



Proyecto de Factibilidad para la Implementación de una Hostería Ecológica en Viscaya-Tungurahua-Ecuador

María José Garcés Solórzano



Análisis Del Mercado

Precios

Población
Objetivo

Ocupación

Factores de decisión

Análisis De los precios

HOSTERÍA /HOTEL	PRECIO POR HABITACIÓN DOBLE	CENAS	SPA
Luna Runtún	\$220.00	\$45.00	\$40.00
Miramelindo	\$80.00	\$33.00	\$25.00
Monte Selva	\$170.00	\$30.00	\$30.00
El otro Lado	\$100.00	\$40.00	
El Trapiche	\$120.00	\$30.00	\$25.00
Media del Mercado	\$138.00	\$35.60	\$30.00

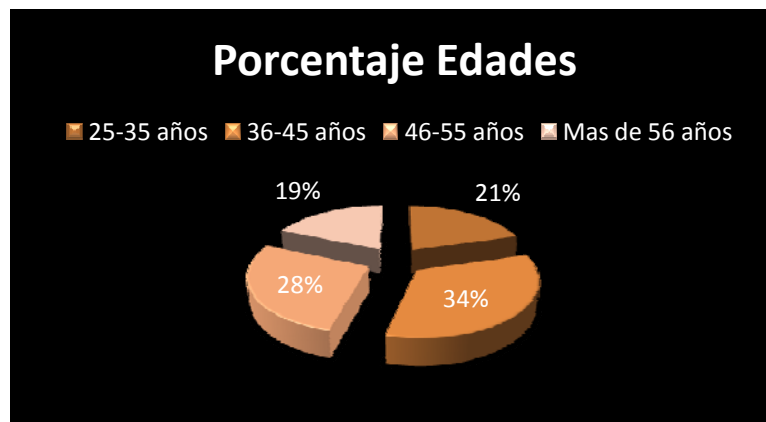


Análisis De ocupación

HOSTERÍA /HOTEL	Porcentaje de Ocupación Temporada baja	Porcentaje de Ocupación Temporada alta
Luna Runtún	57%	91%
Miramelindo	41%	87%
Monte Selva	67%	92%
El otro Lado	31%	47%
El Trapiche	44%	76%
Media del Mercado	48%	79%



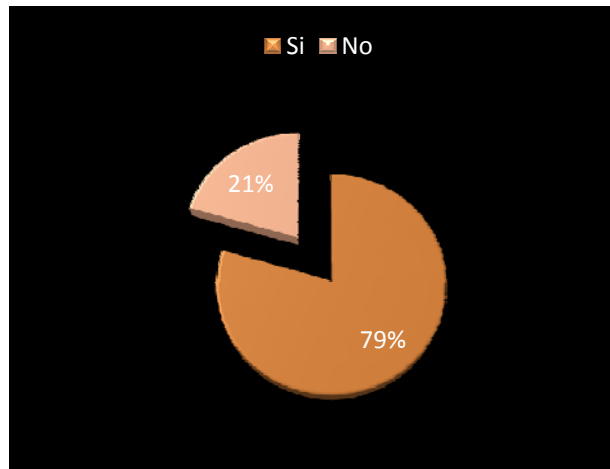
Población
Objetivo



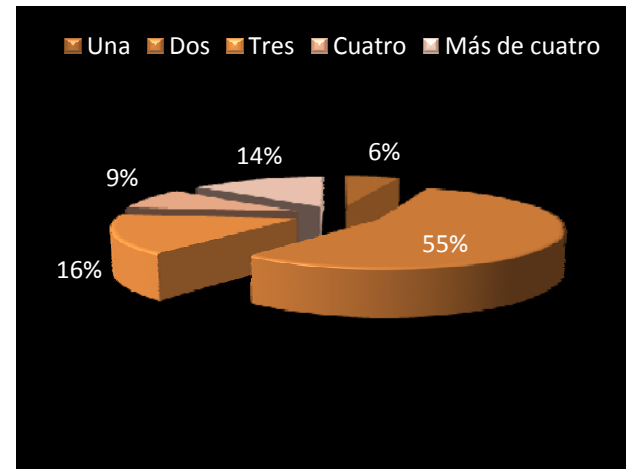
25-70 Años



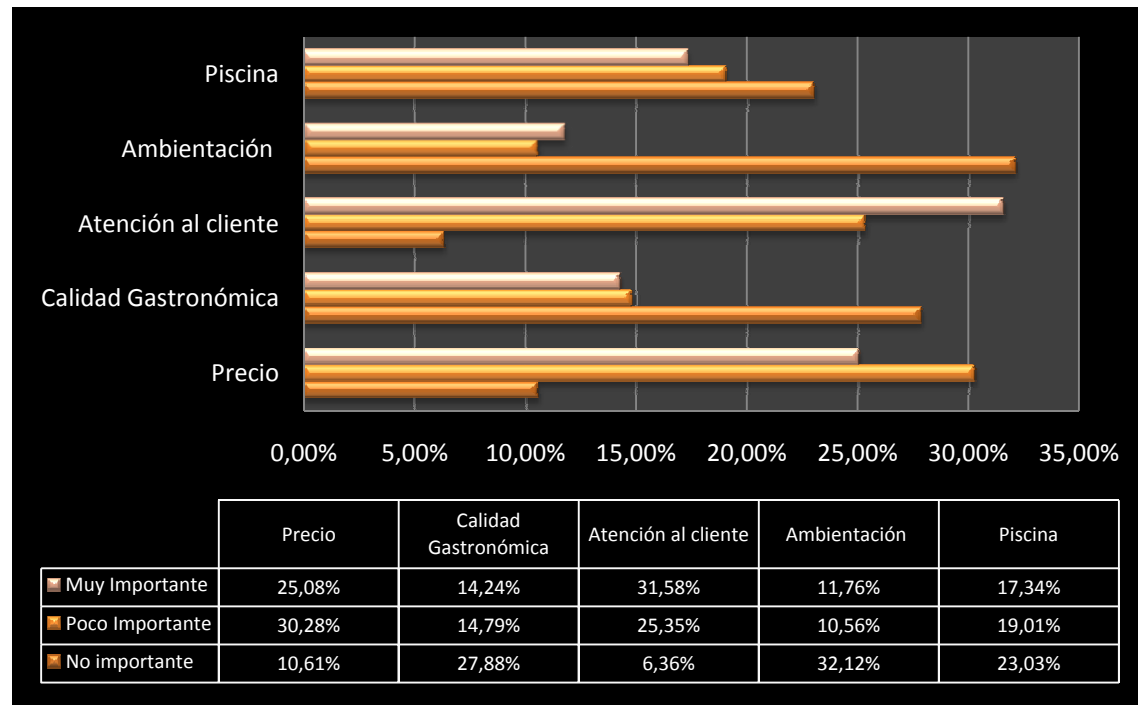
Interés De estadía



Cantidad De Personas que viajan en un grupo



Elección De Hospedaje



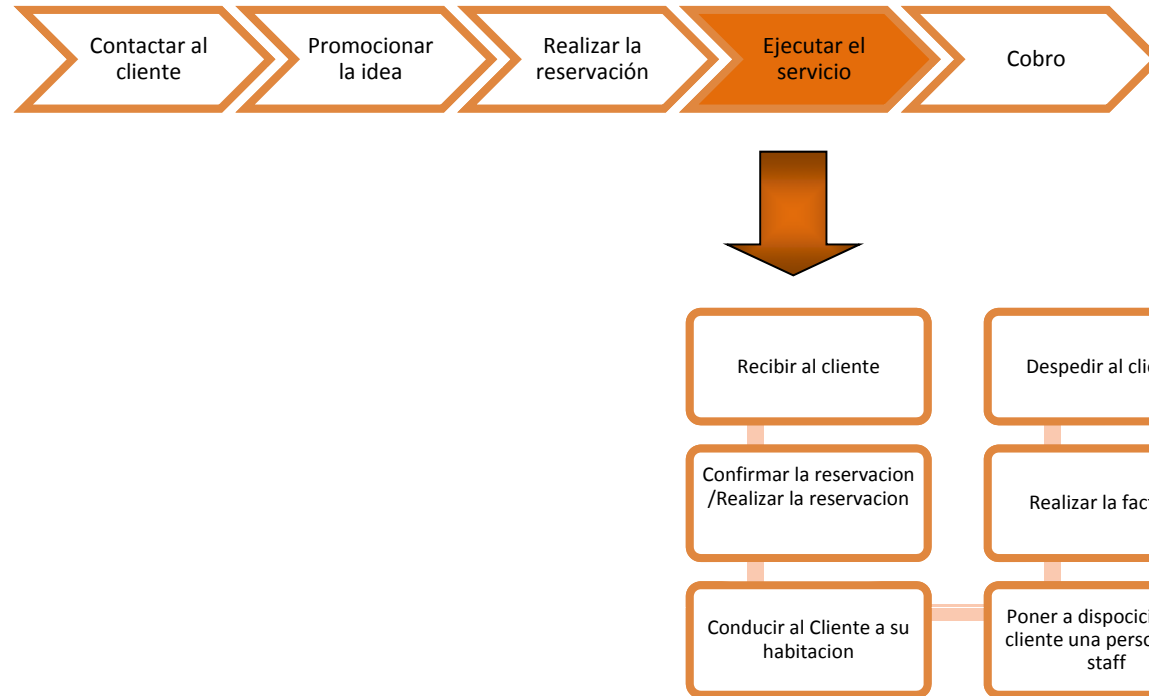
Análisis Técnico

Promoción

Departamentos

Cadena de Valor

Requerimientos de
personal





Departamento	Cargo	Empleados
Gerencia General	Gerente General	1
	Recepcionista	2
Habitaciones	Mucama	2
	Meseros	3
	Cajeros	2
Alimentos y Bebidas		
	Chef	2
	Ayudante de cocina	2
	Masajistas	2
Piscina y Spa	Supervisor de piscina	1
	Encargadas de faciales	2
	Limpieza Restorant	1
Departamentos no Operados		
	Jardinero	1
	Limpieza Piscina	1
TOTAL		22



Análisis Económico-Financiero

Inversiones
del Proyecto

Costo del
Capital

Financiamiento

Proyecciones

Análisis de
factibilidad

Escenarios de
probabilidades

Distribución de
probabilidades

Inversiones Fijas

INVERSIONES EN EDIFICIOS, EQUIPOS, MUEBLES Y ENCERES	
DETALLE DE INVERSIONES	MONTO
Terreno	\$ 20,000.00
Estructura y obra gris	\$ 183,443.99
Acabados	\$ 103,892.23
Instalaciones hidráulicas y sanitarias	\$ 43,727.12
Instalaciones eléctricas y telefónicas	\$ 68,272.04
Instalaciones mecánicas	\$ 39,274.60
Otros equipos y amueblamiento	\$ 44,485.00
TOTAL	\$ 503,094.98

Inversiones Diferidas

ACTIVOS NOMINALES	
Detalle de Inversión	Monto
Elaboración del proyecto arquitectónico	\$ 7,000.00
Estudio de suelos y ambiente	\$ 300.00
Obtención de permisos de construcción y licencias	\$ 1,500.00
Gastos en publicidad y promoción	\$ 4,000.00
Gastos de constitución	\$ 2,000.00
TOTAL	\$ 14,800.00

Capital De trabajo

Capital de trabajo	1er Trimestre
Costos + Gastos	\$ 44,019.61



Costos de Producción			
En Dólares			
Descripción	Costo Unitario (USD)	Unidades Estimadas al Mes (USD)	Costo Anual 1er año (USD)
Materia Prima			31.824,00
Carne 250 g	3,00	200,00	7.200,00
1 Pollo	10,00	40,00	4.800,00
Verduras(surtido)	4,00	100,00	4.800,00
Frutas	3,00	200,00	7.200,00
Yuca (lb)	0,50	100,00	600,00
Verde (lb)	0,80	200,00	1.920,00
Chuletas de puerco	0,90	200,00	2.160,00
Condimentos (Surtido)	1,40	30,00	504,00
Papas KQ	4,00	10,00	480,00
Vino (Casa)	6,00	30,00	2.160,00
Mano de Obra Directa			47.659,34
Sueldos y salarios de cocina	3.492,00		41.904,00
IESS	424,28		5.091,34
Provisión 14 Sueldo	22,00		264,00
Provisión 13 Sueldo	33,33		400,00
CIF			3.388,00
Luz			600,00
Agua 1L			400,00
telefono			1.200,00
Gas	15,00	79	1.188,00
Total			82.871,34

Gastos de Administración y Ventas		
En Dólares		
Descripción	Costo Mensual (USD)	Costo Anual (USD)
Gastos de Administración	7.561,26	90.735,10
Sueldos y Salarios Administrativos	4.950,00	59.400,00
Provisión 13 Sueldo	412,50	4.950,00
Provisión 14 Sueldo	484,00	5.808,00
Higine (Insumos de Aseo personal)	250,00	3.000,00
Internet	80,00	960,00
IESS	601,43	7.217,10
Suministros de oficina	50,00	600,00
Agua	133,33	1.600,00
Luz	200,00	2.400,00
Teléfono	400,00	4.800,00
Gasto en Publicidad	40,00	1.680,00
Publicidad en Internet	40,00	480,00
Tripticos		1.200,00
Gas	52,80	792,00
Total	7.601,26	93.207,10



Costo Del capital promedio ponderado

Costo del Capital Promedio Ponderado (WACC)	
$R_{ei} = E(R_i) = R_f + \beta (E(R_m) - R_f) + R.P.EC$	
β) = Beta de la cartera =	0,782
$(E(R_m))$ = Rentabilidad Media de la cartera de mercado =	14,23%
(R_f) = Rentabilidad Libre de Riesgo =	3,63%
$(E(R_m) - R_f)$ = Prima de Riesgo =	10,60%
R.P.EC = Riesgo País del Ecuador =	7,88%
(R_{ei}) = Tasa de Retorno Esperada del capital =	19,80%



Financiamiento CFN

INFORMACION DEL FINANCIAMIENTO

Capital	362.526,48
Tasa de Interés	10,50%
Plazo en meses	96,00
Frecuencia en el año	2

Fecha de inicio de la tabla	Mes	Día	Año
		1	1 2012
Periodo de gracia en meses	24		



Estado de
Resultados

Flujo de caja del
Proyecto

Flujo de caja del
Inversionista





Proyección Estado de resultados

Proyección Estado de Resultados									
	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Ventas Departamentales									
Habitaciones		\$ 574.875,00	\$ 594.018,34	\$ 613.799,15	\$ 634.238,66	\$ 655.358,81	\$ 677.182,26	\$ 699.732,42	\$ 723.033,51
Alimentos y Bebidas		\$ 37.891,56	\$ 35.334,66	\$ 36.511,31	\$ 37.727,13	\$ 38.983,45	\$ 40.705,92	\$ 42.452,94	\$ 44.225,31
Spa y Piscina		\$ 79.045,31	\$ 81.677,52	\$ 84.397,38	\$ 87.207,82	\$ 90.111,84	\$ 93.112,56	\$ 96.213,21	\$ 99.417,11
TOTAL VENTAS		\$ 691.811,88	\$ 711.030,52	\$ 734.707,84	\$ 759.173,61	\$ 784.454,09	\$ 811.000,74	\$ 838.398,57	\$ 866.675,93
Costos y Gastos Departamentales									
Habitaciones:									
Nómina		\$ 32.598,67	\$ 32.598,67	\$ 32.598,67	\$ 39.118,40	\$ 39.118,40	\$ 39.118,40	\$ 39.118,40	\$ 39.118,40
Otros Gastos		\$ 7.700,00	\$ 7.956,41	\$ 8.221,36	\$ 10.191,20	\$ 10.530,87	\$ 10.881,86	\$ 11.244,55	\$ 11.619,34
Alimentos y Bebidas:									
Costos		\$ 31.824,00	\$ 32.884,69	\$ 33.980,74	\$ 42.135,98	\$ 52.248,45	\$ 64.787,87	\$ 80.336,70	\$ 99.617,18
Nómina		\$ 47.659,34	\$ 47.659,34	\$ 47.659,34	\$ 57.191,20	\$ 57.191,20	\$ 57.191,20	\$ 57.191,20	\$ 57.191,20
Otros Gastos		\$ 3.388,00	\$ 3.499,80	\$ 3.615,30	\$ 4.481,52	\$ 4.629,41	\$ 4.782,18	\$ 4.940,00	\$ 5.103,02
TOTAL COSTOS Y GASTOS		\$ 123.170,00	\$ 124.598,91	\$ 126.075,40	\$ 153.118,30	\$ 163.718,33	\$ 176.761,52	\$ 192.830,85	\$ 212.649,14
MARGEN DE VENTAS		\$ 568.641,87	\$ 586.431,61	\$ 608.632,44	\$ 606.055,30	\$ 620.735,75	\$ 634.239,22	\$ 645.567,72	\$ 654.026,79
Gastos Departamentos no Operados									
Administrativos:									
Nómina		\$ 37.559,33	\$ 37.559,33	\$ 37.559,33	\$ 37.559,33	\$ 37.559,33	\$ 37.559,33	\$ 37.559,33	\$ 37.559,33
Otros gastos		\$ 13.669,10	\$ 14.120,18	\$ 14.590,81	\$ 18.092,02	\$ 18.694,48	\$ 19.317,01	\$ 19.960,26	\$ 20.624,94
Publicidad		\$ 1.680,00	\$ 1.680,00	\$ 1.680,00	\$ 2.083,13	\$ 2.583,08	\$ 3.099,69	\$ 3.719,63	\$ 4.463,56
TOTAL GASTOS		\$ 52.908,43	\$ 53.359,51	\$ 53.830,14	\$ 57.734,48	\$ 58.836,89	\$ 59.976,03	\$ 61.239,23	\$ 62.647,83
UTILIDAD BRUTA OPERACIONAL		\$ 515.733,44	\$ 533.072,10	\$ 554.802,30	\$ 548.320,82	\$ 561.898,87	\$ 574.263,19	\$ 584.328,49	\$ 591.378,97
Gastos Financieros		\$ 38.065,28	\$ 38.065,28	\$ 36.886,75	\$ 31.921,86	\$ 26.421,99	\$ 20.329,46	\$ 13.580,43	\$ 6.104,15
Amortización Diferidos		\$ 1.850,00	\$ 1.850,00	\$ 1.850,00	\$ 1.850,00	\$ 1.850,00	\$ 1.850,00	\$ 1.850,00	\$ 1.850,00
Depreciaciones		\$ 23.862,90	\$ 23.862,90	\$ 23.862,90	\$ 23.862,90	\$ 23.862,90	\$ 23.862,90	\$ 23.862,90	\$ 23.862,90
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION LABORAL E IMPUESTOS		\$ 451.955,26	\$ 469.293,92	\$ 492.202,66	\$ 490.686,06	\$ 509.763,98	\$ 528.220,83	\$ 545.035,17	\$ 559.561,92
15% Participación Laboral		\$ 67.793,29	\$ 70.394,09	\$ 73.830,40	\$ 73.602,91	\$ 76.464,60	\$ 79.233,12	\$ 81.755,27	\$ 83.934,29
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		\$ 384.161,97	\$ 398.899,83	\$ 418.372,26	\$ 417.083,15	\$ 433.299,39	\$ 448.987,70	\$ 463.279,89	\$ 475.627,63
24% Impuesto a la Renta		\$ 92.198,87	\$ 95.735,96	\$ 100.409,34	\$ 100.099,96	\$ 103.991,85	\$ 107.757,05	\$ 111.187,17	\$ 114.150,63
10% Provisión Reserva Legal		\$ 29.196,31	\$ 30.316,39	\$ 31.796,29	\$ 31.698,32	\$ 32.930,75	\$ 34.123,07	\$ 35.209,27	\$ 36.147,70
UTILIDAD NETA		\$ 262.766,79	\$ 303.163,87	\$ 317.962,92	\$ 316.983,20	\$ 329.307,53	\$ 341.230,66	\$ 352.092,72	\$ 361.477,00



Proyección
Flujos de caja del proyecto

FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Ventas		\$ 691.811,88	\$ 711.030,52	\$ 734.707,84	\$ 759.173,61	\$ 784.454,09	\$ 811.000,74	\$ 838.398,57	\$ 866.675,93
Gastos de Habitaciones		\$ (40.298,67)	\$ (40.555,08)	\$ (40.820,03)	\$ (49.309,60)	\$ (49.649,27)	\$ (50.000,26)	\$ (50.362,95)	\$ (50.737,74)
Costos y Gastos de Alimentos y Bebidas		\$ (82.871,34)	\$ (84.043,83)	\$ (85.255,37)	\$ (103.808,71)	\$ (114.069,07)	\$ (126.761,26)	\$ (142.467,90)	\$ (161.911,40)
UTILIDAD BRUTA		\$ 568.641,87	\$ 586.431,61	\$ 608.632,44	\$ 606.055,30	\$ 620.735,75	\$ 634.239,22	\$ 645.567,72	\$ 654.026,79
Total Gastos Departamentos no Operados		\$ (52.908,43)	\$ (50.999,68)	\$ (51.470,30)	\$ (55.374,64)	\$ (56.477,05)	\$ (57.616,19)	\$ (58.879,39)	\$ (60.287,99)
Depreciacion		\$ (23.862,90)	\$ (23.862,90)	\$ (23.862,90)	\$ (23.862,90)	\$ (23.862,90)	\$ (23.862,90)	\$ (23.862,90)	\$ (23.862,90)
Activos Nominales		\$ (1.850,00)	\$ (1.850,00)	\$ (1.850,00)	\$ (1.850,00)	\$ (1.850,00)	\$ (1.850,00)	\$ (1.850,00)	\$ (1.850,00)
UTILIDAD OPERATIVA		\$ 490.020,54	\$ 509.719,04	\$ 531.449,24	\$ 524.967,77	\$ 538.545,81	\$ 550.910,13	\$ 560.975,44	\$ 568.025,91
Impuestos		\$ (173.467,27)	\$ (180.440,54)	\$ (188.133,03)	\$ (185.838,59)	\$ (190.645,22)	\$ (195.022,19)	\$ (198.585,30)	\$ (201.081,17)
UTILIDAD OPERATIVA DESPUES DE IMPUESTOS		\$ 316.553,27	\$ 329.278,50	\$ 343.316,21	\$ 339.129,18	\$ 347.900,59	\$ 355.887,94	\$ 362.390,13	\$ 366.944,74
Depreciacion		\$ 23.862,90	\$ 23.862,90	\$ 23.862,90	\$ 23.862,90	\$ 23.862,90	\$ 23.862,90	\$ 23.862,90	\$ 23.862,90
Activos Diferidos		\$ 1.850,00	\$ 1.850,00	\$ 1.850,00	\$ 1.850,00	\$ 1.850,00	\$ 1.850,00	\$ 1.850,00	\$ 1.850,00
Flujo de Caja Operativo		\$ 342.266,17	\$ 354.991,40	\$ 369.029,11	\$ 364.842,07	\$ 373.613,49	\$ 381.600,84	\$ 388.103,03	\$ 392.657,63
Inversion en Activos Fijos y Nominale s	\$ (362.526,48)								
Aporte de socios	\$ (208.192,02)								
Inversion en Capital de Trabajo	\$ (44.019,61)								
FLUJO NETO	\$ (614.738,12)	\$ 342.266,17	\$ 354.991,40	\$ 369.029,11	\$ 364.842,07	\$ 373.613,49	\$ 381.600,84	\$ 388.103,03	\$ 392.657,63



Proyección
Flujo de caja del inversionista

FLUJO DE CAJA INVERSIONISTA										
	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	
Ventas		\$ 691.811,88	\$ 711.030,52	\$ 734.707,84	\$ 759.173,61	\$ 784.454,09	\$ 811.000,74	\$ 838.398,57	\$ 866.675,93	
Gastos de Habitaciones		\$ (40.298,67)	\$ (40.555,08)	\$ (40.820,03)	\$ (49.309,60)	\$ (49.649,27)	\$ (50.000,26)	\$ (50.362,95)	\$ (50.737,74)	
Costos y Gastos de Alimentos y Bebidas		\$ (82.871,34)	\$ (84.043,83)	\$ (85.255,37)	\$ (103.808,71)	\$ (114.069,07)	\$ (126.761,26)	\$ (142.467,90)	\$ (161.911,40)	
UTILIDAD BRUTA		\$ 568.641,87	\$ 586.431,61	\$ 608.632,44	\$ 606.055,30	\$ 620.735,75	\$ 634.239,22	\$ 645.567,72	\$ 654.026,79	
Total Gastos Departamentos no Operados		\$ (52.908,43)	\$ (53.359,51)	\$ (53.830,14)	\$ (57.734,48)	\$ (58.836,89)	\$ (59.976,03)	\$ (61.239,23)	\$ (62.647,83)	
Depreciacion		\$ (23.862,90)	\$ (23.862,90)	\$ (23.862,90)	\$ (23.862,90)	\$ (23.862,90)	\$ (23.862,90)	\$ (23.862,90)	\$ (23.862,90)	
Gastos Financieros		\$ (38.065,28)	\$ (38.065,28)	\$ (36.886,75)	\$ (31.921,86)	\$ (26.421,99)	\$ (20.329,46)	\$ (13.580,43)	\$ (6.104,15)	
Activos Nominales		\$ (1.850,00)	\$ (1.850,00)	\$ (1.850,00)	\$ (1.850,00)	\$ (1.850,00)	\$ (1.850,00)	\$ (1.850,00)	\$ (1.850,00)	
UTILIDAD OPERATIVA		\$ 451.955,26	\$ 469.293,92	\$ 492.202,66	\$ 490.686,06	\$ 509.763,98	\$ 528.220,83	\$ 545.035,17	\$ 559.561,92	
Impuestos		\$ (159.992,16)	\$ (166.130,05)	\$ (174.239,74)	\$ (173.702,87)	\$ (180.456,45)	\$ (186.990,17)	\$ (192.942,45)	\$ (198.084,92)	
UTILIDAD OPERATIVA DESPUES DE IMPUESTOS		\$ 291.963,10	\$ 303.163,87	\$ 317.962,92	\$ 316.983,20	\$ 329.307,53	\$ 341.230,66	\$ 352.092,72	\$ 361.477,00	
Depreciacion		\$ 23.862,90	\$ 23.862,90	\$ 23.862,90	\$ 23.862,90	\$ 23.862,90	\$ 23.862,90	\$ 23.862,90	\$ 23.862,90	
Activos Diferidos		\$ 1.850,00	\$ 1.850,00	\$ 1.850,00	\$ 1.850,00	\$ 1.850,00	\$ 1.850,00	\$ 1.850,00	\$ 1.850,00	
Flujo de Caja Operativo		\$ 317.675,99	\$ 328.876,77	\$ 343.675,81	\$ 342.696,09	\$ 355.020,43	\$ 366.943,55	\$ 377.805,61	\$ 387.189,90	
Inversion en Activos Fijos y Nominale s	\$ (362.526,48)									
Aporte de socios	\$ (208.192,02)									
Inversion en Capital de Trabajo	\$ (44.019,61)									
FLUJO NETO	\$ (614.738,12)	\$ 317.675,99	\$ 328.876,77	\$ 343.675,81	\$ 342.696,09	\$ 355.020,43	\$ 366.943,55	\$ 377.805,61	\$ 387.189,90	



Valor Actual
Neto

Tasa Interna de
Retorno

Relación
Beneficio- Costo



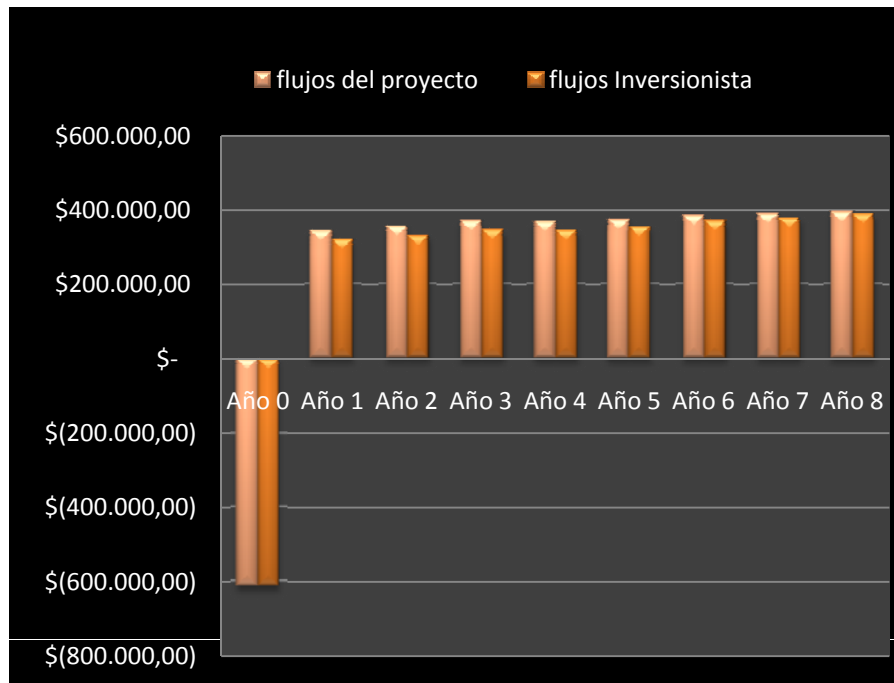
VAN
Del Inversionista

VAN \$ 594.060,54

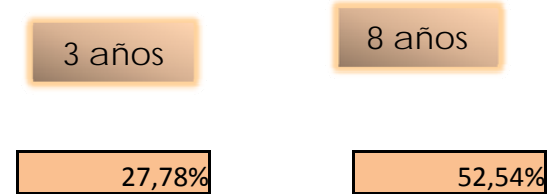
VAN
Del Proyecto

VAN \$ 661.592,33

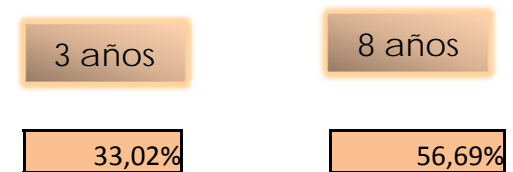




TIR
Del Inversionista



TIR
Del Proyecto



Relación Beneficio-Costo

RELACIÓN BENEFICIO COSTO			
AÑO	INGRESOS	EGRESOS	R B/C
0			
1	\$ 691.811,88	\$ 215.993,72	\$ 3,20
2	\$ 711.030,52	\$ 217.873,71	\$ 3,26
3	\$ 734.707,84	\$ 218.642,28	\$ 3,36
4	\$ 759.173,61	\$ 244.624,65	\$ 3,10
5	\$ 784.454,09	\$ 250.827,21	\$ 3,13
6	\$ 811.000,74	\$ 258.917,01	\$ 3,13
7	\$ 838.398,57	\$ 269.500,51	\$ 3,11
8	\$ 866.675,93	\$ 283.251,12	\$ 3,06
TOTAL	\$ 6.197.253,17	\$ 1.959.630,21	\$ 3,16



Inclusión De Riesgo

Variación de ocupación	
Original	45%
1	30%
2	40%
3	50%
4	55%
5	60%

RESUMEN DE ESCENARIO							
	original	escenario 1	escenario 2	escenario 3	escenario 4	escenario 5	escenario 6
celdas cambiantes							
Ocupación	45%	25%	30%	40%	50%	55%	60%
celdas resultados							
TIR proyecto (8AÑOS)	56,69%	18,83%	29,32%	47,96%	65,21%	73,58%	81,85%
TIR INVERSIONISTA (8 AÑOS)	52,54%	14,29%	25,02%	43,80%	61,04%	69,38%	77,62%
TIR proyecto (3AÑOS)	33,30%	-12,30%	0,29%	22,84%	43,40%	53,21%	62,80%
TIR INVERSIONISTA (3 AÑOS)	27,78%	-19,36%	-6,12%	17,12%	38,02%	47,94%	57,61%

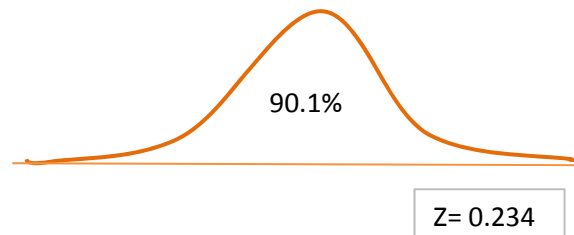


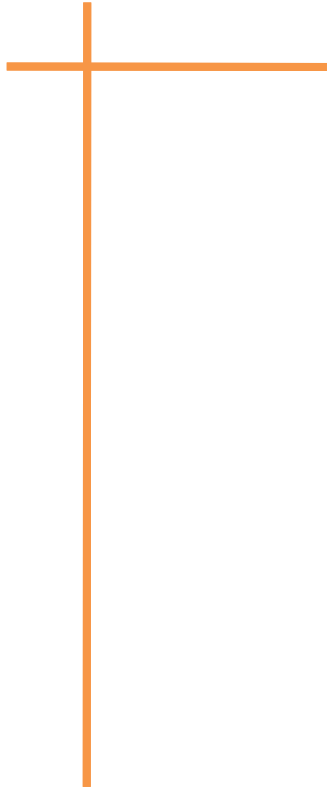
Flujos de Caja del Inversionista			
Escenarios	Pesimista	Original	Optimista
Año 0	\$ (614.738,12)	\$ (614.738,12)	\$ (614.738,12)
Año 1	120437,66	317675,99	465604,75
Año 2	130552,34	328876,77	477620,09
Año 3	138747,18	343675,81	497372,29
Año 4	130943,33	342696,09	501510,66
Año 5	136216,30	355020,43	519123,52
Año 6	140853,25	366943,55	536511,28
Año 7	144186,50	377805,61	553019,94
Año 8	145791,27	387189,90	568238,87

Flujos	promedio de flujos	Desviación estándar	varianza flujos
0 \$	(614.738,12)	0	0
1 \$	309.457,73	-57527,8477	3309453262
2 \$	320.613,25	-57844,6257	3346000720
3 \$	335.137,12	-59770,8517	3572554715
4 \$	333.873,06	-61761,2211	3814448429
5 \$	345.903,59	-63817,8697	4072720498
6 \$	357.523,12	-65943,0048	4348479882
7 \$	368.071,48	-68138,9069	4642910628
8 \$	377.131,62	-70407,9325	4957276953

$$\mu = \frac{a + 4m + b}{6}$$

$$\sigma^2 = \frac{(b - a)^2}{36}$$





Conclusiones

María José Garcés Solórzano





Gracias

María José Garcés Solórzano