49	\$ 61.683,80	\$ 4.908,95	\$ 514,03	\$ 5.422,99	\$ 56.774,85
50	\$ 56.774,85	\$ 4.949,86	\$ 473,12	\$ 5.422,99	\$ 51.824,98
51	\$ 51.824,98	\$ 4.991,11	\$ 431,87	\$ 5.422,99	\$ 46.833,87
52	\$ 46.833,87	\$ 5.032,70	\$ 390,28	\$ 5.422,99	\$ 41.801,17
53	\$ 41.801,17	\$ 5.074,64	\$ 348,34	\$ 5.422,99	\$ 36.726,53
54	\$ 36.726,53	\$ 5.116,93	\$ 306,05	\$ 5.422,99	\$ 31.609,59
55	\$ 31.609,59	\$ 5.159,57	\$ 263,41	\$ 5.422,99	\$ 26.450,02
56	\$ 26.450,02	\$ 5.202,57	\$ 220,42	\$ 5.422,99	\$ 21.247,45
57	\$ 21.247,45	\$ 5.245,92	\$ 177,06	\$ 5.422,99	\$ 16.001,53
58	\$ 16.001,53	\$ 5.289,64	\$ 133,35	\$ 5.422,99	\$ 10.711,89
59	\$ 10.711,89	\$ 5.333,72	\$ 89,27	\$ 5.422,99	\$ 5.378,17
60	\$ 5.378,17	\$ 5.378,17	\$ 44,82	\$ 5.422,99	\$ (0,00)
		255.234,84	70.144,32	325.379,16	

Anexo 3: Estado de resultados mensual

RUBRO	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12
Ingresos por Ventas Totales	\$ 47.628,00	\$ 74.088,00	\$ 63.504,00	\$ 42.336,00	\$ 42.336,00	\$ 37.044,00	\$ 31.752,00	\$ 31.752,00	\$ 31.752,00	\$ 42.336,00	\$ 42.336,00	\$ 37.044,00
(-) Costos de Operación	\$ 18.383,72	\$ 18.383,72	\$ 18.383,72	\$ 18.383,72	\$ 18.383,72	\$ 18.383,72	\$ 18.383,72	\$ 18.383,72	\$ 18.383,72	\$ 18.383,72	\$ 18.383,72	\$ 18.383,72
(=) Utilidad Bruta en Ventas	\$ 29.244,28	\$ 55.704,28	\$ 45.120,28	\$ 23.952,28	\$ 23.952,28	\$ 18.660,28	\$ 13.368,28	\$ 13.368,28	\$ 13.368,28	\$ 23.952,28	\$ 23.952,28	\$ 18.660,28
(-) Gastos de Administración	\$ 11.185,00	\$ 8.665,00	\$ 8.715,00	\$ 8.665,00	\$ 8.665,00	\$ 8.715,00	\$ 8.395,00	\$ 7.990,00	\$ 8.040,00	\$ 7.990,00	\$ 7.990,00	\$ 8.040,00
(-) Gastos de Ventas	\$ 4.436,25	\$ 5.078,62	\$ 4.441,67	\$ 3.167,78	\$ 3.167,78	\$ 2.849,31	\$ 2.530,84	\$ 2.530,84	\$ 2.530,84	\$ 3.167,78	\$ 3.167,78	\$ 2.849,31
(=) Utilidad antes de impuestos	\$ 13.623,03	\$ 41.960,67	\$ 31.963,61	\$ 12.119,50	\$ 12.119,50	\$ 7.095,97	\$ 2.442,45	\$ 2.847,45	\$ 2.797,45	\$ 12.794,50	\$ 12.794,50	\$ 7.770,97
(-) Gastos Financieros	\$ 2.126,96	\$ 2.099,49	\$ 2.071,79	\$ 2.043,87	\$ 2.015,71	\$ 1.987,31	\$ 1.958,68	\$ 1.929,81	\$ 1.900,70	\$ 1.871,35	\$ 1.841,76	\$ 1.811,91
(=) Utilidad antes de participación a trabajadores	\$ 11.496,07	\$ 39.861,18	\$ 29.891,82	\$ 10.075,63	\$ 10.103,79	\$ 5.108,66	\$ 483,76	\$ 917,63	\$ 896,74	\$ 10.923,15	\$ 10.952,75	\$ 5.959,06
(-) 15% Participación a trabajadores	\$ 1.724,41	\$ 5.979,18	\$ 4.483,77	\$ 1.511,34	\$ 1.515,57	\$ 766,30	\$ 72,56	\$ 137,64	\$ 134,51	\$ 1.638,47	\$ 1.642,91	\$ 893,86
(=) Utilidad antes de impuesto a la renta	\$ 9.771,66	\$ 33.882,00	\$ 25.408,04	\$ 8.564,29	\$ 8.588,22	\$ 4.342,36	\$ 411,20	\$ 779,99	\$ 762,23	\$ 9.284,68	\$ 9.309,83	\$ 5.065,20
(-) 22% Impuesto a la renta	\$ 2.149,77	\$ 7.454,04	\$ 5.589,77	\$ 1.884,14	\$ 1.889,41	\$ 955,32	\$ 90,46	\$ 171,60	\$ 167,69	\$ 2.042,63	\$ 2.048,16	\$ 1.114,34
(=) UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	\$ 7.621,90	\$ 26.427,96	\$ 19.818,27	\$ 6.680,14	\$ 6.698,81	\$ 3.387,04	\$ 320,73	\$ 608,39	\$ 594,54	\$ 7.242,05	\$ 7.261,67	\$ 3.950,86

Anexo 4 Detalle de Ingresos mensuales tarifa desglosada

Habitaciones													
Rubros	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Total
% Ocupación promedio	45%	70%	60%	40%	40%	35%	30%	30%	30%	40%	40%	35%	41%
Cantidad (personas)*	661,5	1029	882	588	588	514,5	441	441	441	588	588	514,5	7276,5
Precio Unitario (Consumo pp)	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00
Total	\$ 33.075,00	\$ 51.450,00	\$ 44.100,00	\$ 29.400,00	\$ 29.400,00	\$ 25.725,00	\$ 22.050,00	\$ 22.050,00	\$ 22.050,00	\$ 29.400,00	\$ 29.400,00	\$ 25.725,00	\$ 363.825,00
*Basado en la Capacidad máxima (100% de ocupación)			1470 personas										
Actividades													
Rubros	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Total
Cantidad (personas)	661,5	1029	882	588	588	514,5	441	441	441	588	588	514,5	7276,5
Precio Unitario (Consumo prom x pe)	\$ 10,00	\$ 10,00	\$ 10,00	\$ 10,00	\$ 10,00	\$ 10,00	\$ 10,00	\$ 10,00	\$ 10,00	\$ 10,00	\$ 10,00	\$ 10,00	\$ 10,00
Total	\$ 6.615,00	\$ 10.290,00	\$ 8.820,00	\$ 5.880,00	\$ 5.880,00	\$ 5.145,00	\$ 4.410,00	\$ 4.410,00	\$ 4.410,00	\$ 5.880,00	\$ 5.880,00	\$ 5.145,00	\$ 72.765,00
Restaurante													
Rubros	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Total
Cantidad (personas)	661,5	1029	882	588	588	514,5	441	441	441	588	588	514,5	7276,5
Desayuno	\$ 2,00	\$ 2,00	\$ 2,00	\$ 2,00	\$ 2,00	\$ 2,00	\$ 2,00	\$ 2,00	\$ 2,00	\$ 2,00	\$ 2,00	\$ 2,00	\$ 2,00
Almuerzo	\$ 3,00	\$ 3,00	\$ 3,00	\$ 3,00	\$ 3,00	\$ 3,00	\$ 3,00	\$ 3,00	\$ 3,00	\$ 3,00	\$ 3,00	\$ 3,00	\$ 3,00
Cena	\$ 6,00	\$ 6,00	\$ 6,00	\$ 6,00	\$ 6,00	\$ 6,00	\$ 6,00	\$ 6,00	\$ 6,00	\$ 6,00	\$ 6,00	\$ 6,00	\$ 6,00
Bebidas naturales	\$ 0,75	\$ 0,75	\$ 0,75	\$ 0,75	\$ 0,75	\$ 0,75	\$ 0,75	\$ 0,75	\$ 0,75	\$ 0,75	\$ 0,75	\$ 0,75	\$ 0,75
Agua	\$ 0,25	\$ 0,25	\$ 0,25	\$ 0,25	\$ 0,25	\$ 0,25	\$ 0,25	\$ 0,25	\$ 0,25	\$ 0,25	\$ 0,25	\$ 0,25	\$ 0,25
Total	\$ 7.938,00	\$ 12.348,00	\$ 10.584,00	\$ 7.056,00	\$ 7.056,00	\$ 6.174,00	\$ 5.292,00	\$ 5.292,00	\$ 5.292,00	\$ 7.056,00	\$ 7.056,00	\$ 6.174,00	\$ 87.318,00

Anexo 5 Proyección Anual de Ingresos

Rubros	Año 1	Año2	Año 3	Año 4	Año 5
Cantidad personas	7276,5	8004	8805	9685	10654
Precio Unitario	\$ 72,00	\$ 74,96	\$ 78,04	\$ 81,25	\$ 84,59
Total	\$ 523.908,00	\$ 599.984,68	\$ 687.108,46	\$ 786.883,48	\$ 901.146,82

Anexo 6 Proyección Mensual de Gastos generales1

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	TOTAL
Gastos de Administración			\$ 11.185,00	\$ 8.665,00	\$ 8.715,00	\$ 8.665,00	\$ 8.665,00	\$ 8.715,00	\$ 8.395,00	\$ 7.990,00	\$ 8.040,00	\$ 7.990,00	\$ 7.990,00	\$ 8.040,00	\$ 103.054,98
Gerente General	\$ 1,00	\$ 653,57	\$ 653,57	\$ 653,57	\$ 653,57	\$ 653,57	\$ 653,57	\$ 653,57	\$ 653,57	\$ 653,57	\$ 653,57	\$ 653,57	\$ 653,57	\$ 653,57	\$ 7.842,80
Coordinador de Operaciones	\$ 1,00	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 5.898,26
Coordinador Administrativo	\$ 1,00	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 5.898,26
Coordinador de Servicios	\$ 1,00	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 491,52	\$ 5.898,26
Auxiliar Administrativo	\$ 1,00	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 5.805,52
Auxiliar Contable	\$ 1,00	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 5.805,52
Comprador Almacenista	\$ 1,00	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 483,79	\$ 5.805,52
Servicios Básicos	\$ 1,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 600,00
Electricidad	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Arriendo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Uniformes	\$ 72,00	\$ 35,00	\$ 2.520,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2.520,00
Gastos de capacitación personal	\$ 5,00	\$ 135,00	\$ 675,00	\$ 675,00	\$ 675,00	\$ 675,00	\$ 675,00	\$ 675,00	\$ 405,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4.455,00
Gastos de alimentación personal	\$ 7,00	\$ 66,00	\$ 462,00	\$ 462,00	\$ 462,00	\$ 462,00	\$ 462,00	\$ 462,00	\$ 462,00	\$ 462,00	\$ 462,00	\$ 462,00	\$ 462,00	\$ 462,00	\$ 5.544,00
Mantenimiento	\$ 1,00	\$ 50,00	\$ -	\$ -	\$ 50,00	\$ -	\$ -	\$ 50,00	\$ -	\$ -	\$ 50,00	\$ -	\$ -	\$ 50,00	\$ 200,00
Materiales de limpieza	\$ 1,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 600,00
Suministros de Oficina	\$ 1,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 1.200,00
Depreciación de Edificios			\$ 557,50	\$ 557,50	\$ 557,50	\$ 557,50	\$ 557,50	\$ 557,50	\$ 557,50	\$ 557,50	\$ 557,50	\$ 557,50	\$ 557,50	\$ 557,50	\$ 6.690,00
Depreciación de Equipos de oficina			\$ 13,50	\$ 13,50	\$ 13,50	\$ 13,50	\$ 13,50	\$ 13,50	\$ 13,50	\$ 13,50	\$ 13,50	\$ 13,50	\$ 13,50	\$ 13,50	\$ 162,00
Depreciación de Muebles y enseres			\$ 301,68	\$ 301,68	\$ 301,68	\$ 301,68	\$ 301,68	\$ 301,68	\$ 301,68	\$ 301,68	\$ 301,68	\$ 301,68	\$ 301,68	\$ 301,68	\$ 3.620,10
Depreciación de Equipos de Computación			\$ 79,17	\$ 79,17	\$ 79,17	\$ 79,17	\$ 79,17	\$ 79,17	\$ 79,17	\$ 79,17	\$ 79,17	\$ 79,17	\$ 79,17	\$ 79,17	\$ 950,00
Depreciación de Equipo de producción			\$ 2.634,14	\$ 2.634,14	\$ 2.634,14	\$ 2.634,14	\$ 2.634,14	\$ 2.634,14	\$ 2.634,14	\$ 2.634,14	\$ 2.634,14	\$ 2.634,14	\$ 2.634,14	\$ 2.634,14	\$ 31.609,73
Amortización		\$ 1.950,00	\$ 162,50	\$ 162,50	\$ 162,50	\$ 162,50	\$ 162,50	\$ 162,50	\$ 162,50	\$ 162,50	\$ 162,50	\$ 162,50	\$ 162,50	\$ 162,50	\$ 1.950,00
Gastos de Ventas			\$ 4.436,25	\$ 5.078,62	\$ 4.441,67	\$ 3.167,78	\$ 3.167,78	\$ 2.849,31	\$ 2.530,84	\$ 2.530,84	\$ 2.530,84	\$ 3.167,78	\$ 3.167,78	\$ 2.849,31	\$ 39.918,78
Publicidad radio y redes sociales	\$ 1,00	\$ 500,00	\$ 500,00	\$ 500,00	\$ 500,00	\$ 500,00	\$ 500,00	\$ 500,00	\$ 500,00	\$ 500,00	\$ 500,00	\$ 500,00	\$ 500,00	\$ 500,00	\$ 6.000,00
Creación de página web			\$ 950,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 950,00
Mantenimiento de página web	\$ 1,00	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 1.440,00
Comisiones Tarjetas 4,02%			\$ 1.723,18	\$ 2.680,50	\$ 2.297,57	\$ 1.531,72	\$ 1.531,72	\$ 1.340,25	\$ 1.148,79	\$ 1.148,79	\$ 1.148,79	\$ 1.531,72	\$ 1.531,72	\$ 1.340,25	\$ 18.954,99
Comisiones agencias de viaje 12%			\$ 1.143,07	\$ 1.778,11	\$ 1.524,10	\$ 1.016,06	\$ 1.016,06	\$ 889,06	\$ 762,05	\$ 762,05	\$ 762,05	\$ 1.016,06	\$ 1.016,06	\$ 889,06	\$ 12.573,79
Gastos Financieros			\$ 2.126,96	\$ 2.099,49	\$ 2.071,79	\$ 2.043,87	\$ 2.015,71	\$ 1.987,31	\$ 1.958,68	\$ 1.929,81	\$ 1.900,70	\$ 1.871,35	\$ 1.841,76	\$ 1.811,91	\$ 23.659,35
Intereses			\$ 2.126,96	\$ 2.099,49	\$ 2.071,79	\$ 2.043,87	\$ 2.015,71	\$ 1.987,31	\$ 1.958,68	\$ 1.929,81	\$ 1.900,70	\$ 1.871,35	\$ 1.841,76	\$ 1.811,91	\$ 23.659,35
TOTAL			\$ 17.748,21	\$ 15.843,10	\$ 15.228,46	\$ 13.876,65	\$ 13.848,49	\$ 13.551,62	\$ 12.884,52	\$ 12.450,65	\$ 12.471,54	\$ 13.029,13	\$ 12.999,53	\$ 12.701,22	\$ 166.633,11

Anexo 7 Proyección Anual de gastos generales

DESCRIPCIÓN	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Gastos de Administración	\$ 103.054,98	\$ 102.985,55	\$ 106.861,46	\$ 110.045,49	\$ 114.455,17
Gerente General	\$ 7.842,80	\$ 8.926,80	\$ 9.551,67	\$ 10.220,29	\$ 10.935,71
Coordinador de Operaciones	\$ 5.898,26	\$ 6.707,04	\$ 7.176,53	\$ 7.678,89	\$ 8.216,41
Coordinador Administrativo	\$ 5.898,26	\$ 6.707,04	\$ 7.176,53	\$ 7.678,89	\$ 8.216,41
Coordinador de Servicios	\$ 5.898,26	\$ 6.707,04	\$ 7.176,53	\$ 7.678,89	\$ 8.216,41
Auxiliar Administrativo	\$ 5.805,52	\$ 6.601,17	\$ 7.063,25	\$ 7.557,68	\$ 8.086,72
Auxiliar Contable	\$ 5.805,52	\$ 6.601,17	\$ 7.063,25	\$ 7.557,68	\$ 8.086,72
Comprador Almacenista	\$ 5.805,52	\$ 6.601,17	\$ 7.063,25	\$ 7.557,68	\$ 8.086,72
Servicios Básicos	\$ 600,00	\$ 624,66	\$ 650,33	\$ 677,06	\$ 704,89
Electricidad	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Arriendo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Uniformes	\$ 2.520,00	\$ 2.623,57	\$ 2.731,40	\$ 2.843,66	\$ 2.960,54
Gastos de capacitación personal	\$ 4.455,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Gastos de alimentación personal	\$ 5.544,00	\$ 5.771,86	\$ 6.009,08	\$ 6.256,06	\$ 6.513,18
Mantenimiento	\$ 200,00	\$ 208,22	\$ 216,78	\$ 225,69	\$ 234,96
Materiales de limpieza	\$ 600,00	\$ 624,66	\$ 650,33	\$ 677,06	\$ 704,89
Suministros de Oficina	\$ 1.200,00	\$ 1.249,32	\$ 1.300,67	\$ 1.354,12	\$ 1.409,78
Depreciación de Edificios	\$ 6.690,00	\$ 6.690,00	\$ 6.690,00	\$ 6.690,00	\$ 6.690,00
Depreciación de Equipos de oficina	\$ 162,00	\$ 162,00	\$ 162,00	\$ 162,00	\$ 162,00
Depreciación de Muebles y enseres	\$ 3.620,10	\$ 3.620,10	\$ 3.620,10	\$ 3.620,10	\$ 3.620,10
Depreciación de Equipos de Computación	\$ 950,00	\$ 950,00	\$ 950,00	\$ -	\$ -
Depreciación de Equipo de producción	\$ 31.609,73	\$ 31.609,73	\$ 31.609,73	\$ 31.609,73	\$ 31.609,73
Amortización	\$ 1.950,00				
Gastos de Ventas	\$ 39.918,78	\$ 40.611,38	\$ 42.323,36	\$ 44.107,65	\$ 45.967,32
Gastos de Publicidad radio y redes sociales	\$ 6.000,00	\$ 6.264,00	\$ 6.539,62	\$ 6.827,36	\$ 7.127,76
Creación de página web	\$ 950,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Mantenimiento página web	\$ 1.440,00	\$ 1.503,36	\$ 1.569,51	\$ 1.638,57	\$ 1.710,66
Comisiones Tarjetas de crédito 4.02%	\$ 18.954,99	\$ 19.716,98	\$ 20.509,60	\$ 21.334,09	\$ 22.191,72
Comisiones agencias de viaje 12%	\$ 12.573,79	\$ 13.127,04	\$ 13.704,63	\$ 14.307,63	\$ 14.937,17
Gastos Financieros	\$ 23.659,35	\$ 19.322,51	\$ 14.531,54	\$ 9.238,89	\$ 3.392,03
Gastos de Interés	\$ 23.659,35	\$ 19.322,51	\$ 14.531,54	\$ 9.238,89	\$ 3.392,03
TOTAL	\$ 166.633,11	\$ 162.919,44	\$ 163.716,35	\$ 163.392,03	\$ 163.814,52

Anexo 8 Proyección mensual de gastos operacionales

RUBRO	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	TOTAL
Materia Prima			\$ 5.624,60	\$ 5.624,60	\$ 5.624,60	\$ 5.624,60	\$ 5.624,60	\$ 5.624,60	\$ 5.624,60	\$ 5.624,60	\$ 5.624,60	\$ 5.624,60	\$ 5.624,60	\$ 5.624,60	\$ 67.495,20
Agua Habitaciones	1	\$ 115,00	\$ 115,00	\$ 115,00	\$ 115,00	\$ 115,00	\$ 115,00	\$ 115,00	\$ 115,00	\$ 115,00	\$ 115,00	\$ 115,00	\$ 115,00	\$ 115,00	\$ 1.380,00
Internet	1	\$ 117,60	\$ 117,60	\$ 117,60	\$ 117,60	\$ 117,60	\$ 117,60	\$ 117,60	\$ 117,60	\$ 117,60	\$ 117,60	\$ 117,60	\$ 117,60	\$ 117,60	\$ 1.411,20
Agua de piscina	2	\$ 80,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 160,00	\$ 1.920,00
Químicos piscina	8	\$ 12,00	\$ 96,00	\$ 96,00	\$ 96,00	\$ 96,00	\$ 96,00	\$ 96,00	\$ 96,00	\$ 96,00	\$ 96,00	\$ 96,00	\$ 96,00	\$ 96,00	\$ 1.152,00
Mantenimiento areas verdes	3	\$ 100,00	\$ 300,00	\$ 300,00	\$ 300,00	\$ 300,00	\$ 300,00	\$ 300,00	\$ 300,00	\$ 300,00	\$ 300,00	\$ 300,00	\$ 300,00	\$ 300,00	\$ 3.600,00
Energía electrica		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Amenities	1	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 120,00	\$ 1.440,00
Gastos de alimentación personal	26	\$ 66,00	\$ 1.716,00	\$ 1.716,00	\$ 1.716,00	\$ 1.716,00	\$ 1.716,00	\$ 1.716,00	\$ 1.716,00	\$ 1.716,00	\$ 1.716,00	\$ 1.716,00	\$ 1.716,00	\$ 1.716,00	\$ 20.592,00
Insumos restaurante	1	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00	\$ 36.000,00
Mano de obra Directa			\$ 12.759,12	\$ 12.759,12	\$ 12.759,12	\$ 12.759,12	\$ 12.759,12	\$ 12.759,12	\$ 12.759,12	\$ 12.759,12	\$ 12.759,12	\$ 12.759,12	\$ 12.759,12	\$ 12.759,12	\$ 153.109,45
Recepcionista	3	\$ 483,79	\$ 1.451,38	\$ 1.451,38	\$ 1.451,38	\$ 1.451,38	\$ 1.451,38	\$ 1.451,38	\$ 1.451,38	\$ 1.451,38	\$ 1.451,38	\$ 1.451,38	\$ 1.451,38	\$ 1.451,38	\$ 17.416,56
Operario de mantenimiento	2	\$ 483,79	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 11.611,04
Guardia	3	\$ 483,79	\$ 1.451,38	\$ 1.451,38	\$ 1.451,38	\$ 1.451,38	\$ 1.451,38	\$ 1.451,38	\$ 1.451,38	\$ 1.451,38	\$ 1.451,38	\$ 1.451,38	\$ 1.451,38	\$ 1.451,38	\$ 17.416,56
Botones	2	\$ 483,79	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 11.611,04
Cajero	2	\$ 483,79	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 11.611,04
Cocinero / Chef	2	\$ 528,92	\$ 1.057,83	\$ 1.057,83	\$ 1.057,83	\$ 1.057,83	\$ 1.057,83	\$ 1.057,83	\$ 1.057,83	\$ 1.057,83	\$ 1.057,83	\$ 1.057,83	\$ 1.057,83	\$ 1.057,83	\$ 12.694,00
Asistente de Cocina	2	\$ 483,79	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 11.611,04
Meseros	4	\$ 483,79	\$ 1.935,17	\$ 1.935,17	\$ 1.935,17	\$ 1.935,17	\$ 1.935,17	\$ 1.935,17	\$ 1.935,17	\$ 1.935,17	\$ 1.935,17	\$ 1.935,17	\$ 1.935,17	\$ 1.935,17	\$ 23.222,08
Camareras de cabañas	2	\$ 483,79	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 11.611,04
Camareros areas publicas	2	\$ 483,79	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 967,59	\$ 11.611,04
Guía Canopy	2	\$ 528,92	\$ 1.057,83	\$ 1.057,83	\$ 1.057,83	\$ 1.057,83	\$ 1.057,83	\$ 1.057,83	\$ 1.057,83	\$ 1.057,83	\$ 1.057,83	\$ 1.057,83	\$ 1.057,83	\$ 1.057,83	\$ 12.694,00
TOTAL			\$ 18.383,72	\$ 18.383,72	\$ 18.383,72	\$ 18.383,72	\$ 18.383,72	\$ 18.383,72	\$ 18.383,72	\$ 18.383,72	\$ 18.383,72	\$ 18.383,72	\$ 18.383,72	\$ 18.383,72	\$ 220.604,65

Anexo 9 Proyección anual de gastos operacionales

RUBRO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Materia Prima	\$ 67.495,20	\$ 70.269,25	\$ 73.157,32	\$ 76.164,08	\$ 79.294,43
Agua Habitaciones	\$ 1.380,00	\$ 1.436,72	\$ 1.495,77	\$ 1.557,24	\$ 1.621,25
Internet	\$ 1.411,20	\$ 1.469,20	\$ 1.529,58	\$ 1.592,45	\$ 1.657,90
Agua de piscina	\$ 1.920,00	\$ 1.998,91	\$ 2.081,07	\$ 2.166,60	\$ 2.255,65
Quimicos piscina	\$ 1.152,00	\$ 1.199,35	\$ 1.248,64	\$ 1.299,96	\$ 1.353,39
Mantenimiento areas verdes	\$ 3.600,00	\$ 3.747,96	\$ 3.902,00	\$ 4.062,37	\$ 4.229,34
Energia eléctrica	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Amenities	\$ 1.440,00	\$ 1.499,18	\$ 1.560,80	\$ 1.624,95	\$ 1.691,73
Alimentación de Personal	\$ 20.592,00	\$ 21.438,33	\$ 22.319,45	\$ 23.236,78	\$ 24.191,81
Insumos restaurante	\$ 36.000,00	\$ 37.479,60	\$ 39.020,01	\$ 40.623,73	\$ 42.293,37
Mano de obra Directa	\$ 153.109,45	\$ 174.102,96	\$ 186.290,17	\$ 199.330,48	\$ 213.283,62
Recepcionista	\$ 17.416,56	\$ 19.803,52	\$ 21.189,76	\$ 22.673,05	\$ 24.260,16
Operario de mantenimiento	\$ 11.611,04	\$ 13.202,35	\$ 14.126,51	\$ 15.115,37	\$ 16.173,44
Guardia	\$ 17.416,56	\$ 19.803,52	\$ 21.189,76	\$ 22.673,05	\$ 24.260,16
Botones	\$ 11.611,04	\$ 13.202,35	\$ 14.126,51	\$ 15.115,37	\$ 16.173,44
Cajero	\$ 11.611,04	\$ 13.202,35	\$ 14.126,51	\$ 15.115,37	\$ 16.173,44
Cocinero / Chef	\$ 12.694,00	\$ 14.438,58	\$ 15.449,28	\$ 16.530,73	\$ 17.687,88
Asistente de Cocina	\$ 11.611,04	\$ 13.202,35	\$ 14.126,51	\$ 15.115,37	\$ 16.173,44
Meseros	\$ 23.222,08	\$ 26.404,69	\$ 28.253,02	\$ 30.230,73	\$ 32.346,88
Camareras de cabañas	\$ 11.611,04	\$ 13.202,35	\$ 14.126,51	\$ 15.115,37	\$ 16.173,44
Camareros areas publicas	\$ 11.611,04	\$ 13.202,35	\$ 14.126,51	\$ 15.115,37	\$ 16.173,44
Guia Canopy	\$ 12.694,00	\$ 14.438,58	\$ 15.449,28	\$ 16.530,73	\$ 17.687,88
TOTAL	\$ 220.604,65	\$ 244.372,21	\$ 259.447,49	\$ 275.494,57	\$ 292.578,04

Anexo 10 Sueldos del personal año 2015

CARGO	CANT.	SUELDO MENSUAL	SUELDO BÁSICO ANUAL	DÉCIMO TERCERO	BONO ESCOLAR	VACACIONES	FONDO DE RESERVA	APORTE PATRONAL	COSTO TOTAL ANUAL	COSTO TOTAL MENSUAL
Gerente General	1	\$ 500,00	\$ 6.000,00	\$ 500,00	\$ 363,80	\$ 250,00	\$ -	\$ 729,00	\$ 7.842,80	\$ 653,57
Coordinador de Operaciones	1	\$ 370,00	\$ 4.440,00	\$ 370,00	\$ 363,80	\$ 185,00	\$ -	\$ 539,46	\$ 5.898,26	\$ 491,52
Coordinador Administrativo	1	\$ 370,00	\$ 4.440,00	\$ 370,00	\$ 363,80	\$ 185,00	\$ -	\$ 539,46	\$ 5.898,26	\$ 491,52
Coordinador de Servicios	1	\$ 370,00	\$ 4.440,00	\$ 370,00	\$ 363,80	\$ 185,00	\$ -	\$ 539,46	\$ 5.898,26	\$ 491,52
Auxiliar Administrativo	1	\$ 363,80	\$ 4.365,60	\$ 363,80	\$ 363,80	\$ 181,90	\$ -	\$ 530,42	\$ 5.805,52	\$ 483,79
Auxiliar Contable	1	\$ 363,80	\$ 4.365,60	\$ 363,80	\$ 363,80	\$ 181,90	\$ -	\$ 530,42	\$ 5.805,52	\$ 483,79
Comprador Almacenista	1	\$ 363,80	\$ 4.365,60	\$ 363,80	\$ 363,80	\$ 181,90	\$ -	\$ 530,42	\$ 5.805,52	\$ 483,79
Recepcionista	3	\$ 363,80	\$ 4.365,60	\$ 363,80	\$ 363,80	\$ 181,90	\$ -	\$ 530,42	\$ 17.416,56	\$ 1.451,38
Operario de mantenimiento	2	\$ 363,80	\$ 4.365,60	\$ 363,80	\$ 363,80	\$ 181,90	\$ -	\$ 530,42	\$ 11.611,04	\$ 967,59
Guardia	3	\$ 363,80	\$ 4.365,60	\$ 363,80	\$ 363,80	\$ 181,90	\$ -	\$ 530,42	\$ 17.416,56	\$ 1.451,38
Botones	2	\$ 363,80	\$ 4.365,60	\$ 363,80	\$ 363,80	\$ 181,90	\$ -	\$ 530,42	\$ 11.611,04	\$ 967,59
Cajero	2	\$ 363,80	\$ 4.365,60	\$ 363,80	\$ 363,80	\$ 181,90	\$ -	\$ 530,42	\$ 11.611,04	\$ 967,59
Cocinero / Chef	2	\$ 400,00	\$ 4.800,00	\$ 400,00	\$ 363,80	\$ 200,00	\$ -	\$ 583,20	\$ 12.694,00	\$ 1.057,83
Asistente de Cocina	2	\$ 363,80	\$ 4.365,60	\$ 363,80	\$ 363,80	\$ 181,90	\$ -	\$ 530,42	\$ 11.611,04	\$ 967,59
Meseros	4	\$ 363,80	\$ 4.365,60	\$ 363,80	\$ 363,80	\$ 181,90	\$ -	\$ 530,42	\$ 23.222,08	\$ 1.935,17
Camareras de cabañas	2	\$ 363,80	\$ 4.365,60	\$ 363,80	\$ 363,80	\$ 181,90	\$ -	\$ 530,42	\$ 11.611,04	\$ 967,59
Camareros areas publicas	2	\$ 363,80	\$ 4.365,60	\$ 363,80	\$ 363,80	\$ 181,90	\$ -	\$ 530,42	\$ 11.611,04	\$ 967,59
Guia Canopy	2	\$ 400,00	\$ 4.800,00	\$ 400,00	\$ 363,80	\$ 200,00	\$ -	\$ 583,20	\$ 12.694,00	\$ 1.057,83
TOTAL	33	\$ 6.775,60	\$ 81.307,20	\$ 6.775,60	\$ 6.548,40	\$ 3.387,80	\$ -	\$ 9.878,82	\$ 196.063,59	\$ 16.338,63

Anexo 11 Sueldos de personal año 2016

CARGO	CANT.	SUELDO MENSUAL	SUELDO BÁSICO ANUAL	DÉCIMO TERCERO	BONO ESCOLAR	VACACIONES	FONDO DE RESERVA	APORTE PATRONAL	COSTO TOTAL ANUAL	COSTO TOTAL MENSUAL
Gerente General	1	\$ 535,00	\$ 6.420,00	\$ 535,00	\$ 389,27	\$ 267,50	\$ 535,00	\$ 780,03	\$ 8.926,80	\$ 743,90
Coordinador de Operaciones	1	\$ 395,90	\$ 4.750,80	\$ 395,90	\$ 389,27	\$ 197,95	\$ 395,90	\$ 577,22	\$ 6.707,04	\$ 558,92
Coordinador Administrativo	1	\$ 395,90	\$ 4.750,80	\$ 395,90	\$ 389,27	\$ 197,95	\$ 395,90	\$ 577,22	\$ 6.707,04	\$ 558,92
Coordinador de Servicios	1	\$ 395,90	\$ 4.750,80	\$ 395,90	\$ 389,27	\$ 197,95	\$ 395,90	\$ 577,22	\$ 6.707,04	\$ 558,92
Auxiliar Administrativo	1	\$ 389,27	\$ 4.671,19	\$ 389,27	\$ 389,27	\$ 194,63	\$ 389,27	\$ 567,55	\$ 6.601,17	\$ 550,10
Auxiliar Contable	1	\$ 389,27	\$ 4.671,19	\$ 389,27	\$ 389,27	\$ 194,63	\$ 389,27	\$ 567,55	\$ 6.601,17	\$ 550,10
Comprador Almacenista	1	\$ 389,27	\$ 4.671,19	\$ 389,27	\$ 389,27	\$ 194,63	\$ 389,27	\$ 567,55	\$ 6.601,17	\$ 550,10
Recepcionista	3	\$ 389,27	\$ 4.671,19	\$ 389,27	\$ 389,27	\$ 194,63	\$ 389,27	\$ 567,55	\$ 19.803,52	\$ 1.650,29
Operario de mantenimiento	2	\$ 389,27	\$ 4.671,19	\$ 389,27	\$ 389,27	\$ 194,63	\$ 389,27	\$ 567,55	\$ 13.202,35	\$ 1.100,20
Guardia	3	\$ 389,27	\$ 4.671,19	\$ 389,27	\$ 389,27	\$ 194,63	\$ 389,27	\$ 567,55	\$ 19.803,52	\$ 1.650,29
Botones	2	\$ 389,27	\$ 4.671,19	\$ 389,27	\$ 389,27	\$ 194,63	\$ 389,27	\$ 567,55	\$ 13.202,35	\$ 1.100,20
Cajero	2	\$ 389,27	\$ 4.671,19	\$ 389,27	\$ 389,27	\$ 194,63	\$ 389,27	\$ 567,55	\$ 13.202,35	\$ 1.100,20
Cocinero / Chef	2	\$ 428,00	\$ 5.136,00	\$ 428,00	\$ 389,27	\$ 214,00	\$ 428,00	\$ 624,02	\$ 14.438,58	\$ 1.203,22
Asistente de Cocina	2	\$ 389,27	\$ 4.671,19	\$ 389,27	\$ 389,27	\$ 194,63	\$ 389,27	\$ 567,55	\$ 13.202,35	\$ 1.100,20
Meseros	4	\$ 389,27	\$ 4.671,19	\$ 389,27	\$ 389,27	\$ 194,63	\$ 389,27	\$ 567,55	\$ 26.404,69	\$ 2.200,39
Camareras de cabañas	2	\$ 389,27	\$ 4.671,19	\$ 389,27	\$ 389,27	\$ 194,63	\$ 389,27	\$ 567,55	\$ 13.202,35	\$ 1.100,20
Camareros areas publicas	2	\$ 389,27	\$ 4.671,19	\$ 389,27	\$ 389,27	\$ 194,63	\$ 389,27	\$ 567,55	\$ 13.202,35	\$ 1.100,20
Guia Canopy	2	\$ 428,00	\$ 5.136,00	\$ 428,00	\$ 389,27	\$ 214,00	\$ 428,00	\$ 624,02	\$ 14.438,58	\$ 1.203,22
TOTAL	33	\$ 7.249,89	\$ 86.998,70	\$ 7.249,89	\$ 7.006,79	\$ 3.624,95	\$ 7.249,89	\$ 10.570,34	\$ 222.954,39	\$ 18.579,53

Anexo 12 Proyección anual de sueldos

CARGO	CANT.	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Gerente General	1	\$ 7.842,80	\$ 8.926,80	\$ 9.551,67	\$ 10.220,29	\$ 10.935,71
Coordinador de Operaciones	1	\$ 5.898,26	\$ 6.707,04	\$ 7.176,53	\$ 7.678,89	\$ 8.216,41
Coordinador Administrativo	1	\$ 5.898,26	\$ 6.707,04	\$ 7.176,53	\$ 7.678,89	\$ 8.216,41
Coordinador de Servicios	1	\$ 5.898,26	\$ 6.707,04	\$ 7.176,53	\$ 7.678,89	\$ 8.216,41
Auxiliar Administrativo	1	\$ 5.805,52	\$ 6.601,17	\$ 7.063,25	\$ 7.557,68	\$ 8.086,72
Auxiliar Contable	1	\$ 5.805,52	\$ 6.601,17	\$ 7.063,25	\$ 7.557,68	\$ 8.086,72
Comprador Almacenista	1	\$ 5.805,52	\$ 6.601,17	\$ 7.063,25	\$ 7.557,68	\$ 8.086,72
Recepcionista	3	\$ 17.416,56	\$ 19.803,52	\$ 21.189,76	\$ 22.673,05	\$ 24.260,16
Operario de mantenimiento	2	\$ 11.611,04	\$ 13.202,35	\$ 14.126,51	\$ 15.115,37	\$ 16.173,44
Guardia	3	\$ 17.416,56	\$ 19.803,52	\$ 21.189,76	\$ 22.673,05	\$ 24.260,16
Botones	2	\$ 11.611,04	\$ 13.202,35	\$ 14.126,51	\$ 15.115,37	\$ 16.173,44
Cajero	2	\$ 11.611,04	\$ 13.202,35	\$ 14.126,51	\$ 15.115,37	\$ 16.173,44
Cocinero / Chef	2	\$ 12.694,00	\$ 14.438,58	\$ 15.449,28	\$ 16.530,73	\$ 17.687,88
Asistente de Cocina	2	\$ 11.611,04	\$ 13.202,35	\$ 14.126,51	\$ 15.115,37	\$ 16.173,44
Meseros	4	\$ 23.222,08	\$ 26.404,69	\$ 28.253,02	\$ 30.230,73	\$ 32.346,88
Camareras de cabañas	2	\$ 11.611,04	\$ 13.202,35	\$ 14.126,51	\$ 15.115,37	\$ 16.173,44
Camareros areas publicas	2	\$ 11.611,04	\$ 13.202,35	\$ 14.126,51	\$ 15.115,37	\$ 16.173,44
Guia Canopy	2	\$ 12.694,00	\$ 14.438,58	\$ 15.449,28	\$ 16.530,73	\$ 17.687,88
TOTAL	33	196.063,59	222.954,39	238.561,20	255.260,48	273.128,72