

# **UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA**

**FACULTAD CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS  
ESCUELA DE GERENCIA Y LIDERAZGO**

**PROYECTO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA  
HOSTERÍA ECOLÓGICA EN LA CIUDAD DE GUARANDA  
PROVINCIA DE BOLÍVAR**

**TESIS PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE INGENIERO EN  
GERENCIA Y LIDERAZGO**

**XIMENA MARGARITA ORTEGA PAREDES**

**DIRECTORA:  
ING. TANIA CHICAIZA**

**QUITO, NOVIEMBRE 2005**

## DECLARACIÓN

Yo **Ximena Margarita Ortega Paredes**, declaro que el trabajo aquí descrito es de mi autoría; que no ha sido previamente presentada para ningún grado o calificación profesional, y, que he consultado las referencias bibliográficas que se incluyen en este documento.

La Universidad Politécnica Salesiana, puede hacer uso de los derechos correspondientes a este trabajo, según lo establecido por la Ley de Propiedad Intelectual, por su Reglamento y por la normatividad institucional vigente.

---

**Ximena Margarita Ortega Paredes**

## **CERTIFICACION**

Certifico que el presente trabajo fue desarrollado por Ximena Margarita Ortega Paredes, bajo mi supervisión.

---

Ing. Tania Chicaiza  
**DIRECTORA DE TESIS**

## **AGRADECIMIENTO**

A la Universidad Politécnica Salesiana, porque en esta institución me forme como persona como profesional, por aquí conocí a mis mejores amigas , porque en estas aulas se queda una parte importante de mi vida donde vive momentos inolvidables junto a mis compañeros y profesores.....Gracias Sale!!!

De manera especial a la Ing. Tania Chicaiza por sus acertados conocimientos por todo el apoyo brindado en el desarrollo del presente proyecto. Gracias Tania no solo por tu ayuda profesional sino por brindarme tu amistad.

## DEDICATORIA

A **Ángel**, mi padre, porque con su ejemplo, perseverancia y optimismo me ha dado la fuerza para seguir adelante y sin su ayuda no habría llegado a culminar mis estudios con éxito. Gracias papi por creer en mí.

A **Rosa**, mi madre, que es mi vida misma, porque con su amor, dedicación, me ha apoyado en todo momento y me ha dado la fuerza necesaria para salir adelante.

A **Ángel**, mi hermano, por tu paciencia, comprensión, por tu cariño por ser un hermano ejemplar a quien admiro, eres un segundo padre para mí y tú lo sabes.

A **José, Fernanda, María José**, por su ayuda incondicional por abrirme las puertas de su casa y adoptarme como un miembro más de su familia en todo este tiempo les quiero mucho.

A **Vlady**, tú ha sido un motor importante en mi vida gracias por estar a mi lado en todo este proceso, te quiero mucho.

## INDICE GENERAL

### RESUMEN EJECUTIVO

### INTRODUCCIÓN

### JUSTIFICACIÓN

### OBJETIVOS

### HIPÓTESIS

## CAPITULO I

1.1	ANTECEDENTES	1
1.2	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	2
1.3	INFRAESTRUCTURA	5
	1.3.1 VÍAS DE ACCESO A LA CIUDAD	5
	1.3.2 AGUA POTABLE	7
	1.3.3 ALCANTARILLADO	7
	1.3.4 SERVICIO ELÉCTRICO	8
	1.3.5 TRANSPORTE	8
	1.3.6 TELECOMUNICACIONES	9
	1.3.6.1 INTERNET	9
	1.3.6.2 RADIO Y PRENSA	9
1.4	ANÁLISIS SITUACIONAL	9
	1.4.1 ECONOMÍA	9
	1.4.2 MIGRACIÓN	10
	1.4.3 POBREZA	11
	1.4.4 EDUCACIÓN	12
1.5	CULTURAL	12
	1.5.1 COSTUMBRES Y TRADICIONES	12
1.6	PROYECTOS QUE SE HAN IMPLEMENTADO ACTUALMENTE	14

## **CAPITULO II**

<b>PROPUESTA ESPECÍFICA</b>	17
2.1 PROYECTO DE DESARROLLO TURÍSTICO	17
2.1.1 NORMA TECNICA DE ECOTURISMO	17
2.2 PRINCIPALES ATRACTIVOS TURISTICOS DEL AREA DEL PROYECTO	22
2.2.1 OTROS SITIOS INTERESANTES	24
2.3 PRINCIPALES CARACTERISTICAS DE UNA HOSTERIA	26
2.3.1 MERCADO DE REFERENCIA	26
2.3.2 PERFIL DEL CLIENTE	27
2.3.2.1 CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS	27
2.3.2.2 CARACTERISTICAS DE COMPORTAMIENTO	28
2.4 APLICACIÓN DE ENCUESTAS	29
2.4.1 TABULACION ENCUESTAS	31
2.5 ESTUDIO DE MERCADO	49
2.5.1 INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DE MERCADO	49
2.5.2 OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE MERCADO	49
2.5.3 DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO	50
2.6 DEMANDA	51
2.7 OFERTA	53
2.8 DEMANDA INSATISFECHA	56
2.9 PLAN DE MARKETING	57
2.9.1 EL SERVICIO (PRODUCTO)	57
2.9.2 EL PRECIO	58
2.9.3 PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	59
2.9.3.1 PLAN PROMOCIONAL	59
2.9.3.2 INFORMACION A BRINDARSE AL PASAJERO	61
2.9.3.3 INFORMACION A SOLICITARSE AL VISITANTE	62
2.9.3.4 INFORMACION A ENTREGARSE AL AGENTE DE VIAJES	62
2.9.4 PLAZA	63

## **CAPITULO III**

<b>ESTUDIO TECNICO</b>	64
3.1 LOCALIZACIÓN ÓPTIMA DEL PROYECTO	64
3.2 UBICACIÓN GEOGRÁFICA	66
3.2.1 MACRO LOCALIZACIÓN	66
3.2.2 MICRO LOCALIZACIÓN	66
3.3 TAMAÑO DEL PROYECTO	70
3.3.1 FACTORES DETERMINANTES DEL PROYECTO	70
3.4 INGENIERÍA DEL PROYECTO	71
3.4.1 ADQUISICION DEL EQUIPO (SOLUCION TECNICO-OPERATIA)	71
3.4.2 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA	72
3.4.3 DESCRIPCION FISICA DEL PROYECTO (SOLUCION ARQUITECTONICA)	82
3.4.4 PLANOS ARQUITECTONICOS	83
3.4.5 TIPO DE CONSTRUCCION	83
3.4.6 DESCRIPCION GENERAL DEL OBJETO PROPUESTO	84
3.5 ORGANIZACIÓN	87
3.6 PERSONAL NECESARIO	88

## **CAPITULO IV**

<b>ESTUDIO FINANCIERO</b>	90
4.1 INVERSIONES EN EL PERIODO PREOPERACIONAL	92
4.1.1 INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS	92
4.2 COSTOS E INGRESOS	94
4.2.1 COSTOS DE OPERACIÓN	96
4.2.2 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES	99
4.2.3 GASTOS DE VENTAS	99
4.3 INGRESOS TOTALES	100
4.4 FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO	102



4.5	ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS	102
4.5.1	ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	102
4.5.2	FLUJO DE CAJA PROYECTADO	105
4.5.3	ESTADO DE SITUACIÓN	108

## **CAPITULO V**

	<b>EVALUACION DEL PROYECTO</b>	110
5.1	EVALUACION DE INVERSIONES	110
5.1.1	CALCULO DEL VALOR ACTUAL NETO (VAN)	110
5.1.2	CALCULO DE LA TASA INTERNA DE RETORNO	111
5.2	CALCULO DEL PUNTO DE EQUILIBRIO	112
5.3	EVALUACION SOCIAL	114
5.4	EVALUACION ECOLOGICA	115

## **CAPITULO VI**

	<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	117
6.1	CONCLUSIONES	117
6.2	RECOMENDACIONES	120

## **ANEXOS**

1.	CUESTIONARIO PARA TURISTAS NACIONALES Y EXTRANJEROS	
2.	REGISTRO DE VISITANTES	
3.	PRONOSTICO DE INGRESOS	
4.	PLANOS ARQUITECTONICOS	

## **BIBLIOGRAFIA**

## RESUMEN EJECUTIVO

El presente trabajo tiene la finalidad de investigar la posibilidad de establecer una Hostería Ecológica en la Ciudad de Guaranda Provincia de Bolívar, que brinde los servicios de alojamiento a turistas tanto nacionales como extranjeros que visiten el sector en mención y en particular a los que forman parte de un paquete de turismo planificado.

El proyecto se orienta a realizar una investigación a nivel de factibilidad para ofrecer un servicio hotelero en el Sector Las Cochas del Cantón Guaranda Provincia de Bolívar, a través de la construcción y puesta en marcha de una Hostería Ecológica de primera categoría, que contara con los servicios de alojamiento y bar restaurante, como los servicios básicos para el cliente y además una serie de servicios complementarios como ciclo paseos, por los principales atractivos turísticos de la ciudad, que permitan diferenciar el servicio frente a la competencia.

Nuestros clientes potenciales, pretendemos deben tener las siguientes características:

- ✎ **Visitantes Extranjeros**, con una edad comprendida entre los 20 a 29 años, estudiantes y cuyo motivo de viajes son las vacaciones.
- ✎ **Visitantes Extranjeros**, con una edad comprendida entre los 30 y 39 años, técnicos y profesionales y cuyo motivo son los negocios, y vacaciones.
- ✎ **Visitantes Nacionales**, con una edad comprendida entre los 20 a 40 años, cuyo motivo de viaje son los negocios o las vacaciones.

Las oportunidades del mercado, para el objeto del presente estudio son mayores y factibles de éxito, por cuanto existen en el sector donde se ubica el proyecto, menores sustitutos y mayores atractivos turísticos complementarios.

Los ingresos de la Hostería Ecológica, que se ha pronosticado, provienen fundamentalmente de la venta de servicio de alojamiento., de alimentos y bebidas, y de otros ingresos, (piscina, suna, turco, alquiler de bicicletas, souvenir y varios) valores que sustentan los costos y gastos, determinando un flujo de efectivo positivo en todos los años de la vida del proyecto, que para el caso de los proyectos turísticos suele ser de diez años.

Luego de determinar, en el estudio de mercado y técnico, que existe un mercado potencial para atender y técnicamente no existen limitaciones para ejecutar el proyecto. Sobre la base del estudio financiero se ha obtenido un Valor Actual Neto (Van) que significa que las ganancias han compensado a la inversión y se ha ganado una cantidad adicional en términos del valor del dinero del año cero; simultáneamente la Tasa Interna de Retorno (TIR) que es del 27%, que es mayor a la Tasa Pasiva considerada para este proyecto, concluye que la inversión es aceptable por ser económicamente rentable y podrá recuperarse en un corto periodo.

## INTRODUCCION

Ecuador es un país relativamente pequeño, pero caracterizado por su singular topografía, su diversidad de zonas climáticas, una peculiar diversidad de especies, vegetales y animales. No es necesario salir de sus fronteras para trasladarse, en cuestión de horas, desde la selva tropical a las estribaciones y alturas de los Andes, y descender luego hacia la Costa del Pacífico y completar una sucesión interminable de paisajes naturales.

Por lo tanto este es un país que favorece el desarrollo de actividades turísticas lo que hace atractivo el desarrollo de proyectos de esta índole, que provoquen un efecto multiplicador en cuanto a generación de empleos, ingresos por aporte de impuestos y en general mejoren la calidad de vida de sus habitantes que se ha visto afectada por una serie de fenómenos de orden económico, político, financiero y natural.

Cabe destacar que el Ecuador es una país eminentemente agrícola, característica que fue reemplazada por la explotación de petróleo desde los inicios de la década de los años 70, sin embargo tomemos en cuenta que el petróleo es un recurso no renovable, lo cual implica que en un futuro el país obligadamente tendrá que regresar a su forma tradicional de generación de ingresos así como el desarrollo de actividades que ofrecen grandes atractivos en cuanto para el país, como lo es el sector turístico.

Sin embargo, no existe una política de desarrollo del turismo ordenada y planificada, que busque simultáneamente la conservación, protección y desarrollo

de las especies naturales y aseguren la tranquilidad y bienestar del turista durante su estadía en el país.

Por otro lado, existe una concentración de la infraestructura turística (plazas hoteleras, establecimientos de comidas y bebidas, agencias de viajes, infraestructura vial y portuaria, servicios públicos) en los dos principales polos de desarrollo Quito y Guayaquil, circunstancia que determina una sub-utilización de los recursos naturales y turísticos del resto del país y una desigualdad de oportunidades.

En definitiva, el turismo a más de generar divisas que mejoren la situación deficitaria de la balanza de pagos es un importante generador de empleos con un efecto positivo en los diferentes sectores de la economía, incluida la generación de ingresos para el Fisco.

## JUSTIFICACIÓN

A partir del análisis del impacto del turismo ecológico como factor de desarrollo turístico para la ciudad de Guaranda, se podrá medir el nivel de crecimiento de la zona y con ello hacer proyecciones hacia el futuro, tendientes a mejorar la calidad de infraestructura hotelera.

Además de que el turismo ecológico es uno de los principales indicadores económicos que nos permiten evaluar la situación de cara al futuro, trae consigo males sociales indeseables como son:

- El aumento de la delincuencia,
- La inmigración ilegal,
- La transculturación o mezcla de culturas,

Conociendo los aspectos mencionados anteriormente se podrá aplicar medidas preventivas y tomar precauciones en cuanto a posibles inversiones, mejoramiento de infraestructuras y proyectos innovadores, útiles no solo a empresas de dicho sector, sino también para todos los renglones productivos y todos los habitantes de la ciudad.

En fin, el conocimiento de dicha influencia tiene múltiples factores de importancia, sobre todo ver el futuro que le espera a la ciudad.

## **OBJETIVOS**

### **OBJETIVO GENERAL**

- Diseñar un proyecto de factibilidad para la creación de una hostería ecológica en la Ciudad de Guaranda Provincia de Bolívar.

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Diagnosticar la situación hotelera actual de la ciudad de Guaranda para conocer los servicios prestados actualmente.
- Proponer modelos de gestión estratégicos y
- Probar la factibilidad a través de indicadores de gestión

## **HIPÓTESIS**

### **HIPÓTESIS GENERAL**

- La implantación de una Hostería Ecológica es factible en la ciudad de Guaranda provincia de Bolívar.

### **HIPÓTESIS ESPECIFICOS**

- La ciudad de Guaranda ha sido relegada por los servicios turísticos nacionales por lo que no cuenta con una buena organización y promoción para la actividad turística.
- El potencial de mercado en este sector es muy alto para la colocación de una Hostería Ecológica por los atractivos naturales que posee.
- El desarrollo de un plan de factibilidad reduce los riesgos de emprender un negocio turístico en esta ciudad.

## CAPITULO I

### 1.1 ANTECEDENTES

El creciente interés por disfrutar de actividades de recreación al aire libre ha facilitado el desarrollo de nuevos tipos de turismo basados en el aprovechamiento del medio natural, principalmente en zonas que aún conservan su patrimonio paisajístico y que se localizan lejos de las zonas urbanas como es el caso de la ciudad de Guaranda.<sup>1</sup>

En el caso de la Ciudad de Guaranda el desarrollo turístico no ha tenido el alcance esperado ya que la mayoría de turistas extranjeros y nacionales que llegan lo hacen por consejo de amigos y no por medios promocionales dedicados a la zona, como una pagina web o convenios con agencias, para incluir a la ciudad en los itinerarios y circuitos de visita, debido a que la información es escasa, estos resultados nos indican que la promoción turística es insuficiente dado el alto potencial turístico que posee especialmente el de orden ecológico, comunitario, cultural y de aventura.

Las condiciones para que el turismo y la infraestructura hotelera se desarrollen en Guaranda están dadas ya que cuenta con belleza paisajista, biodiversidad a lo largo y ancho del territorio. Lo que se requiere es coordinación y trabajo conjunto entre las entidades, organizaciones y autoridades competentes.





En la actualidad el Gobierno Municipal de Guaranda se encuentra realizando propuestas para el mejoramiento del turismo en el cantón como: Campañas de concientización y educación turística, mejoramiento de los servicios básicos, señalización e identificación de los lugares y atractivos turísticos, realización del inventario turístico del cantón, promoción y difusión de los paquetes turísticos<sup>2</sup>.

La insuficiente infraestructura hotelera es otro problema con el que cuenta la ciudad de Guaranda, ya que los establecimientos hoteleros existentes no abastecen a la demanda especialmente en temporada alta y no cuenta con servicios básicos ni complementarios ( bar- restaurante, piscina., TV cable, atención eficiente a los turistas), esta problemática no ha sido solucionada hasta el momento.

## **1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

En la actualidad la oferta de servicios turísticos en la zona de estudio es precaria. En el caso de la ciudad de Guaranda Provincia de Bolívar, existe dos alojamientos con los estándares necesarios para alojar turismo selectivo (Centro de Convenciones “Tambo Libertador”, Hotel “La Colina”), considerados hoteles 3 estrellas; el resto son ofertas muy básicas orientadas a un público de bajo poder adquisitivo. Además, en lo referente a restaurantes y posibilidades de actividades recreativas la oferta es también deficiente.



---

<sup>2</sup> Entrevista, Carlos Domínguez, Secretario, Municipio de Guaranda Agosto 2005.



### Hotel la Colina



En resumen, en lo que a servicios hoteleros se refiere, la ciudad de Guaranda es sumamente deficiente. Se requerirá, progresivamente, ir desarrollando la infraestructura adecuada de forma paralela al incremento del turismo.

**CUADRO NO. 1  
PLANTA TURISTICA**

**CAPACIDAD DE ESTABLECIMIENTOS TURISTICOS REGISTRADOS EN EL MINISTERIO DE TURISMO POR PROVINCIAS SEGÚN ACTIVIDADES<sup>3</sup>**

**AÑO 2004**

PROVINCIAS	AGENCIAS DE VIAJES															
	ALOJAMIENTO				COMIDAS Y BEBIDAS				MAYORISTA		INTERNACIONAL		OPERADORA		DUALES	
	ESTAB.	HAB.	PLAZ.	P.O	ESTAB.	MESAS	SILLAS	P.O	ESTAB.	P.O	ESTAB.	P.O	ESTAB.	P.O	ESTAB.	P.O
AZUAY	135	2658	5714	1194	575	5296	20979	2300	3	9	42	186	10	34	36	162
<b>BOLIVAR</b>	<b>15</b>	<b>174</b>	<b>346</b>	<b>89</b>	<b>13</b>	<b>133</b>	<b>532</b>	<b>42</b>								
CAÑAR	36	603	1169	209	202	1546	6180	545			6	33			3	11
CARCHI	36	666	1509	239	54	631	2425	259			1	5	1	3		
COTOPAXI	39	548	1106		56	476	1862	189			4	15	5	12		
CHIMBORAZO	61	1118	3494	348	199	1741	7262	617			25	78	14	42		
EL ORO	83	1990	3298	581	199	1912	7347	780			18	73	2	7	21	99
ESMERALDAS	300	4736	15428	1305	165	1606	6406	615							2	6
GUAYAS	376	10165	21700	4600	2374	24072	95220	12439	17	77	138	827	30	125	58	322
IMBABURA	130	2272	5815	997	242	2862	12205	1145			7	26	5	18	7	36
LOJA	129	2117	4099	694	155	1661	6666	632			47	156	6	23	13	49
LOS RÍOS	74	1152	2029	301	119	1098	4523	440	1	4	1	5				
MANABI	270	4684	11615	1527	418	3935	15724	1748			25	99	28	112		
MORONA SANTIAGO	38	521	924	107	56	470	1876	172					1	2		
NAPO	107	1314	3059	367	64	508	2044	141			3	8	21	62		
ORELLANA	34	643	1141	130	58	401	1584	128					4	5		
PASTAZA	40	613	1285	203	69	595	2385	180			2	4	7	16	2	4
PICHINCHA	564	12466	25589	5825	1940	29040	117059	13024	49	329	157	886	179	703	179	1141
TUNGURAHUA	158	2721	5720	849	219	2033	8118	821			26	108	44	117		
ZAMORA CHINCHIPE	15	206	380	45	14	107	428	47			2	5				
SUCUMBIOS	48	981	1746	218	41	362	1388	106					4	6		
GALÁPAGOS	55	650	1468	300	82	652	2608	257			2	8	17	43	3	5

<sup>3</sup> www.captur.com.ec

## **Análisis**

En el cuadro de Planta Turística se observa que la provincia de Bolívar en relación a las demás provincias del Ecuador carece de suficientes establecimientos hoteleros como de bebidas y comidas, no existen agencias de viajes que permitan promocionar la ciudad así como sus principales atractivos turísticos, no existen áreas de recreación, diversión y esparcimiento. Siendo una Provincia grande en extensión territorial, rica en naturaleza y biodiversidad ha sido relegada de la promoción turística permitiendo así que se dificulte la inversión privada en cuanto a servicios turísticos.

## **1.3 INFRAESTRUCTURA**

### **1.3.1 VIAS DE ACCESO A LA CIUDAD**

Guaranda está conectada con el resto del país por vía terrestre: a 220 Km. de Quito a 204 Km. de Guayaquil, desde Riobamba a 60 Km. y a 99 Km. de Ambato tiene el acceso vial asfaltado.

La vialidad dentro de la provincia y de los cantones ha sido históricamente descuidada por desidia de las autoridades, lo que ha ocasionado que grandes zonas productivas se mantengan relegadas del desarrollo provincial y nacional, este aislamiento ha dificultado el acceso a una calidad de servicios de educación y salud, ha disminuido las posibilidades de producción y comercialización, ha limitado el aprovechamiento de las bondades naturales y turísticas con que cuenta el cantón.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup>ANDRADE Alexandra, Plan Estratégico de Desarrollo del Cantón Guaranda, Imp. "Edipcentro" Riobamba 2003, Pág. 34



### **1.3.2 AGUA POTABLE**

La ciudad de Guaranda cuenta con un sistema de agua potable a gravedad, la captación se lo realiza de las aguas provenientes de las vertientes que se forman de los deshielos del Chimborazo, las mismas que se lo hacen mediante drenes o galería de infiltración, actualmente existen 22 afloramientos ubicadas en el sector del Arenal.

La ciudad se abastece de 6 redes de distribución, existen 4.037 conexiones domiciliarias, las conexiones se desglosan de la siguiente manera:

- Domesticas: 3824
- Productivas ( comerciales e industriales) 129
- Oficiales: 75

La ciudad cuenta con varios tanques de reserva ubicados en diversos sectores, el estado actual de las redes es regular, ya que existen especialmente tuberías que sobrepasan los treinta años.

La cobertura del agua potable en la ciudad de Guaranda es del 95%, en los años del 2002 y 2003 el servicio de agua potable tuvo un incremento del 6% de usuarios la calidad del agua es buena y apta para el consumo humano y puede abastecer a proyectos hoteleros que se pretende implementar dentro de la ciudad.

### **1.3.3 ALCANTARILLADO**

El alcantarillado más que un sistema integral es un conjunto de pequeños sistemas que descargan las aguas residuales y lluvias tanto del sector centro, norte y occidente de la ciudad directamente al margen derecho del Río Guaranda sin ningún tratamiento.

**Conexiones domiciliarias:** de acuerdo a datos proporcionados por la dirección de obras públicas municipales existen 3450 conexiones domiciliarias, de las cuales 2750 están catastradas.

La cobertura actual del servicio de alcantarillado es de 80%, el resto de la población lo realiza con pequeños sistemas comunales o soluciones individuales consistentes en descargas directas, letrinas y tanques sépticos.

#### **1.3.4 SERVICIO ELECTRICO**

El servicio de energía eléctrica es permanente tanto en la ciudad como en los diferentes cantones de la provincia. La empresa que lo provee es la Empresa Eléctrica Bolívar, el tipo de servicio es interconectado.

#### **1.3.5 TRANSPORTES TERRESTRES:**

La ciudad de Guaranda cuenta con 7 empresas de transporte privado

- **Terminal Terrestre:** Este cuenta con estaciones para cada compañía provincial, alimentación y parqueadero

#### **TRANSPORTE INTERPROVINCIAL:**

- Cooperativa de Transportes Flota Bolívar
- Cooperativa de Transportes San Pedrito
- Compañía de Transportes Express Atenas
- Cooperativa de Transportes Caluma
- Cooperativa de Transportes 10 de Noviembre

#### **SERVICIO DE TAXIS:**

- Cooperativa de Taxis Siete Colinas
- Cooperativa de Taxis El Libertador



### **1.3.6 TELECOMUNICACIONES**

La cobertura actual del servicio de telefonía es del 80%. La empresa que lo provee es Andinatel por ende el tipo de servicio es nacional.

En lo que se refiere a telefonía celular, las operadoras que funcionan en la provincia son Porta y Alegro. Estas operadoras han conseguido una gran aceptación en la población ya que la cobertura llega a los diferentes cantones de la Provincia de Bolívar lo que no sucede con otras empresas de servicio celular.

#### **1.3.6.1 INTERNET**

Existen 15 Ciber-Cafés aproximadamente que en su mayoría funcionan en el centro de la ciudad la tecnología que utilizan es avanzada y van actualizándose acorde a los cambios tecnológicos que se va presentando. Cuenta con proveedores como Interactive banda ancha, Andinanet, TV Cable, Directv, los costos se asimilan a las de las grandes ciudades.

#### **1.3.6.2 RADIO Y PRENSA**

Existen 5 radios en FM y AM, son empresas privadas que funcionan en la ciudad. La prensa es local y la información que transmiten son noticias referentes a los avances de proyectos que se están realizando dentro de la ciudad y de los importantes eventos culturales así como también los principales acontecimientos que se presentan a nivel nacional.

## **1.4 ANALISIS SITUACIONAL**

### **1.4.1 ECONOMIA**

La población económicamente activa de la Provincia de Bolívar está considerada como aquella población de 10 y mas años que trabaja, tiene empleo o se



encuentra buscando activamente trabajo.<sup>6</sup>El 25% de la población desarrollan actividades de servicios, dentro de estas se encuentran el turismo.

En el área rural los hombres económicamente activos llegan a 11.162. De ellos el 61.18% corresponde a gente del campo agrícola y un 5.52% a trabajadores técnicos y trabajadores asimilados.

Las mujeres económicamente activas en la zona urbana son 5.400, el 8.29% profesionales, técnicas y trabajadoras asimilares; el 7.31% en servicios (domésticos, hotelería, bares, peluquería, lavandería, etc.); el 8.07% comerciantes y vendedoras; y 4.99% asuntos administrativos. En la zona rural la PEA de 6.520 mujeres, el 53.29% trabajan en la agricultura; el 7% en servicios; y, un 8.29% profesionales y técnicas.

#### **1.4.2. MIGRACION**

Las principales causas de la migración se deben a la falta de fuentes de trabajo que motivan la salida de los recursos humanos en forma temporal y definitiva; otra causa es la salida de la gente joven para mejorar las posibilidades de continuar sus estudios, ya que dentro de su Provincia Bolívar buscan mejores niveles de instrucción, que a su vez les posibilita el acceso a otras fuentes de ingreso en mejores condiciones.<sup>7</sup>

El sector turístico del Ecuador, ha sido un permanente generador de fuentes de trabajo, a la vez que ha apoyado el desarrollo económico del país. Desde este punto de vista, los proyectos turísticos que se vayan implementando a futuro dentro de la Provincia de Bolívar contribuirían en alguna medida al subempleo y desempleo, a través de la apertura de fuentes de trabajo, un amplio margen de la población podría ser integrada al aparato productivo del país.

---

<sup>6</sup> ANDRADE Alexandra Plan Estratégico de Desarrollo del Cantón Guaranda, Imp."Edipcentro", Riobamba 2003, Pág. 41

<sup>7</sup> LAYO, Servicios Turísticos, BOLIVAR "Majestuosamente Natural", Imp. Mundo Grafic, Quito 2002, Pág. 22

El turismo, por ser una actividad de servicios, posee una capacidad importante para generar puestos de trabajo como en restaurantes, en la industria manufacturera, en transporte y comunicación.

### **1.4.3 POBREZA**

La provincia de Bolívar aporta al PIB con el 4.4% este porcentaje es mínimo debido a la pobreza que enfrenta esta provincia.<sup>8</sup>

La desigualdad y pobreza en el cantón, muestran los siguientes indicadores:

- Incidencia de la pobreza de consumo: 91.3% de la población.
- Incidencia de la extrema pobreza de consumo: 52.6% de la población
- Brecha de la pobreza de consumo: 47.1% de la población.
- Brecha de la extrema pobreza de consumo: 19.7% de la población.
- Índice de vulnerabilidad social: 71.8%

Según estas estimaciones, la pobreza, sobre todo en el sector rural se habría profundizado, del 82.8% en 1996 al 91.3% en el 2001. La tenencia de empobrecimiento es general para toda la población ecuatoriana y en particular para todo el sector rural.

Los diferentes sectores sociales del cantón soportan problemas como: el déficit de los servicios básicos (agua para consumo humano, vialidad, salud, educación, producción, vivienda) que contribuyen para que exista mayor deterioro de la

---

<sup>8</sup> ANDRADE Alexandra, Plan Estratégico de Desarrollo del Cantón Guaranda, Imp."Edipcentro", Riobamba 2003, Pág. 39

calidad de vida de sus habitantes, reflejados en un crecimiento progresivo de la pobreza que en los sectores rurales alcanza al 94% de la población.

#### **1.4.4 EDUCACION**

El índice de oferta educativa en el cantón Guaranda es de 47.8% que es bastante bajo comparado con otros cantones de la Sierra.

En lo que se refiere a educación turística y empresarial no existe institutos que ofrezcan carreras en lo referente al turismo ni empresas que se dediquen a esta actividad ya que existe una limitada coordinación para trabajo mancomunado entre instituciones públicas y privadas.

### **1.5 CULTURAL**

#### **1.5.1 COSTUMBRES Y TRADICIONES**

En cada cantón y parroquia de Bolívar se encuentran costumbres de estructura común, diferenciándose solamente por el lugar de procedencia. Puede mencionarse las fiestas del "Señor de a Buena Esperanza" cada 24 de mayo; la "Fiesta de los Tres Reyes" cada 6 de enero en Salinas; la fiesta de San Antonio, patrono de Simiátug el 13 de junio. Entre las leyendas predominan aquellas que relatan visiones mágicas, los malos espíritus, el mal de la montaña, el duende, etc.





- **Comidas típicas**

Entre los platos de la cocina bolivarenses se pueden mencionar los siguientes: El molo o torta de papas, la tortilla de maíz preparada en plato de barro cuyos ingredientes son la harina de maíz y el azúcar, los pasteles fritos, el pan de finados (huahua tanda), el sancocho (con carne de borrego o de cerdo, zanahoria blanca y amarilla, arroz de castilla, plátanos verdes, yuca o papa, choclo, arveja, vainitas u fréjol), las bolitas de verde, los buñuelos.

- **El Carnaval de Guaranda**

El Carnaval de Guaranda que no consiste solamente en el lanzamiento de agua sino en una fiesta completa, es una tradición y un festejo popular con música, canciones y bailes.

"El origen del carnaval es difícil de precisar, pero quien escuche la música que acompaña a los cientos de versos del carnaval puede asegurar sus raíces pre-hispánicas. Esta fiesta que tendría siglos de existencia, en la cual los bolivarenses se buscan y encuentran a sí mismos, es hoy como ayer, largamente esperada y su preparación, con meses de anticipación, va creando un ambiente especial de fiesta. El carnaval se inicia en Guaranda a raíz de la fiesta de lo Reyes y en ocasiones en la Noche Buena, fecha desde la cual e cruzan las calles haciendo blanco a los transeúntes los globitos llenos de agua. El entusiasmo se marca en los días siguiente, especialmente en los festejos, en donde las mixturas, el talco y

los polvos principian a verificar una original transformación en los rostros de los moradores.”<sup>9</sup>

El carnaval está acompañado de un gran fervor musical. Desde varios días atrás las bandas de música entonan el típico carnaval y centenares de versos populares se dejan oír por todos los barrios. Los tres días de carnaval se juegan con agua, talco y mixturas. Todo el mundo tiene derecho en estos días a entrar solo o acompañado en cualquier casa en donde es regalado con licor, abundante comida y agua. Los bailes y cantos duran los tres días de carnaval, sin cesar un minuto.



## 1.6 PROYECTOS QUE SE HAN IMPLEMENTADO ACTUALMENTE

El gobierno de turno ha puesto en marcha varios proyectos que benefician a la Ciudad en general a continuación citamos los más importantes:

### **Programa de mejoramiento de servicios básicos:**<sup>10</sup>

- Construcción y mejoramiento de las vías y caminos vecinales con opción vehicular.
- Ampliación y mejoramiento del sistema de agua en la ciudad de Guaranda y las parroquias rurales.

---

<sup>9</sup> CIDAP, Cultura Popular del Ecuador, tomo II

<sup>10</sup> ANDRADE Alexandra ,Plan Estratégico de Desarrollo del Cantón Guaranda, Imp.”Edipcentro”,Riobamba 2003, Pág. 185

- Construcción y rehabilitación de áreas verdes y espacios recreacionales para la atención de la niñez y adultos mayores

**Programa de manejo adecuado de los recursos naturales:**

- Capacitación a promotores/as comunitarios en el manejo y conservación de los recursos naturales.
- Forestación y reforestación de las fuentes de agua y cuencas hidrográficas del cantón.

**Programa de creación de empleo:**

- Implementación y apoyo a micro empresas innovadoras socio-organizativas y familiares.
- Impulso a la capacitación y producción artesanal con innovación tecnológica.

**Programa de mejoramiento de los servicios turísticos:**

- Implementación de una red turística alternativa
- Creación de una empresa turística de economía mixta a nivel urbano y rural.
- Promoción y difusión turística de atractivos naturales y culturales del cantón.
- Equipamiento y promoción de un centro de información de turismo local.

**Programa de promoción y comunicación ciudadana:**

- Planificación e implementación de un sistema de comunicación municipal(TV radio y sistema fijo móvil)
- Creación de espacios comunicaciones educativas y culturales con la participación ciudadana.
- Formación y capacitación en la escuela de lideres mujeres niños/as y jóvenes, tendientes a la construcción de la base social ciudadana.

Los proyectos que el gobierno ha puesto en ejecución no se han cumplido en su totalidad, en lo que se refiere a la construcción, mejoramiento de vías de acceso a los diferentes cantones y servicios turísticos esto es un punto negativo para los turistas que llegan a la ciudad y para lo que se están dedicando a esta actividad como es el turismo.

## **CAPITULO II**

### **PROPUESTA ESPECÍFICA**

#### **2.1. PROYECTO DE DESARROLLO TURISTICO**

El presente trabajo tiene la finalidad de investigar la posibilidad de establecer una Hostería Ecológica en la Ciudad de Guaranda, Provincia de Bolívar que brinde los servicios de alojamiento a turistas tanto nacionales como extranjeros que visiten la zona en mención y en particular a los que forman parte de un paquete de turismo planificado.

La idea de establecer una Hostería Ecológica nace de la preocupación por brindar un servicio eficiente que satisfaga necesidades de los turistas así como el de obtener una rentabilidad para quienes intervengan en el mismo.

El término “ecológica”, hace referencia, a que el proyecto, pretende minimizar el impacto ambiental, que por lo general los servicios turísticos suelen acarrear. Esto significa, convertirse en un modelo en la zona de manejo óptimo y respetuoso de los recursos, que a la vez son el atractivo turístico más valioso.

##### **2.1.1 NORMA TECNICA DE ECOTURISMO**

La Norma Técnica de Ecoturismo esta amparada en el Reglamento de Ecoturismo y Sostenibilidad y desarrollada sobre la base de los siguientes principios generales:<sup>11</sup>

- **POLITICAS DE LA EMPRESA**

Toda empresa debe tener una manual de ecoturismo acorde con las políticas y estrategias nacionales emitidas desde el Ministerio de Turismo.

---

<sup>11</sup> Norma Técnica de Ecoturismo , 2003, Pág., 15, 16,17



Cada empresa deberá además desarrollar su propio código de ética enmarcado en el **Código de Ética de Ecoturismo**.

- **CALIDAD EN LOS SERVICIOS Y RESPONSABILIDAD CON EL VISITANTE**

La empresa de ecoturismo deberá dirigir sus esfuerzos a la satisfacción de sus visitantes y asegurarse de obtener sus percepciones para trabajar en la mejora continua de sus servicios e infraestructura.

- **CONSERVACION Y MANEJO DE LOS RRNN**

La empresa debe apoyar los procesos de conservación del área en que desarrolla sus actividades y de ser el caso, del área perteneciente al SNAP, a través de una cooperación activa con los esfuerzos de conservación en el área que desarrolla sus actividades.

- **IMPACTOS AMBIENTALES**

Las actividades desarrolladas por la empresa de ecoturismo procuraran minimizar los posibles impactos causados sobre los recursos naturales y humanos en el área que desarrolla sus actividades. La tenencia de animales silvestres en cautiverio será aceptable únicamente bajo condiciones de recuperación temporal o con fines de reproducción bajo supervisión científica adecuada.

- **TRATAMIENTO DE BASURA Y DESECHOS**

Los desechos orgánicos e inorgánicos, aguas grises y negras serán manejados con las técnicas mas apropiadas a fin de propender hacia su reciclaje y/o eliminación sin impactos adversos en la zona de operación eco turística y áreas de influencia, o en otras a las que dichos desechos y aguas sean trasladados, se debe asegurar su cadena de manejo.

- **TAMAÑO DE GRUPOS DE VISITANTES**

De acuerdo a las características de los sitios donde se desarrollen actividades de ecoturismo, la empresa de ecoturismo observara recomendaciones técnicas sobre el tamaño y frecuencia de los grupos. Es importante señalar que las operaciones de turismo masivo en áreas naturales no están enmarcadas dentro de los principios y normas de Ecoturismo.

- **RESPECTO A GRUPOS HUMANOS**

El propósito de la visita a grupos humanos asentados en áreas donde se desarrolle actividades de ecoturismo será para conocer y apreciar su cultura y modo de vida. Las actividades eco turísticas no deben interferir ni alterar las tradiciones de las comunidades visitadas. En caso de requerir personal de trabajo, se beneficiaran a las comunidades locales dentro de o adyacentes al sitio eco turístico que quieran ser parte de las actividades de ecoturismo.

- **RESPECTO A LUGARES HISTORICOS Y RESTOS ARQUEOLOGICOS**

Se propiciara el cuidado y preservación de signos y evidencias de historia humana y restos arqueológicos. No se permitirá el saqueo y la destrucción de sitios históricos y restos arqueológicos.

- **SIMULACIONES CULTURALES**

No se presentaran como autenticas las simulaciones y exhibiciones de culturas locales efectuadas por personas o entidades ajenas a los grupos culturales específicos, a menos que las mismas sean para fines didácticos, artísticos e informativos con previo conocimiento del visitante.

- **PROMOCION**

La promoción no deberá hacer alusiones ofensivas hacia las culturas locales y se realizara a través de textos, fotografías y/o medios audiovisuales que muestren la realidad del lugar promocionado, con especies de flora y fauna fáciles de observar.

- **GUIAS E INTERPRETACION**

Los guías propenderán ala conciencia conservacionista de los visitantes a través de una interpretación ambiental adecuad. También se educara a los visitantes sobre temas importantes para la conservación y manejo de RRNN y la cultura del área.

- **TRANSPORTE**

Se reducirá al máximo los efectos adversos sobre los recursos naturales y humanos producidos por los medios de transporte utilizados en actividades de ecoturismo. Esto se lograra empleando la tecnología mas avanzada disponible en el país, garantizando igualmente la seguridad de los pasajeros.

- **ALOJAMIENTO**

La empresa de Ecoturismo que de servicio de alojamiento en áreas naturales, ya sean hoteles, hostales, cabañas, lodges, floteles, embarcaciones o campamentos, deberán observar todas las normas del caso para evitar impactos negativos o grupos humanos y/o ecosistemas a corto, mediano y largo plazo.

La Norma Técnica de Ecoturismo se desarrolla bajo un esquema de plano cartesiano, ene. Que cada variable se desarrolla en varios niveles de especificidad.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Norma Técnica de Ecoturismo, 2003, Pág. 22,23,24

El eje “X” se refiere a las Actividades de Ecoturismo que serán normadas: Alojamiento, Alimentación, interpretación y transporte.

El eje “Y” se refiere a los ámbitos sobre los cuales se establecerán estándares mínimos de calidad, que como se explico anteriormente, son 3: Calidad Ambiental: Calidad Social y Cultural: y Calidad en los Servicios.

Cada uno de estos ámbitos se desarrolla a un nivel mas específico a lo que hemos llamado descriptores ya que describen el área en la que se desarrollan los estándares mínimos que constituyen el último nivel de la norma.

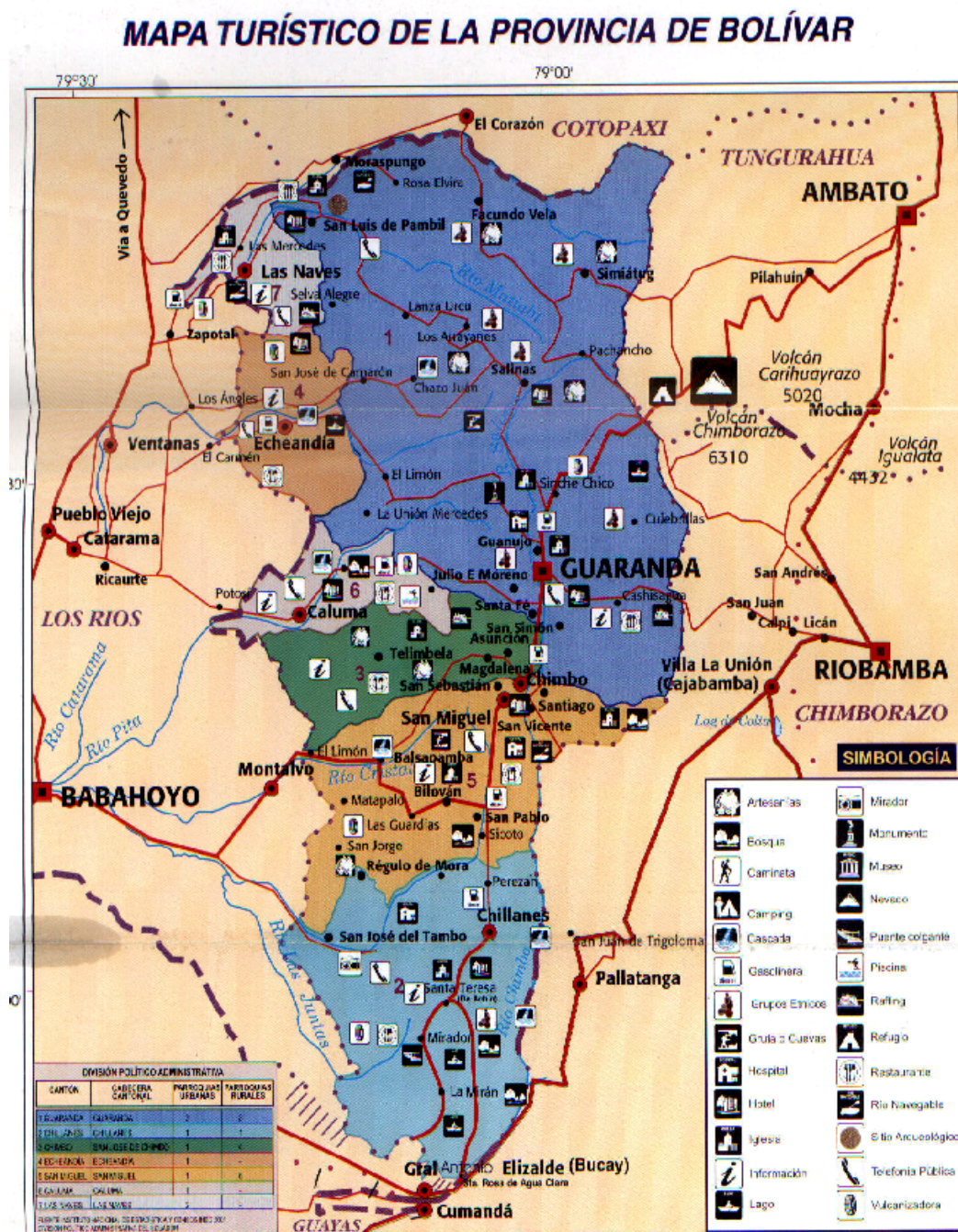
De esta manera el eje “Y” se desarrolla de la siguiente manera. Por ejemplo:

**Cuadro No. 2**

Ámbitos	Descriptores	Estándares
Calidad Ambiental	Capacitación	Propietarios, Directivos y Personal de planta
		Sensibilización al visitante
	Materiales e Insumos	Proceso de Compra
		Inventario y Catalogación
		Uso y Reuso de materiales e insumos
Calidad Social y Cultural	Comunidades locales	Apoyar las iniciativas locales
		Desarrollar programas de capacitación para pobladores locales involucrados
Calidad de los Servicios	Administración	Manual de ecoturismo
		Liability Form
		Ficha de registro de visitantes

Una vez desarrollados estos dos ejes, el cruce de las variables dirá que estándar aplica para que actividad con lo cual la norma se ajusta a las necesidades de cada empresa, sin incurrir en exigencias o negligencias desproporcionadas en cualquier ámbito.

## 2.2 PRINCIPALES ATRACTIVOS TURISTICOS DEL AREA DEL PROYECTO



Entre los principales atractivos del centro histórico mencionamos los siguientes:<sup>13</sup>

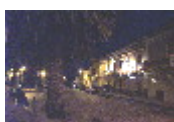
Ubicados alrededor del parque central hay la Iglesia Catedral San Pedro de Guaranda, el Palacio del Ilustre Municipio, la Casona Universitaria y algunos edificios antiguos.

Guaranda, declarada Patrimonio Cultural del Ecuador el 23 de octubre 1997, tiene 114 inmuebles, 32 conjuntos y 2 equipamientos urbanos que están en proceso de conservación, protección y restauración.

Existen inmuebles de valor arquitectónico- histórico, entre los que podemos destacar el, que hoy es llamado **“La Casa Vieja”** de la familia López Del Salto.



Otro inmueble de valor arquitectónico- histórico interesante es **“La Casona Universitaria”** ubicada frente al parque central. La casa fue construida en 1834, y en esta casa nació el fundador de la provincia Bolívar el Dr. Ángel Polibio Chávez.



**La Iglesia del Santísimo Sacramento**, también conocida como Iglesia Santa Marianita de Jesús, se encuentra cerca del Ilustre Municipio de Guaranda, tiene una construcción con dibujos interesantes para observar.



---

<sup>13</sup>LAYO, Servicios Turísticos, BOLIVAR “Majestuosamente Natural”, Imp. Mundo Grafic, Quito 2002, Pag.10

**El Palacio Municipal** es uno de los edificios más antiguos de tipo colonial, posiblemente data desde el siglo XVII.



**Centro Cultural Indio Guaranga** en el año de 1987 se inauguro este centro cultural desde donde se puede apreciar una vista panorámica de la ciudad y sus paisajes.



Como se puede observar el turismo cultural, es uno de los potenciales que ofrece Guaranda, sin embargo, no es el principal, considerando que a nivel de todo el Ecuador, se ha concebido a Quito y a Cuenca, como sitios de atractivo cultural, debido a que sus ofertas son mayores a las de esta ciudad.

### **2.2.1 OTROS SITIOS INTERESANTES**

#### **San José de Chimbo**

- El cantón Chimbo se encuentra a 14 Km. en el sur de Guaranda. La ciudad fue fundada por Sebastián de Benalcázar en 1535, y fue antes un asiento de la nación indígena preincaica. Actualmente su principal atractivo lo constituye la Iglesia del Huayco, un santuario al que concurren los fieles a la virgen del Huayco, sobre todo durante el mes de septiembre.

#### **San Miguel**

- El cantón San Miguel se encuentra a 20 km. en el sur de Guaranda. San Miguel es famoso por sus fiestas taurinas y su historia.



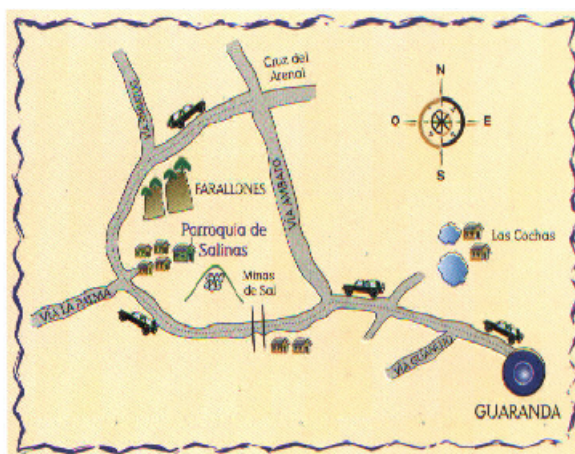
## Laguna de Cochas

- La Laguna de Puricocha se encuentra a una distancia de 10 Km. de la ciudad de Guaranda. A caballo o realizando una caminata se puede visitar también la laguna de Patocochoa.



## Salinas

- Salinas está a 29 Km. de distancia en el norte de Guaranda, y es famoso por sus vertientes de agua salina y sus minas de sal Tomabela, como también de sus avances micro empresariales y de desarrollo comunitario. Aquí se puede disfrutar el turismo comunitario con toda la familia.





## Museos

- Hay diferentes museos: arqueológicos, de arte contemporáneo, antropológico, de cera, de arte colonial, histórico, etc.



El tipo de turismo que se vislumbra para el destino de la provincia de Bolívar está basado en sus ventajas comparativas como sitio todavía poseedor de un ambiente natural y una comunidad hospitalaria y en relativa armonía con su entorno.

En cuanto a las preferencias de los turistas que visitan el Ecuador, los estudios muestran un énfasis en el turismo de naturaleza o ecológico, seguido por aventura y salud. Si bien es cierto que ya hay destinos posicionados para estos segmentos en la oferta global, nuestra área de estudio presenta una belleza paisajista, una gran biodiversidad para competir o para actuar como complemento a otras ofertas en estos mercados.

## 2.3 PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE UNA HOSTERIA

### 2.3.1 MERCADO DE REFERENCIA:

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

En la actualidad las Hosterías Ecológicas compiten en dimensiones diferentes que los demás establecimientos de alojamiento por ser un sitio alejado de la contaminación y el ruido, se muestra como algo distinto y novedoso por lo que muchos turistas nacionales y extranjeros prefieren hospedarse en un sitio con estas características.

### **2.3.2 PERFIL DEL CLIENTE**

Para determinar el perfil general del consumidor es necesario identificar el segmento de mercado al que vamos a dirigir nuestro servicio, para lo cual es necesario agrupar el mercado según algunas variables relevantes, entre las que podemos citar:

#### **2.3.2.1 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS:**

- ✎ **El Geográfico**, es decir la distribución de la población
- ✎ **El Demográfico**, relacionado con las estadísticas básicas de la población como: ingresos, edad, sexo, ocupación, motivos de la visita, etc.

La investigación realizada en la Ciudad de Guaranda por medio de la aplicación de encuestas dirigidas tanto al turista externo como interno nos ayudo a determinar que el perfil del cliente es de un turista joven que no sobrepasa de los 45 años de edad, son de turistas tanto de sexo femenino como masculino, que en su mayoría son estudiantes y profesionales que viajan solos o acompañados de amigos o familiares que le gusta la aventura y estar en contacto con la naturaleza, también lo hacen por motivo de salud y por visita a familiares o amigos.

### 2.3.2.2 CARACTERÍSTICAS DE COMPORTAMIENTO:

- ✎ **El Psicológico**, vinculado con los rasgos de la personalidad y estilos de vida y
- ✎ **El Conductual**, beneficios deseados y tasa de uso del servicio

Muchos de los turistas vienen de ciudades y países donde el ritmo de vida es agitado, donde la contaminación se incrementa y lo que buscan en sus viajes y excursiones es respirar aire puro, una característica importante que les motiva a visitar esta provincia es su belleza natural.

Todos los turistas que visitan esta zona lo que buscan son servicios de primera y que ofrezcan excursiones de turismo comunitario y ecoturismo.

La investigación realizada nos ayudo a determinar que nuestros clientes potenciales tienen las siguientes características:

- ✎ **Visitantes Extranjeros**, con una edad comprendida entre los 20 a 29 años, estudiantes y cuyo motivo de viajes son las vacaciones, el 22% provienen de principalmente de Europa.
- ✎ **Visitantes Extranjeros**, con una edad comprendida entre los 30 y 39 años, técnicos y profesionales y cuyo motivo son los negocios, y vacaciones, el 5% vienen de Bélgica, el 3% provienen de Italia, el 3% de Japón, el 4% de Colombia, el 4% de Estados Unidos, y el 5% de España.
- ✎ **Visitantes Nacionales**, con una edad comprendida entre los 20 a 40 años, cuyo motivo de viaje son los negocios o las vacaciones. El 17% provienen de Ambato, el 15% de Quito, el 8% de Riobamba, el 7% de Cuenca, el 5% de Guayaquil y el 5% de Manta y Babahoyo.

## 2.4 APLICACIÓN DE ENCUESTAS

Para realizar las encuestas en la Provincia de Bolívar, se aplicó el método estadístico de "Muestreo Aleatorio Simple, ya "en la determinación del tamaño de la muestra, por lo general se tiene en cuenta todas aquellas características que guarden relación estrecha con el objeto de la investigación. En otros casos, pueden tomarse dos o más características, escogiendo el mayor valor al tamaño que se haya obtenido.

Las estimaciones se realizarán mediante la realización de la encuesta preliminar, que además permite, entre otros, probar el cuestionario; familiarizar al entrevistado; conocer la reacción del informante; determinar el tiempo requerido en la entrevista, etc." <sup>14</sup>(Anexo 1: Formato de encuesta Aplicada).

### Formula de Muestreo Aplicada

**N** = tamaño de la población

**PQ** = varianza máxima poblacional y es igual a 0,25

**E** = margen de error admisible, se da en porcentaje y puede ser de 2% a 10% (para este ejercicio tomare un margen de error de 10% = 0.10)

**K** = coeficiente de corrección del error o nivel de confianza y es constante a 2

---

<sup>14</sup> Estadística Comercial, Ciro Martínez Bencardino, Editorial Norma, Segunda Edición 1995 Pág. 232.

$$\begin{aligned}
 N &= 7082 \\
 PQ &= 0,25 \\
 E &= 0,10 \\
 K &= 2
 \end{aligned}$$

$$n = \frac{k^2 \cdot pq \cdot N}{k^2 \cdot pq + N \cdot E^2}$$

$$n = \frac{(2)^2 \cdot 0.25 \cdot 7082}{(2)^2 \cdot 0.25 + 7082 \cdot (0.10)^2}$$

$$n = \frac{7082}{1+70,82}$$

$$n = 98,6$$

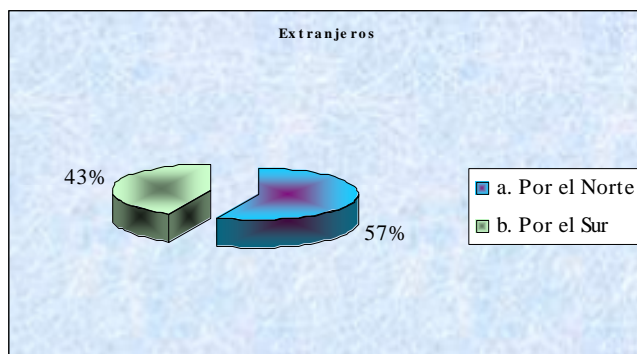
Se necesita mínimo de 98 encuestas para conocer los requerimientos que demandan tanto los turistas nacionales como extranjeros que visitan la Provincia de Bolívar cantón Guaranda. Las encuestas se aplicaron durante el mes de Marzo del 2005 en lo sitios turísticos de la zona tratando de cubrir la mayor población turística para obtener un resultado valido y confiable en el estudio del proyecto.

#### 2.4.1 TABULACION ENCUESTAS

## Tabulación Pregunta 1

### Grafico No. 1

(¿Cuál fue su ruta de ingreso al país?)



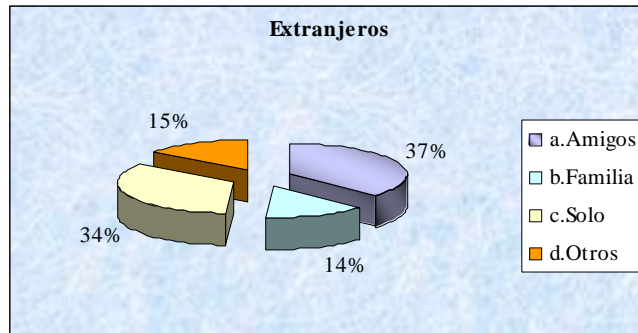
Fuente: Encuestas

### Análisis

De las respuestas obtenidas en la pregunta 1, el 57% de turistas extranjeros que ingresan al país lo hace por el Norte, esto se debe a que la Ciudad Capital y las principales playas del Ecuador se encuentra en esta parte en el cual los turistas deciden iniciar su recorrido desde el norte hacia el sur del país y el 43% lo hace por la parte sur debido a que muchos de ellos vienen visitando países cercanos al nuestro.

### Tabulación Pregunta No.2

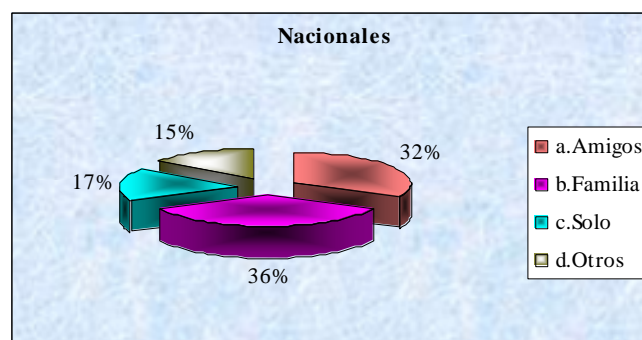
**Grafico No.2**  
(¿Quién le acompaña en su viaje?)



Fuente: Encuestas

### Análisis

La pregunta 2 tiene por objeto determinar si los turistas que visitan la Provincia de Bolívar lo realizan solos o acompañados, el resultado que obtuvimos fue que el 37% de turistas extranjeros lo hace en compañía de amigos esto se debe por que muchos de ellos prefieren la aventura, conocer varios lugares no quedarse en uno solo sitio por lo general son estudiantes.

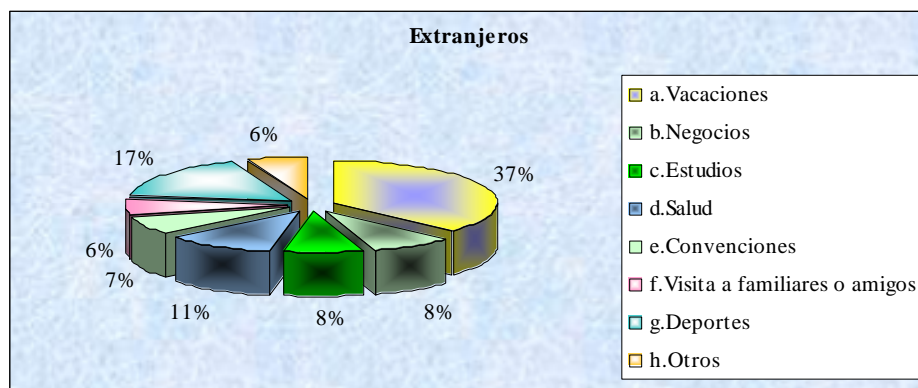


Fuente: Encuestas

### Análisis

En lo que se refiere a los turistas nacionales, el 36% realiza sus viajes en compañía de su familia, y el 32% decide viajar solo por lo general son estudiantes universitarios.

**Tabulacion Pregunta No. 3**  
**Grafico No. 3**  
 (¿Cuál es el principal motivo de su viaje?)

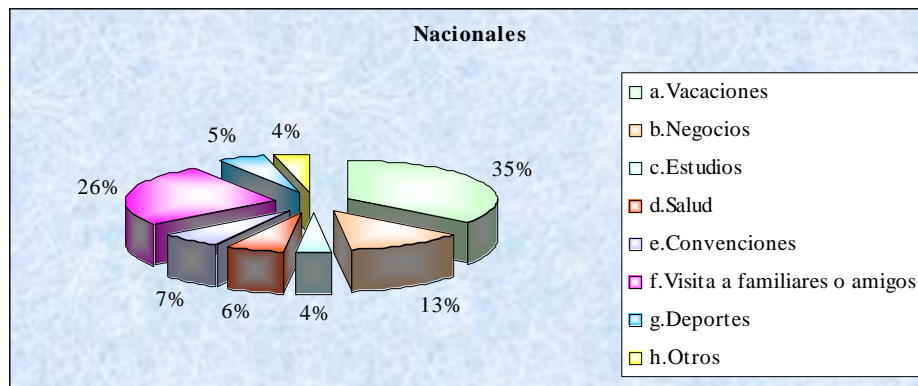


Fuente: Encuestas

### **Análisis**

EL 37% de los turistas extranjeros que visita la Ciudad de Guaranda lo hace por vacaciones, muchos de ellos vienen de grandes ciudades y lo que esperan es estar en medio de la naturaleza lejos del ruido la contaminación y la monotonía.





Fuente: Encuestas

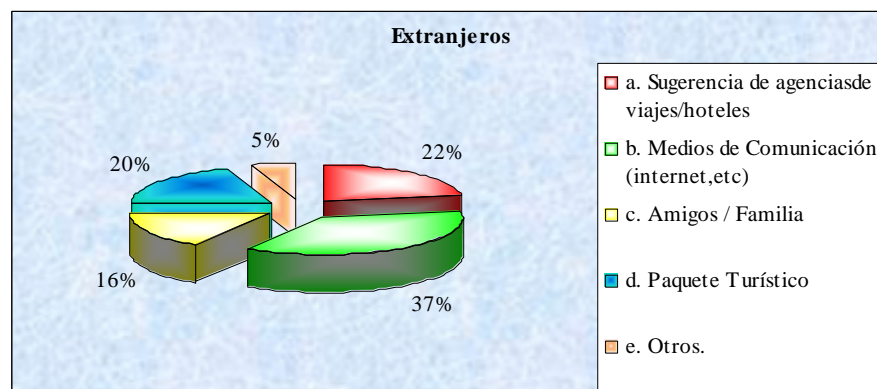
## Análisis

El 35% de turistas nacionales que visitan la ciudad lo hace por vacaciones en su mayoría son gente adulta y profesional.

## Tabulación Pregunta No. 4

### Grafico No. 4

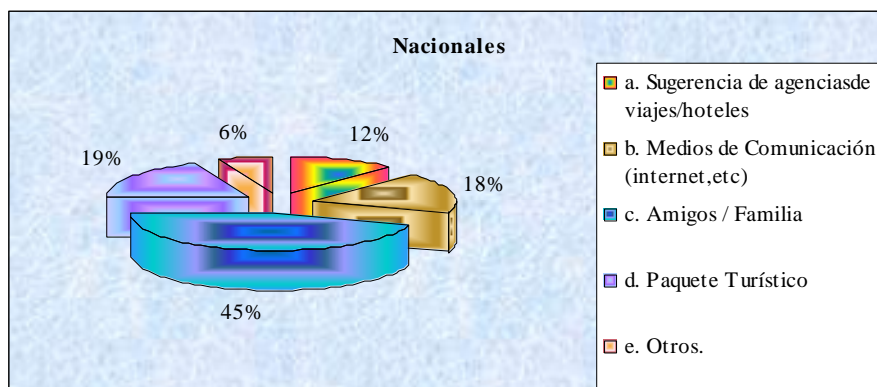
(¿Qué medio de información lo influyo para visitar la Provincia de Bolívar?)



Fuente: Encuestas

## Análisis

El 37% de turistas extranjeros que visitan la Provincia de Bolívar lo hacen a través de medios de comunicación y en especial por el Internet, la provincia cuenta con una pagina en lo cual se puede observar los principales atractivos y por el cual muchos extranjeros prefieren visitar la zona



Fuente: Encuestas

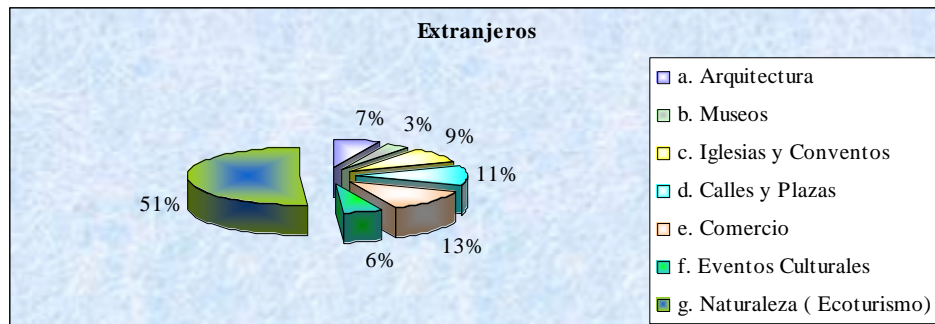
## Análisis

El 45% de los turistas nacionales visita la provincia por sugerencia de amigos y familiares, esto se debe a que la mayoría de la población joven estudia en otras ciudades.

## Tabulación Pregunta No. 5

### Grafico No. 5

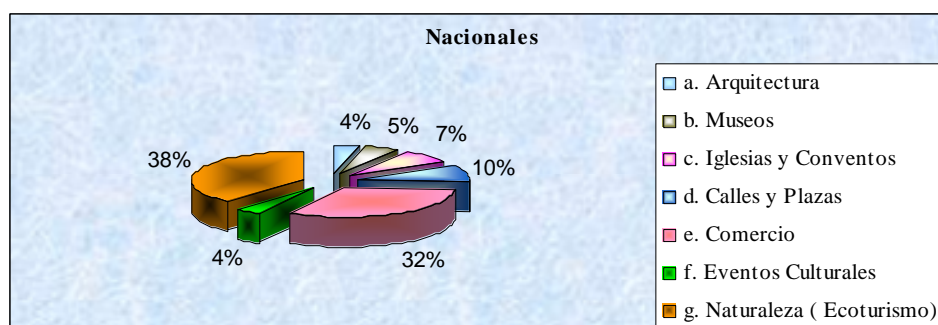
(¿Qué atractivos turísticos de la Provincia de Bolívar le resultaron más atractivos?)



Fuente: Encuestas

### Análisis

El 51% de los turistas extranjeros se ven atraídos por la naturaleza, los paisajes con los que cuenta la provincia donde su principal motivo de visita es realizar ecoturismo y turismo comunitario.



Fuente: Entrevistas

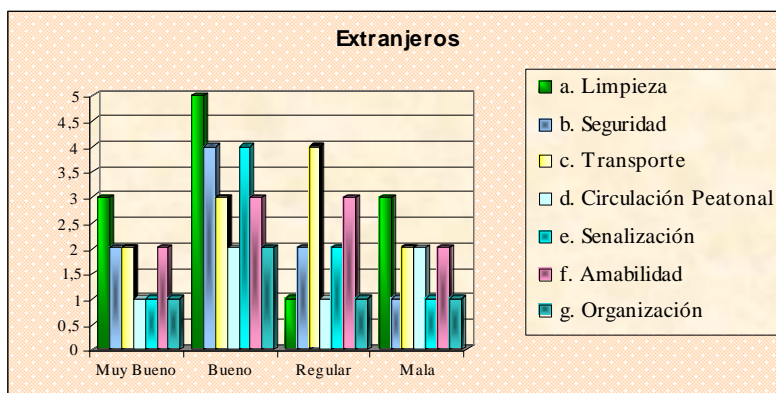
## Análisis

El 38% de turistas nacionales se ven atraídos por la naturaleza con la cuenta la Provincia es por ello que muchas parroquias cercanas a la ciudad realizan turismo comunitario en especial Salinas que es muy visitada por el turista nacional.

### Tabulación Pregunta No. 6

#### Grafico No. 6

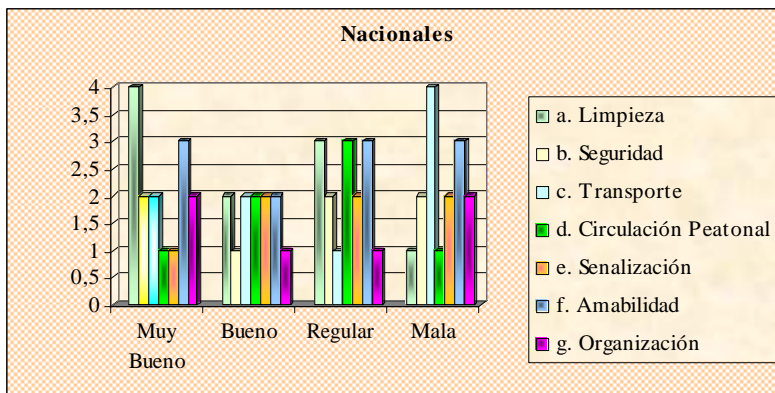
(¿Qué opinión tiene de los siguientes aspectos en la Provincia de Bolívar?)



Fuente: Encuestas

## Análisis

De los aspectos analizados sobre la Provincia de Bolívar de los encuestados el 25% del turismo extranjero asegura que la limpieza, seguridad, circulación peatonal, señalización, amabilidad, organización, transporte es buena, el 26% considera que los aspectos de la provincia son regulares, por lo que las autoridades municipales deben seguir trabajando para mejorar la imagen de la ciudad.



Fuente: Encuestas

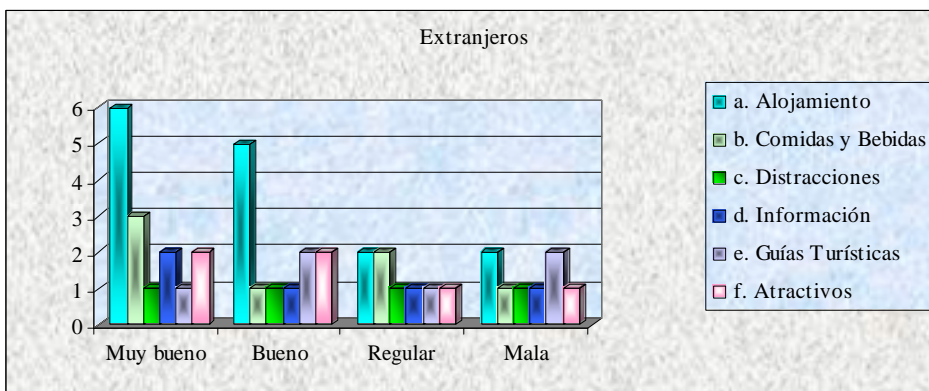
### Análisis

El 34% de los turistas nacionales encuestados encuentran que los aspectos de la Provincia como limpieza, organización, seguridad, transporte, circulación peatonal, señalización, amabilidad soy muy buenos, el 30 % considera que es bueno, y el otro 15% considera que es regular por lo que la Provincia debe ir mejorando cada uno de los aspectos.

### Tabulación Pregunta No. 7

Grafico No. 7

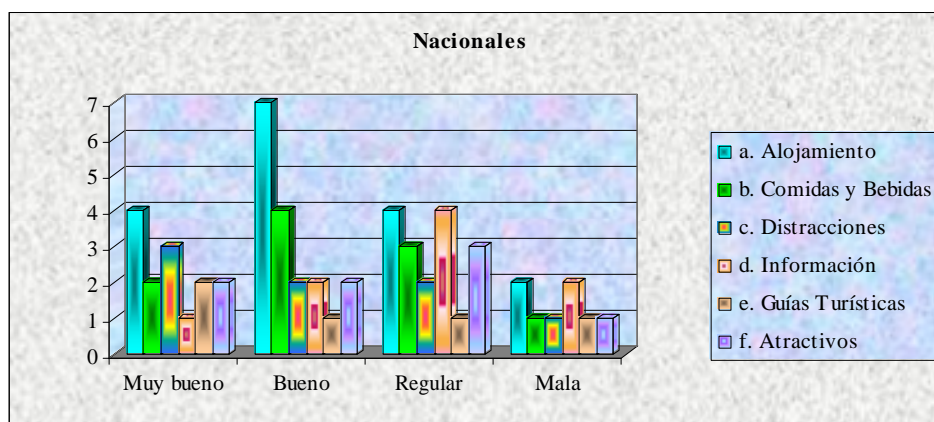
(¿Qué opinión tiene de los siguientes servicios?)



Fuente: Encuestas

## Análisis

La finalidad de esta pregunta es conocer si los servicios que brindan la Provincia cumplen con los requerimientos de los turistas, en lo que se refiere al servicio de alojamiento, comidas y bebidas, distracciones, información, guías turísticas, atractivos, el 35% de turistas extranjeros encuentran que el servicio es muy bueno.



Fuente: Encuestas

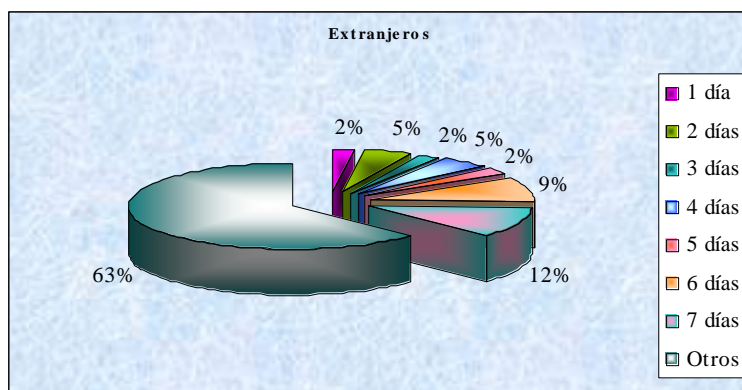
## Análisis

El 34% de los turistas nacionales, respondió que los servicios que brinda la provincia son buenos, el 32% de los encuestados asegura que los servicios son regulares por lo que no cumplen con los requerimientos que los mismos demandan.

## Tabulación Pregunta No. 8

### Grafico No. 8

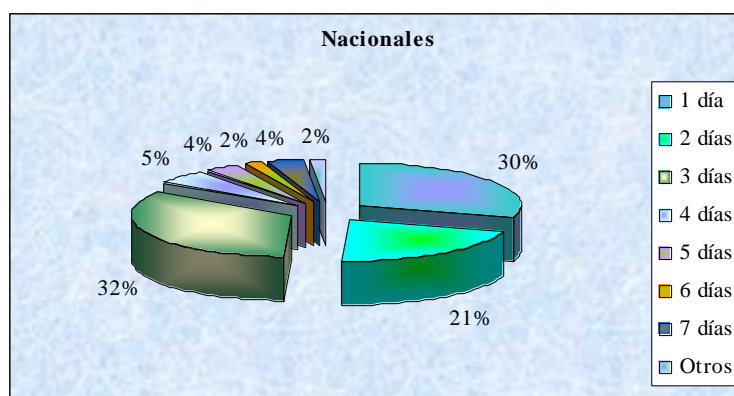
(Indique el tiempo de permanencia en la ciudad)



Fuente: Encuestas

### Análisis

El 63% de los turistas permanecen mas de una semana en la Provincia esto se debe a que la mayoría de ellos realiza ecoturismo y turismo comunitario por los diferentes atractivos con los que cuenta el sector.



### Análisis

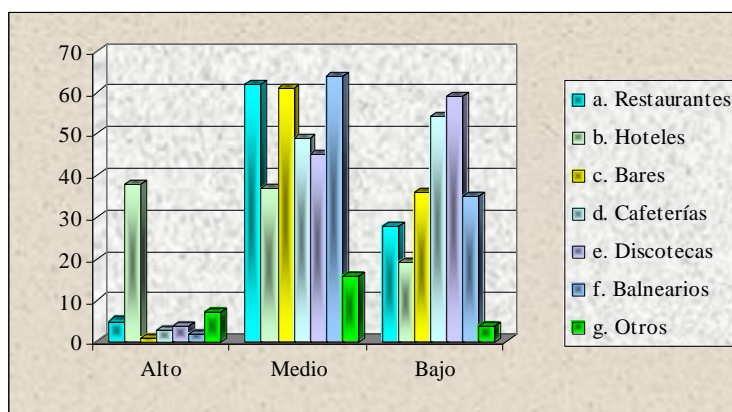
El 30% de turistas deciden permanecer un día y se les denominan como "turistas de paso" por el corto tiempo de estadía. El 21% de turistas permanecen dos días por lo general son familiares o amigos que deciden pasar el fin de semana en la

ciudad. El 32% de turistas nacionales deciden permanecer tres días en la ciudad recorriendo los lugares de atractivo turístico que se encuentra en la provincia.

### Tabulación Pregunta No. 9

Grafico No. 9

(¿Cuál es su opinión sobre los costos de servicios hoteleros utilizados?)

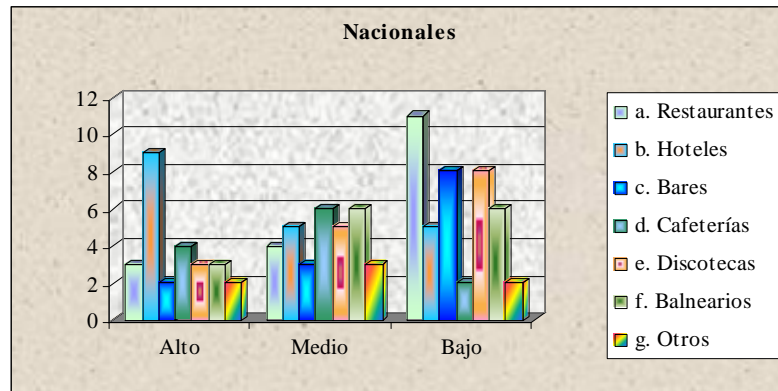


Fuente: Encuestas

### Análisis

En cuanto a los costos de servicios hoteleros utilizados como restaurantes, Hoteles, bares, cafeterías, discotecas, balnearios, los turistas extranjeros respondieron que los costos son medios y bajos, esto se debe a que como es una ciudad pequeña no existen muchos lugares en los que los turistas puedan elegir.





Fuentes: Encuestas

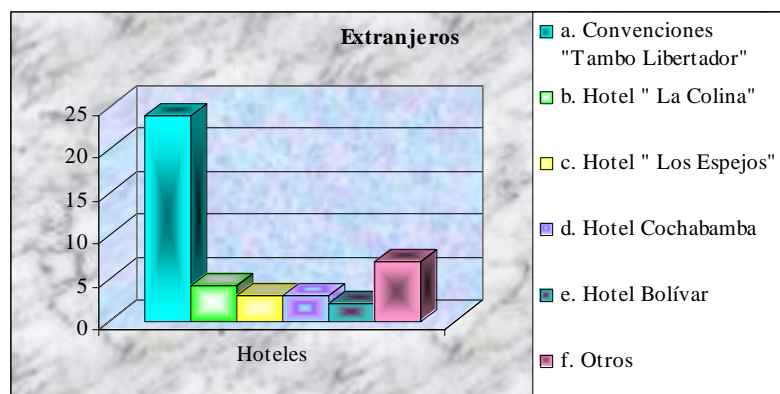
## Análisis

Los turistas nacionales que fueron encuestados respondieron que los costos en servicios hoteleros utilizados son medios y bajos, esto depende del lugar de alojamiento del turista.

## Tabulación Pregunta No. 10

### Grafico No. 10

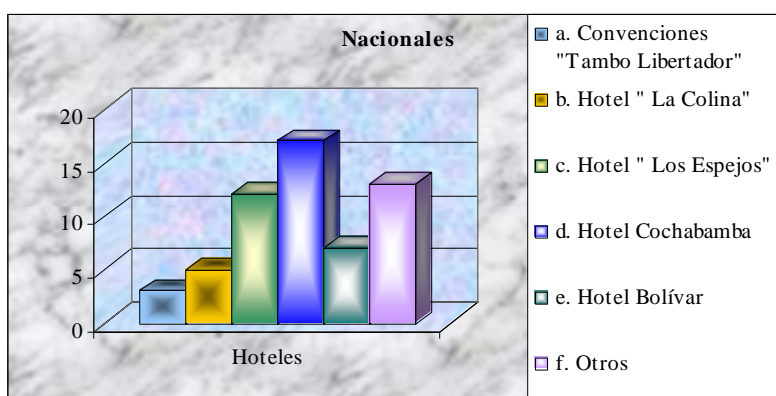
(Nombre el lugar en el que se Hospeda)



Fuente: Encuestas

## Análisis

El 30% de turistas extranjeros que fueron encuestados se hospedaron en el Hotel Convenciones "Tambo Libertador", cabe mencionar que este lugar de hospedaje es uno de los preferidos por el turista extranjero, por sus cómodas habitaciones y por servicio que este brinda.



Fuente: Encuestas

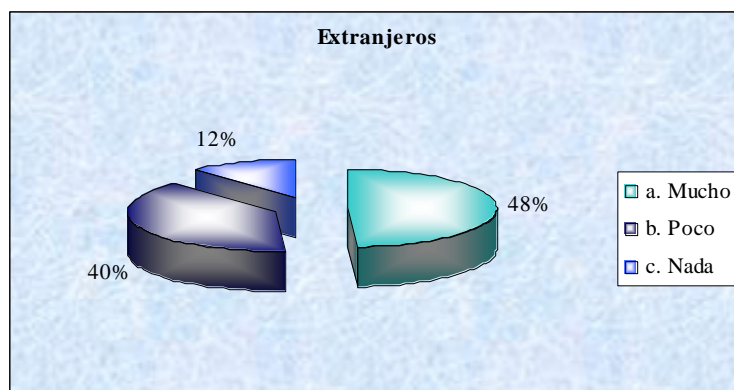
## Análisis

El 23% de turistas se alojaron en el Hotel "Los Espejos" por lo general son turistas nacionales que prefieren este lugar. El 39% de los turistas encuestados se alojaron en el Hotel Cochabamba, la mayoría de personas que se hospedan este lugar son gente de negocios. El 5% se alojó en el Hotel Bolívar, y el 27% de turistas se alojó en casas de amigos o familiares.

## Tabulación Pregunta No. 11

Grafico No. 11

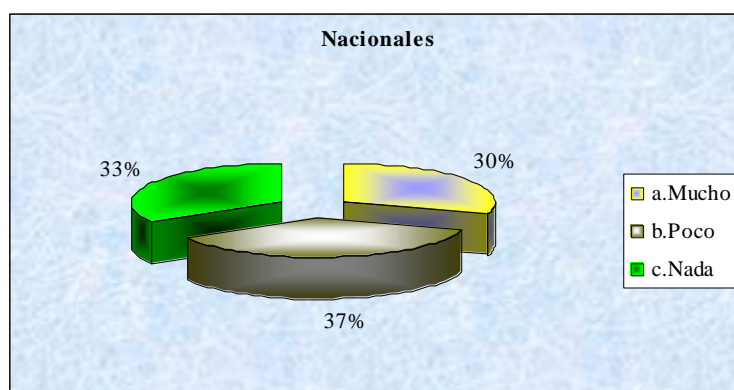
(El lugar en donde usted se hospeda actualmente satisface sus necesidades)



Fuente: Encuestas

### Análisis

El 48% de turistas extranjeros encuestados indica que el lugar donde se hospedo si satisface sus necesidades, el 40% de turistas esta poco satisfecho del lugar donde se alojo y el 12% de turistas no esta satisfecho del servicio de alojamiento.



Fuente: Encuestas

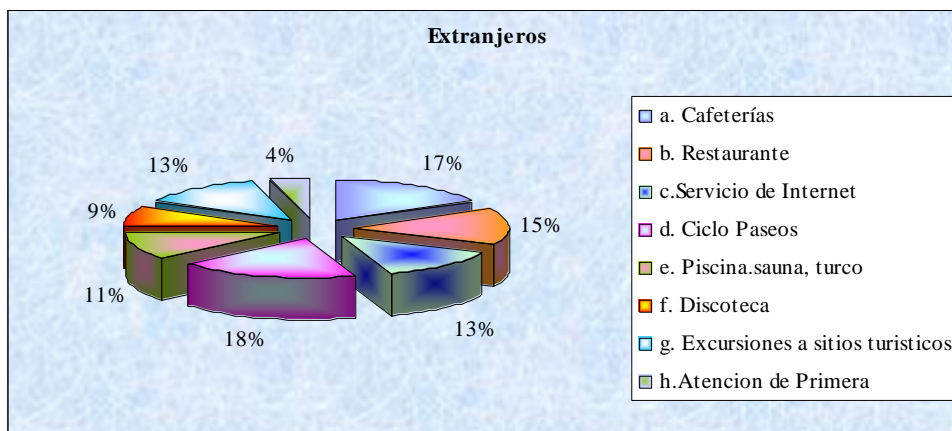
## Análisis

El 37% de turistas nacionales encuestados está poco satisfecho del lugar de alojamiento, el 33% no está nada satisfecho, esto se debe a que si bien los costos pueden resultar cómodos, el establecimiento hotelero utilizado puede carecer de varios servicios como por ejemplo; piscina, tv cable, bar cafetería etc.

### Tabulación Pregunta No. 12

#### Grafico No. 12

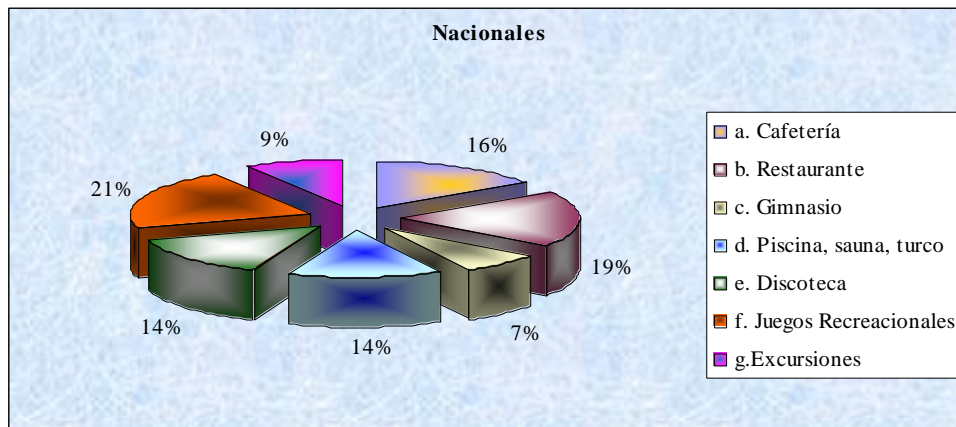
(¿Qué tipo de servicios sugeriría usted que se implementen en su lugar de hospedaje?)



Fuente: Encuestas

## Análisis

El 17% de encuestados sugirió que el lugar donde se alojó se implemente una cafetería, el 15% propuso que exista un restaurante, es fundamental para las personas que deciden alojarse en cualquier establecimiento hotelero que exista un lugar de comidas. El 13% indicó que exista Internet, la mayor parte de turistas extranjeros usa este medio de comunicación. El 18% propone que exista ciclos paseos así admirar de cerca los paisajes de la ciudad, el 11% sugiere la implementación de una piscina, el 9% que exista una discoteca y 13% propone excursiones a los principales sitios turísticos y el 4% busca atención de primera.



Fuente: Encuestas

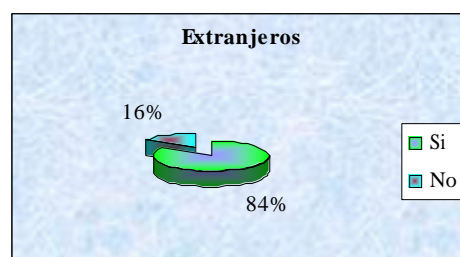
## Análisis

El 16% de los turistas nacionales sugirió que se implemente una cafetería en el lugar de alojamiento, el 19% un restaurante, cabe señalar que es indispensable que existe un lugar de comidas en los establecimientos hoteleros, el 21% propuso que se implemente juegos recreacionales porque la mayoría de personas viaja con niños.

## Tabulación Pregunta No. 13

### Grafico No. 13

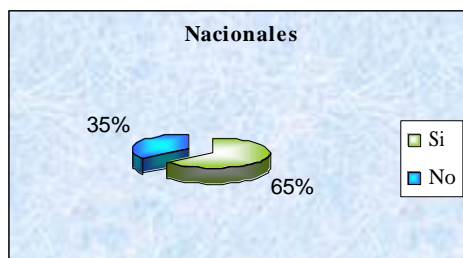
(Cree usted que en la Provincia de Bolívar es factible la creación de una Hostería Ecológica)



Fuente: Encuestas

## Análisis

El 84% de los turistas extranjeros respondieron que si es factible la creación de una Hostería Ecológica, debido a que la mayoría de extranjeros busca el contacto con la naturaleza.



Fuente: Encuestas

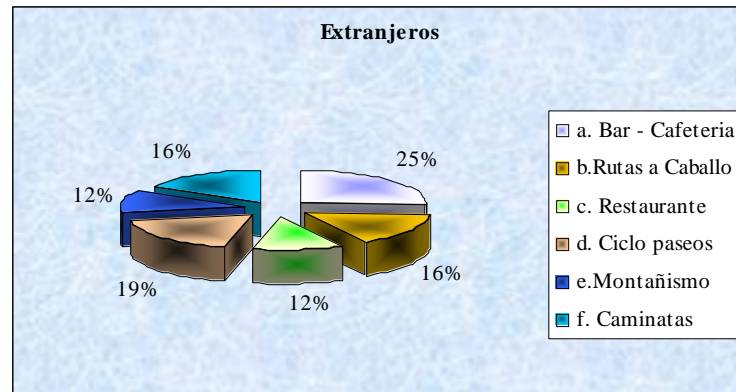
## Análisis

Los resultados obtenidos fueron que el 65% de los encuestados indicó que si es factible la creación de una hostería ecológica debido a que en esta Provincia no existe una y la mayoría de establecimientos hoteleros quedan dentro de la ciudad y por que la mayor parte de turistas busca estar en contacto con la naturaleza. El 35% respondió que no sería factible debido a que podría ocasionarse una destrucción en la naturaleza y que no se tomarían las medidas necesarias.

## Tabulación Pregunta No. 14

Grafico No. 14

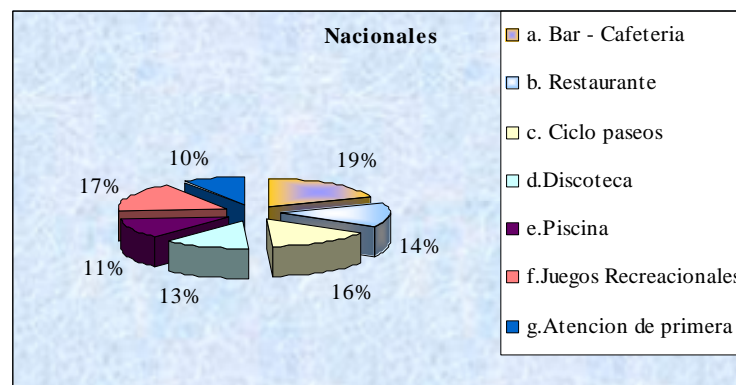
(Si la Hostería fuera Ecológica que tipo de servicios esperarías de la misma)



Fuente: Encuestas

### Análisis

El 25% de los encuestados respondieron que se implemente un bar – cafetería el 16% que sugiere que se implanten actividades recreacionales como rutas a caballo, y el 19% que exista ciclo paseos por los distintos lugares turísticos de la Provincia. y el 16% caminatas por los alrededores del sitio donde estará ubicada la hostería.



Fuente: Encuestas

## **Análisis**

El 19% de los encuestados sugirieron que en la Hostería Ecológica se implemente una bar- cafetería, el 16% que existe el servicio de ciclo paseos, por los lugares de atracción turística, el 17% juegos recreacionales, ya muchos de los turistas nacionales que visitan la zona vienen acompañados de su familia y buscan un sitio con estas características.

Los resultados obtenidos nos muestran las preferencias de los turistas tanto nacionales como extranjeros, esto nos permitirá tener una mayor visión sobre los servicios que se podrá implementar dentro de nuestro proyecto y así satisfacer las necesidades que nuestros clientes.

## **2.5 ESTUDIO DE MERCADO**

### **2.5.1 INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DE MERCADO**

Uno de los factores mas importantes en el estudio de proyectos, constituye la determinación de su mercado, especialmente porque aquí se identifica la cuantía de su demanda y los ingresos que podemos obtener con el resultado de las ventas del producto o servicio que ofrecemos.

### **2.5.2 OBJETIVO DEL ESTUDIO DE MERCADO**

Conocer los requerimientos del mercado turístico tanto interno como externo y de esta manera brindar servicios especializados y diferentes a los de la competencia.



### 2.5.3 DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

El proyecto se orienta a realizar una investigación a nivel de factibilidad para ofrecer un servicio hotelero en la ciudad de Guaranda, Provincia de Bolívar, a través de la construcción y puesta en marcha de una Hostería Ecológica de primera categoría, que contara con los servicios de alojamiento y restaurante-bar-cafetería, como servicios básicos para el cliente y una serie de servicios complementarios como paseos a los principales atractivos turísticos con los que cuenta el cantón. Que permitan diferenciar el servicio frente a la competencia y que facilitan captar el interés de los turistas extranjeros que visitan nuestro país.

☞ **Alojamiento:** brindando al cliente confort, funcionalidad y excelente atención, a través de amplias y cómodas habitaciones que contaran con televisión, baño privado, refrigerador, etc.

☞ **Restaurante, bar-cafetería:** pondrá a disposición de sus clientes, platos típicos, platos a la carta, desayunos, almuerzos, cenas, postres, jugos, café, te caliente y/o frío, etc.

☞ **Vigilancia y Seguridad:** La hostería contara con un sistema de vigilancia y seguridad permanente para garantizar una mayor confianza y tranquilidad al turista.

☞ **Piscina, Sauna. Turco:** este servicio permitirá que el turista que se hospede en nuestro establecimiento pueda relajarse.

☞ **Ciclo Paseos:** Además el cliente tendrá a su disposición todos los servicios complementarios como ciclo paseos, caminatas a los distintos lugares de atractivo turístico.

☞ **Manejo ecológico de los recursos:** La hostería tiene como propuesta diferenciadora, su manejo ecológico de los recursos e insumos destinados para dar servicio al cliente. Esto comprende: administración de desechos sólidos, tratamiento de las aguas servidas, ahorro de energía eléctrica a través de sistemas alternativos no contaminantes, respeto al entorno natural.

## 2.6 DEMANDA ACTUAL

La demanda actual esta representada por el estudio de las corrientes turísticas hacia la localidad o el área donde se ubica el proyecto tanto para la temporada alta y baja.

Los datos obtenidos según las encuestas aplicadas y las entrevistas realizadas con autoridades municipales en la ciudad de Guaranda<sup>15</sup> nos indican que la mayor parte de turismo externo es de Europa (Bélgica, Italia, Alemania, España, Holanda, Suiza) y su permanencia en la ciudad es mas de una semana siendo su motivo de visita realizar ecoturismo no solo dentro de la ciudad sino fuera de ella.

El turismo interno es de la sierra como de la costa y su permanencia es aproximadamente de dos a tres días, la mayor parte lo hace por visita a familiares, amigos y principalmente por el comercio que se realiza en la ciudad los días sábados. La temporada alta esta considerada en las Fiestas Del Carnaval que se celebran entre los meses de Febrero y Marzo, en la cual la provincia es visitada por 10.000 turistas que en su mayoría son nacionales. Abril, Julio, Agosto, Noviembre, también es considerado como meses de afluencia turística debido a que las festividades de semana santa y vacaciones.

---

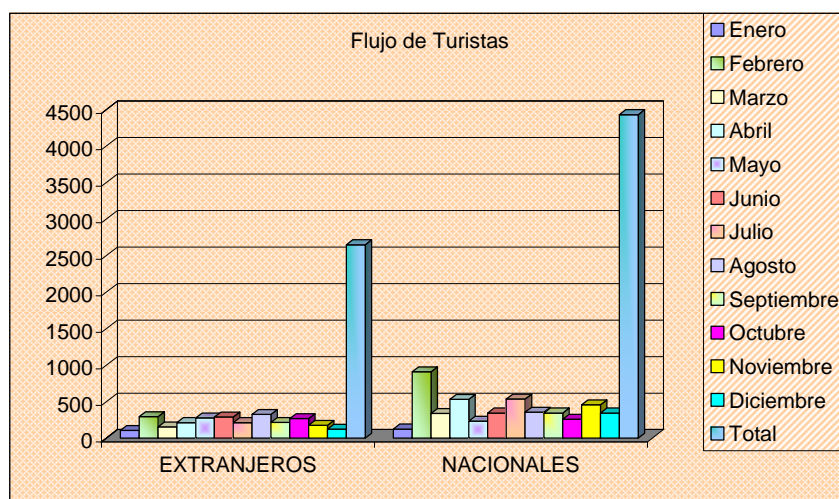
<sup>15</sup> Entrevista, Carlos Domínguez, Secretario Municipio Cantón Guaranda.

**CUADRO No. 3**  
**FLUJO DE TURISTAS**

MESES	EXTRANJEROS	NACIONALES
Enero	104	125
Febrero	294	908
Marzo	154	337
Abril	213	532
Mayo	276	234
Junio	291	345
Julio	213	534
Agosto	326	357
Septiembre	214	345
Octubre	267	259
Noviembre	175	456
Diciembre	123	345
Total	2650	4432

Fuente: Municipio de Guaranda

**GRAFICO No. 15**



Fuente: Municipio de Guaranda

## **Análisis**

La mayoría de turistas nacionales que visita la ciudad de Guaranda Provincia de Bolívar lo realizan en los meses de Febrero, Marzo, Julio, Agosto y Noviembre. En lo que se refiere a turistas extranjeros se considera como temporada alta los meses de Febrero, Junio y Agosto.

## **2.7 OFERTA**

La oferta esta representada por el número de establecimientos hoteleros existente en la Ciudad de Guaranda, Provincia de Bolívar y su respectiva capacidad en cuanto al número de habitaciones y plazas.

En todo sitio turístico se encontraran habitualmente tanto sustitutos como complementarios al o los productos que se pretende poner en el mercado. Reconocen como sustitutos a los bienes y/o servicios que pueden ser consumidos a cambio del que se piensa producir ya que satisfacen aproximadamente y con niveles parecidos de calidad las mismas necesidades.

En cambio, los complementarios no están destinados a satisfacer las mismas necesidades que el producto sujeto del proyecto e incluso sirven de apoyo y atracción al mismo. En este sentido y como regla general, las oportunidades del mercado para cualquier proyecto serán mayores en cuanto existan en la zona donde se ubicara, menores sustitutos y mayores complementarios.

Dentro del análisis de la oferta, no solo se debe considerar a las Hosterías localizadas en la zona del proyecto, sino también a todos aquellos establecimientos que ofrecen servicios sustitutos, entre los cuales tenemos: hoteles, hostales, residencias, pensiones.

**CUADRO No. 4****Capacidad, Clase, Categoría y Precio de los Establecimientos de Alojamiento en la Ciudad de Guaranda Provincia de Bolívar. Año 2005**

CLASE DE ESTABLECIMIENTO	NOMBRE	ESTRELLAS	CATEGORÍA	NUMERO	HABITACIONES	PLAZAS	PRECIO POR PERSONA/DÍA US \$
Hotel	Centro de Convenciones Tambo Libertador	Tres	Tercera	6	25	50	37
	La Colina	Tres	Tercera		15	25	32
	Reciento Ferial	Una	Primera		10	20	12
	Cochabamba	Una	Primera		14	23	12
	Los Espejos	Una	Segunda		10	20	10
	El Rosal	Una	Segunda		12	24	10
Hostales	Bolívar	Una	Segunda	5	7	21	10
	Las Flores	Una	Segunda		15	30	10
	Acapulco	Una	Primera		7	22	8
	Ejecutivo	Una	Primera		10	25	12
	Santa Fe	Una	Primera		9	23	10
Pensiones	Matiavi	Una	Primera	4	9	15	6
	Rosita Elvira	Una	Primera		7	11	4
	San José	Una	Primera		11	16	6
	Tequendama	Una	Primera		13	21	8
Total				15	174	346	

Fuente: Encuesta realizada en la Ciudad de Guaranda, Provincia de Bolívar, Marzo 2005

Elaboración: Margarita Ortega

**CUADRO No. 5****Clase, Categoría y Precio de Los Establecimientos de Comida y Distracción en la Ciudad de Guaranda Provincia de Bolívar. Año 2005**

CLASE ESTABLECIMIENTO	NOMBRE	ESTRELLAS	CATEGORÍA	NUMERO	PRECIO POR PERSONA US \$
Restaurantes	La Casa Vieja	Tres	Tercera	6	5
	Rumipamba	Dos	Segunda		4
	El Festín del Sabor	Dos	Segunda		3
	Amazonas	Dos	Segunda		3
	Balcón Cuencano	Dos	Segunda		3
	La Cigarra	Dos	Segunda		3
Bar-Cafetería	Siete Santos	Tres	Tercera	3	4
	Coffe Burguer	Dos	Tercera		3
	Maz Burguer	Dos	Segunda		3
Discotecas	No bar Discoteck	Dos	Segunda	4	4
	Balcones de la Pila	Dos	Segunda		4
	Tequila	Dos	Segunda		3
	Trapiche	Tercera	Tercera		4
Total				13	

Fuente: Encuesta realizada en la Ciudad de Guaranda Provincia de Bolívar, Marzo 2005

Autor: Margarita Ortega

Del total de los establecimientos existentes y detallados debemos destacar que ninguno corresponde a Hostería Ecológica de primera categoría, circunstancia que diferencia el servicio ha prestarse del resto de establecimientos existentes en la zona y que además es muy reducido con apenas 326 plazas (camas), que están a disposición de la fuerza turística que llega a la Ciudad de Guaranda, razón por la cual, se lo ha calificado como una zona turística no desarrollada.

En este sentido las oportunidades del mercado para el proyecto del presente estudio, son mayores y factibles de éxito, por cuanto existen en la zona donde se ubica, menores sustitutos y mayores atractivos turísticos complementarios.

## 2.8 DEMANDA INSATISFECHA

Para calcular la demanda insatisfecha, del cuadro No.3 tomamos la totalidad de camas disponibles que ofrece el sector Hotelero en la ciudad de Guaranda (346), restando la oferta obtenemos la relación número camas disponibles para cada uno de los turistas nacionales y extranjeros que visitan la ciudad de Guaranda.

En el cuadro siguiente se observa que los meses de Febrero, Abril, Julio, Agosto, existe gran afluencia turística que demanda alojamiento hotelero.

**CUADRO No 6**  
**DEMANDA INSATISFECHA**

MESES	EXTRANJEROS	NACIONALES	DEMANDA	OFERTA	DEMANDA INSATISFECHA
Enero	104	125	229	346	-117
Febrero	294	357	651	346	305
Marzo	154	337	491	346	145
Abril	213	532	745	346	399
Mayo	276	234	510	346	164
Junio	291	345	636	346	290
Julio	213	534	747	346	401
Agosto	326	908	1234	346	888
Septiembre	214	345	559	346	213
Octubre	267	259	526	346	180
Noviembre	175	456	631	346	285
Diciembre	123	345	468	346	122
Total	2650	4432	7427	4152	3275

## **2.9 PLAN DE MARKETING**

El éxito a largo plazo del proyecto vendrá dado por la capacidad de sus administradores. Siendo el fin último la venta de los servicios que ofrece este; por ello, el marketing deberá convertirse en algo crucial para la misma supervivencia del negocio. Es por esto que ya no podrá ser considerado el marketing como una función diferente o aparte de las otras actividades de la Hostería Ecológica, pues es un agente que afecta a todas las otras decisiones y acciones de la dirección.

### **2.9.1 EL SERVICIO (PRODUCTO)**

El servicio que ofrecerá la Hostería Ecológica, es el hospedaje y como servicios complementarios: servicios de bar, de recepción, de limpieza ( de las habitaciones), de teléfono ( nacional e internacional), de botiquín para primeros auxilios, seguridad y vigilancia, ciclo paseos, caminatas, piscina, sauna, turco.

La Hostería Ecológica mantendrá un plan adecuado de capacitación y actualización sobre los “aspectos ambientales”, los impactos que la actividad pueda causar en el entorno y sobre las medidas necesarias para mitigar esos impactos.

Durante la permanencia en la Hostería Ecológica, el visitante recibirá charlas sobre temas ambientales, algunas de estas charlas se realizaran de manera general y otras de manera específica según los intereses del grupo o visitantes.

Es necesario identificar e implementar metodologías de sensibilización al visitante y observar los temas de importancia a la operación y al visitante, tiempos de charlas, así como lugares propicios para esta actividad, como: el briefing de bienvenida, la información que se da en las excursiones, caminatas o tours en general o simplemente las conversaciones que se pueden generar en los lugares de descanso del visitante o en el comedor.



## 2.9.2 EL PRECIO

Para el consumidor (turista) el precio es uno de los medios más útiles para comprobar los productos o servicios de entre los cuales tiene que escoger a diario.

Los consumidores, al comprar un servicio, lo hacen necesariamente debido a su precio y las características del servicio.

La determinación del precio se establecerá tomando en cuenta los precios referenciales de la competencia. (Ver cuadro No. 4), es decir hay precios desde los \$37 hasta \$4 dólares (de la competencia).

Además, el precio del establecimiento hotelero que mas se aproxima a la categoría de servicio de la Hostería Ecológica, es el del Hotel "Tambo Libertador" cuyo precio por persona / noche es de \$ 37.

Se aceptaran tarjetas de crédito con reconocimiento internacional e indudablemente en efectivo.

### 2.9.2.1 Variaciones por temporada

Considerando el uso de los servicios de las empresas de alojamiento por parte de la demanda, se establecerá un calendario de precios por temporada, dado que la estacionalidad va a condicionar en gran medida la fijación de los precios.

Así es conveniente tener en cuenta que la **temporada alta** es relativamente corta para la mayor parte de los establecimientos hoteleros (mediados de Febrero y principios de Marzo. Julio y Agosto), siendo los precios normalmente mas elevados.

Por otra parte, se tendrá presente la afluencia menor pero significativa que coincidiría con el resto del periodo (mediados de Septiembre y principios de Octubre), fines de semana y puentes que constituye la **temporada media**.

En estas épocas la afluencia de clientes es aceptable, por lo que los precios pueden mantenerse a cierto nivel. Y por ultimo, **la temporada baja**, coincidente con el resto del año, y en los que la ocupación es menor, por lo que debe utilizarse el precio como reclamo encaminado a la atracción del cliente, recurriendo a acciones promocionales destinadas a este fin.

TEMPORADAS	PRECIO
Normal	28
Alta	30
Estudiantil	25

## 2.9.3 PROMOCION Y PUBLICIDAD

### 2.9.3.1 PLAN PROMOCIONAL

#### 1. Oportunidad promocional

Se realizaran campañas intermitentes de acuerdo a las temporadas, con descuentos y promociones motivando a turistas nacionales y extranjeros a hospedarse en nuestro establecimiento.

#### 2. Mensaje objetivo

Promover el turismo ecológico, brindar a los turistas un servicio de alta calidad y promover el turismo de la ciudad de Guaranda con proyección nacional e internacional Ecológico.

### 3. Audiencia Objetivo

El servicio que ofrecerá la Hostería Ecológica esta dirigida tanto a turistas nacionales y extranjeros

### 4. Elegir las herramientas:

Publicidad	Relaciones publicas	Venta Personal	Promociones	Marketing Directo
<p>Pagina Web con todos los servicios que ofrecerá la Hostería Ecológica.</p> <p>Vallas Publicitarias en los trayectos Quito-Guaranda Guayaquil-Guaranda</p>	<p>Participación en las ferias turísticas más importantes del país como son la que organiza la Cámara de turismo de Quito y Guayaquil.</p> <p>Concurso de manejo ecológico nacional de colegios</p> <p>Convenio o alianza estratégica con entidades de apoyo ecológico como Fundación Natura</p> <p>Organizar el primer congreso ecológico</p>	<p>Vendedor que trabaje con las agencias entregara material promocional escrito y/o audiovisual en la cual se incluirá información sobre la ubicación de la Hostería Ecológica, las facilidades, las promociones y los principales atractivos naturales y culturales del sector.</p> <p>Si una agencia de viajes desea incluir en sus paquetes turísticos, los servicios de la Hostería Ecológica recibirán una comisión del 20% por cada turista que llegue a ocupar nuestras instalaciones en nombre de este intermediario.</p>	<p>Se realizaran descuentos a los clientes como premio al ahorrado de : agua, energía eléctrica, durante el tiempo de estadía.</p> <p>Promoción para la baja temporada a través de acciones específicas como corrimiento de feriados, convenios con instituciones, programación de eventos especiales, etc.</p> <p>Si se trata de un grupo de turistas (mas de 10 personas) el precio del alojamiento - noche tendrá un descuento del 20%.</p>	<p>Se creara una Base de datos de los clientes que se alojen en nuestra Hostería, y durante el tiempo de temporada se realizara llamadas ofreciendo .promociones y descuentos</p>

### **2.9.3.2 INFORMACION A BRINDARSE AL PASAJERO**

La Hostería Ecológica deberá enmarcarse en los principios generales de la norma técnica en donde se explican los aspectos de información veraz entregada al pasajero.

#### **Antes del viaje:**

- La información a brindarse al pasajero antes del viaje deberá constar en una página Web o en material promocional escrito.
- Información del tipo y facilidades de alojamiento
- Información de las diferentes actividades que se pueden realizar en y fuera de la operación.
- Información del tipo de ropa y equipamiento a traer.
- Información de programas que se ofrecen y nivel de dificultad
- Cobertura por accidentes
- Cobertura por cancelaciones de la operación
- Los visitantes serán informados sobre el origen, idioma, costumbres, fiestas y demás características.
- Información sobre aspectos ambientales y culturales de interés al visitante.

#### **Durante el viaje**

- Se informará cada día o la noche anterior sobre el cronograma de actividades a seguir.
- Información acerca de atractivos naturales locales, noticias sobre ambiente y culturas en la región y grupos ambientalistas locales.
- Anunciar charlas sobre temas ambientales y culturales; y, motivar la participación del visitante.
- Se destinará un área específica a la lectura, con libros y material didáctico de posible interés del pasajero.

### **Después del viaje**

- Reforzar el compromiso ambiental de la operación y del visitante a través de una comunicación futura constante, previa el consentimiento del visitante.

#### **2.9.3.3 INFORMACION A SOLICITARSE AL VISITANTE**

Los formularios informativos sobre datos generales del pasajero, sus limitaciones físicas, alimenticias y de salud: disponibilidad de tiempo, principales intereses y actividades que desea realizar; tanto como la ficha de satisfacción, deberán ser firmadas por el pasajero y entregadas al administrador de la Hostería

#### **2.9.3.4 INFORMACION A ENTREGARSE AL AGENTE DE VIAJES**

La Hostería al trabajar a través de agentes de viajes, deberá:

- Asegurarse que el agente de viajes cuente con información detallada del país, ares donde se desarrolla la operación y/o donde se encuentra el establecimiento (clima, altura, etc.)
- Información sobre vacunas necesarias antes de la llegada a Ecuador.
- Información del tipo y facilidades de alojamiento, lo mas detallado posible, acompañada de material como brochures, videos, etc.
- Información de las diferentes actividades que se pueden realizar en y fuera de la operación.
- Información a detalle, de los programas que se ofrecen y el nivel de dificultad de cada uno de ellos.
- Información sobre el origen, idioma, costumbres, fiestas y demás características relevantes de la cultura local así como sobre aspectos ambientales y culturales de interés al visitante.

La empresa deberá enviar a su o sus agencias de viajes:

- El detalle de los impuestos de la empresa, impuestos gubernamentales.
- El porcentaje de comisión correspondiente al agente de viajes.
- Información sobre lo que incluye y “no” incluye cada paquete, programa, actividades y/o determinados servicios y niveles de dificultad
- Información sobre las políticas de reservas, cambios de fecha y cancelación de grupos
- Información sobre trámites para la entrada y salida de pasajeros del Ecuador, así como impuestos que no estén incluidos en el tour.
- Información sobre cobertura por accidentes y cancelaciones por parte de la operación.

#### **2.9.4 PLAZA**

Corresponde a la actividad realizada a través de los sistemas verticales de Marketing ( S.V.M.) entre los cuales podemos señalar 3 tipos:

1. las cadenas patrocinadas por mayoristas
2. las empresas detallistas y
3. las franquicias

La administración del servicio, será a través de las principales oficinas y agencias de viajes que son mayoristas de paquetes turísticos ubicadas en las ciudades de Quito y Guayaquil.

Un canal de venta directa será el Internet, a través del cual se podrán hacer reservaciones, y contactar al cliente.

## **CAPITULO III**

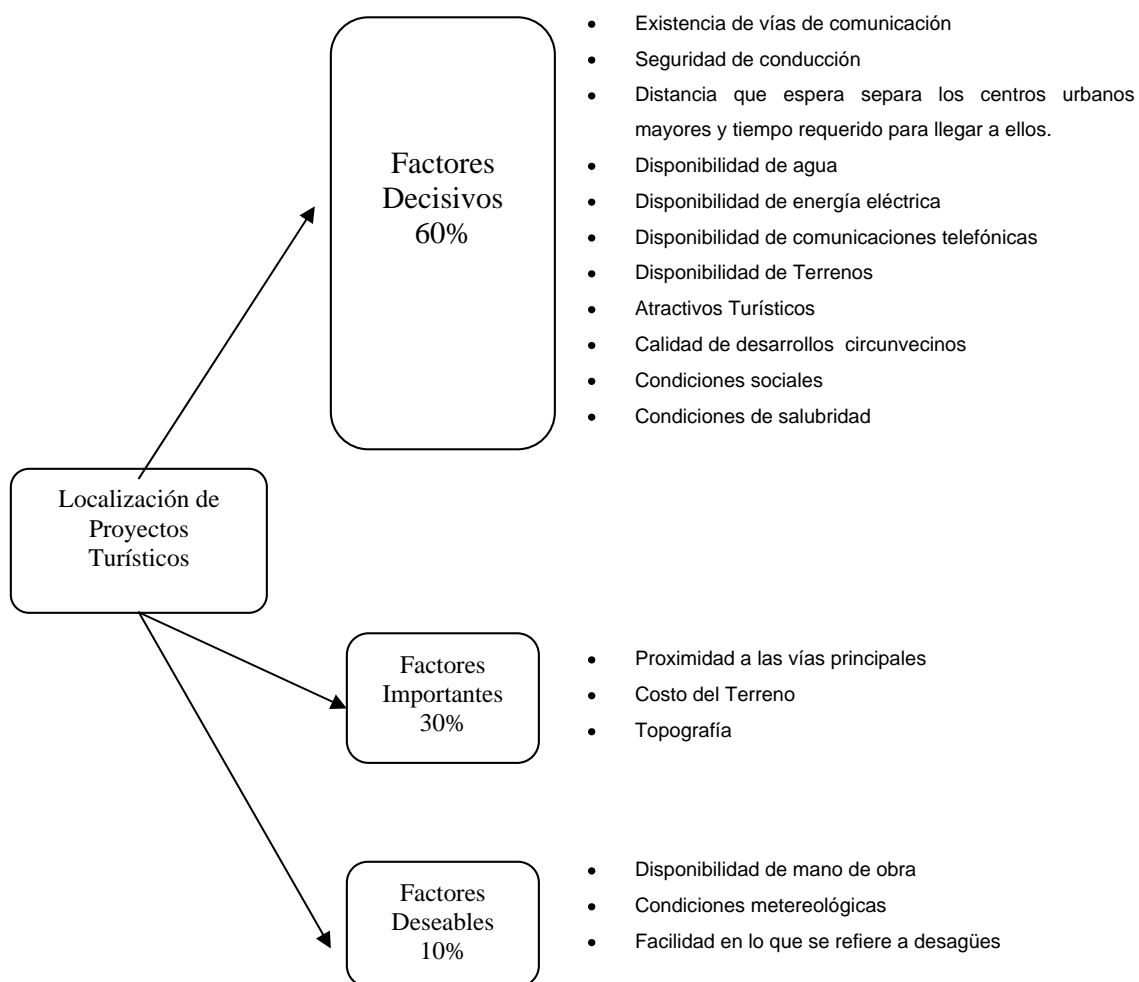
### **ESTUDIO TÉCNICO**

Con la información proporcionada por el estudio del mercado y las variables preestablecidas que existen en torno al proyecto se procede a desarrollar el planteamiento técnico del mismo cuyo objetivo es definir las características de la futura empresa y de los productos (servicios) que se instalará en el mercado.

#### **3.1 LOCALIZACIÓN ÓPTIMA DEL PROYECTO**

En toda inversión de equipamiento de localización es fundamental y en ciertos casos como en el sector hotelero se convierte en un factor determinante para el éxito comercial.

## FACTORES DE LA RENTABILIDAD POR LOCALIZACIÓN DENTRO DE LOS PROYECTOS TURISTICOS<sup>16</sup>



<sup>16</sup> CARDENAS, Fabio, Proyectos Turísticos, Localización e Inversión, Ed. Trillas, México, 1991, Pág. 12



## 3.2 UBICACIÓN GEOGRAFICA

### 3.2.1 MACROLOCALIZACIÓN

Corresponde al primer nivel de la localización, es decir la determinación de la región o provincia. Desde este punto de vista la macro localización de la Hostería Ecológica queda establecida de la siguiente manera:

**Provincia:** Bolívar

**Superficie:** 1.897,80 Km<sup>2</sup>

**Temperatura:** 13.5 C, promedio en la Ciudad de Guaranda, en el resto del cantón oscila ente 4 C en los fríos paramos y 24 C en el sub. trópico.

**Altitud:** 2.668 m.s.n.m. en la cabecera cantonal, en el resto del cantón desde los 600 m.s.n.m. en San Luís de Pambil hasta los 4.100 en El Arenal.

**Latitud:** 1 34 8" de latitud Sur

**Longitud:** 78 59" 56" de longitud Oeste

**Clima:** Templado Húmedo

**Limites:** Limita al **norte** con la provincia de Cotopaxi, al **sur** con los cantones de Chimbo y San Miguel, al **este** con las provincias de Tungurahua y Chimborazo y al **oeste** con los Cantones de Las Naves, Caluma y Echeandia.

El cantón Guaranda esta conformada por 3 parroquias urbanas: Ángel Polibio Chávez, Gabriel I. Veintimilla, Guanajo; y 8 parroquias rurales: Facundo Vela, Julio Moreno, Salinas, San Simón, Santa Fe, San Lorenzo, San Luis de Pambil, Simiatug.

La población en su mayoría es indígena, basan su economía en la agricultura, ganadería y en los últimos años agraves del turismo comunitario que se lo realiza en la parroquia de Salinas ubicada a 31km. al norte de la ciudad de Guaranda, constituyéndose así en un atractivo turístico tanto para el turista nacional y extranjero, debido a la existencia de grandes farallones, cuevas arquitectónicas, minas de sal, fuentes de agua mineral , termal y por la variedad de microempresas que este lugar existen.

Para servir al turista, la provincia de Bolívar cuenta con la carretera principal que la une con las provincias de Pichincha, Tungurahua, Chimborazo y Guayas, con carreteras terminadas hacia el norte y sur del cantón.

### **3.2.2 MICROLOCALIZACIÓN**

El segundo nivel consiste en la ubicación concreta del proyecto, en donde se define la circunscripción parroquial, el barrio y el sitio exacto del terreno en donde se construirá la hostería.

En este sentido, la micro localización de la Hostería Ecológica queda establecida de la siguiente manera:

**Cantón:** Guaranda

**Parroquia:** Guanujo

**Sector:** Las Cochas

El lugar exactamente donde se construirá la Hostería, es en el sector denominado Las Cochas que se encuentra a 5Km. de la Parroquia de Guanujo y a 10Km. de la ciudad de Guaranda, ubicada en las estribaciones de la Cordillera de los Andes, a 2800 m.s.n.m. con una temperatura promedio de 14 C. En esta zona existen dos lagunas de origen natural formadas posiblemente por el retiro de los hielos en la última época glacial, ubicadas en una área de aproximadamente 8 hectáreas, separadas entre ellas por unos 1500 metros en terreno irregular.

En cuanto a la flora, podemos apreciar como planta predominante la totora: con respecto a la fauna podemos apreciar algunas especies como: peces, aves y reptiles.

## **JUSTIFICACIÒN**

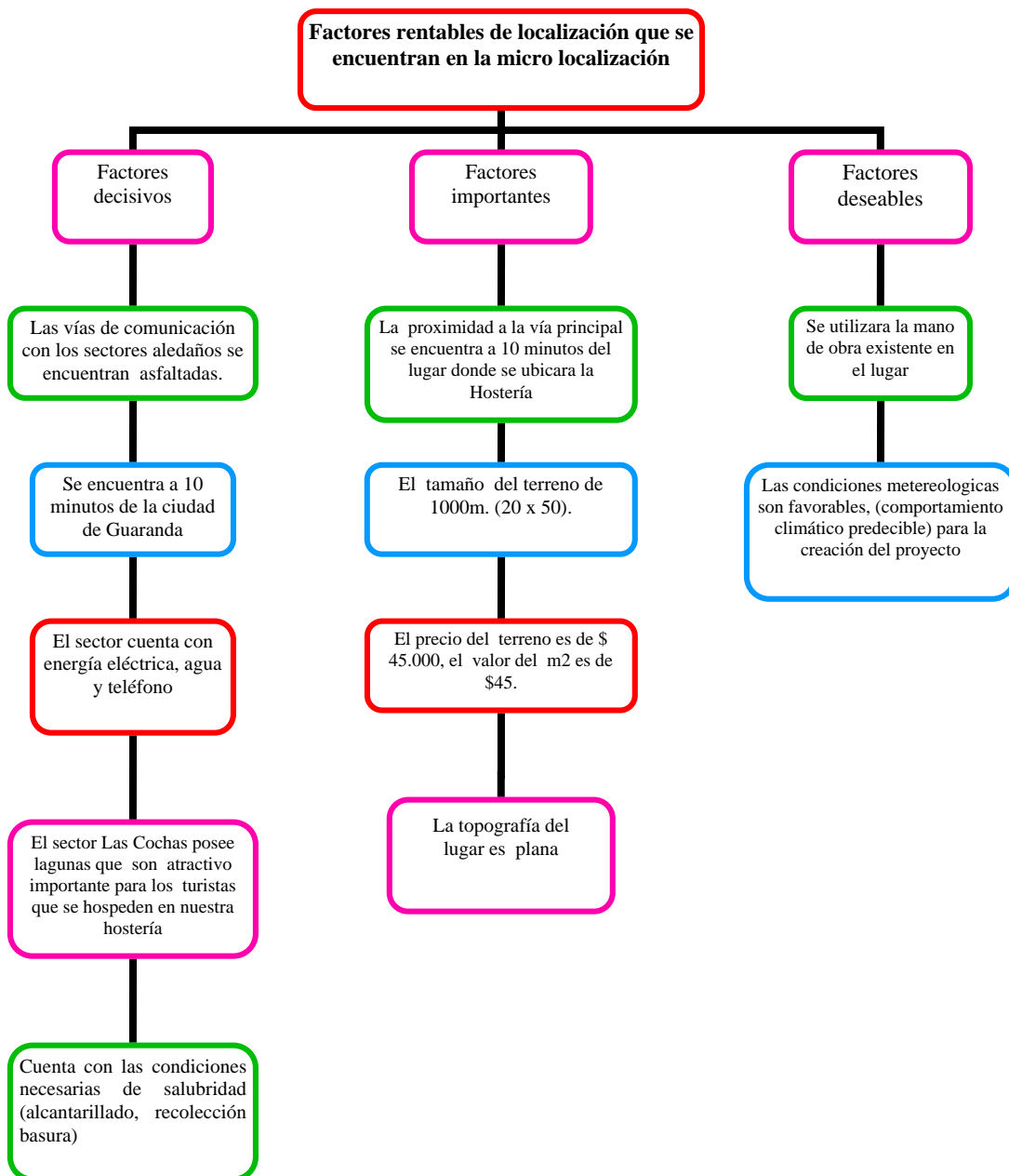
La Hostería Ecológica de servicios múltiples en el sector denominado Las Cochas, es un espacio determinado en donde se presenta un paisaje natural con el objeto de satisfacer sus necesidades de aventura, descanso y recreación.

Se ha identificado como un Complejo Turístico dirigido- selectivo porque a la zona concurrirán la clase media y media-alta, económicamente conformada por profesionales, trabajadores, empleados, estudiantes, jóvenes y grupos de tercera edad, tanto nacionales como extranjeros.

La Hostería Ecológica, no solo es un proyecto viable, sino además puede servir de ejemplo para la construcción de otros, hasta llegar a formar una red que satisfaga los deseos incumplidos por muchas personas, turistas nacionales y extranjeros, permitiendo el desarrollo empresarial a nivel provincial, local y en las zonas aledañas al proyecto.

La infraestructura que se constituirá en el sector Las Cochas, permitirá la creación de una Hostería diferenciada de los establecimientos de alojamiento que existen en el Cantón Guaranda, los cuales en su mayoría son alojamientos con un bajo nivel en la cantidad y calidad de los servicios.

GRÁFICO No. 16



### **3.3 TAMAÑO DEL PROYECTO**

La localización óptima, el tamaño y la capacidad física del proyecto en estudio fueron previamente determinados, ya que el terreno será adquirido con anterioridad a la realización del presente estudio, adaptando la planificación y características físicas de las construcciones al entorno natural y ecológico del sector procurando que las mismas sean las más adecuadas.

#### **3.3.1 FACTORES DETERMINANTES DEL TAMAÑO**

Existen muchos métodos matemáticos que nos permiten determinar numéricamente el tamaño óptimo del proyecto, la utilización de dichos procedimientos en los países subdesarrollados como el nuestro, son en la mayoría de los casos inaplicables, debido a las limitaciones que presentan la dimensión del mercado, la dependencia tecnológica y las menores o mayores posibilidades de financiamiento.

Por lo expuesto, en nuestro caso, el tamaño del proyecto debe realizarse tomando en cuenta los siguientes factores:

- El tamaño del mercado
- Disponibilidad de Equipos y tecnología apropiada
- Disponibilidad de capital propio y ajeno

En lo que se refiere al último factor, la disponibilidad de capital con el que se prevea adquirir el terreno es de \$45.000. El terreno donde se construirá la Hostería tiene una extensión de 1000m<sup>2</sup>. El valor de cada metro cuadrado es de \$45 esto depende de la ubicación del mismo, como se encuentra al alrededor de la Ciudad el precio es menor que en el sector urbano.

La Hostería ocupara 500m<sup>2</sup> aproximadamente de construcción, y se espera obtener en cada mes alrededor de 100 turistas tanto nacionales como extranjeros.

### **3.4 INGENIERIA DEL PROYECTO**

La ingeniería cubre dos áreas generales: la obra civil que corresponde a la elaboración de diseños y construcción de todas las obras de infraestructura para acondicionamiento del terreno y de las edificaciones para habitaciones, por otro lado tenemos la ingeniería especializada, encargada de definir el procedimiento operativo y seleccionar los equipos mas apropiados.

#### **3.4.1 ADQUISICIÓN DEL EQUIPO (SOLUCION TECNICO – OPERATIVA)**

##### **Tecnología complementaria**

La Hostería contara con dos líneas telefónicas que servirá para la comunicación con la recepción, el restaurante y la gerencia, proporcionara también el servicio de llamadas nacionales e internacionales a los huéspedes que así lo requieran.

Poseerá además una página web en el Internet, como medio de publicidad de la Hostería, software de manejo interno de la empresa, base de datos.

##### **Maquinaria y Equipos**

**La maquinaria y equipos óptimos para el desarrollo de las actividades de la Hostería son:**

- 1 computadora que será ubicada en la recepción, servirá para generar una base de datos correspondiente a: reservaciones, roles de pago, impuestos, balances, inventarios, así como formatos para elaboración de documentos o cartas comerciales.
- 1 lavadora de ropa con capacidad para 18 libras, la cual será utilizada para el lavado de sabanas, toallas, cobijas, cubrecamas, manteles, etc., es decir todo aquello que es utilizado en la hostería.

- 1 secadora de ropa de tarea pesada
- 1 aspiradora para la limpieza de alfombras y persianas
- Televisores en cada habitación
- Teléfono en cada habitación
- Teléfono
- 1 televisor de 21 pulgadas que será ubicado en la recepción
- teléfonos que serán localizados en la recepción (central), en la gerencia y en el restaurante.
- Intercomunicadores
- Cámaras de video en los corredores para controlar inconvenientes.
- Paneles solares,
- Sistema de calefacción
- Equipo de Spa

### **3.4.2 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA**

La Hostería funcionara en un área de terreno de 1000m<sup>2</sup> en la cual se ha distribuido las edificaciones correspondientes a la oficina de recepción, el restaurante, las habitaciones, piscina, sauna hidromasaje, juegos recreacionales rodeado de jardines.

De lo anterior se desprende que la Hostería tendrá 6 habitaciones, que le dan una capacidad total de 14 plazas (camas).

A continuación se destacaran aspectos de infraestructura básica que se implementaran en cada área del establecimiento.

Todo establecimiento hotelero deberá establecer como meta a futuro el brindar facilidades para discapacitados tales como:<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Norma Técnica de Ecoturismo, Pág., 59

- Apoyos y agarraderas
- amplitud suficiente para la movilidad de una silla de ruedas
- Equipo de braille
- Ausencia de obstáculos (cortinas y filos de duchas)
- Lavamanos al alcance de una persona sentada
- Timbre en caso de emergencia
- Rampa para ingreso.

### **Área destinada para recibir a los Visitantes:**

Todo establecimiento hotelero debe contar con un área destinada a la recepción de los visitantes que contara con asientos para el descanso del mismo.



### **La gerencia estará equipada con:**

- 1 escritorio
- 1 teléfono
- 3 sillas
- 1 basurero
- 1 archivador

### **La sala de estar estará equipada con:**

- 2 juegos de sala ( un sillón grande y 2 individuales)
- 2 mesas centrales
- 1 televisor de 21 pulgadas

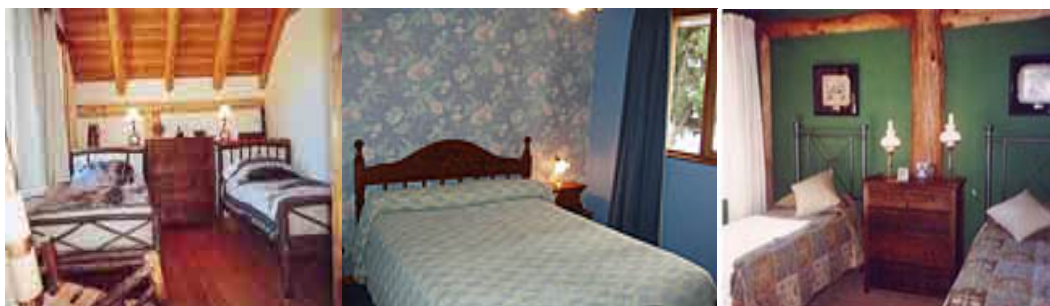




### **Habitaciones:**

Las habitaciones dobles o simples estarán implementadas con :

- Camas con colchones
- Ventilación suficiente
- Calefacción
- Agua apta para el consumo humano
- Iluminación además de la natural
- Silla
- Lugar para el equipaje
- Basureros
- Información sobre políticas ambientales, normas de conducta, normas y horarios de limpieza



**Baños:****Baños Sociales:**

Las condiciones mínimas que un baño social debe tener son las siguientes:<sup>18</sup>

- Lavamanos ahorradores de agua
- inodoros ahorradores de agua
- artículos de aseo personal, jabón biodegradable que debe ser repuesto al término del mismo.
- papel higiénico
- basureros
- toallas de mano de tela o papel
- ventilación directa o forzada.
- paredes y pisos serán construidos o recubiertos por materiales de fácil limpieza y desinfección.

**Baños compartidos y de habitación para uso de los huéspedes:**

- ducha eléctrica
- lavamanos ahorradores de agua
- inodoros ahorradores de agua
- artículos de aseo personal, jabón biodegradable que será repuesto al término del mismo

---

<sup>18</sup> Norma Técnica de Ecoturismo, 2003, Pág. 59,60

- provisión constante de papel higiénico
- toallas de mano de tela o papel
- ventilación directa o forzada
- las paredes y pisos estarán construidas o recubiertas por materiales de fácil limpieza y desinfección
- banco, mesón, colgador o repisa para que el visitante coloque sus efectos personales.
- avisos de disposición de basura en lugares visibles
- basureros
- se colocara avisos de cambio de toallas en lugares visibles para el huésped.



## **Cocina<sup>19</sup>**

- La cocina cumplirá con las normas de seguridad y con un programa contra incendios. Cumplirá con los programas de uso y ahorro de energía y agua de la empresa.
- La cocina del establecimiento contara con un extintor a los que sean necesarios según su tamaño. Los extintores estarán vigentes.
- El personal controlara permanentemente el suministro de gas, electricidad o el combustible utilizado, a fin de evitar fugas y desabastecimiento.
- Los alimentos serán almacenados en lugares frescos y secos alejados de humedad y/o fuentes de contaminación.

---

<sup>19</sup> Norma Técnica de Ecoturismo, 2003, Pág. 61,62

- Se colocara los alimentos perecibles en ambientes fríos y/o congelados.
- Los envases de productos de cocina estarán perfectamente identificados con el producto que se encuentra en su interior y con la fecha de caducidad o de compra.
- En el caso de enlatados se llevara un control de rotación e inventario par evitar su caducidad.

### Higiene

- El personal de cocina se mantendrá uniformado o identificado con gorra y delantal.
- El personal de cocina debe manipular y preparar los alimentos con normas de higiene.
- Los recipientes para desechos orgánicos se mantendrán tapados mientras no sena utilizados.
- Los recipientes de basura serán vaciados y limpiados diariamente, para evitar plagas y malos olores.
- La cocina se limpiara después de cada comida principal del día que el establecimiento ofrezca y cuando sea necesario
- Los insumos de limpieza utilizados en la cocina serán biodegradables y se evita el uso de cloro.

### Implementos básicos

- Vajilla, cubertería, cristalería y demás implementos necesarios para armar una meda, esto dependerá de la capacidad máxima de la Hostería o capacidad máxima del comedor



### **Piscina, sauna, turco, hidromasaje**

La Hostería contara con piscina de agua caliente, tanto para niños como para adultos, por encontraras en un sector donde la temperatura es aproximadamente de 14 c. la piscina será cubierta.

### **Juegos recreacionales**

La Hostería contara con juegos recreacionales, para el entretenimiento de los niños que lleguen a hospedarse en nuestro establecimiento.



La administración de la Hostería Ecológica desarrollara un Manual de Ecoturismo que contenga básicamente lo siguiente:<sup>20</sup>

- Código de Ética de Ecoturismo
- Políticas de la empresa

---

<sup>20</sup> Norma Técnica de Ecoturismo, 2003, Pág. 38, 39, 40, 41,42,43,44

- Programa de capacitación sobre temas ambientales, culturales y/o de servicio al cliente, prioritarios en la operación, dirigidos a personal, visitantes y comunidades locales.
- Lista de proveedores de productos biodegradables.
- Programa de reducción en la compra de materiales y sustancias no biodegradables y/o productos desechables.
- Programa de reutilización de papel y cartón.
- Programa de reciclaje de papel y cartón.
- Programa de reciclaje de desechos inorgánicos (vidrio, plásticos, etc.)
- Técnica de captación de agua
- Técnica de tratamiento de agua
- Programa de uso y ahorro de agua
- Técnica de tratamiento de aguas negras antes de que estas sean vertidas en suelos, ríos, lagunas, mares y/o alcantarillas.
- Programa de uso y ahorro de energía.

### **Ficha de registro de visitantes**

La ficha de registro de visitantes deberá ser entregada al pasajero cuando su reservación ha sido confirmada y se proceda al pago o cuando el visitante llegue a la Hostería Ecológica. ( Anexo 2: Registro de Visitantes).

### **Ficha de perfil del visitante**

El perfil del visitante proporcionara datos sobre las preferencias de los visitantes, de igual manera detallaran información sobre temas a mejorar herramientas de promoción, entre otras variables específicas para cada operación.

### **Encuesta de satisfacción del visitante**

La encuesta debe tener preferentemente preguntas cerradas y ser elaborada en una escala fácil que permita un ingreso ágil de datos y no complique al visitante. En encuesta hoteleras se utiliza mucho la escala de 1-5 o 1-3 con iconos.

### **Contabilidad**

La Hostería tendrá una administración eficiente que le permita conocer el estado de su gestión y las características de sus visitantes con una contabilidad básica de ingresos y egresos. Además deberá tener al día todos los documentos legales de operación

### **Seguridad**

La seguridad es un elemento de importancia en cualquier empresa de servicios, mucho más cuando se encuentra en juego la integridad de un visitante y el prestigio de la actividad.

- **Pertenencias del pasajero:**

Todo el personal de planta, directivos estarán capacitados para atender y asesorar a los visitantes en caso de emergencia y/o desastres.

- **Botiquín:**

La Hostería Ecológica contara con un botiquín básico de primeros auxilios con material no expirado, situado en un lugar visible, debidamente identificado y de fácil acceso.

### **Programa de incendios y evacuación**

- El programa contra incendios deberá contemplar la ubicación estratégica de extintores y bombas de agua, en caso de emergencia.
- Se establecerá medidas de seguridad y prevención de incendios sobre todo en el caso del uso y manipulación de combustibles.

### **Señalización**

El servicio de señalización sea este externo o interno deberá seguir los siguientes lineamientos básicos:

- La señalización debe ser clara y visible
- Los rótulos de señalización deben ubicarse en lugares estratégicos de la operación.
- El texto de cada rotulo de señalización debe ser mínimo y específico.
- Los rótulos de señalización deberán ser elaborados con materiales de fácil mantenimiento, durables que causen el menor impacto visual y al entorno.

### **Señalización Externa:**

Un rotulo de la empresa, ubicada de manera clara y visible en el desvío de la carretera principal más cercana, el mismo que debe indicar:

- Nombre completo de la empresa
- Distancia aproximada en kilómetros y tiempos, desde el letrero de desvío hasta el establecimiento de la empresa,
- Plano de la carretera o caminos a seguir.



**Señalización Interna:**

La señalización interna permitirá al visitante manejarse dentro de las instalaciones de la Hostería bajo un marco de seguridad y sin arriesgar su integridad física.

La señalización externa deberá básicamente incluir:

- Rótulos, carteleras, guías, pápeles grafos u otros medios donde se encuentre un mapa de las instalaciones y se ubiquen las áreas recreacionales y sociales, los dormitorios, los baños sociales, el comedor, etc.
- Rótulos que indiquen zonas de alto riesgo, áreas restringidas
- Rótulos que muestren la ubicación de extintores, bombas de agua y salidas reemergencia.

**Limpieza y mantenimiento**

La empresa de ecoturismo deberá:

- Utilizar materiales biodegradables en la limpieza y mantenimiento del establecimiento.
- Presentar al visitante la opción de recambio tardío de la ropa de cama y de las toallas utilizadas para el baño o establecer políticas de la empresa para estos temas.

**3.4.3 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PROYECTO (SOLUCIÓN ARQUITECTÓNICA)**

Se establecen las edificaciones e instalaciones y útiles para cumplir con los requerimientos del mercado y para ubicar en una posición adecuada y diferente al proyecto en relación con la competencia.

### **3.4.4 PLANOS ARQUITECTONICOS**

El proyecto arquitectónico de los hoteles debe contener una previsión respecto a las necesidades futuras del mantenimiento de los materiales y equipos utilizados; es primordial que el constructor, junto con el inversionista, escojan los materiales y equipo, a partir de un criterio de funcionalidad, durabilidad y calidad.

Los planos arquitectónicos se adjuntan al proyecto (Anexo 4).

### **3.4.5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN**

#### **SISTEMA CONSTRUCTIVO ABC, AIRE, TERROCEMENTO**

##### **OBJETIVO**

Obtener un sistema constructivo que permita ejecutar viviendas de calidad idónea, de bajo costo, de alta producción y aceptación por parte de la comunidad.

El sistema propuesto cumple los objetivos de la siguiente manera:

##### **CALIDAD**

Por la facilidad de adaptación a los requerimientos formales y funcionales; por la optima expresión de sus acabados y por la durabilidad de sus componentes; por el adecuado nivel de control que brinda; por la seguridad que ofrece ante sismos, incendios, por su bajo costo de mantenimiento.

##### **DE CANTIDAD**

Por la facilidad de ejecución del objeto, por su fácil implementación bajo las:

- modalidades de autoconstrucción, ayuda mutua;
- construcción progresiva y masiva
- por la fácil adaptación del objeto a la fabricación artesanal

### **DE COSTO REDUCIDO**

Por el uso de materiales locales y nacionales: por la construcción vernácula; por el uso de mano de obra no calificada; por el empleo de herramientas elementales; por la sencillez; por la eliminación total de desperdicios; por la facilidad de transporte porque de sus elementos pueden ser construidos en el campo.

### **DE IDENTIDAD**

Por ser una respuesta tecnológica mejorada; por ser un proceso de recuperación de los recursos naturales renovables, por ser ecológicamente compatible en el entorno.

El sistema puede ser considerado como una alternativa porque constituye un sistema de experiencias de varios proyectos puntuales que aplicaron este sistema y que probaron su validez demostrando ventajas sobre otros sistemas convencionales; utiliza materiales, herramientas y mano de obra nacionales reduciendo la dependencia económica cultural sobre materiales, equipos y sistemas de construcción foráneos.

### **3.4.6 DESCRIPCION GENERAL DEL OBJETO PROPUESTO**

Este es un sistema basado en la construcción de paredes elaborados con tierra, agua, paja ( adobe) y madera. Propone la utilización de cadenas realizadas de eucalipto como armadura de contrapiso, el mismo que debe tener un grado de humedad que esta condicionado al clima de la zona donde se realizara la Hostería. La cubierta estará hecha de un armazón de madera y cubierta de teja.

El sistema contempla la colocación de un cielo raso falso de madera lacado .permitiendo la inserción de ductos y tuberías para la construcción de instalaciones eléctricas y sanitarias. Los elementos de cierres compuertas y ventanas se hallarán incorporadas al término de la construcción de la Hostería.

## **DESCRIPCION DE LAS PARTES**

### **COMPONENTE**

Cimientos

Función Estructural.

**Excavación:** la excavación se realizara para la elaboración de los plintos donde irán las bases para la columna.

**Replanteo corrido de concreto:** nos servirá para una mejor sostenibilidad del suelo.

### **PISOS**

#### **FUNCION ESTRUCTURAL**

Contrapiso de concreto reforzado:

Hormigón 159 Kg./cm<sup>2</sup>. Espesor 6 cm., amarradas con alambre. Áreas de contrapiso no mayores a 9m<sup>2</sup> separadas por juntas de dilatación (½ cm. de espesor) rellenas de mortero plástico o brea.

### **PAREDES**

#### **FUNCION ESTRUCTURAL**

Las paredes estarán hechas de Adobe y las columnas de Madera preparada preservada, secada y cepillada.

## **MORTERO DE RECUBRIMIENTO Y ENLUCIDO**

- Enlucido o empañetado

## **FUNCION RECUBRIMIENTO**

Pinturas: Dos capas o base de cemento blanco y blancota

## **CUBIERTA**

### **FUNCION ESTRUCTURAL**

Estructura: Entramado ortogonal de cuarteronera de madera. Se apoyan sobre los entramados de las paredes mediante tacos triangulares de madera.

## **INSTALACION ELECTRICA**

**Acometida:** instalada por la empresa eléctrica

**Tablero de medición y distribución:** diseñada y colocada de acuerdo a normativas de la empresa eléctrica

**Alimentación y panel secundario:** en la misma pared del tablero la medición orientada hacia el interior. Panel secundario o caja de breakers empotrable.

**Circuitos derivados:** tuberías de PVC liviano. Ubicadas en los entramados de pared. Fijadas mediante cajas de paso en los extremos. Conductores de cobre con aislamiento termoplástico. Cajas metálicas fijadas a las soleras o pies derechos ( tornillos).

## **INSTALACION DE AGUA POTABLE**

**Tuberías y accesorios:** Sistemas de distribución interior empotrables en paredes. Tubería y Accesorios PVC, pegable y roscable. Colocados en los

entramados al momento de construcción. Altura mínima de acometida a la pared : 20cm. Artefactos tipo FV.

## **INSTALACION AGUAS SERVIDAS**

**Tuberías y accesorios:** Tuberías PVC tipo desagüe. Instalación bajo recomendaciones del fabricante

### **3.5 ORGANIZACIÓN**

La Hostería Ecológica es una empresa que ofrecerá alojamiento, así como los servicios básicos y complementarios, se constituirá como una compañía de Responsabilidad limitada, las principales características se citan a continuación:

- Se contrae entre 3 o mas 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.
- Nombre que para este tipo de compañías, puede ser una razón social o denominación objetiva, deberá ser aprobada por la Superintendencia de Compañías.
- Presentar a la Superintendencia de Compañías la minuta o tres copias certificadas de la escritura de constitución, solicitándoles, con firma de Abogado, la respectiva aprobación.
- El capital de la compañía será de doscientos sesenta y un mil ciento treinta y siete dólares (\$ 261.137) como mínimo, íntegramente suscrito y pagado por lo menos en el 50% de cada participación. Las aportaciones pueden ser en efectivo o en especie y en este último caso constituirá en bienes muebles o inmuebles que correspondan a la actividad de la

compañía. El saldo del capital deberá integrarse en un plazo no mayor de 12 meses, a contarse de la fecha de constitución de la compañía.

### 3.6 PERSONAL NECESARIO

El personal será competente y eficientemente capacitado en la tarea que desempeña y además en temas de importancia a la empresa, básicamente en:

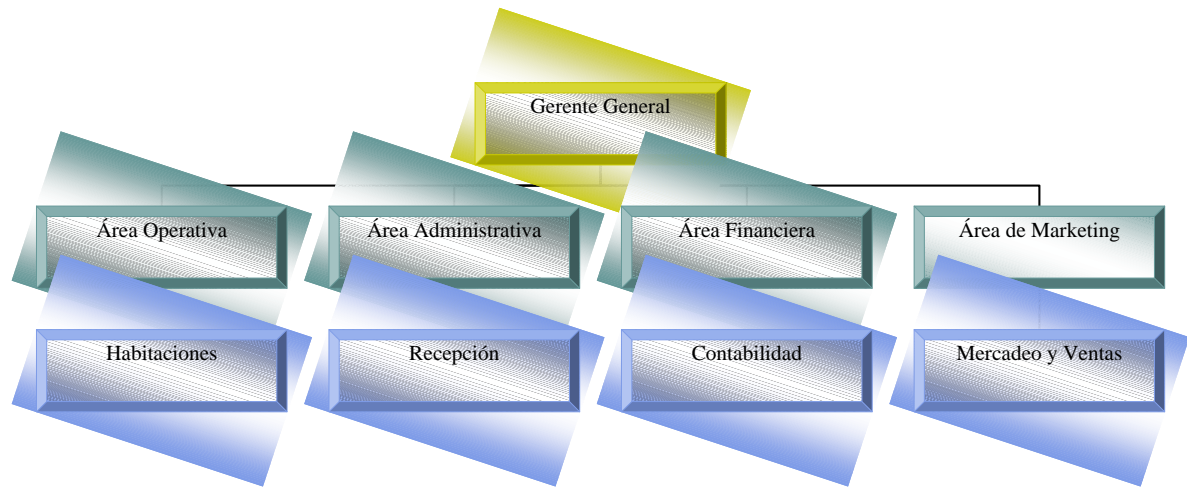
- Primeros auxilios.
- Servicio y atención al cliente y etiqueta.
- Relaciones humanas y normas de compañerismo.
- Normas de Seguridad con el Visitante.
- Programas de evacuación, incendios y emergencias.
- Todos los programas internos desarrollados por la empresa.

Los requerimientos para los diferentes puestos de trabajo, son los siguientes:

**CUADRO No. 7**  
**REQUERIMIENTOS DE PERSONAL**

<b>Puesto o Cargo</b>	<b>Numero de Personas</b>	<b>Turno</b>
Gerente	1	Matutino y Vespertino
Recepcionista	1	Matutino, Vespertino y Nocturno
Contador	1	Matutino y Vespertino
Vigilantes	2	Vespertino y Nocturno
Camareras	2	Matutino y Vespertino
Cocinero	1	Matutino y Vespertino
Guías	2	Matutino y Vespertino

**ORGANIGRAMA DE LA HOSTERIA ECOLÒGICA**  
**Gráfico No. 17**





## **CAPITULO IV**

### **ESTUDIO FINANCIERO**

Los dos estudios anteriores nos permiten determinar que existe un mercado potencial para atender y que técnicamente no existen limitaciones para ejecutar el proyecto. La parte económica-financiera nos ayuda a conocer el monto de los recursos financieros necesarios para la realización del proyecto, cual será el costo total de la operación de la Hostería Ecológica (cubriendo las funciones de prestación de servicios de alojamiento, administración y ventas), además de otros indicadores que aplicarán de base para la evaluación del proyecto.

**CUADRO NO. 8**  
**INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO**

Concepto	Existente	Nueva	Total
<b>1. INVERSION</b>			
<b>1.1 ACTIVOS FIJOS</b>			
Terreno 1000m2 (20 x 50)	45000		45000
Construcciones y Obras Civiles		145.917	145.917
Mobiliario, equipo		15.200	15.200
Utilería y menaje		14.800	14.800
Instalaciones de equipos		11.650	11.650
<b>TOTAL ACTIVOS FIJOS</b>	<b>45.000</b>	<b>187.567</b>	<b>232567</b>
<b>1.2 ACTIVOS DIFERIDOS</b>			
Estudio de Factibilidad		3.150	3.150
Gastos de Constitucion		4.600	4.600
Gastos de puesta en marcha		5.320	5.320
Patentes y Licencias		3.700	3.700
<b>TOTAL ACTIVOS DIFERIDOS</b>		<b>16.770</b>	
<b>1.3 CAPITAL DE TRABAJO</b>		<b>11.800</b>	<b>11.800</b>
<b>TOTAL INVERSION</b>	<b>45.000</b>	<b>216.137</b>	<b>261.137</b>
<b>2.FINANCIAMIENTO</b>			
2.1 Capital Propio	45.000	216.137	261.137
2.1 Prestamos a Terceros			
<b>TOTAL FINANCIAMIENTO</b>	<b>45.000</b>	<b>216.137</b>	<b>261.137</b>

Elaboración: Margarita Ortega

## **4.1 INVERSIONES EN EL PERIODO PREOPERACIONAL**

La inversión son los recursos financieros que se destinan a la adquisición de una serie de elementos necesarios para montar el proyecto, por un lado y por otro el funcionamiento y operación del mismo.

De lo anterior se desprende el hecho de que la inversión da origen a dos tipos de activos: el activo fijo cuya formación se genera en el periodo preoperacional, y el activo circulante, que aparece y se utiliza en el periodo de funcionamiento y operación efectiva del proyecto.

### **4.1.1 INVERSIÓN EN ACTIVOS FIJOS**

Los activos fijos corresponden a todos los bienes de propiedad de la empresa, los cuales no pueden ser objeto de transacción comercial corriente, sino que pasaran a formar parte de la estructura de la misma. Para efectos de contabilidad, los activos están sujetos a depreciación.

De las inversiones efectuadas en activos fijos, a más del terreno las que se sobresalen por la magnitud de su inversión son las construcciones y obras civiles, cuyo detalle se incluye en el siguiente cuadro:

**CUADRO No.9**  
**COSTOS DE CONSTRUCCIÓN Y OBRAS CIVILES**

DETALLE	COSTO
1. Limpieza y desborde ( espesor y replanteo)	8900
2. Relleno y mejoramiento del suelo	7450
3. Excavación de cimientos	4300
4. Hormigón en cimientos	5820
6. Cubierta ( teja) accesorios	4100
7. Monpostería ( incluye mortero de unión)	6.310
8. Acabados en puertas y ventanas ( colocación y accesorios)	16500
9. Acabados interiores	36130
Alisado de piso	3100
Baño completo	6400
Acabados cocina	7600
Muebles	11230
Accesorios	7800
11. Instalaciones Eléctricas	6700
12. Instalaciones de Agua	15200
Tanque elevado	2500
Tuberías	3700
Accesorios	5400
Estructura de soporte	3600
13. Instalaciones Sanitarias	17700
Cajas de revisión ( morteros y bloques)	2500
Tuberías de 8 pulgadas y 4 pulgadas	2700
Accesorios	12500
14. Piscina, sauna, turco ( incluye accesorios)	12450
16. Juegos Recreacionales	4.320
17. Honorarios arquitecto	16.000
(Incluye: Planos. Cálculos, dirección técnica, etc.)	
<b>COSTO TOTAL</b>	<b>145917</b>

Elaboración: Margarita Ortega

## **4.2 COSTOS E INGRESOS**

Los estudios de mercado y estudio técnico, permiten determinar los costos que componen el flujo de caja, en cada uno de los estudios mencionados se definió los recursos necesarios e indispensables para la operación de cada área con sus respectivos costos de utilización.

Los ingresos mas importantes que se debe considerar en el proyecto indudablemente lo constituyen los provenientes de la venta del servicio básico que producirá la Hostería Ecológica (alojamiento).

**CUADRO No. 10**  
**COSTOS E INGRESOS**

DETALLE	VALOR
<b>1. COSTOS DE OPERACIÓN</b>	
Materiales e insumos	3500
Personal de servicio	2.880
Guía de Turismo	2.400
Personal de seguridad	4.080
Servicios Complementarios ( Paseos,etc)	3.200
Energía Eléctrica	2500
Agua Potable	1700
Teléfono	1300
Mantenimiento	2.300
Seguros (1% de la inversión fija)	2.611,4
Depreciación y amortización	13.649
Varios	2.100
<b>TOTAL COSTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>42220,37</b>
<b>2. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES</b>	
Personal Administrativo	7.800
Suministros de Oficina	4200
Impuestos municipales, prediales y otros	2700
Gastos Generales	1800
<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES</b>	<b>16.500</b>
<b>3. GASTOS DE VENTAS</b>	
Publicidad	12.000
<b>TOTAL COSTO DE PRODUCCION Y VENTA DEL SERVICIO 1 2 3</b>	<b>28.796</b>
<b>4. VENTAS NETAS</b>	
Ingresos por alojamiento	30.772
ingresos varios ( alquiler de bicicleta, piscina, etc)	104.436
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>135.208</b>

Elaboración: Margarita Ortega

#### **4.2.1 COSTOS DE OPERACIÓN**

Están representados por todas las negociaciones que comprometen el mantenimiento y funcionamiento de la Hostería.

Debido a que la mayoría de los costos y gastos, con excepción de los que se consideran fijos (sueldos, depreciaciones, impuestos, seguros, etc.), se encuentran directamente relacionados con la demanda de la Hostería, la proyección en el tiempo se realizó en base al índice de precios al consumidor acumulada que es del 2,48% para cada uno de los años de vida del proyecto.

De conformidad con las experiencias registradas en los establecimientos hoteleros de similares características a las del proyecto, se determinó que a partir del tercer año de funcionamiento, los índices se estabilizarán en relación con la demanda.

De los diferentes elementos a categorías del costo, sobresalen por su magnitud y por su vinculación a la prestación de los servicios de la Hostería Ecológica, los siguientes:

##### **Mano de obra directa e indirecta**

Corresponde a la variación de las remuneraciones de las personas que intervendrán en la prestación del servicio básico y como tal tienen relación directa con el proceso operativo y por otro lado aquel que se relaciona con los servicios que ofrece el proyecto.

Para el cálculo de los sueldos de la mano de obra directa e indirecta, se han considerado como base los salarios mínimos sectoriales fijados por el Ministerio de trabajo, los mismos que no podrán ser inferiores al 300% del salario mínimo vital general.

**CUADRO No. 11**  
**PERSONAL DE SERVICIOS Y VIGILANCIA**

No. EMPLEADOS	CONCEPTO	SALARIO MENSUAL	SALARIO ANUAL*
2	Camareras	120	2.880
2	Cocineros	250	6.000
1	Recepcionista	250	3.000
1	Guía Turística	200	1.800
2	Guardias de Seguridad	170	4.080

Elaboración: Margarita Ortega

\* incluye Beneficios Sociales, Décimo Tercero, Cuarto y Sexto sueldos.

### **Depreciación y Amortización**

Se conocen como costos virtuales, es decir que tienen el efecto de un costo sin que se realice el desembolso correspondiente. En el siguiente cuadro se indica cuales serán las cargas anuales por depreciaciones reactivas tangibles y amortización de activos intangibles. Los porcentajes aplicados se apegan estrictamente a las leyes tributarias del Ecuador.



**CUADRO No. 12**  
**DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN FIJA Y DIFERIDA**

			DEPRECIACION O	AMORTIZACION	VALOR EN LIBROS
	INVERSION	TASA DE			AL FINALIZAR
CONCEPTO	INICIAL	DEPRECIACION	AÑOS		EL AÑO 15
		ANUAL	2006-2010	2011-2015	
<b><u>DEPRECIACION</u></b>					
CONSTRUCCIONES Y ACABADOS	145.917	5%	7.295,85	7.295,85	72.958,50
MOBILIARIO Y EQUIPO	15.200	10%	1.520,00	1.520,00	
UTILERIA Y MENAJE	14.800	10%	1.480,00	1.480,00	
<b>TOTAL DEPRECIACION</b>	<b><u>175.917</u></b>	-	<b><u>10.295,85</u></b>	<b><u>10.295,85</u></b>	<b><u>72.958,50</u></b>
<b><u>AMORTIZACION</u></b>					
ESTUDIO DE FACTIBILIDAD	3.150	20%	630		
GASTOS DE CONSTITUCION	4.600	20%	920		
GASTOS PUESTA EN MARCHA	5.320	20%	1064		
PATENTES Y LICENCIAS	3.700	20%	740		
<b>TOTAL AMORTIZACION</b>	<b><u>16.770</u></b>		<b><u>3354</u></b>	-	-
<b>DEPRECIACION + AMORTIZACION</b>	<b><u>192.687</u></b>		<b><u>13.649,85</u></b>	<b><u>10.295,85</u></b>	<b><u>72.958,50</u></b>
Eaboracion :Margarita Ortega					

#### 4.2.2 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES

Son los costos que se originan en la aplicación de la función administrativa en la empresa, en este sentido corresponden al sueldo del Gerente y Contador y los gastos en general.

##### Personal Administrativo

Las funciones gerenciales serán desempeñadas por la autora del Proyecto, sin embargo es necesario determinar una remuneración que se registrara como costo. Al respecto se ha considerado un término medio de remuneración que en la zona resulta ser competitivo.

**CUADRO No. 13**  
**PERSONAL ADMINISTRATIVO**

No. EMPLEADOS	CONCEPTO	SALARIO MENSUAL	SALARIO ANUAL*
1	Gerente	400	4.800,00
1	Contador	250	3.000,00

Elaboración: Margarita Ortega

#### 4.2.3 GASTOS DE VENTA

En los gastos de venta se incluyen los gastos de Promoción y Publicidad del Proyecto, a la que le damos una considerable importancia, ya que al tratarse de una zona no desarrollada, es necesario emprender un agresivo plan de marketing especialmente en esta categoría, asignando los recursos necesarios ( \$12.000) para su implementación anual.

### **4.3 INGRESOS TOTALES**

Una vez definido los tipos de servicios y sus respectivos precios y tarifas, al igual que los volúmenes previstos de la demanda por captar, corresponde al estudio financiero elaborar los pronósticos específicos de los ingresos por venta del servicio, para el cálculo se tomó en cuenta el flujo de turistas, el porcentaje de ocupación por habitación, y el crecimiento de los turistas que llegan cada año (Anexo 3).

**CUADRO NO. 14**  
**PRONÒSTICO DE INGRESOS POR ALOJAMIENTO**

<b>Ingresos</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Habitaciones	30771,60	32.694.85	34.739.19	37.080.84	39.583.62	42247,44	45.093,05	48.132.18	51.270.68	54.832,500
Alimentos	74.032	77.419	82.084	87.394	93.304	99.861	105.889	113.060	120.708	128.134
Bebidas	17.954	18.702	19.919	21.209	22.622	24.219	25.695	27.455	29.293	31.160
Ingresos souvenir y varios	12.450	14.674	15.652	16.627	18.152	19.429	20.549	21.908	23.508	24.942
<b>Total</b>	<b>135.207</b>	<b>143.490</b>	<b>152.394</b>	<b>162.331</b>	<b>173.662</b>	<b>185.756</b>	<b>197.227</b>	<b>210.555</b>	<b>224.780</b>	<b>239.248</b>

Elaboración: Margarita Ortega

#### **4.4 FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO**

En el caso de la Hostería Ecológica, el financiamiento total del proyecto se lo realizara mediante la utilización de recursos propios, es decir que no será necesario recurrir al aporte de terceros (prestamos de bancos u otros). El monto total que asciende la inversión es de \$ 261.137 de los cuales \$45.000 dólares corresponden al aporte en activos fijos existentes y lo restantes corresponden a la aportación efectiva de los socios.

#### **4.5 ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS**

Los Estados Financieros Pro forma son útiles no solo para el proceso interno de Planificación sino también para los accionistas y el sistema bancario y financiero que podría estar interesado en contribuir financieramente con el proyecto.

##### **4.5.1 ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**

El estado de perdidas y ganancias o de resultados de las operaciones provenientes del uso de los recursos en un periodo determinado ( un año), para que una empresa pueda mantenerse en el mercado y continuar en operación, debe ser capaz de generar resultados positivos ( utilidades) y para ello deberá trabajar a costos bajos ( liderazgo en costos).

**CUADRO No. 15**  
**ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**

	AÑOS									
CONCEPTO	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>VENTAS NETAS</b>	135.208	143.490	152.394	162.312	173.663	185.755	197.226	210.555	224.780	239.249
Ingresos por alojamiento	30.771,60	32.694,85	34.739,19	37.080,84	39.583,62	42.247,44	45.093,05	48.132,18	51.270,68	54.832,50
Ingresos varios	104.436	110.795	117.655	125.231	134.079	143.508	152.133	162.423	173.509	184.416
<b>(-) COSTO DE OPERACIÓN</b>	42.221	<b>42.930</b>	<b>43.656</b>	<b>44.400</b>	<b>45.163</b>	<b>42.590</b>	<b>43.391</b>	<b>44.212</b>	<b>45.053</b>	<b>45.915</b>
Materiales e insumos	3500	3.587	3.676	3.767	3.860	3.956	4.054	4.155	4.258	4.363
Personal de Servicio	2.880	2.951	3.024	3.098,99	3.175,84	3254,60	3.335	3418,03	3502,80	3589,67
Guía de Turismo	2.400	2.460	2.521	2.583,52	2647,59	2713,25	2.781	2849,50	2920,16	2992,58
Personal de Seguridad	4.080	4.181	4.285	4.391,27	4500,17	4611,77	4.726	4843,35	4963,47	5086,56
Servicios Complementarios	3.200	3.279	3.361	3.444	3.529	3.617	3.707	3.799	3.893	3.989
Energía Eléctrica	2500	2.562	2.626	2.691	2.757	2.826	2.896	2.968	3.041	3.117
Agua Potable	1700	1.742	1.785	1.830	1.875	1.922	1.969	2.018	2.068	2.119
Teléfono	1300	1.332	1.365	1.399	1.434	1.469	1.506	1.543	1.581	1.621
Mantenimiento	2.300	2.357	2.415	2.475	2.537	2.600	2.664	2.730	2.798	2.867
Seguros (1% Inversión Fija)	2.611,4	2.676	2.743	2.811	2.880	2.952	3.025	3.100	3.177	3.256
Depreciación y Amortización	13.650	13.650	13.650	13.650	13.650	10.296	10.296	10.296	10.296	10.296
Varios	2.100	2.152	2.205	2.260	2.316	2.374	2.433	2.493	2.555	2.618
(=) Utilidad Bruta en Ventas	<b>92.986</b>	<b>100.560</b>	<b>108.738</b>	<b>117.911,78</b>	<b>128.499,96</b>	<b>143165,26</b>	<b>153.835</b>	<b>166.343,34</b>	<b>179.726,72</b>	<b>193.333,57</b>
<b>(-) GASTOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES</b>	<b>8.500</b>	<b>8.711</b>	<b>8.926</b>	<b>9.147,48</b>	<b>9.374,31</b>	<b>18649,29</b>	<b>19.112</b>	<b>10.089,20</b>	<b>20071,49</b>	<b>10.595,83</b>

Personal Administrativo	7.800	7.993	8.191	8.394,13	8.602,30	8815,64	9.034	9258,31	9487,92	9723,22
Suministros de Oficina	4200	4304	4411	4520	4632	4747	4865	4986	5109	5236
Impuestos Municipales Prediales y otros	2700	2767	2836	2906	2978	3052	3128	3205	3285	3366
Gastos Generales	1800	1845	1890	1937	1985	2035	2085	2137	2190	2244
<b>(-) GASTOS DE VENTAS</b>	<b><u>12.000</u></b>	<b><u>12.298</u></b>	<b><u>12.603</u></b>	<b><u>12.915</u></b>	<b><u>13.235</u></b>	<b><u>13.564</u></b>	<b><u>13.900</u></b>	<b><u>14.245</u></b>	<b><u>14.598</u></b>	<b><u>14.960</u></b>
Publicidad y Promoción	12.000	12.298	12.603	12.915	13.235	13.564	13.900	14.245	14.598	14.960
(=) Utilidad Operacional	72.486	79.551	87.210	89.372,62	91.589,06	110952,31	120.823	142.009,38	145057,20	167.777,68
(=) Utilidad antes participación trabaj.	72.486	79.551	87.210	89.372,62	91.589,06	110952,31	120.823	142.009,38	145.057,20	167.777,68
(-) Participación trabajadores 15%	10.872,96	11.932,72	13.081	13.405,89	13.738,36	16642,85	18.123	21301,41	21758,58	25166,65
(=) Utilidad antes Imp. Renta	61.613,42	67.618,74	74.128	75.966,73	77.850,70	94309,47	102.700	120.707,97	123.298,62	142.611,03
(-) Impuesto a la Renta 25%	15.403	16.905	18.532,09	18.991,68	19.462,68	23577,37	25.675	30.176,99	30.824,66	35652,76
<b>(=) UTILIDAD NETA</b>	<b><u>46.210,07</u></b>	<b><u>50.714,06</u></b>	<b><u>55.596,26</u></b>	<b><u>56.975,05</u></b>	<b><u>58.388,03</u></b>	<b><u>70732,10</u></b>	<b><u>77.025</u></b>	<b><u>90.530,98</u></b>	<b><u>92.473,97</u></b>	<b><u>106.958,27</u></b>

Elaboración: Margarita Ortega

### Consideraciones Previas:

- ⌘ Los ingresos de alojamiento como los ingresos varios ( piscina, suna, turco, paseos, alquiler de bicicletas) durante los primeros cinco años se ha proyectado mediante el índice de precios al consumidor que es 2,48%.
- ⌘ Las depreciaciones y amortizaciones se mantienen durante los primeros cinco años de funcionamiento del establecimiento, su valor empieza a decrecer a partir del sexto año.

#### **4.5.2 FLUJO DE CAJA PROYECTADO**

El Flujo de Caja proyectado es uno de los Estados Financieros básicos para definir los verdaderos ingresos y egresos en los cuales ha incurrido la empresa. El análisis de este balance debe ser minucioso y detallado pues de él se desprende una serie de elementos y guías que permite definir el desarrollo o inestabilidad de la empresa.

Efectuando el análisis del Flujo de Caja Proyectado consideramos al elemento más importante durante el periodo preoperacional al aporte de capital como ingreso no operacional, observando además que los ingresos operacionales del primer al segundo año de funcionamiento presentan un incremento debido a que en este periodo se va incrementar más servicios con el consecuente aumento de turistas, manteniéndose los años restantes un crecimiento moderado.



**CUADRO No. 16**  
**FLUJO DE CAJA PROYECTADO**

	0	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>A.FLUJO DE BENEFICIOS</b>											
Ventas		135.208	143.490	152.394	162.312	173.663	185.755	197.226	210.555	224.780	239.249
Valor Residual A.Fijos											
Recup. Capital Trabajo											
<b>TOTAL FLUJO DE BENEFICIOS</b>		<b>135.208</b>	<b>143.490</b>	<b>152.394</b>	<b>162.312</b>	<b>173.663</b>	<b>185.755</b>	<b>197.226</b>	<b>210.555</b>	<b>224.780</b>	<b>239.249</b>
<b>B.FLUJO DE COSTOS</b>											
Costos Operativos		42.221	42.930	43.656	44.400	45.163	42.590	43.391	44.212	45.053	45.915
Gastos Administrativos y Generales		8.500	8.711	8.926	9.147	9.374	18.649	19.112	10.089	20.071	10.596
Gastos de Ventas		12.000	12.298	12.603	12.915	13.235	13.564	13.900	14.245	14.598	14.960
Inv. Activos Fijos	232.567										
Inv. Activos Diferidos	16.770										
Inv.Capital de Trabajo	11.800										
<b>TOTAL FLUJO DE COSTOS</b>	<b>261.137</b>	<b>62.721</b>	<b>63.938</b>	<b>65.184</b>	<b>66.462,67</b>	<b>67.772,39</b>	<b>74803,13</b>	<b>76.403</b>	<b>68.545,80</b>	<b>79.722,48</b>	<b>71.470,82</b>
<b>FLUJO FON.ECONOMICO (A-B)</b>	<b>-261.137</b>	<b>72.486</b>	<b>79.551</b>	<b>87.210</b>	<b>95.849,17</b>	<b>105.890,23</b>	<b>110952,31</b>	<b>120.823</b>	<b>142.009,38</b>	<b>145.057,20</b>	<b>167.777,68</b>
MAS:											
Credito											
Depreciaciones y Amortizaciones		13.650	13.650	13.650	13.650	13.650	10.296	10.296	10.296	10.296	10.296
MENOS:											
15% Trabajadores		10.872,96	11.932,72	13.081	13.405,89	13.738,36	16642,85	18.123	21301,41	21758,58	25166,65
25% Impuesto Renta		6.429,39	8.527	18.532,09	18.991,68	19.462,68	23577,37	25.675	30.176,99	30.824,66	35652,76
<b>FLUJO FOND. FINANCIERO</b>	<b>-261.137</b>	<b>68.833,88</b>	<b>72.741,39</b>	<b>69.246,11</b>	<b>77.101,45</b>	<b>86.339,04</b>	<b>81.027,95</b>	<b>87.321</b>	<b>100.826,83</b>	<b>102.769,82</b>	<b>117.254,12</b>
<b>FACTOR DE VALOR ACTUAL:1/(1+Ke)^i</b>		<b>0,06930</b>	<b>0,00480</b>	<b>0,000333</b>	<b>0,000023064002</b>	<b>0,000001598337</b>	<b>0,000000110765</b>	<b>0,000000007676</b>	<b>0,000000000532</b>	<b>0,0000000000369</b>	<b>0,0000000000026</b>

FLUJOS DE CAJA ACTUALIZADOS		4.770	349,341	23,046	1,7783	0,13800	0,00898	0,00067	0,000054	0,000004	0,0000003
FNCi ACTUALIZADOS Y ACUMULADOS		4.770,19	5.119,53	5.142,58	5.144,36	5.144,50	5.144,50	5.144,51	5.144,51	5.144,51	5.144,51
SUMA DE LOS FNCi ACTUALIZADOS		51.043,69	46.273,49	41.153,96	36.011,38	30.867,02	25.722,53	20.578,02	15.433,52	10.289,01	5.144,51
MONTO DE LA INVERSION INICIAL		-261.137,00	68.833,88	72.741,39	69.246,11	77.101,45	86.339,04	81.027,95	87.320,60	100.826,83	102.769,82
VALOR ACTUAL NETO		-210.093,31	115.107,38	113.895,35	105.257,49	107.968,47	112.061,57	101.605,97	102.754,12	111.115,84	107.914,32
TIR( TASA INTERNA DE RETORNO)	27%										

Elaboración: Margarita Ortega

### **4.5.3 ESTADO DE SITUACIÓN**

La contabilidad no es otra cosa que un sistema de registro de transacciones, que se realizan con el objeto de conocer la situación económica de la empresa, la misma que se refleja en el balance de resultados y, conocer la situación financiera, que se refleja en el balance general, situación que debe entenderse como lo que posee la empresa (Activo), lo que debe (Pasivo) y lo que es propio de la empresa (Patrimonio).

Analizando el Estado de Situación para relacionar de una manera objetiva los activos y pasivos de la empresa en un momento determinado, observamos que la liquidez comparando tanto activos como pasivos corrientes, es elevado, en los años subsiguientes el índice de solvencia de acuerdo a lo proyectado permite tener un apalancamiento y financiamiento adecuado.

**CUADRO No. 17**  
**ESTADO DE SITUACIÓN**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>										
Caja y Bancos	68.833,88	72.741,39	69.246,11	77.101,45	86.339,04	81.027,95	87.321	100.826,83	102.769,82	117.254,12
Inv. Suministros y Materiales										
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>68.833,88</b>	<b>72.741,39</b>	<b>69.246,11</b>	<b>77.101,45</b>	<b>86.339,04</b>	<b>81.027,95</b>	<b>87.321</b>	<b>100.826,83</b>	<b>102.769,82</b>	<b>117.254,12</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>										
Terreno	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
Construcciones	145.917	145.917	145.917	145.917	145.917	145.917	145.917	145.917	145.917	145.917
Mobiliario y Equipo	15.200	15.200	15.200	15.200	15.200	15.200	15.200	15.200	15.200	15.200
Utilería y Menaje	14.800	14.800	14.800	14.800	14.800	14.800	14.800	14.800	14.800	14.800
Instalación de Equipos	11.650	11.650	11.650	11.650	11.650	11.650	11.650	11.650	11.650	11.650
<b>SUBTOTAL</b>	<b>232.567</b>	<b>232.567</b>	<b>232.567</b>	<b>232.567</b>	<b>232.567</b>	<b>232.567</b>	<b>232.567</b>	<b>232.567</b>	<b>232.567</b>	<b>232.567</b>
Depreciaciones	10.295,85	10.295,85	10.295,85	10.295,85	10.295,85	10.295,85	10.295,85	10.295,85	10.295,85	10.295,85
<b>TOTAL ACTIVO FIJO NETO</b>	<b>222.271,15</b>	<b>222.271,15</b>	<b>222.271,15</b>	<b>222.271,15</b>	<b>222.271,15</b>	<b>222.271,15</b>	<b>222.271,15</b>	<b>222.271,15</b>	<b>222.271,15</b>	<b>222.271,15</b>
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>										
Estudio de Factibilidad	3.150	3.150	3.150	3.150	3.150					
Gastos de Constitución	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600					
Gastos Puesta en Marcha	5.320	5.320	5.320	5.320	5.320					
Patentes y Licencias	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700					
<b>SUBTOTAL</b>	<b>16.770</b>	<b>16.770</b>	<b>16.770</b>	<b>16.770</b>	<b>16.770</b>					
Amortizaciones	3.354	3.354	3.354	3.354	3.354					
<b>TOTAL ACTIVO DIFERIDO NETO</b>	<b>13.416</b>	<b>13.416</b>	<b>13.416</b>	<b>13.416</b>	<b>13.416</b>					
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>321.291</b>	<b>325.199</b>	<b>321.703</b>	<b>329.559</b>	<b>338.796</b>	<b>303.299</b>	<b>309.592</b>	<b>323.098</b>	<b>325.041</b>	<b>339.525</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>										
<b>PATRIMONIO</b>										
Capital Social Pagado	275.080,97	274.484,49	266.107,00	272.583,55	280.408,17	232.567,00	232.567	232.567,00	232.567,00	232.567,00
Utilidad Neta	46.210,07	50.714,06	55.596,26	56.975,05	58.388,03	70732,10	77.025	90.530,98	92.473,97	106.958,27
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>321.291,03</b>	<b>325.198,54</b>	<b>321.703,26</b>	<b>329.558,60</b>	<b>338.796,19</b>	<b>303.299,10</b>	<b>309.591,75</b>	<b>323.097,98</b>	<b>325.040,97</b>	<b>339.525,27</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>321.291,03</b>	<b>325.198,54</b>	<b>321.703,26</b>	<b>329.558,60</b>	<b>338.796,19</b>	<b>303.299,10</b>	<b>309.591,75</b>	<b>323.097,98</b>	<b>325.040,97</b>	<b>339.525,27</b>

## **CAPITULO V**

### **EVALUACIÓN DEL PROYECTO**

Dentro del estudio de factibilidad de un proyecto, la parte final corresponde al estudio de la evaluación económica. En los capítulos anteriores se ha determinado la existencia de un mercado potencial atractivo, el lugar ideal para la localización, el proceso de prestación de servicios, los costos en que incurrirá en la etapa operativa y el cálculo de la inversión necesaria par ejecutar el proyecto.

Sin embargo a pesar de conocer incluso las utilidades probables del proyecto durante los primeros cinco años de operación, todavía no se ha demostrado que la inversión propuesta es económicamente rentable.

#### **5.1 EVALUACIÓN DE INVERSIONES**

“Se ha reiterado, que el objetivo prioritario de las actividades de la empresa es la obtención de un rendimiento que retribuya suficientemente al esfuerzo inversor realizado. Dicho rendimiento no se manifiesta de manera exacta y permanente, sino que esta intensamente relacionado con un conjunto de factores que lo limitan, lo condicionan o por el contrario lo favorecen”.<sup>21</sup>

##### **5.1.1 CÁLCULO DEL VALOR ACTUAL NETO ( VAN)**

Este es un indicador que nos permite demostrar el monto de beneficios reales que un proyecto aportaría al inversionista privado, considerando al mismo tiempo el valor cronológico del dinero como su costo de oportunidad.

---

<sup>21</sup> FIGUEROLA, Manuel, Elementos para el estudio de la economía de la empresa turística, Ed. Síntesis, España, 1991, Pág. 345

Se lo define como la cantidad absoluta que resulta de deducir a la suma de los ingresos netos actualizados.

El valor obtenido del VAN significa que las ganancias han compensado a la inversión que les dio origen y se ha ganado una cantidad adicional en términos del valor del dinero del año cero, en consecuencia, se concluye que la inversión debe aceptarse.

### **5.1.2 CÁLCULO DE LA TASA INTERNA DE RETORNO**

Para saber exactamente cual es el rendimiento anual sobre la inversión se calcula la TIR cuya determinación se la realiza haciendo el  $VAN = 0$  y dejando a la  $i$  o tasa de descuento como incógnita.

La tasa interna de retorno (TIR) evalúa el proyecto en función de una única tasa de rendimiento por periodo, con lo cual la totalidad de los beneficios actualizados son exactamente iguales.

Se sostiene que el TIR es aquella en la cual el  $VAN = 0$ , es decir donde los ingresos netos y egresos de inversión se igualan en sus valores actualizados, del mismo modo que en caso del VAN, sobre la base de la información contenida en el cuadro No. 15 Flujo de Fondos Proyectado, mediante el uso del computador obtenemos el siguiente resultado:

$$TIR = 27\%$$

Como conclusión, esta tasa nos indica que la inversión debe aceptarse, es decir como el rendimiento de la Hostería Ecológica es mayor que el mínimo fijado la inversión es económicamente aceptable.

## 5.2 CÁLCULO DEL PUNTO DE EQUILIBRIO

Uno de los mejores medios utilizados para presentar la información necesaria para llevar a cabo la formulación de políticas, es un análisis del punto de equilibrio en conjunción con la construcción de una gráfica que represente esta situación.

EL termino “punto de equilibrio” implica el punto en el que una compañía ni logra una utilidad ni sufre una perdida con las operaciones de su empresa, es decir cuando los ingresos totales son iguales a los costos totales.

Para determinar la cifra en la cual la Hostería Ecológica no pierde ni gana, es necesario clasificar los costos y los gastos del Estado de Perdidas y Ganancias en las categorías:

- Costos y gastos fijos, y
- Costos y gastos variables

### Costos Fijos

Son aquellos que están en función del tiempo, y no se ven influenciados por el nivel de actividad o volumen de producción de la empresa. Por ejemplo: depreciaciones, amortizaciones, sueldos, etc.

### Costos Variables

Son los que varían en función a la mayor o menor utilización de la capacidad instalada sobre la base de los conceptos señalados, a continuación clasificamos los costos y gastos para el año 2006, los mismos que nos permiten representar gráficamente el punto de equilibrio.

**CUADRO No. 18**  
**CLASIFICACIÓN DE COSTOS Y GASTOS**

CONCEPTO	COSTO VARIABLE	COSTO FIJO	COSTO TOTAL
Materiales e insumos	3500		3500
Personal de servicio		2.880	2.880
Guía de Turismo		2.400	2.400
Personal de seguridad		4.080	4.080
Servicios Complementarios ( Paseos,etc)	3.200		3.200
Energía Eléctrica	2500		2500
Agua Potable	1700		1700
Teléfono	1300		1300
Mantenimiento	2300		2.300
Seguros (1% de la inversión fija)		2.611,37	2.611,4
Depreciación y amortización		13.649,00	13.649
Varios	2.100		2.100
Personal Administrativo		7.800	7.800
Suministros de Oficina	4200		4200
Impuestos municipales, prediales y otros		2700	2700
Gastos Generales	1800		1800
Publicidad	12.000		12.000
<b>TOTAL</b>	<b>34600</b>	<b>36.120</b>	<b>70720,37</b>

Para el cálculo del punto de equilibrio se utiliza la siguiente formula:<sup>22</sup>

$$PE = \text{Costos Fijos} / 1 - (\text{Costos Variables} / \text{Ingresos Totales})$$

$$PE = 36.120 / 1 - (34.900 / 135.208)$$

$$PE = 36.120 / 1 - 0,25812082$$

$$PE = 36.120 / 0.74187918$$

$$PE = 48.687,17$$

<sup>22</sup> MATZ, Adolph, Contabilidad y Costos como instrumentos de la Gerencia para Control y Análisis, Ed. Arana, México, 1963, p. 77



### 5.3 EVALUACIÓN SOCIAL

“En la actualidad no se puede concebir que la empresa sea pública o privada, tenga como única finalidad el lucro, debe considerar que vive por y para una sociedad por lo cual se deberá buscar utilidades suficientes par que se mantenga y estimule su desarrollo y permanencia en la mercado, pero también debe preocuparse por la sociedad en una u otra forma<sup>23</sup>.

Uno de los objetivos fundamentales de todo proyecto de inversión es el empleo, así uno de los índices mas importantes en la decisión y asignación de prioridades, constituye el numero de fuentes de trabajo que se pueden generar por cada unidad de capital invertido, que para el caso del sector turístico depende, del tipo de turistas y de la calidad de las instalaciones y del servicio que ofrezcan.

Además de los empleos directos e indirectos creados por el proyecto, existen una serie de fuentes de trabajo relacionados con las actividades turísticas que permiten que se beneficien un gran numero de personas, así por ejemplo: el turista que se aloje en un establecimiento hotelero, no solo generara ingresos para este servicio, sino que también favorecerá a un sin numero de agentes que participan en este segmento de mercado, entre los cuales podemos citar: transportistas, artesanos, proveedores de alimentos.

Concluyendo podemos afirmar que la ejecución de este proyecto mejorara la calidad de vida de muchas familias, al proporcionales trabajo en forma directa e indirecta y contribuirá al mejoramiento y crecimiento del sector donde esta localizado el proyecto.

---

<sup>23</sup> GUZMÁN, José Manuel de Proyectos de Inversión, Ed. Universidad Central Facultad de Ciencias Administrativas, Ecuador, 1999, Pág. 53

## 5.4 EVALUACIÓN ECOLÓGICA

La experiencia en los países desarrollados y la situación por la que atraviesan algunos países en desarrollo, representan una clara advertencia en cuanto al peligro que representa el proceso de deterioro del medio ambiente, ocasionado por el uso irracional de los recursos naturales, por la explotación anárquica de las riquezas que albergan los ecosistemas y por los asentamientos humanos indiscriminados de que son objeto las diferentes regiones del país.

El proyecto turístico según su magnitud y ubicación ha considerado una serie de impactos ambientales sobre el aire, agua, suelo, etc., los cuales serán prevenidos y controlados con medidas ambientales sencillas y económicamente justificables. Por esta razón, de acuerdo al recurso que podría verse afectado, los principales impactos ambientales y medidas de mitigación para el proyecto son las siguientes:

### AIRE

Este elemento podría verse contaminado, si la Hostería Ecológica dentro de su infraestructura básica utiliza maquinaria a diesel u otros combustibles contaminantes para el bombeo de agua o generación de energía.

Como ninguno de los procedimientos anteriores está contemplado dentro del programa operativo del proyecto, se puede asegurar que la contaminación por parte de la Hostería será nula.

## AGUA

La actividad principal de la Hostería es la de proporcionar servicio, por lo tanto se puede afirmar que las aguas servidas, no llevarán consigo elementos químicos insolubles y venenosos, pudiendo afirmarse que para el desalojo de las aguas servidas se adoptarán todas las medidas precautelarias que la técnica moderna nos permita utilizarlas.

## TIERRA

Las operaciones de la Hostería Ecológica no tienen que ver con actividades industriales, mineras o agropecuarias, razón por la que este elemento no se verá alterado y por el contrario se adoptarán todas las medidas que permitan un control adecuado del ecosistema, como por ejemplo preservar los árboles que se encuentran alrededor del sector donde será ubicada la Hostería Ecológica.

## **CAPITULO VI**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **6.1 CONCLUSIONES**

- Ecuador es un país que favorece el desarrollo de actividades turísticas, caracterizado por su singular topografía, su diversidad de zonas climáticas que lo ubican entre los 17 países del mundo con mayor mega diversidad.
- El grupo de edad comprendido entre los 20 y 39 años, representan alrededor del 50% de los visitantes extranjeros, circunstancia que nos permite concluir que la masa turística que viene al Ecuador es esencialmente joven, activa en sus países de origen, es decir profesionales, técnicos y trabajadores.
- El turismo por ser una actividad de servicios, ha sido permanente generador de fuentes de trabajo en forma directa e indirecta, contribuyendo a disminuir el desempleo y subempleo.
- El proyecto se orienta a realizar una investigación a nivel de factibilidad para ofrecer un servicio hotelero en el área geográfica del Sector Las Cochas del Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar, a través de la construcción y puesta en marcha de una Hostería de primera categoría, que contara con los servicios de alojamiento, bar, restaurante, piscina, sauna, turco, ciclo paseos etc., que permitan diferenciar el servicio frente a la competencia.
- Nuestros clientes potenciales, pretendemos deben tener las siguientes características:

- Visitantes Extranjeros, con una edad comprendida entre los 20 a 29 años, estudiantes y cuyo motivo de viajes son las vacaciones.
  - Visitantes Extranjeros, con una edad comprendida entre los 30 y 39 años, técnicos y profesionales y cuyo motivo son los negocios, y vacaciones.
  - Visitantes Nacionales, con una edad comprendida entre los 20 a 40 años, cuyo motivo de viaje son los negocios o las vacaciones.
- 
- Las oportunidades del mercado, para el objeto del presente estudio son mayores y factibles de éxito, por cuanto existen en el sector donde se ubica el proyecto, menores sustitutos y mayores atractivos turísticos complementarios.
  - El proyecto cumple en un 90%, con los factores de rentabilidad por localización, en relación a los factores que para los proyectos turísticos están especificados en el Grafico No. 16 del presente estudio, circunstancia que determina que el proyecto sea no solo viable desde el punto de vista técnico, sino además un modelo para la construcción e implementación de otros permitiendo ampliar la infraestructura turística existente y contribuyendo a satisfacer los deseos incumplidos de turistas extranjeros y nacionales, permitiendo de esta manera el desarrollo empresarial a nivel local y provincial.

La infraestructura que se construye en el sector permite la creación de una Hostería diferenciadora de los establecimientos de alojamiento que existen en el Cantón Guaranda, los cuales en su mayoría son de un bajo nivel en la cantidad y calidad de los servicios.

- La inversión se define como el conjunto de recursos financieros que se destinan a la adquisición de una serie de elementos necesarios para montar el proyecto, por un lado, y el funcionamiento y operación del mismo, por otro. La inversión total asciende a \$261.137 dólares, de los cuales \$ 45.000 dólares corresponden a la aporte en activos fijos existentes, y los restantes \$216.137 dólares a la aportación en efectivo de los socios, financiamiento que proviene de recursos propios, sin que sea necesario recurrir al aporte de terceros ( préstamos de bancos u otros).

La inversión da origen a dos tipos de activos, el activo fijo cuya formación se genera en el periodo preoperacional, y, el activo circulante que aparece y se utiliza en el periodo de funcionamiento y operación efectiva del proyecto.

- Debido a que los ingresos, costos y gastos se encuentran directamente relacionados con la demanda de los servicios de la Hostería Ecológica, la proyección en el tiempo se realizó en base a los índices de ocupación estimados para cada uno de los años de vida del proyecto, así tenemos para el año 2006 (primer año de operación del proyecto) se estimó en base a la demanda insatisfecha, % ocupación de habitaciones, % participación mensual y precio. Para los años siguientes se pronosticó en base al índice de precios al consumidor.
- Los ingresos de la Hostería Ecológica, se ha pronosticado provienen fundamentalmente de la venta del servicio de alojamiento, de ingresos de alimentos, bebidas y de ingresos varios, valores que sustentan los costos, gastos, y determinan un flujo de efectivo positivo en todos los años de vida del proyecto que para el caso de los proyectos turísticos suele ser de 10 años.
- Luego de determinar, en el estudio de mercado y técnico, que existe un mercado potencial para atender y que técnicamente no existen limitaciones para ejecutar el proyecto. Sobre la base del estudio financiero se ha obtenido un Valor Actual Neto que significa que las ganancias han

compensado a la inversión y se ha ganado una cantidad adicional en términos del valor del dinero del año cero; simultáneamente Tasa Interna de Retorno (TIR) es del 27% la misma que es mayor a la Tasa Pasiva considerada para el proyecto. En consecuencia se concluye que la inversión debe aceptarse por ser económicamente rentable.

## 6.2 RECOMENDACIONES

- Poner en énfasis en la ejecución del plan de marketing, con la elaboración y puesta en marcha de un programa de actividades de lanzamiento del servicio como parte de la promoción del proyecto.
- Elaborar durante la vida del proyecto, presupuestos anuales de operación, de acuerdo con la realidad de la empresa y la economía del País, que permitan una eficiente administración financiera y la utilización adecuada de los recursos percibidos por la Hostería.
- Finalmente, a pesar de contar con un estudio de factibilidad que garantiza la inversión realizada, si no existe una gestión empresarial altamente calificada con conocimientos del mercado turístico y de administración de empresas no se podrán alcanzar las metas contempladas en la Hostería Ecológica. En consecuencia se recomienda adoptar las medidas penitentes y tendencias a seleccionar el personal idóneo para la dirección y operación de la empresa.

## **ANEXOS**





**6. ¿Que opinión tiene de los siguientes aspectos en la Provincia de Bolívar?**

	Muy bueno	Bueno	Regular	Mala
a. Limpieza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Seguridad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Transporte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Circulación Peatonal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Señalización	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. Amabilidad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. Organización	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**7. ¿Que opinión tiene de los siguientes servicios?**

	Muy bueno	Bueno	Regular	Mala
a. Alojamiento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Comidas y Bebidas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Distracciones	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Información	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Guías Turísticas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. Atractivos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**8. Indique el tiempo de permanencia en la ciudad:**

1 Dia\_\_\_ 2 Dias\_\_\_ 3 Dias\_\_\_ 4 Dias\_\_\_ 5 Dias\_\_\_ 6 Dias\_\_\_ 7 Dias \_\_\_

Otros\_\_\_

**9. ¿Cual es su opinión sobre los costos de servicios Hoteleros utilizados?**

	Alto	Medio	Bajo
a. Restaurantes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Hoteles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Bares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Cafeterías	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Discotecas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. Balnearios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. Otros _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**10. Nombre el lugar en el que se Hospeda:**

\_\_\_\_\_

**11. El lugar en donde usted se hospeda actualmente satisface sus necesidades:**

a. Mucho	<input type="checkbox"/>
b. Poco	<input type="checkbox"/>
c. Nada	<input type="checkbox"/>

**12. ¿Que tipo de servicios sugeriría usted que se implementen en su lugar de hospedaje?**

\_\_\_\_\_

**13. Cree usted que en la Provincia de Bolívar es factible la creación de una Hostería Ecológica:**

Si\_\_\_\_ No\_\_\_\_ Porque \_\_\_\_\_

**14. Si la Hostería fuera Ecológica que tipo de servicios esperarías de la misma:**

\_\_\_\_\_

Lugar de residencia : \_\_\_\_\_  
 Ocupación : \_\_\_\_\_  
 Genero : \_\_\_\_\_  
 Edad : \_\_\_\_\_

**ANEXO NO.2****REGISTRO DE VISITANTES**

- Nombres y Apellidos.....
- Dirección de contacto.....
- E-mail.....
- Edad.....No.de pasaporte.....
- Masculino..... Femenino.....
- Estado civil.....
- Nacionalidad.....
- Idioma Nativo.....
- Peso en kg o lb.....
  
- Si su idioma nativo no es ingles, Ud. lo habla y entiende?.....
  - Ocupación

**SALUD**

- Información de alergias o medicinas.....
- Información de alergias o alimentos y/o bebidas.....
- Tiene algún tratamiento medico actual que requiera atención especial  
.....
- Nivel de exigencia física para la que Ud. Esta preparado.  
Fácil..... Moderado..... Fuerte.....
- Tipo de comida requerida  
Normal..... Vegetariana..... Otra.....
- Intereses específicos  
Observación de aves..... Fotografía..... Antropología.....  
Otros.....
- Toalla de zapatos.....
- Toalla de camiseta o chaqueta.....



**ANEXO No. 3****PRESUPUESTO DE INGRESO POR HABITACIONES AÑO 2006**

<b>MESES</b>	<b>TEMPORADA</b>	<b>% PERSONAS</b>	<b>% OCUPACION HABITACIONES</b>	<b>PRECIO</b>	<b>INGRESO</b>
Enero	NORMAL	34,35	0,104090909	28	961,8
Febrero	ALTA	180,3	0,546363636	30	5409
Marzo	ALTA	73,65	0,223181818	30	2209,5
Abril	ALTA	111,75	0,338636364	28	3129
Mayo	NORMAL	76,5	0,231818182	28	2142
Junio	ESTUDIANTIL	95,4	0,289090909	25	2385
Julio	ESTUDIANTIL	112,05	0,339545455	25	2801,25
Agosto	ESTUDIANTIL	102,45	0,310454545	25	2561,25
Septiembre	NORMAL	83,85	0,254090909	28	2347,8
Octubre	NORMAL	78,9	0,239090909	28	2209,2
Noviembre	NORMAL	94,65	0,286818182	28	2650,2
Diciembre	NORMAL	70,2	0,212727273	28	1965,6
<b>TOTAL</b>		<b>1114,05</b>			<b>30771,6</b>

## PRESUPUESTO DE INGRESOS POR ALIMENTOS Y BEBIDAS

TEMPORADA	SEMANAS	MENUS	PRECIO	PERSONAS	INGR/ALIM.	PORCENT.	INGR/BEBID
NORMAL	52	4	3	34	21.216	30%	6.365
ALTA	24	6	3	73	31.536	30%	9.461
ESTUDIANTIL	28	4	2	95	21.280	10%	2.128
<b>TOTAL</b>					<b>74.032</b>		<b>17.954</b>

PRESUPUESTO DE INGRESOS POR OTROS  
CONCEPTOS

CONCEPTOS	PERSONAS	SEMANAS	PRECIO	TOTAL
Piscina, Sauna, turco	95	30	4	11.400
Alquiler de bicicletas	34	15	2	1.020
SOUVENIR Y VARIOS		10	3	30
				<b>12.450</b>

RESUMEN	
Ingreso por habitaciones	30.771,60
Ingreso por alimentos	74.032
Ingreso por bebidas	17.954
Ingreso souvenir y varios	12.450
<b>TOTAL</b>	<b>135.207</b>

**PRESUPUESTO DE INGRESOS POR HABITACIONES AÑO 2007**

para el segundo año se incremente el 2% en el precio de las habitaciones para cubrir la inflación

MESES	TEMPORADA	% PERSONAS	% OCUPACION HABITACIONES	PRECIO	INGRESO
Enero	NORMAL	35,7823	0,108431212	28,56	1021,942488
Febrero	ALTA	187,8185	0,56914697	30,6	5747,2461
Marzo	ALTA	76,721	0,232487879	30,6	2347,6626
Abril	ALTA	116,4	0,352727273	28,56	3324,384
Mayo	NORMAL	79,69	0,241484848	28,56	2275,9464
Junio	ESTUDIANTIL	99,378	0,301145455	25,5	2534,139
Julio	ESTUDIANTIL	116,72	0,35369697	25,5	2976,36
Agosto	ESTUDIANTIL	106,72	0,323393939	25,5	2721,36
Septiembre	NORMAL	87,34	0,264666667	28,56	2494,4304
Octubre	NORMAL	82,19	0,249060606	28,56	2347,3464
Noviembre	NORMAL	98,59	0,298757576	28,56	2815,7304
Diciembre	NORMAL	73,12	0,221575758	28,56	2088,3072
<b>TOTAL</b>		<b>1160,4698</b>			<b>32694,85499</b>



**PRESUPUESTO DE INGRESOS POR ALIMENTOS Y BEBIDAS**

De igual manera en el precio de los menús se considera el 2,48% de incremento para cubrir el índice de precios al consumidor

TEMPORADA	SEMANAS	MENUS	PRECIO	PERSONAS	INGR/ALIM.	PORCENT.	INGR/BEBID
NORMAL	52	4	3,01	35	21.891	30%	6.567
ALTA	24	6	3,01	76	32.909	30%	9.873
ESTUDIANTIL	28	4	2,04	99	22.620	10%	2.262
<b>TOTAL</b>					<b>77.419</b>		<b>18.702</b>

**PRESUPUESTO DE INGRESOS POR OTROS  
CONCEPTOS**

Para los ingresos de piscina, sauna, turco, souvenir y varios también se considera el 2,48% del índice de precios al consumidor

CONCEPTOS	% PERSONAS	SEMANAS	PRECIO	TOTAL
Piscina, Sauna, turco	99	30	4,57	13.573
Alquiler de bicicletas	35	15	2,04	1.071
SOUVENIR Y VARIOS		10	3,01	30
				<b>14.674</b>

<b>RESUMEN</b>	
Ingreso por habitaciones	32.694,85
Ingreso por alimentos	77.419
Ingreso por bebidas	18.702
Ingreso souvenir y varios	14.674
<b>TOTAL</b>	<b>143.490</b>

**PRESUPUESTO DE INGRESOS POR HABITACIONES AÑO 2008**

Para el tercer año también se incrementa el 2% en el precio de las habitaciones

MESES	TEMPORADA	% PERSONAS	% OCUPACION HABITACIONES	PRECIO	INGRESO
Enero	NORMAL	37,2745	0,11295303	29,13	1085,806185
Febrero	ALTA	195,65054	0,592880424	31,21	6106,253353
Marzo	ALTA	79,92047	0,242183242	31,21	2494,317869
Abril	ALTA	121,26427	0,367467485	29,13	3532,428185
Mayo	NORMAL	83,013	0,251554545	29,13	2418,16869
Junio	ESTUDIANTIL	103,5222	0,313703636	26,01	2692,612422
Julio	ESTUDIANTIL	121,5898	0,368453939	26,01	3162,550698
Agosto	ESTUDIANTIL	111,1724	0,336886061	26,01	2891,594124
Septiembre	NORMAL	90,9888	0,275723636	29,13	2650,503744
Octubre	NORMAL	85,6174	0,259446667	29,13	2494,034862
Noviembre	NORMAL	102,7083	0,311237273	29,13	2991,892779
Diciembre	NORMAL	76,1767	0,230838485	29,13	2219,027271
<b>TOTAL</b>		<b>1208,89838</b>			<b>34739,19018</b>

**PRESUPUESTO DE INGRESOS POR ALIMENTOS Y BEBIDAS**

De igual manera en el precio de los menús se considera el 2,48% de incremento para cubrir el índice de precios al consumidor

TEMPORADA	SEMANAS	MENUS	PRECIO	PERSONAS	INGR/ALIM.	PORCENT.	INGR/BEBID
NORMAL	52	4	3,07	37	23.627	30%	7.088
ALTA	24	6	3,07	79	34.924	30%	10.477
ESTUDIANTIL	28	4	2,04	103	23.533	10%	2.353
<b>TOTAL</b>					<b>82.084</b>		<b>19.919</b>

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.  
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.