



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES
CARRERA DE INGENIERÍA EN ADMINISTRACIÓN DE
EMPRESAS TURÍSTICAS Y HOTELERAS**

**TÍTULO:
ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN DE UN
LODGE CON MODELOS DE CASAS DE ÁRBOL EN EL CANTÓN
BUCA Y**

**AUTORES:
ACOSTA REYES, MIGUEL ÁNGEL
OLEAS ROSALES, ARIANNA MADELEINE**

**Proyecto de Titulación previo a la obtención del Título de:
Ingeniero en Administración de Empresas Turísticas y Hoteleras**

**TUTORO/A:
Econ. Shirley Carolina Segura Ronquillo, Mgs.**

**Guayaquil, Ecuador
2015**



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 ACOSTA REYES MIGUEL ÁNGEL Y OLEAS ROSALES ARIANNA MADELEINE 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 18 días del mes de septiembre del año 2015



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES
CARRERA DE INGENIERÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
TURÍSTICAS Y HOTELERAS

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **Miguel Ángel Acosta Reyes**

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación **Estudio de factibilidad para la construcción de un lodge con modelos de casas de árbol en el cantón Bucay provincia del Guayas**, 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 18 días del mes de septiembre del año 2015

EL AUTOR:

Miguel Ángel Acosta Reyes



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES
CARRERA DE INGENIERÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
TURÍSTICAS Y HOTELERAS

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **Arianna Madeleine Oleas Rosales**

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación **Estudio de factibilidad para la construcción de un lodge con modelos de casas de árbol en el cantón Bucay provincia del Guayas**, 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 18 días del mes de septiembre del año 2015

LA AUTORA:

Arianna Madeleine Oleas Rosales



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES
CARRERA DE INGENIERÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
TURÍSTICAS Y HOTELERAS

AUTORIZACIÓN

Yo, **Miguel Ángel Acosta Reyes**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación **Estudio de factibilidad para la construcción de un lodge con modelos de casas de árbol en el cantón Bucay provincia del Guayas**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 18 días del mes de septiembre del año 2015

EL AUTOR

Miguel Ángel Acosta Reyes



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES
CARRERA DE INGENIERÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
TURÍSTICAS Y HOTELERAS

AUTORIZACIÓN

Yo, Arianna Madeleine Oleas Rosales

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: **Estudio de factibilidad para la construcción de un lodge con modelos de casas de árbol en el cantón Bucay provincia del Guayas**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 18 días del mes de septiembre del año 2015

LA AUTORA:

Arianna Madeleine Oleas Rosales

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por cada día de vida que me da, a mi madre por su apoyo incondicional, ya que ella es el motor de mi vida, a mi padre por el apoyo que me ha dado durante mi carrera profesional y laboral, mi tía Marcia Reyes que ha brindado su ayuda en el transcurso de mis estudios.

En forma especial quiero darle las gracias a SHIRLEY SEGURA distinguida docente de la carrera de Administración de Empresas Turísticas y Hoteleras ya que en todo momento me brindo su ayuda y su paciencia como TUTORA de tesis.

De igual manera expreso mi agradecimiento a mis amigos Felix Noboa y su frase “Dale mijo tu puedes”, a mi amiga Dennises Quinde por estar siempre ayudándome cuando tenía problemas con mi tesis.

Miguel Acosta Reyes

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por darme la oportunidad de terminar mi carrera profesional, a mis padres por ser siempre mi apoyo incondicional, a mis hermanos por siempre estar conmigo y levantarme el ánimo. Un agradecimiento muy profundo a mis amigos, sin su ayuda y apoyo este proyecto no hubiera sido el mismo, gracias Javier, Alejandra, Nataly, Yanin, Taty, Steven, Israel y Chicky.

De igual manera dejo constancia de mi más sincero agradecimiento a mi tutora Shirley Segura, gracias a su paciencia, y recomendaciones pudimos alcanzar esta meta.

Arianna Oleas Rosales

DEDICATORIA

A mis padres PATRICIA REYES y VICTOR ACOSTA, a mis hermanos LENIN ACOSTA y TANIA ACOSTA quienes me han guiado por el camino del bien y han hecho que esto se cumpla.

Les dedico este triunfo a todos mis seres queridos que me han apoyaron en todo.

Miguel Acosta Reyes

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a todos mis compañeros y futuros colegas, el camino para llegar hasta aquí ha sido arduo pero satisfactorio, cumplan siempre sus metas, que nada se los impida, así sientan que se tarden una eternidad, lo importante es cumplirla, finalmente culmino con una frase de un andinista ecuatoriano y profesor en el arte de vivir: *las alegrías solo brotan del esfuerzo.* (Fabián Zurita).

Arianna Oleas Rosales



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES

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

CALIFICACIÓN

Apellidos y nombres Autores	Nota final del Tutor
ACOSTA REYES MIGUEL ANGEL	
OLEAS ROSALES ARIANNA MADELEINE	

Econ. Shirley Segura Ronquillo, Mgs.

Tutora

ÍNDICE GENERAL

Introducción	1
Planteamiento del problema.....	2
Justificación del tema.....	3
Objetivos	4
Capítulo 1.....	5
1. Marco contextual y metodológico	5
1.1. Marco referencial.....	5
1.2. Marco teórico.....	9
1.3. Marco legal	13
1.4. Marco conceptual	18
1.5. Metodología.....	19
1.5.1. Enfoque de la investigación.....	19
1.5.2. Tipo de investigación.....	20
1.5.3. Método de investigación.....	20
Capítulo 2.....	21
2. Investigación del entorno y del mercado	21
2.1. Análisis del macro entorno	21
2.1.1. Político.....	21
2.1.2. Económico	22
2.1.3. Socio cultural.....	24
2.1.4. Demográfico	26
2.1.5. Tecnológico	28
2.1.6. Ambiental	30
2.2. Oferta y demanda turística de bucaý.....	31
2.3. Análisis de la industria turística.....	34
2.3.1. Amenaza de entrada de nuevos competidores	34
2.3.2. Poder de negociación de los proveedores	34
2.3.3. Poder de negociación de los compradores	35
2.3.4. Amenaza de ingreso de productos sustitutos	36
2.3.5. Rivalidad en la industria	36
2.3.6. Conclusión análisis de 5 Fuerzas de Porter.....	36
2.4. Diseño de la investigación primaria.....	37
2.4.1.1. Universo o población de estudio	37
2.4.1. Tamaño de la muestra	37
2.4.1.3. Tipo de muestreo.....	38
2.4.1.4. Técnicas de recopilación de información	38

2.4.1.5. Presentación y análisis de resultados.....	40
Capítulo 3.....	47
3. Plan de negocio.....	47
3.1. Plan organizacional.....	47
3.2. Estudio técnico-operacional.....	51
3.2.1. Localización del proyecto.....	51
3.2.2. Distribución física del espacio.....	52
3.2.3. Horarios de funcionamiento	57
3.2.4. Infraestructura y equipamiento necesario	57
3.2.5. Normas para el buen uso de instalaciones y prevención de riesgos.....	58
3.3. Plan de marketing	60
3.3.1. Segmentación de mercado	60
3.3.2. Mercado objetivo	60
3.3.3. Posicionamiento.....	61
3.3.4. Análisis de la oferta	61
3.3.5. Estrategias de marketing mix.....	61
3.4. Plan financiero	65
3.4.1. Detalle de la inversión requerida	65
3.4.2. Estado de situación inicial	68
3.4.3. Amortización del préstamo.....	69
3.4.4. Proyección anual de ingresos.....	70
3.4.5. Proyección anual de costos y gastos generales	72
3.4.6. Estado de resultados anual proyectado	73
3.4.7. Flujo de caja anual proyectado	74
3.4.8. Balance general anual proyectado	75
3.5. Evaluación del proyecto	76
3.5.1. Evaluación económica-financiera.....	76
3.5.2. Razones de rentabilidad	77
3.5.3. Punto de equilibrio.....	78
3.5.4. Análisis por escenarios	79
3.5.5. Impactos del proyecto.....	80
Conclusiones	81

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1: HABITACIÓN ARIAU AMAZON TOWERS HOTEL.....	5
ILUSTRACIÓN 2: ARIAU AMAZON TOWERS HOTEL.....	6
ILUSTRACIÓN 3: TARZAN TREE HOUSE.....	6
ILUSTRACIÓN 4: CASA ÁRBOL DE PUYO - ECUADOR.....	7
ILUSTRACIÓN 5: CASA DEL ÁRBOL DE LA HOSTERÍA EL CARMELO.....	8
ILUSTRACIÓN 6: TURISMO DE NATURALEZA.....	12
ILUSTRACIÓN 7: PROCESO DE INVESTIGACIÓN CUANTITATIVO.....	20
ILUSTRACIÓN 8: PERCEPCIÓN SOBRE EL NIVEL DE CONFIANZA EN EL GOBIERNO.....	22
ILUSTRACIÓN 9: GASTO MONETARIO PROMEDIO MENSUAL DE HOGAR URBANO A NIVEL NACIONAL....	25
ILUSTRACIÓN 10: PORCENTAJE DE PERSONAS QUE UTILIZAN COMPUTADORAS POR ÁREA.....	29
ILUSTRACIÓN 11: PORCENTAJE DE PERSONAS QUE UTILIZAN COMPUTADORAS POR GRUPOS DE EDAD A NIVEL NACIONAL.....	29
ILUSTRACIÓN 12: PORCENTAJE DE EDAD DE LAS PERSONAS ENCUESTA.....	40
ILUSTRACIÓN 13: GÉNERO DE LAS ENCUESTAS.....	41
ILUSTRACIÓN 14: LUGAR DE PROCEDENCIA DE LOS ENCUESTADOS.....	41
ILUSTRACIÓN 15: PORCENTAJE DE PERSONAS QUE HAN VISITADO BUCAY.....	42
ILUSTRACIÓN 16: TIPO DE TURISMO QUE RELACIONAN LOS VISITANTES A BUCAY.....	42
ILUSTRACIÓN 17: ACTIVIDADES PREFERIDAS A REALIZAR EN BUCAY.....	43
ILUSTRACIÓN 18: PERSONAS QUE CONSIDERAS BUCAY UN SITIO PARA PERNOCITAR.....	44
ILUSTRACIÓN 19: CARACTERÍSTICAS IMPORTANTES AL MOMENTO DE ESCOGER UN LUGAR DONDE HOSPEDARSE.....	45
ILUSTRACIÓN 20: GASTO APROXIMADO EN UN FIN DE SEMANA POR TURISTAS.....	45
ILUSTRACIÓN 21: PORCENTAJE DE ENCUESTADOS DISPUESTOS A TOMAR PAQUETES TURÍSTICOS.....	45
ILUSTRACIÓN 22: PORCENTAJE DE ENCUESTADOS QUE HAN ESCUCHADO SOBRE CASAS DE HOSPEDAJE EN LOS ÁRBOLES EN ECUADOR.....	46
ILUSTRACIÓN 23: PORCENTAJE DE PERSONAS DISPUESTAS A HOSPEDARSE EN UNA CASA DEL ÁRBOL..	46
ILUSTRACIÓN 24: LOGOTIPO DE LA EMPRESA.....	48
ILUSTRACIÓN 25: ORGANIGRAMA EMPRESARIAL CASA DEL ÁRBOL LODGE- BUCAY.....	49
ILUSTRACIÓN 26: MACROLOCALIZACIÓN DEL CANTÓN BUCAY.....	51
ILUSTRACIÓN 27: VISTA DESDE LA LOCALIDAD DE LA CASA DEL ÁRBOL. ESPERANZA ALTA- BUCAY ..	52
ILUSTRACIÓN 28: LOBBY DE CASA DEL ÁRBOL LODGE.....	53
ILUSTRACIÓN 29: MODELO CASA MATRIMONIAL DE CASA DEL ÁRBOL LODGE.....	54
ILUSTRACIÓN 30: CASA DE DOS DORMITORIOS PARA 2 PERSONAS DE CASA DEL ÁRBOL LODGE.....	55
ILUSTRACIÓN 31: CASA DE DOS DORMITORIOS PARA 4 PERSONAS DE CASA DEL ÁRBOL LODGE.....	56

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1: DIVERSAS ACTIVIDADES DEL TURISMO DE AVENTURA	12
TABLA 2: TIPOS DE ESTABLECIMIENTOS Y SU CANTIDAD CORRESPONDIENTE	31
TABLA 3: RECURSOS Y ATRACTIVOS TURÍSTICOS DE BUCAY	32
TABLA 4: NÚMERO DE VISITANTES ATENDIDOS POR LOS INFORMANTES ESPECIALES.....	33
TABLA 5: INVERSIÓN INICIAL.....	65
TABLA 6: BALANCE INICIAL	68
TABLA 7: AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO.....	69
TABLA 8: PROYECCIÓN ANUAL DE INGRESOS	70
TABLA 9: PROYECCIÓN ANUAL DE COSTOS Y GASTOS GENERALES	72
TABLA 10: ESTADO DE RESULTADOS ANUAL PROYECTADO	73
TABLA 11: FLUJO DE CAJA ANUAL PROYECTADO.....	74
TABLA 12: BALANCE GENERAL ANUAL PROYECTADO	75
TABLA 13: EVALUACIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA	76
TABLA 14: RAZONES DE RENTABILIDAD	77
TABLA 15: PUNTO DE EQUILIBRIO	78
TABLA 16: ANÁLISIS POR ESCENARIOS	79

RESUMEN

El proyecto tiene como finalidad presentar el análisis de factibilidad de la construcción de un lodge ecológico con modelos base de casas del árbol en el cantón Bucay Provincia del Guayas. Se escogió este sector al ver el potencial turístico que ofrece, la demanda de realizar turismo de aventura gracias a sus accidentes geográficos pero sobre todo el déficit de alojamiento de calidad en la zona, lo cual se lo vio como una oportunidad para desarrollar un nuevo sistema en cuanto a infraestructura hotelera. El método de investigación fue el cuantitativo. A través de este método, se realizaron encuestas para determinar las preferencias de los turistas al visitar el cantón, llegando a resultados favorables y a diálogos con distintos representantes del sector turístico de Bucay, mostrando su interés y aceptación en cuanto a la propuesta. Se establecieron valores y se realizó el plan financiero empezando con una inversión inicial de \$ 110.119,72 financiado el 70% por Produbanco a 4 años, con una tasa de 9,33% de interés anual. El 30% restante es financiación propia. Luego de realizar diversos cálculos se llegaron a los resultados finales con un VAN49.774,48 USD y una TIR de 24%, lo cual refleja la rentabilidad del proyecto.

Palabras Claves: Turismo, Casa de árbol, infraestructura hotelera, oferta turística, demanda turística, factibilidad.

ABSTRACT

The purpose of this project is to substantiate the feasibility of construction of an ecological lodge based on tree houses models, located at Bucay in the Guayas province. The place was chosen after seen the touristic potential that offers and the deficit of quality accommodation in the area, which it was seen as an opportunity to develop a new system in terms of hotel infrastructure. The method that develop the project was the quantitative research, thanks to this, surveys were created to determinate the preferences of tourists when they visit Bucay, also several dialogues were realized with represents of the tourism sector of Bucay, showing their interest and acceptance with the proposal. Once with the results of the surveys and previous researches, rack rates values were created for rooms, the restaurant and tourist packages. The investment start with \$110.119, 72; the 70% of the investment is financed by Produbanco with an annual interest rate of 9, 33% in 4 years. The remaining 30% is self-financed. After performing several calculations the final result is a NPV of USD 49.774,48 and an IRR of 24% reflecting the viability of project.

Keywords: Tourism, Tree House, hotel infrastructure, Tourism supply and demand, Feasibility.

Introducción

Ecuador al ser un país pluricultural y multiétnico ofrece una diversidad de recursos y actividades en cuanto a turismo. Sus diversos paisajes y entornos invitan a los visitantes a experimentar una aventura extraordinaria, por lo tanto las instalaciones turísticas, alojamiento, transporte, entretenimiento deben estar acordes a un nivel de calidad alto sin generar un gran impacto al medio ambiente.

En la región Litoral se encuentra el Cantón Bucay, en la Provincia del Guayas, y es un poblado con características especiales gracias a su ubicación privilegiada. Es el punto en donde convergen la terminación de la Costa y el inicio de la Cordillera Occidental. La Provincia cuenta con la mayor cantidad de recursos naturales, posee un clima subtropical y vegetación abundante

El propósito de este proyecto es analizar la factibilidad de un lodge ecológico con un modelo de casas de árbol para turistas que desean visitar y pernoctar en el cantón Bucay, sector el cual está un auge de desarrollo turístico y es impulsado por el Tren Ecuador y los diferentes tours que se ofrecen en la zona.

La finalidad de la propuesta es incrementar el turismo receptor del país y ayudar a la comunidad local con la afluencia de turistas al ser este proyecto tan innovador e inspirar futuros proyectos con un enfoque eco amigable.

Planteamiento del problema

El cantón General Antonio Elizalde mejor conocido como Cantón Bucay está ubicado a 99km de Guayaquil al este de la provincia del Guayas. Es el cantón que cuenta con más recursos naturales en la provincia, porque se sitúa al pie del Río Chimbo, y está rodeado por las provincias de Los Ríos, Bolívar, Chimborazo y Cañar.

Las principales actividades económicas son la producción agrícola, producción ganadera (carne y leche), gastronomía y el turismo de aventura. Entre sus atractivos turísticos se encuentra el Balneario de Agua Clara, el cual es una formación rocosa natural con una cascada que posteriormente se une al Río Chimbo en el cual se puede practicar balsismo.

Uno de los problemas que se pudo notar es la insuficiente oferta de alojamiento de calidad en el sector. De acuerdo con el Registro de Establecimientos Turísticos (Catastro de establecimientos de hospedaje, alimentación y atractivos turísticos del Cantón Bucay, 2014), el cantón Bucay no cuenta con instalaciones de alojamiento de lujo ni de primera categoría, solo cuenta con un alojamiento de segunda y cinco de tercera categoría, aun cuando es una localidad con una afluencia turística de alrededor de 33.000 personas que visitan el cantón.

En cuanto al alojamiento existente, su construcción es netamente rudimentaria, con materiales no amigables con el ambiente, generando un deterioro del mismo siendo Bucay un destino verde. Existen otros alojamientos que si cumplen con los estos estándares como las cabañas ecológicas, teniendo un diseño muy básico, rústico, el cual solo ofrece estadía y no una experiencia diferente.

En resumen, y con el fin de aportar al incremento de plazas de alojamiento en el cantón, este proyecto analizará la factibilidad de construir un lodge ecológico con un modelo de casas de árbol en la localidad.

Justificación del tema

El Ecuador es un estado constitucional de derechos, democracia, soberano, independiente, unitario y laico, en cuya Constitución del 2008, en su art. 14 “reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*.”(p. 24).

El cantón Bucay tiene reconocimiento a nivel nacional. Se caracteriza por su entorno natural, su clima particularmente ejemplar, una gastronomía variada combinándose platos típicos de la costa y sierra ecuatoriana gracias a su ubicación geográfica, ofreciendo lo mejor de las dos regiones.

Con respecto al servicio de alojamiento en la población, el Catastro de Turismo afirma que hay apenas 11 establecimientos registrados entre hoteles y hostales, los cuales son administrados en su mayoría por personas naturales o familias del lugar. Además, la población cuenta con servicios básicos aptos para la acogida de turistas y gracias a la inversión del sector privado cuenta con varias rutas para realizar turismo de naturaleza en el sector, además del apoyo de la organización de Tren Ecuador, siendo una fuente importante de ingresos turísticos semanales al cantón.

Por esas razones se ha decidido llevar adelante el proyecto de factibilidad para la construcción de un lodge ecológico con modelos base de casa del árbol en el cantón Bucay, el mismo que tiene el apoyo de entidades públicas y privadas en cuanto al desarrollo sostenible del turismo. Esta propuesta es una alternativa diferente e innovadora de hospedaje, que busca brindar al turista una experiencia única en contacto con la naturaleza en un ambiente nuevo en cuanto a estructura arquitectónica. También será de una gran ayuda a la comunidad, ya que la población está en capacidad de ofrecer servicios de turismo a los visitantes, y adicionalmente este proyecto genera una nueva fuente de ingresos.

Objetivos

Objetivo general

Analizar la factibilidad de la construcción de un lodge con modelos de casas del árbol en el cantón Bucay que cuente con el servicio de hospedaje, alimentación, distracción y recorridos guiados por la zona.

Objetivos específicos

1. Analizar la demanda de mercado turístico de Bucay y determinar la aceptación del proyecto.
2. Proponer un estudio técnico que especifique las características de las casas del árbol.
3. Diseñar paquetes turísticos con guianza a los diferentes lugares de interés turístico de la zona de estudio.
4. Determinar la factibilidad del proyecto.

CAPÍTULO 1

1. Marco Contextual y Metodológico

1.1. Marco Referencial

Se ha tomado de referencia como modelo de negocio el tipo de alojamiento en casa de árbol del Ariaui Amazon Towers Hotel, localizado a treinta y cinco kilómetros de Manaus, en medio de la selva brasileña y rodeada por el Rio Negro y el Archipiélago de Anavillhanas.

Ariau cuenta con habitaciones estándar, suites y su atractivo principal: hospedaje en casas en los árboles. Las casas en los arboles cuentan con balcones privados, camas queen size, salas de estar y baño privado. Estas casas están unidas por un camino con más de 6 millas de puentes colgantes.



Ilustración 1:Habitación Ariaui Amazon Towers Hotel

Fuente: Página Web Oficial del Hotel

El hotel cuenta con una recepción, dos anfiteatros y dos piscinas a la altura de las copas de los árboles, cuatro bares, dos restaurantes, centro de convenciones y conferencias, gimnasio, dos helipuertos y tienda de regalos. En cuanto a servicios, dispone de servicio de lavandería, guardería infantil, internet inalámbrico, guías profesionales multilingües y tours por la zona.



Ilustración 2: ARIAU Amazon Towers Hotel
Fuente: Página Web Oficial del Hotel

Este Hotel de selva se caracteriza por tener además, casas de árbol totalmente equipadas.



Ilustración 3: Tarzan Tree House
Fuente: Página Web Oficial del Hotel

Como segunda referencia se encuentra el atractivo turístico “la Casa del Árbol” en Puyo- Ecuador, ubicada a 1 kilómetro de Shell.

Esta estructura está construida sobre la base de un árbol de matapalos de 200 años de antigüedad, cuenta con once pisos distribuidos a lo largo del tronco del árbol, atribuyéndole el título de la casa del árbol más grande del Ecuador.

Los visitantes pueden ascender los 63 escalones hasta llegar a la copa del árbol a 30 metros de altura, en el cual podrán divisar la frondosa vegetación de la amazonia ecuatoriana.

Entre sus servicios están los tours por la selva, alquiler de botes para pesca deportiva, tours por cuevas ubicados en la periferia del sector, e instalaciones de turco, hidromasaje, sauna y piscina.



Ilustración 4: Casa Árbol de Puyo - Ecuador

Fuente: Guía de Puyo

La última referencia corresponde a la hostería El Carmelo, ubicado a una hora y treinta minutos de Quito en Mindo-Ecuador.

La hostería cuenta con 26 hectáreas, divididas en alojamiento, áreas sociales, restaurante, centro de convenciones, parqueadero y un centro turístico.

El alojamiento tiene una capacidad máxima para 100 personas, las cuales están divididas en cabañas nativas, cabañas familiares, cabañas en los árboles, habitaciones estándar y habitaciones familiares.

Las casas en los árboles, disponen de dos modelos, casas sencillas o casas con jacuzzi, construidas con paredes y pisos de madera y techo de paja, hay cinco de ellas en total, todas con baño privado.



Ilustración 5: Casa del árbol de la Hostería El Carmelo
Fuente: Página web oficial de la hostería

1.2. Marco Teórico

Turismo

Según la Organización Mundial del Turismo (OMT, 1994) “el turismo comprende las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un periodo de tiempo consecutivo inferior a un año con fines turísticos” (p. 14).

Hunziker y Krapf (1942)El turismo se define como “la suma de fenómenos y de relaciones que surgen de los viajes y de las estancias de los no residentes, en tanto en cuanto no están ligados a una residencia permanente ni a una actividad remunerada” (s . p.).

El turismo también se lo conoce como “los desplazamientos cortos y temporales de la gente hacia destinos fuera del lugar de residencia y de trabajo, y las actividades emprendidas durante la estancia en esos destinos” (Burkart & Medlik, 1981, p.2).

El turismo debe considerarse como “un movimiento temporal de la gente, por periodos inferiores a un año, a destinos fuera del lugar de residencia y de trabajo, las actividades emprendidas durante la estancia y las facilidades creadas para satisfacer las necesidades de los turistas”(Mathieson & Wall, 1982, p. 10).

El turismo no es algo que se puede llevar a cabo con especulaciones o improvisaciones, es necesario que se realicen estudios de mercado, estadísticas, análisis de las tendencias de los consumidores para lograr un desarrollo eficiente del turismo (Bonilla, 2012, p. 14).

Para abordar acerca del proyecto que se tiene previsto implementar, es necesario hacer referencia a teorías, las cuales serán de gran relevancia para la propuesta. Una de las teorías a analizar es la de Maslow (1954) acerca de la motivación del ser humano, pues menciona acerca de los niveles que necesitan las

personas para sentirse realizado, en la cual la autorrealización es uno de los más significativos, pues hace referencia a la necesidad de conocer nuevos lugares para sentirse satisfecho consigo mismo.

Turismo Sostenible

El turismo en la actualidad, se ha convertido en uno de los ingresos más importantes para los países, debido a que existe el interés, la curiosidad, el deseo por visitar paisajes y atractivos para la mente del consumidor, ya sea por diferentes razones o para realizar distintas actividades. Por este motivo, el desplazamiento de los turistas a estos lugares puede ser perjudicial para la naturaleza, por lo que es necesario analizar el impacto que puede causar la puesta en marcha del proyecto y de qué manera se va a contrarrestar los daños que este pueda causar.

Ante esta realidad, es necesario examinar la teoría de la sostenibilidad en la cual Carrizosa (1991) expresa que:

El interés de los ambientalistas por el concepto de sostenibilidad surgió fundamentalmente de su angustia ante las pérdidas de elementos de los ecosistemas, la desaparición de los bosques naturales, de la pesca y ante la transformación de las aguas y del aire por contaminación, por lo que, el concepto de desarrollo sostenible podía aliviar esa preocupación. (p. 30)

Se interpreta entonces el concepto de turismo sostenible “una industria comprometida a hacer un bajo impacto sobre el medio ambiente y la cultura local, al tiempo que contribuye a generar ingresos y empleo para la población”(Tapia, 2014, p.1).

De acuerdo con la Organización Mundial de Turismo (2014) se conservan los recursos naturales y culturales para su uso continuado en el futuro, al tiempo que reportan beneficios, la calidad ambiental se mantiene y mejora.

El tener en cuenta este concepto, da realce a la propuesta, pues para la creación de un lodge es importante considerar y cubrir los impactos no solo ambientales sino socioculturales que este pueda tener, mediante un desarrollo turístico gestionado y planificado.

El lodge “era originalmente una morada pequeña construida como una casa de temporada, es lo que se conoce como una cabaña, que sirve para un hospedaje corto” (Encina, 2014).

Los tipos de alojamiento más comunes son:

1. **Trailer Park:** Terreno donde tienen agua y luz para estacionar con remolque (casa móvil), conocidos en México como campamentos.
2. **Albergue:** Refugio para pernoctar, sobre todo en zonas montañosas.
3. **Cabañas:** Alojamiento con características de departamento, que incluye esteras o literas para dormir y cocinetas para preparación de alimentos para los ocupantes.
4. **Bungalow:** Parecido a un departamento. Se encuentra carreteras o playas y son amueblados y con independencia entre sí.
5. **Parador:** Nombre del establecimiento muy parecido al **motel**, el nombre se usa mucho en España, los hay en carreteras principales.
6. **Departamento:** Edificio destinado para hospedaje con servicio de alimentación o sin él. Por lo general se rentan por semana, quincena o mes.
7. **Casa de huéspedes:** Casa de habitaciones donde el hospedaje se pacta en un tiempo más o menos largo.
8. **Suite:** Edificio destinado para dar servicio de hotel.
9. **Hotel balneario:** Establecimiento de hospedaje construido cerca de manantiales de agua curativas.
10. **Hotel metropolitano:** Edificio situado dentro de las ciudades, en zonas urbanas y cerca de lugares de división como teatros, cines museos, sitios históricos, etc. Su categoría depende de los servicios de alojamiento prestados al turista. (Echeverría, 2009)

Turismo de naturaleza

A partir de la terminología y definición en esta investigación respecto al turismo de naturaleza se asume como modalidades fundamentales de turismo. (Eagles, 1997)

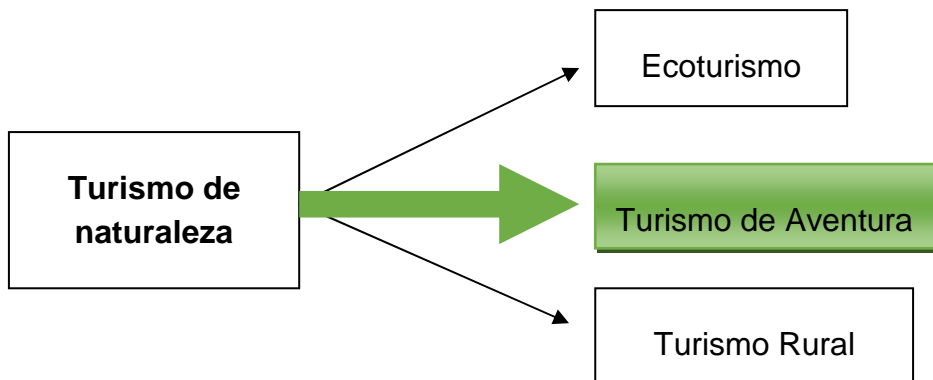


Ilustración 6: Turismo de naturaleza
Fuente: Sectur

Actividades de turismo de aventura

La diferencia de turismo de aventura y deportes de aventura, estaría en que la segunda actividad hace falta una preparación mínima y un equipo apropiado, como lo es practicar por ejemplo:

Tabla 1: Diversas actividades del turismo de aventura

TIERRA	AIRE	AGUA
Cabalgata	Paracaidismo	Descenso de ríos
Caminata	Parapente	Kayak
Rappel	Ala delta	Pesca recreativa
Escalada	Globo Aerostático	Buceo autónomo
Montañismo	Ultraligero	Buceo libre
Ciclismo de Montaña		

Fuente: Sectur

También el turismo de aventura puede clasificarse según su dificultad: baja, moderada o alta. Algunas formas de turismo de aventura son: ciclo turismo, turismo rural, senderismo, trekking, cabalgatas, canotaje, surf. (Villatoro, 2012)

1.3. Marco Legal

La presente propuesta está basada en leyes y reglamentos vigentes en la nación certificando su validez. A continuación se resaltan algunas normativas sobre las cuales este proyecto se ha desarrollado.

La **Constitución de la República**. (Asamblea Nacional del Ecuador, 2008), en sus artículos 24 y 66 reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna que asegure entre otros, el descanso y ocio, así como el derecho al esparcimiento, los cuales pueden ejercerse a través de distintas actividades turísticas según la Ley.

De la **Ley de Turismo** (Ministerio de Turismo, 2014), el Capítulo II: De las Actividades Turísticas y de Quienes las Ejercen, se detallan los artículos relacionados con la actividad turística de alojamientos.

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

- Alojamiento
- Servicio de alimentos y bebidas
- Transportación cuando se dedica principalmente al turismo
- Operación, cuando las agencias de viajes provean su propio transporte
- La de intermediación, agencias de servicios turísticos y organizaciones de eventos, congresos y convenciones

Artículo 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.(p. 2)

El **Registro de Turismo**(Ministerio de Turismo, 2014) es la inscripción del prestador de servicios turísticos sea persona natural o jurídica, previo al inicio de actividades y por una sola vez en el Ministerio de Turismo. Los requisitos para la obtención del Registro de Turismo en cuanto a alojamiento son los siguientes:

- Copia certificada de la escritura de la constitución de la compañía, aumento de capital o reforma de estatuto;
- Copia del nombramiento del representante legal debidamente inscrito en el Registro Mercantil;
- Copia del trámite del ingreso para la obtención de la Licencia Única de Actividades Económicas (LUAE) del año en curso (trámite otorgado por el Municipio de Quito a través de la Administración Zonal correspondiente a la jurisdicción del establecimiento turístico);
- Copia a color de cedula de identidad y papeleta de votación, pasaporte (extranjeros) del representante legal;
- Copia a color del Registro Único de Contribuyentes (RUC) actualizado;
- Copia del resultado de búsqueda fonética emitido por el Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual (IEPI);

- Inventario valorado de maquinaria, muebles, enseres y equipos del establecimiento turístico a registrarse debidamente firmado por el representante legal (original y copia);
- Original y dos copias del formulario de declaración de activos fijos para la cancelación del UNO POR MIL (el formulario solicitarlo en las ventanillas de atención al cliente de las oficinas de Quito Turismo). (s. p.)

El **Ministerio de Turismo** es la entidad que establece las categorías para los tipos de alojamientos, de acuerdo a normas de uso internacional. Aquellos establecimientos que cumplan con los lineamientos establecidos podrán gozar de los incentivos y beneficios establecidos en el artículo 26 de la misma **Ley de Turismo** (Ministerio de Turismo, 2014)

Exoneración total de los tributos que graven la transferencia de dominio de inmuebles que se aporten para la constitución de empresas cuya finalidad principal sea el turismo, así como los aportes al incremento del capital de compañías de turismo registradas y calificadas en el Ministerio el Ministerio de Turismo.

Acceso al crédito en las instituciones financieras que deberán establecer líneas de financiamiento para proyectos turísticos calificados por el Ministerio del ramo. Las instituciones financieras serán responsables por el adecuado uso y destino de tales empréstitos y cauciones (p.6).

Del **Reglamento de Alojamiento Turístico** (Ministerio de Turismo, 2015), capítulo II, Sección I, acorde al artículo 7, los requisitos para los establecimientos turísticos deberán constar con los siguientes documentos:

- a) En el caso de personas jurídicas, escritura de constitución, aumento de capital o reforma de estatutos, debidamente inscrita en el Registro Mercantil;
- b) Nombramiento del representante legal, debidamente inscrito en el Registro Mercantil;
- c) Registro Único de Contribuyentes (RUC), para persona natural o jurídica;
- d) Cédula de identidad o ciudadanía y papeleta de votación, de la persona natural o representante legal de la compañía;
- e) Certificado de gravámenes o contrato de arrendamiento del local de ser el caso, debidamente legalizado ante la Autoridad competente;
- f) Inventario valorado de activos fijos de la empresa bajo la responsabilidad del propietario o representante legal;
- g) Pago del uno por mil;
- h) Para el uso del nombre comercial, el establecimiento de alojamiento deberá cumplir con las disposiciones de la Ley de Propiedad Intelectual y la normativa aplicable en esta materia. Deberá verificarse el resultado de la búsqueda fonética. (p.6)

En cuanto al procedimiento de inspección del establecimiento acorde al artículo 8 del reglamento, el mecanismo será el siguiente:

La Autoridad Nacional de Turismo contará con una herramienta digital de uso obligatorio para el registro de los establecimientos de alojamiento turístico en el que se determinara el cumplimiento de requisitos para la clasificación y categorización.

Para el registro, el empresario deberá seguir los pasos del sistema digital que será establecido por la Autoridad Nacional de Turismo. Al finalizar el proceso, el sistema emitirá un certificado de registro del establecimiento.

La Autoridad Nacional de Turismo realizara inspecciones de verificación y/o control a los establecimientos. Al final de la inspección, se emitirá un acta suscrita entre el funcionario de la Autoridad Nacional de Turismo y el propietario, representante legal, administrador o encargado del establecimiento de alojamiento turístico, donde se dejara constancia de la diligencia realizada. Una copia del acta será entregada en el establecimiento.

El Libro Tercero del **Régimen Forestal**(Ministerio del Ambiente, 2003, Tomado de ecuadorforestal.org), TítuloXIV en la sección De las Áreas Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres estipula:

Artículo 170.- Las actividades permitidas en el Sistema de Áreas Naturales del Estado, son las siguientes: preservación, protección, investigación, recuperación y restauración, educación y cultura, recreación y turismo, controlados, pesca y caza deportiva controladas, aprovechamiento racional de la fauna y flora silvestres.(p.51)

Estas actividades serán autorizadas por el Ministerio del Ambiente o la dependencia de este, en base a la categoría de manejo de áreas naturales.

En el Plan **Nacional del Buen Vivir 2013-2017**, Objetivo 7 en su apartado Revolución Ecológica, incita a la inversión de diferentes proyectos eco-amigables que eleven la tasa de desarrollo económico y social, respetando los parámetros establecidos con el medio ambiente tales como tecnologías ambientales limpias, mayor participación de energías renovables, y la prevención, control y mitigación de la contaminación entre otros.

De acuerdo con las normativas del **PLANDETUR 2020 (2007)**

Se valoriza y conserva el patrimonio turístico nacional, cultural y natural, sustentando en un desarrollo equilibrado del territorio. Se busca la competitividad del sistema turístico, con productos y servicios de calidad, características de sostenibilidad y la diferenciación del valor agregado por el aporte local al turismo. (p.130).

1.4. Marco conceptual

Turismo: Un “movimiento temporal de la gente, por periodos inferiores a un año, a destinos fuera del lugar de residencia y de trabajo, las actividades emprendidas durante la estancia y las facilidades creadas para satisfacer las necesidades de los turistas”. (Mathieson & Wall, 1982, p.10)

Casa de árbol: Se define casa del árbol “a una casa o caseta de madera construida en las ramas de un árbol, o cerca del tronco de unos varios árboles. Pueden diseñarse para ser habitadas, o también para uso recreativo de los niños”. (Netherlands OrganizationForScientificResearch, 2008s.p.)

Calidad: Tiene que estar definida en términos de satisfacción del cliente (Deming, 2011, p. 3).

La calidad tiene puntos esenciales como:

- Existen dos características de calidad: subjetiva (lo que el cliente quiere) y objetiva (propiedades del producto, independientemente de lo que el cliente quiere)
- Una importancia dimensión de calidad es el valor recibido por el precio pagado.
- Los estándares de calidad deben ser expresados en términos físicos y características cuantitativamente medibles de los productos. (Shewhart, 2011, p. 7)

Turismo de aventura: La secretaria de turismo define el turismo de aventura como “Los viajes que tienen con fin realizar actividades recreativas, asociadas a desafíos impuestos por la naturaleza”. (Sectur, 24 de septiembre del 2012, s.p.)

Alojamiento: Es todo aquel establecimiento que presta al público, un servicio para hospedarse en forma temporal, que funcione en una edificación construida o acondicionada para tal fin, ocupando la totalidad del inmueble o parte del mismo, conformando sus dependencias un todo unitario, sin mezcla de otros usos no cónsonos con su naturaleza. (Ministerio de Turismo de Venezuela, 2014, p.2)

Lodge: Es un alojamiento turístico de tamaño intermedio o pequeño, el cual se encuentra ubicado en destinos “no masivos” fuera de la ciudades, en la naturaleza. Generalmente son construidos con materiales amigables con el ambiente como madera, es usado específicamente por personas que practican deportes o gustan de lugares como las montañas, las selvas, la sabana, etc. (Encina, 2014).

1.5. Metodología

1.5.1. Enfoque de la investigación

El enfoque del proyecto será cuantitativo ya que se ha planteado como propósito la creación de un lodge en el Cantón Bucay para lo cual se ha revisado minuciosamente leyes, estatutos y conceptos claves en cuanto a turismo y alojamiento. Se analizan los datos de la investigación de mercado, se realizan estimaciones de ingresos y egresos. En síntesis, se muestra en el mapa conceptual el enfoque de la investigación a tratar.



Ilustración 7: Proceso de investigación cuantitativo
Fuente: Slideshare.net

1.5.2. Tipo de investigación

El tipo de investigación es descriptiva. Entre los propósitos del proyecto se busca generar rentabilidad para los proponentes del proyecto y un impacto económico en la localidad. Para esto es necesario identificar elementos del mercado como la competencia, el perfil, gustos y preferencias de los visitantes y cuantificarlos para poder estimar la rentabilidad esperada.

1.5.3. Método de investigación

El método utilizado en la investigación será el deductivo, partiendo de premisas generales, debido a que el desarrollo del proyecto se basa en modelos de análisis de mercado y financiero que permitirán llegar a una conclusión para conocer si el proyecto es factible o no.

CAPÍTULO 2

2. Investigación del entorno del mercado

2.1. Análisis del macro entorno

2.1.1. Político

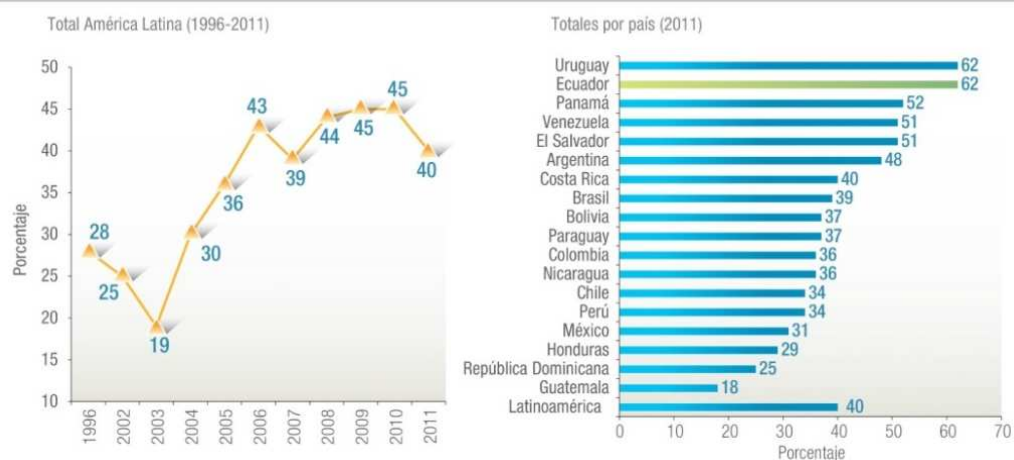
La Constitución del 2008 (Asamblea Nacional del Ecuador, 2008), en su título V, establece que el Estado ecuatoriano se gobernará de manera descentralizada, de conformidad con un modelo obligatorio, equitativo y progresivo.

Se ha consultado documentos de instituciones oficiales del Estado para describir los cambios más relevantes en cuanto a la percepción del gobierno, el Riesgo País y la corrupción.

Acorde al Objetivo 1 del Plan Nacional del Buen Vivir (Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, 2013), el Gobierno se ha determinado a recuperar el Estado para el beneficio ciudadano. Se han transformado instituciones públicas para ponerlas en servicio a la ciudadanía, y se han sentado bases para la recuperación de lo público y la reconstrucción del Estado entre otras acciones para la planeación del buen vivir.

De acuerdo al análisis del Latibarómetro (Plan Nacional del Buen Vivir, 2007), Ecuador se encuentra en la cuarta posición en cuanto a confianza de Gobierno y décimo a nivel regional, logro mayormente obtenido gracias a la reformación de gestión pública y transformaciones institucionales.

Percepción sobre el nivel de confianza en el Gobierno (2011)



Nota: Percepción sobre el nivel de confianza en el gobierno con base a la pregunta: "Por favor, mire esta tarjeta y dígame, para cada uno de los grupos, instituciones o personas mencionadas en la lista, ¿cuánta confianza tiene usted en ellas: mucha, algo, poca o ninguna confianza en...?" Aquí sólo se presentan las respuestas que evalúan al gobierno y sólo se toman en cuenta las respuestas "Mucho" y "Algo".

Ilustración 8: Percepción sobre el nivel de confianza en el Gobierno

Fuente: Latibarómetro 2011

En cuanto al nivel de corrupción en la edición 2014 del Índice de Percepción de Corrupción (El Telégrafo, 2014), Ecuador se registra en la posición número 33, con una reducción de -2 puntos en relación al índice del año anterior.

Por otra parte, el Riesgo País del Ecuador, ha tenido fluctuaciones significativas en el segundo trimestre del año, siendo la puntuación al 24 de mayo de 683 puntos en relación a 783 puntos el 22 de junio, con un incremento de 100 puntos siendo un punto no tan atractivo para los inversionistas extranjeros. (Banco Central del Ecuador, 2015)

2.1.2. Económico

Al haber superado los efectos de la crisis global, el Ecuador ha logrado un fuerte crecimiento económico en los últimos años. En los años 2012, 2013 y 2014 el crecimiento del PIB alcanzó las tasas de crecimiento del 5,2%, el 4,6% y el 3,8% respectivamente.

Con la meta del gobierno de erradicar la pobreza y transformar la matriz productiva, el gasto y la inversión del sector público han incrementado del 21% al

44% en 2013. Entre 2006 y 2014 usando la Línea de Pobreza Nacional, se logró calcular una reducción de 37,6% a 22,5% y la pobreza extrema de 16,9% a 7,7%. (Plan Nacional del Buen Vivir, 2007)

Entre otras cifras se encuentran la inflación anual con un incremento de 1.09% entre abril de 2014 y 2015, la tasa de interés activa que al 30 de junio de 2014 se ubicaba en 8.19%, siendo su porcentaje actual a junio 2015 de 8.70%, la reducción de la tasa de desempleo urbano ubicada al 31 de marzo de 2014 en 5,60% y a 31 de marzo de 2015 en 4,84%. (Banco Central del Ecuador, 2015)

En Ecuador el Banco Mundial cuenta con una cartera de US\$305 millones el cual financia varios proyectos de riego, saneamiento, agua, transporte e infraestructuras.

Aunque los resultados han sido admirables, aún existe el reto para la sostenibilidad del crecimiento económico. La caída significativa del precio del petróleo en los últimos meses ha impactado la balanza comercial y la financiación de la inversión pública, costando el barril US\$59,58.(Plan Nacional del Buen Vivir, 2007).

Por esto se ha planteado como una de las diferentes metas que el sector turístico saque a flote la economía del país, siendo esta la fuente principal para el año 2018 en cuanto a recursos no petroleros.

Se reportó un incremento de visitantes extranjeros en el 2014, aproximadamente 1557006 arribaron a Ecuador; lo que representó un crecimiento del 14,4% con respecto al año anterior que se registraron USD 1085,5 millones.

En un informe del Presidente de la Conferencia Suramericana de Inversión Hotelera y Turística, ha destacado el crecimiento turístico que Ecuador ha tenido, y afirmó que al nivel que va, en los próximos cinco años el país puede recibir 3 millones de turistas generando inversiones anuales no menores a USD 300 o USD 400 millones.

2.1.3. Socio cultural

El Ecuador tiene muchas fiestas y tradiciones reflejando sus tradiciones y costumbres siendo las más importantes, el carnaval destacando su nivel de asistencia en Ambato y Guaranda, el Inti Raymi o fiesta del sol agradeciendo las cosechas del año, la Mama Negra festejada en Latacunga, interpretando la vida de los diferentes pueblos.

El idioma oficial de la nación es el español, teniendo una variación en cada región, conociéndose como español ecuatorial utilizado en la costa y Galápagos, español andino usado en la sierra y español amazónico en la región oriental. Su segundo idioma oficial es el Kichwa. Entre las comunidades aún se mantienen sus diferentes dialectos como el Tsafiqui.

La cultura ecuatoriana se destaca en el ámbito musical con el Pasillo, siendo su intérprete principal el guayaquileño Julio Jaramillo conocido a nivel Latinoamericano como el Ruiseñor de América.

En el ámbito gastronómico, los platillos se destacan en cada región, siendo el predominante el verde en la región costa con comidas como el bolón de queso y el tigrillo, en la sierra el mote con platos como hornado con mote y mote pillo y en la región amazónica se destaca la chicha que ofrecen las comunidades indígenas a sus distintos visitantes.

En cuanto a su estilo de vida, la mayor parte de la población goza de un nivel económico medio siendo el 50, 6% de la población. Se puede observar el promedio de gasto en el siguiente gráfico.

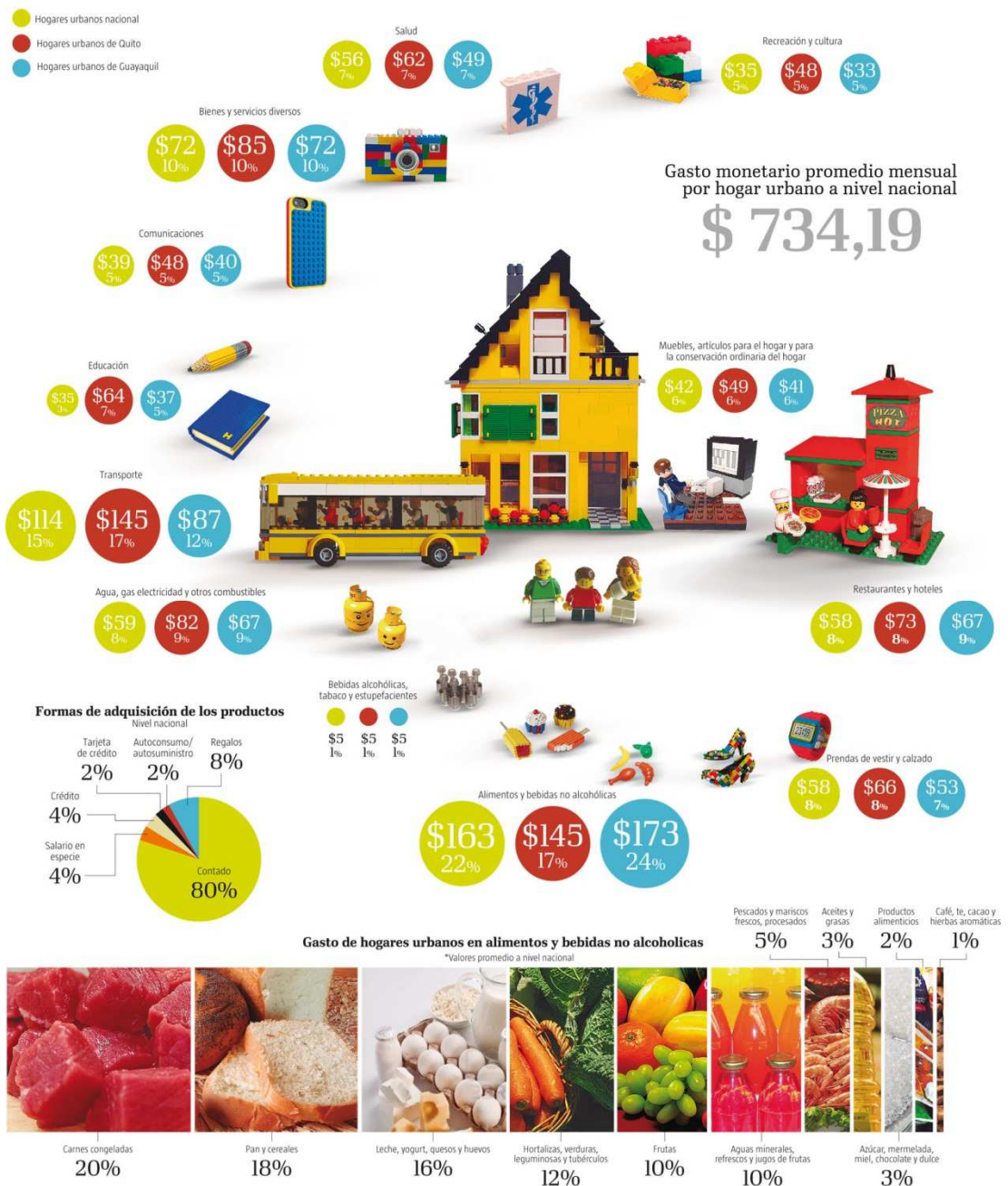


Ilustración 9: Gasto monetario promedio mensual de hogar urbano a nivel nacional
Fuente: El Telégrafo

Este estudio fue realizado por la empresa Location World y detalla cuánto gastan los hogares ecuatorianos por el tipo de consumo. El informe cuenta con 12 categorías generales que son: Alimentos y bebidas no alcohólicas, bebidas alcohólicas, tabacos y estupefacientes; prendas de vestir y calzado; alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles; salud y transporte; comunicaciones

recreación y cultura; educación; restaurantes y hoteles; bienes y servicios diversos y muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar.

Los gastos por categoría que han generado mayor consumo son alimentos y bebidas no alcohólicas, transporte y bienes y servicios diversos y financieros con un 22%, 15% y 10% respectivamente sumando un 47% de la composición total de gasto.

Se ha escogido comparar las ciudades más grandes del Ecuador que son Quito y Guayaquil, teniendo ciertas diferencias en cuanto a consumo como por ejemplo el gasto en alimentos y bebidas no alcohólicas teniendo Guayaquil el 24% de consumo y Quito el %17.

En cuanto a la forma de adquisición de los productos, son adquiridos mayormente en pagos al contado con el 80% a nivel nacional, seguido de un 8% en regalos, 4% a crédito y salario en especie y 2% en tarjeta de crédito y autoconsumo.

Enfocándose al estudio de la investigación, los hogares urbanos de Guayaquil tienen un gasto de \$67 promedio en restaurante y hoteles y \$33 de recreación y cultura, dando a entender que si se tiene espacio tiempo y dinero para actividades de ocio y relajación.

2.1.4. Demográfico

De acuerdo a estadísticas del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, el Ecuador cuenta con una población de 14.483.499 habitantes. Es el cuarto país con más aceleración de envejecimiento de Latinoamérica. Tras la revisión de datos del censo del año 2010, los resultados apuntan a que más del 17 % de la población pasa de los 65 años, el 40 % de la población es adulta-media, y la edad promedio está entre los 27,3 y los 35,8 años, aunque todavía es un país con una población joven.

La esperanza de vida bordea entre 73,5 años para los varones y los 79 años para las mujeres, respectivamente, siendo el Ecuador en el año 2011 el tercer país con más longevos de América. (INEC, 2010)

Ecuador presenta el fenómeno de retro-gestación fémica, se puede establecer que alrededor del 49,4 % de la población se encuentra compuesta por hombres, y un 50,6 % por mujeres siendo estas cifras más favorables en la sierra ecuatoriana.

Como ya es conocido, Ecuador es una nación pluricultural y multiétnica. Su población está marcada por razas mestizas, indígenas, afroecuatorianos y blancos. La raza con más diversificación es la indígena, ubicados en la región continental del Ecuador, se dividen en 18 nacionalidades y 14 pueblos con tradiciones diversas y su propia cosmovisión. (INEC, 2010)

Entre las más destacadas se encuentran: en la región amazónica los Shuar, Achuar, Siona- Secoya, Huaorani y Cofán; en la región sierra se destacan la Otavalo, Cañari y Saraguro, mientras en la Costa se encuentran los Tsáchilas y la población afrodescendiente de Esmeraldas. (Grupos Étnicos del EcuadorBlog Spot, 2013)

La mayor parte de la población se encuentra en zonas urbanas, siendo su porcentaje de 63 % mientras el 37 % restante se encuentra en las zonas rurales. Cabe recalcar que la población rural ecuatoriana es la tercera población rural con mejor calidad de vida de Latinoamérica. (Grupos Étnicos del EcuadorBlog Spot, 2013)

La preferencia a vivir en esta zona se debe a la aspiración a un mejor estándar de vida, teniendo las grandes ciudades mejor infraestructura, servicios básicos, educación, centros de salud, más plazas de trabajo entre otros, siendo Guayaquil y Quito las más recurridas bordeando el 60% de la población urbana.

2.1.5. Tecnológico

Ecuador está mejorando su competitividad en el mercado tecnológico. Ha subido su ranking en el Foro Económico Mundial en 22 puestos otorgándole el puesto 91 con las mejoras en los componentes del Network ReadinessIndex, por el aprovechamiento de las TICs.

En el 2014 se obtuvo un incremento del 0.2% al 0.38% del PIB en el sector de ciencia y tecnología según la información proporcionada por el Senecyt, la meta es que el gasto ascienda a 1,5% e incrementar el desarrollo de la industrialización de 13% actualmente a más del 20% del PIB.

Gracias a estas inversiones, se ha incrementado la innovación empresarial con un 1,15% en el sector de minas y canteras, 9,72% en comercio, 20,31% en manufactura y 27,70% en servicios.

El segmento de mayor crecimiento ha sido el de servicios móviles, pasando de 7% en 2002 a 109% en 2012, el uso de internet se ha cuadruplicado desde el 2006, adicionalmente la conectividad de fibra óptica en el país ha incrementado de 1251km a 8689 km a nivel nacional. (Plan Nacional del Buen Vivir, 2007)

Consultando datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) se obtuvo los porcentajes de personas que utilizan computadoras por áreas nacional, urbano y rural, concluyendo que en el 2013, el 43,6% de las personas del Ecuador utilizaron computadoras, 6,1 puntos más que en el 2010 ya que hay un porcentaje del 45,5% en el área urbano. Por el grupo etario de personas que utilizan computadoras con mayor número está entre 16 a 24 con el 67,8%, seguido de 5 a 15 años con el 58,3% a nivel nacional.

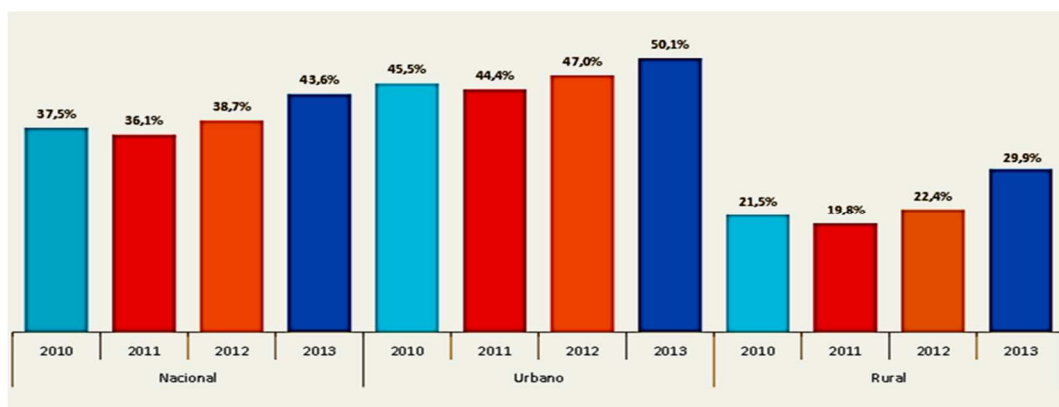


Ilustración 10: Porcentaje de personas que utilizan computadoras por área

Fuente: Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo

Elaborado: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)

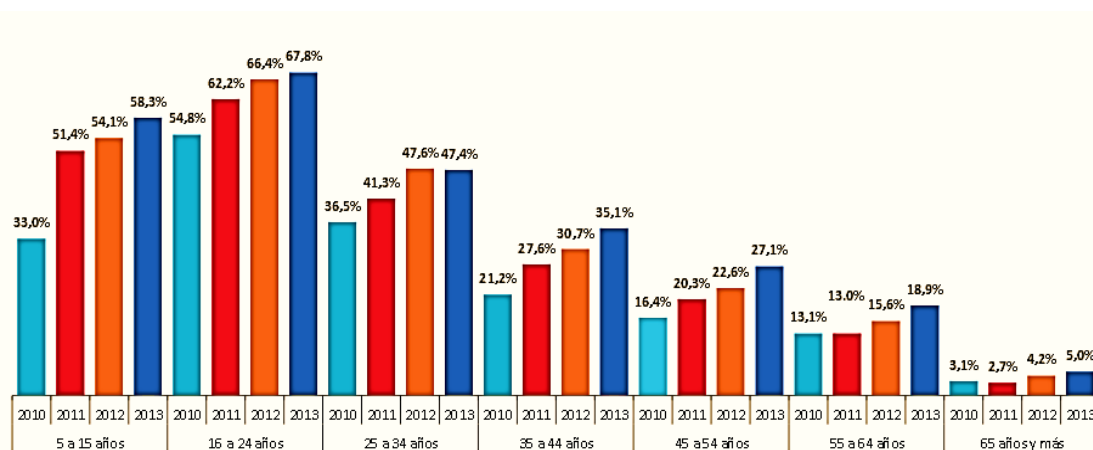


Ilustración 11: Porcentaje de personas que utilizan computadoras por grupos de edad a nivel nacional

Fuente: Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo

Elaborado: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)

Según la encuesta de condiciones de vida del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), el 24,3% (2'808.243) de la población de 12 años en adelante tiene un "Smartphone" (teléfono inteligente). La Corporación Nacional de Telecomunicaciones empresa pública (CNT) del país ha dado pasos agigantados en plena era de las telecomunicaciones avanzando con la tecnología 4G ya que ha llegado para permitir que el internet sea mucho más eficiente, rápido y de esa misma forma poder competir con operadoras transnacionales.

Cabe recalcar que según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, “El 40,4% de la población de Ecuador ha utilizado Internet en los últimos 12 meses” (año 2012). De modo que, el alto índice del uso de la tecnología en dicho país es un punto a favor para este tipo de empresas.

2.1.6. Ambiental

El Ministerio del Ambiente define que la gestión ambiental es una responsabilidad de todos, porque la calidad de vida depende de las condiciones ambientales que se desarrollen. Por este motivo, el Ministerio se encarga de recopilar la información de carácter ambiental como un instrumento para educar a la población sobre los recursos naturales y la biodiversidad que posee el país, y la manera más adecuada para conservar y utilizar oportunamente estas riquezas.

Se cuenta con una visión de lograr que el Ecuador use sustentablemente sus recursos naturales estratégicos para alcanzar el buen vivir, teniendo en cuenta que en nuestro país ya cuenta con una ley ambiental, ya que la Constitución de la República dicta que “se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado” (Asamblea Nacional del Ecuador, 2008, p. 24), por tal motivo Ecuador es reconocido a nivel mundial gracias a la campaña All You Need Is Ecuador, ya que se preocupa por sus recursos naturales que son la flora y fauna, además, se consolidó por segundo año consecutivo, como el mejor destino verde del mundo, ya que es reconocido como turismo líder por World Travel Awards. (Ministerio de Turismo, 2015)

2.2.Oferta y demanda Turística de Bucay

La oferta turística de Bucay consta de los establecimientos de turismo, los establecimientos de alojamiento, los establecimientos de servicios turísticos y los recursos y atractivos turísticos.

Tabla 2: Tipos de establecimientos y su cantidad correspondiente

Tipo de establecimiento	Cantidad
Alojamiento	11
Bar	8
Cafetería	0
Fuente de soda	1
Juguetería	3
Organizador de eventos	0
Restaurante	24
Soda bar	3
Discoteca	1
Total	51

Fuente:Catastro de establecimientos de hospedaje, alimentación y atractivos turísticos del Cantón Bucay, Municipio del Cantón Bucay(2014)

Mencionado anteriormente, Bucay cuenta con 11 establecimientos de alojamiento oficiales que varían entre hoteles y hostales, los cuales son administrados por personas con educación superior en su mayoría. Dichos establecimientos cuentan con equipamiento adecuado para su funcionamiento.

Entre los establecimientos de turismo también se encuentran restaurantes, bares, heladerías y complejos turísticos que suman 40 negocios de los cuales el 71,74% son restaurantes y el 17,39% son bares.

Bucay también cuenta con 21 atractivos. 9 sitios naturales que se destacan los ríos, balneario y cascadas y 12 manifestaciones culturales las cuales se las puede apreciar tanto de forma permanente en el año o por festividades anuales. A continuación se detallan los recursos y atractivos turísticos propios del Cantón.

Tabla 3: Recursos y atractivos turísticos de Bucay

No.	NOMBRE	CATEGORÍA	TIPO
1	Balneario Agua Clara	Sitio Natural	Lacustre
2	Bosque Húmedo La Esperanza	Sitio Natural	Bosque
3	Río Chimbo	Sitio Natural	Río
4	Cascada Pierre Blanca	Sitio Natural	Río
5	Río San Antonio	Sitio Natural	Río
6	Cascadas Nuestra Señora de la Esperanza	Sitio Natural	Río
7	Cascada Gallito de la Peña	Sitio Natural	Río
8	Río Limón	Sitio Natural	Río
9	Balneario de Chague	Sitio Natural	Río
10	Malecón del Río Chimbo	Manifestación Cultural	Artísticas
11	Fiestas de Cantonización	Manifestación Cultural	Acontecimientos Programados
12	Fiestas Virgen del Carmen	Manifestación Cultural	Acontecimientos Programados
13	Rodeo Montubio	Manifestación Cultural	Acontecimientos Programados
14	Festival Campesino La Lolita	Manifestación Cultural	Acontecimientos Programados
15	Pelea de Gallos	Manifestación Cultural	Acontecimientos Programados
16	Gastronomía (Fritada)	Manifestación Cultural	Etnografía
17	Artesanías de Caña Guadua	Manifestación Cultural	Artesanías
18	Arcos de Entrada	Manifestación Cultural	Realizaciones Técnicas
19	Taller y Estación de Ferrocarril	Manifestación Cultural	Realizaciones Técnicas
20	Grupo étnico Shuar	Manifestación Cultural	Realizaciones Técnicas
21	Mirador de la Virgen del Carmen	Manifestación Cultural	Realizaciones Técnicas

Fuente: Programa desarrollo y fortalecimiento de las micro empresas turísticas del Cantón Bucay y sus alrededores (Año 2012)

Gracias a su posición geográfica, Bucay es un punto de intercambio de productos entre costa y sierra. Los comerciantes provenientes de Chimborazo, Tungurahua, Bolívar y Guayas son los que más utilizan las instalaciones hoteleras dentro del pueblo. Su presencia es más notoria los fines de semana en los cuales realizan compras, ventas, distribuciones de materiales diversos ya sea para la agricultura o comercio en general.

En cuanto a demandaturística, el municipio de Bucay no dispone de datos actualizados, pero se estimó la población de estudio, basados en los últimos datos recopilados del 2012, contrastados con los datos de hoteles y criterios de guías turísticas los cuales nos dan un valor aproximado de los turistas que visitan el Cantón.

El primer dato se lo obtiene a partir del aproximado de personas que se ha pernoctado en el lugar o sus alrededores. Se han juntado datos de 3 localidades, Bucay, Cumandá y Ventura, proporcionando la siguiente información.

Se determinó que la tasa promedio de ocupación hotelera es de 20%, lo que significa que en promedio un hotel registra a 5 personas alojadas por día, es decir que durante el año se han atendido a alrededor de 1.825 personas. Se ha escogido un promedio de 10 hoteles, (los más concurridos entre Bucay, Cumandá y Ventura), realizando el cálculo de personas hospedadas en los distintos alojamientos, se llegó al resultado de que 18.250 personas son hospedadas en los diferentes establecimientos al año.

El segundo dato está constituido por los visitantes que gustan de los atractivos turísticos disponibles en la zona, entre los que se encuentran: caídas de agua, montaña, lugares de observación de flora y fauna; deportes de aventura como el senderismo, canopy, y escalada. Dichos visitantes no se alojan en los establecimientos del Cantón o sus alrededores y regresan a su lugar de origen. Este dato fue proporcionado por informantes especiales dedicados a las diferentes áreas del turismo en la región.

Tabla 4: Número de visitantes atendidos por los informantes especiales

Meses	Número de excursionistas
Enero	918
Febrero	2550
Marzo	1620
Abril	1705
Mayo	1227

Junio	1050
Julio	998
Agosto	1386
Septiembre	933
Octubre	1064
Noviembre	2642
Diciembre	460
Total Anual	16553

Fuente: Programa de desarrollo y fortalecimiento de las micro empresas turísticas del Cantón Bucay y sus alrededores (Año 2012)

Finalmente, el resultado obtenido tras la sumatoria de los turistas que pernoctan y no pernoctan es de 33.703 turistas anuales. Asumiendo que Bucay es el Cantón más grande y con más visitantes entre sus vecinos se ha decidido redondear la cifra a 33.000 visitantes por año, que se movilizan por trabajo y comercio y excursionistas que buscan un turismo de naturaleza y deportes extremos.

2.3. Análisis de la Industria Turística

2.3.1. Amenaza de entrada de nuevos competidores

Ecuador al tener varios programas de turismo sostenible y ser un líder en el mercado en cuanto a este producto da facilidades a los empresarios para crear este tipo de servicios.

La entrada de nuevos competidores es alta debido a que Bucay al estar en planes de crecimiento turístico, el Gobierno Autónomo Descentralizado de Bucay busca inversionistas o emprendedores para realizar distintos proyectos que ayuden al turismo de la zona, a la creación de nuevas plazas de alojamiento y entretenimiento para atraer a diversos turistas de las regiones sierra y costa.

2.3.2. Poder de negociación de los proveedores

Los proveedores principales son el dueño del terreno a comprar, la maderera y los proveedores de alimentos y lencería para habitaciones.

El proveedor de terreno tiene un alto poder de negociación debido a lo cotizado que es su terreno gracias a su área geográfica además de poseer infraestructura para la realización de deportes extremos.

Con respecto a la maderera, se posee el poder de negociación, es decir para ellos es bajo debido a las políticas ambientales actuales ya no es permitida la tala de árboles sin previos permisos y documentaciones, por lo tanto se puede fijar un precio que beneficie genere mutuos beneficios.

Bucay es conocido también por ser una población agrícola, por lo tanto la mayoría de empresas se encuentran muy cercanas a la zona, por lo cual se podrá negociar un precio para el transporte y venta de los alimentos, y al ser varias empresas las que podrían ofrecer los insumos, el poder de negociación del proveedor es bajo.

La lencería de habitación será provista por Decoratex S.A, empresa con más de 10 años de experiencia en el mercado, los cuales, al mayor volumen de compra, mayor es el descuento que realizan para sus clientes.

2.3.3. Poder de negociación de los compradores

Los compradores son turistas principalmente de la ciudad de Guayaquil y las agencias de viaje.

Hay un incremento notable de turistas en fines de semana por la llegada del Tren de la Dulzura, el cual, en su arribo a la estación, deja a los visitantes dos opciones para realizar turismo en la zona que son contratar un servicio de transporte aparte o recorrer la localidad. El poder de negociación con los compradores es medio, debido a que pueden escoger otras actividades a realizar en el lugar, por lo cual se emplearan estrategias de publicidad a la hora de llegada del tren, entregar afiches publicitarios y publicidad boca a boca para la visita al lodge ecológico.

Con las agencias de viajes se crearán paquetes para la venta a los turistas llegando a un acuerdo beneficioso en ambas partes. El poder de negociación del comprador es medio ya que puede escoger otros destinos ecoturísticos, pero no uno novedoso como el proyecto planteado.

2.3.4. Amenaza de ingreso de productos sustitutos

Existe una poca variedad de establecimientos hoteleros en la localidad, desempeñándose el agroturismo. Su poder de negociación es alto al tener una llamativa oferta de actividades para los turistas.

2.3.5. Rivalidad en la industria

Las hosterías principales en la zona son las hosterías Di Franco y Casa de Piedra. La infraestructura de las hosterías es muy parecida, poseen un ambiente rústico en armonía con lo natural, pero han creado sus propios atractivos para la atracción de turistas. Al hospedarse en una de las hosterías, los huéspedes tienen las opciones de realizar deportes extremos debido a la proximidad del lugar o de relajarse en instalaciones de servicios extra como piscina o jacuzzi, por lo cual la rivalidad es alta.

2.3.6. Conclusión análisis de 5 Fuerzas de Porter

Este modelo permitió analizar la industria a través de la identificación y análisis de las cinco fuerzas, teniendo resultados de negociación altos, medios y bajos.

Primero, las instalaciones hoteleras no tuvieron una visión a largo plazo, sencillamente empezaron a surgir sin planificación al ver el crecimiento turístico en el sector por lo tanto no se da un servicio de calidad que los turistas requieren.

Por otra parte, al haber un déficit de información en cuanto a los atractivos que ofrece el Cantón, los turistas no pernoctan en el lugar. Afortunadamente la

intervención del Tren Ecuador da un impulso a los visitantes a conocer las ofertas turísticas que proporciona Bucay lo que le da el poder de negociación medio.

En cuanto a la competencia, el proyecto no posee barreras de penetración de mercado al no haber barreras gubernamentales, además, la presencia de pocos competidores, los cuales ya tienen posicionado su mercado objetivo y cuentan con el apoyo de la dirección de Turismo del municipio que sustenta la iniciativa, por lo tanto se posee el poder de negociación alto.

Finalmente para tener un éxito en la incursión del mercado se deben desarrollar excelentes estrategias de publicidad y marketing para la atracción de turistas.

2.4. Diseño de la investigación primaria

2.4.1.1. Universo o Población de estudio

Como universo se ha elegido los visitantes del Cantón. Esta población está formada por 33.000 personas que visitan el cantón Bucay al año.

2.4.1.2. Tamaño de la muestra

De acuerdo con Vélez (2001) citado por Bolaños (2012), “Cada estudio tiene un tamaño muestral idóneo, que permite comprobar lo que se pretende con la seguridad y precisión fijadas por el investigador” (p.4).

Según Serret (1995), menciona que “cuando queremos estudiar una o varias características de una población y, por razones económicas, conceptuales, destructivas, etc., no es posible estudiar todos los elementos de la población (censo), se recurre al muestreo, seleccionando una parte de la población” (p.145). Para calcular la muestra se toma la fórmula de población finita que se detalla:

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

- N= 33.000 Turistas visitan el cantón Bucay al año
- n= Muestra
- Z= Valor buscado en el nivel de confianza. Si Z= 1,96 el porcentaje de confiabilidad es de 95%
- P= Probabilidad de éxito, 50%
- q= Probabilidad de fracaso 50%
- e= Margen de error, 5%

$$n = \frac{(33.000 * (1,96)^2) * (0,5) * (0,5)}{(0,05)^2 * (33.000 - 1) + (1,96)^2 * (0,5) * (0,5)}$$

$$n = \frac{31693,2}{83,4579}$$

$$n = 379,75 = 380$$

El tamaño de la muestra es de **380**, las cuales representan a la porción de la población a la cual habría que aplicar los instrumentos de recopilación elegidos.

2.4.1.3. Tipo de Muestreo

El tipo de muestreo elegido es el estratificado, el cual permite subdividir la población en personas en distintos rangos de edades, para luego elegir un elemento al azar de cada estrato. (Carrasco, 2011)

2.4.1.4. Técnicas de recopilación de información

Formato de encuesta

El propósito de esta encuesta es determinar si es viable la creación de un lodge ecológico con modelo base de casas de árbol, por lo cual agradecemos su tiempo para contestar lo siguiente:

Edad: _____

Sexo: F _____ M _____

Lugar de procedencia: _____

1. Al momento de escoger un tipo de turismo en sus vacaciones o tiempo libre, usted prefiere:

Turismo de Aventura	<input type="checkbox"/>
Ecoturismo	<input type="checkbox"/>
Turismo Cultural	<input type="checkbox"/>
Turismo de Sol y Playa	<input type="checkbox"/>
Turismo Gastronómico	<input type="checkbox"/>

2. ¿Ha visitado alguna vez Bucay?

SI NO

3. ¿Consideraría Bucay un sitio para pernoctar (hospedarse)?

SI NO

4. ¿Cuáles son las características que considera importante al momento de escoger un lugar donde hospedarse? Numerar del 1 al 5 (1= menos importante y 5=más importante)

Precio	<input type="checkbox"/>
Ubicación	<input type="checkbox"/>
Categoría del lugar	<input type="checkbox"/>
Tipo de hospedaje	<input type="checkbox"/>
Servicios Adicionales (parqueo)	<input type="checkbox"/>

5. ¿Cuál es su gasto aproximado al momento de realizar un viaje en fin de semana? (Dos días, una noche de hospedaje, alimentación completa y esparcimiento)

\$30-\$50 \$75-\$95

\$50-\$75 \$100 en adelante

6. ¿Ha escuchado sobre casas del árbol en Ecuador, para hospedarse?

SI NO

El Proyecto Casa del Árbol en Bucay es un lodge que contará con cabañas privadas ubicadas en los arboles con plomería y energía alternativa y un diseño interior de vanguardia en medio del bosque nativo de Bucay.

7. ¿Se hospedaría en una Casa del Árbol en Bucay, la cual incluirá todas las comodidades antes mencionadas? Argumente su respuesta

SI NO

2.4.1.5. Presentación y análisis de resultados

Edad

El primer resultado obtenido fue la edad de los encuestados. Se clasificó la edad en los 5 rangos que se muestran a continuación:

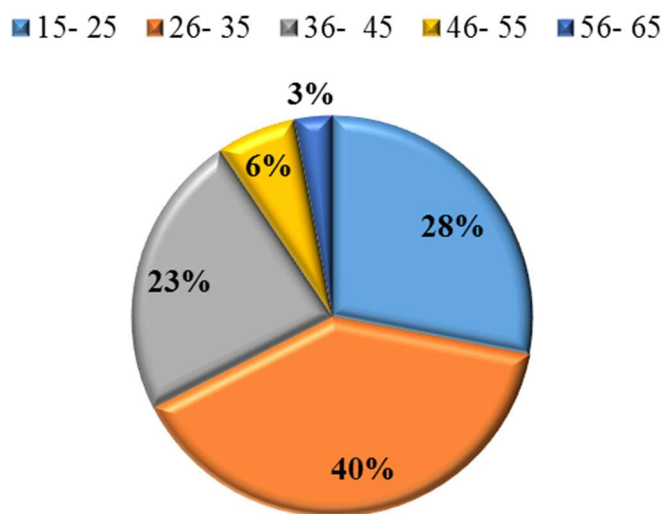


Ilustración 12: Porcentaje de edad de las personas encuestas

El mayor rango lo obtuvieron los encuestados de 26 a 35 años ocupando el 40% de los resultados, seguido del 28% con personas de 15 a 25 años.

Género

El género predominante fue el masculino con 208 encuestados y 172 encuestadas de género femenino.

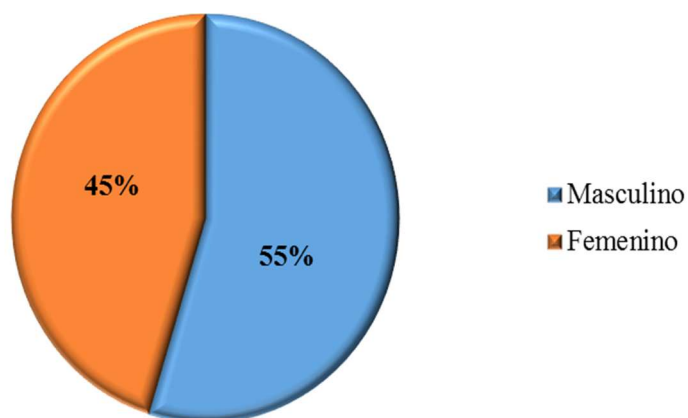


Ilustración 13: Género de las encuestas

Lugar de procedencia

Las encuestas se realizaron de manera física y digital, por lo tanto se pudo extender la variedad de lugares. La mayor parte de encuestados provienen de la ciudad de Guayaquil, seguido personas provenientes de Quito, Cuenca, Ambato, Riobamba, Salinas, Manta, Machala y Quevedo como ciudades principales. Se realizó una visita de campo a Bucay en fin de semana y se pudo realizar encuestas a personas que visitaban el cantón, provenientes de localidades cercanas tales como Chillanes, Cumandá, Guaranda, Las Naves y Pallatanga. Finalmente se encuestaron a un total de 70 turistas extranjeros provenientes de Estados Unidos, Argentina, Chile, Perú, Colombia, Francia, Alemania, Suiza y España.

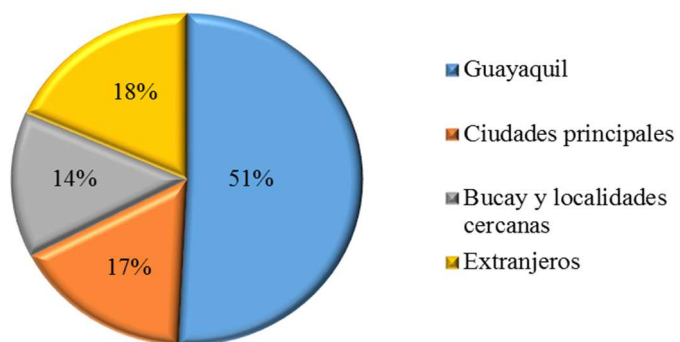


Ilustración 14: Lugar de procedencia de los encuestados

1. ¿Ha visitado alguna vez Bucay?

De los encuestados el 56% si ha visitado el cantón. Las personas que no han visitado el cantón pasaban a la pregunta 3.

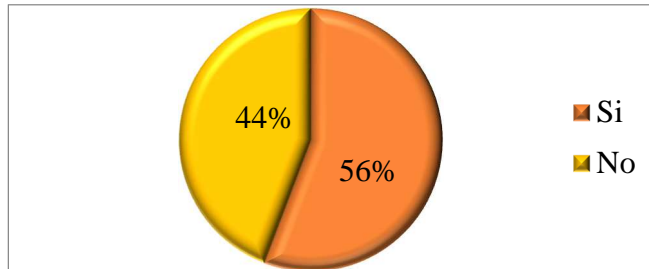


Ilustración 15: Porcentaje de personas que han visitado Bucay

2. Al pensar en Bucay usted lo relaciona con turismo de aventura, ecoturismo, turismo cultural o turismo gastronómico.

El resultado obtenido fue que la mayoría de las personas piensan en Bucay como un destino verde en el cual se puede realizar turismo de aventura y ecoturismo.

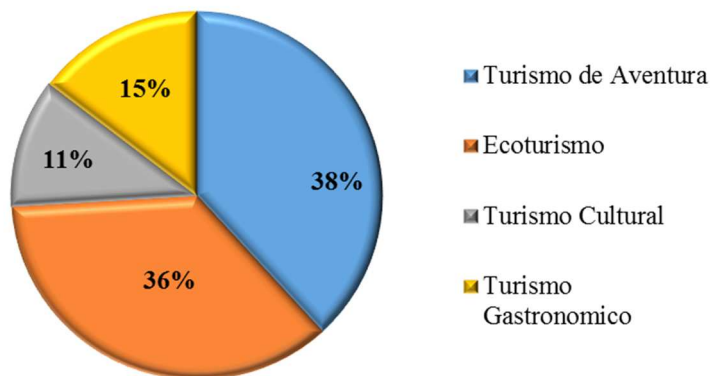


Ilustración 16: Tipo de turismo que relacionan los visitantes a Bucay

3. ¿Qué actividades que le gustaría realizar al visitar Bucay? Selección máxima de 3 respuestas. Visitar ríos, visitar balnearios, visitar cascadas, gastronomía, descansar u otros.

Al ser una pregunta de selección múltiple, se crearon 40 rangos de las posibles respuestas que los encuestados llenaran. Se clasificaron, y se redujeron los rangos a 17 con las respuestas repetitivas de los encuestados.

Efectivamente se corrobora el resultado de la segunda pregunta al concluir que al 14% de los encuestados (el mayor porcentaje obtenido en la tabulación) ven a Bucay como *un destino verde*, prefiriendo *visitar las cascadas, balnearios y ríos que ofrece*.

En cuanto a la selección “Otros”, las respuestas dadas fueron, paseo en el Tren Crucero, visitar minas, visitar haciendas y realizar rodeo montubio.

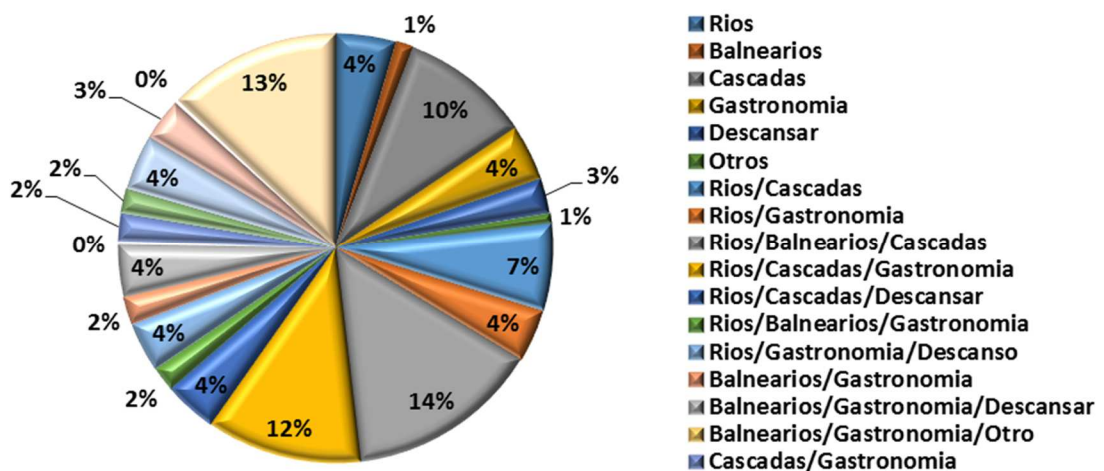


Ilustración 17: Actividades preferidas a realizar en Bucay

4. ¿Consideraría Bucay un sitio para pernoctar?

Esta pregunta fue respondida por las 212 personas que han visitado Bucay. Los encuestados que respondieran “NO”, debían argumentar su respuesta, siendo las más comunes: la falta de infraestructura hotelera de calidad, la falta de atractivos y actividades de recreación nocturnas en el pueblo y por último, no consideran a Bucay como un sitio seguro para pernoctar. El 70% de los encuestados si encuentran a Bucay atractivo y lo consideran un lugar seguro y agradable para pasar la noche.

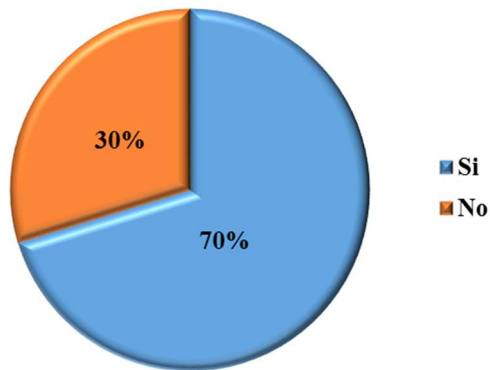


Ilustración 18: Personas que consideras Bucay un sitio para pernoctar

5. ¿Cuáles son las características que considera importante al momento de escoger un lugar donde al hospedarse? Numerar del 1 al 5. Precio, Ubicación, Categoría del lugar, Tipo de hospedaje, Servicios adicionales (parqueo)

Definitivamente las personas al momento de hospedarse el primer requisito que observan es el precio del hospedaje, seguido por su ubicación y el tipo de hospedaje.

Este tipo de característica es más importante para turistas extranjeros que para turistas nacionales debido a que ellos cuentan con un presupuesto limitado. Ellos se guían más por la categoría del lugar ya que la mayoría tiene precios módicos establecidos permanentemente.

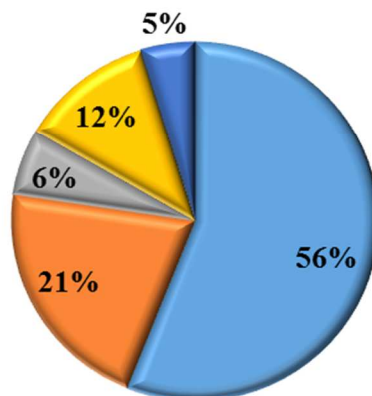
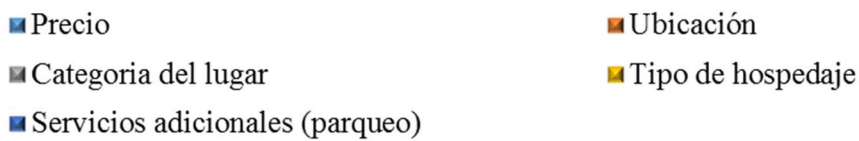


Ilustración 19: Características importantes al momento de escoger un lugar donde hospedarse.

6. ¿Cuál es su gasto aproximado para realizar un viaje en fin de semana?

El gasto aproximado del 47% de las personas es de \$50 a \$75 dólares. Es importante observar que el mayor porcentaje obtenido correspondía a personas con el rango de edad entre 26 a 35 años. También se pudo notar en la encuesta que generalmente entre más edad tiene el participante, mayor es su gasto.

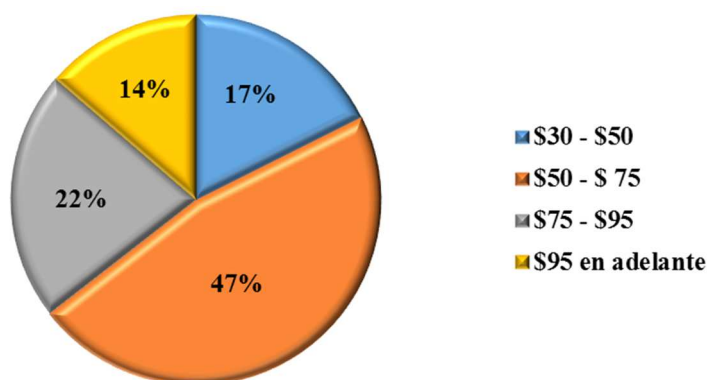


Ilustración 20: Gasto aproximado en un fin de semana por turistas

7. ¿Estaría dispuesto a visitar los ríos, cascadas y balnearios de Bucay tomando paquetes turísticos o guías?

Cascadas: Cascada Piedra Blanca, Cascada Gallito de la Pena

Ríos: Rio Chimbo, Rio San Antonio

Balnearios: Balneario Agua Clara, Balneario de Changue

El 77% de los encuestados está de acuerdo en tomar los paquetes turísticos. Un pequeño porcentaje de quienes respondieron ‘No’, proviene de extranjeros que prefieren ellos realizar sus viajes exploratorios.

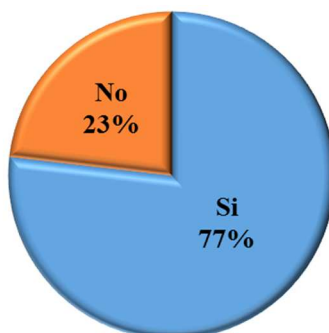


Ilustración 21: Porcentaje de encuestados dispuestos a tomar paquetes turísticos

8. ¿Ha escuchado sobre casas de hospedaje en los árboles en Ecuador?

El 92% nunca ha escuchado sobre hospedaje en los árboles en Ecuador. El 8% da como ejemplos alojamientos en Mindo y Galápagos con hosterías con características similares al proyecto.

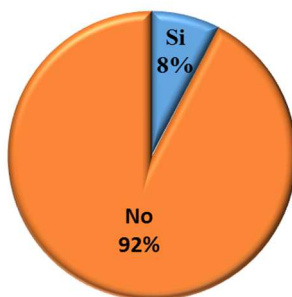


Ilustración 22: Porcentaje de encuestados que han escuchado sobre casas de hospedaje en los árboles en Ecuador

9. ¿Se hospedaría en una Casa del Árbol en Bucay, la cual incluirá todas las comodidades antes mencionadas? Argumente su respuesta.

El 91% de encuestados está de acuerdo en hospedarse en una Casa del Árbol en Bucay argumentando sus respuestas como un proyecto innovador, novedoso, que incentiva el turismo y promueve el contacto con la naturaleza de una manera segura.

En cuanto al 9% no estaría dispuesto a hospedarse por asuntos personales, como el vértigo, no les parece atractivo Bucay o no creen contar con el dinero suficiente para el hospedaje.

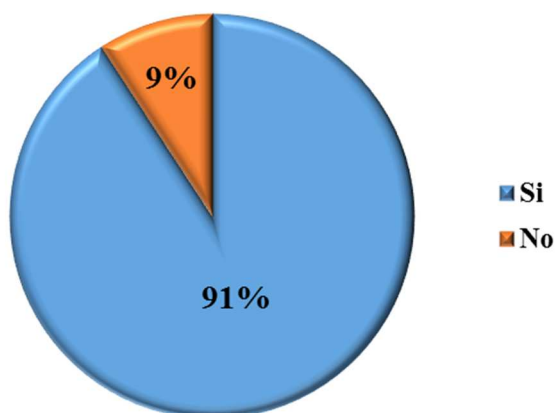


Ilustración 23: Porcentaje de personas dispuestas a hospedarse en una Casa del Árbol

CAPÍTULO 3

3. Plan de Negocio

3.1. Plan Organizacional

Descripción de la empresa

El lodge ecológico “Casas del Árbol Bucay”, es una empresa de alojamiento, que ofrecerá los siguientes servicios a los visitantes:

1. Hospedaje en casas de un piso suspendidas en los arboles de la zona. Cada casa dispone de una habitación, esta puede ser matrimonial o tipo turista, sala de estar, baño y un balcón para apreciar la vista panorámica de la zona.
2. Restaurante con la modalidad American Plan. Las comidas que se servirán serán el desayuno, almuerzo y cena self -service. Los platos a degustar serán típicos de la región. El restaurante cuenta con un área interna y externa.
3. El Bar cuenta con una cantidad limitada de licores, siendo la especialidad de la casa el vino tinto.
4. Lobby en el cual se registrarán los visitantes y se los derivará a sus respectivas casas.
5. Sala de estar ubicada en el lobby del lodge, cuenta con un diseño rústico acorde con la temática natural, servicio de Wi-Fi, Televisor y mesa de billar.
6. Tours especializados por la zona y deportes extremos los cuales están divididos en diferentes paquetes, que se establecieron en base a los resultados de la investigación realizada (se describen en las estrategias de marketing mix).

Giro del Negocio

Razón social: Casa del Árbol Lodge S.A.

Nombre del proyecto: Casa del árbol lodge - Bucay

Logo de la empresa



Ilustración 24: Logotipo de la empresa

Elaboración: Israel Seminario en colaboración con los autores

Misión

Ofrecer a nuestros huéspedes una experiencia única, brindando confort y servicio personalizado para que obtengan una experiencia única en un ambiente natural e innovador, con el mejor equipo de trabajo responsable por el cuidado del entorno y el buen servicio.

Visión

En cinco años, ser reconocidos en el área hotelera y de turismo regional por brindar un servicio de alojamiento con responsabilidad social al medioambiente, identificados por la calidad de servicios y la singularidad de la experiencia vivida en el transcurso de la estadía.

Organigrama

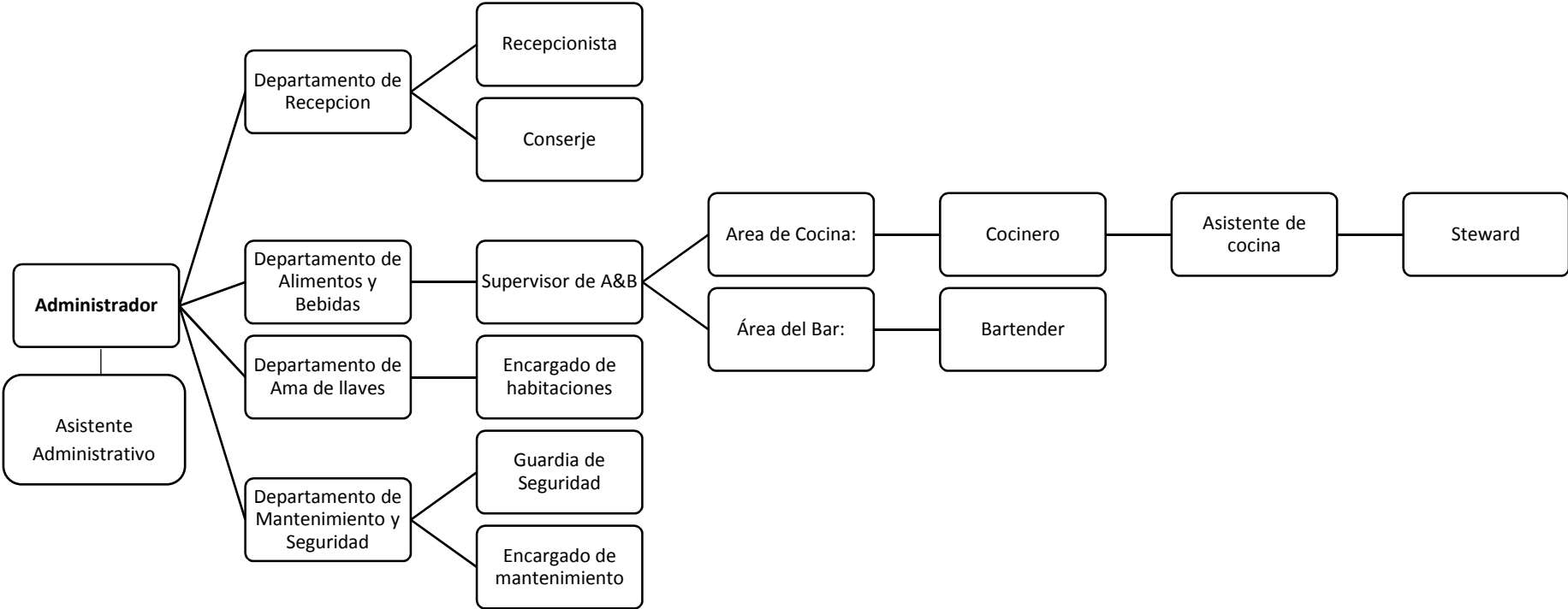


Ilustración 25: Organigrama empresarial Casa del Árbol Lodge- Bucay

ANÁLISIS F.O.D.A

Fortalezas

- Tener una idea de producto diferenciado y novedoso en el mercado
- Cercanía con sitios naturales para realizar recorridos y actividades deportivas y de naturaleza
- Ofrecer paquetes turísticos mediante las operadora de viajes

Oportunidades

- Publicidad boca a boca con los turistas que llegan de Tren Ecuador y Tren Crucero
- Desarrollo de planes ecoturísticos por parte del Ministerio de Turismo
- Incentivos tributarios para creación de nuevos negocios turísticos
- Campañas de promoción turística del cantón por parte de la Prefectura, GAD y Ministerio de Turismo.

Debilidades

- Contar con apenas con una hectárea para la realización del proyecto, lo cual sería poco terreno si el éxito del proyecto superase las expectativas y se complicaría la expansión de plazas de alojamiento.
- La estructura de las casas de árbol requieren de estudios cuidadosos del suelo, tipos de árboles y tipo de materiales de construcción, lo que podrían encarecer los costos de la edificación, dado el detalle y particularidad de la misma.
- Si la demanda llegase a incrementar, se cuenta con una ocupación limitada de máximo 10 huéspedes por día y la dificultad de la construcción de más cabañas en el inmediato plazo.

Amenazas

- Que los competidores de las hosterías aledañas, que cuentan con mayores cantidades de terrenos, puedan imitar la idea del proyecto, especialmente porque no existen impedimentos legales para que alguien más lo ejecute.
- Exceso de lluvias en invierno que desborda el río.

- Las probabilidades de deslaves en los recorridos al interior del bosque son altas.
- La incertidumbre y expectativas frente a la situación económica y política del gobierno, las protestas, inestabilidad laboral y delincuencia.

3.2. Estudio Técnico-Operacional

3.2.1. Localización del proyecto

Macrolocalización.- El cantón Bucay es perteneciente a la Provincia del Guayas, ubicado a 99 km de Guayaquil en el ramal del Río Chimbo. Posee una extensión de 210 Km y se encuentra situado entre 300 y 1200 m.s.n.m.

Sus límites cantonales son al norte: el cantón Chillanes, Babahoyo y Simón Bolívar de las Provincias de Bolívar, Los Ríos y Guayas respectivamente; al sur, el Río Chimbo y el cantón Cumandá (Prov. de Chimborazo); al este con el cantón Chillanes (Prov. de Bolívar) y al oeste el Cantón Naranjito (Prov. del Guayas). Cuenta con 6 recintos urbanos los cuales son Matilde Esther, San Pedro, Bethania, El Limón, Altos de Bucay, A.G.D y La Esperanza. Debido a su locación, la Esperanza se la divide en dos sectores: La Esperanza Alta y La Esperanza.



Ilustración 26: Macrolocalización del Cantón Bucay

Microlocalización.- El lodge ecológico Casas del Árbol Bucay estará ubicado en el sector de La Esperanza alta a 532 m.s.n.m dentro del bosque húmedo semitropical de Bucay con coordenadas 61.08 igm.



Ilustración 27: Vista desde la localidad de la Casa del Árbol. Esperanza Alta- Bucay

3.2.2. Distribución física del espacio

En el siguiente plano se puede observar la distribución física del lobby principal. Se divide en 7 espacios en un área de 9,10 de ancho por 10,10 metros de largo. Esta área cuenta con la recepción y sala de espera al ingresar del lado derecho, 1 oficina administrativa, baños, restaurante, cocina y sala de estar para los empleados.

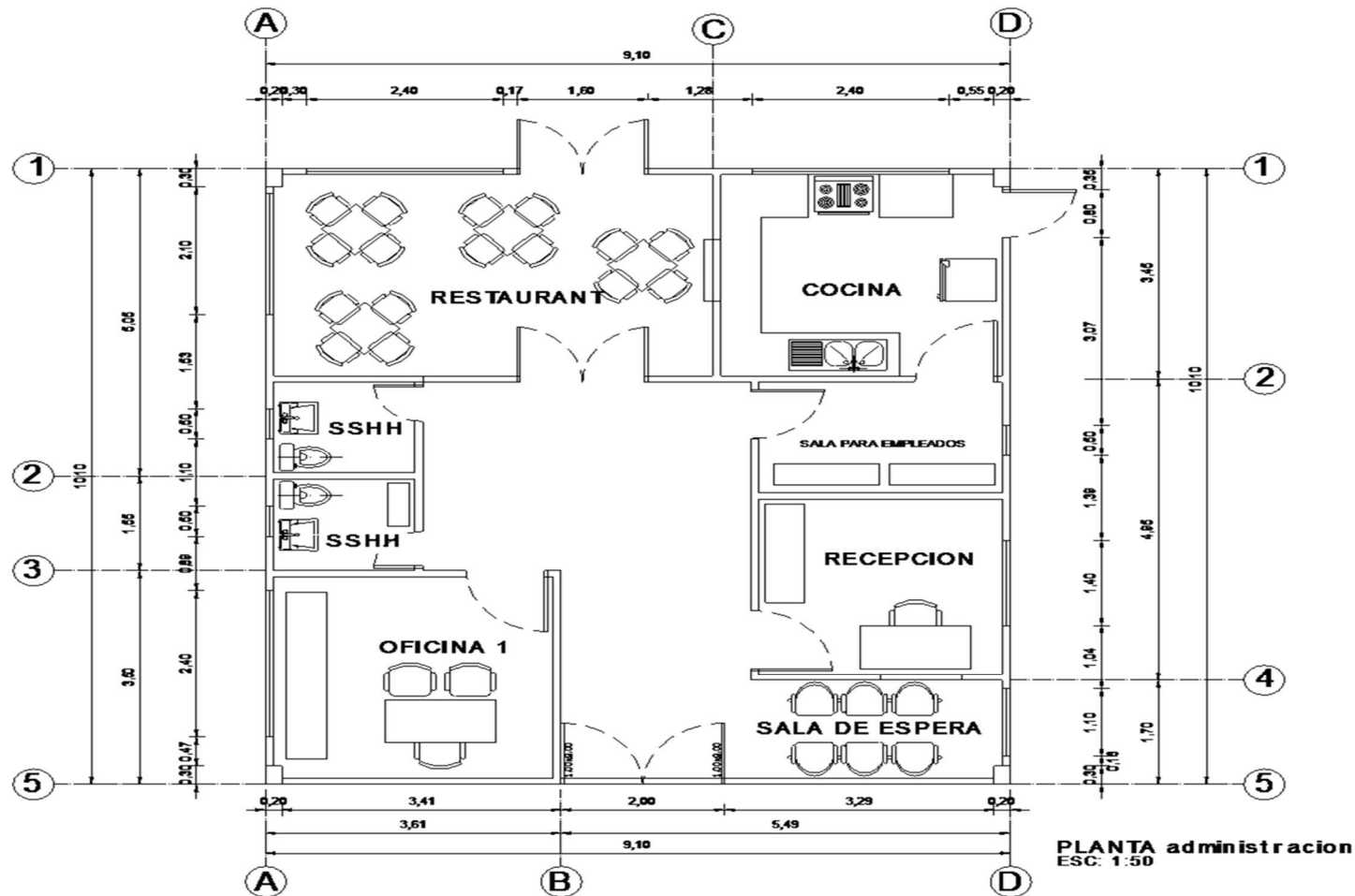
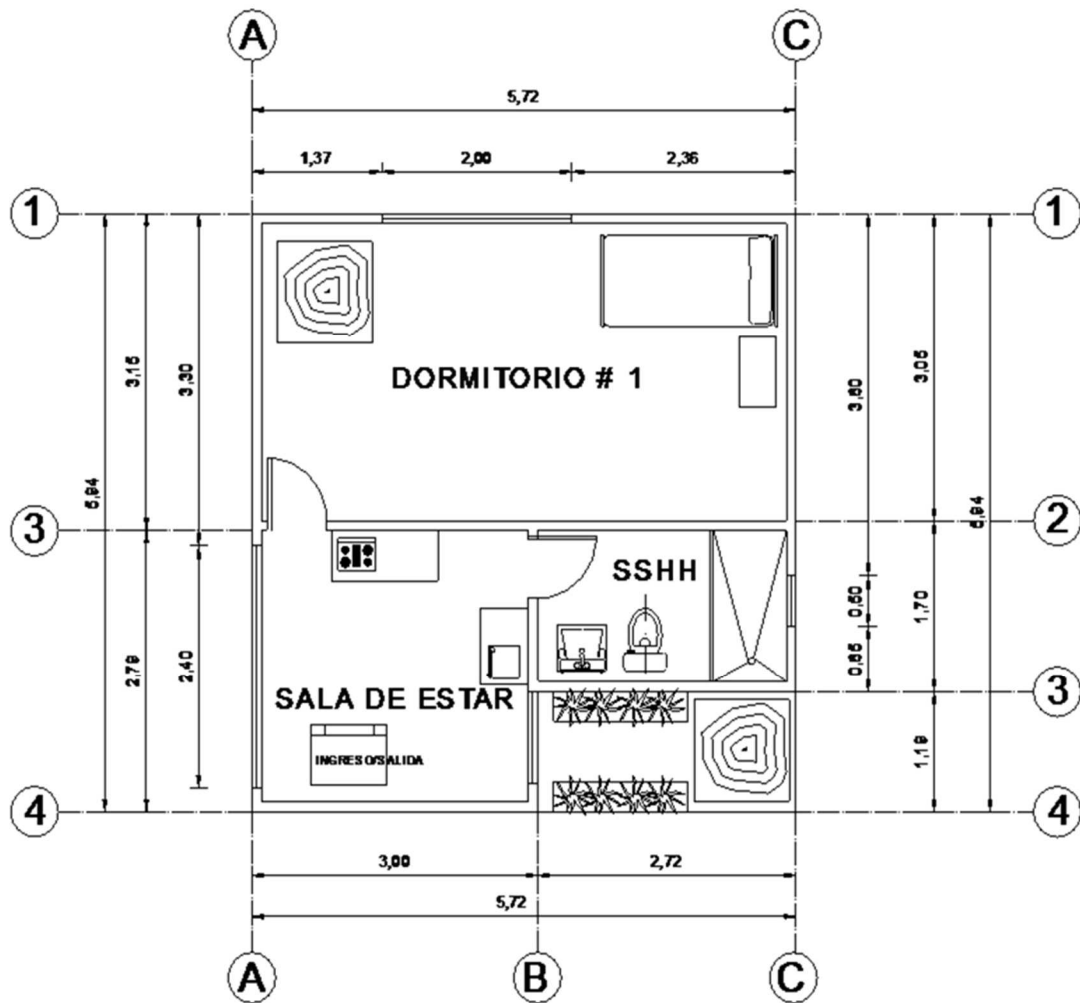


Ilustración 28: Lobby de Casa del Árbol Lodge
Elaboración: Fernando Boloña en colaboración con los autores

Habr  2 casas matrimoniales con una capacidad máxima de 2 personas. Las medidas de la casa son 5,72 metros de ancho por 5,94 de largo y 2,80 de alto, distribuyendo los espacios de la siguiente manera:



Ilustración 29: Modelo Casa matrimonial de Casa del  rbol Lodge
Elaboración: Fernando Boloña en colaboración con los autores

La siguiente Casa está ambientada con dos dormitorios para dos personas. El modelo es de: 11,89 de ancho por 5,94 de largo con una altura de 2,80 metros.

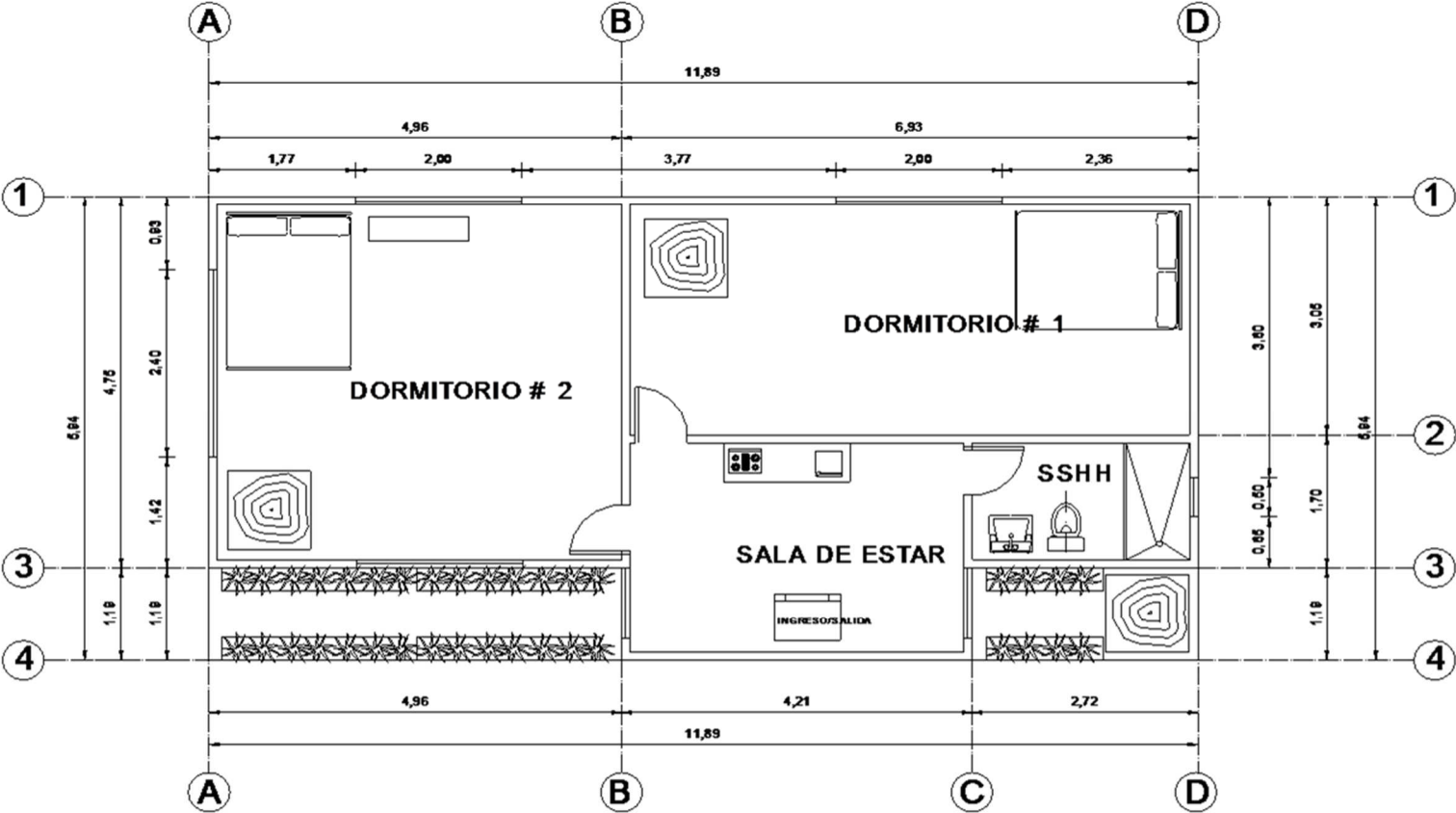


Ilustración 30: Casa de dos dormitorios para 2 personas de Casa del Árbol Lodge
Elaboración: Fernando Boloña en colaboración con los autores

Finalmente, dos casas ambientadas con dos dormitorios para un grupo de 4 personas. El modelo es de: 11,89 de ancho por 5,94 de largo con una altura de 2,80 metros.

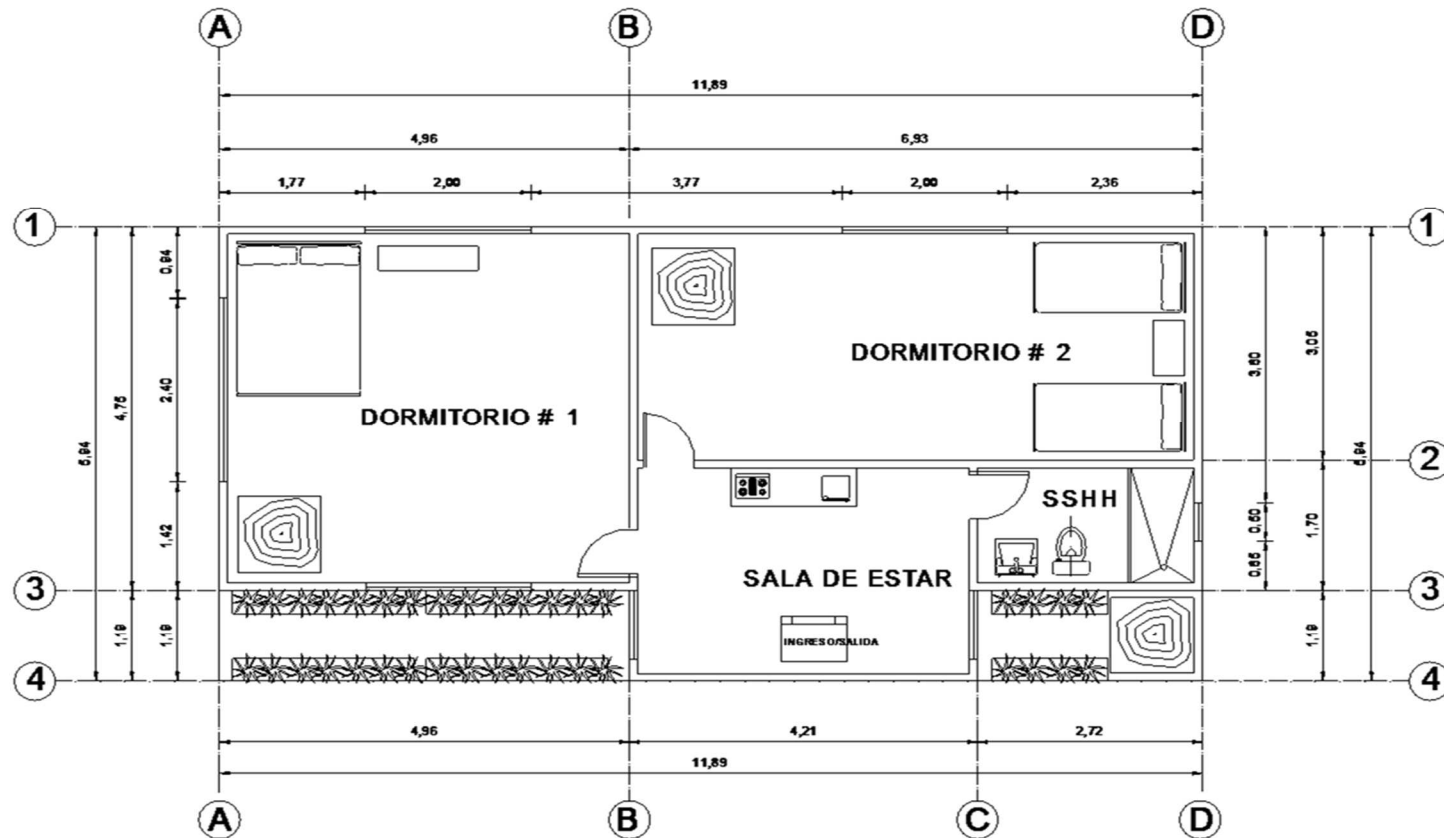


Ilustración 31: Casa de dos dormitorios para 4 personas de Casa del Árbol Lodge
Elaboración: Fernando Boloña en colaboración con los autores

3.2.3. Horarios de Funcionamiento

El lodge ecológico operará 5 días a la semana de miércoles a domingo en el horario de 06:00 a 24:00.

Horarios de atención para huéspedes:

- Check in: 15:00 - 17:00
- Checkout: 10:00 - 12:00
- Desayuno: 06:30 - 10:00
- Cena: 19:00 - 22:00

3.2.4. Infraestructura y equipamiento necesario

El proyecto se realizará en una hectárea del bosque húmedo de Bucay en el recinto La Esperanza Alta. Esta zona cuenta con una gran diversidad arbórea pudiéndose encontrar 30 especies distintas, siendo las ideales para el proyecto el higuerón o matapalo, laurel, guayacán, candelos, balsa y cauchillos.

Con la dirección de expertos en el área ambiental y de construcción, se ha determinado la edad de los árboles del proyecto, la tasa de crecimiento y el tipo de suelo para la construcción siendo aceptada la edificación de las casas en los mismos.

El lodge ecológico contará con 5 casas en los árboles, 2 de tipo matrimonial con una sala de estar, cocina, baño y cuarto principal, 1 casa con habitación doble y 2 casas con dos habitaciones para estadias de grupos.

La capacidad máxima de hospedaje en las casas será de 14 huéspedes en total, 2 en cada casa matrimonial, 2 en la casa doble y 4 en las casas para grupos.

El área de lobby contará con una recepción, sala de espera, y el área de restaurante en el interior y exterior de la construcción, además de baños, cuarto de para el personal y una oficina.

Otra alternativa de hospedaje es el área de camping con capacidad para 10 personas.

El equipamiento necesario para la construcción del lobby y las casas en los árboles son los siguientes:

- Señalética perimetral
- Cerramiento del perímetro
- Madera dura
- Tablas amachimbradas
- Tablas MPD Tropicol
- Tiras
- Cuartones
- Techos Eternit
- Techos de cubierta tipo ondulada de 12 pies
- Cáncamos con capuchón
- Pernos pasantes
- Paneles solares
- Pernos pesantes
- Ventanas
- Piedra natural
- Piso de cemento natural
- Piso de cerámica
- Tubería AASS
- Tubería AAPP
- Bomba de agua Jet 1HP

3.2.5. Normas para el buen uso de instalaciones y prevención de riesgos

Normas para los huéspedes:

- No se admitirán huéspedes tipo walk -in bajo ninguna circunstancia.

- No se permitirán mascotas dentro las casas en los árboles.
- Queda prohibido el consumo de sustancias psicotrópicas dentro de todo el establecimiento.
- No se permite hacer ruido que perturbe el descanso de los demás huéspedes en horas de la noche.
- Todo huésped que requiera incluir a otro deberá notificarlo con anticipación al recepcionista o encargado de la reserva.
- Casa del árbol Lodge no se responsabiliza por pérdida de artículos personales de los huéspedes.
- Casa del árbolLodge no se responsabiliza por accidentes dentro de las instalaciones.

Normas de empleados:

- El uniforme y presentación del empleado debe estar impecable en horas laborables.
- El uso del teléfono celular está terminantemente prohibido en horas laborables.
- Estar a disposición a toda inquietud de parte de los huéspedes.
- El puesto de trabajo debe estar siempre en orden y pulcro.
- La hora de entrada y salida de los empleados debe ser respetada estrictamente.

Prevención de riesgos para huéspedes:

- Seguir las señalizaciones implementadas en las áreas comunes del lobby y casas en los árboles.
- Respetar la capacidad máxima de ocupantes en las casas de los árboles.
- Seguir únicamente los senderos marcados con el lodge, no desviarse a otros caminos.

Prevención de riesgos para empleados:

- Cada empleado será responsable únicamente de su área de trabajo.

- El encargado de mantenimiento deberá portar todos los insumos y equipos necesarios según el manual.

Prevención de riesgos generales para el Lodge:

- Revisión y mantenimiento de maquinaria, inversores de energía, carpintería, agua potable.
- Chequeos diarios de todas las casas realizando reportes de novedades para evitar invasión de plagas o deterioros.
- Chequeo frecuente de paneles solares (nivel de carga de baterías inversoras)

3.3. Plan de Marketing

3.3.1. Segmentación de mercado

Bucay es visitado por turistas de la costa y sierra ecuatoriana gracias a su ubicación geográfica. Con salidas de campo y encuestas, se ha determinado que la mayor parte de turistas que visitan Bucay provienen de la ciudad de Guayaquil, por lo tanto se lo ha determinado como el mercado potencial. El arribo de estos turistas varía según temporadas y festividades.

Las temporadas más altas son Febrero, Marzo, Abril y Mayo, especialmente en festividades como carnaval, semana santa y feriados.

En temporada baja se enfocaran las promociones publicitarias para el mercado de la sierra ecuatoriana, especialmente con las provincias de Bolívar y Azuay.

3.3.2. Mercado objetivo

Con el estudio previamente realizado se determinó como mercado meta a turistas jóvenes entre 25 a 45 años, los cuales ya poseen ingresos propios en su mayoría y buscan actividades diversas para realizar en su tiempo libre.

3.3.3. Posicionamiento

La estrategia de posicionamiento es crear alianzas estratégicas con agencias de viajes para la publicidad y venta de paquetes para el lodge, acentuando como punto principal la singularidad del alojamiento y la diversidad de actividades que se realizarán en el mismo. La mayoría de turistas que no pernoctan en la zona es porque no creen que Bucay cuente con atractivos suficientes para pasar más de un día y no cuenta con una infraestructura hotelera adecuada.

Casa del árbol lodge cuenta con paquetes turísticos con distintas actividades a realizar durante el día incluso en la instalación hotelera. Su producto estrella, las casas en los árboles, cuentan con instalaciones cómodas con colchones de línea de lujo para el confort total de sus huéspedes. Con las políticas internas, la calidad no es una opción, es una prioridad en el servicio.

3.3.4. Análisis de la oferta

Se reconoce como competencia directa a la Hostería Casa de Piedra ubicada en el Cantón Bucay y Hostería El Franco ubicada en la vía Bucay-El Triunfo, ambos con productos estrellas diferentes se los considera como competencia por ser los que más acaparan turistas en la zona y poseer servicios similares a los que se ofrecerán en el lodge.

Se considera como competencia indirecta al alojamiento en general, ubicado a lo largo del cantón al no poseer una infraestructura adecuada y llamativa para los turistas pero sí con un precio muy accesible.

3.3.5. Estrategias de Marketing Mix

Producto

Se trata de crear una experiencia de hospedaje como ninguna otra en la región del bosque húmedo de Bucay utilizando energías alternativas para el menor impacto posible para la naturaleza.

La tarifa incluye hospedaje y alimentación, servicio de internet en el lobby y paquetes turísticos. En el lobby se podrá encontrar un puesto de ventas de artesanías shuar y un espacio de entretenimiento para los huéspedes. Se disponen también tarifas solo para hospedaje.

El restaurante contará con un menú de comidas típicas de la región y con servicio self-service. En el bar se encontrarán diversos cocteles, vinos y las bebidas típicas de la región “Trapiche” y “Pájaro Azul”

Casa del árbol lodge contará con 5 casas en los árboles llamadas con diferentes nombres de elementos de la naturaleza en el idioma quichua. Los tipos de casas son:

Urku: Casa matrimonial 1, ambientada con una decoración posmodernista, cuenta con sala de estar, cocina, habitación privada, baño y balcones.

Pakcha: Casa matrimonial 2, ambientada con una decoración rústica, cuenta con sala de estar, cocina, habitación privada, baño y balcones.

Sacha: Casa para dos personas con una decoración vintage, sala de estar, cocina, baño, dos habitaciones y balcones

Mayu: Casa para grupo 1, ambientada con una decoración étnica, sala de estar, cocina, baño, dos habitaciones para capacidad de 2 personas cada una y balcones.

Samay: Casa para grupo 2, ambientada con una decoración étnica, sala de estar, cocina, baño, dos habitaciones para capacidad de 2 personas cada una y balcones.

Se contará con un servicio de camping con una capacidad máxima de 10 personas con facilidades para los campistas.

Precio

La tarifa rack del año será de 25USD para casa matrimonial y 20 USD para casas grupales (incluye solo desayuno). Se dispondrán de paquetes turísticos los

cuales se detallan a continuación. Los paquetes están diseñados para 2 días y 1 noche. Si se desea hospedar por más tiempo se debe hacer un aviso con anticipación y se creará un paquete personalizado, igualmente con el servicio de camping.

Los Paquetes turísticos Casa del árbol lodge-Bucay incluyen:

- Hospedaje
- Servicio de alimentación (desayuno)
- Deportes extremos no motorizados (canopy, rafting, tubing, descenso de cascada)
- Guianza turística
- Tour alrededor de la zona en chiva
- Uso de las instalaciones (juegos de mesa, área de karaoke)
- Equipo de seguridad (chaleco salvavidas, cascos, impermeables)
- Visita a comunidad shuar o balnearios

No incluyen:

- Servicio telefónico
- Platos a la carta
- Souveniers
- Alimentación en deportes extremos
- Transfer de pasajeros

Paquete #1 “Urku”

2 días 1 noche

Precio: 95USD

Hospedaje en casa matrimonial

Alimentación

Paseo en chiva por el pueblo y sus alrededores

Visita a comunidad shuar o balneario de la zona

2 deportes extremos por día (canopy, rafting, tubing o descenso de cascada)

Paquete #2 “Sacha”

2 días 1 noche

Precio: 95USD

Hospedaje en casa doble

Alimentación

Paseo en chiva por el pueblo

Visita a comunidad shuar o balneario de la zona

2 deportes extremos por día (canopy, rafting, tubing o descenso de cascada)

Paquete # 3 “Mayu Samay”**Precio: 85USD****2 días 1 noche**

Hospedaje en casa turista

Alimentación (AP)

Paseo en chiva por el pueblo

Visita a comunidad shuar o balneario de la zona

2 deportes extremos por día (canopy, rafting, tubing o descenso de cascada)

Plaza

Las líneas de distribución de Casa de Árbol Lodge serán a través de la página web oficial del lodgey convenios con agencias de viaje local Bucay Adventures y Jackeline Tours S.A.

Promoción

Los métodos de difusión y promoción para la Casa del Árbol Lodge serán:

- Internet: Página web oficial de la Casa del Árbol Lodge, redes sociales como Facebook, Instagram, Twitter y Snapchat.
- Merchandising: bolígrafos, tazas, adhesivos, etc. que posean el logo de la empresa, dirección electrónica y teléfono.

El valor de la página web al momento de su creación es de USD 700, el costo de su mantenimiento y licencia de funcionamiento tiene un costo anual de USD300.

3.4. Plan Financiero

3.4.1. Detalle de la inversión requerida

Tabla 5: Inversión inicial

INVERSIÓN INICIAL			
Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Efectivo			
Sueldos	1	17.286,45	\$ 17.286,45
Imprevistos	1	2.500,00	\$ 2.500,00
Total efectivo			\$ 19.786,45
Suministros de oficina			
	Cantidad	Valor unitario	P. Unitario
Bolígrafos	15	\$ 0,25	\$ 3,75
Resma de hojas	1	\$ 5,00	\$ 5,00
Factureros	3	\$ 15,00	\$ 45,00
Archivadores de 4 gavetas	2	\$ 63,00	\$ 126,00
Total suministros de oficina			\$ 179,75
Menajes			
	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Utensilios (set de 4 piezas)	20	\$ 6,00	\$ 120,00
Cristalería	50	\$ 0,80	\$ 40,00
Samobar	5	\$ 70,00	\$ 350,00
Set de coctelería	1	\$ 180,00	\$ 180,00
Vajillas(set de 6 piezas)	18	\$ 8,00	\$ 144,00
Tachos de basura pequeños	12	\$ 3,00	\$ 36,00
Tachos de basura grandes	1	\$ 5,30	\$ 5,30
Colchón dos plazas	4	\$ 274,00	\$ 712,40
Colchón una plaza y media	8	\$ 210,00	\$ 1.092,00
Espejos	9	\$ 43,97	\$ 395,73
Duchas	5	\$ 42,97	\$ 214,85
Secador de manos	6	\$ 187,92	\$ 1.127,52
Set de baño	5	\$ 97,87	\$ 489,35
Juego de sábanas dos plazas	80	\$ 33,92	\$ 2.713,60
Juego de sábanas una plaza y media	160	\$ 27,36	\$ 4.377,60
Duvel dos plazas	4	\$ 31,55	\$ 126,20
Duvel una plaza y media	8	\$ 28,18	\$ 225,44
Funda nordica de Duvel 2p	4	\$ 31,70	\$ 126,80
Funda nordica de Duvel 1 1/2p	8	\$ 27,21	\$ 217,68
Protector antifuido 2p	4	\$ 29,60	\$ 118,40
Protector antifuido 1 1/2p	8	\$ 23,64	\$ 189,12
Protector antifuido almohadas	30	\$ 6,22	\$ 186,60
Almohadas	30	\$ 8,40	\$ 252,00
Toallas para cuerpo	15	\$ 8,53	\$ 127,95
Lámparas de noche	8	\$ 15,00	\$ 120,00
Total menajes			\$ 13.688,54

Terreno	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Terreno	1	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00
Total Terreno			\$ 10.000,00
Edificio/ Infraestructura	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Construccion administración	1	\$ 8.000,00	\$ 8.000,00
Casas	5	\$ 3.000,00	\$ 15.000,00
Decoración	1	\$ 2.000,00	\$ 2.000,00
Paneles solares	6	\$ 1.100,00	\$ 6.600,00
Total edificio/infraestructura			\$ 31.600,00
Muebles y enseres	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Juego de muebles	1	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00
Televisor LED "51	1	\$ 1.804,00	\$ 1.804,00
Dispensador de agua	1	\$ 258,73	\$ 258,73
Equipo de sonido	1	\$ 579,02	\$ 579,02
Escritorio	1	\$ 150,00	\$ 150,00
Silla ejecutiva	1	\$ 75,00	\$ 75,00
Sillas para escritorio	2	\$ 25,00	\$ 50,00
Sanitarios	11	\$ 195,72	\$ 2.152,92
Ventiladores de techo	7	\$ 112,00	\$ 784,00
Lavamanos	11	\$ 77,28	\$ 850,08
Juego de comedor (2 sillas)	2	\$ 780,00	\$ 1.560,00
Juego de comedor (4 sillas)	3	\$ 840,00	\$ 2.520,00
Juego de comedor para personal	2	\$ 50,00	\$ 100,00
Base 2 plazas	4	\$ 135,00	\$ 540,00
Cabecero 2 plazas	2	\$ 132,00	\$ 264,00
Base 1 1/2 plaza	8	\$ 123,00	\$ 984,00
Televisor Led "42	5	\$ 1.080,00	\$ 5.400,00
Total muebles y enseres			\$ 20.571,75
Equipos de oficina	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Teléfonos	1	\$ 11,61	\$ 11,61
Total equipos de oficina			\$ 11,61

Equipo de producción	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Cocina	1	\$ 850,00	\$ 850,00
Extractor de Olor	1	\$ 159,31	\$ 159,31
Refrigerador	1	\$ 640,00	\$ 640,00
Congelador horizontal	1	\$ 750,00	\$ 750,00
Microondas	2	\$ 99,60	\$ 199,20
Licuadaora	2	\$ 50,00	\$ 100,00
Dispensador de jugos	1	\$ 800,00	\$ 800,00
Olla arrocera	2	\$ 60,00	\$ 120,00
Sanduchera	3	\$ 45,00	\$ 135,00
Trampa de grasa	1	\$ 150,00	\$ 150,00
Cafetera	1	\$ 60,00	\$ 60,00
Ollas (juego de 3 ollas)	2	\$ 20,00	\$ 40,00
Sartenes de 18cm	2	\$ 12,61	\$ 25,22
Estufas	5	\$ 156,00	\$ 780,00
Mini refrigerador	5	\$ 310,00	\$ 1.550,00
Exprimidor	1	\$ 36,68	\$ 36,68
Total equipo de producción			\$ 6.395,41
Equipo de computación	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Computadora	2	\$ 680,00	\$ 1.360,00
Impresora multifunción	2	\$ 200,00	\$ 400,00
Regulador de voltaje	2	\$ 75,00	\$ 150,00
Total equipos de computacion			\$ 1.910,00
Equipos de alquiler	Cantidad	Valor Unitario	Valor total
Tienda de acampar 3 personas	3	\$ 46,97	\$ 140,91
Linternas	10	\$ 3,53	\$ 35,30
Total equipos de alquiler			\$ 176,21
Equipos de instalaciones	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Cámaras de seguridad	16	\$ 2.200,00	\$ 2.200,00
Señalética	100	\$ 3,00	\$ 300,00
Total equipos de instalaciones			\$ 2.500,00

Gasto de Constitución	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Planos	4	\$ 50,00	\$ 200,00
Consultoría Técnica			\$ 1.300
Tasas y permisos			\$ 300,00
Total gastos de constitucion			\$ 1.800,00
Gasto de Publicidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Creación Pagina web	1	\$ 700,00	\$ 700,00
Afiches y obsequios	1	\$ 300,00	\$ 300,00
Total gastos de publicidad			\$ 1.000,00
Total Inversion Inicial			\$ 109.619,72

3.4.2. Estado de Situación Inicial

Tabla 6: Balance inicial

BALANCE INICIAL				
ACTIVOS		PASIVOS		
ACTIVO CORRIENTES		\$ 33.834,49	Pasivo a largo plazo	
Caja	\$ 19.786,45		Obligacion bancaria	\$ 76.859,63
Menajes y suministros	\$ 14.048,04			
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			TOTAL PASIVOS	\$ 76.859,63
Equipos de Computación	\$ 1.910,00	\$ 73.164,98		
Equipos de Oficina	\$ 11,61			
Muebles y Enseres	\$ 20.571,75		PATRIMONIO	
Equipos de Producción	\$ 6.395,41		Capital Propio	\$ 32.939,84
Equipos de instalaciones	\$ 2.500,00		TOTAL PATRIMONIO	\$ 32.939,84
Equipos de alquiler	\$ 176,21			
Edificaciones	\$ 31.600,00			
Terrenos	\$ 10.000,00			
OTROS ACTIVOS		\$ 2.800,00		
Gastos de Constitución	\$ 1.800,00			
Gastos de Publicidad	\$ 1.000,00			
TOTAL ACTIVOS		\$ 109.799,47	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	109.799,47

3.4.3. Amortización del préstamo

Tabla 7: Amortización del préstamo

AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO	
Monto del Crédito	76.859,63
Tasa Interés Anual	9,33%
Tasa de Interés Mensual	0,78%
Plazo	4
Dividendo	48
Cuota Mensual	\$ 1.924,72

Plazo de 4 años, dividiendo en 48 meses

PERÍODO	PAGO CAPITAL	INTERÉS	CUOTA ANUAL	SALDO PRINCIPAL
1	\$ 16.624,64	6.472,02	\$ 23.096,66	60.234,99
2	\$ 18.243,79	\$ 4.852,86	\$ 23.096,66	41.991,20
3	\$ 20.020,65	\$ 3.076,01	\$ 23.096,66	21.970,56
4	\$ 21.970,56	\$ 1.126,10	\$ 23.096,66	0,00

3.4.4. Proyección Anual de Ingresos

Tabla 8: Proyección anual de ingresos

PROYECCIÓN ANUAL DE INGRESOS					
Rubros	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Paquete 1 de actividades					
Cantidad (personas)	421	463	510	561	617
Precio Unitario (Consumo prom x persona)	\$ 95,00	\$ 99,14	\$ 103,46	\$ 107,98	\$ 112,68
Total	\$ 40.014,00	\$ 45.934,47	\$ 52.730,94	\$ 60.533,01	\$ 69.489,47
Paquete 2 de actividades					
Cantidad (personas)	211	232	255	280	308
Precio Unitario (Consumo prom x persona)	\$ 95,00	\$ 99,14	\$ 103,46	\$ 107,98	\$ 112,68
Total	\$ 20.007,00	\$ 22.967,24	\$ 26.365,47	\$ 30.266,50	\$ 34.744,73
Paquete 3 de actividades					
Cantidad (personas)	842	927	1019	1121	1233
Precio Unitario (Consumo prom x persona)	\$ 85,00	\$ 88,71	\$ 92,57	\$ 96,61	\$ 100,82
Total	\$ 71.604,00	\$ 82.198,53	\$ 94.360,62	\$ 108.322,22	\$ 124.349,58
Solo Hospedaje matrimonial					
Cantidad (personas)	281	309	340	374	411
Precio Unitario (Consumo prom x persona)	\$ 25,00	\$ 26,09	\$ 27,23	\$ 28,41	\$ 29,65
Total	\$ 7.020,00	\$ 8.058,68	\$ 9.251,04	\$ 10.619,83	\$ 12.191,13

Solo Hospedaje cuadruple					
Cantidad (personas)	562	618	680	747	822
Precio Unitario (Consumo prom x persona)	\$ 20,00	\$ 20,87	\$ 21,78	\$ 22,73	\$ 23,72
Total	\$ 11.232,00	\$ 12.893,89	\$ 14.801,67	\$ 16.991,72	\$ 19.505,82
Camping					
Cantidad (personas)	351	386	425	467	514
Precio Unitario (Consumo prom x persona)	\$ 38,33	\$ 40,00	\$ 41,75	\$ 43,57	\$ 45,47
Total	\$ 13.455,00	\$ 15.445,80	\$ 17.731,16	\$ 20.354,67	\$ 23.366,34
Restaurante					
Cantidad (personas)	927	1019	1121	1233	1357
Precio Unitario (Consumo prom x persona)	\$ 5,00	\$ 5,22	\$ 5,45	\$ 5,68	\$ 5,93
Total	\$ 4.633,20	\$ 5.318,73	\$ 6.105,69	\$ 7.009,08	\$ 8.046,15
TOTAL INGRESOS MENSUALES	\$ 167.965,20	\$ 192.817,33	\$ 221.346,58	\$ 254.097,02	\$ 291.693,22

3.4.5. Proyección Anual de Costos y Gastos Generales

Tabla 9: Proyección anual de costos y gastos generales

PROYECCION MENSUAL Y ANUAL DE COSTOS Y GASTOS GENERALES						
4,36% Incremento anual						
RUBROS DE EGRESOS	MENSUAL	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
COSTOS DEL PROYECTO:						
MATERIA PRIMA	\$ 1.918,47	\$ 23.021,59	\$ 24.025,33	\$ 25.072,83	\$ 26.166,01	\$ 27.306,85
INSUMOS DE RESTAURANTE	\$ 1.835,38	\$ 22.024,55	\$ 24.227,00	\$ 26.649,70	\$ 29.314,67	\$ 32.246,14
MANTENIMIENTO	\$ 41,67	\$ 500,00	\$ 521,80	\$ 544,55	\$ 568,29	\$ 593,07
INSUMOS DE LIMPIEZA	\$ 41,42	\$ 497,04	\$ 518,71	\$ 541,33	\$ 564,93	\$ 589,56
MANO DE OBRA DIRECTA	\$ 5.775,03	\$ 75.338,40	\$ 78.623,15	\$ 82.051,12	\$ 85.628,55	\$ 89.361,96
Recepcionista	\$ 777,40	\$ 9.328,80	\$ 9.928,80	\$ 10.361,70	\$ 10.813,47	\$ 11.284,93
Conserje	\$ 652,75	\$ 7.833,00	\$ 8.333,00	\$ 8.696,32	\$ 9.075,48	\$ 9.471,17
Supervisor de A&B	\$ 964,38	\$ 11.572,50	\$ 12.322,50	\$ 12.859,76	\$ 13.420,45	\$ 14.005,58
Bartender	\$ 652,75	\$ 7.833,00	\$ 8.333,00	\$ 8.696,32	\$ 9.075,48	\$ 9.471,17
Cocinero	\$ 590,43	\$ 7.085,10	\$ 7.535,10	\$ 7.863,63	\$ 8.206,48	\$ 8.564,29
Asistente de cocina	\$ 503,17	\$ 6.038,04	\$ 6.418,04	\$ 6.697,87	\$ 6.989,89	\$ 7.294,65
Steward	\$ 503,17	\$ 6.038,04	\$ 6.418,04	\$ 6.697,87	\$ 6.989,89	\$ 7.294,65
Encargado de habitaciones	\$ 627,82	\$ 7.533,84	\$ 8.013,84	\$ 8.363,24	\$ 8.727,88	\$ 9.108,42
Encargado de mantenimiento	\$ 503,17	\$ 6.038,04	\$ 6.418,04	\$ 6.697,87	\$ 6.989,89	\$ 7.294,65
Guardia de seguridad	\$ 380,00	\$ 6.038,04	\$ 6.418,04	\$ 6.697,87	\$ 6.989,89	\$ 7.294,65
TOTAL COSTOS		\$ 98.359,99	\$ 102.648,48	\$ 107.123,96	\$ 111.794,56	\$ 116.668,80

3.4.6. Estado de Resultados anual proyectado

Tabla 10: Estado de resultados anual proyectado

Estado de Pérdidas y Ganancias					
RUBRO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Total de ingresos	\$ 167.965,20	\$ 192.817,33	\$ 221.346,58	\$ 254.097,02	\$ 291.693,22
(-) Costos de Operación	\$ 92.321,95	\$ 96.347,18	\$ 100.547,92	\$ 104.931,81	\$ 109.506,84
(=) Utilidad Bruta en Ventas	\$ 75.643,25	\$ 96.470,15	\$ 120.798,66	\$ 149.165,21	\$ 182.186,38
(-) Gastos en Administración	\$ 45.340,52	\$ 44.915,43	\$ 44.812,44	\$ 45.931,28	\$ 47.752,05
(-) Gastos de Ventas	\$ 300,00	\$ 313,08	\$ 326,73	\$ 340,98	\$ 355,84
(=) Utilidad antes de impuestos	\$ 30.002,74	\$ 51.241,63	\$ 75.659,49	\$ 102.892,95	\$ 134.078,49
(-) Gastos Financieros	\$ 6.472,02	\$ 4.852,86	\$ 3.076,01	\$ 1.126,10	\$ -
(=) Utilidad antes de participación a trabajadores	\$ 23.530,72	\$ 46.388,77	\$ 72.583,48	\$ 101.766,85	\$ 134.078,49
(-) 15% Participación a trabajadores	\$ 3.529,61	\$ 6.958,32	\$ 10.887,52	\$ 15.265,03	\$ 20.111,77
(=) Utilidad antes de impuesto a la renta	\$ 20.001,11	\$ 39.430,45	\$ 61.695,96	\$ 86.501,83	\$ 113.966,71
(-) 22% Impuesto a la renta	\$ 4.400,24	\$ 8.674,70	\$ 13.573,11	\$ 19.030,40	\$ 25.072,68
(=) UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	\$ 15.600,86	\$ 30.755,75	\$ 48.122,85	\$ 67.471,42	\$ 88.894,04

3.4.7. Flujo de caja anual proyectado

Tabla 11: Flujo de caja anual proyectado

RUBROS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
FLUJO OPERACIONAL					
Ingresos por ventas	\$ 167.965,20	\$ 192.817,33	\$ 221.346,58	\$ 254.097,02	\$ 291.693,22
(-) Egresos de efectivo	\$ 130.364,04	\$ 144.707,12	\$ 156.523,78	\$ 171.494,23	\$ 187.739,69
Costos de operación	\$ 92.321,95	\$ 96.347,18	\$ 100.547,92	\$ 104.931,81	\$ 109.506,84
Gastos de administración	\$ 37.742,09	\$ 40.117,01	\$ 40.016,11	\$ 41.760,81	\$ 43.581,58
Gastos de ventas	\$ 300,00	\$ 313,08	\$ 326,73	\$ 340,98	\$ 355,84
Participación de trabajadores		\$ 3.529,61	\$ 6.958,32	\$ 10.887,52	\$ 15.265,03
Impuesto a la renta		\$ 4.400,24	\$ 8.674,70	\$ 13.573,11	\$ 19.030,40
(=) FLUJO NETO OPERACIONAL	\$ 37.601,16	\$ 48.110,21	\$ 64.822,81	\$ 82.602,80	\$ 103.953,53
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	\$ 16.624,64	\$ 18.243,79	\$ 20.020,65	\$ 21.970,56	\$ -
Pago de intereses	\$ 6.472,02	\$ 4.852,86	\$ 3.076,01	\$ 1.126,10	\$ -
(=) FLUJO NETO DE FINANCIAMIENTO	\$ (23.096,66)	\$ (23.096,66)	\$ (23.096,66)	\$ (23.096,66)	\$ -
TOTAL DE EGRESOS					
FLUJO NETO DE CAJA	\$ 14.504,51	\$ 25.013,55	\$ 41.726,15	\$ 59.506,14	\$ 103.953,53

3.4.8. Balance General anual proyectado

Tabla 12: Balance general anual proyectado

ACTIVOS	INICIAL	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
ACTIVOS CORRIENTES						
Caja	19.786,45	34.290,96	59.304,51	101.030,66	160.536,80	264.490,33
menajes y suministros	13.868,29	13.868,29	13.868,29	13.868,29	13.868,29	13.868,29
Total de Activos corrientes	33.654,74	48.159,25	73.172,80	114.898,95	174.405,09	278.358,62
ACTIVO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO						
Equipos de Computación	\$ 1.910,00	\$ 1.910,00	\$ 1.910,00	\$ 1.910,00	\$ 1.910,00	\$ 1.910,00
Equipos de Oficina	\$ 11,61	\$ 11,61	\$ 11,61	\$ 11,61	\$ 11,61	\$ 11,61
Muebles y Enseres	\$ 20.571,75	\$ 20.571,75	\$ 20.571,75	\$ 20.571,75	\$ 20.571,75	\$ 20.571,75
Equipos de Producción	\$ 6.395,41	\$ 6.395,41	\$ 6.395,41	\$ 6.395,41	\$ 6.395,41	\$ 6.395,41
Equipos de instalaciones	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00
Equipos de alquiler	\$ 176,21	\$ 176,21	\$ 176,21	\$ 176,21	\$ 176,21	\$ 176,21
Edificaciones	\$ 31.600,00	\$ 31.600,00	\$ 31.600,00	\$ 31.600,00	\$ 31.600,00	\$ 31.600,00
Terrenos	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00
(-) Depreciacion Acumulada		(4.798,43)	(9.596,85)	(14.393,19)	(18.563,66)	(22.734,13)
Total de Activos fijos	73.164,98	68.366,55	63.568,13	58.771,79	54.601,32	50.430,85
ACTIVOS DIFERIDOS						
Gastos de Constitución	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
Gastos de Publicidad	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
(-) Amortizacion Acumulada		(2.800,00)	(2.800,00)	(2.800,00)	(2.800,00)	(2.800,00)
Total de Activos diferidos	2.800,00	-	-	-	-	-
TOTAL DE ACTIVOS	109.619,72	116.525,80	136.740,93	173.670,74	229.006,41	328.789,46
PASIVOS						
PASIVO CORRIENTE						
Participacion trabajadores por pagar		3.529,61	6.958,32	10.887,52	15.265,03	20.111,77
Impuesto a la renta por pagar		4.400,24	8.674,70	13.573,11	19.030,40	25.072,68
Prestamos por Pagar	76.859,63	60.234,99	41.991,20	21.970,56	(0,00)	-
TOTAL PASIVOS	76.859,63	68.164,85	57.624,22	46.431,19	34.295,43	45.184,45
PATRIMONIO						
Capital	32.760,09	32.760,09	32.760,09	32.760,09	32.760,09	32.760,09
Utilidad Neta del Ejercicio		15.600,86	30.755,75	48.122,85	67.471,42	88.894,04
Utilidad de Años Anteriores		-	15.600,86	46.356,62	94.479,46	161.950,89
TOTAL PATRIMONIO	32.760,09	48.360,95	79.116,71	127.239,55	194.710,98	283.605,01
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	109.619,72	116.525,80	136.740,93	173.670,74	229.006,41	328.789,46

3.5. Evaluación del proyecto

3.5.1. Evaluación económica-financiera

Tabla 13: Evaluación económica-financiera

INVERSIÓN INICIAL	\$ 109.619,72
TASA DE COSTO DE OPORTUNIDAD	12%
VAN	\$ 49.774,48
TIR	24%
Relación Beneficio/costo (B/C)	\$ 0,45
PERÍODO DE RECUPERACIÓN	3 años 5 meses 22 días

VAN es mayor a 0, se acepta el proyecto

TIR es mayor a tasa de descuento, se acepta el proyecto

(B/C) Es el beneficio neto obtenido por cada dólar invertido el proyecto genera un beneficio neto de 0.45 ctvos.

3.5.2. Razones de rentabilidad

Tabla 14: Razones de rentabilidad

INDICADOR		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
MARGEN BRUTO	Utilidad Bruta/ Ingresos Totales = %	45%	50%	55%	59%	62%
MARGEN NETO	Utilidad Neta / Ingresos Totales = %	9%	16%	22%	27%	30%
ROA (RETORNO SOBRE ACTIVOS)	Utilidad Neta / Activo Total = \$	\$ 0,13	\$ 0,22	\$ 0,28	\$ 0,29	\$ 0,27
ROE (RETORNO SOBRE CAPITAL)	Utilidad Neta / Capital = \$	\$ 0,48	\$ 0,94	\$ 1,47	\$ 2,06	\$ 2,71

3.5.3. Punto de Equilibrio

$$\text{Punto de Equilibrio en Dólares} = \frac{\text{Costos Fijos Totales en dólares}}{(100\% - \% \text{ de costos variables})} = \text{US\$}$$

Tabla 15: Punto de equilibrio

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
COSTOS FIJOS TOTALES: Gastos Generales	\$ 52.112,54	\$ 50.081,38	\$ 48.215,18	\$ 47.398,36	\$ 48.107,90
COSTOS VARIABLES: Costos de Ventas	\$ 92.321,95	\$ 96.347,18	\$ 100.547,92	\$ 104.931,81	\$ 109.506,84
% COSTOS VARIABLES: Costo de Ventas / Ingresos Totales	54,96%	49,97%	45,43%	41,30%	37,54%
Punto de Equilibrio	\$ 115.715,44	\$ 100.098,92	\$ 88.347,55	\$ 80.741,22	\$ 77.024,13

3.5.4. Análisis por Escenarios

Tabla 16: Análisis por escenarios

PARÁMETROS DE PROYECCIÓN	PESIMISTA	BASE	OPTIMISTA
% Ocupación promedio anual	Disminuye un 5% cada mes	49%	Incrementa 10% cada mes
Incremento anual de precios	4,36%	4,36%	10%
Incremento anual de costos y gastos	6%	4,36%	4,36%
Plazo de la deuda	5	4	3

EVALUACIÓN FINANCIERA	PESIMISTA	BASE	OPTIMISTA
TASA DE DESCUENTO	12%	12%	12%
VAN	(\$ 3.940,37)	\$ 49.774,48	\$ 230.904,71
TIR	11%	24%	58%
B/C	\$ (0,04)	\$ 0,45	\$ 2,10
PERÍODO DE RECUPERACIÓN	No aplica	3 años 5 meses 22 días	2 años 2 meses 4 días

En el análisis de los escenarios se puede verificar que el escenario pesimista no es factible para el proyecto, por eso no aplica el cálculo de la recuperación de la inversión, ya que el VAN es negativo (\$3.940,37) y la TIR del 11%, es menor a la tasa de costo de oportunidad del 12% con la que se evaluó el proyecto. Para evitar caer en este escenario es que se ha propuesto implementar estrategias de ventas como por ejemplo: incentivos y obsequios, promociones para grupos familiares, recorridos por la zona, una cena de despedida entre otros, para incentivar la compra por grupos y mantener la ocupación mínima requerida del 49% promedio.

3.5.5. Impactos del proyecto

Impacto social

- Inclusión de las personas que pertenecen a la comunidad dentro del campo laboral en dicho proyecto
- Al ser un proyecto eco-amigable ayuda a la optimización de los recursos naturales de la zona.
- Aumento de plazas de trabajo.

Impacto económico

- Mejora de los ingresos en la comunidad.
- Se dinamiza el consumo de las personas de la comuna.
- Impulsa el desarrollo económico de la comunidad.

Impacto turístico

- Incrementa el flujo de turistas nacionales y extranjeros por motivo de tener un atractivo diferente.
- Fortalecimiento en la cantidad de los atractivos en Bucay.

CONCLUSIONES

Al inicio de la investigación se plantearon cinco objetivos, un objetivo general y cuatro específicos. Como objetivo general se propuso determinar la factibilidad de la construcción de un lodge ecológico con modelos base de casas de árbol en el cantón Bucay.

El primer objetivo específico era analizar la demanda de mercado turístico de Bucay y determinar la aceptación del proyecto. Con las respectivas visitas de campo y diálogos con autoridades representativas del cantón se obtuvo información que determinó que Bucay posee una demanda turística potencial, impulsada principalmente por la organización Tren Ecuador, adicionalmente entre los diálogos con las autoridades y representantes de la Asociación de Turismo Comunitario de Bucay se mostró un interés y apoyo total en la realización del proyecto en la zona.

Como segundo objetivo se propuso realizar un estudio técnico que especifique las características de las casas del árbol, para esto, se buscó el terreno ideal para la realización del proyecto, llevando a expertos en el área de ingeniería que determinarían si dicho terreno era apto para una construcción, además de eso, se analizaron los tipos de árboles que crecen en la zona entre otras características que finalmente llevo al diseño de los planos que vayan en armonía la naturaleza.

En cuanto al tercer objetivo, se determinó diseñar paquetes turísticos con guianza a los diferentes lugares de interés turístico de la zona de estudio. Esto se realizó en base a las encuestas, analizando las preferencias de los turistas al visitar Bucay.

Finalmente como último objetivo, esta determinar la factibilidad del proyecto, el cual, después de realizar y analizar el plan financiero, se llegó a un resultado de VAN de **USD 49.774,48**, TIR del 24% y un período de recuperación de **3 años 5 meses 22 días** aproximadamente, concluyendo que el proyecto es viable y rentable.

RECOMENDACIONES

Para un óptimo desempeño del proyecto se sugiere implementar varias medidas que aseguren el éxito a largo plazo.

Contratar personal competente, con actitudes y aptitudes positivas que brinden una buena energía en el trabajo y calidad en los servicios, teniendo el personal que esté en contacto directo con los huéspedes una formación o conocimiento de la industria turística.

Es necesario tener asesoramiento de especialistas en gestión ambiental para el control y cuidado del entorno, para evitar una mala distribución de espacios o utilización de los recursos.

Al ser un lodge ecológico, el tratamiento de desechos es una parte primordial de la política de la empresa con su compromiso al medio ambiente, por lo que dichos desechos deberán ser reciclados según las normas ISO.

El plan de marketing se debe poner en práctica respetando todos los puntos establecidos, de esto depende la futura imagen y recepción de turistas a largo plazo.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Asamblea Nacional del Ecuador (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Recuperado de http://www.asambleanacional.gov.ec/documentos/constitucion_de_bolsillo.pdf

Banco Central del Ecuador (2015). *Riesgo País EMBI Ecuador*. Recuperado de: http://contenido.bce.fin.ec/resumen_ticker.php?ticker_value=riesgo_pais

Bonilla, J. (2012). "El turismo como factor de integración entre los pueblos de Sara Spinelli". *Turismo y Desarrollo Sostenible*, Ed. Universidad Externado de Colombia.

Burkart, A y Medlik, S. (1981). *Tourism: Past, Present and Future*. London: Heinemann

Carrasco, G. (2011). Muestreo de poblaciones: tipos de muestreo. Recuperado de: http://recursostic.educacion.es/descartes/web/materiales_didacticos/muestreo_poblaciones_ccg/tipos_muestreo.htm

Carrisoza, J. (1991). Sostenibilidad. *Misión Rural*. Santa Fe de Bogotá. Colombia

El Telégrafo (Febrero, 2014). *¿En qué gastan los ecuatorianos?* Recuperado de: <http://www.telegrafo.com.ec/economia/item/en-que-gastan-los-ecuatorianos.html>

El Universo (Abril 2012). *Ecuador mejora competitividad tecnológica, pero persiste brecha digital*. Recuperado de: <http://www.eluniverso.com/2012/04/04/1/1356/brecha-digital-persiste-ecuador-segun-informe-fem.html>

Grupos Étnicos del Ecuador. (Abril 2013). Recuperado de:

<http://gruposetnicosute2013.blogspot.com/>

Hernández, R. Fernández, C. y Baptista, P. (1991). *Metodología de la Investigación.*

Técnicas e Instrumentos de la Recolección de Datos. Mc Graw Hill.

Hunziker, W y Krapf, K (1942). *Outline of the general teaching of tourism.* Zurich.

INEC (2010). *Resultado del Censo 2010 de Población y Vivienda del Ecuador.*

Recuperado de: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/resultados/>

INEC (2011). *Principales Indicadores de Actividades de Ciencia, Tecnología e Innovación.* Recuperado de:

http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas_Economicas/Ciencia_Tecnologia/Presentacion_de_principales_resultados_ACTI.pdf.

Jaramillo J.P (Mayo 2015). La Tendencia Económica del Ecuador en el 2015.

Perspectiva. Recuperado de: <http://investiga.ide.edu.ec/index.php/revista-perspectiva/247-mayo-2015/1085-la-tendencia-economica-del-ecuador-en-el-2015>

Mathieson, A. y Wall, G. (1982). *Tourism economic, physical and social impacts.*

Longman: Harlow.

Ministerio del Ambiente. (31 de marzo 2003). *Legislación Forestal.* Texto Unificado

de Legislación Secundaria, Medio Ambiente (TULAS). Decreto Ejecutivo N° 3516. Registro Oficial Edición Especial No. 2. Recuperado de: <http://ecuadorforestal.org/legislacion-forestal/>

Ministerio de Turismo del Ecuador. (29 de diciembre de 2014). Ley de Turismo. Registro Oficial N° 733. Recuperado de: <http://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/02/Ley-de-Turismo-MINTUR.pdf>

Ministerio de Turismo del Ecuador. (24 de marzo de 2015). Reglamento de Alojamiento Turístico. Registro Oficial N° 465. Quito, Recuperado de: <http://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/03/RO.-465-Reglamento-de-Alojamiento-Tur%C3%ADstico-con-anexos.pdf>

Ministerio de Turismo del Ecuador. (Enero, 2015). *Ingreso de divisas por turismo creció en un 21% hasta septiembre del 2014*. Recuperado de: <http://www.turismo.gob.ec/ingreso-de-divisas-por-turismo-crecio-en-un-21-hasta-septiembre-del-2014/>

Ministerio de Turismo del Ecuador. (Septiembre, 2007). Diseño del plan estratégico de desarrollo de turismo sostenible para Ecuador PLANDETUR 2020. Recuperado de: <http://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2013/02/PLANDETUR-2020.pdf>

Ministerio de Turismo de Venezuela. (2014). *Clasificación de las empresas de alojamiento turístico*. Recuperado desde: <http://www.mintur.gob.ve/descargas/normacovenin.pdf>

Municipio del Cantón Bucay (2014). *Catastro de establecimientos de hospedaje, alimentación y atractivos turísticos del Cantón Bucay*. Ecuador.

Municipio del Cantón Bucay(2012). *Programa desarrollo y fortalecimiento de las microempresas turísticas del Cantón Bucay y sus alrededores*.Ecuador.

Netherlands Organization For Scientific Research. (March 1998). "*Head-Hunters Drove Papuan Tribe Into Tree-Houses*." *ScienceDaily*.

O.M.T. (1994). Organización Mundial del Turismo. Recuperado de:
<http://pub.unwto.org/WebRoot/Store/Shops/Infoshop/Products/1034/1034-1.pdf>

Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales. (2012). *Compendio de estadísticas ambientales 2012*. Recuperado de:
http://app1.semarnat.gob.mx/dgeia/Compendio_2012/dgeiawf.semarnat.gob.mx_8080/ibi_apps/WFServlet43c3.html

Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo (2013). *Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017*. Recuperado de: <http://www.buenvivir.gob.ec/>

Tapia, G. (2013). Turismo sostenible: introducción y marco financiero. *Revista de investigación en modelos financieros*. 02(01).

ANEXOS

Anexo # 1

Tabla de amortización con periodos mensuales

PERÍODO	SALDO CAPITAL	PAGO CAPITAL	INTERÉS	CUOTA MENSUAL	SALDO PRINCIPAL
1	76.859,63	\$ 1.327,14	597,58	\$ 1.924,72	75.532,49
2	75.532,49	\$ 1.337,46	587,27	\$ 1.924,72	74.195,04
3	74.195,04	\$ 1.347,85	576,87	\$ 1.924,72	72.847,18
4	72.847,18	\$ 1.358,33	566,39	\$ 1.924,72	71.488,85
5	71.488,85	\$ 1.368,90	555,83	\$ 1.924,72	70.119,95
6	70.119,95	\$ 1.379,54	545,18	\$ 1.924,72	68.740,41
7	68.740,41	\$ 1.390,26	534,46	\$ 1.924,72	67.350,15
8	67.350,15	\$ 1.401,07	523,65	\$ 1.924,72	65.949,07
9	65.949,07	\$ 1.411,97	512,75	\$ 1.924,72	64.537,11
10	64.537,11	\$ 1.422,95	501,78	\$ 1.924,72	63.114,16
11	63.114,16	\$ 1.434,01	490,71	\$ 1.924,72	61.680,15
12	61.680,15	\$ 1.445,16	479,56	\$ 1.924,72	60.234,99
13	60.234,99	\$ 1.456,39	468,33	\$ 1.924,72	58.778,60
14	58.778,60	\$ 1.467,72	457,00	\$ 1.924,72	57.310,88
15	57.310,88	\$ 1.479,13	445,59	\$ 1.924,72	55.831,75
16	55.831,75	\$ 1.490,63	434,09	\$ 1.924,72	54.341,12
17	54.341,12	\$ 1.502,22	422,50	\$ 1.924,72	52.838,90
18	52.838,90	\$ 1.513,90	410,82	\$ 1.924,72	51.325,00
19	51.325,00	\$ 1.525,67	399,05	\$ 1.924,72	49.799,33
20	49.799,33	\$ 1.537,53	387,19	\$ 1.924,72	48.261,80
21	48.261,80	\$ 1.549,49	375,24	\$ 1.924,72	46.712,32
22	46.712,32	\$ 1.561,53	363,19	\$ 1.924,72	45.150,78
23	45.150,78	\$ 1.573,67	351,05	\$ 1.924,72	43.577,11
24	43.577,11	\$ 1.585,91	338,81	\$ 1.924,72	41.991,20
25	41.991,20	\$ 1.598,24	326,48	\$ 1.924,72	40.392,96
26	40.392,96	\$ 1.610,67	314,06	\$ 1.924,72	38.782,30
27	38.782,30	\$ 1.623,19	301,53	\$ 1.924,72	37.159,11
28	37.159,11	\$ 1.635,81	288,91	\$ 1.924,72	35.523,30
29	35.523,30	\$ 1.648,53	276,19	\$ 1.924,72	33.874,77
30	33.874,77	\$ 1.661,35	263,38	\$ 1.924,72	32.213,42
31	32.213,42	\$ 1.674,26	250,46	\$ 1.924,72	30.539,16
32	30.539,16	\$ 1.687,28	237,44	\$ 1.924,72	28.851,88
33	28.851,88	\$ 1.700,40	224,32	\$ 1.924,72	27.151,49
34	27.151,49	\$ 1.713,62	211,10	\$ 1.924,72	25.437,87
35	25.437,87	\$ 1.726,94	197,78	\$ 1.924,72	23.710,92
36	23.710,92	\$ 1.740,37	184,35	\$ 1.924,72	21.970,56

37	21.970,56	\$ 1.753,90	170,82	\$ 1.924,72	20.216,66
38	20.216,66	\$ 1.767,54	157,18	\$ 1.924,72	18.449,12
39	18.449,12	\$ 1.781,28	143,44	\$ 1.924,72	16.667,84
40	16.667,84	\$ 1.795,13	129,59	\$ 1.924,72	14.872,71
41	14.872,71	\$ 1.809,09	115,64	\$ 1.924,72	13.063,62
42	13.063,62	\$ 1.823,15	101,57	\$ 1.924,72	11.240,47
43	11.240,47	\$ 1.837,33	87,39	\$ 1.924,72	9.403,15
44	9.403,15	\$ 1.851,61	73,11	\$ 1.924,72	7.551,53
45	7.551,53	\$ 1.866,01	58,71	\$ 1.924,72	5.685,53
46	5.685,53	\$ 1.880,52	44,20	\$ 1.924,72	3.805,01
47	3.805,01	\$ 1.895,14	29,58	\$ 1.924,72	1.909,87
48	1.909,87	\$ 1.909,87	14,85	\$ 1.924,72	(0,00)

Anexo #2

Tabla de sueldos mensuales

AÑO 1										
Detalle	Cantidad	Sueldo Mensual	Sueldo Anual	Décimo Tercero	Décimo Cuarto	Vacaciones	Fondo de Reserva	Aporte Patronal 12,15%	Total Anual	Total Mensual
Administrador	1	1.000	12.000	1.000	354	500		1458	15.312	1.276
Asistente administrativo	1	850	10.200	850	354	425		1239,3	13.068	1.089
Recepcionista	1	600	7.200	600	354	300		874,8	9.329	777
Conserge	1	500	6.000	500	354	250		729	7.833	653
Supervisor de A&B	1	750	9.000	750	354	375		1093,5	11.573	964
Bartender	1	500	6.000	500	354	250		729	7.833	653
Cocinero	1	450	5.400	450	354	225		656,1	7.085	590
Asistente de cocina	1	380	4.560	380	354	190		554,04	6.038	503
Steward	1	380	4.560	380	354	190		554,04	6.038	503
Encargado de habitaciones	1	480	5.760	480	354	240		699,84	7.534	628
Encargado de mantenimiento	1	380	4.560	380	354	190		554,04	6.038	503
Guardia de seguridad	1	380	4.560	380	354	190		554,04	6.038	503
Total	12	6.650							103.719	8.643

AÑO 2										
Detalle	Cantidad	Sueldo Mensual	Sueldo Anual	Décimo Tercero	Décimo Cuarto	Vacaciones	Fondo de Reserva	Aporte Patronal 12,15%	Total Anual	Total Mensual
Administrador	1	1.000	12.000	1.000	354	500	1.000	1.458	16.312	1.359
Asistente administrativo	1	850	10.200	850	354	425	850	1.239	13.918	1.160
Recepcionista	1	600	7.200	600	354	300	600	875	9.929	827
Conserge	1	500	6.000	500	354	250	500	729	8.333	694
Supervisor de A&B	1	750	9.000	750	354	375	750	1.094	12.323	1.027
Bartender	1	500	6.000	500	354	250	500	729	8.333	694
Cocinero	1	450	5.400	450	354	225	450	656	7.535	628
Asistente de cocina	1	380	4.560	380	354	190	380	554	6.418	535
Steward	1	380	4.560	380	354	190	380	554	6.418	535
Encargado de habitaciones	1	480	5.760	480	354	240	480	700	8.014	668
Encargado de mantenimiento	1	380	4.560	380	354	190	380	554	6.418	535
Guardia de seguridad	1	380	4.560	380	354	190	380	554	6.418	535
Total	12	6.650							110.369	9.197

	Inflación 4,36%				
Detalle	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Administrador	\$ 15.312,00	\$ 16.312,00	\$ 16.023,20	\$ 16.721,81	\$ 17.450,89
Asistente administrativo	\$ 13.068,30	\$ 13.918,30	\$ 13.675,14	\$ 14.271,37	\$ 14.893,61
Recepcionista	\$ 9.328,80	\$ 9.928,80	\$ 10.361,70	\$ 10.813,47	\$ 11.284,93
Conserge	\$ 7.833,00	\$ 8.333,00	\$ 8.696,32	\$ 9.075,48	\$ 9.471,17
Supervisor de A&B	\$ 11.572,50	\$ 12.322,50	\$ 12.859,76	\$ 13.420,45	\$ 14.005,58
Bartender	\$ 7.833,00	\$ 8.333,00	\$ 8.696,32	\$ 9.075,48	\$ 9.471,17
Cocinero	\$ 7.085,10	\$ 7.535,10	\$ 7.863,63	\$ 8.206,48	\$ 8.564,29
Asistente de cocina	\$ 6.038,04	\$ 6.418,04	\$ 6.697,87	\$ 6.989,89	\$ 7.294,65
Steward	\$ 6.038,04	\$ 6.418,04	\$ 6.697,87	\$ 6.989,89	\$ 7.294,65
Encargado de habitaciones	\$ 7.533,84	\$ 8.013,84	\$ 8.363,24	\$ 8.727,88	\$ 9.108,42
Encargado de mantenimiento	\$ 6.038,04	\$ 6.418,04	\$ 6.697,87	\$ 6.989,89	\$ 7.294,65
Guardia de seguridad	\$ 6.038,04	\$ 6.418,04	\$ 6.697,87	\$ 6.989,89	\$ 7.294,65
Total	\$ 103.718,70	\$ 110.368,70	\$ 113.330,78	\$ 118.272,00	\$ 123.428,66

Anexo # 3

Tabla Ingreso por habitaciones

Tipos de habitación	Cantidad	Personas por habitación	Capacidad	Capacidad Mensual	Capacidad Anual	Precio por paquete
Casas matrimoniales (Paq.1)	2	2	4	120	1460	\$ 95,00
Casas dobles (Paq.2)	1	2	2	60	730	\$ 95,00
Casas cuádruples (Paq.3)	2	4	8	240	2920	\$ 85,00
TOTAL			14	420	5110	

De la ocupación establecida, el 60% compraría paquetes turísticos y el 40% reservaría solo hospedaje.

Anexo #4

Tabla proyección de ingresos mensuales

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
Porcentajes de Ocupación	40%	50%	45%	50%	50%	50%	70%	40%	40%	40%	40%	70%	49%
Paquete 1 de actividades													
Cantidad (personas)	29	36	32	36	36	36	50	29	29	29	29	50	421
Precio Unitario (Consumo prom x persona)	\$ 95,00	\$ 95,00	\$ 95,00	\$ 95,00	\$ 95,00	\$ 95,00	\$ 95,00	\$ 95,00	\$ 95,00	\$ 95,00	\$ 95,00	\$ 95,00	\$ 95,00
Total	\$ 2.736,00	\$ 3.420,00	\$ 3.078,00	\$ 3.420,00	\$ 3.420,00	\$ 3.420,00	\$ 4.788,00	\$ 2.736,00	\$ 2.736,00	\$ 2.736,00	\$ 2.736,00	\$ 4.788,00	\$ 40.014,00
Paquete 2 de actividades													
Cantidad (personas)	14	18	16	18	18	18	25	14	14	14	14	25	211
Precio Unitario (Consumo prom x persona)	\$ 95,00	\$ 95,00	\$ 95,00	\$ 95,00	\$ 95,00	\$ 95,00	\$ 95,00	\$ 95,00	\$ 95,00	\$ 95,00	\$ 95,00	\$ 95,00	\$ 95,00
Total	\$ 1.368,00	\$ 1.710,00	\$ 1.539,00	\$ 1.710,00	\$ 1.710,00	\$ 1.710,00	\$ 2.394,00	\$ 1.368,00	\$ 1.368,00	\$ 1.368,00	\$ 1.368,00	\$ 2.394,00	\$ 20.007,00
Paquete 3 de actividades													
Cantidad (personas)	58	72	65	72	72	72	101	58	58	58	58	101	842
Precio Unitario (Consumo prom x persona)	\$ 85,00	\$ 85,00	\$ 85,00	\$ 85,00	\$ 85,00	\$ 85,00	\$ 85,00	\$ 85,00	\$ 85,00	\$ 85,00	\$ 85,00	\$ 85,00	\$ 85,00
Total	\$ 4.896,00	\$ 6.120,00	\$ 5.508,00	\$ 6.120,00	\$ 6.120,00	\$ 6.120,00	\$ 8.568,00	\$ 4.896,00	\$ 4.896,00	\$ 4.896,00	\$ 4.896,00	\$ 8.568,00	\$ 71.604,00
Solo Hospedaje matrimonial													
Cantidad (personas)	19	24	22	24	24	24	34	19	19	19	19	34	281
Precio Unitario (Consumo prom x persona)	\$ 25,00	\$ 25,00	\$ 25,00	\$ 25,00	\$ 25,00	\$ 25,00	\$ 25,00	\$ 25,00	\$ 25,00	\$ 25,00	\$ 25,00	\$ 25,00	\$ 25,00
Total	\$ 480,00	\$ 600,00	\$ 540,00	\$ 600,00	\$ 600,00	\$ 600,00	\$ 840,00	\$ 480,00	\$ 480,00	\$ 480,00	\$ 480,00	\$ 840,00	\$ 7.020,00
Solo Hospedaje cuádruple													
Cantidad (personas)	38	48	43	48	48	48	67	38	38	38	38	67	562
Precio Unitario (Consumo prom x persona)	\$ 20,00	\$ 20,00	\$ 20,00	\$ 20,00	\$ 20,00	\$ 20,00	\$ 20,00	\$ 20,00	\$ 20,00	\$ 20,00	\$ 20,00	\$ 20,00	\$ 20,00
Total	\$ 768,00	\$ 960,00	\$ 864,00	\$ 960,00	\$ 960,00	\$ 960,00	\$ 1.344,00	\$ 768,00	\$ 768,00	\$ 768,00	\$ 768,00	\$ 1.344,00	\$ 11.232,00
Camping													
Cantidad (personas)	24	30	27	30	30	30	42	24	24	24	24	42	351
Precio Unitario (Consumo prom x persona)	\$ 45,00	\$ 45,00	\$ 45,00	\$ 45,00	\$ 45,00	\$ 45,00	\$ 45,00	\$ 25,00	\$ 25,00	\$ 25,00	\$ 25,00	\$ 45,00	\$ 38,33
Total	\$ 1.080,00	\$ 1.350,00	\$ 1.215,00	\$ 1.350,00	\$ 1.350,00	\$ 1.350,00	\$ 1.890,00	\$ 600,00	\$ 600,00	\$ 600,00	\$ 600,00	\$ 1.890,00	\$ 13.455,00
Restaurante													
Cantidad (personas)	63	79	71	79	79	79	111	63	63	63	63	111	927
Precio Unitario (Consumo prom x persona)	\$ 5,00	\$ 5,00	\$ 5,00	\$ 5,00	\$ 5,00	\$ 5,00	\$ 5,00	\$ 5,00	\$ 5,00	\$ 5,00	\$ 5,00	\$ 5,00	\$ 5,00
Total	\$ 316,80	\$ 396,00	\$ 356,40	\$ 396,00	\$ 396,00	\$ 396,00	\$ 554,40	\$ 316,80	\$ 316,80	\$ 316,80	\$ 316,80	\$ 554,40	\$ 4.633,20
TOTAL INGRESOS MENSUALES	\$ 11.644,80	\$ 14.556,00	\$ 13.100,40	\$ 14.556,00	\$ 14.556,00	\$ 14.556,00	\$ 20.378,40	\$ 11.164,80	\$ 11.164,80	\$ 11.164,80	\$ 11.164,80	\$ 20.378,40	\$ 167.965,20