

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS,  
ADMINISTRATIVAS Y TURISMO**

**TRABAJO DE FIN DE CARRERA TITULADO:**

**PROYECTO DE PRE-FACTIBILIDAD PARA ADECUAR LA HACIENDA “EL  
ROSARIO” EN MACHACHI COMO PROYECTO DE ALOJAMIENTO Y  
DESARROLLO COMUNITARIO**

**AUTOR: ANDREA ELIZABETH ROMERO GUARANDA**

**DIRECTOR DE TESIS: ING. ROBERTO UNDA**

**QUITO – ECUADOR**

**SEPTIEMBRE 2011**

## **DECLARACIÓN JURAMENTADA**

Nosotros, Eco. Christian González y Lcdo. Marco Espinosa, Máster en Turismo, declaramos bajo juramento que el trabajo aquí descrito es de nuestra autoría; que no ha sido previamente presentada para ningún grado o calificación profesional; y, que hemos consultado las referencias bibliográficas que se incluyen en este documento.

A través de la presente declaración cedemos nuestros derechos de propiedad intelectual correspondientes a este trabajo, a la UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK, según lo establecido por la Ley de Propiedad Intelectual, por su Reglamento y por la normatividad institucional vigente.

.....  
Eco. Christian González

.....  
Lcdo. Marco Espinosa, Máster

## DECLARATORIA

El presente trabajo de investigación de fin de carrera, titulado **PROYECTO DE PRE-FACTIBILIDAD PARA ADECUAR LA HACIENDA “EL ROSARIO” EN MACHACHI COMO PROYECTO DE ALOJAMIENTO Y DESARROLLO COMUNITARIO**. Realizado por el alumno **ANDREA ELIZABETH ROMERO GUARANDA** como requisito para la obtención del título de INGENIERÍA EN ADMINISTRACION DE EMPRESAS TURÍSTICAS ha sido dirigido por el profesor ING. ROBERTO UNDA quien considera que constituye un trabajo original de su autor.

.....  
ING. ROBERTO UNDA

**Director**

Los profesores informantes Eco. CHRISTIAN GONZÁLEZ, y Lcdo. MARCO ESPINOSA, Máster, después de revisar el trabajo escrito presentado, lo han calificado como apto para su defensa oral ante el tribunal examinador.

.....  
Eco. CHRISTIAN GONZÁLEZ

.....  
Lcdo. MARCO ESPINOSA

Quito, a 15 de septiembre del 2011

## DEDICATORIA

Quiero dedicar este trabajo a mi padre, madre y mis hermanas por su comprensión y ayuda en todos los momentos.

Me han dado todo lo que soy como persona, mis valores, mis principios, mi perseverancia y mi empeño, y todo ello con una gran dosis de amor y sin pedir nunca nada a cambio.

# AGRADECIMIENTO

Quiero agradecer a Dios por permitirme culminar otra etapa de mi vida, a mis profesores de la Universidad SEK, por compartir todos los conocimientos durante estos cinco años, a mis padres y hermanas por apoyarme en cada instante que he necesitado, y por ultimo al Ing. Roberto Unda por haber dirigido mi proyecto de fin de carrera.

A todos y cada uno de ustedes muchas gracias

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

### CAPÍTULO I

Contenidos

# Pág.

## PLAN DE TESIS

1.1 TÍTULO DEL ESTUDIO	1
1.2 ANTECEDENTES Y DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	1
1.2.1 Antecedentes	1
1.2.2 Formulación del Problema	3
1.3 OBJETIVO GENERAL	3
1.4 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	3
1.5 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO	4
1.6 MARCO TEÓRICO	5
1.6.1 Marco Teórico	5
1.6.2 Marco Conceptual	7
1.8 DISEÑO METODOLÓGICO	8
1.9 HIPÓTESIS	9
1.10 DELIMITACIÓN DEL PLAN DE INVESTIGACIÓN	9
1.11 METODOLOGÍA	9
1.12 RECURSOS	9

## CAPÍTULO II

### Contenidos

ANÁLISIS SITUACIONAL	10
2.1 HISTORIA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO	10
2.1.1 Orígenes de la Hotelería	10
2.1.2 Las Tabernas en la antigüedad	10
2.1.3 La Posada Inglesa (un refugio para el viajero).	12
2.1.4 Factores para el crecimiento de las posadas.	12
2.1.5 Hostería en la Actualidad	14
2.2 CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS.	15
2.2.1 Grupo 1	15
2.2.2 Grupo 2	16
2.3 ORGANIZACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS.	17
2.3.1 Organigrama	22
2.4 INCLUSIÓN DE LAS COMUNIDADES EN LA HOTELRÍA Y EN EL TURISMO.	25
2.4.1 Federación Plurinacional de Turismo Comunitario	25
2.4.2 Turismo Comunitario	26

## CAPÍTULO III

### Contenidos

# Pág.

3 ESTUDIO DE MERCADO	27
3.1 EL PRODUCTO.	27
3.2 ÁREA GEOGRÁFICA.	27
3.3 INDICADORES MACROECONÓMICOS	28
3.3.1. Indicadores Económicos Turísticos	35
3.3.2. Datos Regionales	40
3.4. ANÁLISIS DE LA DEMANDA.	42
3.4.1. Demanda Internacional	42
3.4.1.1 Afluencia esperada de la demanda	42
3.4.2. Demanda Local	47
3.4.2.1. Objetivo de las Encuestas	47
3.4.2.2. Muestreo y tamaño de la muestra	48
3.4.2.3. Selección de la muestra	50
3.4.2.4. Encuesta Modelo	51
3.4.2.5 Tabulación y Resultados de las encuestas	51
3.5. ANÁLISIS DE LA OFERTA	62
3.5.1 Inventario de la Oferta	62
3.6. SÍNTESIS Y CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO	64

## CAPÍTULO IV

### Contenidos

4. ESTUDIO TÉCNICO	66
4.1 LOCALIZACIÓN	66
4.2 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	66
4.2.1 Características Físicas	63
4.2.1.1 Planta Baja	67
4.2.1.2 Primera Planta	67
4.2.1.3 Planta Semisótano	68
4.2.1.4 Cubierta	68
4.2.1.5 Terraza y Piscina	69
4.2.2 Estudios de Costo de Inversión	69
4.2.2.1 Inversión en Equipamiento y Dotación	69
4.2.2.2 Costos de Operación y Mantenimiento	74
4.2.2.3 Costos de Personal	76
4.2.2.3.1 Funciones del Personal de la Hostería	76

### Contenidos

# Pág.

4.3 DISEÑO	80
4.3.1 Mobiliario de apoyo	80
4.4 TAMAÑO DEL PROYECTO	80

4.5 DOTACION Y AMUEBLAMIENTO	81
4.5.1 Planta Baja	81
4.5.2 Planta Primera	82
4.5.3 Planta del Semisótano	82
4.5.4 Terraza y Piscina	82
4.6 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PROYECTO	82
4.6.1 Escenarios Futuros	83
4.6.1.1 Planta Baja	83
4.6.1.2 Primera Planta	83
4.6.1.3 Planta Semisótano	83

## CAPÍTULO V

### Contenidos

5. ESTUDIO LEGAL	84
5.1 REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE BENEFICIOS	84
5.1.1 Beneficios Generales	85
5.1.2 Beneficios Especiales	86
5.2 REGULACIÓN SOBRE EL REGISTRO Y LA LICENCIA ÚNICA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO	87
5.3 MARCO JURÍDICO Y LEGAL PARA LA OPERACIÓN DEL ACTIVO	88
5.3.1 Fideicomiso	88
5.4 ARGUMENTOS Y ELEMENTOS LEGALES PARA LA INCLUSIÓN DE LA COMUNIDAD EN LA OPERACIÓN DE LA HOSTERÍA	90

## CAPÍTULO VI

### Contenidos

6. ESTUDIO FINANCIERO	91
6.1 PRESUPUESTO DE INVERSIÓN	91
6.2 INGRESOS	92
6.2.1 Ingreso por Habitación	93

### Contenidos

# Pág.

6.2.2 Ingresos por Restaurante	94
6.2.3 Ingresos por Eventos	95
6.3 PRONÓSTICO DE INGRESOS	96



6.4 PRONÓSTICO DE EGRESOS	96
6.4.1 Egresos Operacionales	96
6.4.1.1 Pronóstico Sueldos	96
6.4.1.2 Pronóstico Servicios Básicos	97
6.4.1.3 Pronóstico Reposición de vajilla	97
6.4.1.4 Pronóstico de Alimentación al Personal	97
6.4.1.5 Pronóstico de Publicidad	98
6.4.1.6 Pronostico de alimentación de los clientes	98
6.4.2 Egresos No Operacionales	98
Depreciaciones	98
Amortizaciones	99
6.5 ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	99
6.6 BALANCE GENERAL	100
6.7 FLUJO NETO DE EFECTIVO	100
6.8 VALOR ACTUAL NETO	100
6.9 TASA INTERNA DE RETORNO	101

## CAPÍTULO VII

Contenido

7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	102
BIBLIOGRAFÍA	103
ANEXOS	104

## ÍNDICE DE TABLAS

### CAPÍTULO III

Contenidos	# Pág.
------------	--------

## ESTUDIO DE MERCADO

Cuadro 3.1 Inflación anual en Ecuador	29
Cuadro 3.2 Tasa de Desempleo en Ecuador	30
Cuadro 3.3 PIB en Ecuador	31
Cuadro 3.4 PIB per Cápita	32
Cuadro 3.5 Índice de Precios al Consumidor	33
Cuadro 3.6 Balanza Turística Ingreso y Egreso por concepto de turismo	35
Cuadro 3.7 Peso del Consumo Turístico en el PIB	35
Cuadro 3.8 Peso del consumo Turístico Emisor en el PIB	36
Cuadro 3.9 Turismo emisor/ Importación de servicios	37
Cuadro 3.10 Consumo Turístico receptor / Exportación de bienes	37
Cuadro 3.11 Consumo Turístico Receptor/ Exportación de Servicios	38
Cuadro 3.12 Consumo Turístico Receptor/ Remesas	39
Cuadro 3.13 Consumo Turístico Receptor/ Inversión	39
Cuadro 3.14 Datos regionales	40
Cuadro 3.15 Evolución del crecimiento de la población	41
Cuadro 3.16 Número de extranjeros que ingresan al Ecuador	42
Cuadro 3.17 Entrada de extranjeros por grupo de edad	43
Cuadro 3.18 Número de extranjeros que ingresan al Ecuador por destino	44
Cuadro 3.19 Principales ciudades turísticas del Ecuador	45
Cuadro 3.20 Pregunta 1	52
Cuadro 3.21 Pregunta 2	53
Cuadro 3.22 Pregunta 3	54
Cuadro 3.23 Pregunta 4	55
Cuadro 3.24 Pregunta 5	56
Cuadro 3.25 Pregunta 6	57
Cuadro 3.26 Pregunta 7	58
Cuadro 3.27 Pregunta 8	59
Cuadro 3.28 Pregunta 9	60
Cuadro 3.29 Pregunta 10	61
Cuadro 3.30 Establecimientos Hoteleros registrados en el Ministerio de Turismo	63

## CAPÍTULO IV

Contenidos	# Pág.
ESTUDIO TÉCNICO	
Cuadro 4.1 Inversión en Equipamiento y Dotación	69

Cuadro 4.2 Gastos Servicios Básicos	75
Cuadro 4.3 Costo por Alimentación	75
Cuadro 4.4 Ocupación Mensual del Restaurante por Temporadas	75
Cuadro 4.5 Remuneraciones	79

## CAPÍTULO VI

### ESTUDIO FINANCIERO

Cuadro 6.1 Inversión Inicial	91
Cuadro 6.2 Inventario	92
Cuadro 6.3 Ingresos por Alojamiento	93
Cuadro 6.4 Precio por Comida	94
Cuadro 6.5 Ingresos por Restaurante	94
Cuadro 6.6 Ingresos por Eventos en Salón	95
Cuadro 6.7 Ingresos por Eventos en la Plaza de Toros	95
Cuadro 6.9 Gastos Publicidad	97
Cuadro 6.10 Depreciaciones	98
Cuadro 6.11 Amortizaciones	98

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

## CAPÍTULO II

Contenidos	# Pág.
------------	--------

## ANALISIS SITUACIONAL

Gráfico 2.1 Organigrama Estructural	22
Gráfico 2.2 Organigrama de Puestos de Trabajo	23
Gráfico 2.3 Organigrama de Efectivos del Personal	24

## CAPÍTULO III

### ESTUDIO DE MERCADO

Gráfico 3.1 Área Geográfica	28
Gráfico 3.2 Inflación anual en Ecuador	29
Gráfico 3.3 Tasa de Desempleo en Ecuador	30
Gráfico 3.4 PIB en Ecuador	31
Gráfico 3.5 PIB per Cápita	32
Gráfico 3.6 Índice de Precios al Consumidor	33
Gráfico 3.7 Pregunta 1	52
Gráfico 3.8 Pregunta 2	53
Gráfico 3.9 Pregunta 3	54
Gráfico 3.10 Pregunta 4	55
Gráfico 3.11 Pregunta 5	56
Gráfico 3.12 Pregunta 6	57
Gráfico 3.13 Pregunta 7	58
Gráfico 3.14 Pregunta 8	59
Gráfico 3.15 Pregunta 9	60
Gráfico 3.16 Pregunta 10	61

## ÍNDICE ANEXOS

Contenidos	# Pág.
Anexo #1 Encuesta	105
Anexo #2 Cuadro 3.31 Capacidad de los establecimientos de	

alojamiento registrados en el Ministerio de Turismo	107
Anexo #3 Cuadro 3.32 Capacidad de los establecimientos de alojamiento según categoría en la Provincia de Pichincha en el año 2009	108
Anexo #4 Cuadro 3.33 Capacidad de los establecimientos de alojamiento registrados en el Ministerio de Turismo en la Provincia de Pichincha en el año 2009	109
Anexo #5 Cuadro 3.34 Establecimientos de alojamiento registrados en el Ministerio de Turismo en la ciudad de Quito	110
Anexo # 6 Planta Baja	111
Anexo # 7 Primera Planta	112
Anexo # 8 Planta Semisótano	113
Anexo # 9 Cubierta	114
Anexo # 10 Terraza y Piscina	115
Anexo # 11 Proforma	116
Anexo # 12 Primera Planta Remodelada	117
Anexo # 13 Planta Primera Remodelada	118
Anexo # 14 Semisótano Remodelado	119
Anexo # 15 Modelo de Convenio	120
Anexo # 16 Cuadro 6.8 Proyección de Ingresos	125
Anexo # 17 Cuadro 6.12 Estado de Pérdidas y Ganancias	126
Anexo # 18 Cuadro 6.13 Balance General	129
Anexo # 19 Cuadro 6.14 Flujo Neto de Efectivo (FNE)	130

## RESUMEN

El turismo es una de las actividades más importantes para la economía del país por su gran dinamismo y capacidad de desarrollo. Actualmente el turista está en busca de nuevas experiencias acorde a sus nuevos gustos, necesidades y preferencias como son el realizar actividades al aire libre; el interrelacionarse con la naturaleza, presionarse al máximo con las nuevas actividades, entre otras. Esto da origen a nueva tendencia de hacer turismo, lo cual se lo conoce como el turismo de haciendas.

Otro factor determinante, si no es que el más importante, es el hecho de que estamos en tiempos de modernidad y de avances tecnológicos que hace poco no se contaban con ellos, esto proporciona más facilidades al turista cuando se desplaza de su lugar de origen a cualquier otro lugar dentro del país.

El turismo ha pasado a convertirse en una actividad social, visto de una manera distinta a la que se veía hace 10 años, ahora estamos en un tiempo de desarrollos turísticos por que la costumbre de viajar ya está en la gente y sólo falta crear los centros que cubran con las expectativas y necesidades de cada turista.

Este proyecto consiste en un estudio de Pre – Factibilidad para adecuar la Hacienda “El Rosario” en Machachi como un sitio de alojamiento y desarrollo comunitario. Este se va acompañando de una justificación de su ejecución, mediante una investigación profunda sobre la oferta y la demanda existente en el mercado, el análisis financiero de la nueva empresa. De igual manera, también se considera pertinente un análisis sobre el marco legal, estudio técnico de la misma.

En los documentos que se presentan a continuación, se recogen todos los datos y características que han sido obtenidos como resultado de los cálculos desarrollados en los correspondientes capítulos, y que permiten dar pautas sobre si este proyecto de Hostería es factible o no.

En definitiva, todos y cada uno de los turistas pueden contribuir a la conservación de nuestro entorno natural practicando un tipo de turismo que no dañe al mismo; un turismo que sea diferente del típico, con un turismo más responsable encontraremos una vía de entretenimiento más sana a través de deportes alternativos.

#### ABSTRACT

Tourism is one of the most important items for economy; it is important for its great dynamism and capacity of development. Today the tourist is looking for new experiences according to their

new tastes, needs and preferences such as the outdoor activities, the interface with the nature, pushing themselves hard with new activities, among others. This creates a new trend of tourism, which is known as estate tourism.

Another factor, if not the most important is we are in times of modernity and technology progress, this provides more facilities for tourists to move from its place of origin to other within the country.

Tourism has become a social activity, seen in a different way compared to 10 years ago, we are now in a time of tourism development that the habit of traveling is in the people, we only need to create infrastructure that fulfill their expectations and their needs.

The next project is a study of Pre – Feasibility to adapt the Hacienda "El Rosario" in Machachi as a housing project and community development. This is companied by a justification for their implementation, in-depth research on supply and demand in the market, the financial analysis of the new company. Similarly, it is also considered an analysis of the relevant legal framework, technical study of it.

The following documents have collected all data and features that have been obtained as a result of the calculations developed in the relevant chapters, and provide guidelines that allow us to know whether this Hostel project is feasible or not.

In conclusion, each and every one of the tourists can contribute to the conservation of our natural environment by practicing a kind of tourism that won't damage the same; a tourism that is different from the typical, more responsible tourism will find a healthier way of entertainment through alternative sports.



