



UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS

CARRERA DE INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

INFORME FINAL DE TRABAJO DE GRADO:

**“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE
HABITACIONES DE ALQUILER EN LA PARROQUIA DE URCUQUÍ-
CANTÓN URCUQUÍ, PROVINCIA DE IMBABURA.”**

**PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE INGENIERA EN CONTABILIDAD Y
AUDITORÍA**

AUTORA: JOHANA ESTEFANÍA PALACIOS PAZMIÑO

DIRECTOR/A: ING. ANA ARCINIEGAS

Ibarra, noviembre 2016

RESUMEN EJECUTIVO

El presente trabajo de investigación se trata de un Estudio de factibilidad para la construcción de habitaciones de alquiler en la parroquia de Urcuquí, cuyo servicio, será de alojamiento contando con suites amobladas, y en el que se incluirá: servicio de lavandería, y parqueadero para los inquilinos.

Para el desarrollo de este proyecto se analizaron aspectos, geográficos, demográficos, sociales, económicos, políticos y las condiciones de vida de los habitantes de la parroquia de Urcuquí, los cuales permitieron definir las condiciones actuales del entorno donde van a estar ubicadas las habitaciones.

Se efectuó un estudio de mercado, aplicando encuestas a este sector y entrevistas a los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento para establecer la oferta y la demanda existente e insatisfecha en la parroquia, evidenciándose que existen escasas habitaciones de alojamiento, para las personas que han acudido ya sea por actividades académicas o laborales al lugar; estimando necesaria la construcción de habitaciones para poder cubrir en un determinado porcentaje dicha demanda, más aún cuando la población se ha visto incrementada debido a la construcción de la Ciudad del conocimiento Yachay, que ha traído consigo desarrollo y progreso al Cantón.

Se consideró un estudio en cuanto a la macro y microlocalización, en el que se analizaron aspectos como cercanía y facilidades de acceso a servicios como restaurantes, papelerías, entre otros; también se realizó la propuesta de la estructura organizacional con la que se pretende trabajar y las funciones que los empleados contratados deberán cumplir, esto con el objetivo de alcanzar cada uno de las metas planteadas; en el estudio económico, se realizó el cálculo de los indicadores, cuyos resultados son positivos y la recuperación del capital será dentro de un plazo apropiado considerando la magnitud del proyecto, con todos estos factores estudiados y analizados, se logra concluir que este proyecto es factible, ya que pretende satisfacer aquella necesidad que en estos momentos la población Urcuquireña mantiene en cuanto a las habitaciones de alquiler.

EXECUTIVE SUMMARY

This research is a feasibility study for the construction of rental rooms in the parish of Urcuquí, whose service will be hosting having furnished suites, and which shall include: laundry service, and parking for the tenants.

For the development of this project aspects, geographic, demographic, social, economic, political and living conditions of the inhabitants of the parish of Urcuquí, which helped define the current conditions of the environment where they will be located the rooms were analyzed.

A market study was conducted, using surveys to this sector and interviews with establishments that provide accommodation services to establish the supply and the demand and unsatisfied in the parish, showing that there is little room accommodation for people who have they come either academic or employment to place activities; Room construction estimating needed to cover a certain percentage that demand, especially when the population has increased due to the construction of knowledge Yachay City, which has brought development and progress to Canton.

A study was considered in terms of macro and micro localization, in which aspects such as proximity and easier access to services such as restaurants, stationeries were analyzed, among others; the proposed organizational structure that is intended to work and functions contract employees must comply also performed, this with the aim of achieving each of the goals set; in the economic study, the calculation of the indicators was conducted, the results are positive and the recovery of capital will be within an appropriate term considering the magnitude of the project, with all these factors studied and analyzed, is achieved it concludes that this project is feasible as it seeks to meet this need that right now the Urcuquireña population remains as to the rooms for rent.

AUTORÍA

AUTORÍA

Yo, JOHANA ESTEFANÍA PALACIOS PAZMIÑO, portadora de la cédula de ciudadanía N° 100362502-5, declaro bajo juramento que el trabajo aquí descrito es de mi autoría: "ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONES DE ALQUILER EN LA PARROQUIA DE URCUQUÍ-CANTÓN URCUQUÍ, PROVINCIA DE IMBABURA," que no ha sido previamente presentado para ningún grado, ni calificación profesional; y, se han respetado las diferentes fuentes y referencias bibliográficas que se incluyen en este documento.



Johana Estefania Palacios Pazmiño

C.C. 100362502-5

CERTIFICACIÓN DEL DIRECTOR

CERTIFICACIÓN DEL DIRECTOR

En calidad de Director del Trabajo de Grado, con el tema: "ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONES DE ALQUILER EN LA PARROQUIA DE URCUQUÍ-CANTÓN URCUQUÍ, PROVINCIA DE IMBABURA," presentado por la señoita Palacios Pazmiño Johana Estefanía, para optar por el título de Ingeniera en Contabilidad y Auditoría, doy fe de que dicho trabajo reúne todos los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a presentación pública y evaluación por parte del Tribunal examinador que se designe.

En la ciudad de Ibarra, a los 12 días del mes de noviembre de 2018.



Msc. Ana Arciniegas

DIRECTOR



UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

CESION DE DERECHOS DE AUTOR DEL TRABAJO DE GRADO A FAVOR DE LA UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

**CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR DEL TRABAJO DE GRADO A
FAVOR DE LA UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE**

Yo, **Johana Estefanía Palacios Pazmiño**, con cédula de ciudadanía N° 1003625025 manifiesto mi voluntad de ceder a la Universidad Técnica del Norte los derechos patrimoniales consagrados en la Ley de Propiedad Intelectual del Ecuador, artículos 4, 5 y 6, en calidad de autor (es) del trabajo de grado denominado: **"ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONES DE ALQUILER EN LA PARROQUIA DE URCUQUÍ-CANTÓN URCUQUÍ, PROVINCIA DE IMBABURA."**, que ha sido desarrollado para optar por el título de INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA en la Universidad Técnica del Norte, quedando la Universidad facultada para ejercer plenamente los derechos cedidos anteriormente.

En mi condición de autor me reservo los derechos morales de la obra antes citada. En concordancia suscribo este documento en el momento que hago entrega del trabajo final en formato impreso y digital a la Biblioteca de la Universidad Técnica del Norte.

(Firma): 

Nombre: Johana Estefanía Palacios Pazmiño

Cédula: 100362502-5

Ibarra, a los 12 días del mes de noviembre de 2016



UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

AUTORIZACIÓN DE USO Y PUBLICACIÓN A FAVOR DE LA UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

1. IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA

La Universidad Técnica del Norte dentro del proyecto Repositorio Digital Institucional, determinó la necesidad de disponer de textos completos en formato digital con la finalidad de apoyar los procesos de investigación, docencia y extensión de la Universidad.

Por medio del presente documento dejo sentada mi voluntad de participar en este proyecto, para lo cual pongo a disposición la siguiente información:

DATOS DE CONTACTO			
CÉDULA DE IDENTIDAD:	100362502-5		
APELLIDOS Y NOMBRES:	PALACIOS PAZMIÑO JOHANA ESTEFANÍA		
DIRECCIÓN:	Urcuquí – Barrio Santa Rosa transversal calle s/n		
EMAIL:	johisspp@gmail.com		
TELÉFONO FIJO:	062939430	TELÉFONO MÓVIL:	0986996891

DATOS DE LA OBRA	
TÍTULO:	“Estudio de factibilidad para la construcción de habitaciones de alquiler en la parroquia de Urcuquí-cantón Urcuquí, provincia de Imbabura.”
AUTOR (ES):	Johana Estefanía Palacios Pazmiño
FECHA: 12 noviembre de 2016	
SOLO PARA TRABAJOS DE GRADO	
PROGRAMA:	<input type="checkbox"/> PREGRADO <input type="checkbox"/> POSGRADO
TÍTULO POR EL QUE OPTA:	Ingeniera en Contabilidad y Auditoría
ASESOR /DIRECTOR:	Msc. Ana Arciniegas

2. AUTORIZACIÓN DE USO A FAVOR DE LA UNIVERSIDAD

Yo, Palacios Pazmiño Johana Estefanía, con cédula de ciudadanía Nro. 100362502-5, en calidad de autor (a) (es) y titular (es) de los derechos patrimoniales de la obra o trabajo de grado descrito anteriormente, hago entrega del ejemplar respectivo en formato digital y autorizo a la Universidad Técnica del Norte, la publicación de la obra en el Repositorio Digital Institucional y uso del archivo digital en la Biblioteca de la Universidad con fines académicos, para ampliar la disponibilidad del material y como apoyo a la educación, investigación y extensión; en concordancia con la Ley de Educación Superior Artículo 144.

3. CONSTANCIAS

El (La) autor (a) (es) manifiesta (n) que la obra objeto de la presente autorización es original y se la desarrolló, sin violar derechos de autor de terceros, por lo tanto, la obra es original y que es (son) el (los) titular (es) de los derechos patrimoniales, por lo que asume (n) la responsabilidad sobre el contenido de la misma y saldrá (n) en defensa de la Universidad en caso de reclamación por parte de terceros.

Ibarra, a los 12 días del mes de noviembre de 2016

EL AUTOR:

(Firma).....

Nombre: Palacios Pazmiño Johana Estefanía

C.C.: 100362502-5

Facultado por resolución de Consejo Universitario _____

DEDICATORIA

El presente trabajo de grado está completamente dedicado a Dios, a mi madre, abuela, a mi hermana y a mi hija ya que han sido los pilares fundamentales en el transcurso de mi vida y porque han estado en los buenos y en los malos momentos.

Cada una de ellas, de una u otra manera han aportado para que esté cumpliendo de manera satisfactoria mi formación como profesional.

Agradezco inmensamente a mi madre y a mi abuela ya que ellas han sido mi apoyo en cada una de las etapas académicas a través de su comprensión y consejos, haciendo de mí una gran profesional.

Estefanía Palacios

AGRADECIMIENTO

Agradezco a cada uno de mis maestros, ya que si no hubiese sido por sus conocimientos impartidos no hubiera podido culminar mis estudios y convertirme en una profesional.

Gracias a todas y a cada una de las personas que de manera directa e indirectamente han sido parte de vida académica, y que fueron el motivo para seguir y no rendirme, aún en aquellos momentos en lo que parecían ser los más difíciles.

Estefanía Palacios

PRESENTACIÓN

El presente proyecto de construcción de habitaciones de alquiler en la parroquia de Urcuquí abarca siete capítulos que tratan aspectos situacionales, de mercado, técnicos, financieros, orgánico estructurales y de impactos, a través de los cuales se pretende establecer la factibilidad del servicio de habitaciones de alquiler.

El primer capítulo hace énfasis a las características del lugar donde se van a ubicar las habitaciones, tales como aspectos geográficos, demográficos, sociales, los mismos que fueron recabados a través de la consulta en el Gobierno Municipal de Urcuquí y de la observación directa.

En el Marco Teórico, se detallan cada uno de los conceptos básicos que se utilizarán en el desarrollo de este estudio, los mismos que fueron recabados a través de la consulta bibliográfica y linkográficas actualizadas.

Se efectuó un estudio de mercado, a través de la aplicación de encuestas y entrevistas a las personas que han acudido a Urcuquí por actividades académicas y laborales, con el propósito de establecer la oferta y demanda existente e insatisfecha, a la cual se espera cubrir en una determinada cantidad.

En el estudio Técnico se analizan cada uno de los aspectos referentes a la macro y micro localización, el tamaño del proyecto, requerimiento de talento humano y maquinaria necesaria para el desarrollo del proyecto.

En el desarrollo del Estudio Económico- Financiero se determinan los costos y gastos, el financiamiento, los estados financieros y el análisis de los indicadores como el VAN, TIR, Tasa

de rendimiento medio, la relación costo beneficio, entre otros, que determinan la viabilidad del proyecto.

En cuanto a la estructura organizacional se estableció el organigrama y las funciones que cada uno de los empleados deberán efectuar, con el objetivo de alcanzar las metas planteadas, y el normal funcionamiento de la microempresa.

Finalmente, se efectuó un análisis de cada uno de los impactos económicos, ambientales y sociales, que se generarán con el desarrollo del proyecto, a través de la matriz de valoración de impactos, con cuyos resultados se tratará de mitigar los negativos y fortalecer los positivos.

ÍNDICE GENERAL

Resumen ejecutivo	i
Executive summary	ii
Autoría.....	iii
Certificación del director	iv
Cesión de derechos de autor del trabajo de grado a favor de Universidad Técnica del Norte..	v
Autorización de uso y publicación a favor de la Universidad Técnica del Norte	vi
Dedicatoria.....	vii
Agradecimiento.....	ix
Presentación	x
Índice general.....	xii
Índice de tablas	xx
Índice de cuadros	xxiv
Índice de figuras.....	xxv
Justificación	xxvi
OBJETIVOS	xxvii
Objetivo general.....	xxvii
Objetivos específicos	xxvii
CAPÍTULO I.....	29
1. DIAGNÓSTICO SITUACIONAL.....	29
1.1. Antecedentes	29
1.2. Objetivos del diagnóstico	32
1.2.1 Objetivo general	32
1.2.2. Objetivos específicos	32
1.3. Variables Diagnósticas	33

1.3.1. Situación geográfica	33
1.3.2. Aspecto demográfico	33
1.3.3. Situación social	33
1.3.4. Situación económica.....	33
1.3.5. Condiciones de vida	33
1.3.6. Aspecto político.....	33
1.4. Indicadores.....	33
1.8. Matriz de relación diagnóstica	35
1.9. Desarrollo de las variables e indicadores	36
1.9.1. Situación geográfica	36
1.9.2. Aspecto demográfico	38
1.9.3. Situación social	39
1.9.5. Condiciones de vida	45
1.9.6. Aspecto Político	50
1.10. Determinación de Aliados, Oponentes, Oportunidades y Riesgos.	52
1.10.1. Aliados	52
1.10.2. Oponentes	52
1.10.3. Oportunidades	53
1.10.4. Riesgos.....	53
1.11. Cruces estratégicos	55
1.12. Oportunidad de Inversión	56
CAPÍTULO II	57
2. MARCO TEÓRICO.....	57
2.1. Metodología.....	57
2.1.1. Inductivo	58
2.1.2. Deductivo	58

2.2. Objetivo	59
2.3. Alquiler	59
2.4. Arrendador	59
2.5. Arrendatario	60
2.6. La Empresa	60
2.6.1. Definición	60
2.6.2 Clasificación de las Empresas	61
2.4. Estudio de Factibilidad o Viabilidad	63
2.4.1. Contenido de un Estudio de Viabilidad (Factibilidad)	64
2.5. Estudio de mercado	65
2.5.1. Oferta	66
2.5.2. Demanda	66
2.5.3. Segmentación de mercado	66
2.5.4. Mercado	67
2.5.5. Producto	67
2.5.6. Precio	68
2.5.7. Plaza.....	68
2.5.8. Promoción	69
2.5.9. Publicidad	69
2.5.10 Canal de distribución	70
2.6. Estudio Técnico.....	71
2.6.1. Tamaño	71
2.6.2. Localización	72
2.6.3 Macro localización	73
2.6.4. Micro localización	73
2.6.5. Proceso de producción	74

2.6.6. Tecnología.....	74
2.6.7 Propiedad Planta y Equipo.....	74
2.6.8 Infraestructura	75
2.6.9 Inversión	75
2.7. Estudio Financiero.....	76
2.7.1. Contabilidad	76
2.7.2. Activo	77
2.7.3. Pasivo.....	78
2.7.4 Patrimonio	78
2.7.5. Ingresos.....	79
2.7.6. Gastos	79
2.7.7. Costo de producción	80
2.7.8 Depreciación	80
2.7.9 Estado de Situación Financiera	81
2.7.10 Estado de Pérdidas o Ganancias	82
2.7.11 Estado de Cambios en el patrimonio	83
2.7.12 Estado de Flujo de Efectivo	84
2.7.13 Valor actual neto (VAN).....	85
2.7.14 Tasa Interna de Retorno (TIR)	85
2.7.15 Análisis Costo beneficio	85
2.7.16 Período de recuperación de la inversión	86
2.7.17 Punto de equilibrio	86
2.7.18 Indicadores financieros	87
2.8. Estructura Organizacional	88
2.8.1. Misión.....	89
2.8.2. Visión.....	89

2.8.3. Valores	89
2.8.5. Organigrama estructural	90
2.8.6. Aspectos legales	90
2.8.7. Identificación de puestos y funciones.....	90
2.9. Impacto	91
2.9.1. Impacto Social.....	91
2.9.2. Impacto Económico.....	91
2.9.3 Impacto Ambiental	92
CAPÍTULO III.....	94
3. ESTUDIO DE MERCADO.....	94
3.1. Introducción	94
3.2. Objetivos del Estudio de Mercado	95
3.2.1. Objetivo General	95
3.2.2. Objetivos específicos.....	95
3.3. Matriz de relación diagnóstica	97
3.4. Identificación del servicio.....	98
3.4.1. Características del servicio	98
3.4.2. Ventajas del servicio.....	98
3.5. Segmentación de mercado	99
3.5.1. Variables de segmentación	99
3.5.2. Mercado Meta	101
3.6 Cálculo de la muestra	102
3.6.1 Fórmula.....	102
3.7. Encuesta.....	104
3.8. Tabulación y análisis de los resultados de la encuesta aplicada a las personas que acuden por trabajo o estudio al Cantón Urcuquí.	104
3.9. Análisis y proyección de la demanda potencial	118

3.9.1. Demanda potencial	118
3.9.2 Proyección de la demanda potencial	118
3.11. Análisis y proyección de la oferta	120
3.11.1. Oferta actual	120
3.11.2. Resultado de la entrevista realizada a los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento en la Parroquia de Urcuquí.....	121
3.12. Balance oferta-demanda	128
3.13. Análisis de los precios	129
3.14. Fijación de precios.....	130
3.15. Sensibilidad de la investigación (crecimiento precios con tasa de inflación).....	131
3.15.1. Comercialización.....	132
3.15.2. Producto o servicio	132
3.15.3. Precio	132
3.15.4. Promoción	133
3.15.5. Plaza.....	133
3.15.6. Publicidad	133
3.16. Conclusiones del estudio de mercado.....	134
CAPÍTULO IV	135
4. ESTUDIO TÉCNICO	135
4.1 Introducción	135
4.2. Objetivos.....	135
4.2.1. Objetivo General	135
4.2.2. Objetivos específicos	136
4.3. Localización del proyecto.....	136
4.3.1. Macrolocalización	136
4.3.2. Microlocalización.....	137
4.4. Ingeniería del proyecto	139

4.4.1. Distribución de la planta	139
4.5. Tamaño del proyecto	142
4.5.1. Disponibilidad de mano de obra.....	142
4.5.2. Disponibilidad de financiamiento	142
4.6. Capacidad instalada.....	142
4.7. Diseño del proceso operacional	143
4.7.1. Nomenclatura de cuadros.....	144
4.7.2. Flujograma de procesos para el Alquiler de habitaciones	144
4.8. Descripción técnica del proceso.....	146
4.8.1. Proceso de Alquiler de habitaciones.....	146
4.9. Inversión en Propiedad Planta y Equipo.....	148
4.9.1. Requerimiento de maquinaria, equipo y muebles	148
4.9.2. Terreno.....	148
4.9.3. Equipo de computación	149
4.10. Resumen de Propiedad Planta y Equipo	150
4.11. Inversión diferida	151
4.12. Inversión variable	152
4.12.1 Costos de operación.....	152
4.12.2. Gastos de administración	155
4.12.3. Gastos de ventas	156
4.13. Capital de trabajo	156
4.14. Inversión total	157
4.15. Financiamiento	157
CAPÍTULO V	159
5. ESTUDIO FINANCIERO.....	159
5.1 Determinación de los Ingresos.....	159

5.2. Determinación de los Egresos.....	160
5.2.1. Costos de Producción	160
5.2.2. Gastos administrativos.....	162
5.2.3. Gasto de ventas	164
5.3. Gastos financieros	165
5.3. Depreciación y Amortización	166
5.3.1. Depreciación de Propiedad Planta y Equipo.....	166
5.3.2. Amortización de inversión diferida.....	169
5.3.3. Resumen de los egresos	169
5.4. Estados financieros.....	169
5.4.1. Estado de situación inicial	169
5.4.2. Estado de Resultados.....	171
5.4.3. Flujo de caja proyectado	172
5.5. Análisis Financiero.....	172
5.5.1. Costo de oportunidad.....	172
5.5.2. Tasa de rendimiento medio	173
5.5.3. Valor Actual Neto	174
5.5.4. Tasa interna de retorno	175
5.5.4. Sensibilidad de la tasa interna de retorno	176
5.5.5. Periodo de recuperación de la inversión con valores corrientes	178
5.5.6. Periodo de recuperación de la inversión con valores constantes.	179
5.5.7. Relación Costo beneficio	180
5.5.8. Tasa de Rendimiento Beneficio Coste.....	181
5.5.9. Punto de equilibrio	181
5.6. Cuadro resumen de indicadores	183
5.7. Oportunidad de inversión	183

CAPÍTULO VI.....	186
6. ORGANIZACIÓN ESTRUCTURAL	186
6.1. Aspecto Estratégico	186
6.1.1. Nombre o razón social, tipo de empresa.....	186
6.1.2. Logotipo empresarial.....	187
6.1.3. Eslogan Empresarial.....	187
6.1.4. Filosofía empresarial	188
6.2. Estructura organizacional	190
6.3. Manual de funciones	192
6.4. Aspecto legal.....	194
6.4.1. Base legal.....	194
CAPÍTULO VII	196
7. IMPACTOS.....	196
7.1. Impacto económico	196
7.2. Impacto ambiental	198
7.3. Impacto social	200
7.4. Impacto general.....	201
CONCLUSIONES.....	203
RECOMENDACIONES	205
FUENTES DE INFORMACIÓN.....	207
LINCOGRAFÍA.....	210

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Atractivos turísticos de San Miguel de Urucuquí	30
Tabla 2 Variables e indicadores.....	34
Tabla 3 Matriz de relación diagnóstica	35
Tabla 4 Número de habitantes de la parroquia de Urucuquí.....	38

Tabla 5 Fechas cívicas.....	39
Tabla 6 Etnias	40
Tabla 7 Educación.....	42
Tabla 8 Población ocupada por rama de actividad	44
Tabla 9 Energía eléctrica	45
Tabla 10 Alcantarillado	46
Tabla 11 Agua Potable	47
Tabla 12 Teléfono	47
Tabla 13 Internet	48
Tabla 14 Recolección de basura	48
Tabla 15 Organización política.....	51
Tabla 16 Matriz AOOR.....	54
Tabla 17 Cruces Estratégicos.....	55
Tabla 18 Variables diagnósticas	96
Tabla 19 Matriz de relación diagnóstica	97
Tabla 20 Número de personas que laboran en Empresa Pública Yachay	100
Tabla 21 Número de personas que laboran en Universidad de Investigación de Tecnología Experimental Yachay	101
Tabla 22 Número de estudiantes matriculados en la Universidad de Investigación de Tecnología Experimental Yachay.....	101
Tabla 23 Personas que han acudido por trabajo y estudio a Urcuquí	102
Tabla 24 Demanda histórica personal que acude por trabajo o estudio	118
Tabla 25 Proyección anual demanda personal que acude por trabajo o estudio	119
Tabla 26 Establecimientos de Alojamiento.....	120
Tabla 27 Capacidad habitacional	126
Tabla 28 Tasa de crecimiento de los establecimientos que se dedican a la actividad de alquiler de habitaciones.....	127

Tabla 29 Proyección de crecimiento de los establecimientos que se dedican a la actividad de alquiler de habitaciones	127
Tabla 30 Proyección de la oferta de habitaciones.....	128
Tabla 31 Demanda insatisfecha servicio de habitaciones de alquiler	128
Tabla 32 Precio del servicio de alojamiento.....	129
Tabla 33 Tasa de inflación acumulada.....	132
Tabla 34 Distribución de la planta alta.....	141
Tabla 35 Distribución de las áreas de la planta	142
Tabla 36 Capacidad instalada del servicio de habitaciones de alquiler	143
Tabla 37 Capacidad de habitaciones de alquiler a utilizar	143
Tabla 38 Elementos de un diagrama de flujo	144
Tabla 39 Maquinaria, equipo y muebles	148
Tabla 40 Terreno.....	149
Tabla 41 Infraestructura	149
Tabla 42 Equipo de computación	150
Tabla 43 Muebles y enseres.....	150
Tabla 44 Resumen de Propiedad Planta y Equipo	151
Tabla 45 Inversión diferida	151
Tabla 46 Mano de obra directa	152
Tabla 47 Depreciación	153
Tabla 48 Servicios básicos	154
Tabla 49 Insumos	154
Tabla 50 Personal administrativo.....	155
Tabla 51 Suministros de oficina	155
Tabla 52 Publicidad	156
Tabla 53 Capital de trabajo.....	156
Tabla 54 Inversión total.....	157

Tabla 55 Financiamiento	157
Tabla 56 Ofertas de crédito	158
Tabla 57 Proyección de ventas	159
Tabla 58 Tasa promedio de crecimiento salarial	160
Tabla 59 Salario Básico Unificado	160
Tabla 60 Proyección de costo de mano de obra directa	161
Tabla 61 Insumos	161
Tabla 62 Gastos generales	162
Tabla 63 Resumen de costos de producción.....	162
Tabla 64 Salario Básico Unificado mensual.....	163
Tabla 65 Proyección de gastos administrativos.....	163
Tabla 66 Suministros de oficina	164
Tabla 67 Resumen de gastos administrativos.....	164
Tabla 68 Gastos de publicidad.....	164
Tabla 69 Resumen de costos y gastos.....	165
Tabla 70 Tabla de amortización anual	166
Tabla 71 Depreciación	168
Tabla 72 Amortización inversión diferida.....	169
Tabla 73 Resumen de egresos.....	169
Tabla 74 Estado de situación financiera.....	170
Tabla 75 Estado de Resultados	171
Tabla 76 Flujo de caja proyectado	172
Tabla 77 Costo de oportunidad	172
Tabla 78 Tasa de rendimiento medio	173
Tabla 79 Valor Actual Neto.....	174
Tabla 80 Tasa interna de retorno	175

Tabla 81 Sensibilidad escenario uno.....	177
Tabla 82 Sensibilidad escenario dos	178
Tabla 83 Periodo de recuperación de la inversión	178
Tabla 84 Flujos netos deflactados.....	179
Tabla 85 Periodo de recuperación de la inversión con valores constantes	179
Tabla 86 Relación Costo beneficio	180
Tabla 87 Tasa de Rendimiento Beneficio Coste.....	181
Tabla 88 Datos para determinar el margen de contribución.....	182
Tabla 89 Punto de equilibrio en cantidades.....	182
Tabla 90 Resumen de indicadores	183
Tabla 91 Plan de contingencia	184
Tabla 92 Tabla referencial de nivel de Impactos	196
Tabla 93 Impactos económicos.....	196
Tabla 94 Impactos ambientales.....	198
Tabla 95 Impactos sociales.....	200
Tabla 96 Impacto general	201

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1 Domicilio.....	104
Cuadro 2 Residiría en Urcuquí	105
Cuadro 3 Alquilaría una Habitación	106
Cuadro 4 Lugar de hospedaje	107
Cuadro 5 Aspectos considerados	108
Cuadro 6 Servicios	109
Cuadro 7 Servicios complementarios.....	110
Cuadro 8 Ubicación	112
Cuadro 9 Equipamiento.....	113

Cuadro 10 Precio capacidad 1 persona	114
Cuadro 11 Precio capacidad 2 persona	114
Cuadro 12 Oferta de alojamiento.....	116
Cuadro 13 Construcción de habitaciones	117

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Límite territorial de Urcuquí.....	36
Figura 2 Ubicación de Urcuquí.....	37
Figura 3 Ubicación geográfica de Urcuquí	137
Figura 4 Ubicación geográfica Barrio Santa Rosa.....	138
Figura 5 Distribución de la planta baja	139
Figura 6 Distribución de la planta alta	140
Figura 7 Logotipo	187
Figura 8 Organigrama estructural	191

JUSTIFICACIÓN

Las razones por las que se decidió realizar el estudio de factibilidad para la construcción de habitaciones de alquiler son debido a las cualidades y atractivos que posee Urcuquí y al crecimiento económico y laboral ocasionado al ser escogido como el lugar indicado para dar inicio a uno de los proyectos emblemáticos de nuestro país, la construcción de la Ciudad del Conocimiento Yachay, mismo que al no ser dado a conocer a la población con el debido tiempo genero molestia y junto a ello que sus habitantes no se encuentren preparados en cuanto a infraestructura suficiente para poder recibir a todas a aquellas personas que acudan a Urcuquí ya sea por trabajo o estudio, es por ello que la Universidad de Investigación de Tecnológica Experimental Yachay ha construido residencias académicas de acuerdo a lo expresado en la página de Servicio de contratación de obras en las que hace mención acerca de nueve bloques de viviendas que se construyen en la residencia universitaria destinadas para los estudiantes.

La construcción de este gran proyecto ha generado un impacto en el aspecto académico y también en cuanto a fuentes de empleo, ya que acoge a muchos trabajadores que han acudido de las diferentes provincias del país, hasta el año 2014 la Empresa Pública Yachay generó 3148 empleos de los cuales 744 han sido destinados a miembros de las comunidades que integran el proyecto Yachay, 944 personas son del cantón Urcuquí, y 1408 de otros sectores de la región, mismos que por falta de habitaciones en donde hospedarse tienen que realizar viajes desde la ciudad de Ibarra u otras ciudades más lejanas para poder llegar a su lugar de trabajo,

Además, con esta iniciativa se espera que Urcuquí siga desarrollándose cada vez más, ya que el objetivo es beneficiar a la población Urcuquireña prestando el servicio de alojamiento y fomentando el consumo en los inquilinos de los bienes y servicios que se ofrecen en la localidad.

OBJETIVOS

Objetivo general

Diseñar el estudio de factibilidad para la construcción de habitaciones de alquiler en la Parroquia de Urcuquí, Cantón Urcuquí, Provincia de Imbabura, a través de la utilización de técnicas de investigación.

Objetivos específicos

- Realizar un diagnóstico situacional tanto del entorno interno y externo del Cantón Urcuquí, mediante la identificación de los aliados, oponentes, oportunidades y riesgos que pueden influir en el proyecto, los mismos que serán evaluados con la finalidad de determinar la situación actual en la que se encuentra.
- Elaborar el marco teórico mediante la recopilación de información, a través de la investigación bibliográfica y linkográfica, que servirá de base para respaldar y justificar la investigación realizada del objeto de estudio.
- Realizar un estudio de mercado que nos permita determinar la oferta, la demanda, el precio, la promoción y las características del servicio.
- Desarrollar un estudio técnico mediante la utilización de herramientas de investigación, con el propósito de especificar el tamaño del proyecto, la macro y micro localización, el monto de la inversión y financiamiento, necesarios para poder llevar a cabo el proyecto.
- Desarrollar el estudio económico-financiero a través de la utilización de técnicas, instrumentos, indicadores financieros y herramientas, para poder establecer su rentabilidad.
- Establecer la estructura administrativa del proyecto, así como los aspectos necesarios para la constitución de la empresa, a través de un organigrama y el establecimiento de requisitos, indispensables para la buena ejecución del proyecto y el cumplimiento de metas.

- Determinar los impactos económicos, sociales y ambientales del proyecto, a través de la elaboración de una matriz de impactos, para mitigar los posibles efectos negativos y potencializar los efectos positivos.

CAPÍTULO I

1. DIAGNÓSTICO SITUACIONAL

1.1. Antecedentes

A nivel internacional Comercial Real Estate Services (CBRE) se ha constituido como la primera compañía dedicada a la consultoría y a la prestación de servicios inmobiliarios, esta compañía señala que España uno de los países dedicados a operaciones inmobiliarias está ganando mayor atractivo en cuanto a residencias para estudiantes, donde del total de residencias el 20% son de propiedad privada y lo restante son inmuebles de propiedad pública y pertenecen a las universidades o instituciones religiosas.

En el Ecuador se han desarrollado alrededor de las universidades, pensiones, residencias, y habitaciones en arriendo, para prestar el servicio de alquiler dirigido a estudiantes, profesores y personal que labora en dichas instituciones. En la ciudad de Quito que acoge a gran cantidad de estudiantes que vienen de las diferentes provincias del país, encontramos a la residencia Illinizas, que ha albergado a cientos de estudiantes nacionales y extranjeros desde 1959, de igual manera la Universidad Andina Simón Bolívar ha construido instalaciones para recibir a personas que no residen en la Ciudad, lo que facilita y mejora a estudiantes y profesores el desarrollo de sus actividades; en la ciudad de Cuenca encontramos a la Residencia Universitaria San Sebastián que también ofrece habitaciones de alquiler amobladas y sin amblar, para estudiantes, extranjeros y personas de otras provincias que trabajan en Cuenca.

Urcuquí "**Encanto Natural**", más conocido como "**El Granero**" de la Provincia de Imbabura, ubicado al noroccidente a 19 Km de la capital provincial y a 152 Km de la capital ecuatoriana, tiene una población de 15671 habitantes, con una superficie de 779 km² y posee

una altura de 2270 sobre el nivel del mar de acuerdo a la información censal del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Su nombre es proveniente luego de que, en la antigüedad sea habitado por familias indígenas llamadas Ayllus, quienes dieron el nombre aborigen de URCUCIQUE, que se compone de dos voces quichuas: URCU, que quiere decir cerro y, CIQUE, que quiere decir asiento; es decir “asiento de cerro”, lo que determinó en la actualidad a este pueblo como Urcuquí.

Está rodeado de majestuosas montañas que representan un legado histórico, y un paisaje natural incomparable, como una bendición a la naturaleza y al hombre. Posee innumerables zonas de atractivos turísticos en los que se destacan los siguientes:

Tabla 1

Atractivos turísticos de San Miguel de Urcuquí

San Blas	Urcuquí	Tumbabiro	Cahuasqui	Buenos Aires
Loma del Churo de Pucará	Iglesia de San Miguel de Urcuquí	Santa Agua Chachimbiro	Laguna de Albuguí	de Cascada de la virgen
Complejo Timbuyacu	Yachay Ciudad del conocimiento.	Hacienda la Banda	Laguna Yanacocha	de Laguna de Chinchiví.
Mirador Pan de azúcar		Hostería Pantaví	Laguna de Tatacho	
Cascada de Conrayáro		Hostería San Francisco	Cocha Huanguillaro	
Cascada de Guágala		Iris Hacienda	Venado Cocha Cerro	
Río Huarmiyacu		Chachimbiro	Yanahurco	
Río Cariyacu		Hostería Agua Sabia.	Cascada Cundor	
Laguna de Piñan			Paccha	
Red hídrica de Piñan.			Laguna Patococha	
			Laguna Burrococha.	

Fuente: Municipio de Urcuquí

Elaboración: La Autora

En cuanto a su producción agrícola – ganadera, ofrece productos que son de los más cotizados y de mayor aceptación en el mercado local, provincial y nacional. Dentro de los productos agrícolas representativos del cantón están: fréjol, maíz amarillo, tomate de árbol, pimiento, tomate de riñón, pepino, papas, trigo, cebada, aguacate, chirimoya, granadilla, limón, mora de castilla, entre otros. En cuanto a la producción ganadera sus principales componentes son: el ganado ovino, porcino y vacuno.

Por todas estas cualidades que posee San Miguel de Urququí fue el Cantón al cual se lo eligió para que se construyera la Ciudad del conocimiento Yachay, que según un estudio técnico cumplió con todos aquellos requisitos y condiciones necesarias para dar inicio a este proyecto emblemático, esperándose incorporar en los próximos años otros proyectos tales como: sectores destinados a la agricultura, biotecnología, industrial, para el entretenimiento ligada al turismo, institutos de investigación, los mismos que harán que la afluencia de personas al Cantón se vea incrementada y se convierta en uno de los cantones con mayor afluencia de turistas como lo ha expuesto la Empresa Pública Yachay E.P, que aseguran haber recibido visitas de hasta 10000 personas, número que se espera no se vea afectado por la crisis económica que está atravesando el Ecuador debido a la baja del precio del petróleo y por la depreciación del dólar, ya que de ser así esto generaría una disminución en la cantidad de personas que han acudido a Urququí ya sea por trabajo, estudio o por hacer turismo.

Sin embargo, la población no se encuentra preparada para recibir a tantas personas haciéndose necesario la construcción de más espacios habitacionales, ya que la Parroquia de Urququí no cuenta con suficientes establecimientos que presten el servicio de alojamiento para aquellas personas que han venido de las diferentes provincias de nuestro país por trabajo o por estudio, las cuales han sentido la necesidad de disponer de una vivienda digna en la cual hospedarse.

En la actualidad Urcuquí únicamente cuenta dos con hostales: Hostal Primavera y Hostal El Labrador, que alquilan habitaciones cobrando un valor que corresponde a la utilización por día de las habitaciones, convirtiéndose así las residencias construidas en la Universidad de Investigación de Tecnología Experimental Yachay como la única institución en prestar el servicio de alquiler de habitaciones por periodos extendidos a un mes, sin embargo, existe la posibilidad que conforme avance el proyecto Yachay se produzca un aumento en cuanto a la oferta de habitaciones de alquiler, lo que representaría una amenaza para el presente proyecto, ya que se incrementaría la competencia y si el proyecto no llega a satisfacer las expectativas del cliente ocasionaría una disminución en la clientela, tomando como opción adquirir el servicio de la competencia.

1.2. Objetivos del diagnóstico

1.2.1 Objetivo general

Realizar un diagnóstico situacional tanto del entorno interno y externo del Cantón Urcuquí, mediante la identificación de los aliados, oponentes, oportunidades y riesgos que pueden influir en el proyecto, los mismos que serán evaluados con la finalidad de determinar la situación actual en la que se encuentra.

1.2.2. Objetivos específicos

- Realizar un análisis de la situación geográfica del cantón Urcuquí.
- Analizar el aspecto demográfico del cantón Urcuquí
- Determinar la situación social del cantón Urcuquí.
- Investigar la situación económica del cantón Urcuquí.
- Determinar las condiciones de vida de la población del cantón Urcuquí.

- Investigar el aspecto político relacionado con la actividad de alojamiento.

1.3. Variables Diagnósticas

A una variable se la puede definir como aquellas características o cualidades que posee una determinada población, la cual es de dos tipos variables cualitativas y variables cuantitativas.

Para el presente estudio se ha estimado las siguientes variables:

1.3.1. Situación geográfica

1.3.2. Aspecto demográfico

1.3.3. Situación social

1.3.4. Situación económica

1.3.5. Condiciones de vida

1.3.6. Aspecto político

1.4. Indicadores

Los indicadores son aquellos datos que nos permiten medir o describir a la variable seleccionada.

Para el presente proyecto se han determinado los siguientes indicadores:

Tabla 2

VARIABLES E INDICADORES	
Variable	Indicador
Situación geográfica	Clima Límite territorial Ubicación Superficie
Situación demográfica	Población Población económicamente activa Población rural y urbana Población que acude únicamente por trabajo y estudio.
Situación social	Fecha de Fundación y fechas cívicas Etnias Comida Típica Nivel de educación Tasa de analfabetismo
Situación económica	Nivel de pobreza Población ocupada por rama de actividad
Condiciones de vida	Energía eléctrica Alcantarillado Agua potable Teléfono Internet Recolección de basura Transporte público Vías de acceso
Aspecto político	Infraestructura y condiciones básicas. Hábitat y vivienda. Organización territorial. Organización política.

Fuente: Municipio de Urcuquí

Elaborado por: La Autora

1.8. Matriz de relación diagnóstica

Tabla 3
Matriz de relación diagnóstica

General	Objetivos Específicos	Variables	Indicadores	Fuente de información	Técnica	Informante
Realizar un diagnóstico situacional tanto del entorno interno y externo del cantón Urcuquí, mediante la identificación de los aliados, oponentes, oportunidades y riesgos que pueden influir en el proyecto, mismo que serán evaluados con la finalidad de determinar la situación actual en la que se encuentra.	Realizar un análisis de la situación geográfica del cantón Urcuquí.	Situación geográfica	Clima Límite territorial Ubicación Superficie	Secundaria	Documental	GAD Municipal De Urcuquí Plan de ordenamiento territorial (POT)
	Estudiar el aspecto demográfico del cantón Urcuquí	Aspecto demográfico	Población Población económicamente activa Población rural y urbana Población que acude por trabajo y estudio.	Secundaria	Documental	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos Ley Orgánica de Transparencia Y Acceso a La Información Pública (LOTAIP) GAD Municipal De Urcuquí
	Conocer la situación social del cantón Urcuquí.	Situación social	Fecha de fundación Etnias Comida Típica Nivel de educación Tasa de analfabetismo	Secundaria	Documental	GAD Municipal De Urcuquí Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
	Investigar la situación económica del cantón Urcuquí.	Situación económica	Nivel de pobreza Población ocupada por rama de actividad	Secundaria	Documental	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos GAD Municipal De Urcuquí
	Estudiar las condiciones de vida de la población del cantón Urcuquí.	Condiciones de vida	Acceso a servicios como: Energía eléctrica Alcantarillado Agua potable Teléfono Internet Recolección de basura Transporte público Vías de acceso	Secundaria	Documental	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos GAD Municipal De Urcuquí
	Investigar el aspecto político que rige la actividad de alojamiento.	Aspecto político	Infraestructura y condiciones básicas Hábitat y vivienda Organización territorial Organización política	Secundaria	Documental	Ministerio de Turismo Constitución de la República del Ecuador Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

Fuente: Investigación directa

Elaborado por: La Autora

1.9. Desarrollo de las variables e indicadores

1.9.1. Situación geográfica

1.9.1.1. Clima

De acuerdo al Municipio de Urcuquí la cabera parroquial mantiene una latitud norte de $0^{\circ} 25' 13''$, una longitud al oeste de $78^{\circ} 11' 50''$, teniendo una temperatura promedio de 14°C a 19°C , encontrándose a una altura de 2,307 msnm.

1.9.1.2. Límite Territorial

La Parroquia de Urcuquí limita al Norte con la Parroquia de Salinas del Cantón Ibarra, al Sur con las Parroquias: Imbaya, Chaltura y Atuntaqui del Cantón Antonio Ante, además de la Parroquia de Imantag perteneciente al Cantón Cotacachi, al Oriente con la Parroquia rural de San Blas del Cantón Urcuquí y al Occidente con el Cantón Ibarra.

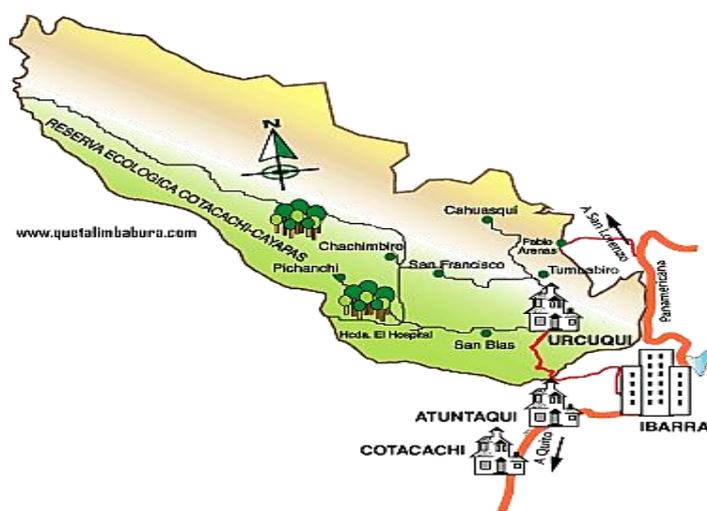


Figura 1
Límite territorial de Urcuquí

Fuente: <http://alexandrarodriguez2.blogspot.com/2012/11/cantones-antonio-ante-antonio-anteel.html>

Elaboración: La autora

1.9.1.3. Ubicación

Urququí como parroquia urbana que pertenece al Cantón Urququí de la provincia de Imbabura, se encuentra ubicada a 19 km de Ibarra capital de la provincia y a 152 km de Quito Capital del Ecuador.

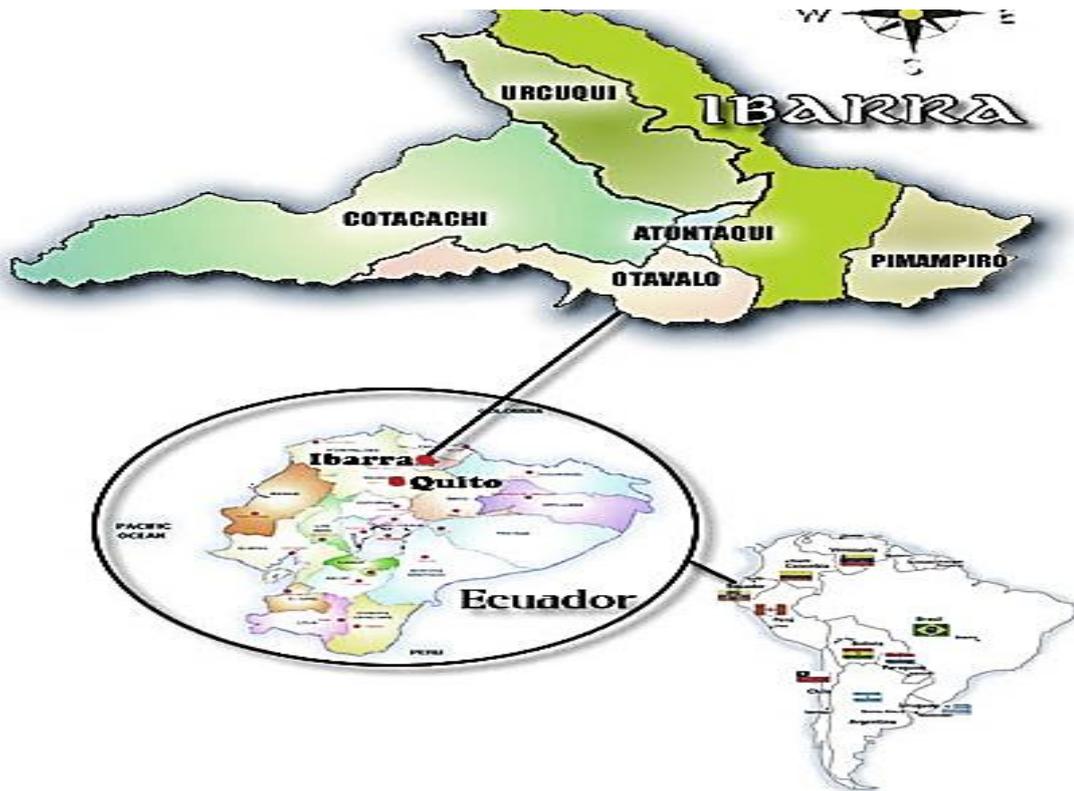


Figura 2
Ubicación de Urququí

Fuente: <https://www.imbabura.galeon.com/>

Elaboración: La autora

1.9.1.4. Superficie

De acuerdo a información proporcionada por el Municipio de Urququí esta parroquia mantiene una superficie de 56,62 Km².

1.9.2. Aspecto demográfico

1.9.2.1. Población

De acuerdo a los resultados del último censo poblacional del año 2010 realizado en el Ecuador la Parroquia de Urcuquí tiene una población total de 5205 habitantes, de los cuales 2657 son mujeres y 2548 son hombres. Para el año 2016 según las proyecciones de población la parroquia incrementará a 5679 habitantes.

Tabla 4

Número de habitantes de la parroquia de Urcuquí

Género	Habitantes
Mujeres	2657
Hombres	2548
Total	5205

Fuente: INEC, Censo 2010

Elaboración: La Autora

1.9.2.2. Población económicamente activa

En la parroquia de Urcuquí existe una Población Económicamente Activa de 2096 habitantes de las cuales 1386 son hombres y la diferencia que son de 710 mujeres.

1.9.2.3. Población rural y urbana

En la parroquia de Urcuquí del total de los habitantes, 3298 se encuentran en el área urbana y 1907 en el área rural del mismo.

1.9.2.4. Población que acuden por trabajo y estudio.

De acuerdo a datos proporcionados por Yachay Empresa Pública EP a diciembre de 2015 la Universidad de Investigación de Tecnología Experimental Yachay contó con 742

estudiantes y 75 docentes, mismos que han llegado de otros países y de las diferentes provincias del país.

1.9.3. Situación social

1.9.3.1. Fecha de Fundación y Fechas Cívicas

La parroquia urbana de Urcuquí fue fundada el 21 de junio de 1941, fundación que consta según el acuerdo ejecutivo No 372 del 9 de junio de 1941 que fue publicado en el Registro Oficial No 244 del 21 de junio de 1941.

De igual manera en la parroquia de Urcuquí se realizan algunas actividades tradicionales entre las cuales se pueden mencionar las siguientes:

Tabla 5
Fechas cívicas

Fecha Cívica	Actividades	Fecha
Fiesta de Cantonización	Para conmemorar esta fecha se realiza: <ul style="list-style-type: none"> • El pregón de fiestas. • Elección de la Reina. • Sesión Solemne. • Paseo del chagra. • Toros populares, y otras actividades sociales, culturales y artísticas 	Esta fecha cívica se la celebra de forma anual 15 días antes del 9 de febrero.

Fuente: Municipio de Urcuquí

Elaboración: La Autora



Figura 3

Paseo del chagra Urcuquí

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La Autora

1.9.3.2. Etnias

Tabla 6

Etnias

Etnia	Casos	Porcentaje %
Indígena	193	3,71%
Afro ecuatoriano /a afro descendente	277	5,32%
Negro/a	138	2,65%
Mulato/a	205	3,94%
Montubio/a	12	0,23%
Mestizo/a	4,239	81,44%
Blanco/a	136	2,61%
Otro/a	5	0,10%
Total	5,205	100%

Fuente: INEC, Censo 2010

Elaboración: La Autora

En la cabecera parroquial de Urcuquí la mayoría de sus habitantes se identifica con la Etnia Mestizo/a, seguido de la etnia Afro ecuatoriano/a u Afro descendente cuyo porcentaje

representa el 3,94, y finalmente se identifican otras etnias en mínimos porcentajes como negros, montubios blancos, entre otros.



Figura 4
Etnias

Fuente: Investigación directa
Elaboración: La Autora

1.9.3.3. Comida Típica

De acuerdo a datos proporcionados en la Municipalidad de Urcuquí uno de los platos típicos del Cantón es el CORDERO ASADO el cual se lo puede acompañar con mellocos, papas con cáscara, choclo, habas tiernas, queso y para quienes degustan del ají, en este cantón se lo elabora a base de la pepa de zambo el cual es molido en piedra. De igual manera en el lugar también se prepara otros platos tales como: Tortillas de tiesto cuyo ingrediente es la harina de maíz, mismas que se les puede acompañar del dulce de zambo; Tortillas de papa con fritada; Empanadas de viento; Cuy asado; y por supuesto el caldo de gallina criolla.



Figura 5

Comida Típica

Fuente: <http://www.municipiourcuqui.gob.ec/munurcuqui/index.php/2014-08-15-16-42-50/gastronomia>

Elaboración: La Autora

1.9.3.4. Nivel de educación

De acuerdo a los datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos el nivel de escolaridad del Cantón Urcuquí es de 6,1 años para las mujeres y 6,6 años para los hombres.

Siendo el nivel de escolaridad de las personas mayores a 24 años de 6,34 años y para el jefe de hogar de 6,09 años.

Tabla 7

Educación	Porcentaje (%)
Tasa neta de asistencia	
Educación básica	88,63
Educación primaria	92,76
Educación secundaria	55,66
Educación bachillerato	42,72
Educación superior	9,73

Fuente: <http://www.municipiourcuqui.gob.ec/munurcuqui/index.php//niveldeeducación>

Elaboración: La Autora

Como se puede observar en los datos proporcionados por el Gobierno Municipal de Urcuquí los indicadores de asistencia de la población a la educación básica y primaria son altos, sin embargo, la asistencia al nivel de bachillerato y a nivel superior mantienen un porcentaje bajo, en relación a los primeros indicadores.

En la actualidad la parroquia de Urcuquí cuenta con tres establecimientos educativos que son:

- La Unidad Educativa del Milenio Yachay.
- La Unidad Educativa Urcuquí, y
- El Instituto Jijón Caamaño y Flores.

1.9.3.5. Tasa de analfabetismo

En la parroquia de Urcuquí existe una tasa de analfabetismo de carácter importante que se encuentra en un porcentaje del 10,59%, concentrándose en la población femenina la tasa de analfabetismo más alta de acuerdo a lo expresado en la página web de GAD Municipal de Urcuquí.

1.9.4. Situación económica

1.9.4.1. Nivel de pobreza

El Cantón San Miguel de Urcuquí tiene un nivel de pobreza por necesidades básicas insatisfechas del 72,5% que corresponde a 11361 personas, mientras que 5924 la cuarta parte la población que corresponde al 37,80% se encuentra en extrema pobreza.

Este es un indicador importante a la hora de analizar la disponibilidad de recursos económicos necesarios para poder ejecutar el proyecto, ya que si el nivel de pobreza se

encuentra en niveles altos y no se cuenta con capital propio puede ocasionar que no se pueda concluir debido a la falta de disponibilidad de dinero.

1.9.4.2. Población ocupada por rama de actividad

Tabla 8

Población ocupada por rama de actividad

Actividad	Porcentaje %
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	67,9%
Comercio al por mayor y menor	6,3 %
Industrias manufactureras	5,0%
Construcción	4,3%
Actividades de los hogares como empleadores	3,2%
Transporte y almacenamiento	2,7%
Administración pública y defensa	2,5%
Enseñanza	2,5%
Actividades de alojamiento y servicio de comidas	1,3%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,1%
Otros	3,4%
Total	100%

Fuente: INEC, Censo 2010

Elaboración: La Autora

De acuerdo a los datos presentados por el Instituto Nacional Estadísticas y Censos y por el Municipio de Urcuquí, en la parroquia la actividad a la que más se dedican sus habitantes es Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca superando el 50%, mientras que las demás actividades representan menos del 10%, cabe notar que en cuanto a la actividad de alojamiento en la parroquia engloba solo el 1,3%.



Figura 6
Agricultura

Fuente: Investigación directa
Elaboración: La Autora

1.9.5. Condiciones de vida

Uno de los factores que hay que tomar en cuenta en el desarrollo del proyecto, es la disponibilidad de todos los servicios básicos en el lugar, ya que la falta de acceso a estos puede ocasionar que los visitantes decidan alojarse en ciudades aledañas que si los dispongan y que son fundamentales para la prestación de un servicio de calidad.

1.9.5.1. Energía eléctrica

Tabla 9
Energía eléctrica

Energía eléctrica	Casos	Porcentaje %
SI	1272	97,77%
No tiene	29	2,23%
Total	1330	100%

Fuente: INEC, Censo 2010
Elaboración: La Autora

De acuerdo a los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos al 2010 en la parroquia de Urcuquí casi el 98% de los habitantes dispone de energía eléctrica, y menos del 3% señala que no dispone de este servicio, o que en términos recabados por el GAD Municipal de Urcuquí representa a 3936 viviendas.

1.9.5.2. Alcantarillado

Tabla 10

Alcantarillado

Tipo se servicio higiénico	Casos	Porcentaje %
Conectado a red pública de alcantarillado	848	63,76%
Conectado a pozo séptico	206	15,49%
Conectado a pozo ciego	112	8,42%
Con descarga directa al mar, río, lago o quebrada	25	1,88%
Letrina	11	0,83%
No tiene	128	9,62%
Total	1330	100%

Fuente: INEC, Censo 2010

Elaboración: La Autora

En San Miguel de Urcuquí más del 50 por ciento de la población tiene conectado el alcantarillado a una red pública, porcentaje que representa a 2534 viviendas, sin embargo, le sigue el 13,82% cuyo porcentaje corresponde a los habitantes que mencionan no contar con ningún tipo de servicio higiénico, y finalmente la diferencia asegura tener otro tipo de servicio.

Este servicio debe ser mejorado ya que si el cantón todavía no dispone en su totalidad de alcantarillado se convierte en un riesgo para el proyecto ya que para ofrecer cualquier tipo de servicio es fundamental que cumpla con todos los servicios básicos.

1.9.5.3. Agua potable

Tabla 11
Agua Potable

Agua potable	Casos	Porcentaje %
Si	1312	98,64%
No tiene	18	1,35%
Total	1330	100%

Fuente: INEC, Censo 2010

Elaboración: La Autora

En la parroquia de Urcuquí casi el 99% si dispone en sus hogares de agua potable, siendo la diferencia muy mínima de quienes no tienen acceso al agua potable en esta parroquia.

De igual manera el abastecimiento de agua por tubería en el interior de los hogares representa el 49,90% lo que significa que apenas 2033 viviendas cuentan con este servicio, y el 44,92% se abastece por red pública en su interior lo que constituye a 1830 viviendas.

1.9.5.4. Teléfono

Tabla 12
Teléfono

Disponibilidad de teléfono convencional	Casos	Porcentaje %
Si	391	20,11%
No	952	70,89%
Total	1343	100%

Fuente: INEC, Censo 2010

Elaboración: La Autora

En la parroquia de Urcuquí el 70,89% de la población menciona que no dispone de telefonía fija, mientras que la diferencia cuyo porcentaje es menor al 50% asegura si disponer del mismo.

Lo que representa según el Municipio de Urcuquí apenas a 982 viviendas.

1.9.5.5 Internet

Tabla 13
Internet

Disponibilidad de internet	Casos	Porcentaje %
Si	30	2,23%
No	1,313	97,77%
Total	1,343	100%

Fuente: INEC, Censo 2010

Elaboración: La Autora

En la parroquia de Urcuquí casi el 98% de los habitantes no dispone de este servicio, teniendo que acudir a los diferentes centros de cómputo para poder hacer uso del mismo, siendo una mínima diferencia quienes si tienen instalado internet en sus hogares.

1.9.5.6. Recolección de basura

Tabla 14
Recolección de basura

Recolección de basura	Casos	Porcentaje %
Por carro recolector	1002	75,34%
La arrojan en terreno baldío o quebrada	166	12,48%
La queman	132	9,92%
La entierran	21	1,58%
La arrojan al río, acequia o canal	5	0,38%
De otra forma	4	0,30%
Total	1330	100%

Fuente: INEC, Censo 2010

Elaboración: La Autora

En la parroquia de Urcuquí el 75,34% de los habitantes que representa la mayor parte de la población realiza la labor de eliminación de la basura a través de un carro recolector, sin

embargo el resto de la población utiliza otros métodos diferentes al mencionado, como por ejemplo arrojarlos en quebradas, los queman, entre otras formas que se convierten en un contaminante para el medio ambiente y más aún cuando el cantón es un atractivo turístico que es reconocido por su hermosos espacios naturales.

1.9.5.7. Transporte público

Urcuquí dispone de diferentes cooperativas de transporte que se dedican a prestar el servicio de movilización de personas a los diferentes sectores del cantón, entre ellas tenemos:

- La Cooperativa de buses Urcuquí,
- Cooperativa de camionetas Urcuquí,
- Cooperativa de camionetas Rutas Chachimbiro y,
- La Cooperativa de taxis Mejía Cisneros.



Figura 7

Transporte público

Fuente: http://lahora.com.ec/index.php/noticias/show/1101419140#.WCNr-_Qpqi4

Elaborado por: La Autora

1.9.5.8. Vías de acceso

La parroquia de Urcuquí en la actualidad tiene buenas condiciones de accesibilidad, las mismas que han sido mejoradas desde que en el cantón se está construyendo la Ciudad del Conocimiento Yachay, la cual ha permitido que en su mayoría las carreteras sean asfaltadas, tomando en cuenta que algunas vías de las zonas rurales todavía siguen siendo de tierra o son adoquinadas.

1.9.6. Aspecto Político

1.9.6.1. Reglamento de alojamiento turístico de la Ley de Turismo

El Reglamento de alojamiento turístico establece que su objeto es regular la actividad turística de alojamiento.

Este Reglamento se constituye en la base para que la empresa preste sus servicios siguiendo cada uno de los requisitos con los que debe contar para su correcto funcionamiento.

1.9.6.2. El Hábitat según la Constitución de la República del Ecuador:

El Estado en todos sus niveles de gobierno garantiza el derecho al hábitat y a la vivienda digna, y asegura que toda persona tenga el derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.

De esta manera se trata de garantizar que el establecimiento ofrezca el servicio de alojamiento a un precio razonable que favorezca no solo al cliente sino también a la empresa que oferta el servicio.

1.9.6.3. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece la organización político administrativa del estado ecuatoriano en el territorio: el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera.

Por lo que es necesario que para llevar a cabo este proyecto se proceda a conocer de manera detallada el mismo, ya que permitirá regirse de la manera más adecuada a cada una de las leyes establecidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado de San Miguel de Urququí en cuanto a la organización político administrativo del mismo.

1.9.6.4. Organización política

La Parroquia de Urququí se encuentra conformada por 18 barrios los mismos que se encuentran tanto en la zona rural como en la zona urbana:

Tabla 15

Organización política

	Parroquia de Urququí
Cabecera cantonal Urququí	Armas Tola
San Nicolás	San José (Yachay La Ciudad del Conocimiento)
La 9 de febrero	San Vicente
Las Cuatro Esquinas	El Puente
La Recoleta	Tapiapamba
San Ignacio	Coñaquí
La Plaza Vieja	El bosque
Santa Rosa	Cualta
Las Mercedes	San Antonio

Fuente: Municipio de Urququí

Elaboración: La Autora

1.10. Determinación de Aliados, Oponentes, Oportunidades y Riesgos.

1.10.1. Aliados

- La Empresa Pública Yachay es el principal aliado ya que con la construcción de la Ciudad del Conocimiento se ha dedicado a dar a conocer al cantón tanto a nivel nacional como internacional, por lo que esto ayudaría a atraer a personas que vienen de otras provincias y de otros países a que visiten el lugar.
- La disponibilidad de medios de transporte en el Cantón Urcuquí también se lo considera como un aliado más, ya que hoy en día el cantón tiene a disposición de sus habitantes y de la población en general, buses, taxis y camionetas que facilitan el acceso a la ciudad.
- Los sectores turísticos dentro del cantón pueden convertirse en un aliado estratégico ya que las personas que acuden a este tipo de distracciones también pueden hacer uso del servicio que oferta este proyecto.
- Las vías de acceso se consideran como un aliado, debido a que con la construcción de la Ciudad del Conocimiento las vías que llegan a Urcuquí fueron rehabilitadas y mejoradas en su mayor parte, mejorando de esta forma la accesibilidad al cantón ya que se encuentran en buen estado.

1.10.2. Oponentes

- La crisis económica que está atravesando el país es el principal oponente, ya que ocasiona que disminuya la cantidad de personas que en un principio acudió por trabajo y por turismo al cantón.

- Los posibles establecimientos de alojamiento que pudiesen implementarse se convertirían en un oponente para el proyecto, ya que se los llegaría a considerar como una competencia para esta inversión.

1.10.3. Oportunidades

- El Proyecto Emblemático de la Ciudad del conocimiento Yachay, ya que atrae a trabajadores, estudiantes, familiares y público en general que de manera ocasional visitan el cantón desde los diferentes puntos del país.
- El Cantón Urcuquí cuenta con muchos atractivos turísticos, beneficio que de manera positiva permite que las personas tanto nacionales y extranjeras decidan alojarse en la parroquia, ya que le ofrece un lugar tranquilo lleno de encantadores paisajes.
- En el Cantón Urcuquí existen pocos establecimientos que se dedican a prestar el servicio de alojamiento, convirtiéndose esto en una gran oportunidad ya que de implementarse los visitantes tendrán un lugar cómodo donde hospedarse y a precios accesibles.

1.10.4. Riesgos

- Que el proyecto no satisfaga las expectativas de los clientes, ocasionando que decidan adquirir los servicios que ofrece la competencia.
- Disminución de personas que alquilan las habitaciones debido al acceso a una vivienda propia.
- Falta de recursos económicos para concluir el proyecto ocasionando que el mismo se quede estancado.

Tabla 16

Matriz AOOR

ALIADOS	OPONENTES
<ul style="list-style-type: none">• La Empresa Pública Yachay es el principal aliado ya que con la construcción de la Ciudad del Conocimiento se ha dedicado a dar a conocer al cantón a nivel nacional como internacional, por lo que esto atraería más personas que vienen de otras provincias y de otros países a que visiten el lugar.• La disponibilidad de medios de transporte en el Cantón Urcuquí también se lo considera como un aliado más, ya que hoy en día el cantón tiene a disposición de sus habitantes y de la población en general buses, taxis y camionetas que facilitan el acceso a la ciudad.• Los sectores turísticos dentro del cantón pueden convertirse en un aliado estratégico ya que las personas que acuden a este tipo de distracciones también pueden hacer uso del servicio que oferta este proyecto.• Las vías de acceso se consideran como un aliado, debido a que con la construcción de la ciudad del conocimiento Yachay, las vías que llegan a Urcuquí fueron rehabilitadas y mejoradas en su mayor parte, mejorando de esta forma la accesibilidad al cantón.	<ul style="list-style-type: none">• La crisis económica que está atravesando el país es el principal oponente ya que ocasiona que disminuya la cantidad de personas que en un principio acudió por trabajo y por turismo al cantón.• Los posibles establecimientos de alojamiento que pudiesen implementarse se convertirían en un oponente para el proyecto, ya que se los llegaría a considerar como una competencia para esta inversión.
<p style="text-align: center;">OPORTUNIDADES</p> <ul style="list-style-type: none">• El Proyecto emblemático de la Ciudad del conocimiento Yachay, ya que atrae a trabajadores, estudiantes, familiares y público en general que de manera ocasional visitan el cantón desde los diferentes puntos del país.• El Cantón Urcuquí cuenta con varios atractivos turísticos, a los que acuden personas tanto nacionales como extranjeras, siendo esto una oportunidad ya que podrán hacer uso de las habitaciones que ofrece este proyecto.• En el Cantón Urcuquí existen pocos establecimientos que se dedican a prestar el servicio de alojamiento, convirtiéndose esto en una gran oportunidad ya que de implementarse los visitantes tendrán una opción más de alojamiento.	<p style="text-align: center;">RIESGOS</p> <ul style="list-style-type: none">• Que el proyecto no satisfaga las expectativas de los clientes, ocasionando que decidan adquirir los servicios que ofrece la competencia.• Disminución de personas que alquilan las habitaciones debido al acceso a una vivienda propia.• Falta de recursos económicos para concluir el proyecto ocasionando que el mismo se quede estancado.

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La Autora

1.11. Cruces estratégicos

Tabla 17

Cruces estratégicos

ESTRATEGIAS AO (Aliados y Oportunidades)	ESTRATEGIAS AR (Aliados y Riesgos)
<ul style="list-style-type: none">• Establecer diálogos con la Empresa Pública Yachay ya que hasta el momento es la institución que ha generado mayores atractivos en el cantón y relacionarse con ella significaría un factor beneficioso a la hora de captar personas que puedan hacer uso del servicio que ofrecerá este proyecto.• Urcuquí actualmente es reconocido como un gran atractivo turístico que cuenta con los suficientes medios de movilización, permitiendo con ello que los visitantes tengan un fácil acceso ya que también dispone de carreteras asfaltadas en muy buen estado.• Elaborar una alianza estratégica con los sectores turísticos del cantón a través de promociones que puedan fortalecer el servicio de alojamiento.	<ul style="list-style-type: none">• Elaborar un plan de socialización del proyecto con las personas que acuden a este cantón por motivos de trabajo o estudio, con la finalidad de conocer cuáles son sus requerimientos e implementar un servicio acorde a las necesidades de la población objetivo.• Determinar acciones preventivas en el caso de que el número de personas proyectadas para acceder a este servicio disminuya y el proyecto se vea afectado.• Acceder a préstamos en las entidades financieras con la finalidad de que el proyecto se concrete y se lo pueda llevar a cabo sin ningún inconveniente.
<p>ESTRATEGIAS OO (Oportunidades y Oponentes)</p> <ul style="list-style-type: none">• Desarrollar planes de contingencia en el caso de que la crisis económica no mejore y las fuentes de empleo no sean las mejores en el cantón, específicamente en La Ciudad del Conocimiento Yachay, la cual se ha visto afectada ya que el gobierno no dispone de los suficientes recursos económicos para continuar con las obras de construcción.• Diseñar acciones que permitan marcar la diferencia en la prestación del servicio de alojamiento, ya sea en cuento a promociones, prestación de servicios adicionales al de hospedaje, entre otros, con los que se logre superar a los servicios que preste la competencia existente y la que se podría ejecutar con el pasar del tiempo en el Cantón Urcuquí.	<p>ESTRATEGIAS OR (Oportunidades y Riesgos)</p> <ul style="list-style-type: none">• Lograr aprovechar aquellos atractivos turísticos con los que cuenta el Cantón a través de la captación de las personas que acudan a estos sitios intentando que ellos hagan uso de las habitaciones en alquiler.• Desarrollar un servicio que cumpla con todos los requerimientos y se ajuste a las necesidades de aquellas personas que por diferentes motivos no disponen de vivienda propia.

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La Autora

1.12. Oportunidad de Inversión

Luego de haber efectuado el análisis del macro y micro entorno de la Parroquia de Urcuquí, se ha podido evidenciar que mantiene muchos beneficios positivos que pueden contribuir y fortalecer la implementación del proyecto habitacional, entre ellos está el hecho de que es un lugar con varios atractivos turísticos que atrae a personas de diferentes provincias y de diferentes países que visitan estos lugares por la tranquilidad que Urcuquí ofrece, por otro lado la construcción de la Ciudad del Conocimiento Yachay es un proyecto que permitirá incrementar el comercio y con ello las fuentes de empleo para personas procedentes de adentro y fuera del Ecuador, produciéndose con ello el incremento de la población.

Otro de los aspectos que se ha convertido en una gran ventaja, es que no existen suficientes establecimientos que presten el servicio de alojamiento, lo que permitirá que este proyecto cubra aquella necesidad de más lugares donde hospedarse por la llegada creciente de personas que han acudido por motivos de trabajo y estudio a Urcuquí, convirtiéndose así en una de las razones más importantes por la que se ve necesario la construcción de habitaciones de alquiler en el lugar.

CAPÍTULO II

2. MARCO TEÓRICO

El marco teórico es un instrumento a través del cual se puede definir y conceptualizar cada uno de los términos que se utilizarán y que tienen relación al proyecto de investigación, logrando de esta manera una mejor comprensión del mismo.

2.1. Metodología

Para realizar el presente trabajo de investigación se requiere de la utilización de los siguientes métodos:

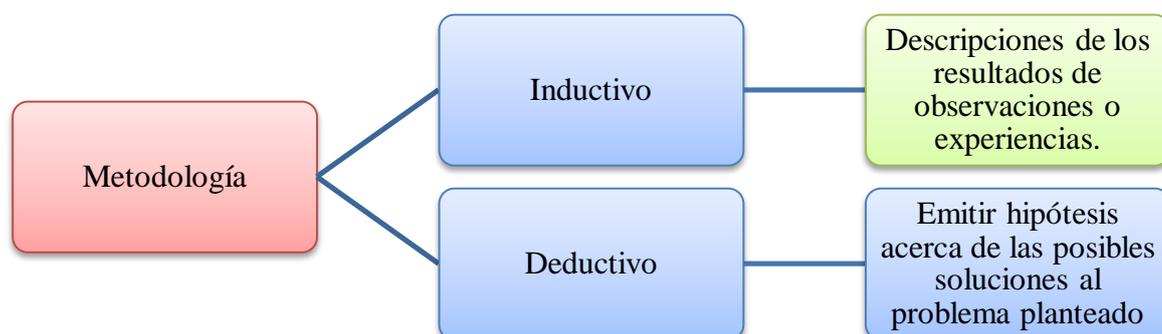


Gráfico 1
Metodología

Fuente: Cegarra, J. (2011). Los métodos de la investigación. Madrid: Ediciones Diaz de Santos.
Elaboración: La Autora

2.1.1. Inductivo

CEGARRA, J. (2011) *“El método inductivo consiste en basarse en enunciados singulares, tales como descripciones de los resultados de observaciones o experiencias para plantear enunciados universales, tales como hipótesis o teorías”* (p. 83)

Este método se lo utilizará en algunas etapas del proyecto, ya que para poder desarrollarlo se requiere de información histórica que se la obtendrá de diferentes fuentes, con la finalidad de plantear nuestras interpretaciones acerca de estos datos suministrados.

2.1.2. Deductivo

CEGARRA, J. (2011), establece que:

El método hipotético-deductivo lo empleamos corrientemente tanto en la vida ordinaria como en la investigación científica. Es el camino lógico para buscar la solución a los problemas que nos planteamos. Consiste en emitir hipótesis acerca de las posibles soluciones al problema planteado y en comprobar con los datos disponibles si estos están de acuerdo con aquellas. (Pág. 82)

Este método se lo utilizará debido a que este proyecto tiene como finalidad dar solución a un problema o necesidad que es la falta de habitaciones de alquiler en Urcuquí, por lo que al recabar la información necesaria para poder llevarlo a cabo se espera dar una solución al mismo.

2.2. Objetivo

Elaborar el marco teórico mediante la recopilación de información a través de la investigación bibliográfica y linkográficas que servirá de base para respaldar y justificar la investigación realizada del objeto de estudio.

2.3. Alquiler

ESPINOSA, I., J.; GÓMEZ, R., E. (2011), pág. 175, manifiesta que:

Es un contrato consensual, bilateral, oneroso, de buena fe y de derecho de gentes en virtud del cual una persona, llamada arrendador coloca en manos de otra persona, llamada arrendatario, que puede usarla durante un plazo de tiempo, a cambio de un precio.

El alquiler es una opción de vivienda a la que hoy en día las personas se acogen debido a la falta de recursos económicos para acceder a una casa propia, convirtiéndose con ello en un beneficio mediante el cual quienes deciden alquilar pueden hacer uso de un bien específico a cambio de un valor monetario y que va de la mano a ciertas condiciones establecidas por quien lo arrendó.

2.4. Arrendador

ESPINOSA, I., J.; GÓMEZ, R., E. (2011), pág. 175, “*El arrendador viene obligado a entregar la cosa al arrendatario y a permitir que éste use y disfrute normalmente de ella, si incumple esta obligación incurre en responsabilidad*”

El arrendador es la persona dueña de un bien, el cual tiene como destino el ser alquilada a cambio de recibir por ello una determinada cantidad de dinero, siendo esta la razón por la cual dejará a disposición de quien lo arrendó la libre utilización del mismo.

2.5. Arrendatario

ESPINOSA, I., J.; GÓMEZ, R., E. (2011), pág. 175, *“La obligación principal del arrendatario es la de pagar la pensión cuando se haya establecido. Lógicamente debe usar correctamente la cosa y devolverla en el mismo estado en que la recibió”*

El arrendatario es aquella persona quien entrega una cierta cantidad monetaria a otra persona dueña de un bien a cambio de que ésta última le alquile el mismo, comprometiéndose con ello a utilizarlo de forma responsable, de modo que al final del contrato, este bien sea entregado en las mismas condiciones en las que se le fueron entregados.

2.6. La Empresa

2.6.1. Definición

REY, J. P. (2012) *“Una empresa es una unidad económica de producción. En ella se da la combinación de una serie de factores (materiales, maquinaria, personal, etc.), que son necesarios para obtener unos productos que luego se venden en el Mercado”* (pág. 3)

La empresa es una entidad económica que se dedica a la producción de bienes o de servicios, los cuales son destinados hacia un determinado mercado con la finalidad de no solo satisfacer necesidades sino también la de obtener un beneficio económico. En el caso de la construcción de habitaciones de alquiler la necesidad que se pretende satisfacer es la de encontrar una vivienda que disponga de todos los servicios necesarios para el buen vivir de una persona.

2.6.2 Clasificación de las Empresas

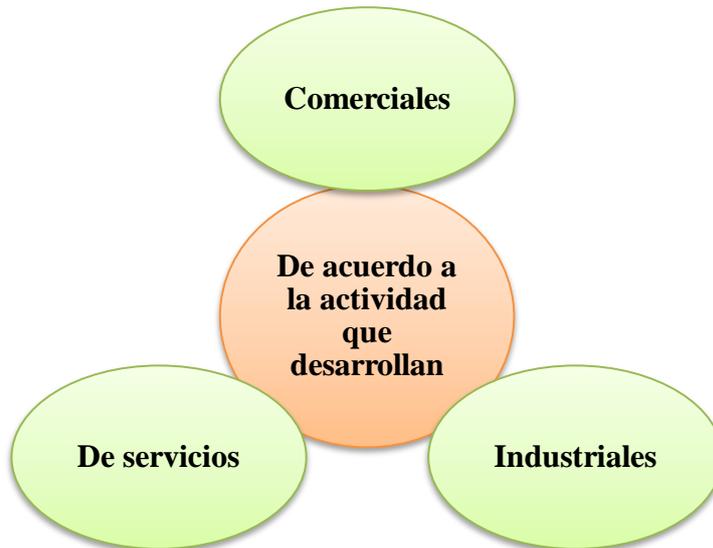


Gráfico 2
De acuerdo a la actividad que desarrollan

Fuente: Rey, J. (2014). Contabilidad General. Curso práctico. Madrid: Ediciones Paraninfo.

Elaboración: La Autora

REY, J., P. (2012) pág. 4, manifiesta que existen dos clases de empresas:

Atendiendo a la actividad que desarrollan, las empresas pueden ser:

***Comerciales:** Son las que compran y venden bienes sin someterlos a ninguna transformación física dentro de la empresa.*

***Industriales:** son las que compran unos bienes, los transforman físicamente y obtienen otros bienes diferentes para venderlos.*

***De servicios:** estas empresas no compran ni venden ni fabrican bienes. Su actividad consiste en prestar algún servicio.*



Gráfico 3
Atendiendo a su forma jurídica

Fuente: Rey, J. (2014). Contabilidad General. Curso práctico. Madrid: Ediciones Paraninfo.
Elaboración: La Autora

Atendiendo a su forma jurídica:

Empresas individuales: las que tienen como dueño a una empresa física.

Sociedades mercantiles: las que pertenecen a uno o varios dueños o socios y persiguen el lucro.

Sociedad Anónima (S.A.): puede pertenecer a uno o más socios. Tiene personalidad jurídica propia y su carácter es mercantil.

Sociedad de Responsabilidad Limitada (SL): sociedad mercantil en la que el capital social está dividido en participaciones y en la que la responsabilidad de los socios está limitada a la aportación realizada.

Sociedad de Responsabilidad Limitada (SL): sociedad mercantil en la que el capital social está dividido en participaciones y en la que la responsabilidad de los socios está limitada a la aportación realizada.

Sociedad limitada nueva empresa (SLNE): es una especialidad de la sociedad de responsabilidad limitada.

Sociedad Laboral: es la sociedad anónima a sociedad de responsabilidad limitada en la que la mayoría del capital social pertenece a los socios trabajadores, siendo su relación laboral de carácter indefinido.

Sociedad Cooperativa: es una asociación de personas físicas o jurídicas que, desarrollan una actividad empresarial, imputándose los resultados económicos a los socios.

La clasificación de una empresa es una guía que permite definir a qué clase pertenece la organización y cuáles son los requisitos a las que está sujeta dependiendo a que clase corresponde, siendo así la empresa dedicada a la construcción de habitaciones de alquiler será una empresa de servicios, la misma que se dedicará al alojamiento de personas.

2.4. Estudio de Factibilidad o Viabilidad

CARBONELL, L. M; CARTAGENA, R. E.; NÁJERA, P. A; ORTÍS, A. E. (2011), pág. 11 manifiestan que:

Un estudio de viabilidad, también conocido como business case o feasibility study, sirve para poder determinar el atractivo de un posible negocio inmobiliario, es decir, debe permitir conocer si el acometer una inversión es o no interesante y rentable para el inversor.

Uno de los principales pasos antes de llevar a cabo un proyecto es realizar el estudio de factibilidad, mismo que se lo lleva a cabo con el objetivo de conocer si un determinado proyecto es rentable o no, y así poder tomar la mejor decisión en cuanto a invertir o no.

2.4.1. Contenido de un Estudio de Viabilidad (Factibilidad)

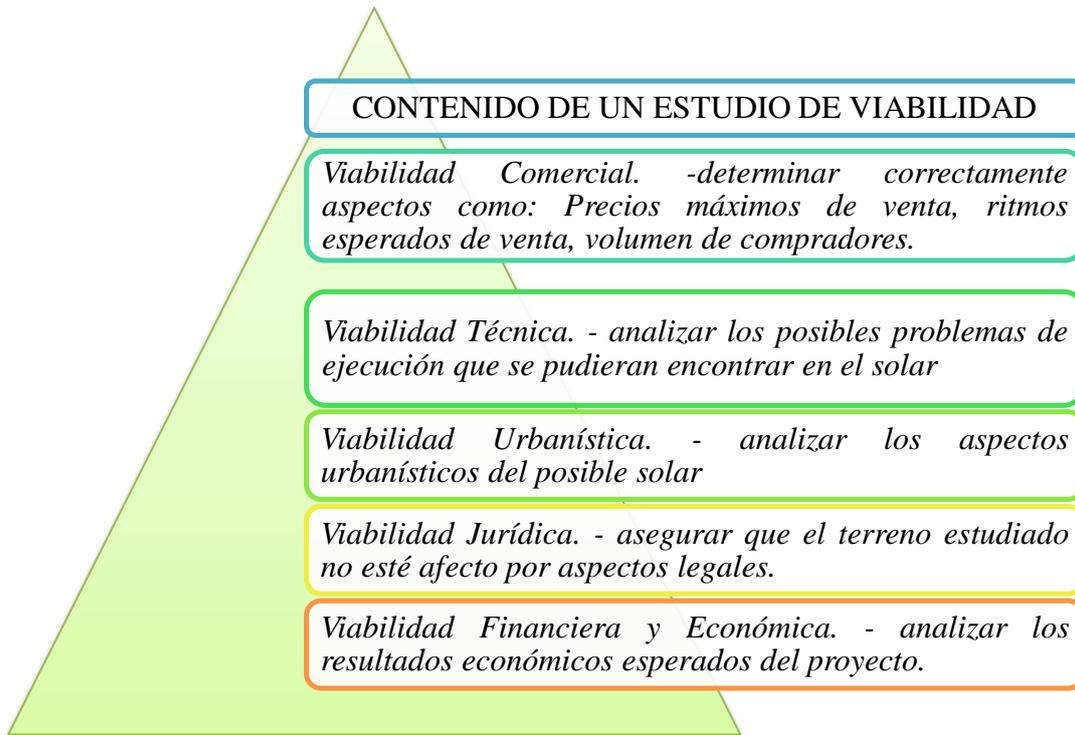


Gráfico 4

Contenido de un Estudio de Viabilidad

Fuente: Carbonell, L. M; Cartagena, R. E.; Nájera, P. A; Ortís, A. E. (2011)

Elaboración: La Autora

CARBONELL, L. M; CARTAGENA, R. E.; NÁJERA, P. A; ORTÍS, A. E. (2011), pág. 16, establece que en el estudio de viabilidad se debe analizar los siguientes aspectos:

Viabilidad Comercial. - es importante recalcar la máxima importancia que tiene al determinar correctamente aspectos como: Precios máximos de venta, ritmos esperados de venta, volumen de compradores.

Viabilidad Técnica. - determinar la constructibilidad del proyecto, es decir, analizar los posibles problemas de ejecución que se pudieran encontrar en el solar y que por su coste pudiesen afectar negativamente a los resultados del proyecto.

Viabilidad Urbanística. - consistente en analizar los aspectos urbanísticos del posible solar o parcela, de forma que sea factible la implantación del proyecto.

Viabilidad Jurídica. - de la misma forma es muy importante asegurar que el terreno estudiado no esté afecto por aspectos legales de propiedad que pueden afectarle negativamente.

Viabilidad Financiera y Económica. - en este apartado se deberán analizar los resultados económicos esperados del proyecto, así como las posibilidades de financiación del mismo en caso de requerir financiación externa.

En sí el contenido del estudio de viabilidad explica cada uno de los aspectos que se debe analizar antes de iniciar un proyecto, por ejemplo: la realización de un análisis tanto del precio, la posible demanda, entre otros, serán fundamentales para poder determinar si las habitaciones de alquiler serán factibles o no y si la población Urcuquireña aceptara hacer uso o no de este servicio.

2.5. Estudio de mercado

VERTICE (2011), pág. 27 *“El primer paso es conocer a fondo el mercado. Es fundamental para cada producto, analizar sus posibilidades de colocación, teniendo en cuenta la influencia de la competencia, el avance y el precio.”*

El estudio de mercado es uno de los principales puntos que debe analizar el inversionista antes de llevar a cabo el proyecto, debido a que mediante este análisis podrá obtener datos reales de cómo está el nicho al que tiene como objetivo ofrecer el bien o servicio, pudiendo de esta manera obtener una ventaja competitiva.

2.5.1. Oferta

HOYO, A., A. (2013), pág. 22 *“Se entiende por Oferta (O) la cantidad de un bien que las empresas productoras están dispuestas a producir en una unidad de tiempo”*

La oferta está constituida por cada uno de los productos o servicios que una determinada empresa ofrece a cada uno de los individuos, los mismos que son producidos en función de la cantidad demandada. En el caso de las habitaciones de alquiler representan cada uno de los servicios complementarios que se ofrecerán como internet, tv cable, telefonía fija, etc.

2.5.2. Demanda

HOYO, A., A. (2013), pág.16 *“Se entiende por Demanda (D) la cantidad de un bien que los consumidores están dispuestos a adquirir en una unidad de tiempo”*

Número de unidades de un determinado producto que los clientes están en capacidad de comprar u obtener, los mismos que deberán cumplir con cada una de las expectativas en cuanto a precio, calidad y cantidad, aspectos fundamentales para que los compradores deseen adquirir y demanden un producto.

2.5.3. Segmentación de mercado

ESCUDERO, S., M. (2012), pág. 321 *“Consiste en dividir un mercado global en grupos de compradores que tengan características semejantes; para los cuales resulte rentable destinar una determinada oferta y establecer acciones de promoción”*

La segmentación de mercado es la acción de fragmentar un determinado número de clientes, con el objetivo de separar en grupos a quienes tienen los mismos gustos y preferencias en cuanto a un determinado bien o servicio.

2.5.4. Mercado

ESCUADERO, M., J. (2011), pág. 115 *“El mercado para un responsable de marketing, es el conjunto de los compradores reales y potenciales de un producto o servicio.”*

El mercado es el grupo de clientes que compran un bien o servicio específico con mayor frecuencia debido a que estos les permiten satisfacer una determinada necesidad.

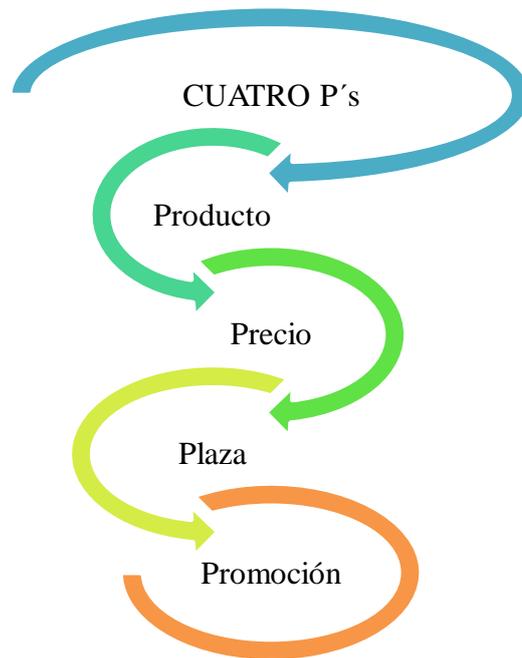


Gráfico 5

Cuatro P's

Fuente: Escudero, M. J. (2012). Comunicación y atención al cliente. España: Editorial Paraninfo.

Elaboración: La Autora

2.5.5. Producto

RIVERA, J., C.; GARCILLÁN, M., L. (2012) pág. 70 *“Es todo aquello que es susceptible de satisfacer una necesidad del cliente. Se entiende por producto cualquier bien, servicio o idea con suficiente valor para estimular a que el cliente desee establecer una relación de intercambio.”*

El producto puede ser un bien o un servicio que una empresa pone a disposición de la clientela a un determinado precio, el mismo que será accesible para que los mismos puedan adquirirlo.

2.5.6. Precio

VILAS, J., M. (2011), pág. 355, manifiesta que:

El precio es el valor monetario que se pide por la venta de un bien o producto. Es el mayor generador de ingresos de los cuatro elementos del marketing mix: precio/producto/comunicación/distribución. Es uno de los principales componentes del posicionamiento de la marca y, además, un elemento clave en los resultados financieros.

El precio es el valor al que se va a distribuir el bien o servicio que se está ofertando, para lo cual se toma en cuenta los costos en los que se incurrió para elaborarlo y la utilidad que se espera obtener al momento de sacarlo a la venta.

2.5.7. Plaza

RIVERA, J., C.; GARCILLÁN, M., L. (2012) pág. 70 *“Es el lugar físico y concreto donde se realiza la relación de intercambio. El objetivo de la distribución es facilitar el acceso del cliente al producto y complementar los objetivos diseñados por las otras Ps.”*

La plaza es el espacio donde se va a comercializar el bien o el servicio que es demandado por el consumidor, lugar que debe cumplir con ciertas facilidades como por ejemplo ser accesible, de modo que quien lo consuma pueda adquirirlo sin ningún inconveniente.

2.5.8. Promoción

VILAS, J., M. (2011), pág.369, manifiesta que:

Las promociones son conjuntos de acciones específicas y diferenciales de la actividad de venta normal que proveedor y distribuidor realizan con el fin de influir en la decisión de compra del comprador. Consecuentemente, el objetivo de las mismas es estimular la demanda mediante la mejora temporal de algunos de los atributos específicos de la marca, tanto dirigidos a la totalidad del público objetivos como a un segmento del mismo.

Una de las estrategias que hoy en día las empresas han adoptado con la finalidad de atraer a los consumidores a que adquieran sus productos, es ofrecer promociones, las mismas que pueden ser: ofertar un producto adicional al que están comprando, aplicar porcentajes de descuentos en el precio, entre otros, convirtiéndose este método en un buen aliado ya que permite captar más clientes dispuestos a comprar el bien o servicio ofrecido.

2.5.9. Publicidad

MARTINEZ, J., F. (2015), pág. 211, establece que:

Se trata de un instrumento de comunicación impersonal, cuya difusión se suele llevar a cabo, generalmente, en medios masivos. La concepción de este instrumento de comunicación permite el control total del mensaje por parte de la organización, en cuanto a su formato y contenido.

La publicidad es un medio muy utilizado para dar a conocer o para mejorar el posicionamiento de un bien o servicio que se ha puesto en el mercado, por lo general se lo realiza a través de los medios de comunicación más utilizados por las personas, tales como medios televisivos, radios,

entre otros, convirtiendo así en una forma de entrar en la mente de los consumidores para que adquieran el producto.

2.5.10 Canal de distribución

CUBILLO, P., J.; GONZÁLEZ, A., B. (2014) *“Todos aquellos que desarrollan alguna función en el proceso de acercamiento del producto, desde el lugar de producción al punto de consumo.”* Pág. 64

El canal de distribución es el medio por el que el producto llega al consumidor final, el mismo que tiene como objetivo el facilitar el acceso de las personas al bien o servicio utilizando intermediarios que hacen más cómoda esta tarea, para ello es necesario que el éste llegue en las mismas condiciones en las que sale de la empresa productora para que los consumidores lo sigan adquiriendo.

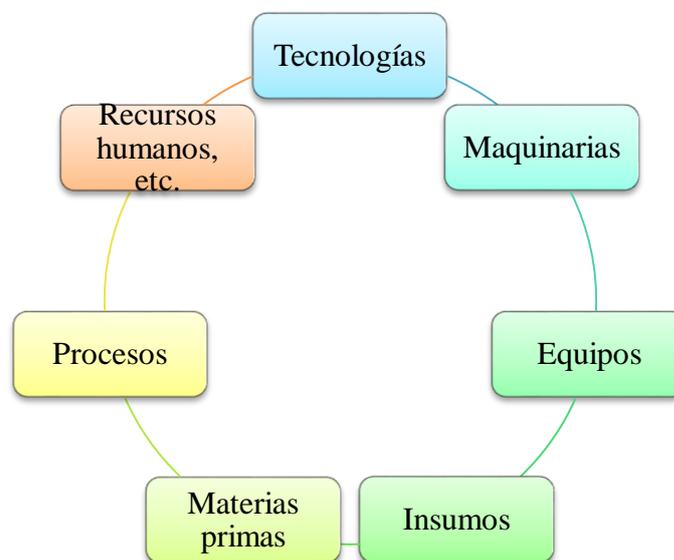


Gráfico 6

Aspectos a identificar en el Estudio Técnico

Fuente: Meza, O., J. (2013)

Elaboración: La Autora

2.6. Estudio Técnico

MEZA, O., J. (2013), pág. 23, menciona que:

Con el estudio técnico se pretende verificar la posibilidad técnica de fabricación del producto, o producción del servicio, para lograr los objetivos del proyecto. El objetivo principal de este estudio es determinar si es posible lograr producir y vender el producto o servicio con la calidad, cantidad y costo requerido; para ello es necesario identificar tecnologías, maquinarias, equipos, insumos, materias primas, procesos, recursos humanos etc.

Con el estudio técnico se pretende especificar cada uno de los aspectos que serán vitales para la construcción de las habitaciones, identificando cual será el tamaño, la localización, la tecnología que se pudiera utilizar, los mismos que son necesarios para poder llevar a cabo el proyecto.

2.6.1. Tamaño

MEZA, O., J. (2013) *“Hace referencia a la capacidad de producción de bienes y servicios del proyecto, y consiste en determinar la dimensión de las instalaciones, así como la capacidad de la maquinaria y equipos requeridos para alcanzar un volumen de producción óptimo.”* pág. 25

El tamaño es un factor importante que debe ser analizado y especificado, para ello se deberá tomar en cuenta cuáles serán las dimensiones dependiendo de la proyección de servicios que se espera ofrecer a la colectividad y de igual manera los costos que implicará su magnitud.

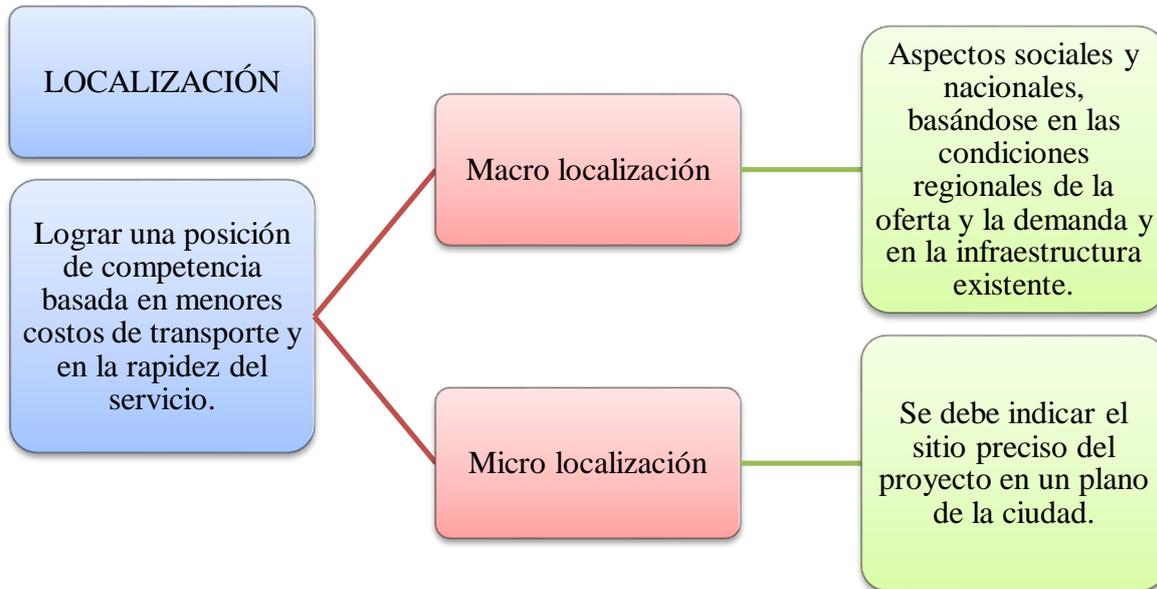


Gráfico 7

Localización

Fuente: Meza, O., J. (2013)

Elaboración: La Autora

2.6.2. Localización

MEZA, O., J. (2013), pág.23, establece que:

El objetivo que persigue la localización del proyecto es lograr una posición de competencia basada en menores costos de transporte y en la rapidez del servicio. Esta parte es fundamental porque una vez localizado y construidas las instalaciones del proyecto, no es una cosa fácil cambiar de domicilio.

La localización trata del lugar donde se va a ubicar el proyecto, este lugar deberá tener todas las condiciones necesarias, tomando en cuenta que sea de fácil acceso, que el lugar cuente con todos los servicios básicos, y que por lo tanto a través de ello la empresa y el consumidor obtengan beneficios.

2.6.3 Macro localización

MEZA, O., J. (2013), pág. 24. *“Tiene en cuenta aspectos sociales y nacionales, basándose en las condiciones regionales de la oferta y la demanda y en la infraestructura existente, y debe indicarse con un mapa del país o región, dependiendo del área de influencia del proyecto”*

En si la macro localización es el punto dentro del país donde se va a establecer el proyecto, en el que se debe analizar factores esenciales para su construcción como por ejemplo las condiciones de infraestructura, el aspecto climático, si es un lugar con buenas vías de acceso, y otras condiciones que involucran la prestación de un mejor servicio.

2.6.4. Micro localización

MEZA, O., J. (2013), pág. 25, establece que:

Abarca la investigación y comparación de los componentes del costo y un estudio de costos para cada alternativa. Se debe indicar el sitio preciso del proyecto en un plano de la ciudad, considerando las variables mencionadas anteriormente en un mayor detalle (costos de terreno, facilidades de acceso a servicios públicos, facilidades administrativas o legales, etc.)

En la micro localización en cambio se especifica el punto exacto donde se va a ubicar el proyecto, para lo cual se toma en cuenta otros aspectos como: si en ese lugar existe disponibilidad de la materia prima necesaria, existe mano de obra calificada, y la existencia de competencia en el lugar, entre otros.

2.6.5. Proceso de producción

MEZA, O., J. (2013), pág.28 *“Este proceso determina la forma como una serie de insumos (materias primas) se transforman en producto terminados, mediante la aplicación de una determinada tecnología que combina mano de obra, maquinaria y equipos, y procedimientos de operación.”*

En el caso de la construcción de habitaciones de alquiler el proceso de producción será cada de uno de los pasos que se realicen para la edificación, a través de la adquisición de la mano de obra, la maquinaria, los mismos que permitirán que al momento de su conclusión se pueda ofrecer un servicio de calidad.

2.6.6. Tecnología

(CEGARRA, S., J. (2012) *“La Tecnología de puede definir como el conjunto de conocimientos propios de un arte industrial, que permite la creación de artefactos o procesos para producirlos”* pág. 19

En este proyecto la tecnología que se utilizará será la maquinaria, la misma que es necesaria para poder llevar a cabo la construcción, la cual deberá ser tecnología de punta ya que el producto final debe cumplir con las expectativas de los clientes, y por lo general ellos esperan un producto de calidad.

2.6.7 Propiedad Planta y Equipo

GOODERL. L., J. (2012) *“El activo fijo también denominado propiedades, planta y equipo (PPE), incluye edificios, maquinaria, camiones, computadoras y cualquier otro activo físico que posea la empresa.”* pág. 302

La propiedad planta y equipo de una empresa constituyen todos los bienes que dispone la misma o que los ha adquirido con la finalidad de utilizarlos durante el transcurso de sus operaciones, los mismos que le permitirán realizar sus actividades de la mejor manera posible y aumentar su rentabilidad.

2.6.8 Infraestructura

TOMÁS, M., S. (2015) pág. 62 *“Instalaciones, redes, sistemas y equipos físicos y de tecnología de la información sobre las que descansa el funcionamiento de los servicios esenciales”*

La infraestructura es muy importante a la hora de ofrecer un bien o servicio al cliente, ya que en ella radica la forma o el modelo de las instalaciones que se quiere dar a conocer al posible consumidor, por lo que dependiendo si la infraestructura es buena y agradable a la vista de las personas, éstas decidirán hacer o no uso de la misma.

2.6.9 Inversión

BAHILLO. M., E.; PÉREZ B., C.; ESCRIBANO, R., G. (2013) *“Toda inversión supone renunciar a unos recursos de los que se puede disfrutar ahora, por una esperanza de recompensa futura, y toda actividad humana que se traduzca en estos parámetros de decisión se puede considerar una inversión”* pág. 330

La inversión básicamente trata de colocar una cierta cantidad de dinero en un proyecto en el que se espera obtener una rentabilidad en un tiempo futuro, sin embargo, no siempre se logra recuperar el dinero ya que esto depende únicamente del éxito que tenga el bien o servicio colocado en el mercado.

2.7. Estudio Financiero

MEZA, O., J. (2013), pág. 29, menciona que:

Una vez que el evaluador del proyecto se haya dado cuenta que existe mercado para el bien o servicio, que no existen impedimentos orden técnico y legal para la implementación del proyecto, procede a cuantificar el monto de las inversiones necesarias para que el proyecto entre en operación y a definir los ingresos y costos durante el periodo de evaluación del proyecto.

El Estudio Financiero es un factor muy importante a la hora de analizar los ingresos, costos y gastos en los que se incurrirá para poder llevar a cabo el proyecto, permitiendo de esta manera tener una visión de si el proyecto será viable o no y si le puede presentar rentabilidad al momento de llevarlo a cabo.

2.7.1. Contabilidad

REY, P., J. (2014), pág. 2 *“Es la ciencia que estudia el Patrimonio, y las variaciones que en él se producen. El objetivo de la Contabilidad es la medición adecuada del patrimonio en sus diversos aspectos”*

La contabilidad es una rama que permite tomar decisiones en una empresa a través del análisis y registro de las transacciones que se efectúan en el ente económico, además de mantener un buen control de cada una de las operaciones que se realizan en la misma.

Elementos del Estado de Situación financiera

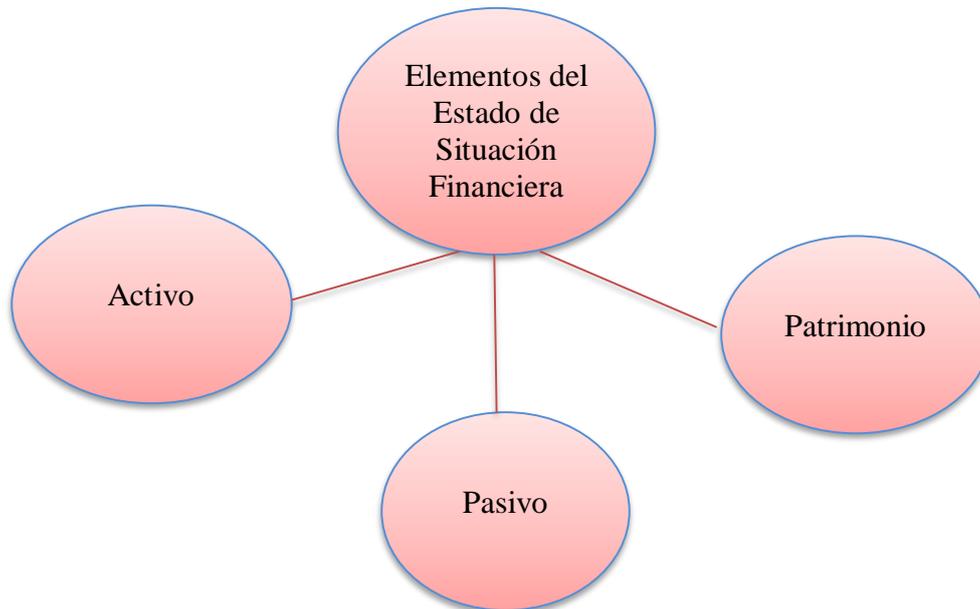


Gráfico 8 Elementos del Estado de Situación financiera

Fuente: Muñoz, R., & Márquez, J. (2011). Contabilidad financiera para futuros juristas. Madrid: Univ Pontifica Comillas.

Elaborado por: La Autora

2.7.2. Activo

MUÑOZ., R.; MÁRQUEZ, V., J (2011) pág. 33 menciona que:

Está Formado por los elementos patrimoniales representativos de los bienes, derechos y otros recursos que son propiedad de la empresa. Esta masa se corresponde con la estructura económica y sus elementos constituyen los medios económicos de que dispone la unidad económica para cumplir sus fines.

El activo de una empresa está representado por todos aquellos recursos que pertenecen a la empresa y que le permite el buen desarrollo de sus actividades.

2.7.3. Pasivo

MUÑOZ., R.; MÁRQUEZ, V., J (2011) pág. 37 *“El pasivo está formado por los elementos representativos de las obligaciones de pago a terceros de la empresa, es decir, por las fuentes de financiación ajenas.”*

El pasivo es una cuenta que representa las obligaciones que la empresa ha contraído con terceros con la finalidad de la ejecutar sus actividades, las mismas que son necesarias para la consecución de sus objetivos empresariales.

2.7.4 Patrimonio

MUÑOZ., R.; MÁRQUEZ, V., J (2011) pág. 33 *“Está formado por los elementos que recogen el valor de los bienes y derechos aportados por los criterios a la unidad económica.”*

En si el patrimonio está conformado por todas aquellas aportaciones que realizan los socios hacia la empresa, los mismos que pueden ser tanto en dinero como en especies.

Elementos del Estado de Resultados

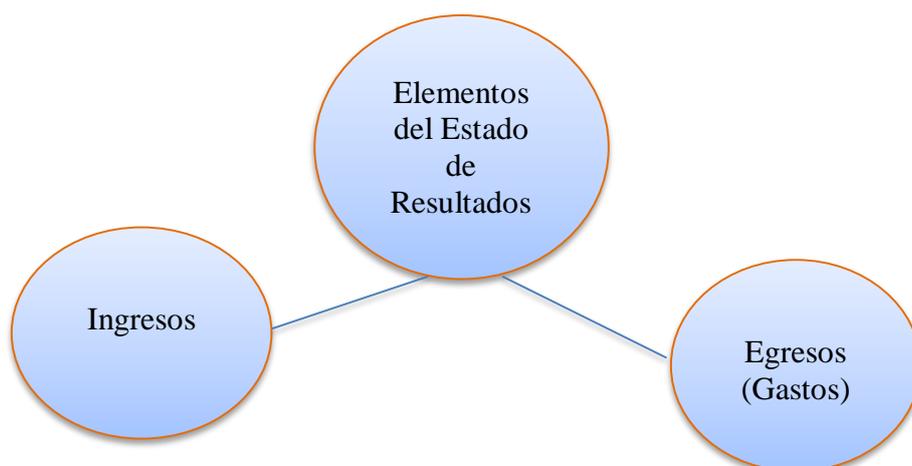


Gráfico 9

Elementos del Estado de Resultados

Fuente: Muñoz, R., & Márquez, J. (2011). Contabilidad financiera para futuros juristas. Madrid: Univ Pontifica Comillas.

Elaborado por: La Autora

2.7.5. Ingresos

MUÑOZ., R.; MÁRQUEZ, V., J (2011) pág. 53 *“Un ingreso supone un incremento de valor del neto de la empresa, originado por las ventas de mercancías, la prestación de servicios, la rentabilidad de las inversiones financieras o la ejecución, en general, de las actividades propias del negocio”*

Para una empresa el ingreso está representado por aquellas entradas de dinero que reciben producto de la prestación de algún tipo de servicio o la venta de un determinado bien.

2.7.6. Gastos

MUÑOZ., R.; MÁRQUEZ, V., J (2011) pág. 53 señala que es:

Disminución de valor del neto de la empresa originada fundamentalmente por el consumo de un activo, sin que la empresa reciba contrapartida patrimonial alguna. Los gastos tienen su origen, normalmente, en la adquisición por parte de la empresa de los diversos servicios que necesita para alcanzar sus objetivos y funcionar normalmente.

Al contrario de la cuenta ingreso, el gasto es una salida de dinero en la que la empresa incurre cuando hace uso de un servicio externo a la empresa o cuando realiza la adquisición de algún bien destinado a las operaciones del negocio.

2.7.7. Costo de producción

SOLS. R., C; FERNÁNDEZ., F., I.; ROMERO. Y., J. (2013), pág. 138, menciona que:

Estos costes también dependerán de la naturaleza del proyecto, pero habitualmente se componen de las siguientes partidas: materias primas; mano de obra; subcontrataciones; suministros y servicios exteriores; seguros; impuestos y alquileres; construcción de instalaciones auxiliares, pruebas y puesta en funcionamiento; control de calidad de la producción; logística inicial.

Los costos de producción son aquellos gastos que la empresa efectúa y que son necesarios para que la empresa pueda realizar sus actividades.

2.7.8 Depreciación

GOODERL, L., J. (2012) *“La depreciación es el costo del equipo y las instalaciones de una empresa, distribuido sobre su vida útil”* pág. 298

La depreciación es el desgaste que sufre la Propiedad Planta y Equipo de una empresa durante el transcurso de su vida útil, la cual deberá verse registrada en los estados financieros de la entidad.

2.7.9 Estado de Situación Financiera

ACTIVO	PASIVO Y PATRIMONIO
	PASIVO
Activo Corriente	Pasivo Corriente
Caja y Bancos	Proveedores
Clientes	Bancos
Otras Cuentas por Cobrar	Empleados
Inventarios	Estado
Gastos Pagados por Anticipado	Total Pasivo Corriente
Total Activo Corriente	Pasivo No Corriente
	Deudas a Largo Plazo
Activo No Corriente	Total Pasivo No Corriente
Activo Fijo	Total Pasivo
Depreciación	Patrimonio
Activo Fijo Neto	Capital
Total Activo No Corriente	Utilidades Acumuladas
	Total Patrimonio
TOTAL ACTIVO	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO

Figura 8

Estado de Situación Financiera

Fuente: <http://slideplayer.es/slide/1686416/>

Elaborado por: La Autora

MUÑOZ., R.; MÁRQUEZ, V., J (2011) pág. 92 *“Es uno de los principales vehículos de los que se vale la Contabilidad para transmitir la información económica y financiera de las compañías. Refleja las cuentas patrimoniales (activo y pasivo) y el resultado del ejercicio en un momento determinado”*

En el Estado de situación de la empresa se puede ver reflejada cada una de las cuentas de activo, pasivo y patrimonio con sus respectivos valores, lo cual permite determinar cómo se encuentra el establecimiento en cuanto al aspecto financiero.

2.7.10 Estado de Pérdidas o Ganancias

INGRESOS		
<u>Ingresos operativos</u>		
Ventas		42.891
Menos:		
<u>COSTO DE LA MERCADERIA VENDIDA</u>		
<u>Costo de ventas</u>		
Compras		30.363

Utilidad bruta en ventas		12.528
Menos:		
<u>GASTOS DE OPERACIÓN</u>		
<u>De administración</u>		
Gastos generales	1.198	
Sueldos y salarios	4.250	
Alquileres pagados	1.530	6.978

<u>De ventas</u>		
Comisiones pagadas	450	
Impuesto a las transacciones	1.479	1.929

<u>Financieros</u>		
Intereses pagados		740
		9.647

Utilidad neta en ventas		2.881
Más:		
<u>OTROS INGRESOS</u>		
<u>Ingresos no operativos</u>		
Comisiones percibidas		1.760
Intereses percibidos		207
		1.967

Utilidad del período		4.848

Figura 9

Estado de Pérdidas y Ganancias

Fuente: <http://www.solocontabilidad.com/contenido/estado-de-ganancias-y-perdidas>

Elaborado por: La Autora

MUÑOZ., R.; MÁRQUEZ, V., J (2011) pág. 93 “Es un estado financiero donde se presentan, clasifican y resumen los diversos gastos e ingresos del ejercicio, y que, por diferencia entre unos y otros, indica el resultado final de la gestión económica de la empresa en un determinado ejercicio”

A través del estado de pérdidas y ganancias la empresa puede establecer cuáles han sido sus ingresos y cuales sus gastos, pudiendo a través de ello determinar si el final ejercicio contable ha tenido pérdida o ganancia en sus actividades.

2.7.11 Estado de Cambios en el patrimonio

Estado de cambio en el Patrimonio				
Nombre de la empresa				
Periodo Evaluados				
<u>Cuentas</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Utilidades netas del ejercicio</u>	<u>Total Capital contable</u>
Saldo al 1 de enero 2013	100,000.00	80,000.00	70,000.00	250,000.00
Utilidades Retenidas	-	70,000.00	-	70,000.00
Aumento del capital social	10,000.00	-	-	10,000.00
Decreto de dividendos	-	- 50,000.00	-	- 50,000.00
Saldo al 31 diciembre 2013	110,000.00	100,000.00	70,000.00	280,000.00

Figura 10
Estado de Cambios en el Patrimonio

Fuente: <https://aprendedetodo.wordpress.com/estado-de-cambio-en-el-patrimonio/>

Elaborado por: La Autora

MUÑOZ., R.; MÁRQUEZ, V., J (2011) pág. 94 “*En este documento se analizan los principales movimientos de las partidas del patrimonio neto, ampliando la información proporcionada por el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria*”

El estado de cambios en el patrimonio es aquel documento en el que la empresa debe registrar cada uno de los diversos cambios que ocurren durante el transcurso del ejercicio contable en cuanto a cada una de las cuentas que integran el patrimonio.

2.7.12 Estado de Flujo de Efectivo

Flujo de efectivo por actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes		\$ 792,000
Ventas	\$ 800,000	
.+Disminucion en CxC	\$ (8,000)	
- Efectivo pagado por inventario		\$(533,000)
Costo	\$ 560,000	
+Disminucion en Inventarios	\$ (30,000)	
+Aumento en Cuentas Por Pagar	\$ 3,000	
- Efectivo pagado a empleados		\$ (82,000)
Gasto Salarios	\$ 80,000	
+Aumento en Salarios por Pagar	\$ 2,000	
- Efectivo pagado por intereses		\$ (32,650)
Gasto por intereses	\$ 28,050	
+Aumento en Interes x Pagar	\$ 4,600	
- Efectivo pagado por impuestos		\$ (30,980)
ISR	\$ 27,980	
+Aumento en ISR x Pagar	\$ 3,000	
- Efectivo pagado a otras fuentes		\$ (96,000)
Otros Gastos	\$ 71,000	
Compra de valores negociables	\$ 25,000	
= Efectivo de actividades de operación		<u>\$ 17,370</u>

Figura 11

Estado de Flujo de Efectivo

Fuente: <http://slideplayer.es/slide/32788/>

Elaborado por: La Autora

GOODERL. L., J. (2013) menciona que:

El estado de flujo de efectivo es un informe financiero que muestra los orígenes del efectivo de una empresa, así como sus aplicaciones. En otras palabras, responde a la pregunta “¿De dónde proviene el efectivo?” y “¿Dónde se utilizó el efectivo?” pág. 312

El estado de flujos de efectivo como su nombre mismo lo dice, es aquel que muestra cada de las entradas y salidas de los movimientos de efectivo que se realizan en la empresa.

2.7.13 Valor actual neto (VAN)

SOLS. R., C; FERNÁNDEZ., F., I.; ROMERO. Y., J. (2013), pág. 153, menciona que:

El valor actual neto (VAN) mide el valor actual del resultado de los cobros menos los pagos de cada periodo de un proyecto. El VAN es la suma del valor presente de todos los flujos que se obtendrían por el proyecto en el horizonte de funcionamiento del mismo.

El VAN es un indicador financiero muy utilizado por los inversionistas, ya que a través del análisis de las entradas y salidas de dinero que mantiene y restando la inversión inicial permite determinar la viabilidad de un proyecto, pudiendo con estos datos decidir entre 2 o más proyectos de inversión considerando cual es el que mayor rentabilidad ofrece.

2.7.14 Tasa Interna de Retorno (TIR)

ZUÑIGA, G., C. (2011), pág. 119 *“Se define como aquella tasa de descuento que hace igual a cero el valor actual de un flujo de beneficios netos, es decir, los beneficios actualizados iguales a los costos actualizados”*

En sí la Tasa Interna de Retorno es aquella tasa de interés que permite que el Valor Actual Neto sea igual a cero, pudiendo además considerarse como un indicador que permite decidir entre más de un proyecto ya que mientras el TIR sea mayor, la rentabilidad también lo será.

2.7.15 Análisis Costo beneficio

ZUÑIGA, G., C. (2011) pág. 119 *“Coeficiente entre los beneficios actualizados y los costos actualizados, descontados a la tasa de descuento”*

Este análisis es un procedimiento que trata de realizar una comparación entre los costos y los beneficios de un proyecto, con la finalidad de conocer si los costos son mayores a los beneficios

o viceversa, por lo que si su resultado es positivo significara que el proyecto de inversión si presenta rentabilidad.

2.7.16 Período de recuperación de la inversión

ARGUEDAS, S., R.; GONZÁLEZ A., J.; OLIVER, Y., M. (2011), pág. 113 “*Tiempo que tarda en recuperarse o amortizarse el desembolso inicial. Se conoce también como pay-back, pay-cash, pay-out o pay-off*”

El plazo de recuperación es aquel periodo de tiempo en el que el inversionista tardara en recuperar la inversión inicial que apporto a su proyecto.

2.7.17 Punto de equilibrio

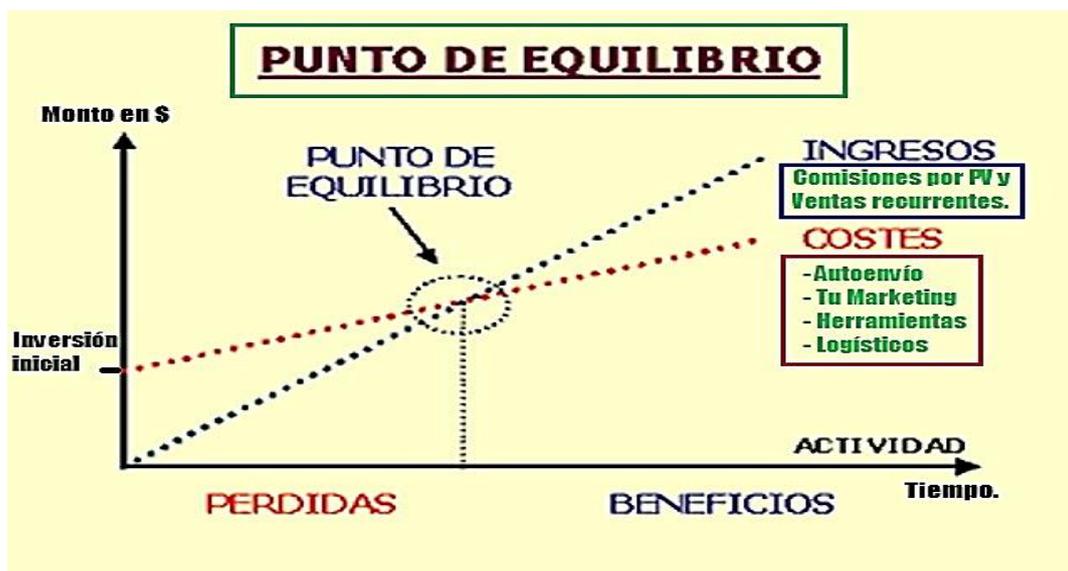


Figura 12

Estado de Flujo de Efectivo

Fuente: <http://juliocesarpalacio.com/marketing-multinivel-negocio-punto-equilibrio/>
Elaborado por: La Autora

MORO, V., M. (2013), pág. 294, manifiesta que:

Si las curvas de oferta y la demanda se representan en la misma gráfica, hay un punto en el que se cortan. Ese punto se denomina equilibrio de mercado, y se define por las dos coordenadas representadas en el eje de abscisas (cantidad de equilibrio) y de ordenadas (precio de equilibrio). Al precio de equilibrio, la cantidad del bien que los compradores quieren y pueden comprar es exactamente igual a la cantidad que los vendedores quieren y pueden vender.

El punto de equilibrio es aquel en el que la empresa logra un equilibrio entre la oferta y la demanda, equilibrio que representa para la empresa que la cantidad ofertada es igual a la cantidad demandada por los consumidores.

2.7.18 Indicadores financieros

RINCÓN, S., C. (2011), pág. 5, establece que:

Los indicadores financieros son datos económicos que permiten definir alguna situación histórica, presente o futura de la empresa o negocio. Con los indicadores podemos tomar decisiones como realizar un descuento y vender más unidades, el de no vender, el de no comprar, el de contratar más personal y en qué manera contratarlo, saber si producir menos unidades está dando pérdidas u ofrece más ganancias, entre otras cosas.

Estos indicadores ayudan a los inversionistas de los proyectos a conocer la situación actual de la empresa, proporcionándoles de esta manera una base para la toma de decisiones que vayan en beneficio de la misma.

2.8. Estructura Organizacional



Figura 13

Estado de Flujo de Efectivo

Fuente: <http://www.encyclopediainfinanciera.com/organizaciondeempresas/estructura-organizacion/proceso.htm>

Elaborado por: La Autora

MEZA, O., J. (2013), pág. 28, menciona que:

Tiene como propósito definir la forma de organización que requiere la unidad empresarial, con base en sus necesidades funcionales y presupuestales. Comprende el análisis del marco jurídico en el cual va a funcionar la empresa, la determinación de la estructura organizacional más adecuada a las características y necesidades del proyecto, y la descripción de los procedimientos y reglamentos que regularan las actividades durante el periodo de operación.

Es fundamental que en cada una de las empresas se defina una buena estructura organizacional, ya que de ello dependerá que los miembros de la misma desarrollen sus actividades de la manera más correcta posible, ya que éste les proporciona las bases para cumplir sus funciones acordes a lo dispuesto y requerido por la organización.

2.8.1. Misión

KOTLER Y ARMSTRONG (2012), *“Es un planteamiento del propósito de la organización, es decir lo que esta desea lograr en el entorno más amplio.”*

La misión de una empresa está ligada a lo que quiere ser o alcanzar dentro del mercado en el que está operando, para ello considera la actividad a lo que se dedica y los recursos que dispone en ese momento.

2.8.2. Visión

SAINZ, J., M. (2015), pág. 147 *“La visión de una empresa u organización es una expresión verbal y concisa de la imagen gráfica que deseamos para la empresa en el futuro, que sirve para marcar en el presente el rumbo que debe seguir dicha organización”*

La visión es lo que la empresa desea lograr a un largo plazo dependiendo de cómo se encuentra en el momento presente y de cómo esperan verse en un futuro, tomando en cuenta si dispone de los recursos para lograrlo.

2.8.3. Valores

SAINZ, J., M. (2015), pág. 148 *“Los valores son ideales y principios colectivos que guían las reflexiones y las actuaciones de un individuo, o un grupo de individuos. Son los ejes de conducta de la empresa y están íntimamente relacionados con los propósitos de la misma”*

En una empresa es primordial que cada uno de los individuos que laboran en dicha organización mantenga y practiquen buenos valores, ya que de estos depende la correcta marcha en sus operaciones, siendo necesario que en el ente económico se dé a conocer a cada uno de sus empleados cuales son los valores que mantiene la misma.

2.8.5. Organigrama estructural

MEZA, O., J. (2013), pág. 28. *“Organigrama es el instrumento en donde se representa toda la estructura organizacional de una empresa”*

El organigrama estructural es una herramienta que permite a la empresa dar a conocer a todos sus empleados cual es el orden jerárquico funcional dentro de la misma, logrando con ello que sus trabajadores conozcan a que nivel pertenecen y cuál es la función que deben cumplir en función de dicha estructura.

2.8.6. Aspectos legales

HOFSTADFT, R., C.; GÓMEZ, G., M. (2013), pág. 161, menciona que:

Todo proyecto de empresa debe contemplar los estatus jurídicos de la futura empresa, en función de su estructura económica, financiera y social. En este sentido, la decisión sobre la forma jurídica a adoptar es un hito fundamental en la definición de la nueva empresa.

Cuando una persona quiere iniciar un negocio es importante que acate cada uno de los requisitos legales que debe cumplir para constituirlo, para lo cual debe tomar en cuenta políticas, reglamentos, y otros aspectos que son necesarios para que pueda iniciar sus actividades de la mejor manera posible.

2.8.7. Identificación de puestos y funciones

OLTRA, C., V.; CURÓS, M., P.; DÍAZ, C., C.; RODRÍGUEZ, S., J.; TEBA, N., R; TEJERO, L., J. (2011), pág. 64 *“Describir un puesto de trabajo es analizarlo para conocer el*

entorno en el que opera, su razón de ser, sus principales responsabilidades y su marco de contribución”

Es necesario que en las organizaciones se defina cuidadosamente cada una de las funciones que desempeñarán los empleados a través de la identificación de las principales responsabilidades de cada puesto de trabajo y las actividades que llevarán a cabo durante el transcurso de las operaciones, ya que éste es un factor indispensable para la buena marcha de la empresa.

2.9. Impacto

Los impactos son aquellas consecuencias que trae consigo el llevar a cabo un proyecto, mismos que pueden ser negativos o positivos.

2.9.1. Impacto Social

LLOPIS, G., R. (2012), pág. 99, manifiesta que son:

Las consecuencias que tiene para la población cualquier acción pública o privada que altera el modo en que las personas viven, trabajan, se entretienen, se relacionan con los demás, se organizan para entender sus La construcción de habitaciones de alquiler espera generar un impacto social positivo, ya que esta iniciativa trata de cubrir la necesidad de más lugares de hospedaje en la Parroquia de Urcuquí, por lo que podría ser beneficioso tanto para los habitantes de la misma como para personas foráneas que vienen de otros lugares.

2.9.2. Impacto Económico

RAGÁS, I. (2012), pág. 197 *“El impacto económico supone el efecto que la construcción y el funcionamiento de una inversión tienen en el conjunto de la economía nacional o regional”*

Este proyecto podría generar un impacto económico positivo en la Parroquia de Urcuquí, ya que en la etapa de construcción de las habitaciones se podría contratar a mano de obra propia de Urcuquí, ayudando con ello a generar fuentes de empleo que permitirá mejorar la calidad de vida de dichas personas.

2.9.3 Impacto Ambiental

El Art. 1 de la Resolución CONAMA No 01/86, define el impacto ambiental como:

Cualquier cambio en propiedades físicas, químicas y biológicas del medio ambiente, causado por cualquier forma de materia o energía resultante de actividades humanas que directa o indirectamente, afecten a la salud, la seguridad y el bienestar de la población; las actividades sociales y económicas; la biota; las condiciones estéticas y sanitarias del medio ambiente y la calidad de los recursos ambientales.

La responsabilidad ambiental es un factor muy importante al momento de emprender algún proyecto, por lo que se espera que el impacto ambiental ocasionado al momento de construir las habitaciones sea lo más bajo posible.

2.10. Análisis del capítulo

El Marco teórico es el capítulo en el que se establece y fundamenta las bases teóricas a través de la consulta tanto bibliográfica como linkográficas actualizadas, que nos permiten sustentar el proyecto, tratando temas referentes al alquiler y a concepciones sobre contabilidad, organización estructural, mercadotecnia, entre otros, que directa e indirectamente tienen relación al tema del proyecto.

De igual forma es un instrumento que permite la aclaración de aquellos conceptos básicos que son esenciales para poder desarrollar el presente estudio y que son la base para poder entender

cada una de las palabras utilizadas en el transcurso del documento, realizando el aporte personal en cada uno de los temas tratados.

CAPÍTULO III

3. ESTUDIO DE MERCADO

3.1. Introducción

En el análisis de un proyecto, el estudio de mercado es una de las etapas fundamentales que debe ser llevado a cabo por el inversionista, ya que con él se pretende investigar cual es la oferta, las características del producto, a quien va dirigido, cuáles serán los precios a los que se estima distribuir el servicio, su posible demanda, los canales de distribución que se piensa utilizar, entre otros factores que son fundamentales para poder ejecutar la inversión.

De igual manera a través del estudio de mercado se espera establecer una proyección en cuanto a la demanda que tendrá el proyecto dentro de la Parroquia de Urcuquí, siendo este un indicador que ayudará a identificar si el servicio será factible o no, antes de ofrecer y sacar el servicio al mercado.

La realización de este estudio también mitiga los riesgos de emprender un negocio que al poco tiempo tenga que ser cerrado debido a que no fue analizado correctamente, sin embargo, cuando el investigador utiliza como herramientas a la encuesta, entrevista o a la misma observación directa para conocer las necesidades de los clientes le sirve de apoyo para una buena toma de decisiones.

Por lo que a continuación se analizarán variables como: el producto, la demanda, la oferta, los precios, la competencia, los medios de comercialización, la publicidad y la promoción, los cuales permitirán comprobar si el servicio tendrá una buena aceptación y puede ser lanzado al mercado.

3.2. Objetivos del Estudio de Mercado

3.2.1. Objetivo General

Realizar un estudio de mercado que nos permita determinar la oferta, la demanda, el precio, la promoción y las características del servicio.

3.2.2. Objetivos específicos

- Determinar las características del servicio que se va a ofertar en la parroquia de Urcuquí.
- Conocer cuál es la demanda existente en cuanto al servicio de alojamiento.
- Analizar la oferta disponible de habitaciones de alquiler en la parroquia de Urcuquí.
- Determinar los precios a los que se espera comercializar el servicio a los posibles clientes.
- Establecer las diferentes formas de publicidad y promoción que se utilizará para la dar a conocer el servicio a los consumidores.

Variables Diagnósticas

Para el siguiente estudio se han considerado el análisis de las siguientes variables:

Tabla 18

Variables diagnósticas

Variables Diagnósticas				
Servicio	Demanda	Oferta	Precio/ competencia	Publicidad/ promoción
<ul style="list-style-type: none">• Características del servicio.• Ventajas del servicio.• Segmentación de mercado• Mercado meta.	<ul style="list-style-type: none">• Proyección de la demanda.• Determinación de la demanda insatisfecha.	<ul style="list-style-type: none">• Establecimientos existentes de alojamiento.• Proyección de la oferta.	<ul style="list-style-type: none">• Análisis de los precios de la competencia.• Fijación de precios de los servicios.	<ul style="list-style-type: none">• Establecimiento de medios publicitarios.• Definición de promociones.

Fuente: Investigación directa

Elaborado por: La Autora

3.3. Matriz de relación diagnóstica

Tabla 19

Matriz de relación diagnóstica

General	Objetivos		Variables	Indicadores	Fuente	Instrumento
		Específicos				
Realizar un estudio de mercado que nos permita identificar a través de la oferta, demanda, precio y promoción las características del servicio requerido por los clientes, con el objetivo de establecer la demanda insatisfecha.	Determinar las características del servicio que se va a ofertar en la parroquia de Urcuquí.	Servicio	Características del servicio Ventajas del servicio Ubicación del establecimiento Servicios complementarios	Primaria	Encuesta	
	Conocer cuál es la demanda existente en cuanto al servicio de alojamiento.	Demanda	Cantidad de demanda Proyección de la demanda Determinación de la demanda insatisfecha Preferencia de los clientes Aceptación del servicio	Primaria	Encuesta	
	Analizar la oferta disponible de habitaciones de alquiler en la parroquia de Urcuquí.	Oferta	Establecimientos existentes de alojamiento Proyección de la oferta Capacidad de las habitaciones Número de habitaciones	Primaria	Encuesta	
	Establecer los precios a los que se espera entregar el servicio, el mismo que será establecido de acuerdo a la competencia que ofrece este tipo de servicio en el sector.	Precio/ Competencia	Análisis de los precios de la competencia Estrategias de fijación de precios de los servicios Costo del servicio establecidos por la competencia Paquetes ofrecidos	Primaria	Encuesta	
	Establecer las diferentes formas de publicidad y promoción que se utilizará para la dar a conocer el servicio a los consumidores.	Publicidad / Promoción	Establecimiento de medios publicitarios Definición de promociones utilizadas	Primaria	Encuesta	

Fuente: Investigación directa

Elaborado por: La Autora

3.4. Identificación del servicio

3.4.1. Características del servicio

El proyecto de factibilidad para la construcción de habitaciones de alquiler en la parroquia de Urcuquí contará con 50 suites las mismas que serán amobladas, de este total 30 suites tendrán la capacidad para una sola persona, y la diferencia de 20 suites con capacidad para 2 personas.

Cada una de las suites tendrán una infraestructura amplia que cumpla con todas las comodidades que los inquilinos esperan tener cuando arriendan una habitación, además contará con espacio para la cocina y las habitaciones destinadas al dormitorio cuya dimensión dependerá de la capacidad de las personas.

De la misma forma se implementará en cada una de las suites servicios adicionales como: telefonía fija, TV cable, e internet, esperando con ello mejorar el servicio de los clientes.

Se incorporará un espacio destinado a la lavandería mismo que será utilizado por quienes se hospeden en las habitaciones de acuerdo a su preferencia y finalmente también se espera incorporar un espacio para parqueadero.

3.4.2. Ventajas del servicio

Las ventajas que conlleva la construcción de habitaciones de alquiler en la Parroquia de Urcuquí son las siguientes:

Las suites se encuentran ubicadas en una zona estratégica por lo que permitirá que las personas que hagan uso de este servicio estén cerca de sus lugares de trabajo y estudio.

De igual manera al estar ubicado cerca de Urcuquí permite que los inquilinos puedan estar cerca a otros servicios que existen en el mismo, por ejemplo, a restaurantes, al transporte, papelerías, ferreterías, entre otros negocios que son indispensables para las personas.

Otra ventaja que presenta este servicio es que las suites serán amobladas, ya que muchas de las personas nacionales e internacionales que han llegado a Urcuquí por actividades laborales o académicas no están en la capacidad de traer consigo mobiliarios, convirtiéndose de esta manera en una gran ventaja, ya que no estarán preocupados en cuanto a su adquisición.

Este proyecto también favorece al desarrollo económico de Urcuquí, ya que al construir las habitaciones las personas que no son procedentes del mismo pueden disponer de un lugar para alojarse, ocasionando que al mismo tiempo puedan consumir los servicios de otro tipo de negocios que también se han emprendido en el mismo lugar, por ejemplo: restaurantes, tiendas de víveres, las unidades de transporte (buses, taxis, camionetas), los complejos turísticos entre otros, permitiendo con ello que estos últimos incrementen sus ingresos y a través de estos mejoren sus condiciones de vida.

3.5. Segmentación de mercado

3.5.1. Variables de segmentación

Segmentación Geográfica: Este proyecto está dirigido a las personas que han acudido a Urcuquí por trabajo o estudio, y que por lo general vienen de las diferentes provincias del Ecuador y hasta de otros países, siendo este motivo por el que este servicio está destinado hacia este segmento ya que ellos al momento de llegar a este sitio deciden alquilar una habitación durante el periodo de su permanencia en el sitio.

Segmentación Demográfica: El segmento de mercado al cual está enfocado el proyecto serán el personal administrativo, académico, y los estudiantes de la Universidad de Investigación de Tecnología Experimental Yachay; y el personal administrativo de la Empresa Pública Yachay EP ya que por lo general ellos vienen de otras provincias o países, siendo este fragmento poblacional el que más ha acudido al Cantón Urcuquí en estos últimos años.

De acuerdo al distributivo del personal que se encuentra disponible en el portal web de la Empresa Pública Yachay EP existen 733 personas que están trabajando en esta institución, los cuales laboran un porcentaje en la Ciudad de Quito, Manta y otros en el Cantón Urcuquí, además de dividirse en personal administrativo y operativo; en el siguiente cuadro se detalla de mejor manera esta información

Tabla 20

Número de personas que laboran en la Empresa Pública Yachay EP

Año	Manta		Quito		Urcuquí	
	Personal Administrativo	Personal Operativo	Personal Administrativo	Personal Operativo	Personal Administrativo	Personal Operativo
2014	-	-	-	-	326	245
2015	-	-	233	13	131	344
2016	1	-	239	13	134	346

Fuente: Empresa Pública Yachay EP

Elaborado por: La Autora

En la página web de la Universidad de Investigación de Tecnología Experimental Yachay se encuentra disponible el número de personas que trabajan en esta institución cuyo número total entre personal administrativo, académico y de operación son 225, de los cuales un porcentaje laboran en la Ciudad de Quito y otro porcentaje en el Cantón Urcuquí.

Tabla 21

Número de personas que laboran en la Universidad de Investigación de Tecnología Experimental Yachay				
	Quito		Urcuquí	
Año	Personal Administrativo	Personal Administrativo	Personal Académico	Personal operativo
2014	-	102	60	9
2015	9	111	81	12
2016	10	113	90	12

Fuente: Universidad de Investigación de Tecnología Experimental Yachay

Elaborado por: La Autora

De acuerdo a lo expresado por la Ingeniera Sully Collaguazo Asistente de la Dirección de Bienestar Estudiantil de Investigación de Tecnología Experimental Yachay el número de estudiantes matriculados en la Universidad Yachay es de 791 debido a que un estudiante en el periodo abril 2016 a septiembre 2016 se retiró.

Tabla 22

Número de estudiantes matriculados en la Universidad de Investigación de Tecnología Experimental Yachay			
Año	Estudiantes matriculados	Estudiantes retirados	Total
2014	426	13	413
2015	744	20	724
2016	792	1	791

Fuente: Universidad de Investigación de Tecnología Experimental Yachay

Elaborado por: La Autora

3.5.2. Mercado Meta

El mercado meta al cual se enfoca este proyecto en la Parroquia de Urcuquí serán el número total de personas que se encuentra determinado en la **Tabla 20** Número de personas que laboran en la Empresa Pública Yachay EP, **Tabla 21** Número de personas que laboran en la Universidad de Investigación de Tecnología Experimental Yachay, y **Tabla 22** Número de estudiantes matriculados en la Universidad de Investigación de Tecnología Experimental

Yachay de la columna a Urcuquí, con un número de 134, 203 y 791 personas respectivamente, sumando un total de 1128 personas. De esta población se calculará la muestra para la posterior realización de las encuestas.

Tabla 23

Personas que han acudido por trabajo y estudio a Urcuquí

Año	Personal administrativo Empresa Pública Yachay EP.	Personal administrativo y académico de la UITEY	Estudiantes de la UITEY	Total	Porcentaje de crecimiento
2014	326	162	413	901	-
2015	131	192	724	1047	16,20%
2016	134	203	791	1128	7,74%

Fuente: Universidad de Investigación de Tecnología Experimental Yachay (UITEY)

Elaborado por: La Autora

3.6 Cálculo de la muestra

3.6.1 Fórmula

Debido a que el mercado meta de este proyecto es muy grande para poder analizarlo, se lleva a cabo la técnica del muestreo, y para ello se utiliza la siguiente fórmula:

$$n = \frac{N * Z^2 * \sigma^2}{(N - 1)e^2 + \sigma^2 * Z^2}$$

N= Tamaño de la población.

σ = Desviación estándar de la población que, en la mayoría de los casos se utiliza un valor de 0,5 que es constante cuando no se tiene valor.

Z= Valor constante de 1,96 en relación al nivel de confianza del 95% que es igual 1,96, o también el nivel de confianza del 99% que corresponde al 2,58.

e= margen aceptable de error en la muestra, cuyo valor se encuentra entre 1% y 9% según el investigador.

Datos:

n=?

$$\delta^2 = 0,25$$

$$N = 1128$$

$$e = 5\%$$

$$Z = 1,96$$

$$n = \frac{N * \sigma^2 * Z^2}{(N - 1)e^2 + \sigma^2 * Z^2}$$

$$n = \frac{1128 * 0,25 * 1,96^2}{(1128 - 1)0,05^2 + 0,25 * 1,96^2}$$

$$n = \frac{282 * 3,8416}{2,8175 + 0,9604}$$

$$n = \frac{1083,3312}{3,7779}$$

$$n = 287 \text{ habitantes}$$

3.7. Encuesta

Uno de los instrumentos de investigación es la encuesta la misma que es utilizada para obtener información acerca de lo que la población piensa sobre un determinado tema.

Para el desarrollo del presente proyecto se aplicará este tipo de instrumento al segmento identificado, mismo que está conformado por el personal de la Empresa Pública Yachay EP, el personal administrativo, académico y los estudiantes de la Universidad de Investigación de Tecnología Experimental Yachay. La muestra a la cual será dirigida este instrumento es de 287 personas; cálculo realizado en la sección anterior.

Este método de investigación nos permitirá recopilar información primordial acerca de los gustos y preferencias de la población en cuanto a las habitaciones de alquiler, además de los precios que estarían dispuestos a pagar por éstas.

3.8. Tabulación y análisis de los resultados de la encuesta aplicada a las personas que acuden por trabajo o estudio al Cantón Urcuquí.

3.8.1. ¿Su domicilio se encuentra dentro o fuera de Urcuquí?

Cuadro 1

Domicilio		
Indicador	Frecuencia	Porcentaje
Dentro	85	29,62%
Fuera	202	70.38%
Total	287	100%

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urcuquí
Elaborado por: La Autora

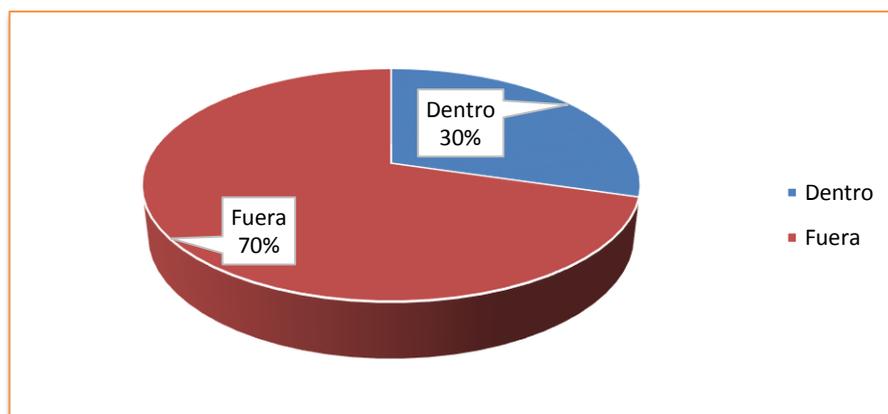


Gráfico 10

Domicilio

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urucuquí

Elaborado por: La Autora

Análisis

El 70,38% de las personas encuestadas viven fuera de Urucuquí y una minoría que corresponde al 29,62% vive dentro del mismo, lo que demuestra que la mayoría a pesar de que sus actividades laborales o académicas se encuentran dentro de este Cantón han decidido residir en las afueras de este lugar cuyo motivo pueden ser la falta de lugares donde alquilar.

3.8.2. ¿Residiría en Urucuquí durante el periodo que duren sus actividades laborales o académicas?

Cuadro 2

Residiría en Urucuquí

Indicador	Frecuencia	Porcentaje
Si	166	57,84%
No	121	42,16%
Total	287	100%

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urucuquí

Elaborado por: La Autora

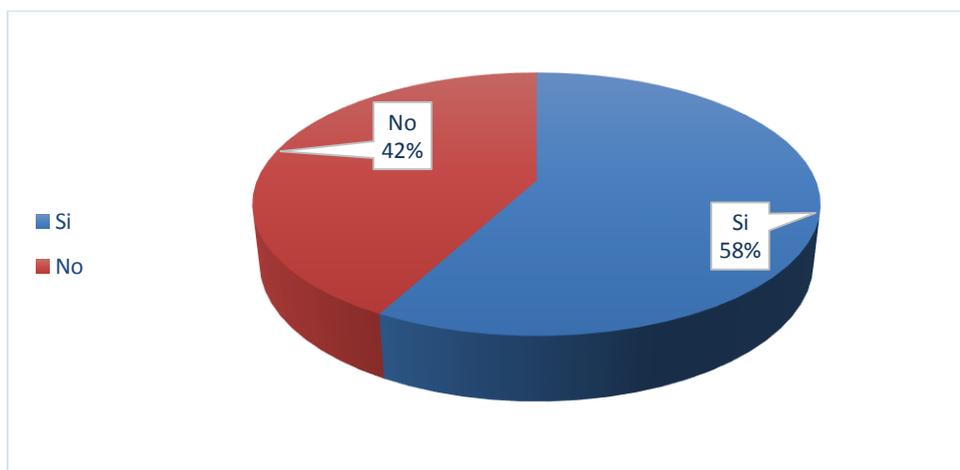


Gráfico 11

Residiría en Urcuquí

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urcuquí

Elaborado por: La Autora

Análisis

El 57,84% de los encuestados aseguran que si residirían en Urcuquí durante el tiempo que duren sus actividades laborales o académicas y la diferencia de 42,16% mencionan que no lo harían, siendo este resultado conveniente para este proyecto debido a que se demuestra que a pesar de que la mayoría vive fuera de Urcuquí ellos si vivirían en este lugar, lo que permitiría que al implementarse el establecimiento sea utilizado por aquellas personas que trabajan o estudian aquí.

3.8.3. ¿Alquilaría una habitación en el Cantón Urcuquí?

Cuadro 3

Alquilaría una habitación

Indicador	Frecuencia	Porcentaje
Si	160	55,75%
No	127	44,25%
Total	287	100%

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urcuquí

Elaborado por: La Autora

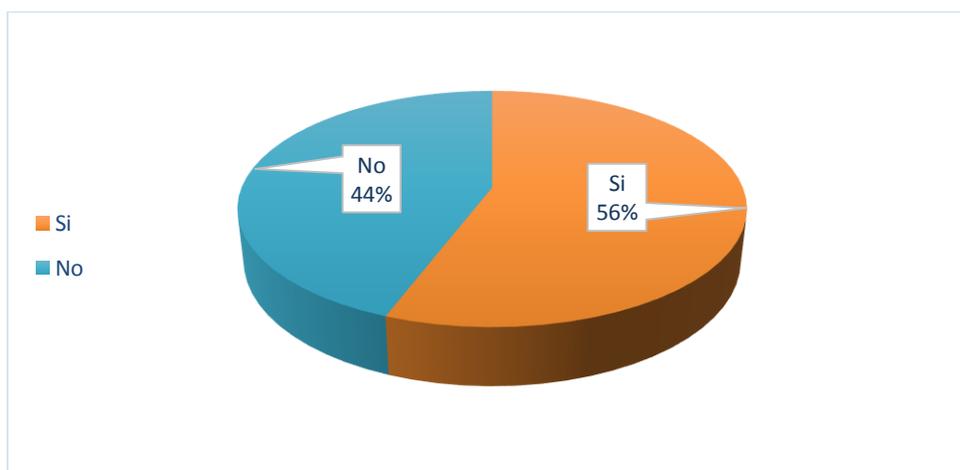


Gráfico 12

Alquilaría una habitación

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urcuquí

Elaborado por: La Autora

Análisis

El 56% de los encuestados respondieron que si alquilarían una habitación y el 44,25% mencionan que no lo harían, al ser muy poca la diferencia entre estos dos resultados este dato ayudará al análisis de cuál será el número necesario de habitaciones que se deberá construir en este proyecto.

3.8.4. ¿Cuándo llega al Cantón Urcuquí en qué lugar se hospeda?

Cuadro 4

Lugar de hospedaje

Indicador	Frecuencia	Porcentaje
Casa de un familiar	31	10,80%
Casa de un amigo	23	8,01%
Habitación alquilada	141	49,13%
Hostal	92	32,06%
Total	287	100%

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urcuquí

Elaborado por: La Autora

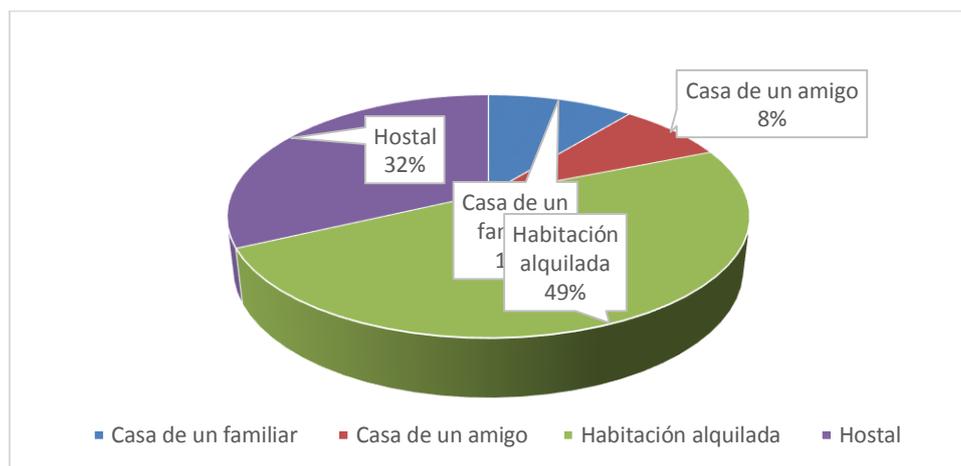


Gráfico 13

Lugar de hospedaje

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urququí

Elaborado por: La Autora

Análisis

El lugar en que las personas más se hospedan cuando llegan a Urququí es en una habitación alquilada ya que 141 encuestados lo señalaron así, correspondiendo este número al 49,13% de la población total, seguida del 32,06% que asegura hospedarse en un hostal y los demás aseguran alojarse en casa de un familiar y en casa de un amigo siendo estos últimos el 10,8% y 8,01% respectivamente. Con esta información se puede evidenciar que las personas si hacen uso de las habitaciones de alquiler cuando acuden a Urququí.

3.8.5. ¿Qué aspectos considera al momento de alquilar una habitación?

Cuadro 5

Aspectos considerados

Indicador	Frecuencia	Porcentaje
Seguridad	17	5,92%
Comodidad	46	16,03%
Precio	32	11,15%
Cercanía	9	3,14%
Todos	183	63,76%
Total	287	100%

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urququí

Elaborado por: La Autora

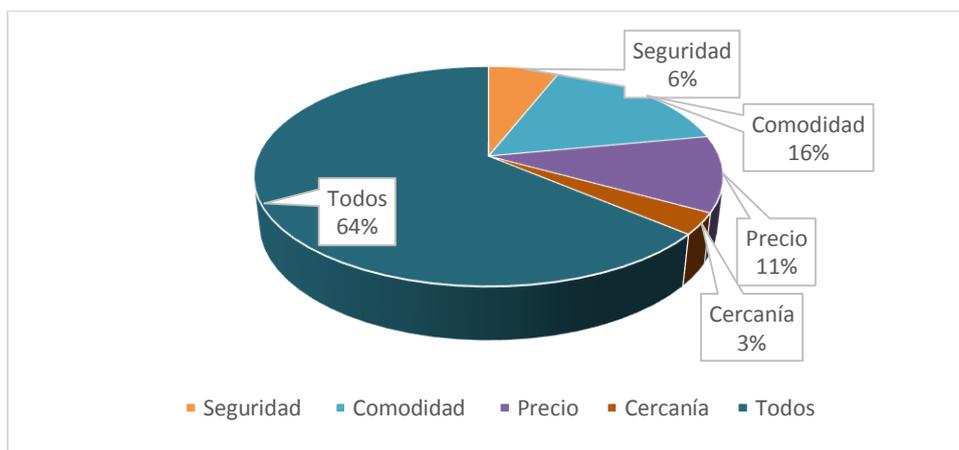


Gráfico 14
Aspectos considerados

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urququí
Elaborado por: La Autora

Análisis

El 63,76% de las personas a quienes se les aplicó la encuesta mencionan que cuando alquilan una habitación no solo consideran la seguridad sino también otros aspectos como la comodidad, el precio, la cercanía, mientras que el 16,03% toma en cuenta solo la comodidad, el 11,15% el precio, el 5,92% la seguridad y el 3,14% solo la cercanía, por lo que estos datos permitirán tomarlos como referencia al momento de prestar el servicio de alojamiento.

3.8.6. ¿Qué tipo de servicios deberían existir dentro de una habitación de alquiler?

Cuadro 6

Servicios		
Indicador	Frecuencia	Porcentaje
Telefonía fija	0	0,00%
TV cable	20	6,97%
Internet	106	36,93%
Todos	161	56,10%
Total	287	100%

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urququí
Elaborado por: La Autora

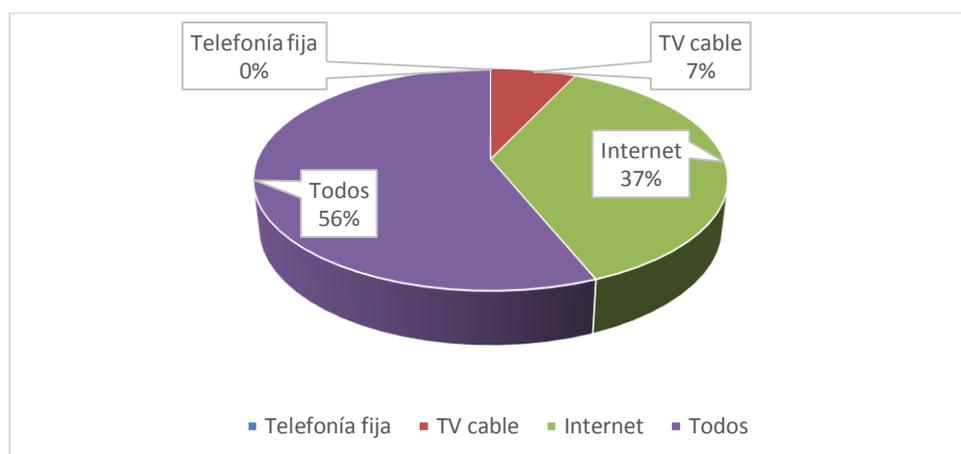


Gráfico 15

Servicios

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urcuquí

Elaborado por: La Autora

Análisis

Acerca del tipo de servicio que debería existir dentro de una habitación de alquiler el 56,10% de los encuestados opinan que es importante implementar la telefonía fija, el TV cable, y el internet, seguido del 36,93% que consideran que solo es necesario el internet, luego se encuentra el 6,97% que creen que es importante únicamente el TV cable. Siendo esta opinión significativa a hora de establecer aquellos servicios que se implementará dentro de cada habitación.

3.8.7. ¿Qué servicios complementarios espera cuando contrata una habitación alquilada?

Cuadro 7

Servicios complementarios

Indicador	Frecuencia	Porcentaje
Área de cocina	26	9,06%
Baño privado	109	37,98%
Mini gimnasio al aire libre	0	0,00%
Parqueadero	14	4,88%
Lavandería	20	6,97%
Espacios verdes	14	4,88%
Todos	104	36,24%
Total	287	100%

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urcuquí

Elaborado por: La Autora

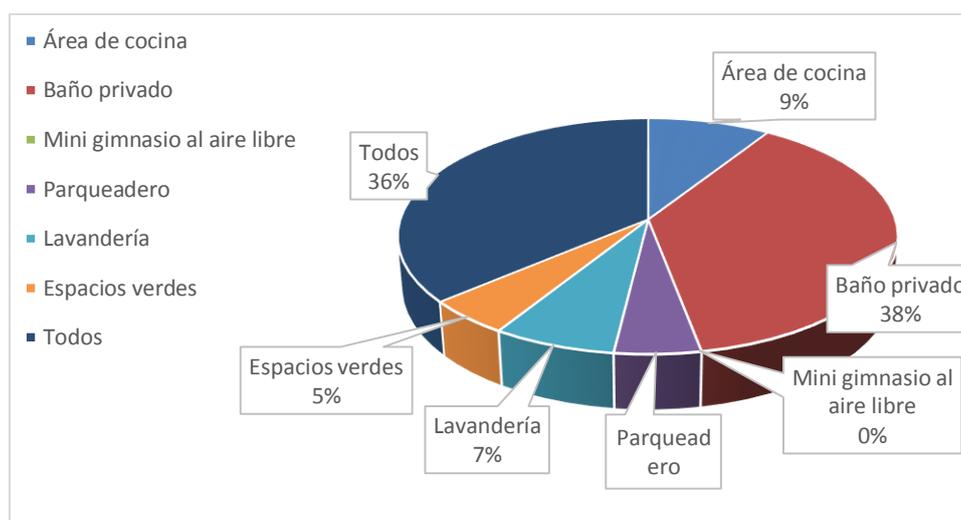


Gráfico 16

Servicios complementarios

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urququí

Elaborado por: La Autora

Análisis

El 37,98% de los encuestados manifiestan que de los servicios complementarios que esperan cuando contratan una habitación alquilada únicamente es necesario es el baño privado, luego está el 36,24% quienes mencionan que es preciso que haya área de cocina, parqueadero, lavandería, mini-gimnasio al aire libre, baño privado, espacios verdes; el 9,06% creen que debería implementarse solo un área de cocina; seguido del servicio de lavandería, parqueadero, espacios verdes que corresponden al 6,97%, 4,88%. y 4,99% respectivamente, porcentajes que dan la idea de cuáles serán los servicios que más priorizan los clientes a la hora de alquilar una habitación.

3.8.8. ¿En qué lugar le gustaría que estén ubicadas las habitaciones de alquiler en Urcuquí?

Cuadro 8

Ubicación		
Indicador	Frecuencia	Porcentaje
Centro	174	60,63%
Zonas aledañas	113	39,37%
Total	287	100%

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urcuquí

Elaborado por: La Autora

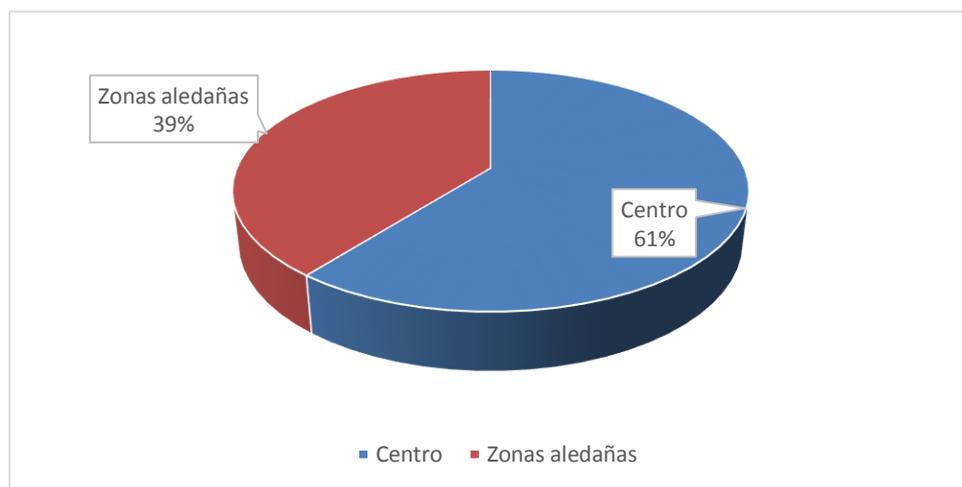


Gráfico 17

Ubicación

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urcuquí

Elaborado por: La Autora

Análisis

En cuanto a la ubicación el 60,63% de las personas opinan que les gustaría que las habitaciones se encuentren ubicadas en el centro de Urcuquí y la diferencia que corresponde al 39,37% aseguran que les gustaría que se encuentren en las zonas aledañas, siendo este indicador un aspecto muy importante a la hora de desarrollar el proyecto ya que de esto también dependerá que las personas decidan alquilar las habitaciones.

3.8.9. ¿Al alquilar una habitación preferiría que sean amobladas o le gustaría llevar sus pertenencias?

Cuadro 9

Equipamiento		
Indicador	Frecuencia	Porcentaje
Amobladas	231	80,49%
Llevar sus pertenencias	56	19,51%
Total	287	100%

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urququí

Elaborado por: La Autora

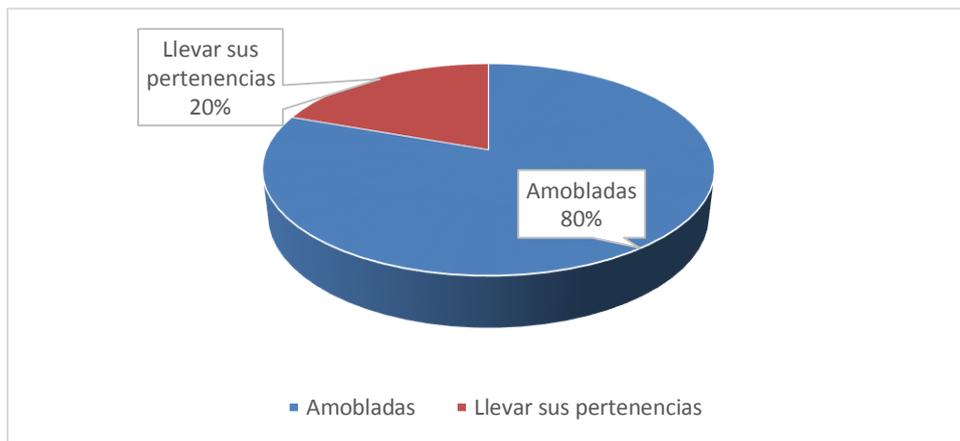


Gráfico 18

Equipamiento

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urququí

Elaborado por: La Autora

Análisis

El 80,49% de la población encuestada menciona que les gustaría que las habitaciones sean amobladas, y el 19,51% asegura que preferirían traer consigo sus pertenencias, por lo que se puede evidenciar que casi la totalidad optaría por pagar por una habitación ya equipada, ya que el llevar consigo sus bienes también les significa un desembolso económico más que muchas personas prefieren evitarse.

3.8.10. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar mensualmente por una habitación de acuerdo a la capacidad física del lugar?

Cuadro 10

Precio capacidad 1 persona

Indicador	Frecuencia	Porcentaje
Entre \$70 y \$90	179	62,37%
Entre \$91 y \$110	42	14,63%
Entre \$111 y \$130	48	16,72%
Más \$130	18	6,27%
Total	287	100%

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urququí

Elaborado por: La Autora

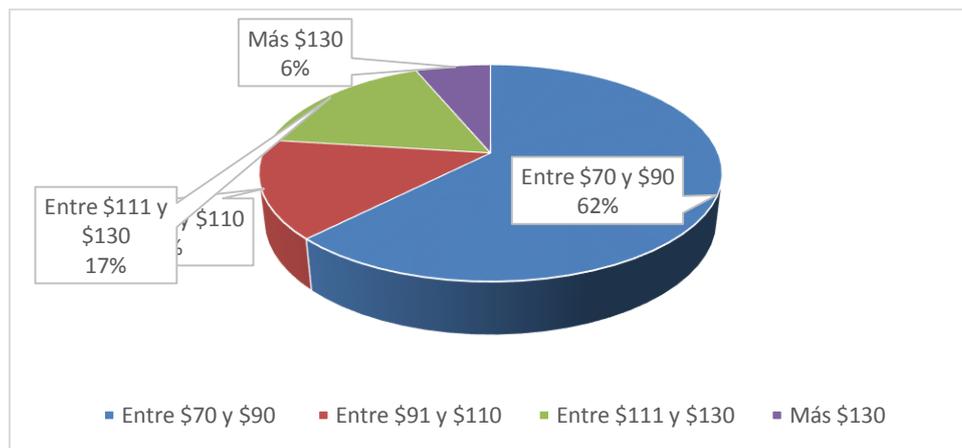


Gráfico 19

Precio capacidad 1 persona

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urququí

Elaborado por: La Autora

Análisis

El precio que los encuestados estarían dispuestos a pagar por una habitación con capacidad para una persona se encuentra entre \$70 y \$90 ya que mantiene un porcentaje del 62,37%; luego se encuentra el 16,72% que opina que pagaría entre \$91 y \$110; seguido del 14,63% que manifiestan que estarían dispuestos a pagar un precio que oscile entre \$111 y \$130, y finalmente el 6,27% aseguran que pagarían un valor que supere los \$130; evidenciándose con

ello que la mayoría pagaría no más de 90\$, siendo un punto importante a la hora de definir el precio de las habitaciones.

Cuadro 11

Precio capacidad 2 personas

Indicador	Frecuencia	Porcentaje
Entre \$160 y \$180	235	81,88%
Entre \$181 y \$200	46	16,03%
Más de \$200	6	2,09%
Total	287	100%

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urququí

Elaborado por: La Autora

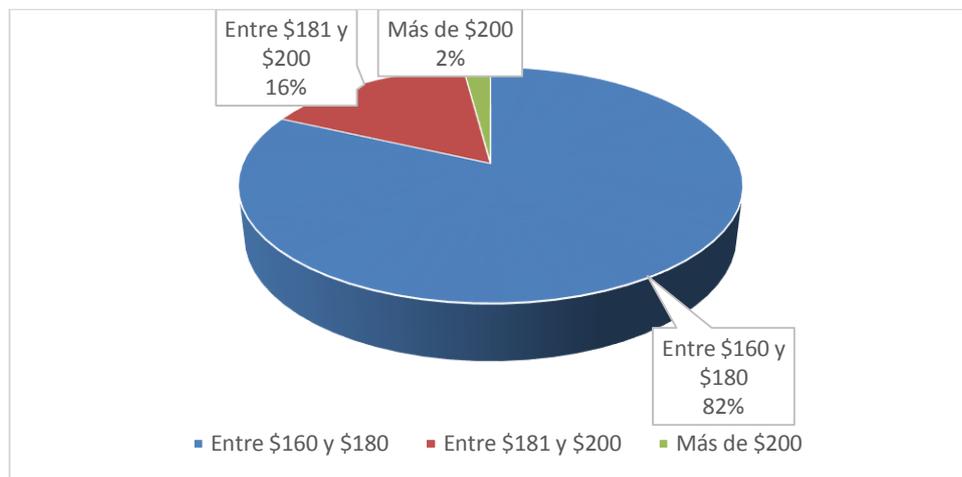


Gráfico 20

Precio capacidad 2 personas

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urququí

Elaborado por: La Autora

Análisis

En lo que respecta al precio de las habitaciones con capacidad de 2 personas la mayoría con un 81,88% asegura que pagaría un valor entre \$160 y \$185, mientras que el 16,03% opina que estaría dispuesto a pagar entre \$186 y \$210, y en un mínimo porcentaje del 2,09% manifiestan que si pagarían más de \$210, siendo necesario tomarlo en cuenta ya que de esto dependerá la rentabilidad que se espera obtener en este proyecto.

3.8.11. ¿Cómo calificaría al número de establecimientos que prestan el servicio de alojamiento?

Cuadro 12

Oferta de alojamiento

Indicador	Frecuencia	Porcentaje
Escasos	269	93,73%
Suficientes	18	6,27%
Total	287	100%

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Uruguí

Elaborado por: La Autora

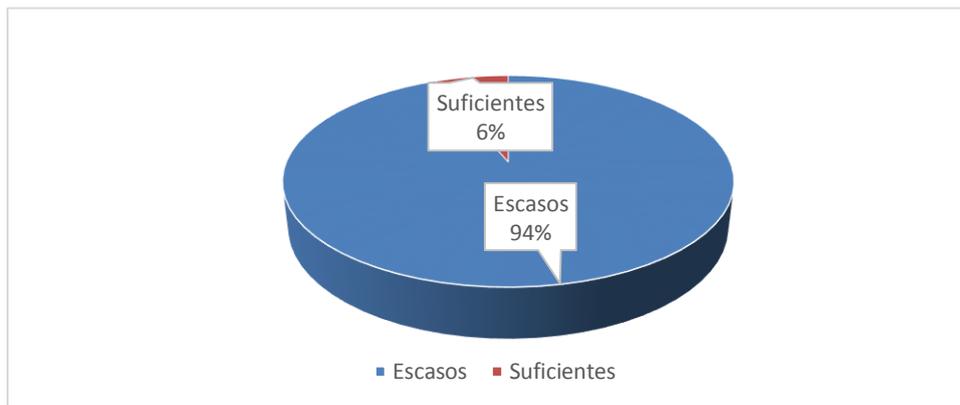


Gráfico 21

Oferta de alojamiento

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Uruguí

Elaborado por: La Autora

Análisis

De las personas encuestadas el 93,73% opina que la oferta que existe en Uruguí en cuanto a establecimientos de alojamiento es escasa, mientras que el 6,27% cree que los establecimientos que prestan este tipo de servicio son suficientes. Evidenciando con este resultado la necesidad de llevar a cabo este proyecto.

3.8.12. ¿Es necesario construir habitaciones destinadas al alquiler en el Cantón Urcuquí?

Cuadro 13

Construcción de habitaciones

Indicador	Frecuencia	Porcentaje
Si	261	90,94%
No	26	9,06%
Total	287	100%

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urcuquí

Elaborado por: La Autora

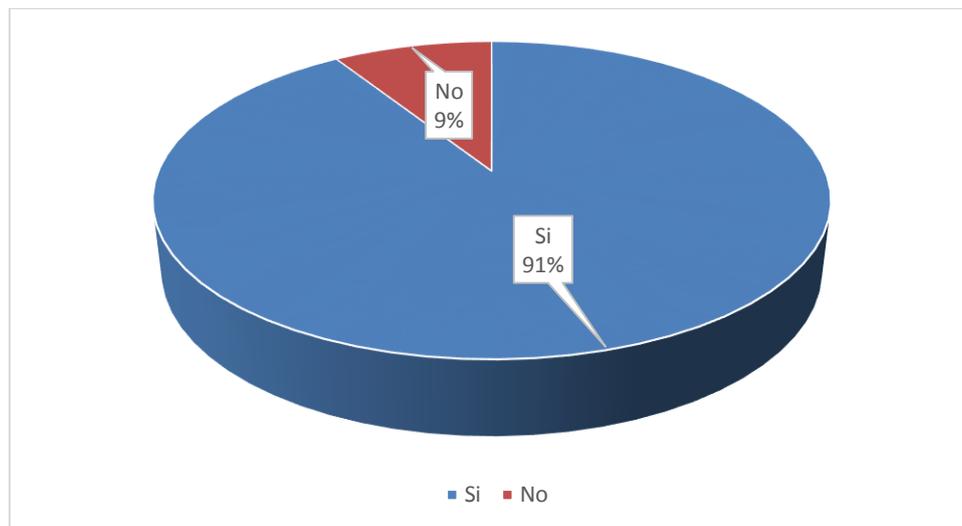


Gráfico 22

Construcción de habitaciones

Fuente: Encuesta aplicada a personas que acuden por trabajo y estudio a Urcuquí

Elaborado por: La Autora

Análisis

En cuanto a si es necesario construir habitaciones de alquiler el 90,94% opina que, si es preciso construir, mientras que el 9,06% considera que no lo es; lo que contribuye a la realización de este proyecto ya que casi el 100% de las personas opinan que al no haber suficientes habitaciones de alquiler si sería viable construirlas.

3.9. Análisis y proyección de la demanda potencial

3.9.1. Demanda potencial

La demanda del servicio de habitaciones de alquiler va estar enfocada hacia el segmento de mercado que está conformado por aquellas población que, en estos últimos años, 2014, 2015, y 2016 han visitado Urcuquí por motivos de laborales o académicos, que son el personal de la Empresa Pública Yachay EP, el personal administrativo, académico y los estudiantes de la Universidad de Investigación de Tecnología Experimental Yachay, dato que se encuentra indicado en la **Tabla 23** Personas que han acudido por trabajo y estudio a Urcuquí.

3.9.2 Proyección de la demanda potencial

Para la proyección de la demanda se tomará como en cuenta el comportamiento histórico de las personas que han acudido a Urcuquí por trabajo o estudio desde el año 2014 al 2016.

Tabla 24

Demanda histórica personal que acude por trabajo o estudio

Año	Total	Porcentaje de crecimiento
2014	901	-
2015	1047	16,20%
2016	1128	7,74%
Total		11,97%

Fuente: Tabla No 23

Elaborado por: La Autora

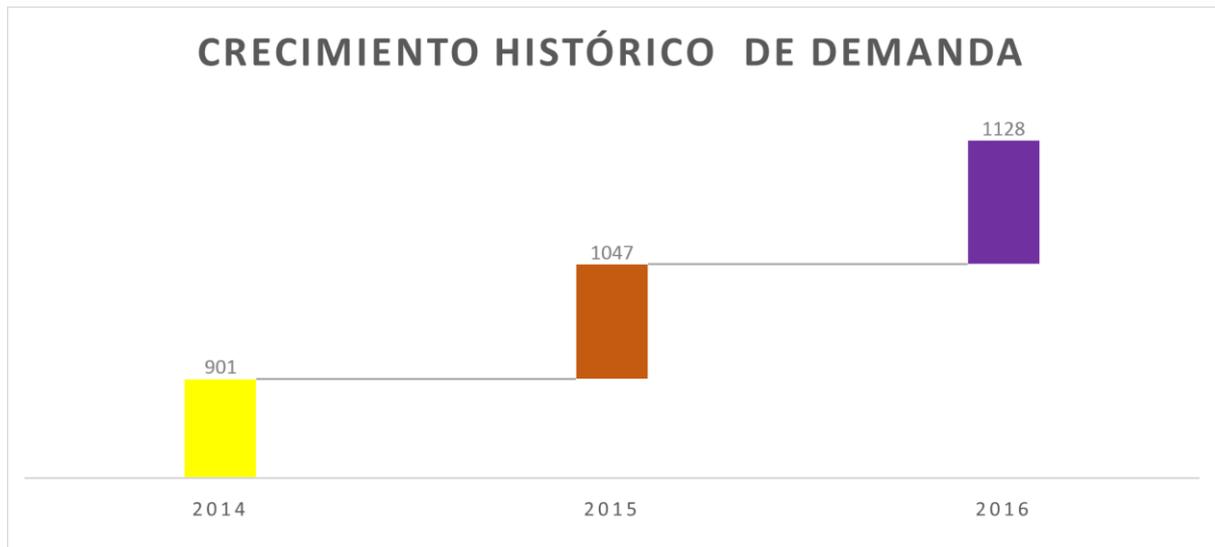


Gráfico 23

Crecimiento histórico de la demanda

Fuente: Tabla No 24

Elaborado por: La Autora

Para proyectar la demanda de personal que ha acudo a Urcuquí por actividades laborales o académicas se utilizó como referencia el crecimiento promedio de 11,97% calculada en la **Tabla 24** Demanda histórica personal que acude por trabajo o estudio.

Tabla 25

Proyección anual demanda personal que acude por trabajo o estudio	
Año	Demanda futura $Q_n = Q_0 (1 + 0,1197)^n$
2017	1263
2018	1583
2019	2222
2020	3493
2021	6148

Fuente: Tabla No 24

Elaborado por: La Autora

3.10. Entrevista

La entrevista además de obtener información también permite identificar las reacciones que tienen las personas al momento de contestar las preguntas efectuadas.

La entrevista será aplicada a los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento en la Parroquia de Urcuquí, para lo cual se realizó una observación directa logrando identificar a dos Hostales que funcionan en este lugar, decidiendo de esta manera realizar la entrevista ya que me ayudará a obtener información más clara y específica de los que necesito conocer en cuanto a precios, capacidad de las personas de dichos negocios, entre otros datos que me facilitarán el desarrollo de mi investigación.

3.11. Análisis y proyección de la oferta

3.11.1. Oferta actual

En cuanto a la oferta, según la observación directa realizada en la Parroquia de Urcuquí hasta el 2016 existen 3 establecimientos que se dedican a la prestación del servicio de alojamiento.

Tabla 26

Establecimientos de Alojamiento		
Año	No. Establecimiento	Nombre establecimiento
2013	1	Hostal Primavera
2014	3	Hostal Primavera, El Labrador y Residencias Universitarias Yachay
2015	3	Hostal Primavera, El Labrador y Residencias Universitarias Yachay
2016	3	Hostal Primavera, El Labrador y Residencias Universitarias Yachay

Fuente: Investigación directa
Elaborado por: La Autora

Considerando esta información se procederá a realizar la entrevista a los propietarios y/o administradores de los mismos.

3.11.2. Resultado de la entrevista realizada a los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento en la Parroquia de Urcuquí

Entrevista No 1

Establecimiento: Hostal El Labrador

Gerente propietario: Sr. Wilson Cadena

Preguntas

1.- ¿Cuántas habitaciones dispone en su establecimiento?

El hostel dispone de 15 habitaciones las mismas que están distribuidas en habitaciones triples, dobles, simples y cuenta con habitaciones matrimoniales.

2.- ¿Cuál es la capacidad de las habitaciones?

La capacidad de las habitaciones es de 45 personas.

3.- ¿Las personas que hacen uso de su servicio son tanto locales, nacionales y extranjeros?

Por lo general las personas propias de aquí de Urcuquí no hacen uso de este hostel, más bien quienes se hospedan en este establecimiento son personas que vienen de otras provincias y casi en la mayoría turistas de Colombia y Perú. En estos momentos se encuentran haciendo uso del servicio personas extranjeras de China debido a que se encuentran trabajando en las construcciones de la Universidad de Investigación de Tecnología Experimental Yachay.

4.- ¿Cuál es el precio al que alquila las habitaciones?

El precio al que se alquila las habitaciones es de 15 dólares por persona.

5.- ¿Qué servicios ofrece cuando alquila una habitación?

- DIRECTV
- Agua caliente
- WIFI
- Bar
- Salón de eventos
- Dos terrazas solo para fumadores
- Pantalla gigante

6.- ¿A través de qué medios da a conocer el alquiler de las habitaciones?

El hostel se encuentra disponible para cualquier información en la página web de google y en Facebook como Hostel El Labrador.

7.- ¿Qué promociones realiza para atraer más clientes a su negocio?

En el hostel se ofrece una sola promoción que es ofrecer descuentos en el precio a las personas que se quedan por un periodo de tiempo superior a una semana, tal es el caso de que a las personas que son procedentes de china que por motivos de su trabajo se quedan por periodos más largos se les cobra 10 dólares diarios por su estancia.

8.- ¿En su establecimiento recibe a personas que se hospedan solo de manera temporal o también a quienes lo hacen durante un periodo de tiempo prolongado?

Como se mencionó en el hostel se hospedan personas que lo hacen de manera temporal y también por tiempos prolongados que son los que vienen de china que debido a que sus empresas se encuentran trabajando en la Ciudad del Conocimiento tienen que quedarse por más tiempo.

Análisis

De acuerdo a los datos recabados se puede evidenciar que este establecimiento se ha visto beneficiado con la construcción de la Ciudad del Conocimiento Yachay debido a que en Urcuquí no existen muchos establecimientos que se dediquen a las actividades de alojamiento lo cual ha permitido que en estos momentos las personas que se encuentran laborando en este lugar hagan uso de estas habitaciones, y los servicios de este Hostal se vean demandados mejorando con ello la situación económica del propietario.

Entrevista No 2

Establecimiento: Hostal Primavera

Gerente propietario: Lcdo. Fausto Cruz

Preguntas

1.- ¿Cuántas habitaciones dispone en su establecimiento?

El establecimiento cuenta con 15 habitaciones, las cuales son simples, dobles, triples, y matrimoniales

2.- ¿Cuál es la capacidad de las habitaciones?

Las habitaciones tienen capacidad para 45 personas aproximadamente.

3.- ¿Las personas que hacen uso de su servicio son tanto locales, nacionales y extranjeros?

En este establecimiento quienes hacen uso del servicio son más nacionales con un porcentaje del 90% y un 10% son extranjeros.

4.- ¿Cuál es el precio al que alquila las habitaciones?

El precio al que se alquila las habitaciones es de 8 dólares por persona de forma diaria más el IVA.

5.- ¿Qué servicios ofrece cuando alquila una habitación?

- Habitaciones confortables
- Baño privado
- Agua caliente
- TV satelital,
- Internet
- Garaje.

6.- ¿A través de qué medios da a conocer el alquiler de las habitaciones?

- Dispone de un anuncio en la página web de Hoteles en Ecuador.
- Tarjetas a los clientes.
- Rótulos en la fachada

7.- ¿Qué promociones realiza para atraer más clientes a su negocio?

Ninguna promoción ya que por lo general pasamos llenos.

8.- ¿En su establecimiento recibe a personas que se hospedan solo de manera temporal o también a quienes lo hacen durante un periodo de tiempo prolongado?

Como el cliente lo requiera puede ser diario, o si lo prefiere lo puede acumular y pagarlo de forma semanal o mensual.

Análisis

Como se puede demostrar con los datos proporcionados por los propietarios de los hostales, el Hostal Primavera alquila sus habitaciones a un precio menor en comparación al Hostal El Labrador que también se encuentra en Urcuquí, por lo que este último de acuerdo a la observación directa realizada tiene disponible habitaciones mientras que el anterior se mantiene lleno siendo el precio un indicador muy importante para el desarrollo del proyecto ya que al momento de alquilar los clientes prefieren pagar un valor más bajo.

De igual manera en éste últimos años este hostel también ha alojado a personas que laboran en Yachay beneficiándose también de este proyecto que se está construyendo en Urcuquí, el cual les ha permitido incrementar la venta de sus servicios.

Los propietarios tanto del Hostal El Labrador como del Hostal Primavera manifestaron que disponen de 15 habitaciones cada uno, con una capacidad de alojamiento para 45 personas, siendo la estadía de los clientes tanto de manera temporal como prolongada, situación que no se altera los precios establecidos de forma diaria por persona.

En el caso de las Residencias universitarias Yachay cuenta con 194 viviendas las mismas que tienen una capacidad habitable de 902 personas, de los cuales la mayor parte son ocupadas por estudiantes.

Tabla 27

Capacidad habitacional		
Establecimiento	No Habitaciones/ Viviendas	Plazas(personas)
Hostal El Labrador	15 Hab.	45
Hostal Primavera	15 Hab.	45
Residencias Universitarias Yachay	194 Viv.	902
TOTAL	224	992

Fuente: Entrevistas realizadas

Elaborado por: La Autora

3.11.3. Proyección de la oferta

Para la proyección se va a considerar la tasa de crecimiento que ha tenido en los últimos años este sector, considerando únicamente aquellos establecimientos que prestan el servicio de alquiler permanente, en vista de que los dos hostales brindan el servicio de manera temporal, aunque al momento el personal administrativo de las instituciones consideradas en el segmento de mercado se hospedan en estos lugares debido a la insuficiente oferta de habitaciones de alquiler, así como en establecimientos ubicados fuera del cantón como lo es la ciudad de Ibarra.

Tabla 28**Tasa de crecimiento de los establecimientos que se dedican a la actividad de alquiler de habitaciones**

Año	No de establecimientos	Tasa $i = \sqrt{(Q2/Q1)-1}$
2014	1	0
2015	1	0
2016	1	0
SUMA		0/4=0
% CRECIMIENTO		0

Fuente: Tabla No 24

Elaborado por: La Autora

Con el objeto de calcular la tasa de crecimiento de los establecimientos que se dedican a la actividad de alquiler de habitaciones se han estudiado los últimos 3 años, sin embargo, se evidencia que existe un establecimiento que es Residencias Universitarias Yachay quien se dedica al alquiler de habitaciones a los estudiantes y docentes cobrando un valor fijo mensual, por lo tanto, no existe una tasa de crecimiento.

Tabla 29**Proyección de crecimiento de los establecimientos que se dedican a la actividad de alquiler de habitaciones**

Año	No de establecimientos
2016	1
2017	1
2018	1
2019	1
2020	1
2021	1

Fuente: Tabla No 28

Elaborado por: La Autora

Al ser las residencias universitarias ubicadas en la Universidad Yachay el único establecimiento que se ha mantenido desde el año 2014 hasta el año 2016 no existirá un crecimiento en la oferta en los próximos años, sin embargo, de implementarse este proyecto se espera incrementar la oferta.

Para la determinación de la proyección de la oferta se considera la proyección de crecimiento de los establecimientos que prestan el servicio de alquiler de habitaciones calculada y la capacidad de habitaciones con los que cuentan los mismos, sin embargo, la oferta de habitaciones se mantiene en 902 plazas ya que no existe un crecimiento en cuanto a negocios que alquilen habitaciones en los próximos años.

Tabla 30

Proyección de la oferta de habitaciones

Año	No establecimiento	Plazas (personas)
2016	1	902
2017	1	902
2018	1	902
2019	1	902
2020	1	902
2021	1	902

Fuente: Cuadro No 23

Elaborado por: La Autora

3.12. Balance oferta-demanda

Para la determinación de la demanda insatisfecha se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{DEMANDA POTENCIAL A SATISFACER (DI)} = \text{OFERTA (O)} - \text{DEMANDA (D)}$$

Tabla 31

Demanda insatisfecha servicio de habitaciones de alquiler

Año	Demanda	Oferta	Demanda Insatisfecha (personas)
2017	1263	992	271
2018	1583	992	591
2019	2222	992	1230
2020	3493	992	2501
2021	6148	992	5156

Fuente: Cuadro No. 26

Elaboración: La Autora

De la fórmula aplicada se puede ver que la demanda insatisfecha para los próximos 5 años es significativa, por lo que se espera que con la implementación de este proyecto se pueda cubrir 70 plazas, lo que representa 27% de la demanda insatisfecha.

3.13. Análisis de los precios

Los precios a los que se alquilará las habitaciones serán establecidos tomando en cuenta varios factores como: los precios de la competencia, los costos en los que se incurrió para poder ofrecer el servicio, tomando en cuenta aquellos servicios adicionales que se ofrecerán en conjunto con la habitación, sumado a ello el margen de rentabilidad que se espera obtener al alquilar las habitaciones y de igual manera los precios a los que las personas encuestadas estarían dispuesto a pagar por una habitación de alquiler de acuerdo a la capacidad física del lugar.

De acuerdo a la entrevista realizada a los propietarios de los hostales y residencias universitarias se pudo conocer que los precios a los que alquilan las habitaciones son los que se detallan en la siguiente tabla:

Tabla 32

Precio del servicio de alojamiento		
Establecimiento	Precio	Total mensual
Hostal El Labrador	15,00	450,00
	Diario por persona	
Hostal Primavera	8,00	240,00
	Diario por persona	
Residencias Universitarias Yachay	55,00	55,00
	Mensual por persona	

Fuente: Entrevista realizada a los propietarios de los establecimientos de alojamiento.

Elaboración: La Autora

Como se puede observar los precios de las habitaciones de los hostales de forma mensual oscilan entre \$200,00 a casi \$500,00 ya que estos establecimientos establecen el pago

del alquiler de forma diaria, indistintamente si quienes hacen uso de este servicio tienen que permanecer por un periodo de tiempo prolongado o solo por pocos días, teniendo ellos que de manera casi forzosa utilizar este servicio debido a sus actividades laborales o académicas.

En el caso de las Residencias Universitarias Yachay, a quien se considera como la competencia real para este proyecto, ofrece un precio mucho más cómodo, debido a que estas habitaciones son construidas por la Empresa Pública Yachay EP, sin embargo, las habitaciones que ellos ofrecen son destinadas únicamente para los alumnos y docentes de la Universidad de Investigación de Tecnología Experimental Yachay, dejando a un lado a los que trabajan en la misma institución (Empresa Pública Yachay EP), representando de esta manera una ventaja a la hora de llevar a cabo el proyecto, de igual forma debido a que algunos estudiantes no llenan el formulario de asignación de habitaciones a tiempo se ven obligados a alquilar una habitación a las afueras de la institución universitaria, convirtiéndose así en posibles consumidores que harán uso de las suites ofrecidas por este proyecto.

3.14. Fijación de precios

Por lo señalado anteriormente, el precio al que se fijará el alquiler de cada una de las habitaciones será de acuerdo a los resultados obtenidos en la encuesta realizada, el que los encuestados supieron señalar que por una habitación con capacidad de una persona estarían dispuestos a pagar entre \$70,00 y \$90,00 mensuales y por una habitación con capacidad para dos personas pagarían entre \$160,00 y \$180,00 mensuales.

Por lo que, con estos resultados, el precio al que establecerá este proyecto para las habitaciones con capacidad de una persona será \$90,00 mensuales y para las habitaciones con capacidad de dos personas será de \$180,00 mensuales, precios que son fijados ya que debido a que no solo se ofrecerá la habitación sino también que vendrá incluido de otros servicios como:

- Las habitaciones serán amobladas.
- Contará con espacio para la cocina y baño privado.
- En cada una de las habitaciones se implementará servicios como: telefonía fija, TV cable, e internet.
- Espacio destinado a la lavandería.
- Habrá parqueadero para cada una de las habitaciones.

Todos estos servicios serán incluidos en los precios a los que se comercializará el servicio.

Cabe recalcar que la competencia que son las Residencias Yachay ofrece un precio más bajo, pero debido a que es una institución pública debe ayudar a quienes la integran, mucho más a los estudiantes ya que no cuentan con los suficientes recursos económicos para pagar precios altos por una habitación, sin embargo, algunos de los estudiantes encuestados mencionaron que si estarían dispuestos a pagar entre \$70,00 y \$90,00 dólares mensuales por el alquiler de una habitación, ya que este estará ubicado en un lugar cercano a aquellos servicios necesarios durante su estadía como son: ferreterías, restaurantes, papelerías, entre otros.

3.15. Sensibilidad de la investigación (crecimiento precios con tasa de inflación)

De acuerdo a la tasa de inflación acumulada al 30 de septiembre de 2016 se estima que el precio de \$90,00 para las habitaciones con capacidad de una persona y el precio de \$180,00 para las habitaciones con capacidad de dos personas tendrá un crecimiento del 1,19%, ya que los precios de los bienes y servicios que son adquiridos por los consumidores aumentan.

Tabla 33

Tasa de inflación acumulada					
Mes	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre
Tasas	0,92%	1,29	1,20%	1,04%	1,19%

Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: La Autora

3.15.1. Comercialización

Para las estrategias de comercialización que se aplicará en este proyecto se lo realizará tomando en cuenta al servicio, el precio, la plaza, la promoción y la publicidad

3.15.2. Producto o servicio

El servicio que ofertará este proyecto es el servicio de alquiler de habitaciones cuyo mercado es aquel que ha acudido a Urcuquí por razones laborales o académicas, para ello se ha pensado en ofrecer suites cómodas y muy confortables que cubran con los gustos y preferencias de los clientes.

De igual forma se han implementado servicios que se han considerado como necesarios para los inquilinos, de forma que al momento de alojarse se decidan por las habitaciones que este proyecto ofrece.

3.15.3. Precio

El precio como ya se mencionó anteriormente será de \$90,00 y \$180,00 para las suites con capacidad de una persona y dos personas respectivamente, los mismos que están fijados de acuerdo a lo que las personas están dispuestas a adquirir según lo expresado en las encuestas que se les realizó y tomando en cuenta los servicios que se va a ofrecer en forma conjunta.

También se ha considerado el crecimiento de los precios del servicio de acuerdo a la tasa promedio de inflación ya que por lo general los precios de los bienes y servicios aumentan.

3.15.4. Promoción

Las promociones que se establezcan en este proyecto permitirán captar más personas al negocio, convirtiendo en una ventaja competitiva frente al mercado, para ello se establecerá la siguiente promoción:

Se ofrecerá un descuento en el precio del servicio para la persona que recomiende a otras personas las habitaciones y a quienes mencionen a la persona que les recomendó el lugar.

3.15.5. Plaza

Es muy importante que el lugar en el que se establezca este proyecto cumpla con todos aquellos requisitos que lo conviertan en un espacio adecuado para la prestación del servicio.

Para ello se ha pensado en establecerlo cerca de la cabecera cantonal Urcuquí ya es un lugar que se encuentra cerca de los medios de transporte, negocios necesarios para los clientes como restaurantes, tiendas, entre otros; y además no se encuentra muy lejos de los lugares de trabajo y de la Universidad.

3.15.6. Publicidad

Se creará una página web en la que se dará a conocer los servicios que se ofrecerá dentro de las habitaciones y los servicios complementarios que dispondrán al alquilar las habitaciones, además de promocionarlo en la radio y la prensa.

3.16. Conclusiones del estudio de mercado

Una vez realizado un análisis de la demanda y oferta de la parroquia de Urcuquí se evidenció que la mayor parte del mercado meta reside fuera del cantón debido a la insuficiente oferta de habitaciones donde alojarse, sin embargo, ellos supieron manifestar que de existir este servicio si harían uso del mismo, lo que viabiliza este proyecto.

De igual manera el que Urcuquí no cuente con suficientes establecimientos que presten el servicio de alquiler de habitaciones cobrando un valor mensual, es un indicador que demuestra que existe demanda potencial a satisfacer, la cual puede ser cubierta en un determinado porcentaje con la implementación de este proyecto.

Además como resultado de las entrevistas se evidenció que el único servicio dedicado a alquilar habitaciones cobrando un valor fijo mensual son las Residencias Universitarias Yachay, ya que los hostales que se encuentran en la parroquia prestan servicios de alojamiento temporal, sin embargo, debido a que no existen más establecimientos han acogido a las personas que laboran en la Ciudad del Conocimiento Yachay cuyo tiempo de estadía es de forma prolongada, cobrándoles el valor correspondiente al valor por día sin importar que tiempo ellos se queden hospedados, siendo el valor de pago de dichas personas de \$200,00 a \$500,00 dólares mensuales valor que debe ser cubierto debido a la falta de establecimientos de alojamiento.

CAPÍTULO IV

4. ESTUDIO TÉCNICO

4.1 Introducción

En el estudio técnico se realizará un análisis de cada uno de los aspectos que tienen que ver con el tamaño que tendrá el proyecto, cuál será la macro y micro localización, los mismos que son puntos importantes a la hora de construir el establecimiento ya que de ello dependerá la afluencia de personas que hagan uso de este servicio.

De igual forma se efectuará un estudio de aquellos factores que tienen que ver con los equipos, las maquinarias, las instalaciones, el personal, entre otros, necesarios para la correcta ejecución del servicio.

Para la construcción de las habitaciones de alquiler es imprescindible determinar cuáles serán los procesos que se deberán seguir, los costos y los gastos en los que se va a incurrir, además de establecer cuál será la inversión requerida para poder llevar a cabo este proyecto, y con ello las fuentes de financiamiento más idóneas.

4.2. Objetivos

4.2.1. Objetivo General

Desarrollar un estudio técnico mediante la utilización de herramientas de investigación, con el propósito de especificar el tamaño del proyecto, la macro y micro localización, el monto de la inversión y financiamiento, necesarios para poder llevar a cabo el proyecto.

4.2.2. Objetivos específicos

- Determinar la localización del proyecto.
- Analizar las características del lugar donde estará ubicado el establecimiento.
- Establecer el tamaño del proyecto.
- Especificar la distribución y el esquema de la infraestructura.
- Precisar factores como: el presupuesto y los recursos tanto materiales, humanos y los financieros para la ejecución del proyecto.

4.3. Localización del proyecto

4.3.1. Macrolocalización

Este proyecto se ubicará dentro de la región Sierra, en la provincia de Imbabura, cantón Urucuquí, parroquia de Urucuquí. Se ha elegido esta ubicación ya que cuenta vías de acceso asfaltadas, las cuales fueron mejoradas debido a la construcción de la Ciudad del Conocimiento Yachay.

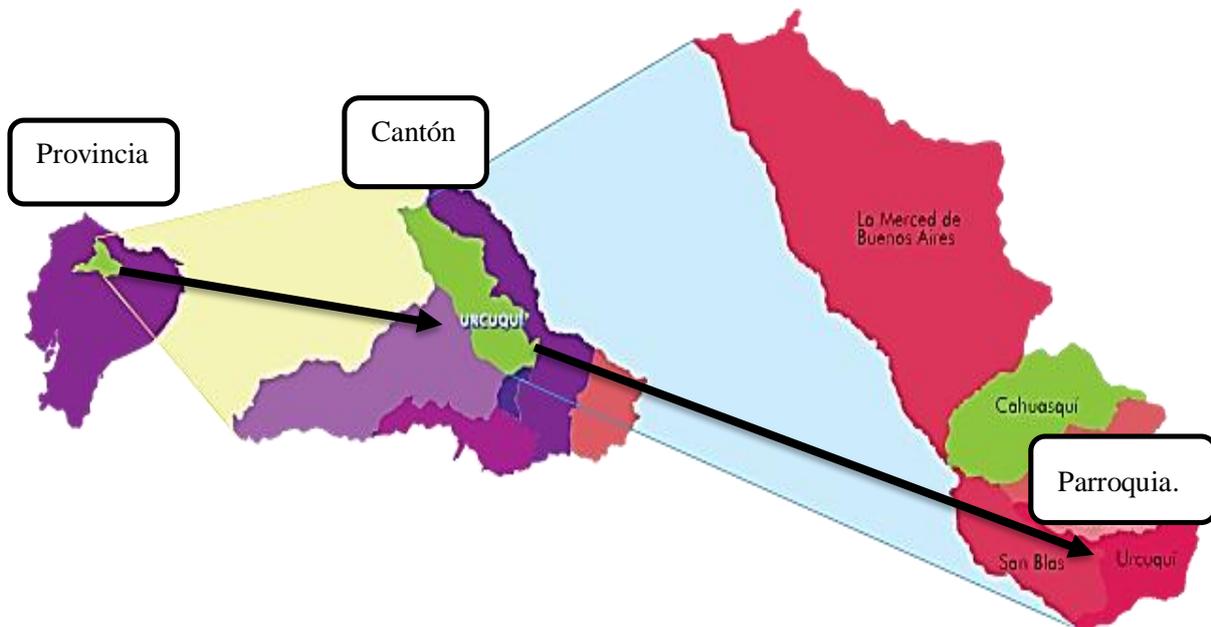


Figura 14

Ubicación geográfica de Urcuquí

Fuente:<http://www.municipiourcuqui.gob.ec/munurcuqui/images/stories/Municipio/otras/proyeccion.png>

Elaboración: La autora

4.3.2. Microlocalización

La ubicación exacta del proyecto es en el barrio Santa Rosa, debido a que se encuentra cerca del centro de la ciudad de Urcuquí en donde se ubican los negocios necesarios para los clientes como: los restaurantes, tiendas de víveres, entre otros, además en este lugar se pueden adquirir los materiales requeridos para poder implementar el proyecto; de igual manera se halla muy cercano a la Ciudad del Conocimiento Yachay en donde los posibles clientes trabajan o estudian.

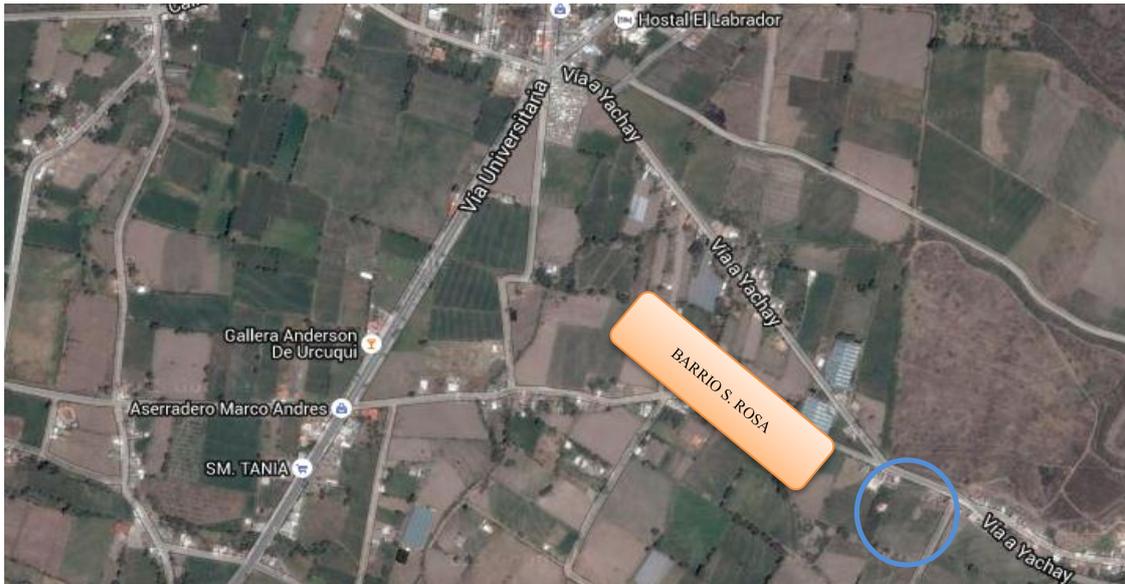


Figura 15

Ubicación geográfica Barrio Santa Rosa

Fuente: Mapa Satéltal Google

Elaboración: La autora

Factores que influyen en la macro y micro localización:

- Vías de acceso asfaltadas.
- Medios de transporte disponibles para una fácil movilización.
- Acceso a todos los servicios básicos primordiales para las personas.
- Se encuentra cerca del centro de Urcuquí.
- Cercanía a servicios como: restaurantes, tiendas de víveres, papelerías, entre otros.
- Cercano a la Ciudad del Conocimiento Yachay, lugar donde el mercado meta realiza sus actividades laborales y académicas.

4.4. Ingeniería del proyecto

4.4.1. Distribución de la planta

4.4.1.1. Planta baja

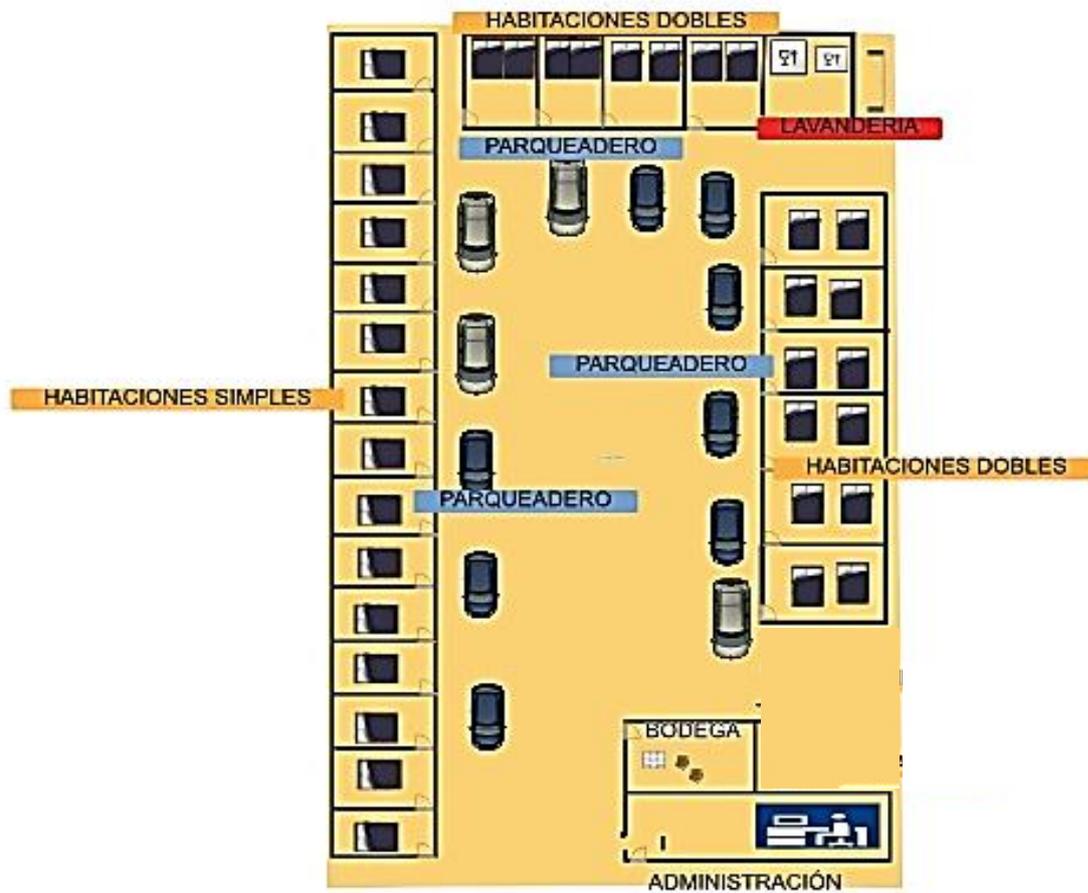


Figura 16

Distribución de la planta baja

Fuente: <https://es.floorplanner.com/>

Elaboración: La autora

4.4.1.1. Planta alta

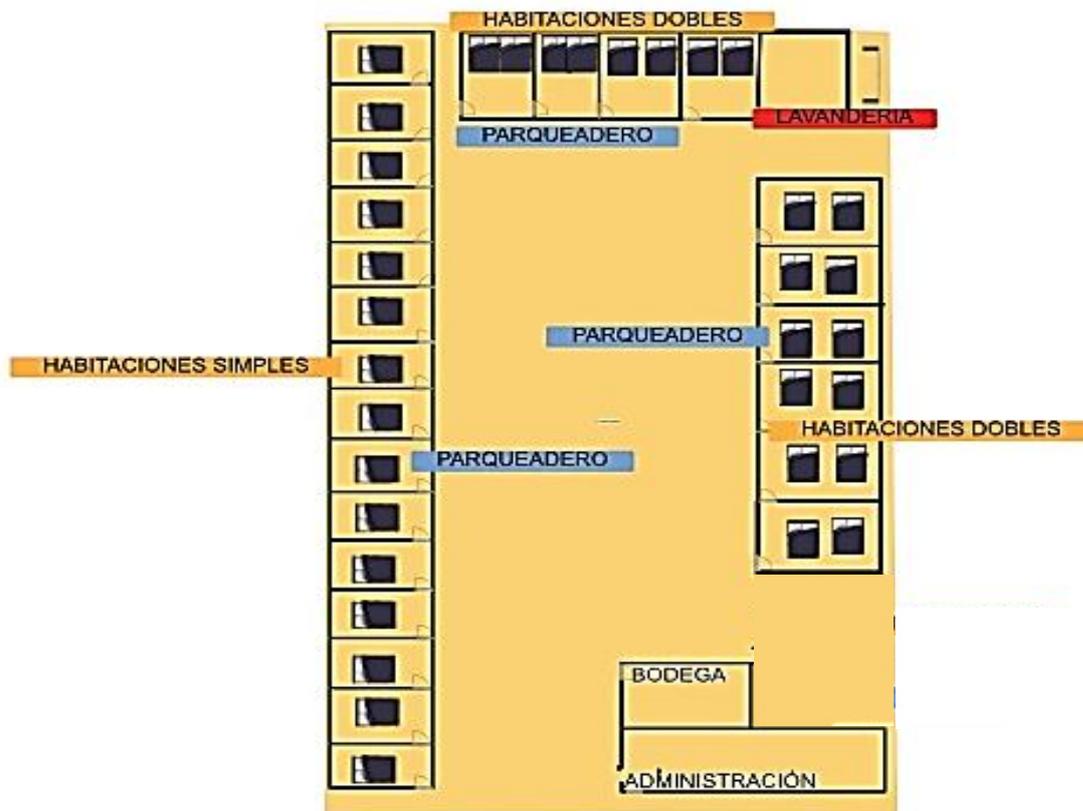


Figura 17

Distribución de la planta alta

Fuente: <https://es.floorplanner.com/>

Elaboración: La autora

Este proyecto contará con un área de terreno de 1121m² que será distribuido para los diferentes servicios que se espera implementar en conjunto con las 50 habitaciones, para una mejor comprensión se presenta la siguiente tabla:

Tabla 34

Distribución de la planta alta

Servicios	Área		Metros²	Cantidad	Total área
Habitaciones capacidad 1 persona	5m*	4,5m	22,5 m ²	15	337,5 m ²
Habitaciones capacidad 2 personas	6m*	5,5m	33 m ²	10	330 m ²
Parqueadero habitaciones simples	3m*	2,5m	7,5m ²	30	225 m ²
Parqueadero habitaciones dobles	3m*	3m	9 m ²	20	180 m ²
Área de la administración	3m*	3m	9 m ²	1	9 m ²
Área de lavandería	5,5m*	5,5m	30,25 m ²	1	30,25 m ²
Bodega	3m*	3m	9 m ²	1	9 m ²
TOTAL			120,25 m²	78	1121 m²

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La autora

Debido a que las 30 habitaciones simples y las 20 dobles se construirán en dos plantas, la cantidad que se ha determinado en la tabla para establecer los metros distribuidos son 15 y 10.

La planta de este proyecto estará distribuida de la siguiente manera:

Área administrativa. – Está área estará comprendida por la gerencia.

Habitaciones. - Este proyecto contará con 50 habitaciones, de las cuales 30 serán simples y 20 dobles.

Área de lavandería. – Ésta área dispondrá de lavanderías y lavadoras eléctricas.

Bodega. - Este espacio se lo utilizará para el almacenamiento de los materiales del área de lavandería y cualquier otro objeto que se lo pueda guardar en este lugar.

Tabla 35

Distribución de las áreas de la planta

Distribución de las áreas de la planta				
Área	Habitaciones	Habitaciones	Área de	Bodega
administrativa	Habitaciones simples	Habitaciones dobles	lavandería	
	<ul style="list-style-type: none"> • Un dormitorio • Cocina y comedor • Baño privado • Garaje 	<ul style="list-style-type: none"> • Dos dormitorios • Cocina y comedor • Baño privado • Garaje 	<ul style="list-style-type: none"> • Cuatro lavanderías. • Cuatro lavadoras eléctricas 	

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La autora

4.5. Tamaño del proyecto

4.5.1. Disponibilidad de mano de obra

En cuanto a mano de obra solo se trabajará con un administrador y se contratará a un auxiliar de servicios de los exteriores como la lavandería.

4.5.2. Disponibilidad de financiamiento

Debido a que no se cuenta con todo el dinero suficiente para poder llevar a cabo el proyecto, se deberá recurrir a un préstamo financiero, para lo cual deberán ser analizados aquellos aspectos como: la tasa de interés, el plazo al que se lo puede pagar, entre otros, imprescindibles para una buena toma de decisión acerca del financiamiento

4.6. Capacidad instalada

El número de habitaciones con el que contará este proyecto es de 50: 30 de ellas será tendrán capacidad para una persona (simples) y 20 dos personas (dobles), por lo que la capacidad total será de 70 personas.

Tabla 36

Capacidad instalada del servicio de habitaciones de alquiler		
Producto	Capacidad de habitaciones	Capacidad personas
Habitaciones simples	30 habitaciones	30 personas
Habitaciones dobles	20 habitaciones	40 personas
Total	50 habitaciones	70 personas

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La autora

La capacidad total puede variar a causa del tiempo, debido a que habrá meses en los que estarán ocupadas todas las habitaciones, meses en los que pueden estar vacías algunas, por lo que para calcular la capacidad anual utilizada se tomará en cuenta una capacidad efectiva y una eficiencia del 90%, obteniendo los siguientes resultados que se muestran en el siguiente cuadro.

Tabla 37

Capacidad de habitaciones de alquiler a utilizar				
Producto	Número de habitaciones	Capacidad anual de habitaciones estimada a utilizar	Número de personas	Capacidad anual de personas estimada a utilizar
Habitaciones simples	30	27	30	27
Habitaciones dobles	20	18	40	36
Total	50	45	70	63

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La autora

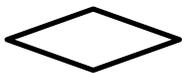
4.7. Diseño del proceso operacional

A continuación, se presenta una representación gráfica del servicio de alquiler de habitaciones identificando cada una de las actividades que se realizará para cumplir a cabalidad todo el proceso de arrendamiento.

4.7.1. Nomenclatura de cuadros

Tabla 38

Elementos de un diagrama de flujo

SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
	Terminal: Indica el inicio o la terminación del flujo del proceso.
	Actividad: Representa una actividad llevada a cabo en el proceso.
	Decisión: Indica un punto en el flujo en que se produce una bifurcación del tipo “sí” – “no”.
	Documento: Se refiere a un documento utilizado en el proceso, se utilice, se genere o salga del proceso.

Fuente: https://norizdeveleta.files.wordpress.com/2014/08/figuras_1.gif

Elaborado por: La Autora

4.7.2. Flujograma de procesos para el Alquiler de habitaciones

En el siguiente flujograma de procesos se detalla cada una de las etapas para el alquiler de habitaciones:

Área de Administración

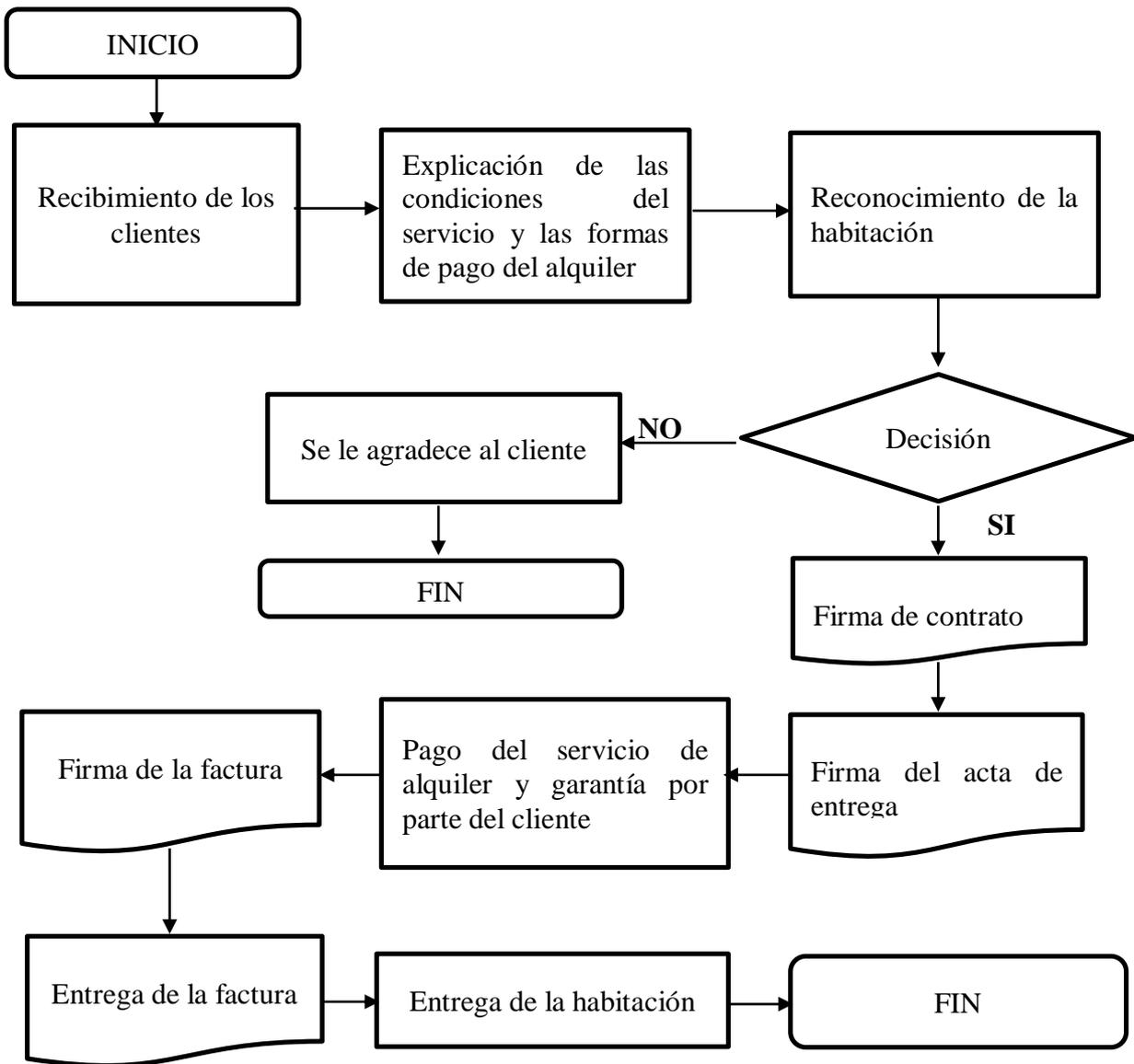


Gráfico 24

Proceso de alquiler de habitaciones

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La autora

4.8. Descripción técnica del proceso.

4.8.1. Proceso de Alquiler de habitaciones

- **Recibimiento de los clientes**

El primer paso a realizar en cuanto al alquiler de las habitaciones es recibir a los clientes de una forma cordial, suministrando la información necesaria que ellos requieren en cuanto al arriendo de las viviendas.

- **Explicación de las condiciones del servicio y las formas de pago del alquiler**

Luego que el cliente llega al lugar se le informa sobre las condiciones del servicio de alquiler, qué dispone dentro de las habitaciones, los servicios a los que puede acceder si decide alquilar, además del precio al que se ofrece cada una de las habitaciones.

- **Reconocimiento de la habitación**

De igual manera se efectuará una vista previa de las habitaciones por parte del cliente de modo que conozca los modelos de las habitaciones y las condiciones de las mismas.

- **Firma del contrato**

Una vez que el cliente ha decidido alquilar se procederá a la firma del contrato en el que se estipulará aspectos como: la habitación que se le alquilará, la garantía, el precio, el periodo de alquiler, los servicios que se ofrece dentro de la habitación como: la cocina, el WIFI, el teléfono, el baño privado, el TV cable entre otros.

- **Firma del acta de entrega**

El acta de entrega será firmada por el cliente, con ello se hace responsable al arrendatario de cada uno los bienes entregados, además contará con el listado de cada uno de los bienes y el estado de funcionamiento en él que han sido facilitados.

- **Pago del servicio de alquiler y garantía por parte del cliente**

Luego de la firma del contrato el cliente deberá cancelar el valor de la garantía establecida en un valor de \$100,00 dólares y la suma del primer mes de arriendo.

- **Firma de la factura**

Después de que el cliente haya efectuado los respectivos pagos se procederá a llenar los datos de la factura para la posterior firma.

- **Entrega de la factura**

Cuando se haya firmado se le realizará la entrega de la factura al cliente como un respaldo de la prestación del servicio.

- **Entrega de la habitación**

Al momento de cancelar los respectivos valores y al entregar de la factura, se procederá a conferir la habitación para que el cliente pueda hacer uso de la misma.

4.9. Inversión en Propiedad Planta y Equipo

4.9.1. Requerimiento de maquinaria, equipo y muebles

Tabla 39

Maquinaria, equipo y muebles				
Área	Concepto	Cantidad	Valor Unitario \$	Valor Total \$
Habitaciones	Cocineta a gas de 4 quemadores	50	100,00	5000,00
	Mini refrigeradora electrolux	50	180,00	9000,00
	Cilindro de gas	50	42,00	2100,00
	Televisor led tcl 24 hd	70	285,00	19950,00
	Subtotal			36050,00
Lavandería	Lavadora electrolux	4	320,00	1280,00
	Subtotal			1280,00
Total				37330,00

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La autora

4.9.2. Terreno

Para la ejecución de este proyecto se requiere un terreno de 1121 m² cuyo costo del avalúo estimado por el Municipio de Urucuquí es de acuerdo a la ubicación y la extensión de cada uno de los terrenos que se encuentran en el Cantón.

De acuerdo a lo manifestado por el funcionario del Departamento de Avalúos y Catastros del Municipio de Urucuquí, el valor del terreno donde se pretende establecer el proyecto es de \$25,00 el m², sin embargo, luego de haber investigado el precio real al que se están comercializando los terrenos por metro cuadrado es a un valor de \$50,00 dólares el m², por lo que el valor del terreno oscila en \$56037,500

Tabla 40

Terreno			
Activo fijo	Extensión del terreno	Valor unitario por metro cuadrado (m²)	Precio total del terreno
Terreno	1121 m ²	\$ 50,00	\$56037,50

Fuente: Municipio de Urcuquí

Elaboración: La autora

Infraestructura

De acuerdo con lo señalado por el Ing. Edison Miranda Jefe de Infraestructura del GAD Municipal de San Miguel de Urcuquí el precio de construcción por metro cuadrado oscila en un precio de \$115,00 dólares en una construcción cuyas características de edificación son loza, hormigón armado, y con terminados nacionales.

Tabla 41

Infraestructura				
Área	Cantidad	m2	Costo por m² \$	Precio total \$
Habitaciones capacidad 1 persona	15	337,5	115,00	38812,50
Habitaciones capacidad 2 personas	10	330	115,00	37950,00
Área de la administración	1	9	115,00	1035,00
Bodega	1	9	115,00	1035,00
Área de lavandería	1	30,25	115,00	3478,75
Total		715,75		82311,25

Fuente: Ing. Edison Miranda

Elaboración: La autora

4.9.3. Equipo de computación

El equipo de computación será destinado al área administrativa, ya que es indispensable llevar una base de datos de los clientes, para ello se realizará la adquisición de un computador y una impresora.

Tabla 42

Equipo de computación			
Propiedad Planta y Equipo	Cantidad	Valor unitario \$	Precio total \$
Computadora Led board	1	269,00	269,00
Impresora canon	1	59,00	59,00
		Total	328,00

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La autora

4.9.4. Muebles y enseres

En cuanto a muebles y enseres serán adquiridos para implementarlos en las habitaciones y en el área de la administración.

Tabla 43

Muebles y enseres					
Área	Propiedad Planta y Equipo	Cantidad	Valor unitario \$	Precio total \$	
Habitaciones	Juego de mesas con 4 sillas	50	161,00	8050,00	
	Promoción cama, velador y colchón	70	245,00	17150,00	
	Armarios	70	120,00	8400,00	
	Subtotal			33600,00	
Área administrativa	Silla giratoria	1	34,00	34,00	
	Escritorio	1	130,00	130,00	
	Subtotal			164,00	
			Total	33764,00	

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La autora

4.10. Resumen de Propiedad Planta y Equipo

Los activos necesarios para la ejecución del proyecto se especifican en la siguiente tabla:

Tabla 44**Resumen de Propiedad Planta y Equipo**

Propiedad Planta y Equipo	Depreciables \$
Terreno	56037,50
Infraestructura	82311,25
Maquinaria y equipo	37330,00
Equipo de computo	328,00
Muebles y enseres	33764,00
Total	\$ 209770,75

Fuente: Tabla 40 a Tabla 43**Elaboración:** La autora

El valor de \$45000,00 en efectivo que será utilizado para cubrir una parte del costo de la construcción de la infraestructura, será cubierto por Germánico Valverde a quien se lo considerará como socio de este proyecto.

4.11. Inversión diferida

Para ejecutar el proyecto es necesario cumplir con algunos requisitos, los mismos se detallan a continuación:

Tabla 45**Inversión diferida**

Concepto	Precio total \$
Gastos de constitución	573,32
Imprevistos	2000,00
Total	2573,32

Fuente: Investigación directa**Elaboración:** La autora

De acuerdo a los datos suministrados por el Municipio de Urcuquí todo establecimiento que se dedique a una actividad económica debe cumplir con requisitos como: la línea de fábrica (\$7,00), aprobación de planos (\$2,50), permiso de construcción (\$10,00), y el pago de la patente (\$350,50).

El valor a pagar de la patente municipal es establecido de acuerdo a una ordenanza que regula la administración, control y recaudación del impuesto anual de patentes municipales en el Cantón San Miguel de Urcuquí.

De igual manera el cuerpo de Bomberos de Urcuquí señalo que se debe cancelar \$5,00 de la inspección que ellos efectúan y el permiso definitivo tiene un costo de \$122,00, valor que es calculado de acuerdo al tipo de negocio y de los metros cuadrados del lugar.

El Ministerio de Salud establece en la tabla de Derechos por permisos de funcionamiento un valor a pagar de \$76,32, el mismo que es calculado en base al salario básico unificado.

Dentro de los gastos de constitución se ha establecido un valor de \$2000,00 dólares destinado para posibles imprevistos que ocurran en el transcurso del proyecto.

4.12. Inversión variable

4.12.1 Costos de operación

4.12.1.1. Mano de obra directa

En cuanto a mano de obra directa se necesitará un auxiliar de servicios. En cuanto a su sueldo será establecido en base a los salarios básicos unificados del año 2016 que es de \$366,00, además contarán con todos los beneficios sociales establecidos en el código de trabajo.

Tabla 46

Mano de obra directa

Puesto	Número de trabajadores	Salario individual	Valor total mensual	Valor total anual
Auxiliar de servicios	1	\$ 366,00	\$ 366,00	\$ 4392,00

Fuente: Ministerio de relaciones laborales

Elaboración: La autora

4.12.1.2. Costos indirectos de fabricación

A continuación de detalla cada uno de los valores que corresponden a las depreciaciones de Propiedad Planta y Equipo:

4.12.1.2.1. Depreciaciones

Tabla 47

Depreciación						
Activo Fijo	Valor \$	Porcentaje valor residual	Valor residual	Depreciación	Depreciación acumulada	Valor en libros (año 10)
Infraestructura	82311,25	5%	4116	3910	39098	43213
Maquinaria y equipo	37330	10%	3733	3360	33597	3733
Equipo de cómputo	328	33%	108	73	220	108
Renovación de equipo de cómputo (año 4)	400	33%	132	89	268	132
Renovación de equipo de cómputo (año 7)	450	33%	149	101	302	149
Renovación de equipo de cómputo (año 10)	470	33%	155	105	105	365
Muebles y enseres	33764	10%	3376	3039	30388	3376
Total	155053		11769	10676,00	103977	51077

Fuente: Estudio técnico

Elaboración: La Autora

4.12.1.2.2. Servicios básicos

Los servicios básicos que se pagarán en la ejecución del proyecto serán agua, luz, teléfono, a lo que se incluye el internet, y el tv cable.

Tabla 48**Servicios básicos**

Detalle	Valor anual \$
Energía eléctrica	1500,00
Agua potable	1200,00
Teléfono, internet y tv cable	1844,00
Total	4544,00

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La autora

4.12.1.2.3. Insumos

A continuación, se detalla los insumos que adquirirán tanto para las habitaciones como para el área administrativa.

Tabla 49**Insumos**

Área	Activo fijo	Cantidad	Valor unitario	Precio anual
Habitaciones y Área administrativa	Promoción de Edredones, cobertores, sábanas y toallas	70	60,00	4200,00
	Almohadas	70	3,00	210,00
	Set de cubiertos	70	6,00	420,00
	Juego de ollas	50	30,00	1500,00
	Vajilla	50	25,00	1250,00
	Espejos para el baño	50	10,00	500,00
	Cortinas	70	10,00	700,00
	Teléfono	51	15	765
	Lámparas de acero inalámbricas	10	5	50
	Basureros	51	4	204
Total				9799,00

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La autora

4.12.2. Gastos de administración

4.12.2.1. Remuneraciones del personal administrativo

El sueldo del administrador encargado de establecer el convenio del alquiler con el cliente también será remunerado con un valor de \$400,00

Tabla 50

Personal administrativo

Puesto	Número de trabajadores	Salario individual	Valor mensual \$	Valor anual \$
Administrador	1	400,00	400,00	4800,00

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La autora

4.12.2.2. Suministros de oficina

Tabla 51

Suministros de oficina

Materiales	Cantidad	Valor unitario	Valor mensual \$	Valor anual \$
Papel bond	10	3,00	30,00	360,00
Esferos	20	0,3	-	6,00
Carpetas	50	0,6	-	30,00
Grapadora	2	3,00	-	6,00
Perforadora	2	3,00	-	6,00
Calculadora	2	5,00	-	10,00
Total			30,00	418,00

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La autora

4.12.3. Gastos de ventas

4.12.3.1. Gastos de publicidad

Para dar a conocer el servicio se utilizará aquellos medios que son más utilizados por las personas como la prensa, y la radio, los costos se detallan a continuación:

Tabla 52

Publicidad				
Medio publicitario	Cantidad	Costo	Valor mensual	Valor anual
Prensa	1	25,00	25,00	300,00
Radio	10	10,00	100,00	1200,00
Total			125,00	1500,00

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La autora

4.13. Capital de trabajo

Para la ejecución del proyecto es necesario contar con el siguiente capital de trabajo hasta que se pueda generar sus propios recursos, de cuyo total se calculará únicamente para dos meses.

Tabla 53

Capital de trabajo			
Detalle	Valor mensual	Valor anual	Dos meses
Costos operación	366,00	18735,00	
Gastos administrativos	430,00	5218,00	
Gastos de ventas	125,00	1500,00	
Total	921,00	25453,00	4242,17

Fuente: Estudio técnico

Elaboración: La autora

Total: Capital de trabajo para dos meses: $25453,00 / 12 = 2121,08 * 2 \text{ meses} = 4242,17$

4.14. Inversión total

La inversión necesaria para iniciar el proyecto es la siguiente:

Tabla 54

Inversión total		
Detalle	Valor total	%
Inversión en Propiedad		
Planta y Equipo	\$ 209770,75	96,85%
Inversión diferida	\$ 2573,32	1,19%
Capital de trabajo	\$ 4242,17	1,96%
Total	\$ 216586,24	100%

Fuente: Estudio técnico

Elaboración: La autora

4.15. Financiamiento

La inversión de este proyecto tendrá financiamiento tanto de recursos propios como de un préstamo, siendo los porcentajes de aportación de 44% y 56% respectivamente.

Tabla 55

Financiamiento		
Detalle	Valor total	%
Recursos propios y aportación de socio	\$ 95586,24	44%
Recursos financiados	\$ 121.000,00	56%
Total	\$ 216586,24	100%

Fuente: Estudio técnico

Elaboración: La autora

Para seleccionar la mejor oferta de las instituciones financieras se procedió a analizar las diferentes ofertas que algunos bancos ofrecen:

Tabla 56

Ofertas de crédito

Institución Financiera	Plazo	Tasa de interés	Cuota trimestral
Banco Produbanco	10 año	10,78%	4095,23
Banecuador	10 años	10%	3971,89
Mutualista Pichincha	10 años	14,76%	4835,32

Fuente: Simuladores de crédito diferentes instituciones financieras

Elaboración: La autora

El banco a quien se ha seleccionado para realizar el crédito es Banecuador debido a que esta entidad financiera apoya al sector productivo ofreciendo una tasa mucho menor al de las demás siendo la tasa de interés de 10%, y por ende la cuota es más baja.

4.16. Análisis del capítulo

En el Estudio técnico se analizaron cada uno de los aspectos necesarios para el buen funcionamiento del proyecto, en el que se determina la mejor y más conveniente ubicación escogiendo al barrio Santa Rosa de la parroquia de Urcuquí como el punto en el que se establecerá ya que está cercano al lugar donde los posibles consumidores realizan sus actividades laborales o académicas.

En este capítulo se han determinado todo cuanto se refiere a equipos, el talento humano requerido, la maquinaria, y el diseño de las instalaciones de la planta con la que se trabajará en el proyecto.

Se han analizado los costos y gastos en los que se incurrirá para poder llevar a cabo el proyecto, además de determinar el monto de la inversión y las fuentes de financiamiento disponibles y más cómodas posibles.

CAPÍTULO V

5. ESTUDIO FINANCIERO

5.1 Determinación de los Ingresos

Tabla 57

Proyección de ventas										
INGRESOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Habitación Simple										
Cantidad	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Precio unit.	90,00	91,07	92,15	93,25	94,36	95,48	96,62	97,77	98,93	100,11
Subtotal	32400,0	32785,6	33175,7	33570,5	33970,0	34374,2	34783,3	35197,2	35616,1	36039,9
Habitación Doble										
Cantidad	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Precio unit.	180	182,14	184,31	186,50	188,72	190,97	193,24	195,54	197,87	200,22
Subtotal	43200	43714,1	44234,3	44760,7	45293,3	45832,3	46377,7	46929,6	47488,1	48053,2
Valor total	75600,0	76499,6	77410,0	78331,2	79263,3	80206,5	81161,0	82126,8	83104,1	84093,1

Fuente: Tabla No 31

Elaboración: La Autora

Para la proyección de ventas se tomó como referencia los precios determinados en el estudio de mercado y de acuerdo a la capacidad a utilizar de las suites instaladas tanto en las simples como en las dobles calculadas en la Tabla 37 Capacidad de habitaciones de alquiler a utilizar.

Tomando en cuenta la tasa de inflación acumulada al 30 de septiembre de 2016 de 1,19%, se ha determinado que en los próximos 10 años habrá un incremento en el precio, mientras que en cuanto al número de habitaciones se mantendrá en 30 suites simples y 20 suites dobles ya que ese es el número que se está ofertando en este proyecto.

5.2. Determinación de los Egresos

5.2.1. Costos de Producción

5.2.1.1. Mano de obra directa

En la proyección de los salarios básicos unificados se utilizará la tasa promedio del crecimiento salarial, para ello se tomará en cuenta el crecimiento de los últimos 6 años desde el año 2011 hasta el año 2016.

Tabla 58

Tasa promedio de crecimiento salarial

Año	Salario Básico Unificado	Porcentaje
2016	366,00	-
2015	354,00	3,28%
2014	340,00	3,95%
2013	318,00	6,47%
2012	292,00	8,18%
2011	264,00	9,59%
Total		31,47%
Promedio		6,29%

Fuente: Banco Central del Ecuador

Elaboración: La Autora

En cuanto a mano de obra directa se requerirá de un auxiliar de servicios, a quien se le pagará el valor del salario básico unificado establecido en el Código de trabajo para el año 2016 de \$366,00 dólares, más todos los beneficios que por ley les corresponden.

Tabla 59

Salario Básico Unificado

Personal requerido	Salario básico unificado mensual	Anual
Auxiliar de servicios	366	4392,00

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La Autora

Tabla 60

Proyección de costo de mano de obra directa

PERSONAL REQUERIDO	Beneficios sociales	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Auxiliar de servicios	Salario básico unificado	4392	4668	4962	5275	5607	5959	6334	6733	7157	7607
	Aporte patronal	534	567	603	641	681	724	770	818	870	924
	Fondos de reserva	0	389	413	439	467	496	528	561	596	634
	Décimo tercer sueldo	366	389	414	440	467	497	528	561	596	634
	Décimo cuarto sueldo	366	389	414	440	467	497	528	561	596	634
	Vacaciones	183	195	207	220	234	248	264	281	298	317
TOTAL		5841	6597	7012	7454	7923	8421	8951	9515	10114	10750

Fuente: Tabla 60

Elaboración: La Autora

5.2.1.2. Insumos

En el caso de los insumos su proyección será calculada en base a la tasa promedio de inflación del 0,0119

Tabla 61

Insumos

Detalle	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Promoción de Edredones, cobertores, sabanas y toallas	4200,0	4249,9	4300,55	4351,73	4403,52	4455,92	4508,94	4562,60	4616,90	4671,84
Almohadas	210,00	212,50	215,03	217,59	220,18	222,80	225,45	228,13	230,84	233,59
Set de cubiertos	420,00	425,00	430,06	435,17	440,35	445,59	450,89	456,26	461,69	467,18
Juego de ollas	1500,0	1517,8	1535,91	1554,19	1572,68	1591,40	1610,34	1629,50	1648,89	1668,51
Vajilla	1250,0	1264,8	1279,93	1295,16	1310,57	1326,17	1341,95	1357,92	1374,08	1390,43
Espejos para el baño	500,00	505,95	511,97	518,06	524,23	530,47	536,78	543,17	549,63	556,17
Cortinas	700,00	708,33	716,76	725,29	733,92	742,65	751,49	760,43	769,48	778,64
Teléfono	765,00	774,10	783,32	792,64	802,07	811,61	821,27	831,05	840,93	850,94
Lámparas de acero inalámbricas	50,00	50,60	51,20	51,81	52,42	53,05	53,68	54,32	54,96	55,62
Basureros	204,00	206,43	208,88	211,37	213,89	216,43	219,01	221,61	224,25	226,92
TOTAL	9799,0	9915,6	10033,60	10153,00	10273,82	10396,08	10519,80	10644,98	10771,66	10899,84

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La Autora

5.2.1.3. Gastos generales

Los gastos generales necesarios para la prestación del servicio serán: la energía eléctrica, el agua potable, el teléfono, el internet y el TV cable, para su proyección se lo utilizará la tasa promedio de inflación del 0,0119.

Tabla 62

Gastos generales

Detalle	Año1	Año2	Año3	Año4	Año5	Año6	Año7	Año8	Año9	Año10
Energía eléctrica	1500,0	1517,8	1535,91	1554,19	1572,68	1591,40	1610,34	1629,5	1648,8	1668,5
Agua Potable	1200,0	1214,2	1228,73	1243,35	1258,15	1273,12	1288,27	1303,6	1319,1	1334,8
Teléfono, internet, tv cable	1844,0	1865,9	1888,15	1910,62	1933,35	1956,36	1979,64	2003,2	2027,0	2051,1
Total	4544,0	4598,0	4652,79	4708,16	4764,19	4820,88	4878,25	4936,3	4995,0	5054,4

Fuente: Municipio de Urucuí e instituciones de los servicios

Elaboración: La Autora

5.2.1.4. Resumen de costos de producción

Tabla 63

Resumen de costos de producción

Detalle	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Mano de obra directa	5841	6597	7012	7454	7923	8421	8951	9515	10114	10750
Insumos	9799	9916	10034	10153	10274	10396	10520	10645	10772	10900
Gastos generales	4544,0	4598,0	4652,7	4708,1	4764,1	4820,8	4878,2	4936,3	4995,0	5054,4
Total	20184	21111	21699	22315	22961	23638	24350	25096	25880	26705

Fuente: Tabla No 60; Tabla No 61; Tabla No 62

Elaboración: La Autora

5.2.2. Gastos administrativos

Para el área administrativa se requiere de un administrador el mismo que se encargará de recibir a los clientes y de dirigir el negocio de habitaciones de alquiler, en el caso de los aspectos referentes a declaraciones de impuestos se contratará a un profesional en el área de forma ocasional, con un pago de acuerdo a las horas que se lo contrata, por lo que este gasto no se lo toma en cuenta en la proyección de los gastos administrativos.

5.2.2.1. Remuneraciones del personal administrativo

Tabla 64

Salario Básico Unificado mensual

Personal requerido	Cantidad	Sueldo mensual	Anual
Administrador	1	400,00	4800,00
TOTAL		400,00	4800,00

Fuente: Estudio Técnico

Elaboración: La Autora

Tabla 65

Proyección de gastos administrativos

Beneficios sociales Administrador	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Salario básico unificado	4800	5102	5423	5765	6127	6513	6923	7359	7822	8314
Aporte patronal	583	620	659	700	744	791	841	894	950	1010
Fondos de reserva	0	425	452	480	510	543	577	613	652	693
Décimo tercer sueldo	400	425	452	480	511	543	577	613	652	693
Décimo cuarto sueldo	366	389	414	440	467	497	528	561	596	634
Vacaciones	200	213	226	240	255	271	288	307	326	346
Total	6349	7174	7625	8105	8615	9158	9734	10347	10998	11690

Fuente: Tabla 64

Elaboración: La Autora

5.2.2.2. Suministros de oficina

Como suministros de oficina se encuentran los esferos, carpetas, hojas de papel bond, necesarios en el área administrativa, los mismos que serán proyectados de acuerdo a la tasa promedio de inflación anteriormente calculada de 0,0119.

Tabla 66

Suministros de oficina

Suministros de oficina	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Papel bond	360,00	364,28	368,62	373,01	377,44	381,94	386,48	391,08	395,73	400,44
Esferos	6,00	6,07	6,14	6,22	6,29	6,37	6,44	6,52	6,60	6,67
Carpetas	30,00	30,36	30,72	31,08	31,45	31,83	32,21	32,59	32,98	33,37
Grapadora	6,00	6,07	6,14	6,22	6,29	6,37	6,44	6,52	6,60	6,67
Perforadora	6,00	6,07	6,14	6,22	6,29	6,37	6,44	6,52	6,60	6,67
Calculadora	10,00	10,12	10,24	10,36	10,48	10,61	10,74	10,86	10,99	11,12
Total	418,00	422,97	428,01	433,10	438,25	443,47	448,75	454,09	459,49	464,96

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La Autora

Tabla 67

Resumen de gastos administrativos

Detalle	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Sueldos	6349,20	7173,81	7625,32	8105,25	8615,38	9157,62	9733,99	10346,63	10997,83	11690,01
Suministros de oficina	418,00	422,97	428,01	433,10	438,25	443,47	448,75	454,09	459,49	464,96
Total	6767,20	7596,79	8053,33	8538,35	9053,64	9601,09	10182,73	10800,71	11457,32	12154,97

Fuente: Tabla 65, Tabla 66

Elaboración: La Autora

5.2.3. Gasto de ventas

5.2.3.1. Publicidad

La proyección de la publicidad que se efectuará tanto en radio como en la prensa se lo realizará de acuerdo a la tasa promedio de inflación calculada de 0,0119.

Tabla 68

Gastos de publicidad

Medio Publicitario	Año1	Año2	Año3	Año4	Año5	Año6	Año7	Año8	Año9	Año10
Prensa	Cantidad	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Precio	25,00	25,30	25,60	25,90	26,21	26,52	26,84	27,16	27,48
	Subtotal	300,00	303,57	307,18	310,84	314,54	318,28	322,07	325,90	329,78
Radio	Cantidad	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Precio	10,00	10,12	10,24	10,36	10,48	10,61	10,74	10,86	10,99
	Subtotal	1200,00	1214,28	1228,73	1243,35	1258,15	1273,12	1288,27	1303,60	1319,11
Total	1500,00	1517,85	1535,91	1554,19	1572,68	1591,40	1610,34	1629,50	1648,89	1668,51

Fuente: Páginas web de los medios publicitarios

Elaboración: La Autora

Tabla 69**Resumen de costos y gastos**

Detalle	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Costos de producción	20183	21110	21698	22314	22960	23638	24349	250964	25880	26704
Gastos administrativos	6767	7596	8053	8538	9053	9601	10182	10800	11457	12154
Gastos de ventas	1500	15175	1535	1554	1572	15910	1610	1629	1648	1668
Total	28450	30225	31287	32407	33587	34830	36142	37526	38986	40528

Fuente: Tabla 63, Tabla 67, Tabla 68

Elaboración: La Autora

5.3. Gastos financieros

La inversión necesaria para ejecutar el proyecto será de \$ 216.586,24 valor que será financiado con recursos propios y financiados, con un porcentaje del 44% y 56% respectivamente. Este último porcentaje corresponde a un valor de 121000,00, el cual será financiado por la institución bancaria Banecuador, cuya tasa de interés es del 10% a un plazo de 10 años, con cuotas trimestrales a cancelar.

Datos:

Capital: 121000,00

Tasa: 10%

Plazo: 15 años

Cuota: Trimestral.

Número de cuotas: 60

Tabla 70**Tabla de amortización anual**

Periodo	Valor Cuota	Interés	Amortización	Saldo
0				121.000,00
1	3.836,08	11.536,01	3.808,33	117.191,67
2	3.836,08	11.155,18	4.189,16	113.002,51
3	3.836,08	10.736,26	4.608,08	108.394,44
4	3.836,08	10.275,45	5.068,88	103.325,55
5	3.836,08	9.768,57	5.575,77	97.749,78
6	3.836,08	9.210,99	6.133,35	91.616,43
7	3.836,08	8.597,65	6.746,68	84.869,75
8	3.836,08	7.922,99	7.421,35	77.448,40
9	3.836,08	7.180,85	8.163,49	69.284,91
10	3.836,08	6.364,50	8.979,84	60.305,08
11	3.836,08	5.466,52	9.877,82	50.427,26
12	3.836,08	4.478,74	10.865,60	39.561,65
13	3.836,08	3.392,18	11.952,16	27.609,49
14	3.836,08	2.196,96	13.147,38	14.462,12
15	3.836,08	882,22	14.462,12	0,00
TOTAL		109.165,07	121.000,00	

Fuente: Banecuador

Elaboración: La Autora

5.3. Depreciación y Amortización

5.3.1. Depreciación de Propiedad Planta y Equipo

De acuerdo a lo establecido por la sección 17 de las NIIF para Pymes, para aplicar las depreciaciones hay que tomar en cuenta la base de depreciación, que se define por el valor del bien, el mismo que está compuesto por el costo de adquisición más todo lo necesario para ponerlo en uso, a este total se deberá restar el valor de rescate o valor residual, que es el monto que se espera recuperar cuando termine la vida útil del bien, y para determinar estos costos se debe tomar en cuenta la vida útil, que es el tiempo que se utilizará o que se considera que es suficiente para utilizar el bien, pudiendo una entidad cambiar el valor residual o la vida útil de un activo si lo estima necesario, ya sea debido, a un cambio en el uso del activo, un desgaste significativo inesperado, avances tecnológicos o cambios en los precios de mercado, indicando

que ha cambiado el valor residual, para ello deberá ser contabilizado como un cambio de estimación contable.

Sin embargo, en este proyecto se tomará en cuenta los porcentajes establecidos en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno los cuales son deducibles de impuesto a la renta por concepto de gasto por depreciación.

En cuanto al método de depreciación a utilizar es el método de línea recta, cuyos porcentajes de depreciación son:

Infraestructura: 20 años

Muebles y enseres: 10 años

Maquinaria y equipo 10 años

Equipo de computación: 3 años

En el año 4, 7 y 10 se realizará la adquisición de equipo de computación nuevo debido a que son su vida útil está por terminar, además de ser activos que necesitan ser cambiados luego de un periodo de uso razonable.

Tabla 71

Depreciación

Activo Fijo	Valor	Porcentaje	Valor residual	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Depreciación acumulada	Valor en libros
Infraestructura	82311,25	5%	4116	3910	3910	3910	3910	3910	3910	3910	3910	3910	3910	39098	43213
Maquinaria y equipo	37330,00	10%	3733	3360	3360	3360	3360	3360	3360	3360	3360	3360	3360	33597	3733
Equipo de cómputo	328,00	33%	108	73	73	73	0	0	0	0	0	0	0	220	108
Renovación de equipo de cómputo	400,00	33%	132	0	0	0	89	89	89	0	0	0	0	268	132
Renovación de equipo de cómputo	450,00	33%	149	0	0	0	0	0	0	101	101	101	0	302	149
Renovación de equipo de cómputo	470,00	33%	155	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105	105	365
Muebles y enseres	33764,00	10%	3376	3039	3039	3039	3039	3039	3039	3039	3039	3039	3039	30388	3376
Total	155053		11769	10381	10381	10381	10398	10398	10398	10409	10409	10409	10413	103977	51077

Fuente: Estudio técnico

Elaboración: La Autora

5.3.2. Amortización de inversión diferida

De acuerdo a lo establecido en la ley, la amortización de los gastos de constitución se la calculará con el 20%.

Tabla 72

Amortización inversión diferida

Detalle	Valor	% Amortización anual	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Inversión diferida	2573,32	20%	514,66	514,66	514,66	514,66	514,66

Fuente: Estudio técnico

Elaboración: La Autora

5.3.3. Resumen de los egresos

A continuación, se presenta el detalle de todos los egresos proyectados.

Tabla 73

Resumen de egresos

Detalle	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Costos de producción	20183,6 3	21110,7 9	21698,7 1	22314,8 3	22960,8 0	23638,4 0	24349,5 1	25096,1 4	25880,4 1	26704,5 7
Gastos Administrativos	6767,20	7596,79	8053,33	8538,35	9053,64	9601,09	10182,7 3	10800,7 1	11457,3 2	12154,9 7
Gastos de ventas	1500,00	1517,85	1535,91	1554,19	1572,68	1591,40	1610,34	1629,50	1648,89	1668,51
Depreciación Propiedad Planta y Equipo	10381	10381	10381	10398	10398	10398	10409	10409	10409	10413
Amortización Inversión diferida	514,66	514,66	514,66	514,66	514,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos Financieros	11536,0 1	11155,1 8	10736,2 6	10275,4 5	9768,57 9	9210,99 9	8597,65 9	7922,99 9	7180,85 8	6364,50 7
Total	50883,0 0	52276,7 7	52920,3 8	53595,0 6	54267,9 2	54439,4 5	55148,9 8	55858,0 8	56576,2 1	57305,7 7

Fuente: Tabla 69, Tabla 70, Tabla 71, Tabla 72

Elaboración: La Autora

5.4. Estados financieros

5.4.1. Estado de situación inicial

El siguiente estado de situación financiera da a conocer cuáles son activos con los que cuenta el proyecto y las obligaciones que tiene con terceros al inicio de su funcionamiento:

Tabla 74

Estado de situación financiera

HOSTAL SAN JOSÉ		
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA		
Al año cero		
Expresado en dólares americanos		
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes de efectivo		4.242,17
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Terreno	56.037,50	
Infraestructura	82.311,25	
Equipo de computación	328,00	
Maquinaria y equipo	37.330,00	
Muebles y enseres	33.764,00	
ACTIVOS DIFERIDOS		
Gastos de constitución	2.573,32	
Total, activos		216.586,24
PASIVOS		
PASIVOS NO CORRIENTES		
Préstamo bancario		121000,00
Total Pasivo		121000,00
PATRIMONIO		
Capital social		95586,24
Total Pasivo más Patrimonio		216586,24

Fuente: Estudio técnico y Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

5.4.2. Estado de Resultados

Tabla 75

Estado de Resultados

Hostal San José										
Estado de Resultados										
(En miles de dólares americanos)										
INGRESOS	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	año 6	año 7	año 8	año 9	año 10
Ventas netas	75600,0	76499,6	77410,0	78331,2	79263,3	80206,5	81161,0	82126,8	83104,1	84093,1
- Costo de producción	20183,6	21110,8	21698,7	22314,8	22960,8	23638,4	24349,5	25096,1	25880,4	26704,6
= Utilidad Bruta	55416,4	55388,8	55711,3	56016,4	56302,5	56568,1	56811,5	57030,7	57223,7	57388,5
- Gastos administrativos	6767,2	7596,8	8053,3	8538,3	9053,6	9601,1	10182,7	10800,7	11457,3	12155,0
- Gastos de ventas	1500,0	1517,9	1535,9	1554,2	1572,7	1591,4	1610,3	1629,5	1648,9	1668,5
- Amortizaciones diferidas	514,7	514,7	514,7	514,7	514,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Utilidad operacional	46634,5	45759,5	45607,4	45409,2	45161,5	45375,6	45018,4	44600,4	44117,5	43565,0
- Gastos financieros	11536,0	11155,2	10736,3	10275,5	9768,6	9211,0	8597,7	7923,0	7180,9	6364,5
= Utilidad neta antes de Part. Trabajadores	35098,5	34604,3	34871,1	35133,7	35393,0	36164,6	36420,8	36677,5	36936,6	37200,5
- 15% Trabajadores	5264,8	5190,6	5230,7	5270,1	5308,9	5424,7	5463,1	5501,6	5540,5	5580,1
= Utilidad antes de impuestos	29833,7	29413,7	29640,4	29863,7	30084,0	30739,9	30957,7	31175,8	31396,1	31620,5
- Impuestos a la renta	2207,6	2144,6	2178,6	2212,0	2245,1	2343,5	2376,1	2408,9	2441,9	2475,6
= Utilidad Neta	27626,2	27269,1	27461,9	27651,6	27838,9	28396,4	28581,5	28767,0	28954,2	29144,9

Fuente: Tabla 58 y Tabla 74

Elaboración: La Autora

5.4.3. Flujo de caja proyectado

Tabla 76

Flujo de caja proyectado

Descripción	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
INGRESOS											
Inversión inicial	-216.586,24										
(=) Utilidad Neta		27.626	27.269	27.462	27.652	27.839	28.396	28.582	28.767	28.954	29.145
Depreciación		10.381	10.381	10.381	10.398	10.398	10.398	10.409	10.409	10.409	10.413
Valor de rescate											107.114
Otros											
(=) Total ingresos		38.008	37.651	37.843	38.049	38.236	38.794	38.990	39.176	39.363	146.672
EGRESOS											
Pago al Principal		3.808	4.189	4.608	5.069	5.576	6.133	6.747	7.421	8.163	8.980
Reinversión					89			101			105
(=) Total Egresos		3.808	4.189	4.608	5.158	5.576	6.133	6.847	7.421	8.163	9.085
Flujo de caja neto proyectado	-216.586,24	34.199	33.461	33.235	32.891	32.661	32.661	32.143	31.754	31.199	137.587

Fuente: Estudio técnico y Estudio financiero

Elaboración: La Autora

5.5. Análisis Financiero

5.5.1. Costo de oportunidad

Tabla 77

Costo de oportunidad

Descripción	Inversión	%	Tasa de ponderación	Valor ponderado
Aporte financiero	121000,00	0,56	9,5%	0,05587
Aporte propio	95586,24	0,44	10%	0,04193
				0,0978
TOTAL	216586,24	100%		9,78%

Fuente: Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui

Elaboración: La Autora

Tomando en cuenta que la tasa activa que cobra el Banco Banecuador es del 10% y la tasa pasiva que paga la Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui es del 9,5%, el costo de

oportunidad calculado es de 9,78% la misma que es mayor a la tasa que nos paga la Entidad financiera por el ahorro a plazo fijo de nuestro capital, siendo la mejor opción el invertir el dinero en el Proyecto de Construcción de Habitaciones de alquiler.

5.5.2. Tasa de rendimiento medio

Para el cálculo de la Tasa de rendimiento medio se utilizará la siguiente fórmula:

$$i = (1+Ck) * (1+Rp)-1$$

En donde Ck es el Costo de capital o Costo de oportunidad del 9,78% y Rp es la tasa de inflación acumulada que es de 1,19%.

Tabla 78

Tasa de rendimiento medio

Datos	Porcentajes
Costo de oportunidad (Ck)	9,78
Tasa de inflación acumulada (Rp)	1,19%

Aplicación de la fórmula

$$i = (1+Ck) * (1+Rp)-1$$

$$i = (1+0,0978) * (1+ 0,0119)-1$$

$$i = (1,0978) * (1,0119)-1$$

$$i = (1,1109)-1$$

$$i = 0,1109$$

$$i = 11,09\%$$

Fuente: Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui

Elaboración: La Autora

Análisis:

La TRM calculada para el presente proyecto es de 11,09%, misma que conforme a los datos proporcionados por el Banco Central del Ecuador de mayo a septiembre del 2016 no ha tenido

una variación significativa como se puede visualizar en la Tabla 33 Tabla de inflación acumulada, por lo que los valores de los productos tampoco sufrirán cambios elevados en cuantos a su precio. Siendo este un indicador de que llevarse a cabo el proyecto los costos que han sido calculados no tendrán gran cambio que afecte al presupuesto establecido para su ejecución.

5.5.3. Valor Actual Neto

El Valor Actual Neto no es más que la sumatoria de todos los flujos de efectivo proyectados restada la inversión inicial, cuyo resultado deberá ser mayor a cero para que el proyecto sea aceptable.

Tabla 79

Valor Actual Neto

Años	Inversión Inicial	Entradas de Efectivo	Flujo Neto Actualizado 11,09%
0	-216.586,24	-216.586,24	-216.586,24
1		34199	30786,44
2		33461	27116,19
3		33235	24245,16
4		32891	21599,51
5		32661	19307,89
6		32661	17381,05
7		32143	15398,55
8		31754	13694,24
9		31199	12112,22
10		137587	48083,57
TOTAL			13138,57

Fuente: Estudio financiero

Elaboración: La Autora

VAN (12,25) = Σ Flujos actualizados – Inversión

$$\text{VAN} = 229724,81 - 216586,24 = \$13138,57$$

El VAN calculado tomando en cuenta la Tasa de Rendimiento Medio de 11,09% es de \$13138,57 reflejando con este resultado la aceptación del proyecto.

5.5.4. Tasa interna de retorno

Para calcular la Tasa Interna de Retorno se debe establecer un Van tanto positivo como negativo:

Tabla 80

Tasa interna de retorno

Años	Entradas de Efectivo	Flujo Neto Actualizado 11,09%	Flujo Neto Actualizado 13%
0	-216.586,24	-216.586,24	-216.586,24
1	34199	30786,44	30264,90
2	33461	27116,19	26205,24
3	33235	24245,16	23033,73
4	32891	21599,51	20172,65
5	32661	19307,89	17726,93
6	32661	17381,05	15687,53
7	32143	15398,55	13662,75
8	31754	13694,24	11944,71
9	31199	12112,22	10385,83
10	137587	48083,57	40531,64
TOTAL		13139	-6970,33

Fuente: Estudio financiero

Elaboración: La Autora

$$\text{TIR} = T_i + (T_s - T_i) \left[\frac{\text{VAN } T_i}{\text{VAN } T_i - \text{VAN } T_s} \right]$$

$$\text{TIR} = 0,1109 + (0,13 - 0,1109) \left[\frac{13138,57}{13138,57 - (-6970,33)} \right]$$

$$\text{TIR} = 0,1109 + (0,0191) * (0,653370895)$$

$$\text{TIR} = 0,1109 + 0,012479384$$

$$\text{TIR} = 0,1234$$

$$\text{TIR} = 12,34\%$$

La Tasa Interna de Retorno obtenida de 12,34% demuestra que este proyecto es factible ya que es positiva y es mayor a la tasa de rendimiento medio de 11,09.

5.5.4. Sensibilidad de la tasa interna de retorno

Menos 8% en ventas

Escenario uno: Cuando el nivel de ventas se reduce en un 8%, el proyecto sigue siendo factible debido a que la tasa interna de retorno es del 11,42% mayor a la tasa de rendimiento medio de 11,09%

Tabla 81

Sensibilidad escenario uno

Años	Inversión Inicial	Entradas de Efectivo	Flujo Neto Actualizado 11,09%	Flujo Neto Actualizado 13%
0	-216.586,24	-216.586,24	-216.586,24	-216.586,24
1		29830	26852,83	26633,62
2		32356	26220,38	25794,04
3		32117	23429,16	22860,05
4		31759	20856,21	20183,48
5		31515	18630,78	17882,65
6		31502	16764,28	15959,75
7		30970	14836,73	14009,39
8		30568	13182,46	12345,76
9		29999	11646,02	10817,80
10		136372	47658,90	43908,20
TOTAL			3491,51	-6191,49

Fuente: Estudio financiero

Elaboración: La Autora

TIR: 11,42

MENOS 9% EN VENTAS

Escenario dos: Cuando el nivel de ventas se reduce en un 9%, el proyecto ya no es factible ya que la tasa interna de retorno de 8,335 es menor a la tasa de rendimiento medio de 11,09%.

Tabla 82

Sensibilidad escenario dos

Años	Inversión Inicial	Entradas de Efectivo	Flujo Neto Actualizado 11,09%	Flujo Neto Actualizado 12%
0	-216.586,24	-216.586,24	-216.586,24	-216.586,24
1		25307	22781,53	22595,55
2		27481	22269,89	21907,78
3		27184	19830,58	19348,88
4		26767	17578,22	17011,23
5		26464	15644,80	15016,58
6		26391	14044,30	13370,30
7		25798	12359,04	11669,87
8		25334	10925,49	10232,04
9		24703	9590,10	8908,09
10		131013	45786,13	42182,82
TOTAL			-25776,17	-34343,11

Fuente: Estudio financiero

Elaboración: La Autora

TIR: 8,33%

.5.5. Periodo de recuperación de la inversión con valores corrientes

Tabla 83

Periodo de recuperación de la inversión

Años	Capital	Utilidad	Recuperación Capital	PRI
1	216586,24	34199,33	34199,33	1
2		33461,50	67660,83	2
3		33235,29	100896,12	3
4		32890,94	133787,07	4
5		32660,72	166447,79	5
6		32660,70	199108,49	6,7 AÑOS
7		32143,06	231251,55	7
8		31754,37	263005,91	8
9		31199,49	294205,40	9
10		137587,35	431792,75	10

Fuente: Estudio financiero

Elaboración: La Autora

La inversión de **216586,24** se recuperará a los 6,7 años.

5.5.6. Periodo de recuperación de la inversión con valores constantes.

Tabla 84

Flujos netos deflactados

Años	Flujo Neto	Flujo Deflactado
1	34.199,33	30.786,44
2	33.461,50	27.116,21
3	33.235,29	24.245,15
4	32.890,94	21.599,49
5	32.660,72	19.307,89
6	32.660,70	17.381,06
7	32.143,06	15.398,55
8	31.754,37	13.694,24
9	31.199,49	12.112,22
10	137.587,35	48.083,56
TOTAL		13.138,59

Fuente: Estudio financiero

Elaboración: La Autora

Tabla 85

Periodo de recuperación de la inversión con valores constantes

AÑOS	FLUJO NETO	FLUJO DEFLACTADO	RECUPERACIÓN DE CAPITAL	PRI
1	216.586,24	30.786,44	30786,44	
2		27.116,21	57902,65	
3		24.245,15	82147,80	
4		21.599,49	103747,30	
5		19.307,89	123055,19	
6		17.381,06	140436,25	
7		15.398,55	155834,80	
8		13.694,24	169529,04	
9		12.112,22	181641,26	9,9 AÑOS
10		48.083,56	229724,82	

Fuente: Estudio financiero

Elaboración: La Autora

La inversión de **216586,24** se recuperará a los 9,9 años.

5.5.7. Relación Costo beneficio

La relación Costo beneficio nos permitirá determinar cuál será la rentabilidad que obtendremos en comparación a la inversión realizada.

Tabla 86

Relación Costo beneficio

Años	Ingresos	Egresos	Ing. Act.	Egr. Act
1	38007,66	3808,33	34214,72	3428,28
2	37650,65	4189,16	30510,98	3394,77
3	37843,37	4608,08	27606,75	3361,59
4	38049,16	5158,22	24986,90	3387,40
5	38236,49	5575,77	22604,09	3296,20
6	38794,05	6133,35	20645,05	3263,99
7	38990,24	6847,18	18678,79	3280,23
8	39175,72	7421,35	16894,74	3200,50
9	39362,98	8163,49	15281,44	3169,22
10	146672,15	9084,80	51258,49	3174,93
			262681,93	32957,11

Fuente: Estudio financiero

Elaboración: La Autora

$$C/B = \frac{\Sigma \text{ INGRESOS ACTUALIZADOS}}{\Sigma \text{ EGRESOS ACTUALIZADOS}}$$

$$C/B = 262681,93 / 32957,11$$

$$C/B = \$7,97$$

Análisis: Por cada dólar que yo invierta en el proyecto se recuperará \$7,97.

5.5.8. Tasa de Rendimiento Beneficio Coste

Tabla 87

Tasa de Rendimiento Beneficio Coste

AÑO	INGRESOS	INGRESOS DEFLACTADOS
1	38007,66	34214,72
2	37650,65	33893,34
3	37843,37	34066,82
4	38049,16	34252,08
5	38236,49	34420,71
6	38794,05	34922,63
7	38990,24	35099,24
8	39175,72	35266,21
9	39362,98	35434,78
10	146672,15	132035,12
TOTAL		443605,65

Fuente: Tabla 86

Elaboración: La Autora

$$\text{TRBC} = \frac{\Sigma \text{ Ingresos deflactados}}{\text{Inversión inicial}}$$

$$\text{TRBC} = \frac{262681,93}{216.586,24}$$

$$\text{TRBC} = 1,21$$

5.5.9. Punto de equilibrio

La fórmula del punto de equilibrio es la siguiente:

$$\text{P.E.Q.} = \frac{\text{INVERSIÓN FIJA} + \text{COSTOS FIJOS}}{\text{MARGEN DE CONTRIBUCIÓN}}$$

Tabla 88

Datos para determinar el margen de contribución

DATOS	
Costo Fijo Total	30699,37
Costo variable total	20183,63
Ingresos	75600,00
Cantidad de habitaciones	50

Fuente: Estudio Financiero

Elaboración: La Autora

Precio Promedio: Ingresos Año 1 / Unidades Año 1

Precio Promedio: $75600,00 / 50 = 1512,00$

Costo Variable Promedio: Costo Variable Total Año 1 / Unidades Año 1

Costo Variable Promedio: $20183,63 / 50 = 403,67$

Margen de Contribución: Precio Promedio- Costo Variable Promedio

Margen de Contribución: $1512,00 - 403,67 = 1108,33$

Tabla 89

Punto de equilibrio en cantidades

Punto de equilibrio en dólares	
P.E. Q=	$\frac{\text{INVERSIÓN FIJA} + \text{COSTOS FIJOS}}{\text{MARGEN DE CONTRIBUCIÓN}}$
P.E. Q=	$\frac{209770,75 + 30699,37}{1108,33}$
P.E. Q=	217 servicios

Fuente: Estudio financiero

Elaboración: La Autora

Análisis: El punto de equilibrio indica que se deberá alquilar 217 servicios para comenzar a recuperar la Propiedad Planta y Equipo y costos fijos, servicios que se logran cubrir a partir del segundo año.

5.6. Cuadro resumen de indicadores

Tabla 90

Resumen de indicadores

Indicador	Valor
Costo de oportunidad	9,78%
Tasa de rendimiento medio	11,09%
Valor Actual Neto	13138,57
Tasa Interna de Retorno	12,34%
Relación Costo beneficio	\$ 7,97
Tasa de rendimiento beneficio coste	\$1,21
Periodo de recuperación de la Inversión con valores corrientes	6,7 años
Periodo de recuperación de la Inversión con valores constantes	9,9 años
Punto de equilibrio en cantidades	217 servicios

Fuente: Tabla No 77 a Tabla 88

Elaboración: La Autora

5.7. Oportunidad de inversión

Luego de haber realizado el análisis financiero se concluye que el proyecto de Construcción de habitaciones de alquiler es factible ya que la tasa de oportunidad es de 9,78% mayor a la tasa que paga la Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui de 9,5% por depósitos a plazo fijo; el VAN calculado con la Tasa de Rendimiento Medio de 11,09% es de 13138,57 reflejando con este resultado que es un proyecto viable, de igual forma se ha obtenido una TIR de 12,34% lo que demuestra que al ser positiva será aceptable su ejecución, en la relación costo beneficio calculada se obtiene como resultado por cada dólar que se invierta se recuperará \$1,47, en cuanto la inversión total el periodo de recuperación a valores corrientes será en un plazo de 6,6 años, y a valores constantes será de 9,9 años, lo que se considera normal para un proyecto de

utilización de inmuebles como éste, finalmente para comenzar a recuperar la Propiedad Planta y Equipo y costos fijos se deberá alquilar 217 servicios.

5.8. Análisis y respuesta a los riesgos.

Tabla 91

Plan de contingencia

PLAN DE CONTINGENCIA	
Riesgo: Que el proyecto no satisfaga las expectativas de los clientes, ocasionando que decidan adquirir los servicios que ofrece la competencia.	
Objetivo:	Análisis de los servicios que oferta la competencia.
Estrategia:	Como respuesta al riesgo de que el servicio del Hostal no satisfaga las expectativas de los clientes, se ha planteado efectuar una remodelación en la decoración de interiores de las suites con la finalidad de atraer clientes, pues mejorar el diseño del servicio permite ofrecer un servicio de calidad.
Costo:	El costo estimado para la remodelación de la decoración de interiores de las suites se estima en \$2000,00 dólares.
Tiempo:	El tiempo de remodelación se lo efectuará en tres años, luego de iniciado el proyecto.
Responsable:	Representante legal de la empresa.
Riesgo Disminución de personas que alquilan las habitaciones, debido al acceso a una vivienda propia.	
Objetivo:	Mantener constante el uso de las habitaciones.
Estrategia:	En el caso de que las personas que acudan a Urcuquí ya sea por actividades laborales o académicas se vea disminuida debido a que ya cuentan con vivienda propia, se procederá a efectuar el alquiler a personas propias de la parroquia de Urcuquí, ya que en el lugar existen muchas personas que

	arriendan lugares para vivir manteniendo así el nivel de ocupación de las suites.
Costo:	Para poder desarrollar esta actividad no se incurrirá en ningún costo.
Tiempo:	El tiempo para poder desarrollar esta estrategia será a largo plazo ya que el que las personas accedan a una vivienda propia requiere de un periodo de tiempo razonable para poder adquirirla.
Responsable:	Representante legal de la empresa.
Riesgo: Falta de recursos económicos para concluir el proyecto ocasionando que el mismo se quede estancado.	
Objetivo:	Disponer de los suficientes recursos para poder ejecutar el proyecto.
Estrategia:	Para poder ejecutar el proyecto se contará con un socio, el cual realizará la aportación \$45000,00 dólares, esos valores que son necesarios para poder ejecutar el proyecto, permitirán llevarlo a cabo sin ningún inconveniente debido a la falta de recursos.
Costo:	Esta estrategia no tendrá ningún costo ya que como propietaria también se efectuará aportación de dinero, además de contar con el financiamiento de la institución bancaria escogida.
Tiempo:	El tiempo para desarrollar esta estrategia es en cuanto se inicien las actividades de constitución, ya que es necesario disponer de dinero para poder llevar a cabo los trámites necesarios para su funcionamiento.
Responsable:	Representante legal de la empresa.

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La Autora

CAPÍTULO VI

6. ORGANIZACIÓN ESTRUCTURAL

La estructura organizacional engloba cada uno de los aspectos referentes a la razón social, logotipo, eslogan, filosofía empresarial, entre otros aspectos, que son necesarios a la hora de establecer la empresa.

6.1. Aspecto Estratégico

6.1.1. Nombre o razón social, tipo de empresa

La razón social de la nueva unidad productiva es: “Hostal San José”, el cual ha sido considerado por la autora del proyecto, debido a que el servicio está dirigido a quienes están laborando en la Ciudad del Conocimiento Yachay (Personal administrativo y académico de la Universidad de Investigación de Tecnología Experimental Yachay y Personal administrativo de la Empresa Pública Yachay), cuya ubicación se encuentra en la denominada antigua Hacienda San José.

El Hostal será una empresa familiar que será constituida como Persona Natural Obligada a llevar contabilidad a partir del segundo año, debido a que el capital social supera las nueve fracciones básicas de la fracción básica desgravada.

6.1.2. Logotipo empresarial



Figura 18

Logotipo

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La Autora

6.1.3. Eslogan Empresarial

El eslogan escogido es: **¡Naturalmente habitable!!**, debido a que el lugar donde va a estar ubicado este proyecto es en un entorno apegado a la naturaleza, ya que Urcuquí específicamente el Barrio Santa Rosa aún no está rodeado de muchas viviendas por lo que se puede disfrutar de una vida como en el campo con mucha tranquilidad.

6.1.4. Filosofía empresarial



Figura 19

Filosofía empresarial

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La Autora

6.1.4.1. Misión

El Hostal San José tiene como misión prestar un servicio habitacional confortable a través de la implementación de una infraestructura adecuada que se ajuste a las necesidades del cliente.

6.1.4.2. Visión

El Hostal San José para el 2021 espera ser un referente en la prestación de servicios habitacionales de calidad en la Ciudad de Uruguí, que permita la convivencia sana en un ambiente natural.

6.1.4.4. Objetivo

Prestar un servicio de calidad para mantener a la micro empresa como la líder en la prestación de servicios turísticos.

6.1.4.3. Valores y principios

- Puntualidad
- Colaboración
- Respeto
- Lealtad
- Responsabilidad
- Honestidad

6.1.4.4. Políticas

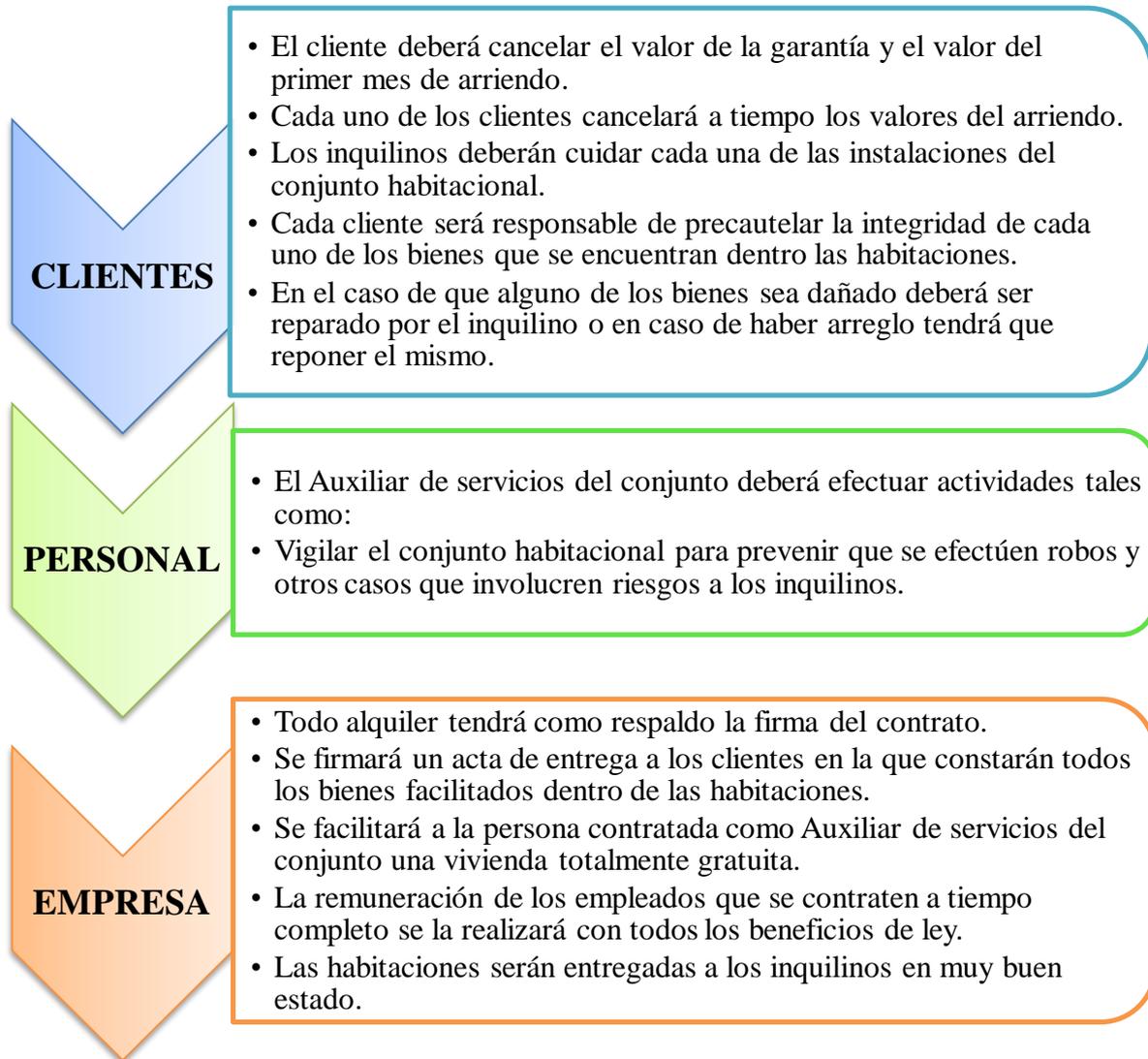


Figura 20

Políticas

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La Autora

6.2. Estructura organizacional

La estructura organizacional de una empresa permite en establecimiento del orden jerárquico con el que se trabajará dentro de la misma, con el propósito de hacer más fácil el cumplimiento de los objetivos empresariales.

Organigrama Estructural Hostal “San José”

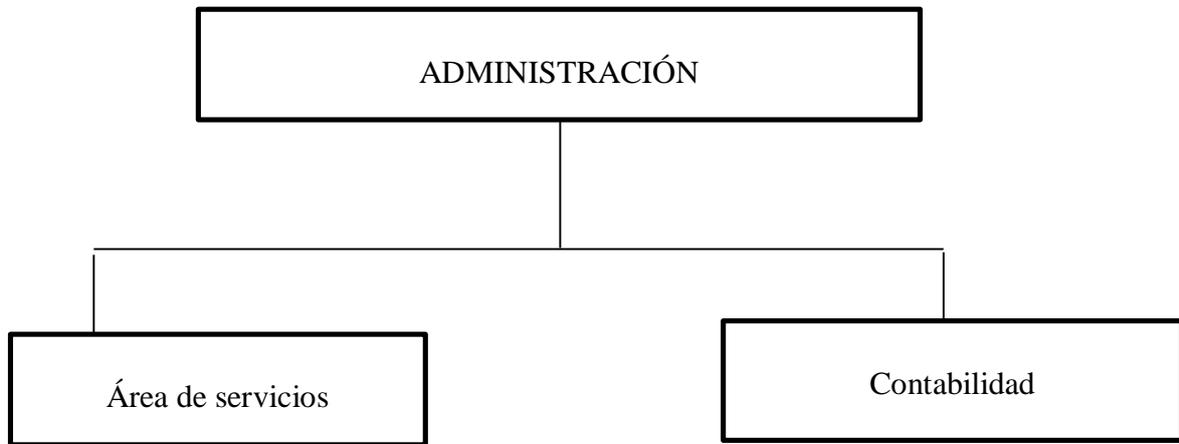


Figura 21

Organigrama estructural

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La Autora

6.3. Manual de funciones

Identificación y ubicación del puesto	
Cargo: Administrador	Área: Administrativa
Perfil:	
Educación: Título de tercer nivel en la especialidad de administración de empresas o carreras afines.	
Aptitudes básicas: Conocimiento en computación. Buen manejo de trabajo en equipo. Conocimientos de código de trabajo.	
Experiencia: Mínimo un año en esta área	
Actividades:	
<ul style="list-style-type: none">• Ejercer como representante de la empresa.• Dirigir y supervisar al personal que labora en la empresa.• Decidir temas relacionados en cuanto a la buena marcha del establecimiento.• Recibir a los clientes que desean alquilar las habitaciones.• Llevar el archivo de toda la documentación del negocio.• Verificar que las habitaciones y demás zonas estén en buen estado.• Realizar la firma de la documentación necesaria al alquilar las habitaciones.	
Organigrama:	
<pre>graph TD; A[ADMINISTRADOR] --- B[Auxiliario de servicios]; A --- C[Contador];</pre>	

Identificación y ubicación del puesto	
Cargo: Auxiliar de servicios	Área: Operativa
Perfil:	
Educación: Bachiller	
Aptitudes básicas:	
Responsabilidad en sus labores diarias.	
Cooperación.	
Experiencia: No es necesaria	
Actividades:	
<ul style="list-style-type: none"> • Efectuar la limpieza en el área de lavandería. • Realizar el mantenimiento de las lavadoras instaladas en el conjunto. • Vigilar las instalaciones del conjunto. • Reportar a la administración cualquier suceso o anomalía que se presente. 	
Organigrama:	
<pre> graph TD A[ADMINISTRADOR] --- B[Auxiliario de servicios] A --- C[Contador] </pre>	

6.4. Aspecto legal

6.4.1. Base legal

Obtención del RUC	<ul style="list-style-type: none">• Original y la copia de la cedula de identidad vigente a color• Original del certificado de votación• Copia de algún documento que cerciore la dirección donde estará ubicado el establecimiento como:• Planilla de agua, luz o teléfono.
Requisitos previa aprobación de planos (línea de fábrica)	<ul style="list-style-type: none">• Solicitud dirigida al señor Alcalde• Formulario de línea de fábrica• Certificado de no adeudar al Municipio y fotocopia• Certificado de gravámenes• Copia de la escritura• Copia de cédula de identidad, certificado de votación del propietario.• Copia del impuesto predial
Requisitos previa aprobación de planos (Permiso de construcción)	<ul style="list-style-type: none">• Solicitud dirigida al señor Alcalde.• Certificado de afectación• Formulario INEC• Certificado de no adeudar al Municipio y fotocopia.• Certificado de gravámenes.• 03 Planos arquitectónicos formato A2 firmados por el propietario y profesional.• CD, con archivo digital del plano.• Copia de la Escritura• Copia de cédula de identidad, certificado de votación del propietario.
Permiso definitivo de construcción	<ul style="list-style-type: none">• Solicitud dirigida al señor Alcalde• Certificado de no adeudar al municipio y fotocopia• Informe de Aprobación de Planos• Comprobante de depósito de la garantía• Cedula de inscripción patronal para el ramo de la construcción• 02 copia de planos arquitectónicos• 02 copia de planos estructurales• Copia cedula de identidad, certificado de votación del propietario.
Permiso de los bomberos	<ul style="list-style-type: none">• Copia de cédula de identidad, certificado de votación• Copia de Ruc o Rise• Informe de Inspección• Copia del impuesto predial
Obtención de la Patente	<ul style="list-style-type: none">• Permiso de uso de suelo (Dpto. Planificación)• Copia de cedula de identidad• Papeleta de votación• Copia de Ruc o Rise• Copia del Pago de Impuestos a los Bomberos• Pago de la Inspección tasa \$5,00• Informe de Inspección de la comisaria• Inventario de Bienes detallando valores• Solicitud dirigida al Señor Alcalde.
Permiso sanitario	<ul style="list-style-type: none">• Una solicitud para el permiso de funcionamiento• La Planilla de inspección• Licencia anual de funcionamiento que otorgar la Corporación Metropolitana de Turismo (sólo si está ubicado en sitios turísticos)• Copia del RUC del establecimiento.• Copia del certificado de salud ocupacional emitido en los centros de salud.• Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario• Copia del permiso de funcionamiento otorgado por el cuerpo de bomberos.

Figura 22

Aspecto legal

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La Autora

6.5. Análisis del capítulo

En la estructura organizacional se analizan aspectos como la razón social en el que se definió a esta microempresa como: Hostal San José la misma que se constituirá como Persona natural obligada a llevar contabilidad a partir del segundo año.

De igual forma en este capítulo se define cual será el logotipo, eslogan, la filosofía empresarial en el que se establecen la misión, la visión, los valores y principios con los que se manejará la micro empresa, además de las políticas que se rigen para los clientes, el personal que laborará y también al establecimiento.

En la estructura organizacional se establece el orden jerárquico de la micro empresa con el objetivo de cumplir a cabalidad los objetivos empresariales planteados, en esta sección el Hostal contará con un auxiliar de servicios y una contadora, está última no trabajará permanentemente ya que solo se contratará sus servicios cuando sea necesario en cuanto al pago de impuestos y demás obligaciones tributarias.

CAPÍTULO VII

7. IMPACTOS

Los impactos que se analizarán y que probablemente se podrían generar con la realización de este proyecto son: impactos económicos, ambientales y sociales.

A través de la elaboración de una matriz de impactos se podrá establecer los posibles efectos negativos y positivos mediante las escalas establecidas de -3 a 3 con los criterios que a continuación se detallan:

Tabla 92

Tabla referencial de nivel de Impactos

Impacto alto negativo	-3
Impacto medio negativo	-2
Impacto bajo negativo	-1
No hay impacto	0
Impacto bajo positivo	1
Impacto medio positivo	2
Impacto alto positivo	3

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La Autora

7.1. Impacto económico

Tabla 93

Impactos económicos

Indicador	-3	-2	-1	0	1	2	3
Mejorar el desarrollo económico del Cantón							X
Incremento de fuentes de empleo						X	
Aumento de afluencia de personas al Cantón						X	
TOTAL						4	3

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La Autora

$$\Sigma = 7$$

$$\text{Impacto económico} = \Sigma / \text{Indicador}$$

$$\text{Impacto económico} = 7/3$$

$$\text{Impacto económico} = 2,33$$

Tipo de impacto: Impacto medio positivo

Análisis general:

El impacto económico que tendrá este proyecto es medio positivo debido a que permitirá mejorar la situación económica de las personas que mantienen sus negocios en los lugares cercanos al punto donde se ubicarán las habitaciones, lo que ocasionará que también mejore el desarrollo económico de Urcuquí al atraer más personas al mismo ya que podrán disponer de un lugar donde puedan hospedarse.

Análisis de indicadores:

- **Mejorar el desarrollo económico del Cantón**

El desarrollo económico del cantón se verá beneficiado, ya que este proyecto permitirá que los diferentes tipos de negocios que se encuentran establecidos en el mismo incrementen sus ventas y por consiguiente obtengan mayores ganancias ya que quienes hagan uso de las habitaciones también adquirirán esos productos o servicios.

- **Incremento de fuentes de empleo**

Las fuentes de empleo de igual manera se verán incrementadas ya que este proyecto tiene como finalidad hacer uso de la mano de obra propia del cantón otorgándoles un salario digno con todos los beneficios de ley.

- **Aumento de afluencia de personas al Cantón**

Con la implementación de este proyecto se espera que las personas que se encuentran laborando o realizando sus actividades económicas hagan uso de las habitaciones y con ello atraiga más personas Urcuquí, ya que por lo general al no haber muchas habitaciones donde hospedarse provoca que ellos se trasladen a otros lugares aledaños en busca de este servicio.

7.2. Impacto ambiental

Tabla 94

Impactos ambientales							
Indicador	-3	-2	-1	0	1	2	3
Manejo de desechos			X				
Contaminación por aguas servidas			X				
TOTAL			-2				

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La Autora

$$\Sigma = -2$$

$$\text{Impacto ambiental} = \Sigma / \text{Indicador}$$

$$\text{Impacto ambiental} = -2/2$$

$$\text{Impacto ambiental} = -1$$

Tipo de impacto: Impacto bajo negativo

Análisis general:

En cuanto al impacto ambiental que implica la ejecución de este proyecto será bajo negativo ya que siempre existe contaminación a la hora de desarrollar un proyecto, sin embargo, se tratará de evitar cualquier aspecto que involucre la afectación del medio ambiente a través del buen manejo de los desechos y un buen manejo en cuanto a la descarga de aguas servidas que se produzcan en este proyecto tratando en lo posible de que no contaminen al medio ambiente.

Análisis de indicadores:

- **Manejo de desechos**

Debido a que en el Cantón Urcuquí se maneja un proyecto de clasificación de desechos hace mucho más fácil el trabajo para este proyecto, ya que se manejará el proceso de recolección de basura de acuerdo a los horarios establecidos en el Municipio de Urcuquí permitiendo con ello que no se afecte contra la integridad y salud de los inquilinos sino también de la población en general.

- **Contaminación por aguas servidas**

Este proyecto tratará de ser lo más amigable posible al medio ambiente, por lo que en cuanto a la contaminación de aguas servidas la descarga se la efectuará a través del alcantarillado que dispone el Municipio de Urcuquí.

7.3. Impacto social

Tabla 95

Impactos sociales							
Indicador	-3	-2	-1	0	1	2	3
Accesibilidad a viviendas de calidad							X
Mejora de las condiciones de vida.							X
TOTAL							6

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La Autora

$$\Sigma = 6$$

$$\text{Impacto social} = \Sigma / \text{Indicador}$$

$$\text{Impacto social} = 6/2$$

$$\text{Impacto social} = 3$$

Tipo de impacto: Impacto alto positivo

Análisis general:

Con la construcción de habitaciones de alquiler se espera tener un impacto alto positivo ya que beneficiará a los habitantes que mantienen negocios en el cantón como por ejemplo los restaurantes, tiendas, entre otros, ya que al tener las personas que estudian o trabajo en la Ciudad del conocimiento Yachay un lugar donde vivir durante el lapso de sus actividades laborales también harán uso de los servicios y consumirán los productos que aquellos ofrecen.

Análisis de indicadores:

- **Accesibilidad a viviendas de calidad**

Las habitaciones serán construidas y amobladas pensando en ofrecer un servicio de calidad que permita a los inquilinos sentirse a gusto en las habitaciones, contando con un espacio que cuente con todos los servicios necesarios para que una persona se sienta segura y confortable, lo cual permitirá que los clientes a la hora de buscar donde alojarse piensen en el Hostal “San José” como mejor oferta.

- **Mejora de las condiciones de vida.**

Se espera que las condiciones de vida de los habitantes del cantón se vean mejoradas a través del incremento de las ventas de aquellos emprendimientos que se encuentran dentro Urcuquí a través del consumo de sus productos y servicios por parte de las personas que acuden a Urcuquí y que alquilen las habitaciones, ya que de igual manera se espera que con este proyecto se pueda atraer más personas al mismo.

7.4. Impacto general

Tabla 96

Impacto general								
INDICADOR	-3	-2	-1	0	1	2	3	Total
Económico						x		2
Ambiental			x					-1
Social							x	3
TOTAL								4

Fuente: Investigación directa

Elaboración: La Autora

Impacto general= 4/3

Impacto general= 1,33

Tipo de impacto: Impacto Bajo Positivo

Análisis:

El impacto general que se producirá en este proyecto es bajo positivo ya que se tratará en lo posible de tener un buen manejo de desechos y baja contaminación en cuanto a la descarga de aguas servidas con el objetivo de que no se contamine el ambiente.

De igual manera con la ejecución de este proyecto se podrá mejorar las ventas de los negocios del lugar, ya que las personas que decidan alojarse en las habitaciones podrán hacer uso de aquellos bienes o servicios que preste la colectividad.

CONCLUSIONES

- Urcuquí es el sector donde se van a ubicar las habitaciones, por lo tanto, fue necesario conocer el entorno interno y externo del Cantón Urcuquí, investigado la situación en la que se encuentra, su ubicación, atractivos turísticos, geográfico, entre otros.
- La elaboración del marco teórico permitió recopilar información mediante la investigación bibliográfica y linkográficas que sirvió de base para respaldar y justificar la investigación realizada, así como tener una visión más clara de la terminología utilizada en este proyecto.
- Con el estudio de mercado se pudo identificar que gran parte de las personas que trabajan o estudian en Yachay alquilarían las habitaciones de ejecutarse el proyecto; además de identificar a las Residencias Universitarias Yachay como el único que alquila las habitaciones cobrando su valor de forma mensual, existiendo una considerable demanda insatisfecha en cuanto a este servicio.
- Al desarrollar el estudio técnico se pudo establecer el tamaño del proyecto, la macro y micro localización, el tamaño de la inversión y el financiamiento que se necesitará para poder llevar a cabo el proyecto.
- En el estudio económico se realizó la proyección de Ingresos y se elaboraron los estados financieros en el que se evidenció que este proyecto obtendrá una utilidad neta razonable en cuanto a la inversión realizada, lo que evidencia la viabilidad del proyecto.
- Otro aspecto importante que se realizó en el presente proyecto fue establecer la estructura administrativa del proyecto, la cual es necesaria al momento de constituir la empresa ya que permite establecer el organigrama con el que se trabajará, asignar funciones al personal involucrado y la definición de todos los requisitos que son necesarios para la buena ejecución y el cumplimiento de metas.

- Los impactos que se generarán con la ejecución de este proyecto son: económicos, sociales y ambientales, entre ellos está mejorar el desarrollo económico del cantón, manejo de desechos, entre otros, dando como resultado general un efecto positivo lo cual indica que se tratará de mitigar en lo posible la contaminación ambiental.

RECOMENDACIONES

- Es necesario que se aprovechen las cualidades turísticas de Urcuquí, ya que hoy en día está pasando por un periodo de crecimiento económico y laboral debido a la Construcción de la Ciudad del Conocimiento Yachay, por lo que el invertir en este nuevo emprendimiento cuya localización es en este lugar, será beneficioso por el incremento poblacional que mantiene en la actualidad.
- Con respecto al marco teórico es muy importante que los estudiantes no solo se limiten a la consulta en libros sino también en otros medios como revistas, páginas de internet, entre otros, ya que son de gran ayuda al momento de establecer nuestros criterios en cuanto a conceptos importantes en el desarrollo del proyecto.
- En el estudio de mercado realizado al cantón Urcuquí se pudo evidenciar que, si existe demanda insatisfecha, ya que este lugar no cuenta con suficientes establecimientos que presten el servicio de alojamiento, siendo recomendable que quienes quieran emprender sus negocios se decidan por el servicio de hospedaje ya que es un sector que en Urcuquí tiene mucha acogida por quienes han acudido al cantón por actividades laborales o académicas.
- A la hora de construir el establecimiento es necesario que se determina el tamaño que tendrá el proyecto, la macro y micro localización, además de los equipos, las maquinarias, las instalaciones, el personal, entre otros, que permitirá determinar cuál será la inversión total requerida para poder ejecutarlo, y con ello las fuentes de financiamiento necesarias.
- Luego de desarrollar el estudio económico se recomienda invertir en este proyecto ya que tanto en los estados financieros como en los indicadores calculados se pudo establecer que

este proyecto es viable, obteniendo una tasa de oportunidad mayor a la que paga una entidad financiera por un ahorro, y cuyo periodo de recuperación es muy bueno tomando en cuenta la inversión y el tamaño del proyecto.

- Es importante que a la hora de constituir la empresa se determine la propuesta de la estructura organizacional, ya que no solo le facilita el cumplimiento de los objetivos empresariales, sino que tendrá definido el orden jerárquico de la misma.
- Es preciso que cada inversionista trate de mitigar los efectos negativos que conlleva la ejecución de un determinado proyecto, ya que es importante preservar no solo el cuidado del medio ambiente sino también el de las personas que se verán afectadas tanto directa como indirectamente.

FUENTES DE INFORMACIÓN

BIBLIOGRAFÍA:

Arguedas, R., González, J., & Oliver, M. (2011). *Fundamentos de Inversión*. Madrid: Editorial UNED.

Bahillo, M. E., Pérez, M. C., & Escribano, G. (2013). *Gestión financiera*. España: Editorial Paraninfo.

Castro, C. B. (2012). *Economía de la empresa* (Segunda Edición ed.). Larousse - Ediciones Pirámide.

Cegarra, J. (2011). *Los métodos de la investigación*. Madrid: Ediciones Diaz de Santos.

Cegarra, J. (2012). *La Tecnología*. Madrid: Ediciones Dias de Santos.

Escudero, M. J. (2011). *Gestión Comercial y Servicio de Atención al Cliente*. España: Editorial Paraninfo.

Escudero, M. J. (2012). *Comunicación y atención al cliente*. España: Editorial Paraninfo.

Espinosa, J. M., & Gómez, E. (2011). *Lecciones de derecho romano*. Valencia: Universitat de Valencia.

Gooderl, J. (2012). *Administración de Pequeñas Empresas*. México: Cengage Learning Editores.

Hofstadt, C., & Gómez, J. M. (2013). *Competencias y habilidades profesionales para universitarios*. Madrid: Ediciones Díaz Santos.

Hoyo, A. A. (2013). *El precio de mercado: ejemplos de aplicación en el análisis histórico*. Santander: Editorial de la Universidad de Cantabria.

Jesús, M. O. (2013). *Evaluación financiera de proyectos: 10 casos prácticos resueltos en excel*. Colombia: ECOE Ediciones.

José Maria Cubillo Pinilla; Alicia Blanco González. (2014). *Estrategias de marketing sectorial*. Madrid: ESIC Editorial.

Lado, M. M., Ruiz, E. C., Pérez, Á. N., & Aragonés, E. O. (2011). *Estudios de Viabilidad Inmobiliaria. Problemas Básicos*. Editorial Club Universitario.

Llopis, R. (2012). *Megaeventos deportivos. Perspectivas científicas y estudios de caso*. Barcelona: Editorial UOC.

Martínez, J. F. (2015). *Marketing en la actividad comercial* (Primera edición ed.). España: Ediciones Paraninfo.

Mayela Zuñiga Blanco, Jorge Michel Montoya Maquín, Alex Cabronero Esquivel. (2007). *Gestión de Proyectos de Conservación Y Manejo de Recursos Naturales* (Primera Edición ed.). San José, Costa Rica: Editorial Universidad Estatal a Distancia.

Morales, S. d. (2015). *Retos del derecho ante las nuevas amenazas*. Madrid: Librería Editorial Dykinson.

Moro, M. (2013). *Tecnología Industrial I*. Madrid: Ediciones Paraninfo.

Muñoz, R., & Márquez, J. (2011). *Contabilidad financiera para futuros juristas*. Madrid: Univ Pontifica Comillas.

Oltra, V., Curós, M., Díaz, C., Rodríguez, J., Teba, R., & Tejero, J. (2011). *Desarrollo del factor humano*. Barcelona: Editorial UOC.

Pombo, J. R. (2012). *Proceso integral de la actividad comercial*. España: Editorial Paraninfo.

Ragás, I. (2012). *Centros logísticos*. Barcelona: Marge Books.

Rey, J. (2014). *Contabilidad General. Curso práctico*. Madrid: Ediciones Paraninfo.

Rivera, J., & Garcillán, M. d. (2012). *Dirección de Marketing. Fundamentos y aplicaciones*. Madrid: ESIC Editorial.

Sainz, J. M. (2015). *El plan estratégico en la práctica*. Madrid: ESIC Editorial.

Sols, C. A., Fernández, I., & Romero, J. (2013). *Gestión integral de proyectos*. Madrid: Universidad Pontificia Comillas.

Soto, C. A. (2011). *Costos para pyme: Guía de costos para miro y pequeños empresarios: una manera fácil y sencilla de crecer*. Colombia: ECOE Ediciones.

Vértice. (2011). *Organización del proceso de venta*. Editorial Vértice.

Vilas, J. M. (2011). *Marcas líderes y distribuidores: Buenas prácticas de colaboración*. Madrid: ESIC Editorial.

Wikipedia. (01 de Septiembre de 2014). *Cantón San Miguel de Urcuquí*. Recuperado el 10 de Noviembre de 2015, de https://es.wikipedia.org/wiki/Cant%C3%B3n_San_Miguel_de_Urcuqu%C3%AD

Zúniga, C. (2011). *Texto Básico de Economía Agrícola: Su importancia para el desarrollo local sostenible*. Nicaragua: Editorial Universitaria, UNAN IEÓN.

LINCOGRAFÍA

AME, A. d. (2015). *Asociacion de Municipalidades Ecuatorianas*. Recuperado el 10 de Noviembre de 2015, de <http://www.ame.gob.ec/ame/index.php/ley-de-transparencia/67-mapa-cantones-del-ecuador/mapa-imbabura/288-canton-san-miguel-de-urcuqui>

Hoteles ecuador. (2016). *Hoteles en Urcuquí*. Recuperado el 16 de Noviembre de 2015, de <http://www.hotelesecuador.org/ads/hostales-en-urcuqui/>

Información General, U. E. (2016). *El mundo*. Recuperado el 2016 de Octubre de 22, de <http://www.elmundo.es/economia/2015/09/08/55eed23be2704e65148b4590.html>

Movimiento visita ecuador, (2015). *San Miguel de Urcuquí*. Recuperado el 16 de Noviembre de 2015, de <http://www.visitaecuador.com/ve/mostrarRegistro.php?idRegistro=502>

Romero, T. (16 de Marzo de 2012). *Imbabura*. Recuperado el 10 de Noviembre de 2015, de <http://parroqui.blogspot.com/2012/03/imbabura-urcuqui.html>

Servicio de contratación de obras. (2014). *El SECOB construye residencias universitarias en Yachay*. Recuperado el 16 de Noviembre de 2015, de <http://www.contratacionobras.gob.ec/el-secob-construye-residencia-universitaria-en-yachay//>

Urcuquí, G. M. (2015). *Cantón San Miguel de Urcuquí*. Recuperado el 16 de Noviembre de 2015, de <http://www.municipiourcuqui.gob.ec/munurcuqui/index.php/2014-08-15-16-40-26/historia>

Yachay, C. C. (2015). *Yachay ciudad del conocimiento*. Recuperado el 16 de Noviembre de 2015, de <http://www.yachay.gob.ec/yachay-la-ciudad-del-conocimiento/>

Yachay, C. C. (2015). *Ditectorio institucional*. Recuperado el 16 de Noviembre de 2015, de <http://www.yachay.gob.ec/transparencia/>

Yachay, C. C. (2015). *Nuevas historias en las comunidades de Yachay*. Recuperado el 16 de Noviembre de 2015, de <http://www.yachay.gob.ec/una-oportunidad-para-las-comunidades-de-yachay/>

ANEXOS



UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS

CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

Encuesta dirigida a personas que acuden por trabajo o estudio al Cantón.

Objetivo: Conocer si quienes acuden al Cantón Urcuquí están dispuestos a alquilar una habitación.

Instrucciones:

Por favor lea cada una de las preguntas y marque con una x su respuesta.

Datos informativos:

Género: Masculino___ Femenino ___ Edad: _____años

Cuestionario

1.- ¿Su domicilio se encuentra dentro o fuera de Urcuquí?

Dentro

Fuera

2.- ¿Residiría en Urcuquí durante el periodo que duren sus actividades laborales o académicas?

Si

No

3.- ¿Alquilaría una habitación en el Cantón Urcuquí?

Si

No

4.- ¿Cuándo llega al Cantón Urcuquí en qué lugar se hospeda?

Casa de un familiar

Casa de un amigo

Habitación alquilada

Hostal

5.- ¿Qué aspectos considera al momento de alquilar una habitación?

Seguridad

Comodidad

Precio

Cercanía

Todos

6.- ¿Qué tipo de servicios deberían existir dentro de una habitación de alquiler?

Telefonía fija

TV cable

Internet

Todos

7.- ¿Qué servicios complementarios espera cuando contrata una habitación alquilada?

Área de cocina

Baño privado

Mini gimnasio al aire libre

Parqueadero

Lavandería

Espacios verdes

Todos

8.- ¿En qué lugar le gustaría que estén ubicadas las habitaciones de alquiler en Urcuquí?

Centro

Zonas aledañas

9.- ¿Al alquilar una habitación preferiría que sean amobladas o le gustaría llevar sus pertenencias?

Amobladas

Llevar sus pertenencias

10.- ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por una habitación de alquiler de acuerdo a la capacidad física del lugar?

Capacidad 1 persona

Entre \$70 y \$90

Entre \$91 y \$110

Entre \$111 y \$130

Más \$130

Capacidad 2 personas

Entre \$160 y \$180

Entre \$181 y \$200

Más de \$200

11.- ¿Cómo calificaría al número de establecimientos que prestan el servicio de alojamiento?

Escasos

Suficientes

12.- ¿Es necesario construir habitaciones destinadas al alquiler en el Cantón Urcuquí?

Si

No

¡¡Gracias por su colaboración!!



UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS

CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

**Entrevista dirigida a los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento en el
Cantón Urucuquí**

Cuestionario

1.- ¿Cuántas habitaciones dispone en su establecimiento?

.....

.....

.....

.....

2.- ¿Cuál es la capacidad de las habitaciones?

.....

.....

.....

.....

3.- ¿Las personas que hacen uso de su servicio son tanto locales, nacionales y extranjeros?

.....

.....

.....

.....

4.- ¿Cuál es el precio al que alquila las habitaciones?

.....

.....

.....

.....

5.- ¿Qué servicios ofrece cuando alquila una habitación?

.....

.....

.....

.....

6.- ¿A través de qué medios da a conocer el alquiler de las habitaciones?

.....

.....

.....

.....

7.- ¿Qué promociones realiza para atraer más clientes a su negocio?

.....

.....

.....

.....

8.- ¿En su establecimiento recibe a personas que se hospedan solo de manera temporal o también a quienes lo hacen durante un periodo de tiempo prolongado?

.....

.....

.....

.....



WORLD COMPUTERS
Se inversión inteligente

Razón Social para Emisión de Facturación: Norma Yolanda Córdova Paladines
 CONTRIBUYENTE ESPECIAL Resolución N° 498

269,00

RUC 0701084421001

PROFORMA

NOMBRE: ESTEFANIA PALACIOS

CONTACTO: ESTEFANÍA PALACIOS

FECHA: 30/06/2016

TELÉFONO: 063294130

ASESOR:

DIRECCIÓN: IBARRA

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	PRECIO UNITARIO	TOTAL
1	COMPUTADOR LED BOARD Case KE E-Laser Negro Gris WSC-0360 Board Gigabyte H81M-H LGA 1150 4xG Disco duro 1 TB SATA Toshiba PC 7200RMP Lector Multi Card 3.5" Interno Monitor 20" LED LG 20M37A-B 1600X900 Regulador CDP E2C-AVE1008 1000VA B Tomas	269,00	269,00
1	MULTIFUNCIÓN CANON DE SISTEMA CONTINUO IMPRIME, COPIA, SCANEA, WIFI	59,00	59,00
		SUBTOTAL	328,00
		IVA 18%	46,92
		TOTAL	374,92

FORMA DE PAGO: CONTADO

LA GARANTÍA Y CONFIANZA ES LO MÁS IMPORTANTE... 26 AÑOS

ACEPTAMOS TODAS LAS TARJETAS DE CRÉDITO



IBARRA: Pedro Moncayo 3 - 53 y Rocafuente

TELÉFONOS: 2608 - 010 / 2643 - 036 / 2640 - 444

OTAVALEDI: Av. Quillo entre Sucre y Mateo de Jazminillo

TELÉFONOS: 2608 - 303 / 2926 - 749



PROFORMA

CLIENTE_ESTEFANIA PALACIOS
C.I. 1002625025

CONCEPTO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cocineta a gas de 4 quemadores	50	100	5000
Mini refrigeradora electrolux	50	180	9000
Cilindro de gas	50	42	2100
Televisor led tdt 24 hd	70	285	19950
Lavadora electrolux	4	320	1280
Lamparas de acro led 18w/18cm	10	5	50
		Total	37380,00



Tda. SANCHEZ

062 601654

0984776864

Google

Gmail 149 de 420

Número de estudiantes matriculados en la Universidad Yachay

Estefania Palacios <johisspp@gmail.com> 17 may. ☆
para scollaguazo

Buenos días, soy estudiante del Décimo semestre la Universidad Técnica del Norte de la Carrera de Contabilidad y Auditoría, el motivo por el que me dirijo a usted es debido a que para el desarrollo de mi tesis que trata de la construcción de habitaciones de alquiler en el Cantón Urcuquí, el cual está dirigido a los estudiantes de la Universidad Yachay requiero el número de estudiantes matriculados es ésta Universidad, por lo que solicito muy comedidamente me ayude con este dato.
Muchas Gracias.

Sully Anabel Collaguazo Yépez
Agregar a círculos
Mostrar detalles

Google

Gmail 149 de 420

Sully Anabel Collaguazo Yépez <scollaguazo@yachaytech.> 17 may. ☆
para mí

Estefanía los datos que te puedo proporcionar son los siguientes:

PERÍODO ACADÉMICO	MATRICULADOS RETIRADOS TOTAL		
MARZO 2014 - AGOSTO 2014	174	6	168
OCTUBRE 2014 - MARZO 2015	426	13	413
ABRIL 2015 - SEPTIEMBRE 2015	610	12	598
OCTUBRE 2015 - MARZO 2016	744	20	724
ABRIL 2016 - SEPTIEMBRE 2016	792	1	791

Sully Collaguazo
Asistente de Bienestar Universitario / Assistant of Student Welfare

Google

Gmail 149 de 420

+59362999130 | Ext. 2003
Hacienda San José s/n y Proyecto Yachay
San Miguel de Urcuquí - Ecuador
www.yachaytech.edu.ec

Estefania Palacios <johisspp@gmail.com> 17 may. ☆
para Sully

Muchas gracias.

EMPRESA PUBLICA YACHAY
3) Parámetros Aplicables a la Información Financiera
B. Distributivo de Personal



Fecha de publicación: 31 de diciembre de 2014

No.	Nombres y Apellidos	Área o Dependencia	Cargo o Puesto	Remuneración	Grado Ocupacional
1	ACOSTA CAMINO IRENE ANABEL	GERENCIA DE DESARROLLO INDUSTRIAL Y PRODUCTIVO	SEC GEREN DESARR	817,00	SERVIDOR PUBLICO 1
2	ACOSTA ESPINOSA MARGARITA	DIRECCIÓN DE COMUNICACIÓN	TECNICO DE COMUNICACION	817,00	SERVIDOR PUBLICO 1
3	ACOSTA TAMAYO TANIA ALZANDRA	DIRECCION DE CONTRATACION PUBLICA	ANALISTA COBERTO DE CONTRATACION PUBLICA	2.004,00	SERVIDOR PUBLICO 9
4	AGUIA JULIANO STEFANIA LORENA	DIRECCIÓN DE COMUNICACIÓN	ANALISTA DE COMUNICACION	1.212,00	SERVIDOR PUBLICO 5
5	AMACAMA CRISPATA EDISON PAUL	DIRECCION DE INVESTIGACION CIENTIFICA Y TRANSFEREN	ANALISTA COBERTO DE INVESTIGACIÓN Y TECNOLOGIA	1.212,00	SERVIDOR PUBLICO 5
6	ALCIVAR ALVAREZ CHAMP CAMILO	GERENCIA DE EDUCACIÓN, CIENCIA Y TECNOLOGÍA	ASESOR	2.226,00	ASESOR 5 DEL GRADO 1
7	ALCOCTR VALLEJO ROBERT MARTIN	DIRECCIÓN DE GESTION DEL CONOCIMIENTO Y PROPIEDAD I	ANL. EXP. EST. CONOC. PROP. IN	2.004,00	SERVIDOR PUBLICO 9
8	ALCUIZER AMRANGO JHON KEVIN	DIRECCION DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE	AYUDANTE DE CUADRIILLA	459,00	COONGO DE TRABAJO
9	ALDAS MEDAS PABLO ANDRES	DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA	TECNICO DE EMPRESAS PUBLICAS	986,00	SERVIDOR PUBLICO 3
10	ALLAUCA AMAGUAYA EDGAR GONZALO	DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA	ALUMNAR DE GESTION DOCUMENTAL	733,00	SERVIDOR PÚBLICO DE APOYO 4
11	ALMACHE BOSSANO HOMERO DAVID	DIRECCION DE DISEÑO URBANO Y ARQUITECTURA	ANALISTA URBANISTA Y ARQUITECTURA	1.676,00	SERVIDOR PUBLICO 7
12	ALMEDA TORRES ILIAN CARLOS	DIRECTOR DE RELACIONAMIENTO COMUNITARIO Y MANDO A	JORNALISMO	459,00	COONGO DE TRABAJO
13	ALMIDA VARELA ALDRES FERNANDO	DIRECCION ADMINISTRATIVA	CHOFER	566,00	COONGO DE TRABAJO
14	ALTAMIRANO JACOME JORGE FERNANDO	DIRECCIÓN DE PATROCINIO	TECNICO DE PATROCINIO	817,00	SERVIDOR PUBLICO 1
15	ALTAMIRANO PALADINES STEVEN SHELVIN	DIRECCIÓN DE CONTRATACIÓN PÚBLICA	TECNICO DE CONTRATACIÓN PÚBLIC	986,00	SERVIDOR PUBLICO 3
16	ALULZIMA MUÑOZ PAUL RENATO	DIRECTOR DE EMPRENDIMIENTO E INNOVACION	ANL. EXP. DE EMPRENDIMIENTO E INNOVACIÓN	2.004,00	SERVIDOR PUBLICO 9
17	ALVEAR BAIZ ALFREDO HUMBERTO	DIRECCION DE SISTEMAS INFORMATICOS	ESP. GESTION DE PARQUES CIENTÍFICOS, TECN E INDUST	2.967,00	SERVIDOR PUBLICO 13
18	ALZAMORA ANDRADE ALICIA DRYANARA	GERENCIA ADMINISTRATIVA FINANCIERA	DIRECTORA DE TALENTO HUMANO	3.339,00	DIRECTOR DE AREA DEL GRADO 4
19	AMORES ARELLANO DIEGO ANDRES	DIRECCIÓN DE DISEÑO URBANO Y ARQUITECTURA	TEC. DISEÑO ARQUITECTONICO	1.086,00	SERVIDOR PUBLICO 4
20	AMORES DONOSO DANIEL STEVE	DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA	ANALISTA DE TRANSPORTE	1.212,00	SERVIDOR PUBLICO 5
21	AMOROSO RÍNGUEZ JESSICA PRISCILA	DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PARQUES CIENTÍFICOS, TECNOLÓGICOS E INDUST	ANL. PARQUES CIENTÍFICOS, TECNOLÓGICOS E INDUSTRIA	2.004,00	SERVIDOR PUBLICO 9
22	ANANGONO SANCHEZ LEGIA ELENA	DIRECTOR DE COMUNICACION	ALUMNAR ADMINISTRATIVO	675,00	SERVIDOR PUBLICO DE APOYO 3

Art. 7 de la Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública - LOTAIP
Lista (M) El directorio completo de la institución

N.-	Apellidos y Nombres de los servidores y servidoras	Puesto Institucional	Unidad a la que pertenece	Dirección institucional	Ciudad en la que labora	Teléfono Institucional	Extensión telefónica
1	ACOSTA CAMINO IRINE AMABEL	TECNICA GERENCIA DE DESARROLLO INDUSTRIAL Y PRODUCTIVO	GERENCIA DE DESARROLLO INDUSTRIAL	Av. Amazonas NO. 26-146 Intersección La Mita	QUITO	593 2 2049300	1801
2	ACOSTA ESPINOSA MARGARITA	TECNICO DE COMUNICACION	DIRECCIÓN DE COMUNICACIÓN	Av. Amazonas NO. 26-146 Intersección La Mita	URQUIQUI	593 2 2049300	3017
3	AGUILA RAMIREZ VICTOR LUISES	ANALISTA EXPERTO DE INVESTIGACION CIENTIFICA Y TRANSFERENCIA DE TECNOLOGIA	DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y TRANSFERENCIA TECNOLÓGICA	Av. Amazonas NO. 26-146 Intersección La Mita	QUITO	594 2 2049300	1707
4	AMACUÑA CRESPIATA EDISON PAUL	ANALISTA EXPERTO DE INVESTIGACIÓN Y TECNOLOGIA	DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y TRANSFERENCIA TECNOLÓGICA	Av. Amazonas NO. 26-146 Intersección La Mita	QUITO	593 2 2049300	1707
5	ALCALISE RODRIGUEZ LUIS EDMUNDO	GUARDIAN	DIRECCIÓN DE SEGURIDAD CIUDADANA E INDUSTRIAL	Av. Amazonas NO. 26-146 Intersección La Mita	URQUIQUI	593 2 2049300	1301
6	ALCIVAR ALVAREZ CHAMP CAMILO	ASESOR	GERENCIA TÉCNICA	Av. Amazonas NO. 26-146 Intersección La Mita	QUITO	593 2 2049300	1706
7	ALCOCE VALLEJO ROBERT MARTIN	ANL. EXP. GGT. CONOC. PROF. IN	DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO Y PROPIEDAD INTELECTUAL	Av. Amazonas NO. 26-146 Intersección La Mita	QUITO	593 2 2049300	1708
8	ALCÁZAR GUANGUANGO LUIS BAYARDO	JORNALERO	GERENCIA DE UNIDAD DE NEGOCIOS DE GESTIÓN DE SERVICIOS DE LA CIUDAD	Av. Amazonas NO. 26-146 Intersección La Mita	URQUIQUI	593 2 2049300	1218
9	ALCÁZAR ANIBANGO IVON KEVIN	AYUDANTE DE CLASIFICACIÓN	GERENCIA DE UNIDAD DE NEGOCIOS DE GESTIÓN DE SERVICIOS DE LA CIUDAD	Av. Amazonas NO. 26-146 Intersección La Mita	URQUIQUI	593 2 2049300	1218
10	ALDAS MEGAS PABLO ANDRES	TECNICO DE COMPRAS PUBLICAS	DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA	Av. Amazonas NO. 26-146 Intersección La Mita	QUITO	593 2 2049300	1303
11	ALLAUCA AMAGUAYA EDGAR GONZALO	AUXILIAR DE GESTIÓN DOCUMENTAL	DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA	Av. Amazonas NO. 26-146 Intersección La Mita	QUITO	593 2 2049300	1801
12	ALMEIDA TORRES JUAN CARLOS	JORNALERO	GERENCIA DE UNIDAD DE NEGOCIOS DE GESTIÓN DE SERVICIOS DE LA CIUDAD	Av. Amazonas NO. 26-146 Intersección La Mita	URQUIQUI	593 2 2049300	1218
13	ALMEIDA VARELA ALDEIS FERNANDO	CHOFER	DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA	Av. Amazonas NO. 26-146 Intersección La Mita	URQUIQUI	593 2 2049300	2002
14	ALMEIDA VARELA KARINA PAMELA	TECNICO DE COMUNICACIÓN	DIRECCIÓN DE COMUNICACIÓN	Av. Amazonas NO. 26-146 Intersección La Mita	URQUIQUI	593 2 2049300	1301

Universidad de Investigación de Tecnología Experimental YACHAY
3) Parámetros Aplicables a la Información Financiera
B. Distributivo de Personal

Fecha de publicación: 31 de diciembre de 2014

No.	Nombres y Apellidos	Área o Dependencia	Cargo o Puesto
1	ALBERICIO PALOMERA FERNANDO	RECTORADO	RECTOR
2	ANDRADE LOOR JOSE EUCLIDES	ORGANO COLEGIADO ACADEMICO SUPERIOR-COMISION GESTORA	MIEMBRO COMISION GESTORA
3	ROSAKIS ARES JOHN	ORGANO COLEGIADO ACADEMICO SUPERIOR-COMISION GESTORA	MIEMBRO COMISION GESTORA
4	RAVICHANDRAN GURUSWAMI	ORGANO COLEGIADO ACADEMICO SUPERIOR-COMISION GESTORA	MIEMBRO COMISION GESTORA
5	MIRANDA GARCES MARIA DE LOURDES	ORGANO COLEGIADO ACADEMICO SUPERIOR-COMISION GESTORA	SECRETARIA JURIDICA DE LA COMISION GESTORA
6	ERAZO JIMENEZ HENRRY FABIAN	COORDINACIÓN PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN ESTRATÉGICA	COORDINADOR GENERAL DE PLANIFICACION Y GESTION E
7	ESPINOSA MIÑO ROCIO ALEXANDRA	RECTORADO	ASESOR 5
8	TOLEDO ANDRADE ANDRES SANTIAGO	COORDINACIÓN DE TALENTO HUMANO	COORDINADOR DE TALENTO HUMANO
9	VASQUEZ GALARRAGA TATIANA ELIZABETH	COORDINACIÓN PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN ESTRATÉGICA	ANALISTA DE TICS
10	ZAMBRANO FELJOO STALIN ONOFRE	COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA FINANCIERA	COORDINADOR GENERAL ADMINISTRATIVO FINANCIERO
11	ARROYO NARANJO JUAN JOSE	COORDINACIÓN JURÍDICA	DIRECTOR DE NORMATIVA
12	BENALCAZAR CHUM MIREYA CAROLINA	RECTORADO	ASISTENTE
13	BENITO GIL VICENTE JOSE	COORDINACION DE RELACIONES EXTERIORES	COORDINADOR DE RELACIONES INTERNACIONALES
14	HINOJOSA NAVARRETE JOHANA LISBETH	COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA FINANCIERA	ANALISTA DE COMPRAS PUBLICAS 2
15	LANDIVAR VALVERDE JORGE RICARDO	COORDINACIÓN DE TALENTO HUMANO	DIRECTOR DE TALENTO HUMANO
16	LIRA VERGARA RENE CONSTANZA	RECTORADO	ASESOR 3
17	PEREZ SANDOVAL MARIA CARIDAD	DIRECCION DE COMUNICACION SOCIAL	DIRECTOR DE COMUNICACION
18	AGUILAR CHAMORRO ANDRES RICARDO	COORDINACIÓN JURÍDICA	DIRECTOR DE COMPRA PUBLICAS
19	CADENA GUERRERO LUIS MIGUEL	DIRECCION DE COMUNICACION SOCIAL	ANALISTA DE COMUNICACION SOCIAL 3
20	CARRION ESPINOZA RUSVEL EDUARDO	COORDINACIÓN PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN ESTRATÉGICA	DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURA Y MANTENIMIENTO
21	DAVALOS SORIA JAIME RODOLFO	COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA FINANCIERA	DIRECTOR ADMINISTRATIVO
22	DUQUE MENDOZA FERNANDA GISELLE	RECTORADO	ASESOR 5
23	FARINANGO ORTEGA WILIAN SANTIAGO	COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA FINANCIERA	ANALISTA DE COMPRAS PUBLICAS 1
24	GARZON CEVALLOS MARIA GABRIELA	COORDINACIÓN PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN ESTRATÉGICA	ANALISTA DE PROCESOS 2
25	GODOY CALVACHI XAVIER ALEXANDER	COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA FINANCIERA	ANALISTA ADMINISTRATIVO
26	GUERRERO VELASTEGUI CESAR ANDRES	COORDINACIÓN DE TALENTO HUMANO	DIRECTOR DE RECLUTAMIENTO Y SELECCIÓN NACIONAL E
27	MANRIQUE ALOMIA JORGE EDMUNDO	COORDINACIÓN PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN ESTRATÉGICA	ADMINISTRADOR DE CAMPO
28	TERAN CAJAS SANDRA ELIZABETH	COORDINACIÓN DE TALENTO HUMANO	ANALISTA JUNIOR DE CAPACITACION
29	VALENCIA RODRIGUEZ MARTHA LUCIA	DIRECCION DE COMUNICACION SOCIAL	ANALISTA DE COMUNICACION SOCIAL 3
30	VASQUEZ BERNAL MARCO VINICIO	COORDINACIÓN DE INNOVACIÓN PEDAGÓGICA	PROFESOR OCASIONAL

11.00 v. 9.50.14

Art. 7 de la Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública - L

Literal b) El directorio completo de la institución

No.	Apellidos y Nombres de los servidores y servidoras	Puesto Institucional	Unidad a la que pertenece	Dirección institucional
1	ACOSTA CAICEDO CRISTINA ALEXANDRA	TESORERO GENERAL	TESORERIA	San Miguel de Uruguí, Hacienda San José S/N y Pro
2	ACOSTA ORELLANA ANTONIO RAMON	PROFESOR OCASIONAL TIEMPO COMPLETO	UNIDAD DE TECNICOS Y DOCENTES	San Miguel de Uruguí, Hacienda San José S/N y Pro
3	AGATHOS SPYRIDON	DECANO DE CIENCIAS DE LA VIDA Y BIOTECNOLOGIA	DECANATO DE CIENCIAS DE LA VIDA Y BIOTECNOLOGIA	San Miguel de Uruguí, Hacienda San José S/N y Pro
4	AGUIRRE PULLES ANA ROSA	ANALISTA FINANCIERO	COORDINACION ADMINISTRATIVA FINANCIERA	San Miguel de Uruguí, Hacienda San José S/N y Pro
5	ALARCON GUERRERO RAMIRO DANIEL	ANALISTA ARQUITECTO	DIRECCION DE INFRAESTRUCTURA Y MANTENIMIENTO	San Miguel de Uruguí, Hacienda San José S/N y Pro
6	ALARCON PROAÑO ANDREA KAROLINA	ANALISTA DE TALENTO HUMANO	DIRECCION DE TALENTO HUMANO	San Miguel de Uruguí, Hacienda San José S/N y Pro
7	ALMEIDA REYES TERESA ALEJANDRA	ANALISTA DE PLANIFICACION	DIRECCION DE PLANIFICACION Y PROCESOS	San Miguel de Uruguí, Hacienda San José S/N y Pro
8	ALMEIDA RODRIGUEZ CARLOS ALBERTO	PROFESOR OCASIONAL TIEMPO COMPLETO	UNIDAD DE TECNICOS Y DOCENTES	San Miguel de Uruguí, Hacienda San José S/N y Pro
9	ALMEIDA ROSERO ANTONIO MOISES	CHOFER	UNIDAD DE SERVICIOS GENERALES Y TRANSPORTE	San Miguel de Uruguí, Hacienda San José S/N y Pro
10	ALVAREZ BOTAS FRANCISCO JAVIER	PROFESOR OCASIONAL TIEMPO COMPLETO	DIRECCION ACADEMICA	San Miguel de Uruguí, Hacienda San José S/N y Pro
11	ANDRADE LOOR JOSE EUCLIDES	MIEMBRO COMISION GESTORA	ORGANO COLEGIADO ACADEMICO SUPERIOR - COMISION GESTORA	San Miguel de Uruguí, Hacienda San José S/N y Pro
12	ANDRADE RIOS ISRAEL MAURICIO	ADMINISTRADOR DE RESIDENCIA	DIRECCION DE BIENESTAR UNIVERSITARIO	San Miguel de Uruguí, Hacienda San José S/N y Pro
13	ANDRADE URQUIZA JONATHAN RAFAEL	ASESOR DE CANCELERIA	VICERECTORADO ACADEMICO / CANCELERIA	San Miguel de Uruguí, Hacienda San José S/N y Pro
14	ANRRANGO CALDERON SILVA GABRIELA	ANALISTA ADMINISTRATIVO	DIRECCION ADMINISTRATIVA	San Miguel de Uruguí, Hacienda San José S/N y Pro
15	ARAUZ BAEZ EDISON DAVID	ANALISTA DE COMPRAS PÚBLICAS	DIRECCION ADMINISTRATIVA	San Miguel de Uruguí, Hacienda San José S/N y Pro
16	ARELLANO MORA PAUL NELSON	PROFESOR OCASIONAL TIEMPO COMPLETO	DIRECCION ACADEMICA	San Miguel de Uruguí, Hacienda San José S/N y Pro

11.00 v. 16.53.14