

Resumen Ejecutivo del proyecto

- I. Antecedentes del proyecto
- II. Naturaleza del proyecto
- III. Objetivos y justificación
- IV. Inversiones y financiamiento
- V. Aspectos operativos
- VI. Aspectos administrativos
- VII. Evaluación financiera
- VIII. Conclusiones y recomendaciones**

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL S.E.K

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y
ADMINISTRATIVAS**

CARRERA: INGENIERIA FINANCIERA

**ANALISIS E IMPLEMENTACION DE UNA HOSTERIA EN LA
HACIENDA SANTA INES, PROVINCIA DE PICHINCHA,
CANTON MEJIA. PARROQUIA ALOASI**

ELABORACION: DANIELA ENRIQUEZ

DIRECTOR DE TESIS: ECON. RODRIGO SAENZ F.

QUITO, MAYO 2005

INDICE

DETALLE

PAG

CAPITULO I MARCO TEORICO

- 1.1 CONCEPTOS
 - 1.1.1 PROYECTO DE INVERSION A LARGO PLAZO
- 1.2 PROYECTO DE INVERSIÓN
- 1.3 CICLO DE VIDA DEL PROYECTO
- 1.4 ESTUDIO DE FACTIBILIDAD
- 1.5 ESTUDIO DE MERCADO
- 1.6 ESTUDIO TÉCNICO
 - 1.6.1 LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO
 - 1.6.2 TAMAÑO DEL PROYECTO
- 1.6 INGENIERÍA DEL PROYECTO
- 1.7 ESTUDIO LEGAL Y ADMINISTRATIVO
- 1.8 ESTUDIO FINANCIERO Y EVALUACIÓN DEL PROYECTO

CAPÍTULO II ESTUDIO DE MERCADO

- 2.1 ANTECEDENTES
- 2.2 DESCRIPCION DEL PROYECTO
- 2.3 ANÁLISIS DE LA DEMANDA
 - 2.3.1 ESTADISTICAS DEL MOVIMIENTO TURISTICO
- 2.4 ESTUDIO DE LA DEMANDA
- 2.5 ANALISIS DE LA OFERTA
 - 2.5.1 INFRAESTRUCTURA HOTELERA
- 2.6 ANALISIS DE LA DEMANDA INSATISFECHA
 - 2.6.1 BALANCE OFERTA-DEMANDA. CÁLCULO DE LA DEMANDA INSATISFECHA
- 2.7 ANALISIS DEL COMPETIDOR
- 2.8 COMERCIALIZACION
- 2.9 PRECIOS
- 2.10 PRONOSTICO DE VENTA

CAPITULO III LOCALIZACIÓN Y TAMAÑO DEL PROYECTO

- 3.1 MACROLOCALIZACION DEL PROYECTO

- 3.1.1 ASPECTOS GEOGRAFICOS
- 3.1.2 ASPECTOS ECONOMICOS Y CULTURALES DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA
 - 3.1.2.1 SITUACION ,SUPERFICIE, LIMITES Y POBLACION
 - 3.1.2.2 ACTIVIDAD ECONOMICA
 - 3.1.2.3 INFRAESTRUCTURA
- 3.1.3 ASPECTOS ECONOMICOS Y CULTURALES DE LA PROVINCIA DE COTOPAXI
 - 3.1.3.1 SITUACION, SUPERFICIE, LIMITES Y POBLACION
 - 3.1.3.2 ACTIVIDADES ECONOMICAS
- 3.1.4 ASPECTOS ECONOMICOS Y CULTURALES DE LA PROVINCIA DE IMBABURA
 - 3.1.4.1 SITUACION ,SUPERFICIE, LIMITES Y POBLACION
 - 3.1.4.2 ACTIVIDAD ECONOMICA
- 3.2 MICROLOCALIZACION
 - 3.2.1 UBICACIÓN
 - 3.2.2 FACTORES QUE DETERMINAN LA LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO
 - 3.2.3 INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
 - 3.2.4 FUENTES DE MANO DE OBRA
- 3.3 DETERMINACION DEL TAMAÑO Y COMPOSICION

CAPITULO IV

INGENIERÍA DEL PROYECTO

- 4.1 DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO
- 4.2 ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE PLANOS
- 4.3 PLANOS DE LA DISTRIBUCIÓN DEL ÁREA
- 4.4 PRESUPUESTO DE LAS EDIFICACIONES
- 4.5 SELECCIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPOS
- 4.6 COSTOS DEL RESTAURANTE
 - 4.6.1 MUEBLES Y ENCERES
- 4.7 CALCULO DE LA CAPACIDAD DEL COMPLEJO TURÍSTICO
- 4.8 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

CAPITULO V

ORGANIZACIÓN Y ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y JURÍDICOS

- 5.1 ASPECTOS GENERALES
- 5.2 ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA
 - 5.2.1 ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL
 - 5.2.2 ESPECIFICACION SUELDOS PERSONAL
- 5.3 REGLAS COMUNES PARA LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO
- 5.4 ASPECTOS JURÍDICOS
 - 5.4.1 COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
 - 5.4.1.1 DISPOSICIONES GENERALES
 - 5.4.2 REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE (RUC)

- 5.4.3 PATENTES, MARCAS Y OTROS
- 5.4.4 OBLIGACION DE REGISTRO Y OBTENCION DE LICENCIA ANUAL
DE FUNCIONAMIENTO

CAPITULO VI

INVERSIONES Y ANÁLISIS FINANCIERO DE LA EMPRESA

- 6.1 INVERSIONES Y ANÁLISIS FINANCIERO DE LA EMPRESA
 - 6.1.1 INVERSIONES
 - 6.1.2 INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS Y DIFERENCIADOS
 - 6.1.3 INVERSION DE ACTIVOS INTANGIBLES
 - 6.1.4 INVERSION DE ACTIVOS CORRIENTES
 - 6.1.5 RESUMEN DE INVERSIONES DEL PROYECTO
- 6.2 FUENTES DE FINANCIAMIENTO

CAPITULO VII

PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS

- 7.1 PRESUPUESTOS DE INGRESOS DURANTE LA VIDA UTIL
DEL PROYECTO
- 7.2 PRESUPUESTOS DE COSTOS Y GASTOS OPERATIVOS
 - 7.2.1 COSTO OPERATIVO
 - 7.2.2 GASTOS OPERATIVOS
- 7.3 ESTADOS DE RESULTADOS PROYECTADOS
- 7.4 DETERMINACION DE FLUJOS DE CAJA
- 7.5 ANALISIS DEL PUNTO DE EQUILIBRIO
 - 7.5.1 PUNTO DE EQUILIBRIO CONTABLE
 - 7.5.2 PUNTO DE EQUILIBRIO EN EFECTIVO
 - 7.5.3 PUNTO DE EQUILIBRIO EN EFECTIVO INCLUIDO
EL SERVICIO DE LA DEUDA
- 7.6 CALCULO DE LA TASA PERTINENTE DE DESCUENTO
DE LOS FLUJOS DE CAJA
 - 7.6.1 FLUJO DE CAJA OPERATIVO NOMINAL

CAPITULO VIII

EVALUACION DEL PROYECTO DE DECISION DE INVERSION

- 8.1 EVALUACION FINANCIERA
- 8.2 CAPACIDAD DE PAGO
- 8.3 DECISIÓN DE INVERSION

CAPITULO IX

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- 9.1 CONCLUSIONES
- 9.2 RECOMENDACIONES

INDICES DE CUADROS

DETALLE

CUADRO N.- 1	REGISTRO DEL NUMERO DE VISITANTES NACIONALES Y EXTRANJEROS A LAS AREAS NATURALES DEL ECUADOR
CUADRO N.- 2	PIB GENERADO POR EL TURISMO EN EL AÑO 2002
CUADRO N.- 3	ESTABLECIMIENTOS DE SERVICIOS TURÍSTICOS
CUADRO N.- 4	ATRATIVOS TURÍSTICOS POR CLUSTER
CUADRO N.- 5	PARQUE NACIONAL COTOPAXI
CUADRO N.- 6	ESTUDIO DE LA DEMANDA
CUADRO N.- 7	FUNCION CUADRATICA
CUADRO N.- 8	HOTELES ZONAS
CUADRO N.- 9	DEMANDA INSATISFECHA
CUADRO N.- 10	ANÁLISIS COMPETIDOR
CUADRO N. 11	DATOS RELEVANTES PARA EL CALCULO DE LOS INGRESOS
CUADRO N.- 12	INGRESOS POR HOSPEDAJE Y ALIMENTACIÓN
CUADRO N. 13	INGRESOS POR ATRACCIONES
CUADRO N.- 14	TABLA GENERAL DE FACTORES DE LOCALIZACION PARA PROYECTO" HOSTERIA SANTA INES"
CUADRO N.- 15	COSTO CONSTRUCCION
CUADRO N.- 16	DECORACIÓN INTERIOR CAMA DE DOS PLAZAS
CUADRO N.-17	DECORACIÓN INTERIOR CAMA DE PLAZA Y MEDIA
CUADRO N.- 18	DECORACIÓN INTERIOR LITERA
CUADRO N.- 19	ACCESORIOS CUARTOS
CUADRO N.- 20	MAQUINARIA Y EQUIPO
CUADRO N.- 21	MUEBLES Y ENCERES
CUADRO N.- 22	CROGRAMA DE ACTIVIDADES HOSTERIA SANTA INES
CUADRO N.- 23	SUELDOS PERSONAL
CUADRO N.- 24	PARAMETROS DEL PROYECTO
CUADRO N.- 25	RESUMEN DE INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS
CUADRO N.- 26	DEPRECIACION, VALOR RESIDUAL Y VIDA UTIL DE LOS ACTIVOS FIJOS
CUADRO N.- 27	INVERSION EN ACTIVOS DIFERIDOS Y AMORTIZACIÓN
CUADRO N.- 28	GASTOS DE CONSTITUCION
CUADRO N.- 29	NECESIDADES DE EFECTIVO, SALDOS, CUENTAS POR COBRAR BEBIDAS Y ALIMENTOS, EQUIPAMIENTO DE CABAÑAS
CUADRO N.- 30	RESUMEN DE REQUERIMIENTO DE CAPITAL DE TRABAJO
CUADRO N.- 31	COSTO TOTAL DEL PROYECTO
CUADRO N.- 32	COSTO DE LAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO
CUADRO N.- 33	PESO PORCENTUAL DE LAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO
CUADRO N.- 34	INGRESOS POR HOSPEDAJE Y COMIDA
CUADRO N.- 35	INGRESOS POR ATRACCIONES
CUADRO N.-36	COSTO DEL SERVICIO DE CATERING
CUADRO N.- 37	COSTO DE MANO DE OBRA INDIRECTA
CUADRO N.- 38	GASTOS GENERALES
CUADRO N.-39	RESUMEN DE DEPRECIACIONES
CUADRO N. 40	RESUMEN DEL COSTO DEL SEGURO
CUADRO N.- 41	PROVICIONES PARA IMPREVISTOS

CUADRO N.- 42	GASTOS SUELDOS ADMINISTRATIVOS
CUADRO N.- 43	RESUMEN DE GASTO PUBLICIDAD
CUADRO N. 44	AMORTIZACION DE GASTOS PREOPERATIVOS Y DE CONSTRUCCION
CUADRO N.- 45	PROVICIONES E IMPREVISTOS
CUADRO N.- 46	GASTOS INTERESES (DOLARES)
CUADRO N.- 47	ESTADO DE RESULTADOS
CUADRO N: 48	CALCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL CAPITAL DE TRABAJO
CUADRO N.- 49	CÁLCULO DEL VALOR DE SALVAMENTO DE LOS ACTIVOS FIJOS
CUADRO N.- 50	FLUJOS DE CAJA PROYECTADOS
CUADRO N.- 51	COSTOS FIJOS Y VARIABLES
CUADRO N.- 52	PUNTO DE EQUILIBRIO CONTABLE
CUADRO N.- 53	PUNTO DE EQUILIBRIO EN EFECTIVO
CUADRO N.- 54	PUNTO DE EQUILIBRIO EN EFECTIVO INCLUIDO EL SERVICIO DE LA DEUDA
CUADRO N.- 55	CALCULO DEL COSTO PROMEDIO PONDERADO DE CAPITAL
CUADRO N.- 56	RESUMEN DE INSTRUMENTOS DE EVALUACION FINANCIERA
CUADRO N.- 57	CAPACIDAD DE PAGO DEL PROYECTO

INDICE DE GRAFICOS

DETALLE

- GRAFICO N.- 1 CICLO DE VIDA DE UN PPROYECTO
- GRAFICO N.- 2 CLASIFICACION TURISMO
- GRAFICO N.- 3 UBICACIÓN DEL TURISMO EN EL INGRESO DE DIVISAS
- GRAFICO N.- 4 ENTRADA DE TURISTAS NACIONALES Y EXTRANJEROS AL
PARQUE NACIONAL COTOPAXI
- GRAFICO N.-5 GRAFICO COMPARATIVO DE LOS MODELOS ESTADISTICOS
- GRAFICO N. 6 HOSTERIA PAPAGAYO
- GRAFICO N.-7 HOSTERIA LA ESTACIO
- GRAFICO N.-8 HOSTERIA LA CIENEGA
- GRAFICO N.-9 DEMNADA INSATISFECHA
- GRAFICO N.-10 PARROQUI ALOASI
- GRAFICO N.-11 PROVINCIA DE PICHINCHA
- GRAFICO N.-12 PROVINCIA DE COTOPAXI
- GRAFICO N.-13 PROVINCIA DE IMBABURA
- GRAFICO N.-14 TERRENO SAQUISILI
- GRAFICO N.-15 TERRENO ATUNTAQUI
- GRAFICO N.-16 TERRENO MACHACHI
- GAFICOS N.-17 PROTOTIPO DE CABAÑAS INTERIOR Y EXTERIOR
- GAFICOS N.-18 HACIENDA SANTA INES
- GRAFICO N.-19 PASEOS A CABALLO
- GRAFICO N.-20 PASEOS A CABALLO
- GRAFICO N.-21 PASEOS A MILAGOR (PISCINAS TERMALES)
- GRAFICO N.-22 THE OLD RAILROAD
- GRAFICO N.- 23 LAGUNA QUILOTOA
- GRAFICO N.- 24 HACIENDA SANTA MARTHA CENTRO DE RESCATE
- GRAFICO N.- 25 VOLCÁN COTOPAXI
- GRAFICO N.- 26 VOLCANES ILLINIZAS
- GRAFICO N.- 27 VOLCÁN CORAZÓN
- GRAFICO N.- 28 ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL

CAPITULO I

MARCO TEORICO

El turismo es una actividad que se desarrolla en todos los países a tal punto que, regiones jamás visitadas, se han transformado hoy en lugares altamente turísticos por sus atractivos naturales o de otra índole.

En la actualidad el crecimiento económico del turismo se ha incrementado notablemente, es por eso que se deben desarrollar proyectos turísticos para poder lograr tener una economía estandarizada.

1.1 CONCEPTOS

1.1.1 PROYECTO DE INVERSION A LARGO PLAZO

AL proyecto de inversión a largo plazo se lo puede interpretar como el conjunto de antecedentes sociales, económicos, ambientales, financieros, comerciales y técnicos que permiten determinar el mayor beneficio en la asignación de materiales, el ámbito financiero y recursos humanos para la creación de una nueva unidad de producción o a la ampliación de una no existente.

1.2 PROYECTO DE INVERSIÓN

En el presente estudio se encontraran todos los análisis de las diferentes temas que conforman una estudio de factibilidad como el financiero, el técnico, el económico y el comercial.

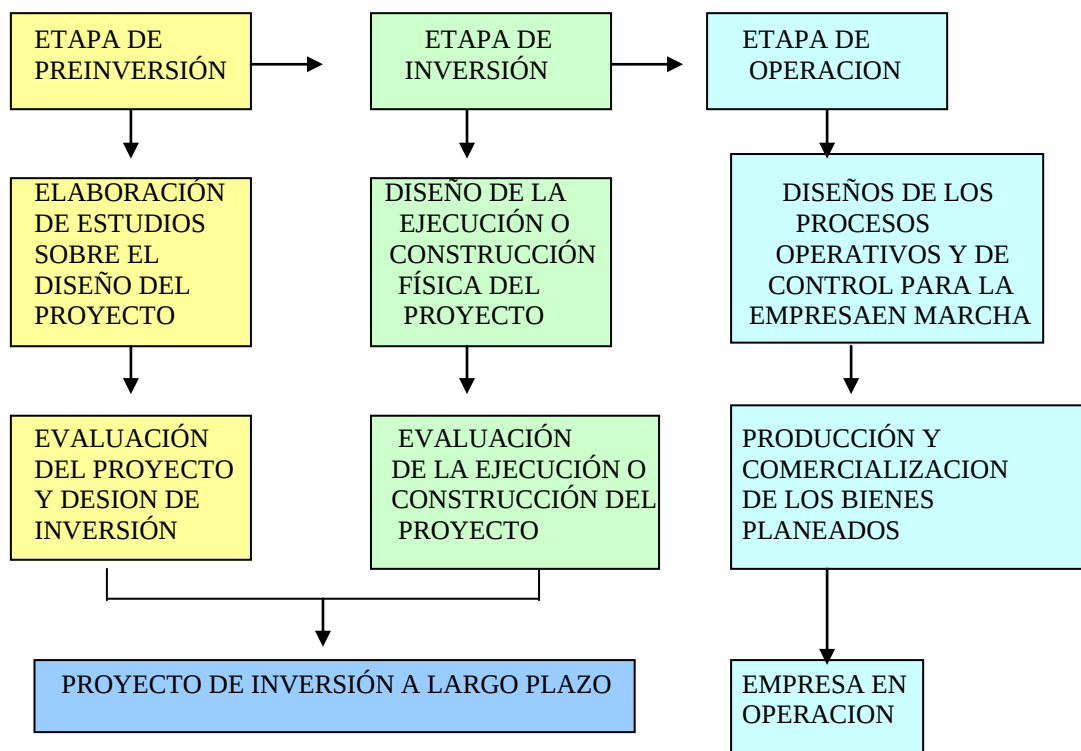
Al generar un proyecto, se crean fuentes de trabajo y se utilizan recursos financieros para determinar si es factible el proyecto.

1.3 CICLO DE VIDA DEL PROYECTO

El ciclo de vida de un proyecto se definirá desde su creación hasta su término, pasando por las etapas de preinversión, inversión y operación .

El ciclo de vida de un proyecto se lo puede representar de la siguiente manera:

GRAFICO N.- 1 CICLO DE VIDA DE UN PPROYECTO



Fuente: SAENZ, Rodrigo, "MANUAL DE PREPARACIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS, 2da ED., 2002.

Elaborado: Daniela Enríquez

1.4 ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

La posibilidad de que un proyecto sea factible conlleva a una serie de estudios y la determinación de ver sus posibilidades administrativas, financieras, legales y técnicas.

Una vez realizados estos estudios se puede determinar si el proyecto se rechaza o se ejecuta.

1.5 ESTUDIO DE MERCADO

En este punto de acuerdo al servicio que se va a ofrecer, se analizará las preferencias y necesidades del cliente, y con el estudio presente se determinará los servicios a ofrecer y los precios.

Este a su vez abarca varios aspectos tales como:

- Estudio de la demanda.
- Estudio de la oferta.
- Competencia directa para el proyecto.

1.6 ESTUDIO TÉCNICO

Permite establecer la inversión al inicio del proyecto y sus adiciones en el transcurso del tiempo.

El estudio técnico abarca también:

- La Localización del proyecto
- El Tamaño del proyecto

1.6.1 LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

Se refiere a la ubicación macro como micro del proyecto, tomando en cuenta que estas deben contar con las condiciones optimas para que el proyecto se desarrolle como son: una buena cantidad de vías de acceso, flujo de transporte y existencia de servicios básicos:

1.6.2 TAMAÑO DEL PROYECTO

Para determinar la capacidad de un proyecto existen diversos puntos que hay que analizarlos, como los resultados obtenidos en el estudio de mercado, donde se puede cuantificar la cantidad de ventas proyectadas en un periodo de tiempo con grado de pérdida mínima.

1.7 INGENIERÍA DEL PROYECTO

En este punto se definen los equipos y tecnología a utilizarse, la edificación a construirse, la mano de obra necesaria y otros aspectos que determinarán la distribución de los equipos y maquinaria al interior de la hostería.

En la ingeniería del proyecto se deberá establecer los diferentes diagramas , planos de la distribución de las cabañas y el restaurante, la capacitación de la mano de obra.

1.8 ESTUDIO LEGAL Y ADMINISTRATIVO

Este estudio nos permite definir las reglas y normas legales que necesita un proyecto para ser implementado.

Este también nos permite diseñar una estructura organizacional para la ejecución del Proyecto y para la etapa de operación.

1.9 ESTUDIO FINANCIERO Y EVALUACIÓN DEL PROYECTO

Este estudio es básicamente la recopilación de toda la información obtenida en los estudios anteriores, en el cual se detallan los datos contables y financieros del proyecto que permitirán establecer si el proyecto es viable o no.

Dentro de este estudio se calculan diferentes índices de evaluación como son:

VAN: Es la diferencia entre la suma de los flujos de caja descontados del proyecto y el valor de la inversión inicial del mismo, es decir, una comparación entre los flujos de salida iniciales y los flujos periódicos de entrada que se generaran durante su vida útil.

Si el VAN es igual o mayor a 0, el proyecto es viable.

Si el VAN es menor a 0, el proyecto no es viable

TIR: la Tasa Interna de Retorno es otro criterio de evaluación para proyectos, esta es la tasa de descuento utilizada cuando el VAN del proyecto es cero, es decir el valor presente de los flujos de caja son similares al costo del proyecto.

Si la TIR es mayor al costo de capital promedio ponderado, se acepta el proyecto.

Si la TIR es menor al costo de capital promedio ponderado, se rechaza el proyecto.

RELACION BENEFICIO / COSTO: otro método de evaluación es este, el cual consiste en dividir los flujos de efectivo actualizados para el costo del proyecto.

Si la relación beneficio / costo es mayor a 1 se puede realizar el proyecto.

PERIODO REAL DE RECUPERACION: este método consiste en la sumatoria de los flujos de caja descontados hasta el momento en que esta suma sea similar al costo del proyecto.

Se acepta solo si el periodo de recuperación es menor a la vida útil del proyecto y está dentro de las expectativas de los inversionistas..

CAPÍTULO II

ESTUDIO DE MERCADO

2.1 ANTECEDENTES

En este capítulo se definirá el problema de investigación de mercado, partiendo de la necesidad de determinar cuán factible sería llevar a cabo el proyecto, ya que la investigación realizada nos dará ciertos parámetros para saber como está definido el mercado en donde nos vamos a desenvolver.

Existen muchas familias quiteñas que buscan diferentes opciones de esparcimiento fuera de la ciudad, es por eso que la Hacienda Santa Inés presentara nuevas opciones de recreación para toda la familia.

2.2 DESCRIPCION DEL PROYECTO

El proyecto es construir una hostería en la parroquia de Aloasi, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha. El proyecto está orientado a turistas nacionales e internacionales de todas las edades.

La falta de alojamiento en la zona de la Hacienda Santa Inés, hace necesaria la creación de un complejo turístico que brinde servicios de alojamiento y recreación acorde con las necesidades del público en general.

Por otro lado hay que analizar el problema de investigación de mercado, ya que mucha gente desconoce la existencia de la hacienda, y sobre todo no existe en esa zona servicios que brinden comodidad de alojamiento, deportes de aventura y recreación.

Se debe tomar en cuenta las causas que determinan esta investigación:

- La calidad de servicio en cuanto a infraestructura y salubridad
- La vía de acceso no se encuentra en las mejores condiciones
- Muy poca gente conoce de la existencia de la Hacienda Santa Inés.

Por tanto los fundamentos generales de la hostería estarán basados en proveer de un nivel de servicio excelente, y a la vez, crear el ambiente adecuado para que los futuros y potenciales clientes, gocen de las ventajas que ofrecerá dicha hostería.

2.3 ANÁLISIS DE LA DEMANDA

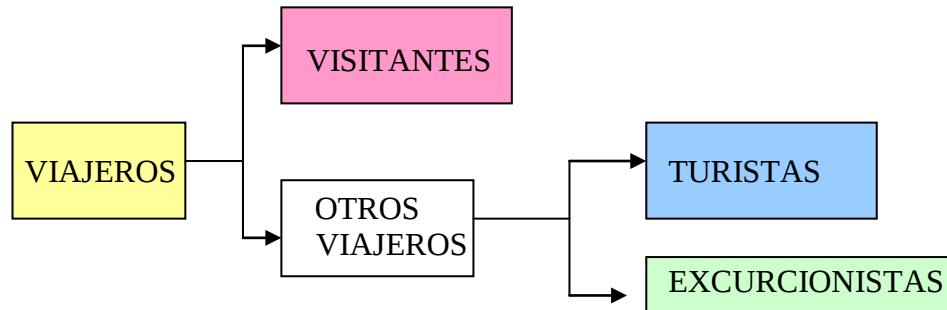
El turismo comprende las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distinto al de su entorno habitual por un periodo consecutivo inferior a un año con fines de ocio o negocios.

El turismo es una actividad determinada por la demanda: el visitante hace turismo.

El turismo se divide en tres tipos fundamentales, de acuerdo a las condiciones que esten presente y ofrezca, así tenemos:

- Turismo Nacional
- Turismo interior
- Turismo internacional

GRAFICO N.- 2 CLASIFICACION DEL TURISMO



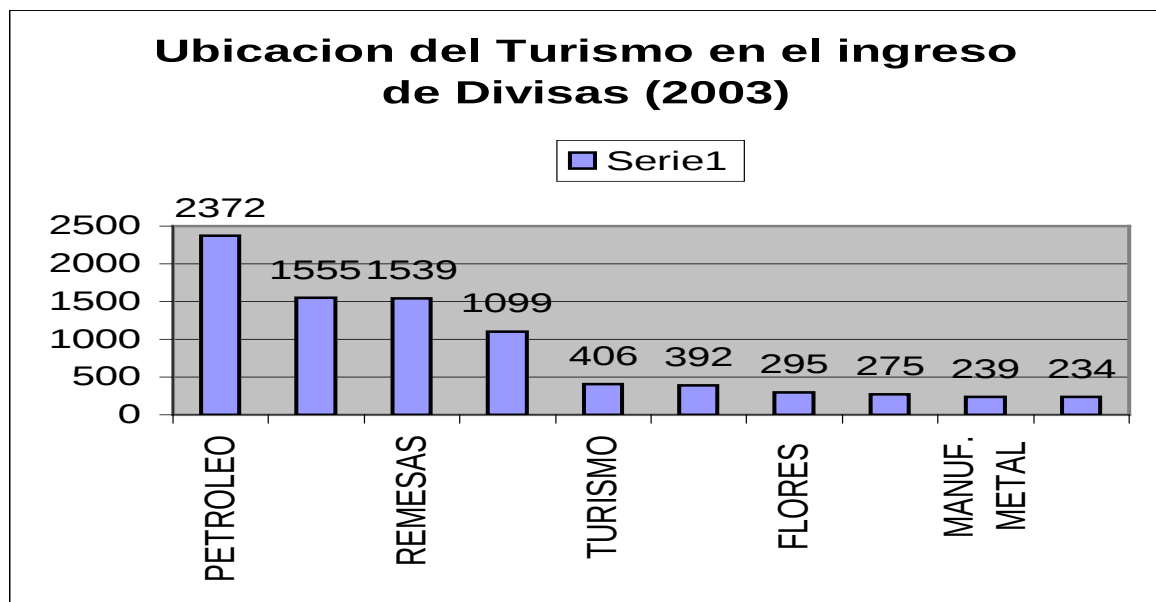
FUENTE: Ministerio de Turismo

2.3.1 ESTADISTICAS DEL MOVIMIENTO TURISTICO

La actividad turística en el Ecuador es una fuente generadora de ingresos, gracias a su efecto multiplicador en la economía. Genera divisas, empleo y promueve el intercambio cultural, social y humano.

El turismo en el Ecuador ocupa el quinto lugar entre los rubros de ingreso de divisas, detrás del petróleo, la inversión extranjera directa, las remesas de los emigrantes y el banano con 406 millones de dólares en divisas generados en el año 2003, según datos del ministerio de turismo.

**GRAFICO N.- 3 UBICACIÓN DEL TURISMO EN EL INGRESO DE DIVISAS
(DOLARES)**



Fuente: Ministerio de Turismo
Elaborado: Daniela Enríquez

El aporte del turismo en la economía es fundamental: el consumo turístico, que es la suma de los bienes y servicios demandados por los turistas nacionales e internacionales, alcanzaría un valor de 2610 millones de dólares, esto significa que por cada dólar que se genera en la economía, 10 centavos corresponden a los gastos turísticos.

El Ecuador se encuentra entre los 17 países con mayor mega diversidad. Las áreas naturales son las zonas preferidas por visitantes nacionales y extranjeros. En el cuadro N.- 1 se indica el registro del número de visitantes nacionales y extranjeros a las áreas naturales del Ecuador. Se puede ver que entre los años de 1999 y 2000 se ha producido un incremento del 14%, mientras que en los años del 2000 y 2001 solo se incrementó en un 10%. Las áreas mas visitadas han sido la reserva ecológica Cotacachi – Cayapas, seguida por el Parque Nacional Galápagos y Parque Nacional Cotopaxi.

En el cuadro N.- 2, el PIB generado por el turismo en el año 2002 fue de 17.320.610, mostrando el 1.8% de crecimiento con relación al 2001. Esto nos indica que su aporte en la economía es cada vez mayor. El consumo turístico ha ido también en aumento: de 1.585.182, para el 2000 y de 1.690.130 para el 2002. De igual manera se presenta la participación porcentual del consumo turístico del PIB con un 9.8% en el 2002, ya que podemos observar que el consumo turístico interno tiene una ligera disminución, esto nos indica que hay que incentivar a los ecuatorianos para que aprovechen las opciones que tienen dentro del país.

El Ministerio de Turismo registra en el cuadro N.- 3, que en la provincia de Pichincha hay 511 establecimientos de alojamiento y 1751 establecimientos de bebidas y alimentos, estas cifras nos demuestran que en la provincia de Pichincha se encuentra la mayor concentración de establecimientos de servicios turísticos como alojamiento, alimentación, agencias de viaje y edición de material.

El cuadro N.- 4 registra la distribución de los atractivos turísticos por cluster. El Ecuador tiene 729 áreas naturales de las cuales 88 están en la provincia de Pichincha. En cuanto a las manifestaciones culturales la provincia de Pichincha cuenta con 162 de 875 en resto del país.

Este estudio va dirigido a todo tipo de personas desde menores de edad a mayores de edad ya sea turistas nacionales o extranjeros que su destino de turismo sean las provincias de Pichincha y Cotopaxi. Con los siguientes datos a continuación se puede realizar la proyección para este proyecto.

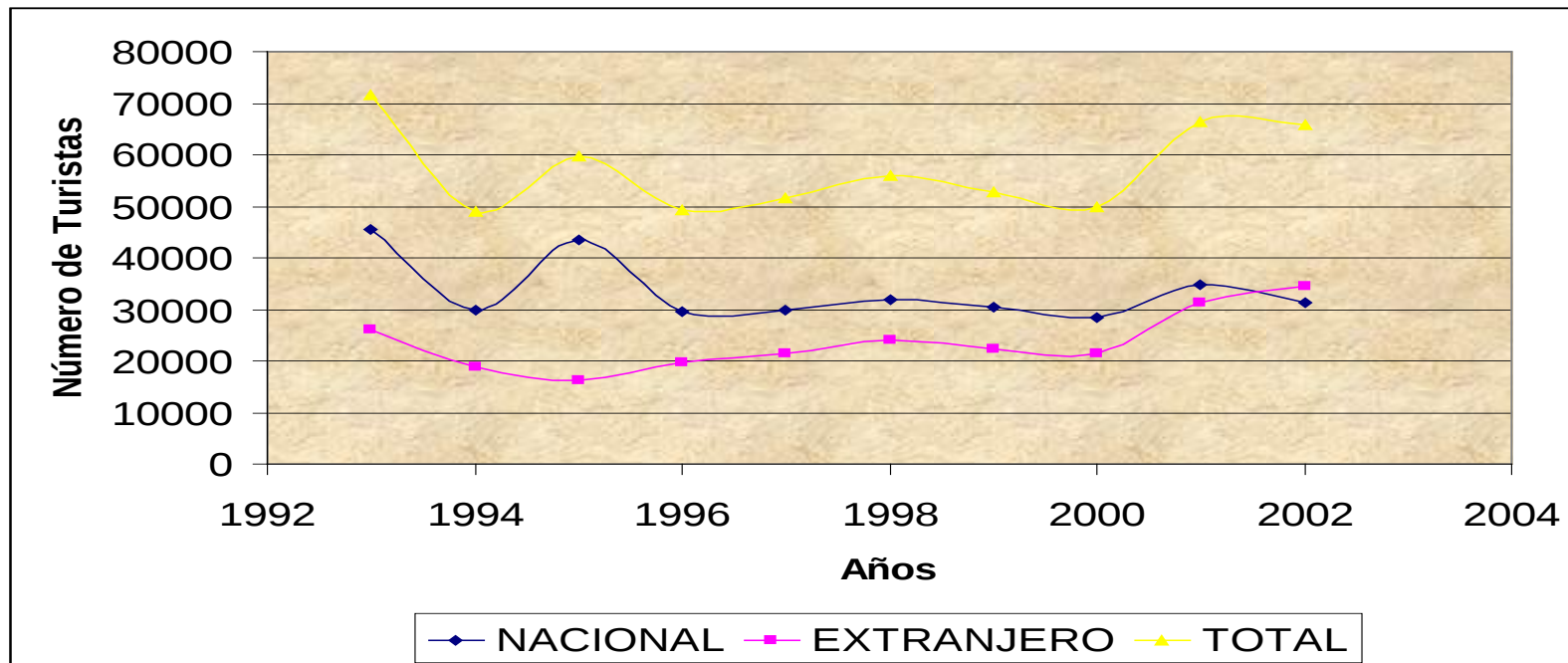
CUADRO N.- 5 PARQUE NACIONAL COTOPAXI (MILES)

AÑO	NACIONAL (MILES DE PERSONAS))	EXTRANJERO (MILES DE PERSONAS))	TOTAL
1993	45,646.00	25,977.00	71,623.00
1994	29,919.00	18,961.00	48,880.00
1995	43,344.00	16,315.00	59,659.00
1996	29,668.00	19,577.00	49,245.00
1997	29,983.00	21,506.00	51,489.00
1998	31,912.00	24,170.00	56,082.00
1999	30,477.00	22,257.00	52,734.00
2000	28,478.00	21,348.00	49,826.00
2001	34,920.00	31,378.00	66,298.00
2002	31,330.00	34,393.00	65,723.00

FUENTE: Ministerio de Turismo
ELABORACION: Daniela Enríquez

GRAFICO N.- 4

ENTRADA DE TURISTAS NACIONALES Y EXTRANJEROS AL PARQUE NACIONAL COTOPAXI DESDE 1992 HASTA 2004



Se ha tomado en cuenta los datos de la entrada de turistas nacionales y extranjeros al Parque Nacional Cotopaxi, ya que no hay los suficientes datos de la entrada y salida de turistas nacionales y extranjeros del Cantón Mejía, por lo que se tomó la decisión de coger dichos datos de este parque nacional ya se encuentra a pocos kilómetros del sitio en donde se establecerá el proyecto.

Los datos recopilados que pudimos obtener de la entrada de turistas al Parque Nacional Cotopaxi nos ayudara a establecer la demanda futura de el proyecto y con esto saber si es viable o no poner una hostería en la zona de Machachi.

2.4 ESTUDIO DE LA DEMANDA

Para establecer la demanda a futuro del proyecto, se ha empleado el análisis de regresión lineal para proyectar la demanda de los próximos 5 años. Se ha utilizado modelos como el lineal, cuadrático, potencial y exponencial. De acuerdo, a los coeficientes de correlación el más apropiado es el modelo cuadrático que abarca el 94,88% de la demanda observada.

CUADRO. 6 ESTUDIO DE LA DEMANDA

	Años	Entrada de Turistas Nacionales y Extranjeros				
		Observados	Lineal	Cuadrático	Potencial	Exponencial
1993	1	71623	56208,96	65696,51	58961,97	55496,80
1994	2	48880	56419,39	59581,91	57886,61	55749,67
1995	3	59659	56629,82	55048,57	57266,67	56003,69
1996	4	49245	56840,25	52096,48	56830,85	56258,86
1997	5	51489	57050,68	50725,65	56495,09	56515,20
1998	6	56082	57261,12	50936,08	56222,23	56772,71
1999	7	52734	57471,55	52727,77	55992,55	57031,38
2000	8	49826	57681,98	56100,72	55794,36	57291,24
2001	9	66298	57892,41	61054,92	55620,12	57552,28
2002	10	65723	58102,84	67590,38	55464,72	57814,52
2003	11		58313,27	75707,10	55324,52	58077,94
2004	12		58523,70	85405,08	55196,83	58342,57
2005	13		58734,13	96684,31	55079,63	58608,40
2006	14		58944,56	109544,80	54971,34	58875,44

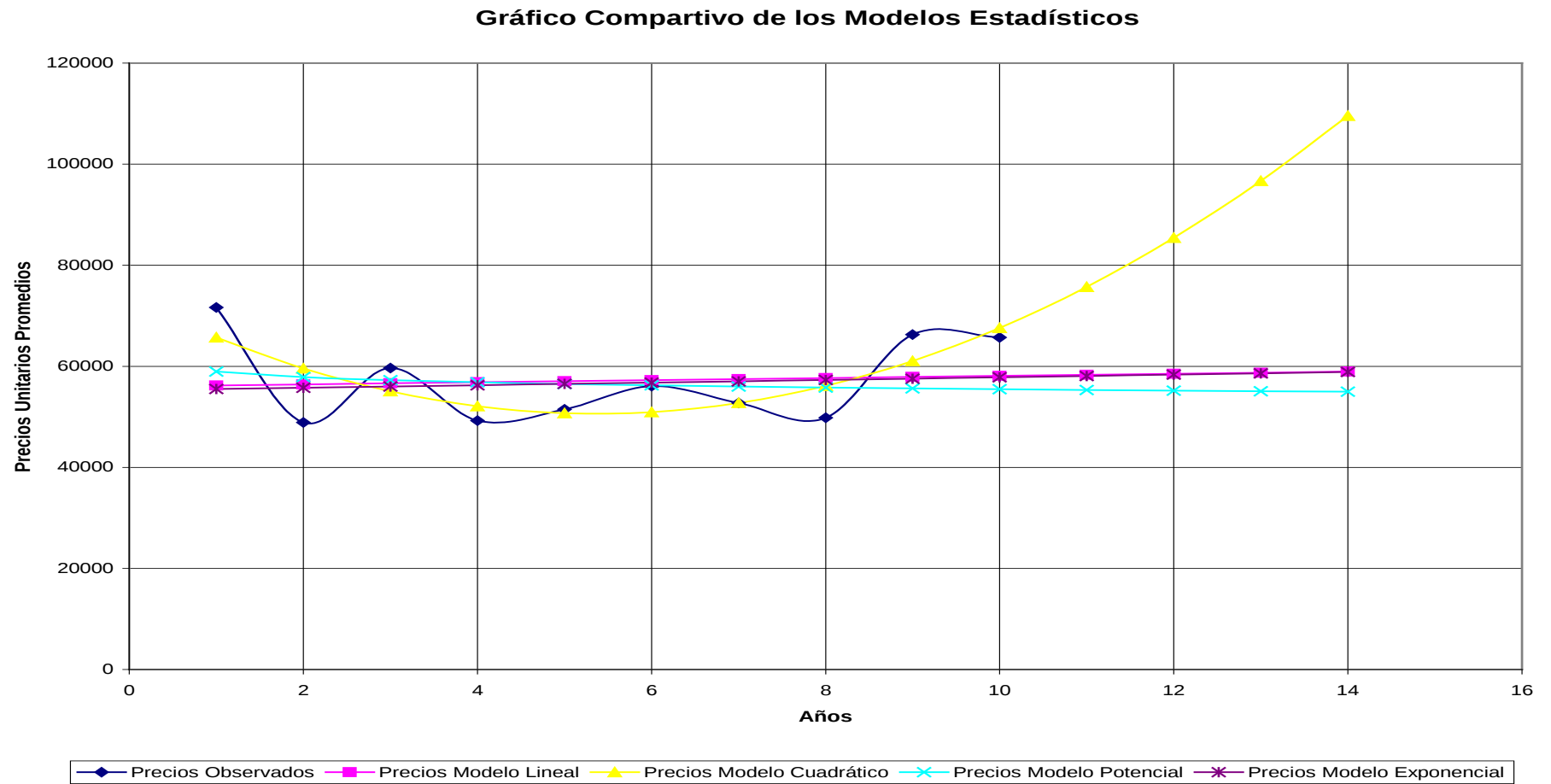
FUENTE: Ministerio de Turismo Entrada de turistas nacionales y extranjeros al Parque Nacional Cotopaxi

ELABORACION: Daniela Enríquez

Coeficiente de Determinación		
Modelo Lineal	R^2	0,94222255
Modelo Cuadrático	R^2	0,94886364
Modelo Potencial	R^2	0,79876591
Modelo Exponencial	R^2	0,91754193

El coeficiente de correlación es 0,0773

GRAFICO N.-5 GRAFICO COMPARATIVO DE LOS MODELOS ESTADISTICO



Puesto que, el modelo elegido es la función cuadrática, a continuación se detallan los cálculos realizados:

CUADRO N.- 7 FUNCION CUADRATICA

	AÑOS	ENTRADA DE TURISTAS OBSERVADA	ENTRADA DE TURISTAS CALCULADA	DIFERENCIA
1993	1	71.623,00	65.696,51	- 5.926,49
1994	2	48.880,00	59.581,91	10.701,91
1995	3	59.659,00	55.048,57	- 4.610,43
1996	4	49.245,00	52.096,48	2.851,48
1997	5	51.489,00	50.725,65	- 763,35
1998	6	56.082,00	50.936,08	- 5.145,92
1999	7	52.734,00	52.727,77	- 6,23
2000	8	49.826,00	56.100,72	6.274,72
2001	9	66.298,00	61.054,92	- 5.243,08
2002	10	65.723,00	67.590,38	1.867,38
PROMEDIO	5,50	57.155,90	57.155,90	0,00

CUADRO DE SUMATORIAS				
Yi	Xi	Yi Xi	Xi^2	Xi^3
71.623,0	1,0	71.623,00	1,0	1,0
48.880,0	2,0	97.760	4,0	8,0
59.659,0	3,0	178.977	9,0	27,0
49.245,0	4,0	196.980	16,0	64,0
51.489,0	5,0	257.445	25,0	125,0
56.082,0	6,0	336.492	36,0	216,0
52.734,0	7,0	369.138	49,0	343,0
49.826,0	8,0	398.608	64,0	512,0
66.298,0	9,0	596.682	81,0	729,0
65.723,0	10,0	657.230	100,0	1.000,0
571.559,0	55,0	3.160.935	385,0	3.025,0

CUADRO DE SUMATORIAS		
X_i^4	$Y_i X_i^2$	Y_i^2
1,0	71.623,0	5129854129
16,0	195.520,0	2389254400
81,0	536.931,0	3559196281
256,0	787.920,0	2425070025
625,0	1.287.225,0	2651117121
1.296,0	2.018.952,0	3145190724
2.401,0	2.583.966,0	2780874756
4.096,0	3.188.864,0	2482630276
6.561,0	5.370.138,0	4395424804
10.000,0	6.572.300,0	4319512729
25.333,0	22.613.439,0	33278125245

ECUACIONES NORMALES			
10	55,00	385,00	571.559,00
55,00	385,00	3.025,00	3.160.935,00
385,00	3.025,00	25.333,00	22.613.439,00

MATRIZ INVERSA			
1,38333333	-	0,52500000	0,041666667
-	0,52500000	0,24128788	-0,020833333
0,04166667	-	0,02083333	0,001893939

PARÁMETROS	
73392,36667	a
-8486,486364	b
790,6287879	c

PREDICCIÓN		
	AÑOS	ENTRADA DE TURISTAS PROM.
		CALCULADA
2003	11	75.707,10
2004	12	85.405,08
2005	13	96.684,31
2006	14	109.544,80

2.5 ANALISIS DE LA OFERTA

En nuestro país existen hoteles de prestigiosas cadenas internacionales, pero no son suficientes ya que no están distribuidas adecuadamente en el territorio. La falta de establecimientos hoteleros ya sea de primera y de segunda categoría en lo que respecta al Cantón Mejía (machachi), que brinden los servicios que el turista requiere para su estancia, se hace cada día más apremiante para satisfacer una demanda de turistas visitantes que crece cada año.

En cuanto a la composición de establecimientos hoteleros tanto para turistas extranjeros como para nacionales, el Ministerio de Turismo calcula que aproximadamente existen 7405 establecimientos, de los cuales en la región sierra corresponde el 27.46% , para la costa 65.80 % , para el oriente 5.48% y para la región insular 1.26%.

2.5.1 INFRAESTRUCTURA HOTELERA

La oferta de establecimientos turísticos en el año 2000 representó un incremento del 5% con respecto a 1999. Las tendencias del número de establecimientos de turismo desde los inicios de los noventa ha sido creciente a una tasa anual del 6%.¹

¹ CORDERO B., Ernesto J., Tesis de Grado Estudio de Factibilidad para la Implementación de una Hostería Destinada al Desarrollo Nacional e Internacional Ubicada en la Ciudad de Latacunga, Provincia de Cotopaxi; Quito, 2002.

La finalidad de este proyecto es brindar a los clientes, un establecimiento con un ambiente acogedor, cómodo y de relajación. La oferta potencial que enfrentará dicho proyecto estará dada por la competencia que sobresale en la zona de Machachi y los distintos establecimientos que se encuentran cerca de la provincia de Cotopaxi ya que el cantón Mejía y la provincia de Cotopaxi son limítrofes y son de mayor referencia que la provincia de Pichincha.

El Cantón Mejía y la provincia de Cotopaxi son considerados como uno de los lugares más hermosos por sus paisajes, su flora y fauna.

Los hoteles u hosterías que se encuentran en la zona no son muy amplias, pero para el efecto de este proyecto las que representan mayor competencia son las siguientes:

CUADRO N.- 8 HOTELES ZONAS

NOMBRE	UBICACION GEOGRAFICA	NUMERO DE PLAZAS
Hostería La Estación	Aloasí	40
Hostería Papagayo	Aloasí	35
Hostería La Ciénega	Cotopaxi	34

FUENTE: Establecimientos Mencionados

ELABORADO: Daniela Enríquez

HOSTERIA PAPAGAYO



GRAFICO N.- 6

Ubicada a una hora de la ciudad de Quito se encuentra La hostería Papagayo, que antiguamente era la Hacienda Bolivia, esta hostería siendo una hacienda antigua brinda al turista un ambiente de tranquilidad y hospitalidad.

Los servicios que brinda son de alojamiento, restaurante, paseos a caballo, bici tour, escalamiento a las diferentes montañas y volcanes de los alrededores.

Los precios de cada uno de estos servicios varían de acuerdo a lo que el cliente quiera, los precios de las habitaciones varían de acuerdo al número de personas se detallan a continuación:

HABITAC. DOBLE

\$ 9

HABITAC. TRIPLE

\$ 7

HABITAC. CUATRO

\$ 6

Los precios de restaurante varían según el menú:

Desayuno: \$ 3

Almuerzos: varia de \$ 1 a \$ 6

Cena: \$1 a \$ 6

HOSTERIA LA ESTACION



GRAFICO N.- 7

Ubicada a una hora de la ciudad de Quito, la hostería La Estación, se encuentra junto a la estación férrea de Aloasi, este lugar empezó hace muchos años como una casa hostel y con el tiempo se fue agrandando con 5 cabañas familiares y lo que es la casa vieja con habitaciones y un pequeño comedor, cuenta con una capilla y unos maravillosos jardines que el turista se sentirá como en casa.

Pero “La Estación” solo brinda servicios de alojamiento y de restaurante, se podría decir que este lugar se lo utiliza de posada de una noche a máximo un día, sus precios de hospedaje y alimentación se dan a continuación:

Doble \$28

Para 4 – 6 personas: \$ 40

Desayuno: \$ 5

Almuerzo: \$ 10

Cena: \$ 10

LA CIENEGA



GRAFICO N.- 8

Ubicada a 20km de Latacunga es una de las haciendas más antiguas, esta ofrece a los turistas una experiencia única con estilo colonial, rodeado de ambiente natural. Los servicios que ofrece son de restaurante, bar, lavandería, paseos a caballo, área deportiva y alojamiento.

Los precios varían de acuerdo a las habitaciones que se detalla a continuación:

Sencilla \$40

Doble \$54

Triple \$61

Lujo \$ 94

De acuerdo a sus características y por la diversidad de opciones que ofrece, LA HOSTERIA SANTA INES, no se ve amenazada directamente por ningún tipo de competencia directa

2.6 ANALISIS DE LA DEMANDA INSATISFECHA

2.6.1 BALANCE OFERTA-DEMANDA. CÁLCULO DE LA DEMANDA INSATISFECHA

Existe un crecimiento favorable del turismo en el parque nacional Cotopaxi hasta la actualidad como lo muestran las cifras del cuadro N.-7, lo que hace posible la implementación del proyecto a partir del mismo.

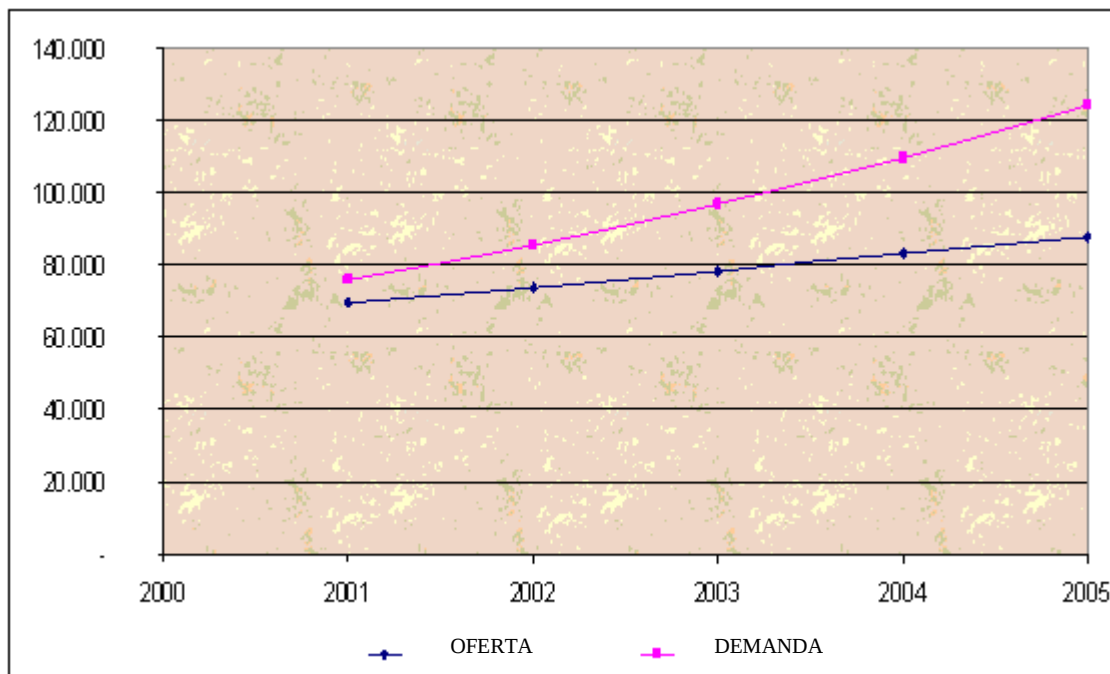
Los cálculos se han realizado con los datos proporcionados por el modelo cuadrático, a la oferta existente se la proyectado con un crecimiento del 6%, que es la tasa de crecimiento de la industria hotelera en el país de acuerdo a datos recopilados para este estudio.

CUADRO N.- 9 DEMANDA INSATISFECHA (miles de personas)

PREDICCIÓN			
	OFERTA EXISTENTE (miles)	DEMANDA CALCULADA (miles)	DEMANDA INSATISFECHA
2001	69.666	75.707,10	6.040,72
2002	73.846	85.405,08	11.558,71
2003	78.277	96.684,31	18.407,16
2004	82.974	109.544,80	26.571,03
2005	87.952	123.986,55	36.034,35

ELABORACION: Daniela Enríquez

GRAFICO N.-9 DEMANDA INSATISFECHA



ELABORACION: Daniela Enríquez

2.7 ANALISIS DEL COMPETIDOR

Este análisis tiene por objeto conocer la posición que tendrá la nueva hostería tendrá frente a sus competidores y verificar cada uno de los puntos expuestos, con la finalidad de ver como está la competencia y cual la aceptación que obtendría la instalación de la hostería.

CUADRO N.- 10 ANÁLISIS COMPETIDOR

PRECIOS			
NOMBRE	ALTOS	PROMEDIOS	BAJOS
HOSTERIA LA ESTACION		X	
HOSTERIA PAPAGALLO			X
HOSTERIA LA CIENEGA		X	
CALIDAD DEL SERVICIO			
NOMBRE	BUENA	REGULAR	MALA
HOSTERIA LA ESTACION	X		
HOSTERIA PAPAGALLO		X	
HOSTERIA LA CIENEGA	X		
CALIDAD DEL PRODUCTO			
NOMBRE	BUENA	REGULAR	MALA
HOSTERIA LA ESTACION	X		
HOSTERIA PAPAGALLO		X	
HOSTERIA LA CIENEGA	X		
FUERZA LABORAL			
NOMBRE	CONOCEDORA	MEDIA	BAJA
HOSTERIA LA ESTACION		X	
HOSTERIA PAPAGALLO			X
HOSTERIA LA CIENEGA	X		
CONDICION FINANCIERA			
NOMBRE	MUY RENTABLE	PROMEDIOS	CON PERDIDAS
HOSTERIA LA ESTACION		X	
HOSTERIA PAPAGALLO		X	
HOSTERIA LA CIENEGA		X	
PUBLICIDAD Y PROMACION			
NOMBRE	INTENSA	REGULAR	ESCASA
HOSTERIA LA ESTACION			X
HOSTERIA PAPAGALLO		X	
HOSTERIA LA CIENEGA		X	
PARTICIPACION EN EL MERCADO			
NOMBRE	100%	50%	0%
HOSTERIA LA ESTACION			X
HOSTERIA PAPAGALLO			X
HOSTERIA LA CIENEGA		X	
SELECCIÓN DEL PRODUCTO			
NOMBRE	GRANDE	MEDIANA	PEQUEÑA
HOSTERIA LA ESTACION		X	
HOSTERIA PAPAGALLO			X
HOSTERIA LA CIENEGA	X		

FUENTE: Establecimientos Mencionados

ELABORADO: Daniela Enríquez

2.8 COMERCIALIZACION

La comercialización de la hostería será mediante alianzas con agencias de viajes (AVANTI TRAVEL) y mediante una alianza estratégica se presentarán paquetes turísticos que incluyan alojamiento, alimentación (optativa).

Los medios de publicidad mediante folletos, propaganda en la parroquia, alianza con diferentes empresas, y la creación de una pagina Web en Internet, indicando cada uno de los servicios que la hostería ofrece, son otros medios de comercialización.

2.9 INGRESOS DEL PROYECTO

Los ingresos que generará el proyecto se establecen de acuerdo al tipo de paquete que escoge el consumidor, los porcentajes asignados a cada paquete han sido establecidos gracias a información recopilada de los competidores directos.

El paquete 1 incluye:

Alojamiento (De 3 a 6 personas)

Comida (Desayuno Continental y Cena)

Precio 30,00 USD

El paquete 2 incluye:

Alojamiento (De 1 a 2 personas)

Comida (Desayuno Continental, Snack y Cena)

Precio 40,00 USD

Precio de Atracciones:

Paseo a Caballo 7 USD

(Guía y Equipo)

Paseo a Piscinas Termales 10 USD

(Transporte y guía)

Ascenso al Volcán Cotopaxi 35 USD

(Equipo, guía y transporte)

Ascenso Illiniza/Corazón 25 USD

(Equipo, guía y transporte)

Visita Hacienda Santa Martha 12 USD

(Guía y Transporte)

Visita Laguna Quilotoa 25 USD

(Guía y Transporte)

A continuación se muestra el detalle del primer año.

CUADRO N. 11 DATOS RELEVANTES PARA EL CÁLCULO DE LOS INGRESOS (DOLARES)

DETALLE	VALOR
ENTRADA ANUAL DE TURISTAS (AÑO 2001)	75.707
CAPTACIÓN ANUAL DE LA DEMANDA (%)	5%
PORCENTAJE DE TURISTAS ASIGNABLE AL PAQUETE 1	70,00%
PORCENTAJE DE TURISTAS ASIGNABLE AL PAQUETE 2	30,00%
PAQUETE 1 (PRECIO USD)	30,00
PAQUETE 2 (PRECIO USD)	40,0

ELABORADO: Daniela Enríquez

CUADRO N.- 12 INGRESOS POR HOSPEDAJE Y ALIMENTACIÓN (PRIMER AÑO DOLARES)

INGRESOS	AÑO 1
TOTAL HUÉSPEDES PAQUETE1 Y PAQUETE 2	124.917
NUMERO DE HUÉSPEDES	2.650
PRECIO POR PAQUETE	30,00
TOTAL PAQUETE 1	79.492
NUMERO DE HUÉSPEDES	1.136
PRECIO POR PAQUETE	40,00
TOTAL PAQUETE 2	45.424

ELABORADO: Daniela Enríquez

CUADRO N. 13 - INGRESOS POR ATRACCIONES (PRIMER AÑO DOLARES)

INGRESOS	AÑO 1
ATRACCIONES	147.818
PASEO DE CABALLO	5
PASEO A PISCINAS TERMALES	10
ASCENSO AL VOLCAN COTOPAXI	35
ASCENSO ILLINIZA/CORAZÓN	25
VISITA HACIENDA SANTA MARTHA	12
VISITA LAGUNA QUILOTOA	23
NUMERO DE HUESPEDES INTERESADOS EN LAS ATRACCIONES:	
NUMERO DE HUESPEDES/PASEO DE CABALLO	1.136
NUMERO DE HUESPEDES/PASEO A PISCINAS TERMALES	568
NUMERO DE HUESPEDES/ASCENSO AL VOLCAN COTOPAXI	2.460
NUMERO DE HUESPEDES/ASCENSO ILLINIZA/CORAZÓN	1.136
NUMERO DE HUESPEDES/VISITA HACIENDA SANTA MARTHA	379
NUMERO DE HUESPEDES/LAGUNA QUILOTOA	757

ELABORADO: Daniela Enríquez

CAPITULO III

LOCALIZACIÓN Y TAMAÑO DEL PROYECTO

3.1 MACROLOCALIZACION DEL PROYECTO

3.1.1 ASPECTOS GEOGRAFICOS

La hostería se instalará en la parroquia Aloasí, cantón Mejía, Provincia de Pichincha, Ecuador. El cantón Mejía conocido como Machachi limita al Norte con cantón Rumiñahui, distrito Metropolitano de Quito y Santo Domingo , al Sur con la Provincia de Cotopaxi, al Este con al Provincia de Napo y al Oeste con al Provincia de Cotopaxi y cantón Santo Domingo. Tiene una extensión superficial de 1459 km² , una temperatura de 1.8°C a 21.5°C y una altitud de 600 y 4750 m.s.n.m.

GRAFICO N.- 10 PARROQUIA ALOASI

A continuación se presentara una breve reseña de las dos provincias que se escogieron como zonas de localización del proyecto.

3.1.2 ASPECTOS ECONOMICOS Y CULTURALES DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA

GRAFICO N.- 11

MAPA PROVINCIA DE PICHINCHA



Fuente: www.espe.edu.ec/servicios/visita/mundo/americas/ecuador/provincia/pichincha

3.1.2.1 SITUACION, SUPERFICIE, LÍMITES Y POBLACION

Se encuentra ubicada en plena región ecuatorial de los Altos Andes. Limita al Norte, con las provincias de Imbabura y Esmeraldas, al Sur, con Cotopaxi y Los Ríos, al Este, con Sucumbíos y Napo, y al Oeste, con Esmeraldas y Manabí. Su capital es Quito fundada el 6

de diciembre de 1534. Tiene una superficie de 16.599 Km²., con 2'466.245 habitantes, datos proyectados para el año 2000.

Los cantones de la provincia de Pichincha son: Quito, Cayambe, Mejía, Pedro Moncayo, Rumiñahui, Santo Domingo de los Colorados y San Miguel de los Bancos. Pichincha presenta una variedad de climas desde el frío intenso de los páramos andinos, entre 4 y 8°C. hasta las zonas semitropicales en las estribaciones de la Cordillera Occidental como Santo Domingo de los Colorados que tienen una temperatura media entre 20 y 22°C, en los valles la temperatura media oscila entre 12 y 15°C.

3.1.2.2 ACTIVIDAD ECONOMICA

La provincia de Pichincha cuenta con la más variada producción agropecuaria, representada por cultivos de papa, cebada, haba y pastizales, en las zonas altas, trigo, maíz, legumbres; frutas en los valles y laderas bajas. En el área occidental se cultiva café, arroz, cacao, yuca, plátano, palma africana y frutales propios del trópico. La ganadería es una importante fuente de ingresos, la crianza de ganado bovino ha permitido una notable producción de carne y leche.

Quito es considerada como uno de los polos de desarrollo industrial del país, pues aquí se concentra un importante número de industrias.

Machachi

Cabeceras de los cantones Mejía respectivamente, tienen una rica producción agrícola que abastece principalmente a la ciudad de Quito. En el caso de Sangolquí, su proximidad a la

capital ha determinado que se realice una fuerte concentración urbana y la declinación de su producción agrícola. Han proliferado, en cambio, las quintas residenciales y las denominadas "fincas vacacionales". El cantón Mejía no sufre aún la gravedad de estos problemas. La zona está dotada especialmente para la ganadería de leche y para la producción agrícola.

3.1.2.3 INFRAESTRUCTURA

La provincia cuenta con servicios de electricidad, agua potable, telecomunicaciones, servicios de salud, educativos primarios, secundarios y superiores.

3.1.3 ASPECTOS ECONOMICOS Y CULTURALES DE LA PROVINCIA DE COTOPAXI

GRAFICO N.- 12

MAPA PROVINCIA DE COTOPAXI



Fuente: www.espe.edu.ec/servicios/visita/mundo/americas/ecuador/provincia/cotopaxi

3.1.3.1 SITUACION, SUPERFICIE, LIMITES Y POBLACION

La provincia de Cotopaxi ocupa la Hoya de Latacunga - Ambato, denominada también Hoya Central Oriental del Patate. Limita al Norte con la provincia de Pichincha, al Sur, con la provincia de Tungurahua y Bolívar, al Este, con la provincia de Napo, y al Oeste, con la de Pichincha y Los Ríos. Su capital es la ciudad de Latacunga fundada en 1534. Tiene una extensión de 5.287 Km²., con 303.489 habitantes datos proyectados al año 2000.

La provincia tiene los siguientes cantones: Latacunga, Sigchos, La Mana, Saquisilí, Pujilí, Pangua y Salcedo.

En General la provincia posee una temperatura media anual de 12 °C, por lo que cuenta con un clima templado, frío y cálido húmedo.

3.1.3.2 ACTIVIDADES ECONOMICAS

El comercio se basa en la salida de productos agropecuarios, materias primas y artículos manufacturados. Se comercializa tejidos, cerámica, ponchos, cabuya y productos alimenticios a las provincias de la Sierra y Costa.

La ciudad de Latacunga y la provincia cuentan con importantes industrias, que aprovechan la ubicación geográfica, las materias primas, transporte, mano de obra barata e iniciativa privada.

Saquisilí

El nombre Saquisilí quiere decir "deje aquí". La población se encuentra a 6 kms. de la carretera Panamericana. San Juan Bautista de Saquisilí se cantonizó el 6 de octubre de 1943. La agricultura y la ganadería son sus renglones de producción importantes. El folclore con sus danzantes es muy rico y tienen fama las ferias de Saquisilí de los días jueves que congregan a los indígenas de los alrededores con sus productos agrícolas y artesanales

3.1.4 ASPECTOS ECONOMICOS Y CULTURALES DE LA PROVINCIA DE IMBABURA

GRAFICO N.- 13

MAPA PROVINCIA DE IMBABURA



Fuente: www.espe.edu.ec/servicios/visita/mundo/americas/ecuador/provincia/pichincha

3.1.4.1 SITUACION ,SUPERFICIE, LIMITES Y POBLACION

Esta localizada en la hoya del chota, limitada al norte por el nudo de Boliche y al su por el de Mojanda Cajas. La Cordillera occidental posee importantes ramales, entre lo que sobresalen las estribaciones de Chulluri, Latacha, Intag, Toisan y las montañas de Quizaya; al Oriente destacan las de Pimampiro.

Existe una red hidrográfica que se estructura con la presencia de los ríos: Chota, Mira, Ambi , etc. Posee una diversidad de pisos climáticos sobre los 3600m de altitud. La temperatura es de 8° C y 28°C.

3.1.4.2 ACTIVIDAD ECONOMICA

La provincia de Imbabura cuenta con la más variada producción agropecuaria, representada por cultivos de trigo, maíz, cebada, caña de azúcar, legumbres, hortalizas una gran variedad de frutas.

La actividad ganadera es rentable gracias a sus buenos pastizales, que han ayudado a la crianza de ganado vacuno y ovino. En la rama agroindustrial, en el sector manufacturero artesanal ha cobrado gran importancia siendo muy apreciado los trabajos de cuero y madera y las fabricas de cemento como Selva Alegre y otras generan grandes ingresos.

Atuntaqui

Atuntaqui ubicado geográficamente en centro de la hoya de Ibarra, es el cantón más pequeño de la provincia. Goza de un clima agradable y posee tierras fértiles aptas para el cultivo. Cantón industrial, debido a la iniciativa de su pueblo, quien creó micro empresas que poco a poco han ido progresando, son ahora unas prosperas industrias. A esta población se atribuye el sincretismo geográfico de la región Norte del país, porque fueron los pueblos Caranquis y Atuntaquis quienes heroicamente defendieron su territorio ante las fuerzas invasoras del ambicioso Inca Huyna Capac.

3.2 MICROLOCALIZACION

3.2.1 UBICACION

La hostería estará ubicada en la Panamericana sur Km. 40, Hacienda Santa Inés, Parroquia Aloasí. Esta ubicación ha sido definida, por el estudio de los factores de localización, vistos anteriormente.

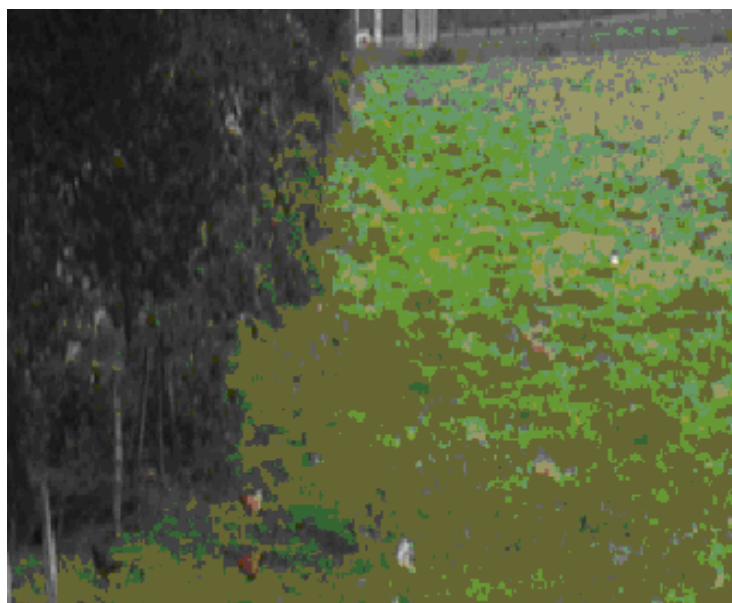
Esta ubicación tiene la ventaja de que no tiene muchos competidores a los alrededores, estar cerca de lugares altamente turísticos como los Ilinizas, el Corazón, el Cotopaxi, etc. Machachi es un sector altamente ganadero y agrícola por lo que sus habitantes están dedicados a esto.

GRAFICO N.- 14



Saquisilí (Cotopaxi)

GRAFICO N.- 15



Imbabura (atuntaqui)

GRAFICO N.- 16



Machachi (Pichincha)

3.2.2 FACTORES QUE DETERMINAN LA LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

Hay que tomar en cuenta ciertos factores que son muy importantes el momento de escoger un sitio para la implementación de cierto proyecto, además es fundamental clasificarlos en críticos, no críticos y coadyuvantes de acuerdo a su relevancia

Como se apreciará en el cuadro siguiente, la zona de Machachi (Pichincha) tiene un puntaje de 31, superior al del sitio de Saquisilí (Cotopaxi) que es de 25.65, y la zona de Atuntaqui (Imbabura) esta por debajo de los otros dos sitios con 21.6, por consiguiente el sitio escogido es el de Machachi Provincia de Pichincha.

A continuación esta el cuadro donde nos enseña cual es el sitio mas optimo para el proyecto:

**CUADRO N.- 14 TABLA GENERAL DE FACTORES DE LOCALIZACION PARA PROYECTO
“HOSTERIA SANTA INES”**

		IMBABURA		PICHINCHA		COTOPAXI	
		SITIO 1		SITIO 2		SITIO 3	
	PESO	PUNT.	PONDE.	PUNT.	PONDE.	PUNT.	PONDE.
FACTORES CRITICOS	65,00%	27	17,55	40	26	33	21,45
Intensidad del transito	8,00%	3	0,24	5	0,4	3	0,24
Distancia a centros urbanos	5,00%	0	0	2	0,1	2	0,1
Disponibilidad de agua	9,00%	3	0,27	5	0,45	5	0,45
Disponibilidad de energía Eléctrica	9,00%	4	0,36	3	0,27	3	0,27
Disponibilidad de Comunicaciones Telefónicas	8,00%	3	0,24	5	0,4	5	0,4
Disponibilidad de Terreno	8,00%	3	0,24	5	0,4	5	0,4
Atractivos Turísticos	6500,00%	3	0,18	5	0,3	5	0,3
Condiciones Sociales	5,00%	5	0,25	5	0,25	4	0,2
Condiciones de Salubridad	7,00%	3	0,21	5	0,35	1	0,07
FACTORES NO CRITICOS	25,00%	15	3,75	16	4	14	3,5
Proximidad a las vías Principales	10,00%	5	0,5	5	0,5	2	0,2
Costos del terreno	6,00%	5	0,3	5	0,3	5	0,3
Condiciones Subsuelo	5,00%	1	0,05	4	0,2	4	0,2
Topografía	4,00%	4	0,16	2	0,08	3	0,12
FACTORES COADYUVANTES	10,00%	3	0,3	10	1	7	0,07
Disponibilidad de Mano de Obra y Materiales	5,00%	2	0,1	5	0,25	3	0,15
Condiciones Metereológicas	2,00%	1	0,02	4	0,08	2	0,04
Facilidades de Desagües	3,00%	0	0	1	0,03	2	0,06
TOTAL	100,00%	45	21,6	66	31	54	25,65

Fuente: SAENZ, Rodrigo, “MANUAL DE PREPARACIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS, 2da ED., 2002.

Elaboración: Daniela Enríquez

3.2.3 INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

El proyecto tendrá disponibilidad de energía eléctrica, ya que la hacienda disponía de este servicio, y la parroquia dispone de este servicio.

La hostería cuenta con agua potable, por lo que el agua es uno de los elementos más importantes para la hostería

La hostería está ubicada en un lugar muy estratégico, ya que este se encuentra cerca de Machachi el cual dispone de centro médico, acceso a servicios telefónicos, entidades bancarias, todo tipo de organizaciones, y sobre todo se encuentra en una de las principales vías de comunicación que es la Panamericana Sur.

3.2.4 FUENTES DE MANO DE OBRA

La hostería necesitara mayormente de mano de obra no calificada, por lo que dada la zona es fácil encontrar, en cuanto a mano de obra calificada se los contratará de ciudades cercanas , especialmente por lo que está cerca de la ciudad de Quito.

3.3 DETERMINACION DEL TAMAÑO Y COMPOSICION

El proyecto Hostería Santa Inés, estará conformado de 7 cabañas con las siguientes características, de acuerdo a su tamaño y composición.

Cuatro (4) cabañas tendrán las siguientes características:

- Área de construcción de 36m²
- Un porche de entrada con un área de descenso

- acceso, sala, baño, chimenea
- 1 dormitorio para dos personas con cama matrimonial
- 1 dormitorio para 3 personas con una cama de una plaza y media y una litera

Una (1) cabaña más espaciosa para grupos grandes con las siguientes características:

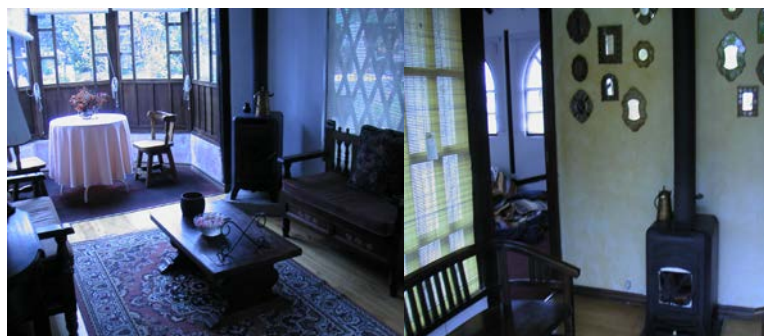
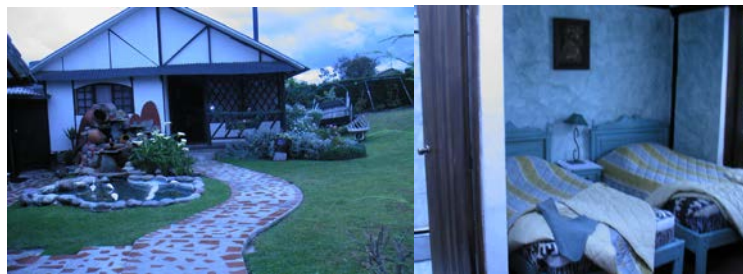
- Área de construcción de 36m²
- Un porche de entrada con área de descanso
- acceso, sala, baño, chimenea
- Y con capacidad para 6 personas

Dos (2) cabañas con las siguientes características:

- 2 cabañas adosadas
- Cada una para 2 personas
- Área de construcción 36 m²
- Un porche de entrada con un área de descanso compartido
- U sala, baño, chimenea, dormitorio 2 personas.

Contando así con total de 32 plazas en la hostería “ Santa Inès”.

GRAFICOS N.- 17 PROTOTIPO DE CABAÑAS INTERIOR Y EXTERIOR



ELABORACIÓN: Daniela Enríquez

De acuerdo al medio ambiente de la zona, los materiales utilizados serán: ladrillo, teja, madera, piedra.

Para el tratamiento de los desechos se construirá una fosa séptica con tratamiento.

Además de las cabañas y el restaurante, existen los diferentes atractivos de la hacienda y de la zona. En la hacienda existen diferentes áreas donde se realizara las actividades: una zona natural, que se refiere a las sitios como el bosque, Paramos: el Corazón, los Ilinizas, el Cotopaxi, etc., donde se realizaran caminatas; zonas de recreación intensiva, donde se establecerán los lugares de concentración de los visitantes, como son los del área física: estacionamientos, miradores, servicios de alojamiento, servicios de restaurante, áreas de esparcimiento y descanso. Paseos

campestres programados, senderismo por bosques, cuevas, turismo de montaña - media montaña- camping, paseos a caballo, paseo por la granja, etc.

GAFICOS N.-18 HACIENDA SANTA INES



ELABORACIÓN: Daniela Enríquez

CAPITULO IV

INGENIERÍA DEL PROYECTO

4.1 DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

Se propone brindar hospedaje al turista nacional y extranjero en un sitio de descanso y esparcimiento en medio de la naturaleza, donde pueda realizar actividades típicas de la hacienda de la serranía ecuatoriana.

Están dirigidas a grupos familiares, de estudiantes y de extranjeros, que deseen disfrutar de un ambiente sano y acogedor, rodeado de naturaleza.

El producto que ofrecemos pretende vender la contemplación o percepción privilegiada de la HACIENDA SANTA INES y de la naturaleza que la rodea, para lo cual la estrategia de penetración será: efectuar convenios con Operadoras de Turismo mayoristas, minoristas.

Entregar información en Hoteles, hostales, café net, y en otros sitios visitados por turistas.

Además la estrategia mas ventajosa que tiene la Hacienda Santa Inés, es que la riel del tren atraviesa la hacienda, por lo tanto vamos hacer un convenio con la agencia Metropolitan Touring con sus asociados (AVANTI Travel) los cuales se encargan del

manejo de esa línea férrea, y con esto ofrecer paquetes que incluyan rutas turísticas y estadía en la hostería Santa Inés.

La estrategia de mantenimiento del mercado, es conservar el carisma y la singularidad del producto ya que este es escaso y singular proporcionará al visitante experiencias relacionadas con el campo y la naturaleza, y además se proporcionará información escrita sobre los recursos naturales disponibles.

A continuación se describe los servicios turísticos que brindará la hostería:

PASEOS A CABALLO



GRAFICO N.- 19

Para explorar los Andes a caballo. Un magnífico trayecto en el tiempo.

Únase a la diversión de dar un paseo a caballo a través de varios caminos pintorescos. Dar un paseo a caballo es ideal para observar las espectaculares montañas de los Andes.

Disfrute de la paz y tranquilidad a través de vastos caminos.

Regrese en el tiempo y saboree de la vida de antes rodeado de los Andes exactamente como era cuando los primeros pobladores llegaron.

El tour de " H. SANTA INES" se desarrolla en el hermoso campo existente entre el volcán Rumiñahui y el volcán Cotopaxi, a las afueras del pueblo de Machachi, también puede organizar su propio tour en cualquier lugar alrededor de la hostería.

La hostería ofrece paseos a caballo de medio, uno o varios días, para principiantes o profesionales en esta actividad.



GRAFICO N.- 20

PASEO A MILAGOR (PISCINAS TERMALES)



GRAFICO N.- 21

Este tour de un día, se desarrolla en el sector llamado Milagro que se encuentra en medio de un área extraordinaria, justo a 25 Km. al sudoeste de la hostería.

El tour comienza en las afueras del pueblo "Pastocalle", al sur del volcán

"Illiniza Sur" y se dirige por el Río Blanco a "Kunu - Yaku" (4050 m), unas hermosas piscinas termales del volcán. Los picos de la mayoría de volcanes cubiertos de nieve en Ecuador (Chimborazo, Cotopaxi, Tungurahua, Illiniza Sur y Norte) pueden ser vistos en el camino (en un día despejado) y desde las piscinas. A 12 metros hay una cascada de agua fría que se encuentra a 10 minutos caminando desde la piscina principal que también puede ser visitada. Las cinco piscinas (30 °C) tienen un especial lodo de materiales minerales producidos por el volcán y que puede ayudar a problemas cutáneos (de la piel).

A la piscina principal se llega en una hasta dos horas de caminata y en veinte minutos más se llega al resto de las piscinas.

También es posible acampar para aquellas personas que quieran pasar allí dos o más días.

La hostería ofrece transportación, guía y mapas. Este tour puede ser combinado con otra atracción como "San Agustín de Callo", una hacienda de ruinas incas con arte moderno.

THE OLD RAILROAD



GRAFICO N.- 22

Los trenes no son un modo competente de transportación en Ecuador. Sin embargo, presentan una espectacular atracción turística por la variedad de climas, la fantástica naturaleza y el escenario cultural a lo largo del trayecto.

El tren sale cada sábado y domingo de Quito al Boliche, área recreacional en el Parque Nacional Cotopaxi.

En el camino, se atraviesa la "Avenida de los Volcanes" que presenta un panorama que hace difícil decidir de que lado observarlo.

También, pasa por tradicionales haciendas coloniales que muestran la vida rural en los Andes. El tren tiene asientos en el techo, lo que hace del viaje una experiencia inolvidable. En el Boliche, hay un área para hacer picnic y senderos que permiten divisar diferentes puntos del Cotopaxi. La estación mas cercana a la hostería se encuentra en Alausí, 3 Km. al oeste de Machachi, en la mitad del camino de Quito al Boliche. El tour desde ese punto toma una hora y media.

La agencia ofrece transporte a la estación del tren de ida y regreso a la hostería los sábados y domingos a las 10:00.

LAGUNA QUILOTOA



GRAFICO N.- 23

Este cráter volcánico relleno con un hermoso lago emergido, se encuentra a 69 Km. al sudoeste de la Hacienda Santa Inés.

A la laguna de Quilotoa (3850 m) se llega por una de las más hermosas rutas que conectan la sierra con la costa.

Al lago se llega con dos o tres horas antes para realizar el paseo alrededor de la laguna donde es posible alquilar mulas para el regreso.

Desde el filo del cráter, varios volcanes pueden ser vistos a distancia.

Alrededor del Quilotoa, Zumbahua, un pequeño pueblo, ubicado a 14 Km. al sur del Quilotoa, tiene un pequeño pero interesante mercado los sábados con producción local. Pujilí, 65 Km. al este de Zumbahua, es un pequeño pueblo que tiene una hermosa iglesia, el mercado del sábado y grandes festivales en Corpus Christi (en junio) y el día de los difuntos (2 de noviembre). El Tingo y Pelileo son dos pequeños pueblos alrededor de Zumbahua.

Para llegar allí se toma un bus desde Machachi a Latacunga y una camioneta de Latacunga al Quilotoa.

"La hostería Santa Inés" ofrece un día de viaje al Quilotoa.

HACIENDA SANTA MARTHA CENTRO DE RESCATE



GRAFICO N.- 24

Los objetivos principales del centro del rescate de Santa Martha son rehabilitar los animales salvajes que se han capturado ilegalmente en Ecuador (generalmente para tráfico en el mercado negro internacional) y educar al público sobre los peligros de mantener estos animales salvajes como animales domésticos. El centro es una colección de los animales más exóticos de Ecuador por ejemplo: tortugas, papagayos, leopardos, tigres y monos.

Ofertas de de la hostería.

Tours de 3 horas (que incluye el transporte ida y vuelta) al centro de rescate para los huéspedes que están interesados. El centro de rescate Santa Martha confía solamente en la generosidad de otros para funcionar y no es necesario pagar para entrar, las donaciones son bienvenidas

VOLCÁN COTOPAXI

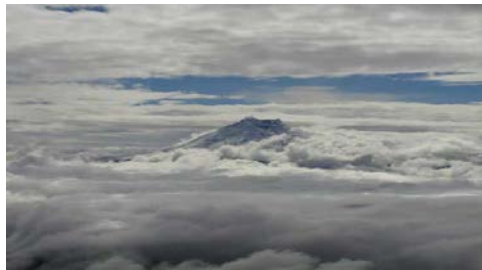


GRAFICO N.- 25

El más alto volcán activo del mundo (5897 m) está ubicado a 20 kilómetros al sudoeste de la hostería. Este mágico y hermoso cono volcánico, cubierto con nieve, está en el corazón de uno de los parques nacionales más visitados en el Ecuador. El inmenso llano que circunda al volcán ofrece un hermoso paisaje con extraordinaria condición geológica, una variedad de animales y vegetación. Es la casa de venados, pumas, cóndores, caballos salvajes y llamas. El volcán cautiva a andinistas, aventureros profesionales, que junto a diversos turistas se atreven a alcanzar diferentes altitudes de acuerdo a su preparación física. Para ascender a este volcán, se requiere al menos dos días de aclimatación sobre los 4000 metros de altura, así como también equipo de montaña y se recomienda un guía autorizado.

La Subida de la montaña:

El ascenso al volcán comienza a la 01:00 antes que el sol derrita la nieve. Para ascender a este volcán, La hostería ofrece un tour de cuatro días en el que se incluye la subida previa a los volcanes Illinizas o Corazón (con dormida) a fin de obtener una condición física favorable en el momento de subir al Cotopaxi. Además, incluye equipo de montaña, mapas, comida y un guía autorizado.

VOLCANES ILLINIZAS



GRAFICO N.- 26

Estos dos volcanes activos cubiertos de nieve (5248 mts. Illiniza Sur, 5126 metros - Illiniza Norte) están localizados a 17 km. al sur este de la hostería. Desde ahí se puede observar los picos de los nevados que circundan el área así como también el encanto del paisaje. El Illiniza Norte cautiva a turistas que no tienen experiencia en escalar pero que quieren tener una aventura en el ascenso rodeado de un hermoso paisaje.

La Subida de la montaña:

El Illiniza Norte también cautiva a andinistas profesionales que desean aclimatarse antes del ascenso a montañas más altas (la mayoría al Cotopaxi). Para ascender al Illiniza Sur se requiere tener un gran conocimiento puesto que su ascenso es considerado difícil y peligroso. El

equipo de montaña y experiencia sólo se requiere para ascender al Illiniza Sur. Es esencial tener al menos un día de aclimatación sobre los 4000 metros. El ascenso desde "La Virgen" (3.900 metros) al refugio (4750 metros) toma de dos a cuatro horas y el ascenso desde el refugio toma de una hora y media a tres horas a la cumbre (Illiniza Norte).

La hostería ofrece tours de 1 o 2 días. El ascenso del tour de un día comienza a las 05:00 de la mañana. El ascenso de dos días comienza no más tarde de las 13:00 e incluye una noche en el refugio. La hostería ofrece transporte a "La Virgen" de ida y vuelta, un guía si fuera necesario, comida para llevar, brújulas y mapas de 1:50,000 y 1:25,000.

VOLCÁN CORAZÓN



GRAFICO N.- 27

Este volcán no activo (4788 mts). está ubicado a 6 km. al oeste de la hostería. La montaña ofrece una hermosa vista del valle Interandino que se extiende entre Quito y el volcán Cotopaxi. La montaña cautiva a muchos turistas sin experiencia que quieren tener una aventura en medio de este hermoso paisaje.

La Subida de la montaña:

El equipo de montaña y experiencia no son requeridos. Es esencial

tener al menos un día; de aclimatación sobre los 3000 metros. El ascenso a la cumbre toma de cuatro a seis horas. El ascenso comienza no más de las 09:00.

La hostería ofrece transporte de ida y vuelta a la montaña, un guía si fuera necesario, comida para llevar, brújula y mapas de 1:50,000 y 1:25,000.

4.2 ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE PLANOS

Requisitos para la aprobación de planos:

- Comunicación dirigida al Ministerio de turismo, solicitando aprobación de planos.
- Un juego de planos firmados por el propietario y profesional proyectista.
- Los planos deben contener las plantas arquitectónicas de las mismas, que deben presentarlas en las de alojamiento, áreas sociales, restaurante, terrazas de descanso y demás servicios que se va a ofrecer.
- Ubicación e implementación en general.
- Planos de instalación eléctrica.
- Planos de instalación. Indicando red de agua potable y alcantarillado o sistemas para evacuación de aguas servidas o agua lluvia y abastecimiento de agua, de no haber agua potable.
- Copia de carnet y registro profesional
- Dirección domiciliaria y teléfonos de propietario
- Dirección del despacho profesional del proyectista y teléfono

- Certificado de propiedad intelectual, en el que indique la razón social o nombre del proyecto, firmado por el proyectista y propietario
- Memoria descriptiva del proyecto y especificaciones técnicas.

4.3 PLANOS DE LA DISTRIBUCIÓN DEL ÁREA

En este punto se presentara los planos arquitectónicos de la Hostería “ Hacienda Santa Inés” como plan maestro, el área de las cabañas y del restaurante. Los planos se encuentran adjuntos en los anexos de este documento.

4.4 PRESUPUESTO DE LAS EDIFICACIONES

a) COSTO DE MATERIAL

Exterior

Ladrillo	\$0.10
Piedra	\$60 cada volqueta
Arena	\$ 60 cada volqueta
Pilares de madera	\$ 4
Teja	\$ 0.08 (zona pintag)

a) LISTADO DE PRESUPUESTO

En la construcción se ha considerado los siguientes rubros, con sus costos respectivos de acuerdo al Arq. Gustavo Enríquez:

CUADRO N.- 15 COSTO CONSTRUCCION

COSTOS DE CONSTRUCCION	
MATERIALES	PRECIOS
Limpieza general de toda el área	\$ 1,00 c/m2
Excavación de cimientos(por puntos)	\$ 1,00 c/m3
Cimiento de las cabañas(piedra, cimientos y arena)	\$ 10 c/m3
Paredes de ladrillo	\$12 c/m2
Colocada de columnas de madera	\$ 1,00 c/m2
Cubierta de madera	\$ 1,50 c/m2
Entejado	\$0,80 c/m2
Tumbado o cielo rasó carrizo \$1, estera \$1, madera \$2 c/m2	\$ 1 c/m2
Colocada de puertas	\$ 80
Ventanas	\$ 15 c/m2
Canalización	\$ 1,05 metro lineal
Precios de gres, colocada	\$ 1,50 c/m2
Baños cerámica	\$ 2 c/m2
colocada de sanitarios, cada pieza	\$ 10
Sanitarios	\$150
Tuberías de agua	\$3,50 pvc
Instalaciones eléctricas por puntos	\$5 capto
Calefón individual	\$180
Cerraduras	\$8
Chimenea de ladrillo recocho-quemado	\$200
Pintura paredes	\$ 3
Pintura madera	\$ 2

Fuente: Proforma

Elaborado: Daniela Enríquez

Adicionalmente estos costos unitarios transformados a metros cuadrados dan un total de \$ 215 por cada metro cuadrado de construcción, por lo que el costo total de cada cabaña de 36 m2 será de \$7,740.0

b) DECORACIÓN INTERIOR

CUADRO N.- 16 DECORACIÓN INTERIOR CAMA DE DOS PLAZAS

Cama de dos Plazas	Cantid.
Cama	6
veladores	12
Lámparas	12
Colchón	6
Cobertor	12
2 Almohadas	12
Juego de sabanas	18
2cobijas	12

Elaboración: Daniela Enríquez
Fuente: Proformas

CUADRO N.- 17 DECORACIÓN INTERIOR CAMA DE PLAZA Y MEDIA

Cama de plaza y media	Cantid.
Cama	16
1 veladores	11
1 Lámparas	11
Colchón	16
Cobertor	32
Almohadas	16
Juego de sabanas	48
cobijas	32

Elaboración: Daniela Enríquez
Fuente: Proformas

CUADRO N.- 18 DECORACIÓN INTERIOR LITERA

Litera	Cantid.
Cama litera	3
Colchones	6
Cobertores	12
Almohadas	6
juegos de sabanas	12
cobijas	12

Elaboración: Daniela Enríquez
Fuente: Proformas

CUADRO N.- 19 ACCESORIOS CUARTOS

OTROS	Cantid.
Juego de Sala	2
Persianas	25
Cuadros	30

Elaboración: Daniela Enríquez
Fuente: Proformas

4.5 SELECCIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPOS

El equipamiento complementario para este proyecto esta constituido por los elementos para el servicio directo al cliente como se detalla a continuación. Como por ejemplo el área de cocina, restaurante, limpieza , etc.

CUADRO N.- 20 MAQUINARIA Y EQUIPO

DETALLE	UNIDADES
cocina 6Q	1
Refrigeradora	1
Lavadora	1
Secadora	1
Microondas	1
Sanduchera	2
Licuadora	2
Plancha	2
Congelador	1
Vajillas para 6 pers.	2
Cafetera	2
Extractor de jugos	2
Juego de cubiertos 8 personas	2

Fuente: Proformas

Elaborado: Daniela Enríquez

4.6 COSTOS DEL RESTAURANTE

El área de restaurante y snack se encontrara dentro de la casa principal en el área de comedor y parte del patio adjunto a este. En la cual se encontrara:

- Oficina de administración
- Área de recepción
- Sala de estar con TV de 21 plg.
- Baños
- Cocina
- Área de comedor

4.6.1 MUEBLES Y ENCERES

CUADRO N.- 21 MUEBLES Y ENCERES

DETALLE	VALOR
7 Mesas de comedor (6 personas)	2156.00
Manteles	672.00
Sillas adicionales	360.00
Caja registradora	350.00
Complementos decorativos	500

Fuente: Proformas

Elaboración: Daniela Enríquez

4.7 CAPACIDAD DEL COMPLEJO TURÍSTICO

La NORMA TÉCNICA DE APLICACIÓN PARA CABAÑAS en su numeral 18.1 indica que la capacidad de plazas esta determinada por el numero de camas existentes en los dormitorios y por el numero de camas convertibles instaladas en otras piezas, las

mismas que no pueden exceder el 50% de las correspondientes a los dormitorios. La Hacienda hostería Santa Inés contara con 32 plazas.²

4.8 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

Es conveniente construir un cronograma de actividades, desde las primeras actividades de compra del terreno, hasta el mes en que probablemente se ponga en marcha la actividad productiva de la empresa.

CUADRO N.- 22 CROGRAMA DE ACTIVIDADES HOSTERIA SANTA INES

ACTIVIDADES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Compra del terreno												
Acondicionamiento del terreno												
Construcción												
Compra de maquinaria mobiliario, menaje Accesorios												
Recepción												
Adecuaciones												
Funcionamiento de la hostería												

Elaborado: Daniela Enríquez

² GERENCIA NACIONAL DE RECURSOS TURÍSTICOS NORMA TÉCNICA DE APLICACIÓN
NUMERAL 18 - REQUISITOS PERTINENTES EXIGIDOS POR EL MINISTERIO DE TURISMO)

CAPITULO V

ORGANIZACIÓN Y ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y JURÍDICOS

5.1 ASPECTOS GENERALES

El proyecto de la Hacienda Santa Inés tiene una estructura organizacional conformada por los siguientes departamentos:

- Departamento de marketing
- Departamento de operaciones
- Departamento administrativo

➤ DEPARTAMENTO DE MARKETING

El departamento de Marketing elaborará estrategias de penetración en el mercado, para tratar de conseguir una mayor participación en los mercados presentes, aplicando estrategias intensivas de desarrollo del producto; pretendiendo lograr ventas favorables con la implementación de servicios, mediante un esfuerzo en la comercialización.

Contactos con los canales de distribución. Al aplicar una estrategia de penetración para desarrollarse en el mercado, los canales de distribución son de especial

importancia para nuestro proyecto. Se lo debe realizar por medio de la identificación de los distribuidores ubicando de los puntos detallistas, cobertura de la distribución, territorios de venta, niveles y ubicación de inventarios, medios de transporte, ventas al mayoreo y ventas al detalles.

Para lograr las ventas esperadas dependerá básicamente de la publicidad, promoción de ventas, ventas personales, administración de la fuerza de venta, relaciones con los clientes.

➤ **DEPARTAMENTO DE OPERACIONES**

Reclutamiento de personal: se iniciará mediante un proceso de identificar e interesar a candidatos capacitados para llenar las diferentes posiciones dentro de la Compañía. Este proceso se iniciará con una convocatoria a través de medios de comunicación al personal requerido, y terminará cuando se reciban las solicitudes de empleo debidamente llenadas. Se obtiene así un conjunto de solicitantes, del cual saldrán posteriormente los nuevos empleados.

Selección de personal: Este proceso se inicia desde el momento en que la persona presenta su solicitud de empleo, para pasar luego a un proceso de selección a través de prueba, entrevistas, exámenes y análisis de curriculums. Termina cuando se ha escogido a los solicitantes a los que se contratará. En este punto se toma en cuenta aspectos como: la experiencia en trabajos similares, las referencias personales de cada persona, referencias en servicio al cliente, y en el caso de cargos

administrativos y recepcionista, se exigirá además título universitario en turismo y conocimiento de idiomas o título en lo que requiera el cargo.

Nombramiento de empleados seleccionados: Después de haber seleccionado al personal a contratar, se procede a la contratación y nombramiento de la persona para el cargo que va a desempeñar, finalizando este proceso con la posesión del mismo.

Inducción, capacitación y desarrollo: Este es un proceso en el cual el nuevo trabajador se familiarizará con la posición para la que ha sido contratado. Inicialmente se entrará en un proceso inductivo en el que se indica al trabajador cada una de las responsabilidades de su cargo, y los derechos adquiridos en el mismo. Posteriormente está el proceso de capacitación y desarrollo en el cual el empleado adquirirá nuevos conocimientos, desarrollará habilidades a través de cursos, seminarios y prácticas que le permitan ganar destrezas para un mejor desenvolvimiento en sus funciones. Con esto se emprenderá en el proceso de planificación para el desarrollo y crecimiento profesional de los empleados dentro de la empresa.

➤ **DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO**

- o En este departamento se realizará el pago del personal, que SAE lo realizara a través de un rol de pagos, documento en el cual constará el salario mensual, detallando los ingresos y egresos correspondientes según el código de trabajo, así como beneficios y aportes.

- o Control de bienes muebles e inmuebles.
- o Programación financiera
- o Programación presupuestaria
- o Adquisiciones

5.2 ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA

Este departamento maneja todo lo que conlleva la estructura administrativa, el personal, las obligaciones que debe cumplir dependiendo del departamento. A continuación se detalla las responsabilidades de cada uno:

GERENTE

- ❖ Representante legal de la compañía.
- ❖ Velar por el cumplimiento de los objetivos y políticas de la empresa.
- ❖ Autorizar pagos por conceptos administrativos.
- ❖ Realizar planes de trabajo en el área de publicidad.
- ❖ Determinar necesidades del mercado objetivo.

ADMINISTRADOR

- ❖ Encargado del manejo total de la hostería, tanto en el área de personal, ventas, funcionamiento adecuado de la hostería, etc.
- ❖ Mantener un buen ambiente laboral y de hospedaje.
- ❖ Será el encargado de mantener relaciones con los proveedores, hosterías, agencias de viajes, entre otros.
- ❖ Encargado de presentar informes sobre el curso de la empresa.

CONTADOR

- ❖ Presentar planes anuales y mensuales de trabajo.
- ❖ Verificar continuamente que las distintas transacciones generadas por los empleados, esté de acuerdo con lo previsto en el control tanto de ingresos como egresos.
- ❖ Firmar balances y otros reportes según los requerimientos.

GUIA

- ❖ Planificar salidas para el turista dentro de la zona.
- ❖ Enseñar al turista la belleza natural, geográfica, entre otros, de la zona.
- ❖ Proporcionar al turista mapas de la zona.
- ❖ Encargado de llevar y traer al turista en cómodos buses y estar presto a cualquier inquietud o necesidad del turista.

CAMARERAS

- ❖ Realizar la limpieza y puesta a punto de las habitaciones, en todas sus posibles dependencias y de las áreas comunes de los pisos.
- ❖ Cuidando el buen estado de instalaciones y mobiliarios.
- ❖ Entregar objetos olvidados por los clientes
- ❖ Comunicar las anomalías detectadas, mediante los procedimientos y técnicas establecidas por la superior, para ofrecer una óptima calidad en cuanto a limpieza e higiene y perfecto estado de uso de las instalaciones.

PERSONAL DE MANTENIMIENTO

- ❖ El mantenimiento es la actividad realizada por el hombre con el auxilio de herramientas, orientado a lograr el funcionamiento adecuado de las instalaciones o medio, del cual el hombre depende en alguna medida.
- ❖ Garantiza la vida útil de las instalaciones y de los equipos.
- ❖ Realiza un plan anual de mantenimiento que garantice el ciclo adecuado de mantenimiento, la programación de la fuerza de trabajo y el aseguramiento material necesario.
- ❖ Conformer la necesidad de las reparaciones con la necesidad de los servicios. Es necesario un método ágil que permita distribuir los trabajos a realizar, la fuerza de trabajo y los recursos materiales a través del año.

GUARDIA

- ❖ Vigilar las instalaciones de la hostería
- ❖ Mantener un registro de entrada y salida de vehículos.
- ❖ Reportar cualquier anomalía con respecto a la seguridad de los turistas o personas hospedadas.

5.2.1 ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL

“ HOSTERIA SANTA INES ”

GRAFICO N.- 28



Elaboración: Daniela Enríquez

5.2.2 ESPECIFICACION SUELDOS PERSONAL

CUADRO N.- 23 SUELDOS PERSONAL

PERSONAL	CANTIDAD	SUELDO (DOLARES)	TOTAL (DOLARES)
Gerente	1	1100	1100
Contador	1	600	600
Guía	2	540	1080
Camareras	2	190	380
Mantenimiento	3	200	600
Guardias	2	300	600
Total	12		4360

Elaborado: Daniela Enríquez

5.3 REGLAS COMUNES PARA LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO

De acuerdo al Reglamento General de actividades turísticas (registro oficial n.- 726), según el Ministerio de Turismo, alojamientos son todos aquellos establecimientos dedicados, de modo habitual, a proporcionar a las personas alojamiento con o sin otros servicios complementarios a cambio de un precio.

El Ministerio de Turismo es quien se encargara de autorizar la apertura, funcionamiento y clausura de los alojamientos así, como determinar la categoría correspondiente.

De acuerdo al Art. 2 del Reglamento General de Actividades turísticas, la categoría de los establecimientos hoteleros será fijada por el Ministerio de turismo por medio del distintivo de la estrella, en cinco, cuatro, tres, dos y una, correspondientes a lujo de acuerdo a su categoría, dependiendo de las características y calidad de las instalaciones y servicios.

Siguiendo esta línea de clasificación, existe el primer grupo, dentro del cual se encuentran los establecimientos de alojamiento hotelero y un segundo grupo donde están los llamados alojamientos extrahoteleros.

El presente proyecto estará enmarcado dentro de esta última clasificación.

GRUPO 1.- ALOJAMIENTOS HOTELEROS

Dentro de este grupo el Reglamento contempla un subgrupo, cuya categoría se establece de la siguiente manera: Hosterías, Moteles, Refugios y Cabañas (de 1 a 3 estrellas plateadas).

hostería: es todo establecimiento hotelero, situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que esté dotado de jardines, zonas de recreación y deportes y en el que, mediante un precio, se preste servicios de alojamiento y alimentación al público en general, con una capacidad no menor de seis habitaciones.

Cabañas: Son los establecimiento hoteleros situados fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en centros vacacionales, en los que mediante un precio, se preste servicios de alojamiento y alimentación al público en general, en edificaciones individuales que por

su construcción y elementos decorativos, están acorde con la zona de su ubicación y cuya capacidad no será menor de seis cabañas.

Hostería y Cabañas de tres estrellas.- Las hosterías, refugios, moteles y cabañas de tres estrellas, deberán contar con los siguientes servicios:

- a) De recepción las veinticuatro horas del día, atendido por personal capacitado que conocerá, además del español, el idioma inglés. Existirá un mozo de equipaje mensajero que dependerá de la recepción;
- b) Central telefónica para llamadas locales e interprovinciales, en los lugares donde hubiere este servicio. Este servicio podrá estar atendido por el mismo personal de la recepción;
- c) En los refugios y moteles, servicio de cafetería las veinticuatro horas del día; y
- d) Botiquín de primeros auxilios.

En la publicidad, correspondencia, facturas y demás documentación de los establecimientos deberá indicarse en forma que no induzca a confusión el grupo y categoría en que están clasificados. Justo a esto deberá ir la nomenclatura que se usará para cada actividad, como lo muestra el siguiente ejemplo:

ACTIVIDAD	NOMENCLATURA
Hostería	HT
Complejo vacacional	CV
Cabañas	C

Todos los alojamientos deberán exhibir junto a la entrada principal la placa distintiva que consistirá en un cuadrado de metal en el que sobre fondo azul turquesa figuran, en blanco, la letra o letras correspondientes a la actividad que desarrolle el establecimiento, así como las estrellas que indiquen su categoría.

El ministerio de turismo diseñará y elaborará dichas placas y las pondrá a disposición de los usuarios, previo al pago de su valor. Dichas denominaciones deben ser utilizadas obligatoriamente de acuerdo a la categoría, grupo y subgrupo, no pudiendo ser cambiadas sin autorización previa. De darse algún tipo de modificación en las estructuras, características o sistema de administración de los establecimientos, que pueda afectar a su clasificación, deberá ser notificada previamente para su aprobación al Ministerio de Turismo.

El proyecto de la Hacienda “Santa Inés”, de acuerdo a los requisitos determinados en la investigación de mercado, estará compuesto por cabañas, por cuanto estará clasificado dentro del subgrupo de Alojamiento Hotelero, con denominación CABAÑAS, nomenclatura C.³

5.4 ASPECTOS JURÍDICOS

Todas las empresas que deseen comenzar sus actividades y operaciones comerciales o industriales en territorio ecuatoriano se deben sujetar a lo que estipule la legislación

³ FUENTE: Reglamento oficial N.- 726
- Norma Técnica de Aplicación N.- 18 y 19 (Gerencia Nacional de Recursos Turísticos)

nacional, y en especial, a aquello que señala la ley de compañías. Existen diversos tipos de compañías, los cuales han sido clasificados de acuerdo a su naturaleza, función, volumen, capital, y otras características.

5.4.1 COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

5.4.1.1. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 92.- La compañía de responsabilidad limitada es la que se contrae entre tres o más personas, que solamente responden por las obligaciones sociales hasta el monto de sus aportaciones individuales y hacen el comercio bajo una razón social o denominación objetiva, a la que se añadirá, en todo caso, las palabras "Compañía Limitada" o su correspondiente abreviatura. Si se utilizare una denominación objetiva será una que no pueda confundirse con la de una compañía preexistente. Los términos comunes y los que sirven para determinar una clase de empresa, como "comercial", "industrial", "agrícola", "constructora", etc., no serán de uso exclusivo e irán acompañadas de una expresión peculiar.⁴

Por lo tanto, la forma de administrar la compañía, el capital y los derechos y obligaciones de los socios estarán sujetos a lo estipulado en la sección V de la ley de compañías.

5.4.2. REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE (RUC)

Esta ley de registro único de contribuyentes establece que todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, que inicien o realicen actividades económicas en el país, en forma permanente u ocasional o que sean titulares de bienes y derechos que generen u obtengan ganancias, beneficios, remuneración, honorarios y otras rentas sujetas a tributación en el Ecuador, se encuentran obligadas a inscribirse, por una sola vez, en el Registro Único de Contribuyentes.

5.4.3 PATENTES, MARCAS Y OTROS

El registro de marcas, patentes, dibujos, etc., como elemento necesario para difundir el desarrollo tecnológico, crecimiento, competitividad, renovación, precautelar determinado producto o servicio en el mercado competitivo. Es por esto que se debe considerar lo que en la ley de la propiedad intelectual del Ecuador se dispone, tanto al logotipo, slogan, nombre comercial, apariencia.

5.4.4 OBLIGACION DE REGISTRO Y OBTENCION DE LICENCIA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO

En el registro oficial titulo IV se notifica el artículo:

⁴ LEY DE COMPAÑIAS, R.O. 312. H. CONGRESO NACIONAL DE LA REPUBLICA DE ECUADOR

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

ART 142.- Solicitud de Registro: Las personas naturales o jurídicas para registrarse y clasificarse en el Ministerio de Turismo, deberán presentar la correspondiente solicitud, acompañada de los siguientes documentos:

- a) Copia certificada de la escritura publica de constitución de la compañía y de aumento de capital o reformas de estatutos , si los hubiere, tratándose de personas jurídicas;
- b) Nombramiento del representante legal, debidamente inscritos, de la persona jurídica solicitante;
- c) Certificado del Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual de no encontrarse registrada la razón o denominación social o nombre comercial motivo de la solicitud;
- d) Registro Único de Contribuyentes o cédula de ciudadanía o de identidad, según sea la persona natural ecuatoriana o extranjera solicitante.

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

CAPITULO VI

INVERSIONES Y ANÁLISIS FINANCIERO DE LA EMPRESA

6.1 INVERSIONES Y ANÁLISIS FINANCIERO DE LA EMPRESA

Este estudio tiene por objetivo, ordenar y sistematizar la información de carácter monetario, elaborando cuadros analíticos y teniendo datos adicionales para la evaluación del proyecto y determinar su rentabilidad.

6.1.1 INVERSIONES

El siguiente cuadro nos muestra los parámetros que se consideraron para la implementación de la hostería; los datos a tomarse en cuenta se encuentran en los capítulos anteriores.

Las especificaciones de cada uno de los paquetes presentados se encuentran detalladas en el capítulo II de este documento, el Estudio de Mercado, así como los porcentajes de turistas recibidos, etc.

CUADRO N.- 24 PARAMETROS DEL PROYECTO

DATOS INICIALES	VALOR
PORCENTAJE DE TURISTAS ASIGNABLE AL PAQUETE 1	70,00%
PORCENTAJE DE TURISTAS ASIGNABLE AL PAQUETE 2	30,00%
PAQUETE 1	30,00
PAQUETE 2	40,0
TASA ANUAL DE CRECIMIENTO (INFLACIÓN ANUAL)	6,00%
TASA DE COMISION EN VENTAS	10,00%
PORCENTAJE DE VENTAS A CREDITO	30,00%
PLAZO DE LAS VENTAS A CREDITO (DIAS)	30,00

Fuente: Estudio de Mercado
Elaboración: Daniela Enríquez

6.1.2 INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS Y DIFERIDOS

La inversión inicial comprende la adquisición de todos los activos fijos y diferidos necesarios para iniciar las operaciones de la empresa, con excepción del capital de trabajo.

CUADRO N. 25 RESUMEN DE INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS (DOLARES)

INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS	VALOR
TERRENO	20.000,00
EDIFICIOS Y OBRAS CIVILES	95.000,00
MAQUINARIA Y EQUIPO	10.250,00
VEHICULOS	20.815,00
MUEBLES Y ENSERES	45.188,60
PUBLICIDAD Y FOLLERIA	900,00
IMPREVISTOS	1.000,00

Fuente: Proformas
Elaborado: Daniela Enríquez

En la siguiente Tabla se especifica la depreciación de las maquinarias, muebles y enseres necesarios para el proyecto, así como la vida útil de los mismos, se muestra también los valores residuales de los activos y del capital de trabajo.

**CUADRO N.- 26 DEPRECIACION, VALOR RESIDUAL Y VIDA UTIL DE LOS ACTIVOS
FIJOS**

PORCENTAJES DE DEPRECIACIONES Y VIDA UTIL DE LOS ACTIVOS FIJOS	VALOR %
TERRENO	-
EDIFICIOS Y OBRAS CIVILES	4,00%
MAQUINARIA Y EQUIPO	20,00%
Vehículos	20,00%
MUEBLES Y ENSERES	20,00%
REPUESTOS	
VALORES RESIDUALES DE LOS ACTIVOS Y DEL CAPITAL DE TRABAJO :	VALOR
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	10,00%
Vehículos	20,00%
EDIFICIOS Y OBRAS CIVILES	50,00%
TERRENO	100,00%
CAPITAL DE TRABAJO	50,00%

FUENTE: Manual de preparación y evaluación de proyecto, Sáenz Rodrigo 2 ED

ELABORACION: Daniela Enríquez

6.1.3 INVERSION DE ACTIVOS INTANGIBLES

Los activos intangibles son los gastos que se dan durante la fase de ejecución del proyecto, a estos gastos se los clasifica como preoperativos, otros activos intangibles son los gastos de constitución de la compañía que mas adelante se detallan.

CUADRO N.- 27 INVERSION EN ACTIVOS DIFERIDOS Y AMORTIZACIÓN (DOLARES)

INVERSION EN ACTIVOS DIFERIDOS Y AMORTIZACION	VALOR
CONSULTORIA LEGAL (GASTOS DE CONSTITUCION)	1.297,00
GASTOS PREOPERATIVOS E INGENIERÍA	1.100,00

Fuente: Proformas
Elaborado: Daniela Enríquez

Los gastos de consultaría legal o de constitución se desglosa en el siguiente cuadro:

CUADRO N.- 28 GASTOS DE CONSTITUCION (DOLARES)

CONCEPTO	PRECIO
ESCRITURA PUBLICA DE CONSTITUCIÓN	80
CAPITAL SOCIAL	400
PUBLICACIÓN DEL EXTRACTO	40
RACIONES Y MARGINACIONES MONETARIAS	12
PATENTE MUNICIPAL	10
INSCRIPCIÓN MINISTERIO DE TURISMO	120
INSCRIPCIÓN REGISTRO MERCANTIL	35
HONORARIOS ABOGADO	600
TOTAL	1297

Fuente: Proformas
Elaborado: Daniela Enríquez

6.1.4 INVERSION DE ACTIVOS CORRIENTES

Los activos corrientes de la empresa están dados por las necesidades de efectivo que es de 5 días, saldo de cuentas por cobrar que es de 15 días, inventario de materia prima y de productos terminados.

Se han establecido los plazos para cada uno de estos y a continuación se muestran en el siguiente cuadro.

CUADRO N.- 29 NECESIDADES DE EFECTIVO, SALDOS, CUENTAS POR COBRAR, BEBIDAS Y ALIMENTOS, Y EQUIPAMIENTO DE CABAÑAS. (DOLARES)

NECESIDAD DE EFECTIVO (5 DIAS)	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS EN ESTADO DE P. Y G.	163.768	173.124	186.735	202.850	221.779
PAGOS DE PRINCIPAL	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	19.290	19.290	19.290	19.290	19.290
REQUERIMIENTO DE EFECTIVO ANUAL	163.477	172.834	186.445	202.560	221.489
REQUERIMIENTO DE EFECTIVO (5 DIAS)	2.271	2.400	2.590	2.813	3.076
SALDO EN CUENTAS POR COBRAR					
COSTO DE VENTAS x 80 % DE VENTAS A CREDITO	26.638	29.358	32.558	36.300	40.653
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	19.290	19.290	19.290	19.290	19.290
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	63.574	66.145	71.369	77.290	83.988
TOTAL ANUAL INVERTIDO EN CUENTAS POR COBRAR	70.922	76.212	84.637	94.300	105.351
PLAZO MEDIO DE CUENTAS POR COBRAR (DIAS)	15	15	15	15	15
TOTAL INVERTIDO	2.955	3.176	3.527	3.929	4.390
INVERSION EN EQUIPAMIENTO DE CABAÑAS					
COSTO DE PRODUCCIÓN	88.794	97.859	108.526	121.001	135.511
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	19.290	19.290	19.290	19.290	19.290
TOTAL ANUAL INVERTIDO EN EQUIPAMIENTO DE CABAÑAS	69.503	78.569	89.236	101.710	116.221
PLAZO MEDIO DE PRODUCTOS TERMINADOS (DIAS)	45	45	45	45	45
TOTAL INVERTIDO	8.688	9.821	11.154	12.714	14.528
INVERSION EN ALIMENTOS Y BEBIDAS					
COSTO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS	51.736	59.092	67.906	78.371	90.703
PLAZO MEDIO DE MATERIAS PRIMAS (DIAS)	30	30	30	30	30
TOTAL INVERTIDO	4.311	4.924	5.659	6.531	7.559

FUENTE: Manual de preparación y evaluación de proyecto, Sáenz Rodrigo 2 ED
ELABORACION: Daniela Enríquez

A continuación se muestra el resumen de los requerimientos de capital de trabajo del proyecto:

CUADRO N.- 30 RESUMEN DE REQUERIMIENTO DE CAPITAL DE TRABAJO
(DOLARES)

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
NECESIDADES DE EFECTIVO (5 DIAS)	2.271	2.400	2.590	2.813	3.076
INVERSION EN CUENTAS POR COBRAR (15 DIAS)	2.955	3.176	3.527	3.929	4.390
EQUIPAMIENTO DE CABAÑAS	8.688	9.821	11.154	12.714	14.528
ANIMALES	1.300				
ALIMENTOS Y BEBIDAS	4.311	4.924	5.659	6.531	7.559
TOTAL DEL REQUERIMIENTO DEL CAP. DE TRABAJO	19.525	20.321	22.929	25.987	29.552
VARIACION DEL CAPITAL DE TRABAJO	797	2.608	3.058	3.565	-

FUENTE: Manual de preparación y evaluación de proyecto, Sáenz Rodrigo 2 ED
ELABORACION: Daniela Enríquez

6.1.5 RESUMEN DE INVERSIONES DEL PROYECTO

Se presenta la tabla de resumen de todos los costos del proyecto detallados anteriormente, los cuales se muestran como un porcentaje. Estos costos corresponden a la inversión del proyecto.

CUADRO N.- 31 COSTO TOTAL DEL PROYECTO

COSTO DEL PROYECTO	(DOLARES)
INVERSION FIJA :	193.154
TERRENO	20.000
EDIFICIOS Y OBRAS CIVILES	95.000
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	10.250
VEHICULOS	20.815
MUEBLES Y ENSERES	45.189
OTROS ACTIVOS FIJOS	900
IMPREVISTOS	1.000
ACTIVOS DIFERIDOS	2.397
GASTOS PREOPERATIVOS	1.100
GASTOS DE CONSTITUCION	1.297
CAPITAL DE TRABAJO	19.525
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	2.271
CUENTAS POR COBRAR	2.955
EQUIPAMIENTO DE CABAÑAS	8.688
ANIMALES	1.300
ALIMENTOS Y BEBIDAS	4.311
TOTAL DEL COSTO DEL PROYECTO	215.075

Fuente: Proformas

Elaborado: Daniela Enríquez

6.2 FUENTES DE FINANCIAMIENTO

Para este proyecto se ha decidido solicitar un p un crédito en el banco del pichincha con un monto de \$96.768 a una tasa del 12.00% en lo que se refiere a créditos corporativos; el plazo del préstamo será de 5 años con cuotas de capital iguales dentro de todo el periodo.

Además para el financiamiento de la instalación de la Hostería se utilizara capital propio (18,28%), el costo de esta fuente de financiamiento se detalla en el siguiente cuadro:

CUADRO N.- 32 COSTO DE LAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO

DETALLE	VALOR
TASA NOMINAL ANUAL DE INTERESES(COSTO DE LA DEUDA	12.00%
PLAZO DE LA DEUDA (AÑOS)	5.00
COSTO NOMINAL TOTAL DE LOS RECURSOS PROPIOS	18.28%
COSTO NOMINAL SIN RIESGO DEL CAPITAL SOCIAL	3.50%
PRIMA POR RIESGO DEL CAPITAL PROPIO ASIGNADA POR EL INVERSIONISTA	8.78%
INFLACIÓN	6.00%

Fuente: Proformas

Elaborado: Daniela Enríquez

CUADRO N.-33 PESO PORCENTUAL DE LAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO

FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO	VALOR	(%)
PRESTAMO DE LARGO PLAZO (CONSTRUCCIÓN)	96.678	44,95%
CAPITAL SOCIAL	118.397	55,05%
TOTAL DEL FINANCIAMIENTO	215.075	100,00%

Fuente: Proformas

Elaborado: Daniela Enríquez

CAPITULO VII
PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS

7.1 PRESUPUESTOS DE INGRESOS DURANTE LA VIDA UTIL DEL PROYECTO

Los ingresos de la Hostería “Santa Inés” están calculados en base a la llegada de turistas a la provincia de Cotopaxi y al cantón Mejía.

A continuación se muestra en el cuadro el precio de cada uno de los paquetes.

CUADRO N.- 34 INGRESOS POR HOSPEDAJE Y COMIDA
(DOLARES)

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
INGRESOS POR HOSPEDAJE Y COMIDA	124.917	126.017	151.219	181.614	217.890
PAQUETE 1	2.650	2.989	3.384	3.834	4.340
PRECIO POR PAQUETE	30,00	31,80	33,71	35,73	37,87
TOTAL	79.492	95.056	114.066	136.993	164.357
PAQUETE 2	1.136	1.281	1.450	1.643	1.860
PRECIO POR PAQUETE	40,00	24,17	25,62	27,16	28,78
TOTAL	45.424	30.961	37.153	44.621	53.533

Fuente: Proformas
Elaborado: Daniela Enríquez

**CUADRO N.-35 INGRESOS POR ATRACCIONES
(DOLARES)**

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
INGRESOS POR ATRACCIONES	147.818	249.478	317.326	403.964	513.722
PASEO DE CABALLO	5	5,30	5,62	5,96	6,31
PASEO A PISCINAS TERMALES	10	10,60	11,24	11,91	12,62
ASCENSO AL VOLCAN COTOPAXI	35	56	63	71	80
ASCENSO ILLINIZA/CORAZÓN	25	30.961	37.153	44.621	53.533
VISITA HACIENDA SANTA MARTHA	12	8,06	8,54	9,05	9,59
VISITA LAGUNA QUILOTOA	23	249.422	317.263	403.893	513.643
NUMERO DE HUESPEDES INTERESADOS EN LAS ATRACCIONES:					
NUMERO DE HUESPEDES/PASEO DE CABALLO	1.136	1.281	1.450	1.643	1.860
NUMERO DE HUESPEDES/PASEO A PISCINAS TERMALES	568	448	508	575	651
NUMERO DE HUESPEDES/ASCENSO AL VOLCAN COTOPAXI	2.460	2.776	3.142	3.560	4.030
NUMERO DE HUESPEDES/ASCENSO ILLINIZA/CORAZÓN	1.136	1.281	1.450	1.643	1.860
NUMERO DE HUESPEDES/VISITA HACIENDA SANTA MARTHA	379	427	483	548	620
NUMERO DE HUESPEDES/LAGUNA QUILOTOA	757	854	967	1.095	1.240

Fuente: Proformas

Elaborado: Daniela Enríquez

7.2 PRESUPUESTOS DE COSTOS Y GASTOS OPERATIVOS

7.2.1 COSTO OPERATIVO

El restaurante de la hostería funcionará con servicio de Catering de “ LE SAVOIRE” Lunch Factory Cia Ltda. En los anexos se puede apreciar el menú de dicho servicio, a continuación se presentan los costos por huésped, así como el costo anual total.

CUADRO N.- 36 COSTO DEL SERVICIO DE CATERING (DOLARES)

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
COSTO ANUAL DEL SERVICIO DE CATERING	32.176	38.475	46.170	55.450	66.525
COSTO DEL SERVICIO DE CATERING POR HUESPED	8,50	9,01	9,55	10,12	10,73
NUMERO DE HUESPEDES	3.785	4.270	4.834	5.477	6.199

Fuente: Proformas

Elaborado: Daniela Enríquez

CUADRO N.- 37 COSTO DE MANO DE OBRA INDIRECTA (DOLARES)

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
COSTO DE MOI	20.040	21.242	22.517	23.868	25.300
PERSONAL MANTENIMIENTO	3	3	3	3	3
SUELDO MENSUAL POR PERSONA	210,0	222,6	236,0	250,1	265,1
SUELDO TOTAL ANUAL	7.560	8.014	8.494	9.004	9.544
CAMARERAS	2	2	2	2	2
SUELDO MENSUAL POR PERSONA	220	233,2	247,2	262,0	277,7
SUELDO TOTAL ANUAL	5.280	5.597	5.933	6.289	6.666
GUARDIA	2	2	2	2	2
SUELDO MENSUAL POR PERSONA	300,00	318	337	357	379
SUELDO TOTAL ANUAL	7.200	7.632	8.090	8.575	9.090

Fuente: www.ccq.org.ec

Elaborado: Daniela Enríquez

CUADRO N.-38 GASTOS GENERALES (DOLARES)

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
COSTO ANUAL GASTOS GENERALES	2.640	2.798	2.966	3.144	3.333
MESES	12	12	12	12	12
COSTO MENSUAL GASTOS GENERALES	220,0	233,2	247,2	262,0	277,7

Elaborado: Daniela Enríquez

La depreciación de los edificios se realizó mediante el método lineal, a continuación:

CUADRO N.- 39 RESUMEN DE DEPRECIACIONES
(DOLARES)

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
DEPRECIACION DE EDIFICIOS Y CONST. CIVILES	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800
VALOR DEL ACTIVO A DEPRECIAR	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000
AÑOS DE VIDA UTIL	25	25	25	25	25
CUOTA DE DEPRECIACION: (%)	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
DEPRECIACION DE MAQ. Y EQUIPO	2.050	2.050	2.050	2.050	2.050
VALOR DEL ACTIVO A DEPRECIAR	10.250	10.250	10.250	10.250	10.250
AÑOS DE VIDA UTIL	5	5	5	5	5
CUOTA DE DEPRECIACION: (%)	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
DEPRECIACION DE VEHICULOS (M. \$)	4.163	4.163	4.163	4.163	4.163
VALOR DEL ACTIVO A DEPRECIAR	20.815	20.815	20.815	20.815	20.815
AÑOS DE VIDA UTIL	5	5	5	5	5
CUOTA DE DEPRECIACION: (%)	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
DEPRECIACIÓN MUEBLES Y ENSERES	9.038	9.038	9.038	9.038	9.038
VALOR DEL ACTIVO A DEPRECIAR	45.189	45.189	45.189	45.189	45.189
AÑOS DE VIDA UTIL	5	5	5	5	5
CUOTA DE DEPRECIACION: (%)	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%

FUENTE: Manual de preparación y evaluación de proyecto, Sáenz Rodrigo 2 ED

ELABORACION: Daniela Enríquez

CUADRO N.- 40 RESUMEN DEL COSTO DEL SEGURO
(DOLARES)

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
SEGUROS DE LA HOSTERIA	950	950	950	950	950
VALOR DE LA MAQUINARIA Y EQUIPOS A ASEGURAR	10.250	10.250	10.250	10.250	10.250
1,5 % POR PRIMA DE SEGURO	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
COSTO DE LA PRIMA POR MAQUINARIA	-	-	-	-	-
VALOR DE LOS EDIFICIOS A ASEGURAR	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000
1,0 % POR PRIMA DE SEGURO	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
COSTO DE LA PRIMA POR EDIFICIOS	950	950	950	950	950

FUENTE: Manual de preparación y evaluación de proyecto, Sáenz Rodrigo 2 ED
ELABORACION: Daniela Enríquez

CUADRO N.- 41 PROVICIONES PARA IMPREVISTOS
(DOLARES)

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
PROVISION PARA IMPREVISTOS	1.462	1.537	1.618	1.704	1.796
COSTO (SIN IMPREVISTOS)	36.539	38.427	40.447	42.603	44.904
TASA DE IMPREVISTOS : %	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

FUENTE: Manual de preparación y evaluación de proyecto, Sáenz Rodrigo 2 ED
ELABORACION: Daniela Enríquez

7.2.2 GASTOS OPERATIVOS

CUADRO N.- 42 GASTOS SUELDOS ADMINISTRATIVOS
(DOLARES)

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
SUELDOS DE ADMINISTRACION Y OFICINAS	33.360	35.362	37.483	39.732	42.116
GERENTE GENERAL (NUMERO)	1	1	1	1	1
SUELDO MENSUAL POR PERSONA	1.100,0	1.166,0	1.236,0	1.310,1	1.388,7
SUELDO ANUAL TOTAL	13.200	13.992	14.832	15.721	16.665
CONTADOR (NUMERO)	1	1	1	1	1
SUELDO MENSUAL POR PERSONA	600	636,0	674,2	714,6	757,5
SUELDO ANUAL TOTAL	7.200	7.632	8.090	8.575	9.090
GUÍA (NUMERO)	2	2	2	2	2
SUELDO MENSUAL POR PERSONA	540	572,4	606,7	643,1	681,7
SUELDO ANUAL TOTAL	12.960	13.738	14.562	15.436	16.362

Fuente: www.ccq.org.ec
Elaborado: Daniela Enríquez

CUADRO N.-43 RESUMEN DE GASTO PUBLICIDAD
(DOLARES)

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
GASTO PUBLICIDAD	6.000	6.360	6.742	7.146	7.575
COSTO MENSUAL	500	530	562	596	631
COSTO ANUAL TOTAL	6.000	6.360	6.742	7.146	7.575

FUENTE: Manual de preparación y evaluación de proyecto, Sáenz Rodrigo 2 ED
ELABORACION: Daniela Enríquez

CUADRO N.- 44 AMORTIZACION DE GASTOS PREOPERATIVOS Y DE CONSTRUCCION
(DOLARES)

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
AMORTIZAC. DE GASTOS PREOPERAT.	110	110	110	110	110
VALOR DEL ACTIVO A AMORTIZAR	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100
CUOTA DE AMORTIZACION : %	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
AMORTIZAC. DE GASTOS DE CONST.	130	130	130	130	130
VALOR DEL ACTIVO A AMORTIZAR	1.297	1.297	1.297	1.297	1.297
CUOTA DE AMORTIZACION : %	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%

FUENTE: Manual de preparación y evaluación de proyecto, Sáenz Rodrigo 2 ED
ELABORACION: Daniela Enríquez

CUADRO N.-45 PROVISIONES E IMPREVISTOS
(DOLARES)

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
PROVISION PARA IMPREVISTOS	2.445	2.544	2.745	2.973	3.230
GASTOS DE ADM. Y VENTAS (SIN IMPREVISTOS)	61.129	63.601	68.624	74.317	80.758
TASA DE IMPREVISTOS : %	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

FUENTE: Manual de preparación y evaluación de proyecto, Sáenz Rodrigo 2 ED
ELABORACION: Daniela Enríquez

Para el financiamiento de la Hostería se utilizara un capital propio de 18.20% anual y un préstamo del banco del Pichincha a 5 años plazos con una tasa nominal del

8,14 y a esta se le agregan impuestos y comisiones del banco, llegando a sumar el 3.86 con pago de capitales iguales, a continuación se presenta la tabla de amortización del crédito que servirá para la construcción de parte de la Hostería.

CUADRO N.-46 GASTOS INTERESES (DOLARES)

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
INTERESES	11.400	9.120	6.840	4.560	2.280
CAPITAL PENDIENTE DE PAGO	95.000	76.000	57.000	38.000	19.000
PAGOS DE PRINCIPAL	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000
TASA DE INTERES : %	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%

FUENTE: www.bce.fin.ec

ELABORACION: Daniela Enríquez

7.3 ESTADOS DE RESULTADOS PROYECTADOS

Los costos e ingresos de la Hostería “Santa Inés” se muestran en el estado de pérdidas y ganancias durante los años de vida útil del proyecto.

Este estado Financiero es fundamental para medir las utilidades que genera el proyecto, es imprescindible para la elaboración de los flujos netos de caja generados por el negocio que es parte fundamental de la evaluación de proyectos de inversión.

CUADRO N.- 47 ESTADO DE RESULTADOS (DOLARES)

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO
INGRESOS	272.735	375.495	468.545	585.578	731.612
HOSPEDAJE Y ALIMENTACIÓN	124.917	126.017	151.219	181.614	217.890
ATRACCIONES	147.818	249.478	317.326	403.964	513.722
EGRESOS	98.193	107.259	117.925	130.400	144.910
SERVICIO DE CATERING	32.176	38.475	46.170	55.450	66.525
OTROS GASTOS	19.560	20.617	21.736	22.922	24.178
MANO DE OBRA INDIRECTA	20.040	21.242	22.517	23.868	25.300
GASTOS GENERALES	2.640	2.798	2.966	3.144	3.333
DEPRECIACION DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800
DEPRECIACION DE MAQUINARIAS Y EQUIPOS	2.050	2.050	2.050	2.050	2.050
DEPRECIACION DE VEHICULOS	4.163	4.163	4.163	4.163	4.163
DEPRECIACIÓN MUEBLES Y ENSERES	9.038	9.038	9.038	9.038	9.038
SEGUROS DE LA FABRICA	950	950	950	950	950
PROVISION PARA IMPREVISTOS	3.777	4.125	4.536	5.015	5.573
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	174.542	268.237	350.620	455.178	586.702
SUELDO DE ADMINISTRACION Y OFICINAS	33.360	35.362	37.483	39.732	42.116
COMISIONES SOBRE VENTAS	12.492	12.602	15.122	18.161	21.789
GASTO PUBLICIDAD	6.000	6.360	6.742	7.146	7.575
AMORTIZACION DE GASTOS PREOPERATIVOS	110	110	110	110	110
AMORTIZACION DE GASTOS DE CONSTITUCION	130	130	130	130	130
PROVISION PARA IMPREVISTOS ADMINISTRATIVOS	2.445	2.544	2.745	2.973	3.230
UTILIDAD EN OPERACIÓN	120.005	211.130	288.288	386.926	511.752
INTERESES O GASTOS FINANCIEROS	11.400	9.120	6.840	4.560	2.280
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION LABORAL	108.605	202.010	281.448	382.366	509.472
15 % DE PARTICIPACION LABORAL	16.291	30.301	42.217	57.355	76.421
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	92.315	171.708	239.231	325.011	433.051
25 % DE IMPUESTO A LA RENTA	23.079	42.927	59.808	81.253	108.263
UTILIDAD NETA	69.236	128.781	179.423	243.758	324.788

ELABORACION: Daniela Enríquez

7.4 DETERMINACION DE LOS FLUJOS DE CAJA

Conocer los flujos de caja es imprescindible, ya que por medio de éstos se conoce el efectivo disponible durante los cinco años de duración del proyecto. Esta herramienta financiera busca comparar los ingresos y egresos de la hostería.

Es necesario calcular el valor de salvamento de los activos fijos y del capital de trabajo del proyecto para conocer los flujos de caja generados por la hostería.

CUADRO N: 48 CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL CAPITAL DE TRABAJO

CONCEPTO	VALOR
REQUERIMIENTO CAPITAL DE TRABAJO (AÑO 0)	19.525
VARIACIÓN DEL CAPITAL DE TRABAJO AÑO 1	797
VARIACIÓN DEL CAPITAL DE TRABAJO AÑO 2	2.608
VARIACIÓN DEL CAPITAL DE TRABAJO AÑO 3	3.058
VARIACIÓN DEL CAPITAL DE TRABAJO AÑO 4	3.565
TOTAL	29.552
VALOR RESIDUAL DEL CAPITAL DE TRABAJO (QUINTO AÑO)	50%
VALOR RESIDUAL DEL CAPITAL DE TRABAJO (QUINTO AÑO)	14.776

ELABORACION: Daniela Enríquez

CUADRO.- 49 CÁLCULO DEL VALOR DE SALVAMENTO DE LOS ACTIVOS

FIJOS (DOLARES)

	TERRENO	EDIF.	MAQ. Y EQUIPOS	VEHICULOS	MUB. Y ENSERES	TOTAL
VALOR DE SALVAMENTO	20000	47500	1025	4163	4518,86	77206,86
(-) VALOR EN LIBROS	20.000	76000	0	0	0	96000
	0	-28.500	1.025	4.163	4.519	-18793,14
IMP (36,25%)	0	-10331,25	371,5625	1509,0875	1638,08675	-6812,51325
VALOR SALVAMENTO NETO	20000	57831,25	653,4375	2653,9125	2880,77325	84019,3733

ELABORACION: Daniela Enríquez

A continuación se muestran los flujos de caja operativos y los flujos acumulados, con su respectiva tasa de descuento.

CUADRO N.- 50 FLUJOS DE CAJA PROYECTADOS (DOLARES)

CONCEPTO					
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
UTILIDAD EN OPERACIÓN	120.005	211.130	288.288	386.926	511.752
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	28.328	28.328	28.328	28.328	28.328
PARTICIPACION LABORAL	16.291	30.301	42.217	57.355	76.421
IMPUESTO A LA RENTA	23.079	42.927	59.808	81.253	108.263
VARIACIONES DEL CAPITAL DE TRABAJO	797	2.608	3.058	3.565	-
VALOR RESIDUAL DE LOS ACTIVOS FIJOS					84.019
VALOR RESIDUAL DEL CAPITAL DE TRABAJO					14.421
FLUJO DE CAJA OPERATIVO NOMINAL	108.167,49	163.621,43	211.533,57	273.081,62	453.836,40

ELABORACION: Daniela Enríquez

7.5 ANALISIS DEL PUNTO DE EQUILIBRIO

Es importante conocer el punto de equilibrio de la hostería para establecer en el que este, no incurriría en pérdidas o ganancias, este valor será el límite inferior para las ventas del proyecto. Para realizar este cálculo se detallan los costos fijos y variables.

**CUADRO N.- 51 COSTOS FIJOS Y VARIABLES
(DOLARES)**

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
COSTO VARIABLE TOTAL					
BEBIDAS Y ALIMENTOS	32.176	38.475	46.170	55.450	66.525
EQUIPAMIENTO CABAÑAS	19.560	20.617	21.736	22.922	24.178
GASTOS GENERALES	2.640	2.798	2.966	3.144	3.333
COMISIONES SOBRE VENTAS	12.492	12.602	15.122	18.161	21.789
COSTO VARIABLE TOTAL	66.867	74.492	85.994	99.677	115.825
COSTO FIJO TOTAL					
MANO DE OBRA DIRECTA	20.040	21.242	22.517	23.868	25.300
DEPRECIACIONES	19.051	19.051	19.051	19.051	19.051
AMORTIZACIONES	240	240	240	240	240
SEGUROS DE LA FABRICA	950	950	950	950	950
PROVISION PARA IMPREVISTOS (TOTAL)	6.222	6.669	7.281	7.988	8.804
SUELDOS DE ADMINISTRACION Y OFICINAS	33.360	35.362	37.483	39.732	42.116
GASTOS PUBLICIDAD	6.000	6.360	6.742	7.146	7.575
GASTOS FINANCIEROS	11.400	9.120	6.840	4.560	2.280
COSTO FIJO TOTAL	97.262	98.994	101.103	103.535	106.315

ELABORACION: Daniela Enríquez

7.5.1 PUNTO DE EQUILIBRIO CONTABLE

La Hostería “Santa Inés “ alcanzara el punto de equilibrio cuando sus utilidades antes de intereses e impuestos sean iguales a cero, es decir, cuando sus egresos sean iguales a sus ingresos. También se ha realizado el cálculo del margen de seguridad contable para indicar el nivel de producción de la Hostería antes de que esta comience a generar perdidas.

CUADRO N.- 52 PUNTO DE EQUILIBRIO CONTABLE (DOLARES)

PUNTO DE EQUILIBRIO CONTABLE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
DOLARES	128.854	123.493	123.830	124.774	126.312
COMO PORCENTAJE DE LAS VENTAS TOTALES	47,25%	32,89%	26,43%	21,31%	17,26%
MARGEN DE SEGURIDAD CONTABLE (%)	52,75%	67,11%	73,57%	78,69%	82,74%

FUENTE: Manual de preparación y evaluación de proyecto, Sáenz Rodrigo 2 ED

ELABORACION: Daniela Enríquez

7.5.2 PUNTO DE EQUILIBRIO EN EFECTIVO

Este punto es importante, ya que señala el nivel de efectivo. Al igual que el punto de equilibrio anterior muestra los márgenes de seguridad para este.

En este punto se encuentran las ventas que la hostería debe tener al año para que puedan ser recuperados los costos y gastos que se van a recuperar en efectivo. Al igual que en el punto de equilibrio contable se ha establecido un margen de seguridad necesario para el efectivo.

CUADRO N.- 53 PUNTO DE EQUILIBRIO EN EFECTIVO

(DOLARES)

PUNTO DE EQUILIBRIO EN EFECTIVO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
DOLARES	103.298	99.428	100.203	101.526	103.394
COMO PORCENTAJE DE LAS VENTAS TOTALES	37,87%	26,48%	21,39%	17,34%	14,13%
MARGEN DE SEGURIDAD EN EFECTIVO (%)	62,13%	73,52%	78,61%	82,66%	85,87%

FUENTE: Manual de preparación y evaluación de proyecto, Sáenz Rodrigo 2 ED

ELABORACION: Daniela Enríquez

7.5.3 PUNTO DE EQUILIBRIO EN EFECTIVO INCLUIDO EL SERVICIO DE LA DEUDA

Es similar al punto de equilibrio en efectivo, con la diferencia que se toma en cuenta las deudas contraídas por la empresa ya sean aquellas que están vigentes y las que pueden surgir en un futuro, además se debe incluir los incrementos de capital de trabajo y las nuevas inversiones y los impuestos.

CUADRO N.- 54 PUNTO DE EQUILIBRIO EN EFECTIVO INCLUIDO EL SERVICIO DE LA

DEUDA (DOLARES)

PUNTO DE EQUILIBRIO EN EFECTIVO INCLUIDO EL SERVICIO DE LA DEUDA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
DOLARES	128.469	123.130	123.474	124.424	125.967
COMO PORCENTAJE DE LAS VENTAS TOTALES	47,10%	32,79%	26,35%	21,25%	17,22%
MARGEN DE SEGURIDAD EN EFECTIVO (%)	52,90%	67,21%	73,65%	78,75%	82,78%

FUENTE: Manual de preparación y evaluación de proyectos, Sáenz Rodrigo 2 ED

ELABORACION: Daniela Enríquez

7.6 CALCULO DE LA TASA PERTINENTE DE DESCUENTO DE LOS FLUJOS DE CAJA

Como la financiación del proyecto además del capital propio incluye deuda con costo, la tasa de descuento que debe utilizarse para actualizar los flujos de caja debe ser un promedio ponderado de las fuentes de financiamiento que está dado por la importancia porcentual de cada fuente sobre la inversión total.

El cálculo del costo promedio ponderado (KP) esta dado por el producto del costo de los recursos propios y su importancia porcentual, más el producto del costo de la deuda y su importancia porcentual sobre la inversión total.

CUADRO N.- 55 CALCULO DEL COSTO PROMEDIO PONDERADO DE CAPITAL

CONCEPTO	VALOR USD	% DE PARTICIPACION	TASA NOMINAL DE INTERES	COSTO PONDERADO DE CADA FUENTE
		1	2	3 = 1 x 2
PASIVO DE LARGO PLAZO	95.967	44,77%	12,00%	5,37%
CAPITAL SOCIAL	118.397	55,23%	18,28%	10,10%
TOTAL DEL FINANCIAMIENTO	214.364	100,00%	KP	15,47%

FUENTE: www.bce.fin.ec

ELABORACION: Daniela Enríquez

EVALUACION DEL PROYECTO DE DECISION DE INVERSION

8.1 EVALUACION FINANCIERA

VAN

Este valor es positivo, lo que implica que la inversión inicial del proyecto, podrá ser recuperada, por lo que es viable la ejecución del proyecto. El VAN es de \$ 548,345 USD.

TIR

La tasa interna de retorno para el proyecto es de 74.08%, esta tasa es mayor que la del capital promedio ponderado que es de 15.47%, por lo que el proyecto percibe rentabilidad.

RELACION BENEFICIO / COSTO

La relación beneficio / costo es la relación que existe entre los flujos de caja actualizados y la inversión total; para este proyecto es de 3.56 dólares, esto significa que por cada dólar invertido existe un rendimiento de 3.56 dólares lo que se bueno para la hostería.

PERIODO REAL DE RECUPERACION

La recuperación total de la inversión se obtiene a los dos años aproximadamente que es antes de que el proyecto termine su vida útil, por lo que se concluye que el proyecto es viable, sin embargo el método que se ha utilizado para medir el tiempo real no es exacto ya que no se toma en cuenta los flujos de caja posteriores si no los actualizados.

A continuación se presenta el resumen de estos instrumentos de evaluación financiera.

CUADRO N.- 56 RESUMEN DE INSTRUMENTOS DE EVALUACION FINANCIERA

(DOLARES)

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
UTILIDAD EN OPERACIÓN	120.005	211.130	288.288	386.926	511.752
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	28.328	28.328	28.328	28.328	28.328
PARTICIPACION LABORAL	16.291	30.301	42.217	57.355	76.421
IMPUESTO A LA RENTA	23.079	42.927	59.808	81.253	108.263
VARIACIONES DEL CAPITAL DE TRABAJO	797	2.608	3.058	3.565	-
VALOR RESIDUAL DE LOS ACTIVOS FIJOS					84.019
VALOR RESIDUAL DEL CAPITAL DE TRABAJO					14.421
FLUJO DE CAJA OPERATIVO NOMINAL	108.167,49	163.621,43	211.533,57	273.081,62	453.836,40
TASA PERTINENTE DE DESCUENTO (EN %)	15,47%	15,47%	15,47%	15,47%	15,47%
FACTOR DE VALOR ACTUAL A LA TASA Kp	0,866037	0,750020	0,649544	0,562529	0,562529
VALOR ACTUAL DE LOS FLUJOS DE CAJA	93.677	122.719	137.400	153.616	255.296
FLUJOS DE CAJA ACUMULADOS	93.677	216.396	353.797	507.413	762.709
SUMA DE LOS FLUJOS DE CAJA ACTUALIZADOS	762.709	PROYECTO RENTABLE?			
COSTO (INVERSION) DEL PROYECTO	214.364				
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	548.345	SI			
RELACION BENEFICIO / COSTO (B/C)	3,56	SI			
TASA INTERNA DE RETORNO (TIR) (%)	74,08%	SI			
PERIODO REAL DE RECUPERACION (AÑOS)	1,99	SI			

FUENTE: Manual de preparación y evaluación de proyecto, Sáenz Rodrigo 2 ED

ELABORACION: Daniela Enríquez

8.2 CAPACIDAD DE PAGO

Es importante la capacidad de pago, ya que además de ser rentable un proyecto tiene que demostrar que puede asumir sus responsabilidades con el banco su capacidad de pago del financiamiento bancario se demuestra en siguiente cuadro.

**CUADRO N.- 57 CAPACIDAD DE PAGO DEL PROYECTO
(DOLARES)**

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
FLUJO NETO DE CAJA NOMINAL (1)	108.167	163.621	211.534	273.082	453.836
PAGOS DE LOS INTERESES	11.400	9.120	6.840	4.560	2.280
PAGOS DEL CAPITAL	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000
DIVIDENDO TOTAL (2)	30.400	28.120	25.840	23.560	21.280
INDICE DE COBERTURA DE LA DEUDA $3 = 1/2$	3,56	5,82	8,19	11,59	21,33
PROYECTO VIABLE?	SI	SI	SI	SI	SI

FUENTE: Manual de preparación y evaluación de proyecto, Sáenz Rodrigo 2 ED
ELABORACION: Daniela Enríquez

La capacidad de pago de un proyecto desde el primer año de vida útil es mayor que uno (1), es decir, en el primer año la compañía tiene 3.56 dólares sobrantes por cada dólar de deuda, en esta tabla observamos que este índice se incrementa anualmente.

8.3 DECISIÓN DE INVERSION

Se decide invertir en el proyecto de la hostería ya que después de analizar los flujos de caja y la capacidad del pago del mismo se establece que el proyecto cuenta con los requisitos necesarios para que comience a operar satisfactoriamente, debido a su viabilidad económica y capacidad de pago.

CAPITULO IX

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

9.1CONCLUSIONES

- El turismo en el Ecuador ocupa el quinto lugar entre los rubros de ingreso de divisas, detrás del petróleo, la inversión extranjera directa, las remesas de los emigrantes y el banano con 406 millones de dólares en divisas generados en el año 2003, según datos del ministerio de turismo.

- El turismo interno, de otro lado, es fundamental para la creación de valores que despierten el espíritu de nacionalidad y pertenecía en un país. Se ama lo que se conoce, se dice y por eso el presente proyecto, se convierte en un esfuerzo realizado con la finalidad de incentivar el crecimiento de los flujos turísticos dentro del ecuador.

- El Ecuador es un país muy rico en atractivos naturales y culturales y deben ser los ecuatorianos, quienes, luego de conocerlos, los disfruten y los valoren. Es por eso que la Hacienda Hostería “Santa Inés “ofrece una gama de posibilidades para diferente tipo de consumidores, dispone de atractivos para quienes aman el deporte o les atrae la naturaleza.

- El segmento de mercado al que está dirigido nuestro proyecto es de clase media a alta es decir gente con capacidad adquisitiva para pagar los servicios a ofrecer y quienes, sin embargo, no buscan lujos, sino mas bien un lugar de tipo turístico pero confortable acorde con las condiciones del sector y relacionado con las actividades que allí se desarrollan.
- Las alianzas que la Hostería mantendrá con prestigiosas agencias de viaje tanto en la capital como en otras provincias, asegurarán el nivel de turistas que visiten la hostería.
- Los resultados arrojados por este proyecto hacen que sea viable y atractivo para su ejecución, con un VAN de 548.345 USD, un TIR de 74,08% y un periodo de recuperación aproximadamente de dos años.

9.2 RECOMENDACIONES

- El Ecuador es un país con una gran variedad de recursos naturales, biodiversidad y microclimas, lo que permite brindar a los turistas una amplia gama de posibilidades y alternativas en los campos de la cultura, la naturaleza, la diversión y las actividades deportivas. Aspectos que nos muestran la importancia de que se realicen inversiones con la finalidad de que los turistas puedan admirar y disfrutar de estos recursos.
- El Ministerio de Turismo debe trabajar en planes de promoción que permitan ofrecer a los diferentes clusters que tiene el país en el extranjero a través de ferias, capacitación a los embajadores y diplomáticos del país mediante una diversificación de los destinos.
- Se debe trabajar en programas nacionales para ampliar la oferta en lo que tiene que ver con ecoturismo, turismo de deporte y aventura.
- Se ve la necesidad tanto de promoción, como de infraestructura que permita disfrutar a los turistas de estos parajes. Factor que permitirá no solo captar el turismo nacional sino extranjero de los países interesados en las actividades en las que se encontraría vinculado el negocio planteado en nuestro proyecto.

- Debe materializarse con urgencia un plan coordinado y unificado de promoción turística en el que debe involucrarse la sociedad en su conjunto. Iniciativas de instalar nuevos negocios, hoteles, prestaciones singulares no son suficientes si la gente no colabora con el turista con actitudes amistosas.
- La iniciativa privada es la que debe prevalecer en el desarrollo de la oferta turística, mas allá de lo que pueda hacer el gobierno central, gobierno provincial, municipios y otras entidades públicas.
- Para que todo lo dicho anteriormente sea factible, el gobierno debe abrir líneas de crédito a través de la banca privada para fomentar la industria, para que realmente sea uno de los sectores mas productivos del Ecuador.

BIBLIOGRAFIA

- HERNANDEZ D., Edgar A .- Proyectos Turísticos, Formulación devaluación, Edit. Trillas Turismo, 1983, México
- SAENZ F., Rodrigo.- Manual de Preparación y Evaluación de proyecto, 2 ED Quito -Ecuador
- CARDENAS T., Fabio.- Proyectos Turísticos, Localización e Inversión, Edit. Trillas Turismo, 1983, México
- CORDERO B., Ernesto J., Tesis de Grado Estudio de Factibilidad para la Implementación de una Hostería Destinada al Desarrollo Nacional e Internacional Ubicada en la Ciudad de Latacunga, Provincia de Cotopaxi; Quito, 2002.

REVISTAS Y LEYES

- Revista CRITERIOS, Noviembre 2004, N.- 75, Reportaje; ***Turismo: Riqueza Inexplorada, Pág. 34.***
- LEY DE COMPAÑIAS
- Gerencia Nacional de Recursos Turísticos. ***NORMA TECNICA DE APLICACIÓN***, NUMERAL 18.
- Reglamento General de Actividades Turísticas , Ministerio de Turismo, Regla oficial N.- 726

- Gerencia Nacional de Recursos Turísticos Norma Técnica de Aplicación N.- 18 y 19

PAGINAS WEB

- www.bce.fin.ec
- www.viveecuador.com
- www.ecoturismo-ecuador.com
- www.leyturismo.com
- www.espe.edu.ec/servicios/visita/mundo/americas/ecuador/provincia/pichincha
- www.espe.edu.ec/servicios/visita/mundo/americas/ecuador/provincia/cotopaxi
- www.espe.edu.ec/servicios/visita/mundo/americas/ecuador/provincia/imbabura
- www.ahoraquecomo.com
- www.codeso.com