



UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS

CARRERA DE INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA. CPA

INFORME FINAL DE TRABAJO DE GRADO

Tema:

**“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UN HOTEL
TRES ESTRELLAS, EN LA CIUDAD DE URCUQUI, CANTON SAN
MIGUEL DE URCUQUI, PROVINCIA DE IMBABURA”**

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

AUTORA:

FUERTES ULLOA DANIELA NATALY

DIRECTORA DE TESIS:

ING. ALICIA VACA

IBARRA, 2014

RESUMEN EJECUTIVO

El presente es un Estudio de Factibilidad para la creación de un hotel tres estrellas en la Ciudad de Urcuquí, Cantón San Miguel de Urcuquí, Provincia de Imbabura. La investigación se fundamenta en un estudio de campo donde se parte de un diagnóstico situacional el mismo que se basa en la investigación del entorno del proyecto a través de la herramienta diseñada para recopilar la información directa aplicada a los turistas, dueños de los centros turísticos del cantón Urcuquí. También se consideró importante conocer los criterios de las autoridades del Cantón para conocer más profundamente la realidad de la actividad turística del sector. Lo cual permitió determinar aliados, oportunidades significativas, pocos oponentes y los riesgos externos. Con respecto al ámbito comercial la demanda potencial del proyecto está enfocada hacia los turistas de la Ciudad de Urcuquí, debido a que el cantón visitan 173.000 turistas al año. Al comparar la demanda y oferta potencial, se determina que existe una demanda potencial a satisfacer del 80%, es decir, los turistas que visitan el cantón de San Miguel de Urcuquí no logran satisfacer su necesidad de alojamiento de calidad por completo, en vista de que los sitios de alojamiento existentes no logran abastecer ni satisfacer las necesidades de un alojamiento completo y de calidad a los turistas. El hotel funcionará todo el año, se determinó la inversión fija, variable y capital de trabajo, para lo cual es necesario un capital de \$698.067,51, cabe resaltar que el 28,37% será financiado con capital propio de los 5 accionistas. Una vez realizado el análisis económico financiero y determinado la rentabilidad y la recuperación de la inversión, que determina la factibilidad de la implementación, considerando diferentes escenarios con la finalidad de administrar correctamente el riesgo. Así mismo el estudio está avalado por un adecuado análisis financiero utilizando los evaluadores más pertinentes que demuestran la factibilidad de la propuesta. Posteriormente se determinaron las estructuras funcionales y organizacionales del hotel, así como su constitución legal la misma que es una sociedad anónima. Finalmente se evaluaron los posibles impactos que se van a generar como producto de la creación del proyecto.

SUMMARY

This is a feasibility study for the creation of a three star hotel in the City of Urcuquí, San Miguel de Urcuquí Canton , Imbabura Province . The research is based on a field study where a situational diagnosis of the same based on the research project environment through tool designed to gather information directly applied to tourists, owners of resorts Urcuquí canton . It was also considered important to know the criteria Canton authorities to know more deeply the reality of the tourism sector. This allowed determining allies, significant opportunities , few opponents and external risks. With respect to the potential demand business environment project is focused towards tourists Urcuquí City , because the canton 173,000 tourists visit annually. Comparing demand and potential supply , it is determined that there is potential to meet 80% , ie tourist canton san miguel de Urcuquí fail to satisfy their need for quality accommodation full, in view of demand existing sites that do not manage to supply or meet the need for a comprehensive and quality accommodation to tourists. The hotel will operate throughout the year, the fixed , variable and working capital investment is determined , for which a capital of \$ 698,067.51 is needed, it should be noted that 28.37 % will be financed with equity shareholders of the 5 . Once the economic and financial analysis and determined profitability and return on investment , which determines the feasibility of implementation , considering different scenarios in order to properly manage risk . Likewise, the study was supported by a proper financial analysis using the most appropriate reviewers demonstrating the feasibility of the proposal. Then the functional and organizational structures of the hotel and its legal constitution is the same as a corporation is determined. Finally the possible impacts that will be generated as a result of the creation of the project were evaluated.

AUTORÍA

Yo, **Daniela Nataly Fuertes Ulloa**, portadora de la cédula de ciudadanía N° **100384647-2** declaro bajo juramento que el presente trabajo es de mi autoría **“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UN HOTEL TRES ESTRELLAS, EN LA CIUDAD DE URCUQUI, CANTON SAN MIGUEL DE URCUQUI, PROVINCIA DE IMBABURA”** y los resultados de la investigación son de mi total responsabilidad, además que no ha sido presentado previamente para ningún grado ni calificación profesional; y que he respetado las diferentes fuentes de información.



Nataly Fuertes

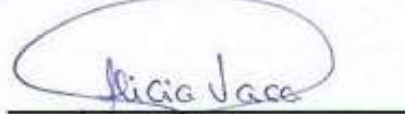
100384647-2

CERTIFICACIÓN
FAVOR DE LA UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE.

En mi calidad de Directora del Trabajo de Grado presentado por la egresada **Daniela Nataly Fuertes Ulloa**, para optar por el Título de **INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORIA, CPA**, cuyo tema es: **“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UN HOTEL TRES ESTRELLAS, EN LA CIUDAD DE URCUQUI, CANTON SAN MIGUEL DE URCUQUI, PROVINCIA DE IMBABURA”**, considero que el presente trabajo reúne requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la presentación pública y evaluación por parte del tribunal examinador que se digne.

En la ciudad de Ibarra, enero del 2014.

Firma



Ing. Alicia Vaca.

DIRECTORA DE TRABAJO DE GRADO

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

UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

Yo, Daniela Nataly Fuertes Ulloa con cédula de identidad N° 100384647-2, 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 autora de la obra o trabajo de grado denominado **“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UN HOTEL TRES ESTRELLAS, EN LA CIUDAD DE URCUQUI, CANTON SAN MIGUEL DE URCUQUI, PROVINCIA DE IMBABURA”** que ha sido desarrollado para optar por el título de Ingeniera en Contabilidad y Auditoría CPA en la Universidad Técnica del Norte, quedando la Universidad facultada para ejercer plenamente los derechos cedidos anteriormente. En mi condición de autora me reservo los derechos morales de la obra antes citada. En concordancia suscribo este documento en el momento que hacemos la entrega del trabajo final en formato impreso y digital a la Biblioteca de la Universidad Técnica del Norte.



Daniela Nataly Fuertes Ulloa

Ibarra, enero de 2014

**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:	100384647-2
APELLIDOS Y NOMBRES:	Fuertes Ulloa Daniela Nataly
DIRECCIÓN:	Eduardo Garzón 7-25 y Hugo Guzmán Lara
E-MAIL:	natbebe_18@hotmail.com
TELÉFONO FIJO:	2615-542
TELEFONO CELULAR:	0994021790

DATOS DE LA OBRA	
TÍTULO:	“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UN HOTEL TRES ESTRELLAS, EN LA CIUDAD DE URCUQUI, CANTON SAN MIGUEL DE URCUQUI, PROVINCIA DE IMBABURA”
AUTORA:	Fuertes Ulloa Daniela Nataly
FECHA:	2013-01
PROGRAMA	<input type="checkbox"/> PREGRADO <input type="checkbox"/> POSGRADO
TÍTULO POR EL QUE OPTA:	Ingeniera en Contabilidad y Auditoría C.P.A.
ASESOR DIRECTOR:	Ing. Alicia Vaca.

2. AUTORIZACIÓN DE USO A FAVOR DE LA UNIVERSIDAD

Yo, Daniela Nataly Fuertes Ulloa, con cédula de identidad Nro. 100384647-2, en calidad de autora y titular 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

La Autora manifiesta 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 el titular de los derechos patrimoniales, por lo que asume la responsabilidad sobre el contenido de la misma y saldrá en defensa de la Universidad en caso de reclamación por parte de terceros.

Ibarra, enero de 2014

LA AUTORA

Firma.....


Nombre: Nataly Fuertes U.

CI: 100384647-2

ACEPTACIÓN

Firma.....


Nombre: Ximena Vallejo

JEFE DE BIBLIOTECA

Facultado por resolución del Consejo Universitario.....

DEDICATORIA

El esfuerzo y dedicación se ven recompensados en estos momentos de alegría y satisfacción.

Siempre llevo presente las palabras de mi Abuelito: "sigue adelante, quiero que seas una profesional". A pesar de que ya no está a mi lado es la primera persona a quien le dedico mi trabajo de grado, por ser mi segundo padre y por no abandonarme, ya que en cada paso que doy en la vida siempre se siento conmigo.

A mi marido por luchar a mi lado para conseguir este logro en mi vida.

A mi madre por darme la vida y ser una mujer ejemplar, fuerte y apoyarme en cada momento, por su amor y apoyo

AGRADECIMIENTO

*Agradezco a Dios por darme la salud, sabiduría y
Vida para permitirme culminar el trabajo de
investigación con éxito.*

*A mi marido por haberme apoyado siempre y estar
conmigo en los momentos más difíciles de mi vida.*

*A mis padres porque gracias a las dos he podido llegar
hasta estas instancias de la vida.*

*Les agradezco también a mis hermanos y todos mis
familiares por su cariño y compañía en todo este trayecto.*

*Y a mi hijo por convertirse en mi luz y mi inspiración
para siempre triunfar en la vida.*

*A mis catedráticos, en especial a la Ing. Alicia Vaca
asesora de tesis quien estuvo guiándome académicamente
con su experiencia y profesionalismo.*

PRESENTACIÓN

El presente trabajo es desarrollado en base a una investigación descriptiva de campo que ha permitido justificar la viabilidad y factibilidad de la creación de un **“HOTEL TRES ESTRELLAS, EN LA CIUDAD DE URCUQUI, CANTON SAN MIGUEL DE URCUQUI, PROVINCIA DE IMBABURA”**, el mismo que consta de siete capítulos expuestos de la siguiente manera:

Capítulo I: Se realizó el Diagnóstico Situacional en el cantón Urcuquí, mismo que consiste en la construcción del conocimiento acerca de una realidad particular, lo cual fue elaborado con la participación de los actores que están involucrados a través de una investigación de campo utilizando encuestas y entrevistas. Este tipo diagnóstico situacional es externo por lo que concierne determinar aliados, oponentes, riesgos y oportunidades.

Capítulo II: Se refiere al Marco Teórico, el cual contiene el conjunto de bases teóricas-científicas que van a sustentar la realización del proyecto y la investigación; a través de la investigación bibliográfica-documentada, utilizando las fuentes secundarias de información tales como: libros, revistas, reportajes, internet.

Capítulo III: Se realizó un Estudio de Mercado permitiendo determinar el número promedio de los posibles consumidores potenciales en el cantón Urcuquí; es decir se estableció los niveles de oferta y demanda, y por ende la demanda insatisfecha y la cantidad de lugares turísticos del cantón, así como también, se estableció las estrategias para orientar las ventas, hacia la búsqueda de una buena competitividad en el mercado.

Capítulo IV: El Estudio Técnico del Proyecto es muy importante en la elaboración de esta investigación, ya que se ha logrado determinar entre

otros aspectos, el tamaño del proyecto, su ubicación, sus procesos, su tecnología, su infraestructura física, las inversiones fijas y diferidas, el capital de trabajo, el financiamiento y su talento humano, permitiéndole así a la microempresa ofrecer un producto óptimo y rentable.

Capítulo V: El Estudio Financiero cuyo objetivo es ordenar y sistematizar la información de carácter monetario que proporcionan las etapas anteriores, es decir, del Estudio Técnico y de Mercado. Además se determina la factibilidad económica y financiera del proyecto a través de criterios de evaluación financiera.

Capítulo VI: Se determina la Estructura Organizacional, aspectos legales de constitución del hotel, filosofía organizacional, estructura organizacional y funcional, permitiendo determinar las funciones y las políticas para el normal funcionamiento de la microempresa propuesta.

Capítulo VII: Es la evaluación de los posibles impactos que generará el proyecto en los ámbitos económico, social, ambiental, empresarial y ético, utilizando como herramienta de evaluación, la matriz de valoración de impactos.

ÍNDICE GENERAL

RESUMEN EJECUTIVO	ii
SUMMARIZE EXECUTIVE	iii
AUTORÍA.....	iv
CERTIFICACIÓN.....	v
CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR DEL TRABAJO DE GRADO A FAVOR DE LA UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE.....	vi
AUTORIZACIÓN DE USO Y PUBLICACIÓN A FAVOR DE LA UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE	vii
DEDICATORIA	ix
AGRADECIMIENTO	ix
AGRADECIMIENTO	x
PRESENTACIÓN.....	xi
ÍNDICE GENERAL.....	xiii
ÍNDICE DE CUADROS.....	xx
ÍNDICE DE GRÁFICOS	xxiii
ÍNDICE DE ILUSTRACIONES	xxiv
ÍNDICE DE ANEXOS.....	xxiv
ANTECEDENTES.....	25
OBJETIVOS.....	28
OBJETIVO GENERAL	28
OBJETIVOS ESPECIFICOS.....	28
ORGANIZACIÓN METODOLÓGICA	29
CAPÍTULO I.....	31
1. DIAGNÓSTICO SITUACIONAL	31
1.1. ANTECEDENTES DEL DIAGNÓSTICO	31
1.2. Objetivos del diagnóstico	33
1.2.1. Objetivo general.....	33
1.2.2. Objetivos específicos	33
1.3. Variables diagnósticas	34
1.4. Indicadores o sub aspectos	34
1.5. Matriz de relación diagnóstica.....	35
1.6. Mecánica operativa	37

1.6.1.	Información secundaria.....	37
1.7.2.	Límites	37
1.7.3.	Superficie.....	38
1.7.6.	Atractivos Turísticos.....	39
1.7.6.1.	Clima	39
1.7.6.2.	Sitios Naturales	39
1.7.6.2.1.	Cascada Conrayaro	39
1.7.6.2.2.	Venado Cocha	40
1.7.6.2.3.	Laguna de Piñan	40
1.7.6.2.4.	Cerro Yanahurco	40
1.7.6.3.	Población.....	41
1.7.6.3.1.	Número Habitantes	41
1.7.6.4.	Principales actividades económicas	44
1.7.6.5.	Competencia	47
1.7.6.5.1.	Establecimientos turísticos.....	47
1.7.6.6.	Factores Socio- Económicos.....	48
1.7.6.6.1.	Pobreza por necesidades básicas insatisfechas.....	48
1.7.6.7.	Oportunidades	49
1.7.6.7.1.	Panamericana Norte	49
1.7.6.7.2.	Ciudad Del Conocimiento YACHAY	50
1.7.6.8.	Por qué Urcuquí	52
1.8.	Diagnóstico Externo	53
1.9.	Cruces estratégicos	54
1.10.	Determinación de la oportunidad de la inversión	56
	CAPÍTULO II.....	59
2.	MARCO TEÓRICO.....	59
2.1.	La empresa	59
2.2.1.	Definición de empresa	59
2.3.	Recursos de una empresa	59
2.4.	Clasificación de las empresas.....	60
2.5.	Servicios	61
2.5.1.	Definición de servicios	61

2.6.	El turismo	61
2.6.1.	Definición de Turismo	61
2.7.	Productos o servicios turísticos.....	62
2.7.1.	Producto Turístico.....	62
2.7.3.	Turismo en la provincia de Imbabura.....	66
2.7.3.1.	Por qué visitar Imbabura	66
2.8.	Urcuquí	69
2.8.1.	Historia.....	69
2.8.2.	Gastronomía	70
2.8.3.	Principales centros turísticos de Urcuquí.....	71
2.9.	Yachay ciudad del conocimiento.....	72
2.10.	Hotel	73
2.10.1.	Definición de hotel	73
2.10.2.	Organización hotelera	74
2.10.3.	Clasificación de los establecimientos hoteleros por estrellas ..	75
2.11.	Estudio de mercado	76
2.11.1.	Definición de estudio de mercado	76
2.11.2.	Oferta turística	77
2.11.3.	Demanda turística	77
2.11.4.	Demanda potencial insatisfecha.....	77
2.11.5.	Producto y/o servicio turístico.....	78
2.11.7.	Promoción turística.....	78
2.12.	Canales de distribución turísticos	79
2.13.	Estudio técnico	80
2.13.1.	Definición de estudio técnico.....	80
2.13.2.	Localización óptima del proyecto.....	80
2.13.3.	Tamaño óptimo de un proyecto	80
2.13.4.	Ingeniería del proyecto	81
2.14.	Estudio de Financiero	81
2.14.1.	Definición de estudio financiero.....	81
2.15.	Estructura organizacional	81
2.16.	Estructura legal.....	82

2.16.1.	Permisos.....	82
2.16.2.	Obligaciones.....	83
2.17.	Estructura administrativa	84
CAPÍTULO III.....		85
3.	ESTUDIO DE MERCADO	85
3.1.	Introducción al estudio de Mercado	85
3.2.	Identificación del producto o servicio	87
3.2.1.	Análisis de la demanda real.....	90
3.2.2.	Cálculo de la muestra	90
3.2.3.	Análisis y tabulación de datos.....	91
3.2.3.1.	Encuesta realizada a turistas.....	92
3.2.4.	Análisis de la demanda potencial	109
3.2.5.	Proyección de la demanda	109
3.3.	Análisis de la Oferta	111
3.3.1.	Análisis de la oferta real.....	111
3.4.2.	Proyección de la Oferta	114
4.1.1.	Análisis de la demanda insatisfecha	116
3.5.	Análisis y Determinación de precios	116
3.5.1.	Proyección del precio.....	117
3.6.	Análisis de Comercialización, Distribución y Publicidad el producto	
	118	
3.6.1.	Análisis de Comercialización y Distribución.....	118
3.6.2.	Marketing Mix o Mix de Mercado	119
3.6.2.1.	Producto	119
3.6.2.2.	Precio	120
3.6.2.3.	Plaza	121
3.6.2.4.	Promoción	121
3.7.	Conclusiones.....	123
CAPÍTULO IV.....		125
4.	ESTUDIO TÉCNICO	125
4.1.	Tamaño del Proyecto	125
4.1.1.	Factores que afecta el tamaño	125

4.1.2.	Determinación de la capacidad del proyecto	125
4.1.2.1.	Disponibilidad de Recursos Financieros.....	126
4.1.2.2.	El Tamaño del Mercado	126
4.1.2.3.	Tamaño del Proyecto	126
4.2.	Localización del Proyecto (Macro y Micro).....	127
4.2.1.	Macro Localización	127
4.2.2.	Micro Localización	128
4.3	Ingeniería del Proyecto	129
4.3.1	Infraestructura Física	129
4.3.1.1.	Habitaciones.....	129
4.3.1.2.	Departamentos de Servicios.....	130
4.3.1.3.	Diseño de Instalaciones	131
4.3.1.3.1.	Subsuelo	131
4.3.1.3.2.	Planta baja	132
4.3.1.3.3.	Primer Piso.....	133
4.3.1.3.4.	Segundo Piso.....	135
4.3.1.3.5.	Tercer Piso.....	136
4.4.	Procesos Productivos	139
4.4.1.	Procesos Generales	139
4.3.	Presupuesto Técnico	141
4.3.1.	Inversión Fija	141
4.4.1.1.	Terreno.....	142
4.4.1.2.	Construcción de Edificación	142
4.3.1.1.	Maquinaria y Equipos	142
4.3.1.2.	Muebles y Equipos de Oficina	144
4.3.1.3.	Equipos de Computación.....	146
4.3.1.4.	Resumen de la Inversión Fija	146
4.3.2.	Inversión Diferida.....	147
4.3.3.	Capital de Trabajo	147
4.3.4.	Inversión del Proyecto	148
4.3.5.	Financiamiento	148
4.3.6.	Talento Humano	149

CAPÍTULO V.....	150
5. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DEL PROYECTO ...	150
5.1. Determinación de Ingresos Proyectados	150
5.2. Determinación de Egresos.....	154
5.2.1. Gastos Administrativos	154
5.2.1.1. Sueldos al Personal Administrativos	154
5.2.1.2. Suministros y Materiales de Oficina	155
5.2.3. Gastos de Ventas	157
5.2.3.1. Sueldo al Personal de Ventas	157
5.2.3.2. Gasto Publicidad	158
5.2.3.3. Movilización y Transporte	158
5.3. Tabla de Amortización	159
5.4. Depreciación de Activos Fijos	159
5.5. Resumen de los Egresos Proyectados	162
5.6. Estado de Situación Financiera Proyectado	163
5.7. Estado de Pérdidas y Ganancias.....	164
5.8. Flujo de Caja	165
5.9. Evaluación Financiera.....	165
5.9.1. Valor Actual Neto.....	166
5.9.2. Cálculo de la Tasa Interna de Retorno	167
5.9.3. Relación Beneficio Costo.....	168
5.9.4. Relación Ingresos Egresos	169
5.9.5. Punto de Equilibrio.....	170
5.9.6. Periodo de Recuperación de la Inversión	170
CAPÍTULO VI.....	172
6. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.....	172
6.1 Nombre o Razón Social	172
6.2 Propuesta administrativa.....	172
6.2.1 Misión	172
6.2.2 Visión.....	172
6.2.3 Objetivos.....	173
6.2.4 Políticas	173

6.2.4.1. Políticas de check in y check out	173
6.4. Tarifas	174
6.5. Cancelaciones.....	175
6.8. Estructura Organizacional.....	175
6.9. Estructura funcional	176
6.9.1. Niveles Administrativo.....	176
6.9.2. Nivel Directivo	177
6.9.3. Nivel Ejecutivo	177
6.9.4. Nivel Auxiliar o de Apoyo.....	177
6.9.5. Nivel Operativo	177
6.9.6. Conformación del Personal.....	178
6.9.7. Perfil del Personal.....	179
6.9.8. Funciones individuales del personal	190
6.10. Propuesta legal (acta de constitución de la empresa- estatuto)	193
6.10.1. Constitución como sociedad anónima	193
6.10.2. Derechos de los accionistas	194
6.10.3. Representante legal	194
6.10.4. Pago de dividendos	195
6.11. Trámites Legales	195
CAPÍTULO VII.....	198
7. ANÁLISIS DE IMPÁCTOS.....	198
7.1. Impacto Económico	199
7.2. Impacto Social.....	200
7.3. Impacto Ambiental	201
7.4. Impacto Empresarial	202
7.5. Impacto Ético	203
7.6. Impacto General del Proyecto.....	204
CONCLUSIONES	206
RECOMENDACIONES.....	207
BIBLIOGRAFÍA.....	208
LINCOGRAFÍA.....	209

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro N° 1 Matriz de Relación Diagnóstica	35
Cuadro N° 2 Población de Urucuquí Área Urbana.....	41
Cuadro N° 3 Población de Urucuquí Área Rural.....	42
Cuadro N° 4 Porcentaje de la PEA	44
Cuadro N° 5 Actividades Económicas del Cantón San Miguel de Urucuquí	44
Cuadro N° 6 Número de Establecimientos Turísticos del Cantón.....	47
Cuadro N° 7 Estado de la Red Vial Estatal.....	50
Cuadro N° 8 Permisos para el funcionamiento del hotel.....	82
Cuadro N° 9 Obligaciones Tributarias.....	83
Cuadro N° 10 Obligaciones Patronales	83
Cuadro N° 11 Datos Técnicos Sexo	92
Cuadro N° 12 Datos Técnicos Edad	93
Cuadro N° 13 Datos Técnicos Ocupación	94
Cuadro N° 14 Datos Técnicos Nivel de Ingresos.....	95
Cuadro N° 15 Datos Técnicos Lugar de Procedencia.....	96
Cuadro N° 16 Nivel de Aceptación.....	97
Cuadro N° 17 Servicios Complementarios.....	98
Cuadro N° 18 Frecuencia de Visita.....	99
Cuadro N° 19 Razón de Visita	100
Cuadro N° 20 Tiempo de Permanencia	101
Cuadro N° 21 Alternativas de Alojamiento.....	102
Cuadro N° 22 Grado de Satisfacción del servicio	103
Cuadro N° 23 Sin Alternativas de Alojamiento.....	104
Cuadro N° 24 Frecuencia	105
Cuadro N° 25 Fechas de Mayor Afluencia.....	106
Cuadro N° 26 Posibilidades de Adquisición del Servicio	107
Cuadro N° 27 Costo del Servicio	108
Cuadro N° 28 Demanda Proyectada Turistas.....	110
Cuadro N° 29 Número de establecimientos turísticos del cantón	112
Cuadro N° 30 Lugares turísticos del cantón Urucuquí	113

Cuadro N° 31 Oferta Proyectada	115
Cuadro N° 32 Demanda Proyectada.....	116
Cuadro N° 33 Precio Proyectado	118
Cuadro N° 34 Capacidad de Alojamiento	126
Cuadro N° 35 Detalle de Habitaciones	129
Cuadro N° 36 Departamentos de Servicios	130
Cuadro N° 37 Nomenclatura.....	137
Cuadro N° 38 Procesos Generales.....	140
Cuadro N° 39 Terreno.....	142
Cuadro N° 40 Inversión en Edificio	142
Cuadro N° 41 Equipamiento de Hotel	143
Cuadro N° 42 Equipo de Comunicación	143
Cuadro N° 43 Electrodomésticos	144
Cuadro N° 44 Equipo de Baño.....	144
Cuadro N° 45 Muebles y Equipos de Oficina.....	145
Cuadro N° 46 Enseres	145
Cuadro N° 47 Equipos de Computación	146
Cuadro N° 48 Inversión Fija.....	147
Cuadro N° 49 Inversión Diferida	147
Cuadro N° 50 Capital de Trabajo.....	148
Cuadro N° 51 Inversión Total del Proyecto.....	148
Cuadro N° 52 Financiamiento	149
Cuadro N° 53 Talento Humano.....	149
Cuadro N° 54 Ingresos de Hospedaje	152
Cuadro N° 55 Ingresos de Arriendo	153
Cuadro N° 56 Ingresos por Piscina.....	153
Cuadro N° 57 Resumen de Ingresos Proyectados	153
Cuadro N° 58 Proyección del Salario Básico Unificado Administrativo..	154
Cuadro N° 59 Proyección del Salario Básico Unificado Administrativo..	154
Cuadro N° 60 Suministros y Materiales de Oficina	155
Cuadro N° 61 Gastos Generales de Administración	155
Cuadro N° 62 Resumen de Gastos Administrativos	155

Cuadro N° 63 Gastos Operativos.....	156
Cuadro N° 64 Servicios Básicos Operativos.....	156
Cuadro N° 65 Resumen de Gastos Operativos	157
Cuadro N° 66 Proyección Salario Básico Personal de Ventas	157
Cuadro N° 67 Proyección Total Gasto Personal de Ventas.....	157
Cuadro N° 68 Gasto Publicidad	158
Cuadro N° 69 Movilización y Transporte.....	158
Cuadro N° 70 Resumen de Gastos de Ventas	158
Cuadro N° 71 Amortización del Préstamo	159
Cuadro N° 72 Depreciación de Activos Fijos	159
Cuadro N° 73 Resumen de los Egresos Proyectados	162
Cuadro N° 74 Estado de Situación Financiera Proyectado.....	163
Cuadro N° 75 Estado de Pérdidas y Ganancias	164
Cuadro N° 76 Flujo de Caja	165
Cuadro N° 77 Costo de Oportunidad	166
Cuadro N° 78 Valor Actual Neto	166
Cuadro N° 79 VAN con Tasa Superior.....	167
Cuadro N° 80 Relación Beneficio Costo	168
Cuadro N° 81 Ingresos y Egresos Actualizados	169
Cuadro N° 82 Punto de Equilibrio	170
Cuadro N° 83 Periodo de Recuperación de la Inversión.....	171
Cuadro N° 84 Conformación del personal	178
Cuadro N° 85 Valoración de Impactos.....	198
Cuadro N° 86 Impacto Económico 1	199
Cuadro N° 87 Impacto Social 1	200
Cuadro N° 88 Impacto Ambiental 1.....	201
Cuadro N° 89 Impacto Empresarial	202
Cuadro N° 90 Impacto Ético	203
Cuadro N° 91 Impacto General.....	204

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico N° 1 Ubicación Geográfica del Cantón	38
Gráfico N° 2 Crecimiento de la Población del Cantón San Miguel De Urcuquí	43
Gráfico N° 3 Panamericana Norte.....	49
Gráfico N° 4 Estructura De la Ciudad del Conocimiento.....	50
Gráfico N° 5 Matriz AOOD	53
Gráfico N° 6 Cruces Estratégicos	54
Gráfico N° 7 Remesas respecto al sector turismo	85
Gráfico N° 8 Datos Técnicos Sexo.....	92
Gráfico N° 9 Datos Técnicos Edad	93
Gráfico N° 10 Datos Técnicos Ocupación.....	94
Gráfico N° 11 Datos Técnicos Nivel de Ingresos	95
Gráfico N° 12 Datos Técnicos Lugar de Procedencia.....	96
Gráfico N° 13 Nivel de Aceptación.....	97
Gráfico N° 14 Servicios Complementarios.....	98
Gráfico N° 15 Frecuencia de Visita	99
Gráfico N° 16 Razón de Visita	100
Gráfico N° 17 Tiempo de Permanencia	101
Gráfico N° 18 Alternativas de Alojamiento	102
Gráfico N° 19 Grado de Satisfacción del servicio	103
Gráfico N° 20 Sin Alternativas de Alojamiento	104
Gráfico N° 21 Sin Alternativas de Alojamiento	105
Gráfico N° 22 Fechas de Mayor Afluencia	106
Gráfico N° 23 Posibilidades de Adquisición del Servicio.....	107
Gráfico N° 24 Costo del Servicio.....	108
Gráfico N° 25 Cadena de Valor de los Canales de Distribución	119
Gráfico N° 26 Presentación del Servicio	120
Gráfico N° 27 Hoja Volante.....	122
Gráfico N° 28 Mapa de Imbabura- Urcuquí.....	127
Gráfico N° 29 Ubicación Hotel	128
Gráfico N° 30 Subsuelo	131

Gráfico N° 31 Planta Baja	132
Gráfico N° 32 Primer Piso	133
Gráfico N° 33 Segundo Piso	135
Gráfico N° 34 Tercer Piso	136

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Necesidades Básicas Insatisfechas.....	48
--	----

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo N° 1 Útiles de aseo	211
Anexo N° 2 Publicidad	211
Anexo N° 3 Transporte.....	211
Anexo N° 4 Útiles de Oficina.....	212
Anexo N° 5 Proyección de Sueldos	212
Anexo N° 6 Tabla de Depreciación	212
Anexo N° 7 Tasa de interés del préstamo.....	213
Anexo N° 8 Encuentra Dirigida a Turistas.....	213

ANTECEDENTES

En el Ecuador existen espacios alternativos para conocer, en los que se trata de establecer una experiencia diferente y una relación más cercana con la naturaleza. Estos espacios permiten observar las características de la multiculturalidad y las variadas posibilidades que presta el país en lo que se refiere al turismo.

El Norte del país ofrece varios lugares para visitar y convivir con las distintas realidades del país, lo que permite experimentar un contexto diferente, con la variedad de elementos de la naturaleza. El conocimiento ambiental de sus habitantes muestra su historia, cultura y tradiciones, que representan la vinculación con el medio.

La Provincia de Imbabura se la conoce como un sueño turístico hecho realidad, por sus innumerables recursos naturales, sus festividades indígenas ancestrales en sus diferentes parroquias y comunidades que se destacan de acuerdo a sus fechas, cuenta con un excelente folclore, una reconocida industria textil, magníficas artesanías en madera y cuero, majestuosas lagunas y balnearios, así como también su moderna y excelente infraestructura hotelera que ofrece de todo al turista más exigente.

Además cuenta con una naturaleza virgen, buen clima, marcado ambiente de paz y seguridad, múltiples opciones para el esparcimiento, descanso y enriquecimiento cultural y una reconocida hospitalidad donde los anfitriones hacen sentir al visitante como en su casa. Urcuquí está situado a 22km de Ibarra, capital provincial y a 152 Km. de la ciudad de Quito. Tierra mágica de caña, trigo y maíz. Tiene las fuentes de aguas termales de Timbuyacu y Chachimbiro, en el complejo Eco turístico del mismo nombre, además las cascadas de Conrayaro y la Virgen, las lagunas de

Yanacocha, Ñagñaro, Patococha y un conjunto de pequeñas lagunas en la zona de la Reserva Ecológica Cotacachi-Cayapas, que destacan al lugar.

“La zona de Urcuqui fue habitada por indios y mestizos desde años antes del presente siglo, sin embargo en la época actual, su origen parte desde los habitantes primitivos de la provincia, que luego de una lucha constante y con el apoyo de varias autoridades provinciales se logra la cantonización de San Miguel de Urcuqui, y por ende la parroquia urbana de Urcuqui el 21 de junio de 1941, según acuerdo Ejecutivo No. 372 de 9 de junio de 1941 publicado en el Registro Oficial No. 244 de junio 21 del mismo año”¹

El nombre que lleva esta parroquia y el cantón se origina, luego de que en estos territorios, en la antigüedad, fueron habitados por diversos Ayllus (familias indígenas), donde por la organización genial y muy desarrollada predominaron los Urcuquíes, quienes dieron el nombre aborigen de URCUCIQUE, que fonéticamente se compone de dos voces quichuas: URCU, que quiere decir cerro y, CIQUE, que quiere decir asiento; es decir “Asiento de Cerro”. En la actualidad la composición fonética con el español determinó a este pueblo como Urcuquí. “Urcuquí significa: URCU = Cerro y CIQUE = Asiento, unida las palabras es “ASIENTO DE CERRO”, constituye la cabecera cantonal, cuenta con la población de 4.499 habitantes.”

Esta tierra de incomparable belleza, con montañas en cuyas faldas se divisan grandes sembríos que como parches a una inmensa tela dibujan un paisaje de esplendoroso colorido y riachuelos dan vida a esta parte de la región, han sido muy preferidas para el predominio de grandes haciendas.

Sus habitantes tienen como principal actividad la agricultura y ganadería, los productos que se cultivan son desde el clima frío hasta el subtropical así se tiene: papas, maíz, ocas, mellocos, morochillo, trigo, habas, cebada, banano, fréjol, caña de azúcar, yuca, papaya, naranjilla, entre otros.

En cuanto a la ganadería, existe la crianza de ganado vacuno, porcino, caballar y lanar. Existen microempresas que producen lácteos y todos los derivados de la leche que posee buen valor nutricional.

El Cantón de Urcuqui es un territorio rico en recursos naturales, atractivos turísticos, recursos hídricos, como ríos, lagunas, fuentes de agua termal, vestigios arqueológicos, grupos étnicos y diferentes manifestaciones culturales que enriquecen su patrimonio e identidad cultural. Todos estos ejes permiten impulsar el objetivo de establecer micro emprendimientos turísticos en las diferentes comunidades rurales del cantón, y de esta manera alcanzar el mejoramiento económico de todos sus habitantes.

Aquí se construirá YACHAY, Palabra que en kichwa significa conocimiento La Ciudad del Conocimiento se construye en este lugar que se escogió tras un exhaustivo análisis técnico en el que se identificaron varias condiciones como terreno, clima, conectividad, disponibilidad de agua, entre otras, características indispensables para la instalación de la infraestructura y equipamiento necesario para los centros de investigación y producción.

Estas ciudades están orientadas a desarrollar capacidades sociales para incrementar la base tecnológica nacional, fortalecer la economía social del conocimiento y promover el desarrollo de la ciencia.

En estos espacios de impacto nacional y/o regional se estimulan y gestionan los flujos solidarios de conocimiento y tecnología entre las

instituciones de educación superior y las instituciones de investigación, las unidades productivas y los mercados domiciliados en la ciudad.

Las ciudades del conocimiento constituyen organizaciones administrativas y financieras autónomas dentro del territorio ecuatoriano. El funcionamiento es similar a los regímenes especiales territoriales que aseguran infraestructura, funcionamiento y gestión adecuada de estas ciudades.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Realizar un “ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UN HOTEL TRES ESTRELLAS EN LA CIUDAD DE URCUQUI, CANTON SAN MIGUEL DE URCUQUI, PROVINCIA DE IMBABURA” el cual permita resolver la necesidad humana de alojamiento, descanso, diversión, seguridad y confort de los visitantes de la ciudad.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

- a) Efectuar un diagnostico situacional, con el fin de tener información sobre las características del área donde se pretende instalar el proyecto, aliados, oponentes, riesgos y oportunidades.
- b) Establecer el fundamentó teórico, que sustente la realización del proyecto, mediante la información documental para lograr confeccionar el diseño metodológico de la investigación.
- c) Detallar un estudio de mercado en donde se establezca la existencia de demanda de alojamiento en Urcuquí, así como la oferta de hoteles en la zona para estructurar las estrategias de precios y comercialización de los servicios adecuados.

- d) Identificar un estudio que permita determinar la factibilidad técnica, es decir establecer el correcto manejo de residuos; requerimientos físicos, humanos y financieros para desarrollar el proyecto.
- e) Mostrar un estudio y evaluación financiera para determinar si es viable invertir en la construcción de un hotel.
- f) Diseñar un estudio organizacional y legal para la construcción del hotel.
- g) Indicar un estudio de los principales impactos que se darán con la realización de este proyecto y conclusiones y recomendaciones con respecto a la viabilidad del mismo.

ORGANIZACIÓN METODOLÓGICA

La metodología utilizada en el proyecto se la plantea para que se cumplan los 7 objetivos. Mediante la utilización de los distintos métodos lógicos o generales:

- a) método analítico: lo utilizaremos en el marco teórico
- b) método de síntesis: conclusiones y recomendaciones
- c) método inductivo : en el análisis de los resultados
- d) método deductivo: redacción de antecedentes y estudio de mercado

CAPÍTULO I

1. DIAGNÓSTICO SITUACIONAL

1.1. ANTECEDENTES DEL DIAGNÓSTICO

El diagnóstico del presente estudio de factibilidad para la creación de un hotel tres estrellas se realiza en la ciudad de Urcuquí el cual se encuentra ubicado en el cantón Urcuquí que está a 22 Km al nor-occidente de la provincia de Imbabura, es uno de los cantones más pequeños, rodeado de un paisaje natural incomparable y de majestuosas montañas que representan un legado histórico de ahí nace San Miguel de Urcuquí como una bendición a la naturaleza.

El poder curativo de las aguas que emergen de la tierra y su agradable clima atraen turistas nacionales y extranjeros hipnotizados con el encanto de una tierra amable, de gente trabajada, con deseo de luchar y alcanzar su progreso. Tierra famosa y reconocida a nivel nacional e internacional por su gran diversidad y concentración de recursos naturales.

En ese paisaje verde resalta la ciudad de Urcuquí, el centro urbano y cabecero cantonal. Algunas casas son de adobe y teja y otras de bloque con techo de zinc. Es el centro de mayor movimiento comercial, agrícola y artesanal reflejando un sabor colonial. El área rural está constituida por haciendas con amplios terrenos, pequeños predios agrícolas y comunidades de jornaleros sin tierras, según datos del Cabildo.

Entre los lugares más interesantes para visitar en el cantón Urcuquí destacan:

- La Iglesia Matriz que conserva en su interior importantes imágenes de rico valor artístico.
- La Hacienda San José que perteneció inicialmente a los Jesuitas, quienes utilizando la mano de obra de los esclavos negros producían caña de azúcar en grandes cantidades.
- Iruguincho ubicado a 5Km. de Urcuquí es un pequeño poblado que conserva su arquitectura vernácula, típica vivienda de la serranía ecuatoriana.
- Cerro Yanahurco ubicado a 4.556 m.s.n.m., su nombre se deriva del quichua Yana - Negro, y Hurco - Cerro que significa Cerro Negro. Los amantes del andinismo pueden escalarlo hasta llegar a su cima y encontrarse con un hito construido por el Instituto Geográfico Militar que sirve a manera de observatorio.

Con la creación de un hotel tres estrellas se pretenden ayudar al desarrollo del turismo y el fomento a la inversión en el sector y con ello mejorar los servicios de hospedaje en la provincia, el cantón y en el país. Además del servicio de alojamiento, se consideran servicios complementarios como restaurante, bar, sala de eventos, piscina, spa, gimnasio, sala de conciertos etc. como parte del conjunto, los cuales cumplirán con todas las exigencias del turista y satisfacer de manera completa al mismo.

La construcción del hotel en esta ciudad se debe a que en esta se construirá la primera ciudad planificada del Ecuador y de la costa del pacífico "Yachay", la Ciudad del Conocimiento es como se lo ha denominado al proyecto que se ejecutará en un predio de 4070 hectáreas el cual albergará a 40 mil habitantes en los próximos 16 años, esto generara mayor afluencia de turistas lo que beneficiara a la creación del hotel, porque se tendrá más flujo de personas y por lo tanto el proyecto contara mayor acogida así podremos lograr no solo recuperar la inversión , sino generar la utilidad esperada.

Otro factor es que los diferentes lugares de hospedaje no ofrecen la suficiente calidad de servicio a los turistas, son pequeños lugares, que no cuentan con una infraestructura adecuada, o en su defecto se encuentran alejados de la ciudad lo que no permite a los turistas poder disfrutar de la misma, esto ocasiona falta de comodidad en los visitantes y a su vez un corto periodo de permanencia, trae como consecuencia bajos ingresos para los dueños de este tipo de negocios.

1.2. Objetivos del diagnóstico

1.2.1. Objetivo general

Efectuar un diagnóstico situacional, con el fin de tener información sobre las características del área donde se pretende instalar el proyecto, aliados, oponentes, riesgos y oportunidades.

1.2.2. Objetivos específicos

- Conocer la ubicación geográfica del cantón para establecer que el lugar escogido es viable para la ejecución del hotel.
- Analizar los diferentes atractivos turísticos que existen en la zona para poder establecer las distintas atracciones para el turista.
- Establecer la población económicamente activa del cantón para determinar quién está en posibilidades de adquirir nuestros servicios.
- Determinar las principales actividades económicas del cantón para poder ayudar al crecimiento del cantón.
- Determinar la competencia que existe en el sector y las dificultades que esta nos traerá para la construcción del hotel.
- Analizar la situación socio-económica de la población de san miguel de Urququí para así poder determinar el acceso a las necesidades básicas con las que contamos.

- Establecer las oportunidades con las que cuenta la provincia de Imbabura, para poder atraer al turista.

1.3. Variables diagnósticas

- Situación geográfica
- Atractivos turísticos
- Principales actividades económicas
- Población
- Competencia
- Socio-económicas
- Oportunidades

1.4. Indicadores o sub aspectos

- **Situación geográfica**
 - Ubicación
 - Límites
 - Superficie
 - Altura
- **Atractivos turísticos**
 - Clima
 - Lugares turísticos
- **Población**
 - Número Habitantes
 - PEA
- **Principales actividades económicas**
 - Agricultura
 - Ganadería
- **Competencia**
 - Establecimientos turísticos
 - Servicios turísticos

- **Socio- económicas**
 - Pobreza por necesidades básicas insatisfechas
- **Oportunidades**
 - Buen estado de la panamericana norte
 - Creación de la ciudad del conocimiento

1.5. Matriz de relación diagnóstica

Cuadro N° 1 Matriz de Relación Diagnóstica

OBJETIVOS	VARIABLES	INDICADORES	FUENTES DE INFORMACION	TÉCNICAS
Conocer la ubicación geográfica del cantón para establecer que el lugar escogido es viable para la ejecución del hotel.	Ubicación geográfica	Ubicación Limites Superficie Cómo llegar	Ministerio de turismo	Documental
Analizar los diferentes atractivos turísticos que existen en la zona para poder establecer las distintas atracciones para el turista.	Atractivos turísticos	Clima Sitios Naturales	Ministerio de turismo	Documental
Establecer la población del cantón para ver que parte de la población estaría en posibilidades de adquirir nuestros servicios.	Población	Habitantes PEA	INEC	Documental
Determinar las principales actividades económicas del cantón para poder ayudar al crecimiento del cantón.	Principales actividades económicas	Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca Industrias manufactureras Construcción	INEC	Documental

		Comercio al por mayor y menor Transporte y almacenamiento Administración pública y defensa no declarado Actividades de los hogares como empleadores Enseñanza		
Determinar la competencia que existe en el sector y las dificultades que esta nos traerá para la construcción del hotel.	Competencia	Establecimientos turísticos	Ministerio de turismo	Documental
Analizar la situación socio-económica de la población de san miguel de Urcuquí para así poder determinar el acceso a las necesidades básicas con las que contamos	Socio-económicas	Pobreza por necesidades básicas insatisfechas	INEC	Documental
Establecer las oportunidades con las que cuenta la provincia de Imbabura.	Oportunidades	Viabilidad Ciudad del conocimiento	Ministerio de transporte y obras públicas Yachay	Documental

Elaborado por: La autora, Año 2013

1.6. Mecánica operativa

1.6.1. Información secundaria

- Revistas para establecer las estadísticas e índices
- Publicaciones en internet se utilizó para determinar la ubicación e historia del cantón
- Folletos del ministerio de turismo para determinar los atractivos naturales

1.7. Análisis de las variables diagnosticas

1.7.1. Ubicación Geográfica

San Miguel de Urququí, se encuentra en la Provincia de Imbabura, Ecuador. Su Cantón y Capital se ubican: Al noroccidente de la provincia de Imbabura, a 19 km de la capital provincial Ibarra y 152 km de la capital ecuatoriana Quito.

Urququí tiene como coordenadas geográficas de latitud norte 0° 25' 13" y longitud oeste 78° 11' 50", su temperatura promedio oscila entre 14°C a 19°C.

1.7.2. Límites

Limita con:

Norte: Cantón Ibarra

Sur: Cantón Antonio Ante

Este: Cantón Ibarra

Oeste: Cantón Cotacachi

1.7.3. Superficie

Posee una superficie territorial de 767Km²

1.7.4. Altura

El cantón san miguel de Urcuquí se encuentra a 2.384 msnm.

1.7.5. Como Llegar

Para llegar a ciudadde Urcuquí, es necesario pasar por la grande ciudad de Ibarra. Se toma la vía Ibarra Tulcán, hasta la altura de salinas, desviándose por la vía Ibarra san Lorenzo, llegando al control del GEMA en el sector de san Gerónimo tiempo aproximado desde Ibarra hasta el control de 60 a 75 minutos. Desde aquí se vira al occidente inmediatamente después del control tomando una vía de segundo orden ascendiendo hasta los 2500 m/nm por el lapso de 60 minutos y luego se hace un descenso por un tiempo de 30 minutos, llegando a la parroquia de la merced de buenos aires. Existen dos compañías de autobuses que proporcionan servicios a estas poblaciones, una de ellas la Cooperativa Urcuquí y la otra es la Cooperativa Buenos Aires. Los autobuses salen cada treinta minutos y se demoran media hora para llegar a Urcuquí.

Los pasajes de una vía cuestan entre uno y dos dólares.

Gráfico N° 1Ubicación Geográfica del Cantón



Fuente: www. El comercio.com, Año 2013

1.7.6. Atractivos Turísticos

1.7.6.1. Clima

Predomina un clima Templado en los centros poblados, Urcuquí posee diez zonas de vida, de cuyas cualidades físicas ecológicas, topográficas y geológicas, han caracterizado a este territorio como “Encanto Natural” en la provincia de Imbabura.

Características Ambientales relevantes

Precipitación Anual:

Su precipitación promedio oscila entre 0.00 mm en las zonas bajas a 1750mm en sus zonas altas. Las esponjas naturales de los páramos mantienen ríos y lagunas permanentes que irrigan gran parte del territorio cantonal.

1.7.6.2. Sitios Naturales

Entre los lugares más interesantes para visitar en el cantón Urcuquí destacan:

1.7.6.2.1. Cascada Conrayaro

La cascada de Conrayaro, se encuentra ubicada en la parte alta de la comunidad de Iruguincho, en la parroquia San Blas, a 2 km de las termas de Timbayacu, en este ambiente natural se puede apreciar un paisaje impresionante asociado con la abundante vegetación característica de los andes, cuenta con un sendero ecológico que permite disfrutar de un ambiente puro, es un lugar apropiado para realizar fotografía, camping, baños energizantes que le brinda la madre naturaleza.

1.7.6.2.2. Venado Cocha

Es una pequeña laguna que muestra la pureza y transparencia de sus aguas, su nombre se da por la concurrencia de los venados de cola blanca que en los atardeceres beben sus aguas cristalinas, se encuentra ubicada en la parte alta de la provincia de san Blas, a dos horas de camino en vehículo de doble tracción, vía a la comunidad de Piñan.

1.7.6.2.3. Laguna de Piñan

Se conoce con el nombre de las lagunas, el Donoso, se encuentra en la reserva ecológica Cotacachi-Cayapas, entre el límite del cantón Cotacachi y Urcuquí, para visitar esta laguna, la principal vías de acceso es por la hacienda el hospital del cantón Urcuquí, esta laguna ofrece al turista paisajes impresionantes para disfrutar de la paz y tranquilidad del páramo, la quietud de las aguas de la laguna y la pureza del aire, hechizan a los que visitan este hermoso lugar.

1.7.6.2.4. Cerro Yanahurco

Yanahurco se ha convertido en un destino eco turístico para los turistas que gustan de la aventura en la naturaleza, se pueden realizar la práctica de las cabalgatas y el andinismo, al llegar a la cumbre podrán observar un hito histórico que sirvió como observatorio militar para los incas (una colina denominada EL CHURO) por su forma y el diseño que se mantiene en la actualidad.

El nombre Yanahurco viene de la lengua quichua significa Cerro negro y está a 4.556 msnm, se encuentra ubicado en la parte alta de la parroquia Cahuasquí, para su ingreso se lo realiza por los sectores de Iruguincho, Sachapamba y buenos aires, es un recorrido espectacular de 4 horas en caballo.

1.7.6.3. Población

1.7.6.3.1. Número Habitantes

Según el último censo realizado en el 2010 se determinó que la población de Urcuqui es la siguiente:

Cuadro N° 2 Población de Urcuquí Área Urbana

ÁREA # 1006	SAN MIGUEL DE URCUQUI		
	Grupos de edad	Sexo	
	Hombre	Mujer	Total
Menor de 1 año	21	31	52
De 1 a 4 años	120	142	262
De 5 a 9 años	179	181	360
De 10 a 14 años	180	159	339
De 15 a 19 años	167	159	326
De 20 a 24 años	151	150	301
De 25 a 29 años	124	131	255
De 30 a 34 años	90	104	194
De 35 a 39 años	95	119	214
De 40 a 44 años	87	100	187
De 45 a 49 años	75	90	165
De 50 a 54 años	60	66	126
De 55 a 59 años	49	61	110
De 60 a 64 años	41	44	85
De 65 a 69 años	50	42	92
De 70 a 74 años	37	43	80
De 75 a 79 años	28	42	70
De 80 a 84 años	19	22	41
De 85 a 89 años	12	13	25
De 90 a 94 años	7	5	12
De 95 a 99 años	1	1	2
Total	1,593	1,705	3,298

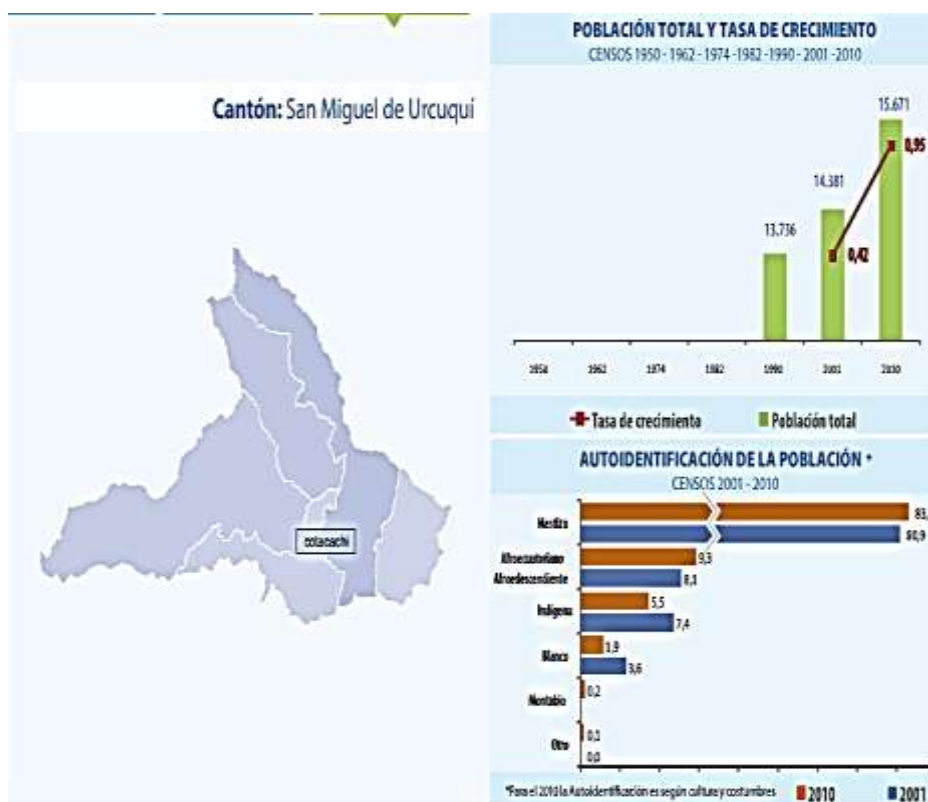
Fuente: INEC censo de población y vivienda del 2010, Año 2013

Cuadro N° 3 Población de Urcuquí Área Rural

ÁREA # 1006	SAN MIGUEL DE URCUQUÍ		
Grupos de edad	Sexo		Total
	Hombre	Mujer	
Menor de 1 año	117	126	243
De 1 a 4 años	507	506	1,013
De 5 a 9 años	733	700	1,433
De 10 a 14 años	720	710	1,430
De 15 a 19 años	615	605	1,220
De 20 a 24 años	533	485	1,018
De 25 a 29 años	446	439	885
De 30 a 34 años	377	348	725
De 35 a 39 años	332	327	659
De 40 a 44 años	251	298	549
De 45 a 49 años	279	262	541
De 50 a 54 años	209	221	430
De 55 a 59 años	227	238	465
De 60 a 64 años	229	222	451
De 65 a 69 años	195	202	397
De 70 a 74 años	161	149	310
De 75 a 79 años	148	129	277
De 80 a 84 años	89	98	187
De 85 a 89 años	41	47	88
De 90 a 94 años	15	21	36
De 95 a 99 años	4	8	12
De 100 años y más	4	-	4
Total	6,232	6,141	12,373

Fuente: INEC censo de población y vivienda del 2010, Año 2013

Gráfico N° 2 Crecimiento de la Población del Cantón San Miguel De Urcuquí



Fuente: INEC censo de población y vivienda del 2010, Año 2013

Actualmente la población del cantón es en el área urbana 3298, y en el área rural cuenta con 12 373 que da un total de 15671 habitantes.

1.7.6.3.2. Población económicamente activa

La población activa de la Provincia es la cantidad de personas que se han incorporado al mercado de trabajo, es decir, que tienen un empleo o que lo buscan.

La población económicamente activa de san miguel de Urcuquí es de 6144 habitantes la cual aportan al 3.64% del PEA de la provincia de Imbabura

Cuadro N° 4 Porcentaje de la PEA

PEA Nacional, Imbabura, San Miguel de Urququí Noviembre 2010

Condición de Actividad (10 y más años)	Nacional	Imbabura	San Miguel de Urququí
PEA	6093173	168734	6144

FUENTE: INEC CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA DEL 2010, Año 2013

1.7.6.4. Principales actividades económicas

La mayoría de la personas es decir 3767 que equivale al 63% de los habitantes de la población económicamente activa del cantón (mayores a 10 años) trabajan en la agricultura, ganadería, silvicultura y pesca, el 5.8% se dedica al comercio y el 6.89% restante no declara.

Cuadro N° 5 Actividades Económicas del Cantón San Miguel de Urququí

Rama de actividad (Primer nivel)	Área Urbana o Rural	Sexo		
		Hombre	Mujer	Total
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca				
	Área Urbana	356	139	495
	Área Rural	2664	608	3272
	Total	3020	747	3767
Explotación de minas y canteras				
	Área Urbana	1	-	1
	Área Rural	4	1	5
	Total	5	1	6
Industrias manufactureras				
	Área Urbana	81	30	111
	Área Rural	121	44	165
	Total	202	74	276
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado				
	Área Urbana	3	-	3
	Área Rural	6	-	6
	Total	9	-	9

Distribución de agua, alcantarillado y gestión de deshechos		Hombre	Mujer	Total
	Área Urbana	4	-	4
	Área Rural	7	-	7
	Total	11	-	11
Construcción		Hombre	Mujer	Total
	Área Urbana	72	2	74
	Área Rural	156	6	162
	Total	228	8	236
Comercio al por mayor y menor		Hombre	Mujer	Total
	Área Urbana	84	96	180
	Área Rural	89	79	168
	Total	173	175	348
Transporte y almacenamiento		Hombre	Mujer	Total
	Área Urbana	65	3	68
	Área Rural	78	3	81
	Total	143	6	149
Actividades de alojamiento y servicio de comidas		Hombre	Mujer	Total
	Área Urbana	9	25	34
	Área Rural	12	27	39
	Total	21	52	73
Información y comunicación		Hombre	Mujer	Total
	Área Urbana	6	6	12
	Área Rural	6	8	14
	Total	12	14	26
Actividades financieras y de seguros		Hombre	Mujer	Total
	Área Urbana	6	4	10
	Área Rural	-	4	4
	Total	6	8	14
Actividades inmobiliarias		Hombre	Mujer	Total
	Área Urbana	-	2	2
	Área Rural	-	1	1
	Total	-	3	3
Actividades profesionales, científicas y técnicas		Hombre	Mujer	Total
	Área Urbana	6	6	12
	Área Rural	-	4	4
	Total	6	10	16
Actividades de servicios administrativos y de apoyo		Hombre	Mujer	Total
	Área Urbana	15	7	22
	Área Rural	26	13	39
	Total	41	20	61

Administración pública y defensa		Hombre	Mujer	Total
	Área Urbana	54	24	78
	Área Rural	47	16	63
	Total	101	40	141
Enseñanza		Hombre	Mujer	Total
	Área Urbana	16	48	64
	Área Rural	26	46	72
	Total	42	94	136
Actividades de la atención de la salud humana		Hombre	Mujer	Total
	Área Urbana	-	22	22
	Área Rural	7	20	27
	Total	7	42	49
Artes, entretenimiento y recreación		Hombre	Mujer	Total
	Área Urbana	2	1	3
	Área Rural	10	3	13
	Total	12	4	16
Otras actividades de servicios		Hombre	Mujer	Total
	Área Urbana	8	5	13
	Área Rural	12	12	24
	Total	20	17	37
Actividades de los hogares como empleadores		Hombre	Mujer	Total
	Área Urbana	-	44	44
	Área Rural	5	126	131
	Total	5	170	175
Actividades de organizaciones y órganos extraterritoriales		Hombre	Mujer	Total
	Área Rural	-	2	2
	Total	-	2	2
no declarado		Hombre	Mujer	Total
	Área Urbana	39	51	90
	Área Rural	185	136	321
	Total	224	187	411
Total		Hombre	Mujer	Total
	Área Urbana	827	515	1342
	Área Rural	3461	1159	4620

Fuente: INEC censo de población y vivienda del 2010, Año 2013

1.7.6.5. Competencia

1.7.6.5.1. Establecimientos turísticos

Cuadro N° 6 Número de Establecimientos Turísticos del Cantón

No. Ord.	Establecimiento	Dirección	Categoría.	Alojamiento No. Habitación.
	Cantón Urcuquí			
	Parroquia Urcuquí			
	Alojamiento			
	Hosterías			
	Parroquia Cahuasquí			
	Alojamiento			
	Pensiones			
	Natur paccha	Sucre s/n y juan Montalvo	Tercera	6
	Parroquia Tumbabiro			
	Alojamiento			
	Hosterías			
	San francisco	Vía a chachimbiro km. 19	Primera	12
	Pantaví	Vía a tumbabiro	Primera	17
	Hacienda chachimbiro	Vía a chachimbiro	Segunda	12
	Pensiones			
	Leofer	Sector chachimbiro	Tercera	6
	Casinos, salas de juego (bingos mecánicos), parques de atracciones estables			
	Termas y balnearios			

	Arco iris # 2	Vía a chachimbiro	Segunda	0
Total	6			

Fuente: Ministerio de turismo, Año 2013

No existe competencia directa para la creación del hotel en Urcuquí ya que los lugares de hospedaje que existen se encuentran en las parroquias aledañas y ninguna ofrece todo lo que un hotel tres estrellas puede ofrecer.

1.7.6.6. Factores Socio- Económicos

1.7.6.6.1. Pobreza por necesidades básicas insatisfechas

El Catón Urcuquí, es el tercer Cantón más pobre de la provincia de Imbabura. Más del 70% de hombres y mujeres son pobres en similar proporción; la extrema pobreza afecta de manera particular a la parroquia de Buenos Aires y acerca del 50% de habitantes.

Ilustración Necesidades Básicas Insatisfechas

POBREZA POR NBI (PARROQUIAS Y SEXO)		
PARROQUIA	HOMBRES	MUJERES
Cahuasquí	78.7	76.9
La Merced de Buenos Aires	79.3	81.8
Pablo Arenas	73.7	74.8
San Blas	73	73
Tumbabiro	71.4	73.5
Urcuquí	64.5	61.3

Fuente: INEC censo de población y vivienda del 2010, Año 2013

1.7.6.7. Oportunidades

1.7.6.7.1. Panamericana Norte

Gráfico N° 3 Panamericana Norte



Fuente: Chiliquinga M. (2007). "Costos", Año 2013

El proyecto denominado Ampliación de 2 a 6 carriles Autovía Otavalo-Ibarra, fue un compromiso del Gobierno de la Revolución Ciudadana, que se hizo realidad a través de la intervención del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

En este proyecto se invirtió 44'525.287,54 dólares. Por los múltiples beneficios que presta la vía de primer orden, e histórica atención del Gobierno Nacional es la obra emblemática para Imbabura.

Con esta vía se brinda a los conductores y peatones agilidad y seguridad. Son 6 carriles para transitar y 15 pasos peatonales que facilitarán el cruce peatonal. El proyecto finalmente será receptado con iluminación, señalización horizontal, vertical y turística.

Cuadro N° 7 Estado de la Red Vial Estatal

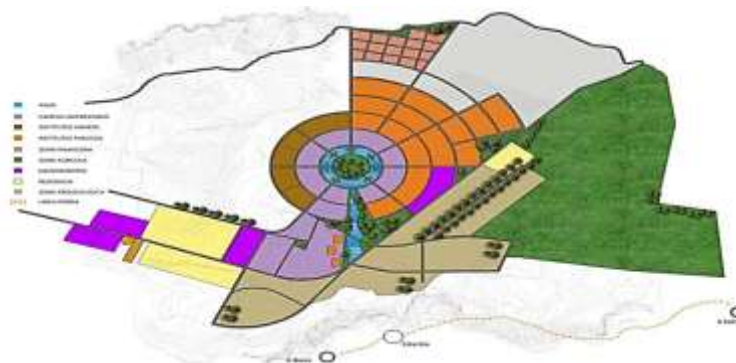
PROVINCIA	CARRETERA	UBICACIÓN	LONG Kms.	ESTADO	OBSERVACIONES
IMBABURA	ENTR. VÍA CAROLINA/SALINAS-SALINAS-LITA	E10	76,79	BUENO	
	ENTR. VÍA CAROLINA/SALINAS-PTE JUNCAL	E10 - E35	21,46	BUENO	
	ENTR. VÍA CAROLINA/SALINAS-IBARRA-OTAVALO-CAJAS	E35	61,34	BUENO	
	TOTAL PROVINCIA		159,59		

Fuente: <http://www.mtop.gob.ec/noticias.php?id=3727>, Año 2013

Por lo que se puede observar en la tabla anterior los estados de las vías de la provincia de Imbabura se encuentran en buen estado. Esta es una gran oportunidad para la provincia ya que ayuda al desarrollo de la misma en el área comercial, y turística.

1.7.6.7.2. Ciudad Del Conocimiento YACHAY

Gráfico N° 4 Estructura De la Ciudad del Conocimiento



Fuente: <http://www.yachay.ec/plan-maestro-de-yachay/>, Año 2013

El Plan Maestro de la Ciudad del Conocimiento no solo contempla la realización de estudios de suelos para la nueva Ciudad, sino es un plan que va desde el diseño arquitectónico del campus de la nueva Universidad Científico y Experimental del Ecuador hasta el diseño urbano de la misma. Para ello se incluirá en el plan, la realización de estudios

arqueológicos, diseño de áreas verdes, diseños y estudios para el asentamiento de centros nacionales e internacionales de investigación, para el asentamiento industrial de alta tecnología, y sobre todo una propuesta para el manejo administrativo de Ciudad del Conocimiento y un modelo de atracción de inversiones de alta tecnología.

La esencia de Yachay es impulsar el desarrollo académico, científico e industrial de alta tecnología del Ecuador. Para ello durante 2011, se realizaron acercamientos con diferentes instituciones internacionales, a fin de lograr apoyo. Es así que luego de la participación en el Cuarto Programa para el Desarrollo de Parques de Ciencia y Tecnología en Daejeon, Corea del Sur, auspiciado por DAEDEOK INNOPOLIS o Korean Innovation Cluster Foundation, se concretó su participación en la elaboración del modelo académico de la nueva universidad, así como la determinación de las áreas de investigación de la nueva universidad.

Dicha cooperación quedó plasmada en un Memorándum de Entendimiento con DAEDEOK INNOPOLIS – Korean Innovation Cluster Foundation, iniciando de esta forma la asesoría técnica necesaria para el diseño académico, modelos de operación, gestión y mantenimiento de parques científicos y tecnológicos y sus innovaciones.

Asimismo, el Secretario Nacional de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación, René Ramírez, en visita al Reino Unido en mayo de 2011, concretó la participación de la Universidad de Cambridge y específicamente del Dr. Barry Moore y su grupo de investigadores en el proyecto Ciudad Conocimiento. Y, se han generado acercamientos con gigantes de la tecnología, a fin de participen en el proyecto. El proceso de negociación avanza a buen paso.

1.7.6.8. Por qué Urcuquí

San Miguel de Urcuquí se encuentra al noroccidente de la provincia de Imbabura (ubicada al norte de Ecuador). A escala geográfica, Yachay “Ciudad del Conocimiento” será la ciudad tecnológica más grande de América Latina, debido a que cuenta con 4 mil hectáreas. Esto permitirá crear un espacio físico planificado donde la investigación, desarrollo e innovación estarán vinculados a la academia y al sector productivo industrial, con el fin de iniciar un proceso fructuoso de alta tecnología sostenible en Ecuador.

Las ventajas geofísicas de Urcuquí son apropiadas para la creación de un entorno que conduzca a la actividad innovadora, pues cuenta con zonas planas de 0-12°, un déficit Hídrico (Agua) 0-25 mm/año, y el clima es templado, (humedad menor a 80%), es decir, la temperatura promedio es de 17°C. Estas condiciones son idóneas para la implementación de laboratorios en áreas de investigación: Ciencias de la Vida, Nanociencia, TICs, Energía renovable y Cambio Climático, Petroquímica y otros.

Otra de las ventajas importantes para la competitividad internacional, es que el Cantón San Miguel de Urcuquí tiene una accesibilidad de 0-1,5 horas al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre (Quito) y una cercanía a centros poblados de importancia nacional.

Es una zona con baja vulnerabilidad a peligros volcánicos y normas antisísmicas vigentes, lo que garantiza la estabilidad de construcciones de carreteras, hospitales para investigación, laboratorios de investigación, empresas tecnológicas, zonas comerciales, áreas habitacionales para residentes-estudiantes, y la construcción la Universidad de Investigación Científico Experimental que girarán en torno a cinco áreas de investigación: Ciencias de la Vida, Nano ciencia, TICs, Energías renovable y cambio climático, Petroquímica.

1.8. Diagnóstico Externo

Gráfico N° 5 Matriz AOOD

ALIADOS	OPONENTES
<ul style="list-style-type: none"> • Paisajes naturales bondades que la naturaleza dio al cantón lo cual genera al turista nuevas expectativas para visitarnos. • Clima del cantón es templado – seco y tiene una humedad menor al 80% • El acceso cercano de 0 a 1,5 horas a la vía Zuleta Olmedo que conducirá al nuevo aeropuerto de Quito. • Es una zona con baja vulnerabilidad a peligros volcánicos y sísmicos. • La creación de la ciudad del conocimiento en los años venideros la cual traerá a miles de turistas ya sea por curiosidad, trabajo, negocios, estudio, seminarios ente otros. 	<ul style="list-style-type: none"> • Falta de transporte público frecuente para llegar a Urcuquí. • Más del 70% de la población se encuentra en la pobreza debido a que no cuenta con todos los servicios básicos
OPORTUNIDADES	RIESGOS
<ul style="list-style-type: none"> • En la ciudad de Urcuquí no existen hoteles tres estrellas, hay pensiones residenciales, hosterías, que no cuentan con todos los servicios a ofrecer, y esto dificulta la estancia de los turistas. • Ubicación idónea del hotel en la cabecera cantonal Urcuquí, el cual es lugar de arribo de quienes vienen de otras provincias. 	<ul style="list-style-type: none"> • Existencia de lugares que ofrecen otra clase de atractivos turísticos con productos naturales. • Escasez de profesionales en el cantón especializados en la rama turística.

<ul style="list-style-type: none"> • El buen estado de La autovía Ibarra-Otavalo es una oportunidad más para trasladarse de forma más rápida para quienes vienen de otras provincias. • Los habitantes del cantón se dedican a actividades distintas a las del turismo, por lo que es un campo abierto para incursionar en esta área. 	
---	--

Fuente: Análisis de encuestas aplicadas
Elaborado por: La autora, Año 2013

1.9. Cruces estratégicos

Gráfico N° 6 Cruces Estratégicos

ESTRATEGIAS AO (ALIADOS Y OPORTUNIDADES)	ESTRATEGIAS AR (ALIADOS Y RIESGOS)
<ul style="list-style-type: none"> • Aprovechar la poca competencia para crecer rápidamente y recuperar la inversión en corto tiempo. • Ofertar un servicio que cumpla con las necesidades del mercado, aprovechando la ubicación idónea. • Tomar en cuenta las bondades naturales para atraer mayor número de clientes. • Promocionar las condiciones climáticas y las excelentes vías con las que cuenta la provincia para atraer al turista. 	<ul style="list-style-type: none"> • Brindar servicios variados con estándares de calidad para que la competencia no tengan influencia en nuestros clientes. • Mantener los precios en un estándar accesible • Promocionar la belleza natural y todos los atractivos del lugar para que la afluencia de turistas se mantenga.

<ul style="list-style-type: none"> • Aprovechar que la competencia tiene bajos estándares de calidad y poca variedad en los servicios que ofertan, para crecer rápido. • Aprovechar eficientemente el turismo que generara la creación de la ciudad del conocimiento en el cantón y la cercanía del mismo con el aeropuerto de la capital del Ecuador. • Es una zona con baja vulnerabilidad a peligros volcánicos y sísmicas , lo que garantiza la estabilidad de construcciones de carreteras, hospitales para investigación, laboratorios de investigación, empresas tecnológicas, zonas comerciales, áreas habitacionales 	
<p>ESTRATEGIAS OO (OPONENTES Y OPORTUNIDADES)</p>	<p>ESTRATEGIAS OR (OPONENTES Y RIESGOS)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Brindar la instrucción necesaria para el cuidado del medio ambiente antes de realizar los diferentes tours. • Aprovechar el hecho de que la población del cantón se dedica a otras actividades económicas distintas a las del turismo, para poder incursionar en esta área 	<ul style="list-style-type: none"> • Brindar un servicio que satisfaga las necesidades del turista y en donde el medio ambiente no se vea afectado. • Brindar trabajo a la población del cantón para evitar la migración de esta, ya que más del 70 % de la población se encuentra en la pobreza, y ha sido una de las causas para que las personas no pueda superarse y exista escasez de profesionales en el

	cantón especializados en la rama turística al brindarles trabajo esto les beneficiara para poder ser profesionales y ejercer en su propia tierra.
--	---

Fuente: Análisis de matriz AOOD

Elaborado por: La autora, Año 2013

1.10. Determinación de la oportunidad de la inversión

Del diagnóstico realizado en el cantón Urcuquí, se puede identificar claramente las oportunidades que se tiene para elaborar el proyecto, ya que tiene una conexión privilegiada pues está ubicada a 115 km del nuevo aeropuerto internacional de Quito, aproximadamente a una hora y media con las facilidades que presenta la ampliación de la carretera; y tiene conectividad hacia el norte del país, en la frontera con Colombia.. Es dueño de unos atractivos turísticos incomparables entre ellos su clima el cual posee diez zonas de vida por lo que es denominado un encanto natural en la provincia de Imbabura, sus sitios naturales son un paisaje hermoso y únicos en todo el mundo, está conformado por una población 15.671 habitantes de los cuales 6.144 son la población económicamente activa del cantón, entre las principales actividades económicas sobresalen las de carácter agrícolas y ganaderas, también la población se dedica a la manufactura, construcción, al comercio, transporte y almacenamiento, a la administración pública y defensa, a la enseñanza entre otras, al no existir profesionales ni personas que se dediquen al turismo este es un campo abierto para poder incursionar en el.

La competencia en el cantón es nula ya que no existen hoteles de tres estrellas, según el catastro de establecimientos turísticos en Urcuquí hay pensiones, hosterías y balnearios y por esto nuestra demanda aumentaría, lamentablemente la situación socioeconómica del cantón no se encuentra en las mejores condiciones por lo que más del 70 % de la

población vive en una extrema pobreza, pero al crearse el hotel se incrementarían las fuentes de empleo, para poder evitar la migración, disminuyendo la pobreza, mediante la utilización eficiente de los recursos naturales.

Otro de los beneficios es el estado de viabilidad con el que cuenta la provincia de Imbabura, que posee una de las carreteras más seguras del país, la construcción de la ciudad del conocimiento el cual es uno de los proyectos más ambiciosos de la historia ecuatoriana, el que atraerá a miles de personas para visitarla ya sea por negocios, placer, curiosidad o estudios y así poder disfrutar de sus beneficios. Por todo esto se evidencia la necesidad de la construcción de una infraestructura hotelera de primera categoría; un lugar que puede ofertar un producto que cumpla con los estándares de calidad nacional e internacional, con capacidad para albergar a una cantidad elevada de personas y ofrecer lo suficientes servicios para complacer al turista, y con el cual se generen nuevas oportunidades de desarrollo para la población. Teniendo esta necesidad u oportunidad a ser aprovechada, se ha planteado el siguiente tema, motivo de la presente investigación: “ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE UN HOTEL TRES ESTRELLAS EN LA PROVINCIA DE IMBABURA, CANTON SAN MIGUEL DE URCUQUI, CIUDAD DE URCUQUI”

CAPÍTULO II

2. MARCO TEÓRICO

2.1. La empresa

2.2.1. Definición de empresa

El significado de empresa para, (Garcia I, 2013), “Las empresas son unidades de producción que utilizando de forma adecuada una serie de recursos obtienen, gracias a un proceso de transformación, bienes y servicios que ponen a disposición de ser adquiridos por las unidades de consumo a cambio de un precio. Pero en realidad la empresas son algo más que actividad económica, son fruto de una sociedad y de un momento histórico que las obliga a actuar y rendir cuantas como parte de un todo.” pág. 2

La empresa es la institución o agente económico que toma las decisiones sobre la utilización de factores de la producción para obtener los bienes y servicios que se ofrecen en el mercado

2.3. Recursos de una empresa

Para (Rojo I; Gaspar A, 2010), “Los recursos o elementos básicos de una empresa que atienden a su objetivo son: humanos, materiales, técnicos y financieros.” pág. 14

La empresa cuenta con recursos tanto humanos como materiales y debe saber combinarlos de manera eficiente y efectiva para que pueda ejercer perfectamente su funcionamiento.

2.4. Clasificación de las empresas

Según,(Rojo I; Gaspar A, 2010) “empresas pueden clasificarse de acuerdo a:

LA ACTIVIDAD QUE DESARROLLAN:

- a. **Industriales:** La actividad primordial de este tipo de empresas es la producción de bienes mediante la transformación y/o extracción de materias primas. Estas a su vez se clasifican en:
- b. **Comerciales:** Son intermediarios entre el productor y el consumidor, su función primordial es la compra - venta de productos terminados. Se pueden clasificar en :
- c. **Servicios:** Como su nombre lo indica son aquellos que brindan servicio a la comunidad y pueden tener o no fines lucrativos. Se pueden clasificar en:
 - Servicios públicos varios (comunicaciones, energía, agua)
 - Servicios privados varios (servicios administrativos, contables, jurídicos, asesoría, etc).
 - Transporte (colectivo o de mercancías)
 - Turismo
 - Instituciones financieras
 - Educación
 - Salubridad (Hospitales)
 - Finanzas y seguros

La empresa puede clasificarse según la actividad que desarrolla, Se puede clasificarse en Industriales, comerciales y de servicio. Según la procedencia de capital pueden ser públicas, privadas. Según la magnitud de la empresa; financiera, personal ocupado, ventas, producción.

2.5. Servicios

2.5.1. Definición de servicios

Para ,(Lovelock C; Wirtz J, 2009) "Los servicios son actividades económicas que se ofrecen de una parte a otra, las cuales generalmente utilizan desempeños basados en el tiempo para obtener los resultados deseados en los propios receptores, en objetos o en otros bienes de los que los compradores son responsables. A cambio de su dinero, tiempo y esfuerzo, los clientes de servicios esperan obtener valor al acceder a bienes, trabajo, habilidades profesionales, instalaciones, redes y sistemas; sin embargo, por lo general no adquieren la propiedad de cualquiera de los elementos físicos involucrados" pág. 15

Los servicios son actividades identificables, intangibles y perecederas que son el resultado de esfuerzos humanos o mecánicos, un esfuerzo que implica generalmente la participación del cliente y que no es posible poseer físicamente.

2.6. El turismo

2.6.1. Definición de Turismo

Para,(Acerenza M, 2012) "El turismo es un conjunto (un gran conjunto) bien definido de relaciones, servicios e instalaciones que se generan en virtud de ciertos desplazamientos humanos" pág. 13.

El Turismo es el conjunto de relaciones y actos producidos por la permanencia de personas fuera de su domicilio.

2.7. Productos o servicios turísticos

Para (Acerenza M, 2010), dice que,“los productos o servicios que identifico dentro de este conjunto denominado turismo, son los siguientes

- Los transportes, en todas sus modalidades
- El alojamiento, también en todas sus formas
- Los servicios de alimentación, en toda su gama
- Los centros de amenidades y diversión
- Los establecimientos comerciales relacionados
- Los servicios complementarios, como agencias de viajes, guías de turistas, empresas de rentas automóviles, etc.” pag13

2.7.1. Producto Turístico

Para,(Acerenza M, 2012), “El producto turístico no es más que un conjunto de prestaciones, materiales e inmateriales, que se ofrecen con el propósito de satisfacer los deseos y las expectativas de los turistas. En la práctica, el producto turístico puede ser visto como una amalgama de atracciones, alojamiento y entretenimientos. Es en realidad un producto compuesto que puede ser analizado en función de los elementos que lo integran, a saber: los atractivos turísticos, las facilidades para el disfrute de los mismos y las posibilidades de acceso al lugar en donde estas facilidades son ofrecidas.

El primero y más importante de estos elementos lo construyen los atractivos turísticos, por cuanto son los que determinan la selección, por parte del turista, del lugar de destino de su viaje, y los que generan, por consiguiente, una corriente turística hacia el sitio en el cual están localizados.

Ahora bien, según su naturaleza, los atractivos turísticos pueden ser clasificados en dos grandes grupos, a saber: los atractivos turísticos naturales y los atractivos de naturaleza humana.

En cada uno de estos grupos pueden identificarse una serie de factores capaces, por si solos, de motivar una visita turística al lugar en el cual se localizan:

- a) Atractivos turísticos naturales
- b) Atractivos turísticos de naturaleza humana” pág. 22

El producto turístico es el conjunto de bienes y servicios que se ofrecen al mercado en forma individualmente o en una amplia gama de combinaciones, para satisfacer las necesidades, requerimientos y deseos de los consumidores.

2.7.2. Porqué viajar a Ecuador

Según el ministerio de turismo, “Existen infinitas razones para hacer un viaje en Ecuador, a continuación se mencionan 15 de las más convincentes:

1. Cuatro regiones en un mismo país: aunque relativamente pequeño, Ecuador posee el tesoro mundial de las Islas Galápagos, la cálida y verde costa del Pacífico, la majestuosa cordillera de Los Andes y la Selva Tropical Amazónica.
2. Un paraíso para los amantes de la naturaleza: Ecuador es uno de los 17 países en el mundo clasificados como “mega diversos” por la UNESCO, con una increíble variedad de aves, mamíferos y orquídeas. De hecho, el Ecuador es el país más mego diverso por kilómetro cuadrado en la lista.

3. Diversidad Étnica: hogar de 17 grupos indígenas distintos, así como de 27 grupos étnicos, muchos de los cuales conservan su lenguaje, sus tradiciones, y vestimenta notablemente. Ecuador es una maravilla multicultural.
4. El sueño de un observador de aves, convertido en realidad: con 1,640 especies de aves (un récord mundial por metro cuadrado) y 132 especies de colibríes, Ecuador es, sin duda, uno de los mejores destinos para la observación de aves.
5. Geografía e historia: con haciendas históricas, museos etnográficos, galerías de arte, y el monumento a la Mitad del Mundo, Ecuador posee un legado histórico fascinante.
6. Cocina única y deliciosa: en Ecuador usted puede probar sabores desde el locro de la sierra (sopa con papa y queso), hasta el refrescante ceviche de camarón (coctel de mariscos marinados) de la costa.
7. Las Islas Galápagos: reconocidas en el año de 1978 como Patrimonio de la Humanidad de la UNESCO, el archipiélago es hogar de un paisaje volcánico sorprendente, aguas cristalinas, y cientos de especies endémicas.
8. La región Amazónica: dentro de una densa variedad verde de la Amazonía Ecuatoriana, se puede encontrar una gran cantidad de flora y fauna, junto con una oportunidad de una aventura inolvidable. Treinta por ciento de la cuenca de la selva amazónica ecuatoriana está formada por parques naturales y reservas naturales.
9. Existen infinitas razones para hacer un viaje en Ecuador...
10. El volcán Cayambe: a 4690 metros, es el punto más alto del mundo que cruza la línea ecuatorial. Es también el único lugar nevado que cruza esta línea. La caminata hasta el punto más alto ha sido el favorito desde que Edward Whymper lo alcanzó por primera vez en 1880.

11. Patrimonio Cultural: tanto Cuenca como Quito, han sido declaradas como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, y ofrecen una variedad de actividades para visitantes, incluyendo museos, iglesias, edificios patrimoniales, galerías de arte, tiendas de antigüedades, elegantes restaurantes y cafeterías.
12. Un sinnúmero de aventuras: solamente en Ecuador se puede escalar el volcán activo más alto del mundo en la mitad del mundo, practicar kayak en los rápidos del bosque nublado del Amazonas, y cruzar la línea ecuatorial a caballo, todo esto en un solo viaje. Usted puede disfrutar de 19 actividades que pueden mezclar aventura, vida salvaje, cultura, comunidad, a sólo 30 minutos de vuelo desde Quito, Guayaquil y Cuenca.
13. Un ejemplo de turismo sostenible: el turismo responsable y de conservación es una prioridad en Ecuador, y los turistas tienen numerosas oportunidades de contribuir a la economía local, y ser participantes activos en el crecimiento de los proyectos de ecoturismo.
14. Clima de primavera constante: Ecuador goza de las condiciones de un clima moderado de primavera a lo largo de todo el año, creando un ambiente ideal para el florecimiento de la flora y fauna del país, y para que su gente disfrute un estilo de vida relajado.
15. Fácil para viajar: 12 aerolíneas viajan hacia Ecuador, así como varias aerolíneas domésticas recorren el país en poco menos de 45 minutos, la red de transporte local es confiable, y al ser el español el idioma oficial pues es sencillo comunicarse con las personas en la mayor parte del país.
16. Para todos los gustos: Ecuador tiene mucho que ofrecer casi para cualquier tipo de viajero, desde los más aventureros, aficionados a la historia, recién casados, familias de aquellos que buscan aprender español en un ambiente cómodo. Ecuador y Galápagos lo tienen todo.” <http://www.ecuador.travel/espanol/com...>

El Ecuador es considerado como el país con mayor diversidad biológica por unidad de área, riqueza biológica que se sustenta en una gran variedad de condiciones ambientales, que generan una impresionante diversidad de hábitats y tipos de vegetación, que se convierten en óptimos escenarios para el desarrollo de actividades como el Turismo, que permite a los visitantes nacionales y extranjeros recorrer sus escenarios y deslumbrarse con cada una de las expresiones socio culturales que poseen los grupos humanos que residen en cada una de sus provincias. La sierra centro y la Amazonía, presentan una gran riqueza, nos visitan turistas de todo el mundo, y en los últimos tiempos esta ha sido una actividad que ha generado entradas de dinero para el Ecuador y ayudado a la población a incrementar las fuentes de empleo.

2.7.3. Turismo en la provincia de Imbabura

2.7.3.1. Porqué visitar Imbabura

Según el gobierno provincial de Imbabura

Ibarra

Capital de la provincia de Imbabura tiene una altitud de 2,204 m.s.n.m goza de un clima primaveral. En la ciudad de Ibarra se destaca su arquitectura urbana, la laguna de Yahuarcocha y su famoso autódromo internacional, la loma de guayabillas, el valle del chota y la cultura afrochoteña, la zona subtropical de lita, la artesanía artística en madera y piedra de san Antonio y la artesanía en bordados de Zuleta y la esperanza.

Se mantiene su especial tradición gastronómica en los helados de paila arropo de mora y nogadas.

Nuevas ofertas turísticas basadas en el turismo de aventura (deportes acuáticos, parapentismo, rafting y otros), turismo comunitario y el ferrocarril.

Antonio Ante

Localizado a 10 minutos de Otavalo y a 10 minutos de Ibarra con una altitud media de 2,360 m.s.n.m.

La exitosa industria textil cuyo inicio fue en la fábrica Imbabura lo cual dio lugar al turismo de negocios y compras que se ha ratificado a través de sus ferias textiles como uno de los referentes atractivos de la provincia; la especialidad gastronómica de esta tierra son sus deliciosas fritadas.

Otros atractivos turísticos culturales son: las tolas (Pupotola, Orozcotola, Pailatola) y los acontecimientos programados: desfile de comparsas del 31 de diciembre y diversas ferias textiles durante el año.

Otavalo

Uno de los referentes turísticos del país. La oferta turística se basa en su artesanía comercializada en la plaza de los ponchos.

Sus atractivos turísticos: las lagunas de san pablo y Mojanda, el volcán Imbabura, el lechero y la cascada de Peguche, además sus comunidades indígenas ofrecen culturas vivas, medicina tradicional programada como el Pawkar Raymi, coraza, el Yamor y otros.

Nuevos atractivos turísticos como el parque cóndor y la artesanía en totora trabajada por los pobladores de la comunidad de san Rafael- san pablo del lago.

Cotacachi

Con su reconocida destreza en el arte del cuero, Cotacachi les espera con una gran variedad de artículos elaborados en sus industrias locales en las cuales encontrara diseños innovadores. Así también una variada de ofertas y atractivos naturales como la laguna de Cuicocha, la reserva ecológica Cotacachi cayapas, o la zona subtropical de Intag, en la que podrá disfrutar de la naturaleza a su total plenitud.

La zona andina y subtropical como son el volcán Cotacachi, las lagunas de Cuicocha y Piñan, el valle de Intag, la reserva ecológica Cotacachi-cayapas, las aguas termales de Nangulvi y una variedad de bosques protectores con iniciativa de turismo comunitario.

Pimampiro

El cantón Pimampiro, comprende una vasta zona geográfica, cuya mayor parte es de suelo agrícola, con una superficie de 442, 5 km², ubicada a 45 minutos de la ciudad de Ibarra a una altitud de 2.150 m.s.n.m, de clima templado seco con una temperatura promedio de 21°C.

Por los diferentes pisos climáticos existentes en la zona es posible encontrar una variada gama de flora y fauna, distribuidas en valles, bosques nativos, primarios y paramos constituyendo la fortaleza turística de este cantón agrícola.

Folletos del gobierno provincial de Imbabura (GPI)

2.8. Urcuquí

2.8.1. Historia

Según el municipio de Urcuquí .La zona de Urcuquí fue habitada por indios y mestizos desde años antes del presente siglo, sin embargo en la época actual, su origen parte desde los habitantes primitivos de la provincia, que luego de una lucha constante y con el apoyo de varias autoridades provinciales se logra la cantonización de San Miguel de Urcuquí, y por ende la parroquia urbana de Urcuquí el 21 de junio de 1941, según acuerdo Ejecutivo No. 372 de 9 de junio de 1941 publicado en el Registro Oficial No. 244 de junio 21 del mismo año.

El nombre que lleva esta parroquia y el cantón se origina, luego de que en estos territorios, en la antigüedad, fueron habitados por diversos Ayllus (familias indígenas), donde por la organización genial y muy desarrollada predominaron los Urcuquíes, quienes dieron el nombre aborigen de URCUCIQUE, que fonéticamente se compone de dos voces quichuas: URCU, que quiere decir cerro y, CIQUE, que quiere decir asiento; es decir “asiento de cerro”. En la actualidad la composición fonética con el español determinó a este pueblo como Urcuquí.

Esta tierra de incomparable belleza, con montañas en cuyas faldas se divisan grandes sembríos que como parches a una inmensa tela dibujan un paisaje de esplendoroso colorido y riachuelos dan vida a esta parte de la región, han sido muy preferidas para el predominio de grandes haciendas.

Sus habitantes tienen como principal actividad la Agricultura y Ganadería, los productos que se cultiva son desde el clima frío hasta el subtropical, en este orden anotamos: Las papas, el maíz, ocas, mellocos, morochillo, trigo, habas, cebada, banano, fréjol, caña de azúcar, yuca, papaya,

naranjilla, entre otros. En cuanto a la ganadería, existe la crianza de ganado vacuno, porcino, caballar y lanar. Existen microempresas que producen Lácteos y todos los derivados de la leche que posee gran valoración nutritiva.

http://www.municipiourcuqui.gob.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=5&Itemid=24

2.8.2. Gastronomía

Según el municipio de Urcuquí el plato típico del cantón, es cordero a la brasa es un producto gastronómico que se oferta los fines de semana en el parque principal, este delicioso plato conlleva productos orgánicos cultivados en la zona, garantizando al turista su seguridad alimentaria. la gastronomía tradicional del cantón se diversifica día a día como una muestra de la identidad cultural del cantón Urcuquí, va acompañado de un delicioso choclo, habas tiernas, mellocos, queso de la comunidad de Piñán, papas con cáscara y un delicioso ají con pepa de zambo molido en piedra.

Adicionalmente a este plato se puede encontrar las deliciosas tortillas de tiesto elaboradas principalmente a base de harina de maíz al cual se sirve acompañadas con un delicioso dulce de zambo. También se puede deleitar platos como: tortillas de papas con fritada, delicioso cuy asado, empanadas de viento, caldo de gallina criolla.

http://www.municipiourcuqui.gob.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=47&Itemid=54

2.8.3. Principales centros turísticos de Urcuquí

Según el gobierno provincial de Imbabura, El turismo en Urcuquí está en los siguientes lugares:

COMPLEJO ECOTURÍSTICO CHACHIMBIRO

Dicha fuente de salud tiene su origen de las entrañas de la tierra, con una temperatura de 55° C. Por su alta concentración de minerales como bicarbonato, magnesio, calcio y hierro se los atribuye poderes curativos, principalmente en males de los huesos como la artritis.

La riqueza natural es complementada con la animal Chachimbiro cuenta además con un zoológico, en el cual se preservan las especies en peligro de extinción. Y si de aventura se trata no se puede dejar de sentir la adrenalina del canopy y tarabita, actividades recreacionales con las que cuenta el complejo.

TIMBUYACU

En la parroquia San Blas se encuentra otro balneario. A esta agua se le atribuye la curación del estrés, la fatiga, el agotamiento psicofísico. Se dice además que activa la circulación sanguínea, alivia el reuma, la bronquitis, combate la obesidad y elimina la celulitis.

LOMA DE LA HACIENDA DE MINDABURO

Constituye un sitio lleno de historia que da la posibilidad de retroceder en el tiempo. Para los ancestros, este lugar, era considerado el dios del poder y en él se efectuaban sacrificios de agradecimiento y peticiones al dios sol.

Es considerado un mirador natural desde donde puede divisarse la ciudad de Urcuquí en toda su plenitud. Folletos del gobierno provincial de Imbabura.

2.9. Yachay ciudad del conocimiento

Según Yachay “En las últimas cuatro décadas, el fortalecimiento del sistema educativo, la innovación científico y tecnológica, la creación de universidades públicas con estándares internacionales... han estado presentes en discursos políticos, gremiales, agendas sociales, planes de Gobierno. Sin embargo, no existen resultados alentadores y estos sectores –de fundamental importancia para el desarrollo de un país- han permanecido en el olvido.

Tuvo que llegar el Gobierno del Ecuador Rafael Correa Delgado para que cambie esa realidad y se asuma plenamente el compromiso de fortalecer el sistema educativo, científico, tecnológico y productivo, con el objetivo de que el conocimiento se convierta en uno de los motores del desarrollo y nos permita abandonar la categoría de país primario exportador y avanzar hacia la de exportador de conocimiento.

Es así que la Secretaría Nacional de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación (SENESCYT) asume el reto de concebir e implementar Yachay, “Ciudad del Conocimiento”, que comprende la creación de la primera urbe planificada del país, que contendrá a la Universidad Científico Experimental del Ecuador, centros e institutos públicos de investigación, atracción de inversión extranjera de alta tecnología y el asentamiento de diversas instituciones y organismos públicos y privados relacionados con la economía del conocimiento. Todo ello, apoyado por Corea del Sur, país que implementó –en los sesenta- mediante la focalización de políticas públicas e inversiones estatales dirigidas hacia la creación de condiciones propicias para el crecimiento

industrial y tecnológico coreano una nueva economía basada en el conocimiento.

Es así que el 17 de noviembre de 2010, en Quito, se firmó el Memorandum de Entendimiento entre Yachay y la Autoridad Pública de la Zona Económica Especial de Incheon (IFEZA), para la asesoría técnica en la ubicación y construcción de Ciudad del Conocimiento.

Yachay es una alianza público-privada que canalizará la inversión nacional y extranjera al gran proceso de transformación del país. *Yachay* será la gran protagonista del impulso de la economía del conocimiento.”
<http://www.yachay.ec/ciudadayachay/>

Yachay es un proyecto del Gobierno Nacional que va a implementar un nuevo modelo de universidad con ofertas académicas de investigación, en áreas del conocimiento aún no desarrolladas en el país. Es una universidad de carácter público que contará con la experticia necesaria y el apoyo de universidades de excelencia mundial, la cual tiene por objetivo fomentar, la innovación científica y tecnológica para dejar de ser un país subdesarrollado y estar a nivel con las potencias mundiales en educación.

2.10. Hotel

2.10.1. Definición de hotel

Según el reglamento general de actividades turísticas, (Decreto No. 3400) , “ Hotel es todo establecimiento que de modo habitual, mediante precio, preste al público en general servicios de alojamiento, comidas y bebidas y que reúna, además de las condiciones necesarias para la categoría que le corresponde, las siguientes:

- a) Ocupar la totalidad de un edificio o parte del mismo, siempre que ésta sea completamente independiente, con entradas, escaleras y ascensores de uso exclusivo;
- b) Facilitar al público el servicio de alojamiento como de comidas, a excepción de los hoteles residencias y hoteles apartamentos; y,
- c) Disponer de un mínimo de treinta habitaciones”. Sección 2, artículo 8

Un hotel es un edificio planificado y acondicionado para otorgar servicio de alojamiento a las personas temporalmente y que permite a los visitantes sus desplazamientos. Los hoteles proveen a los huéspedes de servicios adicionales como restaurantes, piscinas y guarderías. Algunos hoteles tienen servicios de conferencias y animan a grupos a organizar convenciones y reuniones en su establecimiento.

2.10.2. Organización hotelera

Para (Baez S, 2011), “la constitución de un establecimiento de hospedaje está en función de diversos factores:

- La finalidad y el propósito, que antes de crear el establecimiento se considera en su concepción original
- La política de cada país
- La política hotelera a seguir
- El perfil del establecimiento
- El nivel del establecimiento”
- Dimensión del establecimiento
- La localización
- Tipo de servicio y sus variantes
- Tipo de administración”.pág. 22

La organización de la empresa hotelera, se define desde que pensamos en donde vamos a construir el hotel, el lugar de ubicación, la categoría que

va a tener de acuerdo a su número de estrellas, un factor muy importante es la cantidad y tipo de habitaciones ya que por medio de estas se define en que categoría se encuentra, los servicios que va a ofertar, y quien es su mercado meta a que tipos de clientes está dirigido el hotel.

2.10.3. Clasificación de los establecimientos hoteleros por estrellas

Según (REGLAMENTO GENERAL DE ACTIVIDADES TURISTICAS) “Los hoteles se clasifican en:

Hoteles de tres estrellas.- Los hoteles de tres estrellas, deberán contar con los siguientes servicios:

- a) De recepción y conserjería, permanentemente atendido por personal experto. El Jefe de Recepción conocerá los idiomas español e inglés. Los demás recepcionistas y el Capitán de Botones deberán tener conocimientos básicos de algún idioma extranjero. El Capitán de Botones, los ascensoristas, los mozos de equipajes y los botones o mensajeros, dependerán de la recepción;
- b) De pisos, para mantenimiento de las habitaciones así como para su limpieza y preparación; estará a cargo de un ama de llaves ayudada por las camareras de pisos. El número de camareras dependerá de la capacidad del establecimiento, debiendo existir al menos una camarera por cada diez y seis habitaciones;
- c) De comedor, que estará atendido por el Maitre o Jefe de Comedor y asistido por el personal necesario, según la capacidad del alojamiento, con estaciones de ocho mesas como máximo.

Los jefes de comedor, además de conocer el idioma español, tendrán conocimientos básicos del inglés. El menú del hotel permitirá al cliente la elección entre tres o más especialidades dentro de cada grupo de platos.

El servicio de comidas y bebidas en las habitaciones será atendido, de no existir el personal específicamente destinado a tal efecto, por el del comedor.

- a) Telefónico. Existirá una central con por lo menos dos líneas, atendida permanentemente por personal experto y suficiente para facilitar un servicio rápido y eficaz. Los encargados de este servicio deberán hablar el español y tener, además, conocimientos de inglés;
- b) De lavandería y planchado para atender el lavado y planchado de la ropa de los huéspedes y de la lencería del alojamiento. Este servicio podrá ser propio del alojamiento o contratado; y,
- c) Botiquín de primeros auxilios.

La clasificación de los hoteles por estrellas:

Hotel de tres estrellas: se instalaran en edificios que sin ser lujosos, ofrezcan buenas condiciones de confort y sus instalaciones serán de primera calidad.

2.11. Estudio de mercado

2.11.1. Definición de estudio de mercado

Según (Baca G, 2010) , “El estudio de mercado es la determinación y cuantificación de la demanda y la oferta, el análisis de los precios y el estudio de la comercialización”. Pág. 7

El estudio de mercado consiste en una iniciativa empresarial con el fin de hacerse una idea sobre la viabilidad comercial de una actividad económica.

2.11.2. Oferta turística

Según(Acerenza M, 2010) , “La oferta turística se caracteriza por una extremada rigidez. Imposible de ser transferida en el tiempo o de mantenerla en stock, no puede amoldarse o adaptarse a las variaciones que presenta la demanda, la cual se distingue por una gran versatilidad”. Pág. 28

La oferta turística es el conjunto de bienes, productos y servicios, de recursos e infraestructuras que se encuentran en un determinado lugar y que se estructuran de manera que estén disponibles en el mercado para ser usados o consumidos por los turistas.

2.11.3. Demanda turística

Para (Acerenza M, 2010), “La demanda turística,por su parte, se caracteriza por ser muy inestable como consecuencia de la influencia que sobre ella ejercen una serie de factores, la mayoría no controlables. Dichos factores no controlables pueden presentarse tanto en el mercado emisor, como en las zonas receptoras del turismo”. Pág. 28

La demanda turística es la cantidad de bienes y servicios que están disponibles para los turistas o el número de turistas que están consumiendo estos bienes.

2.11.4. Demanda potencial insatisfecha

Según (Baca G, 2010), “La demanda potencial insatisfecha es la cantidad de bienes o servicios que es probable que el mercado consuma en los años futuros, sobre la cual se ha determinado que ningún productor actual podrá satisfacer si prevalecen las condiciones en las cuales se hizo el cálculo”. Pág. 43

Es la demanda en la cual el público no ha logrado acceder al producto y/o servicio y en todo caso si accedió no está satisfecho con éste.

2.11.5. Producto y/o servicio turístico

Según (Acerenza M, 2010), “El producto turístico es en realidad una amalgama de elementos tangibles e intangibles, los cuales, integrados armónicamente, conforman la oferta al turista para satisfacer sus deseos o expectativas de viaje”. Pág.24

Un producto turístico es un conjunto de componentes tangibles e intangibles que incluyen recursos y atractivos, equipamiento e infraestructuras, servicios y actividades recreativas imágenes y valores simbólicos

2.11.6. Precio turístico

Según (Casado, A ; Sellerr, R, 2010),“Es la cantidad de dinero que el comprador desembolsa a cambio de un producto turístico del cual espera que le proporcione unas ventajas y satisfacciones que compensen el sacrificio que representa el gasto realizado.”. Pág. 33

La cantidad de dinero que se cobra por un producto o servicio relacionado con el turismo.

2.11.7. Promoción turística

Según (Casado, A ; Sellerr, R, 2010) “La promoción turística se refiere a los esfuerzos organizados, combinados de los organismos nacionales de turismo y/o de los negocios del sector turístico de una zona internacional,

nacional o local para lograr el crecimiento del mismo mediante la maximización de la satisfacción de los turistas.”. Pág.34

Promoción turística, por lo tanto, hace referencia a la difusión de un lugar como destino para los turistas.

2.12. Canales de distribución turísticos

Para (Acerenza M, 2010) , “en los últimos años, el avance tecnológico registrado en el campo de la tecnología informática ha permitido incorporar a los canales tradicionales de reservaciones los llamados canales abiertos de distribución, entre los que se encuentran: el toll free(larga distancia sin costo), los sistemas computarizados de reservaciones (CRS, pos sus siglas en ingles), los sistemas globalizados de distribución (GDS), y más recientemente la internet.

Internet se ha convertido, sin duda, en el instrumento más versátil y eficiente para la distribución del producto turístico, por cuanto, además de brindar información sobre el producto, permite efectuar la reservación y la compra del mismo. En la actualidad, internet ha abierto nuevas oportunidades para la distribución del producto, tanto para los destinos turísticos como para las pequeñas y medianas empresas preservadoras de servicios turísticos, al permitirle llegar y competir con sus ofertas en los mercados nacionales e internacionales en igualdad de condiciones con otros destinos y empresas turísticas”. Pág. 27, 28.

El estudio de mercado es una herramienta de mercadeo que permite y facilita la obtención de datos, resultados que de una u otra forma serán analizados, procesados mediante herramientas estadísticas y así obtener como resultados la aceptación o no y sus complicaciones de un producto dentro del mercado.

2.13. Estudio técnico

2.13.1. Definición de estudio técnico

Según (Baca G, 2010) “El estudio técnico es la determinación del tamaño óptimo de la planta, la determinación de la localización óptima de la planta, la ingeniería del proyecto y el análisis organizativo, administrativo y legal” pág. 7

El estudio técnico comprende todo aquello que tiene relación con el funcionamiento y operatividad del proyecto en el que se verifica la posibilidad técnica de fabricar el producto o prestar el servicio.

2.13.2. Localización óptima del proyecto

Según (Baca G, 2010) “La localización óptima de un proyecto es lo que contribuye en mayor medida a que se logre la mayor tasa de rentabilidad sobre el capital o a obtener el costo unitario mínimo” pág. 86

La localización óptima de un proyecto es lograr determinar el sitio donde se instalara la planta.

2.13.3. Tamaño óptimo de un proyecto

Según (Meza J, 2011) “El tamaño óptimo de un proyectos es su capacidad instalada, y se expresa en unidades de producción por año. Se considera óptimo cuando opera con los menores costos totales o la máxima rentabilidad económica” pág. 75

El tamaño óptimo de un proyecto es aquel que produce la rentabilidad más alta o la mayor diferencia entre los costos y beneficios

(inversionistas) o también el más bajo costo unitario o la mayor diferencia entre costos y beneficios sociales

2.13.4. Ingeniería del proyecto

Según (Baca G, 2010), “La ingeniería del proyecto resuelve todo lo concerniente a la instalación y el funcionamiento de la planta” pág. 89.

El estudio técnico es la reunión y análisis de la información que permita: Verificar la posibilidad técnica de fabricar el producto y determinar el efecto que tienen las variables del proyecto en su rentabilidad.

2.14. Estudio de Financiero

2.14.1. Definición de estudio financiero

Según (Ortega A, 2010), “Es el proceso en el desarrollo de un plan de negocio donde el emprendedor determina si el proyecto es rentable, es decir que el dinero invertido le va a entregar un rendimiento esperado” pág. 200.

El análisis financiero, por lo tanto, es un método que permite analizar las consecuencias financieras de las decisiones de negocios.

2.15. Estructura organizacional

Según (Rodríguez C, 2010) , “La estructura organizacional es una estructura intencional de roles, cada persona asume un papel que se espera que cumpla con el mayor rendimiento posible”. pág. 72

La estructura organizacional puede ser definida como las distintas maneras en que puede ser dividido el trabajo dentro de una organización

para alcanzar luego la coordinación del mismo orientándolo al logro de los objetivos.

2.16. Estructura legal

Según Rodríguez, C. (2010), “La estructura legal establece quién es el propietario, quiénes son los responsables legales, cómo se reparten las ganancias, cómo se pagarán los impuestos y cómo será la disolución del negocio.” pág. 75

Se refiere a la forma en que está constituida, se puede tomar como base su Acta Constitutiva en la que se debe especificar qué tipo, además de su Estatuto, duración y algunos datos, en relación a lo fiscal que tipo de impuestos debe pagar en relación al giro a que se dedica.

2.16.1. Permisos

Según (AHOTEC) “Permisos, Tasas, Contribuciones y otras Obligaciones que deben cumplir los Establecimientos de Alojamiento

Cuadro N° 8 Permisos para el funcionamiento del hotel

PERMISOS
Registro Actividad Turística Ministerio de Turismo Sólo 1 vez P. Naturales y Jurídicas
Licencia Única de Funcionamiento Turismo Ministerio Turismo / Municipios Anual P. Naturales y Jurídicas
Permiso Sanitario Ministerio Salud Anual P. Naturales y Jurídicas
Certificados de Salud empleados Ministerio Salud Anual P. Naturales y Jurídicas
Patente Municipio Anual P. Naturales y Jurídicas
Rótulos y Publicidad Exterior Municipio Anual P. Naturales y Jurídicas
Bomberos Cuerpo de Bomberos Anual P. Naturales y Jurídicas
Licencia Ambiental (Quito) Municipio Anual P. Naturales y Jurídicas

Fuente: FEDERACION HOTELERA DEL ECUADOR –AHOTEC, Año 2013

2.16.2. Obligaciones

Cuadro N° 9 Obligaciones Tributarias

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS
Declaración de Impuesto a la Renta Servicio de Rentas Internas Anual P. Naturales y Jurídicas
Anexos Impuesto a la Renta (Rel. Dependencia) Servicio de Rentas Internas Anual P. Jurídicas
Anticipo Impuesto a la Renta Servicio de Rentas Internas Jul / Sep P. Naturales y Jurídicas
Retenciones en la Fuente – Renta Servicio de Rentas Internas Mensual P. Naturales y Jurídicas
Impuesto al Valor Agregado – IVA Servicio de Rentas Internas Mensual P. Naturales y Jurídicas
Impuesto Consumos Especiales – ICE Servicio de Rentas Internas Mensual P. Naturales y Jurídicas
Anexos Transaccionales (IVA / ICE / Renta) Servicio de Rentas Internas Mensual P. Naturales y Jurídicas
Declaración Patrimonial Servicio de Rentas Internas Anual P. Naturales

Fuente: FEDERACION HOTELERA DEL ECUADOR –AHOTEC, Año 2013

Cuadro N° 10 Obligaciones Patronales

OBLIGACIONES PATRONALES
Décimo Cuarto Sueldo Empleados Anual P. Naturales y Jurídicas
Presentar planilla de pago del décimo cuarto 14to. Sueldo Ministerio Trabajo Anual P. Naturales y Jurídicas
Décimo Tercero Sueldo Empleados Anual P. Naturales y Jurídicas
Presentar planilla de pago del décimo tercer 13ro. Sueldo Ministerio Trabajo Anual P. Naturales y Jurídicas
Fondos de Reserva IESS Anual P. Naturales y Jurídicas
Pagar 15 % utilidades a empleados Anual P. Naturales y Jurídicas
Presentar planilla de pago 15 % utilidades Ministerio Trabajo Anual P. Naturales y Jurídicas
Uniformes para el Personal Empleados Anual P. Naturales y Jurídicas
Remuneraciones a empleados Mensual P. Naturales y Jurídicas
Aportes Seguro Social Empleados IESS Mensual P. Naturales y Jurídicas

Repartir 10 % por Servicio Empleados Mensual Hoteles y Rest. 5 y 4 *
Presentar Planilla de pago 10 % por servicio Inspectorías de Trabajo 13ro/14to/ Utilidades Hoteles y Restaurantes. 5 y 4 *
Aplicar porcentaje de discapacitados en nómina Ministerio de Trabajo Permanente P. Naturales y Jurídicas
Tener dispensador de preservativos Ministerio de Salud Permanente P. Naturales y Jurídicas

Fuente: Federacion hotelera del ecuador –AHOTEC, Año 2013

2.17. Estructura administrativa

Según (Ortega A, 2010), “La estructura administrativa es el sistema de relacionarse formales que se establecen en el interior de una organización/ empresa para que esta alcance sus objetivos de conservación, económicos y productivos”. Pág. 78

La estructura administrativa permite el manejo de los elementos de una empresa, tanto materiales, humanos y financiero.

CAPÍTULO III

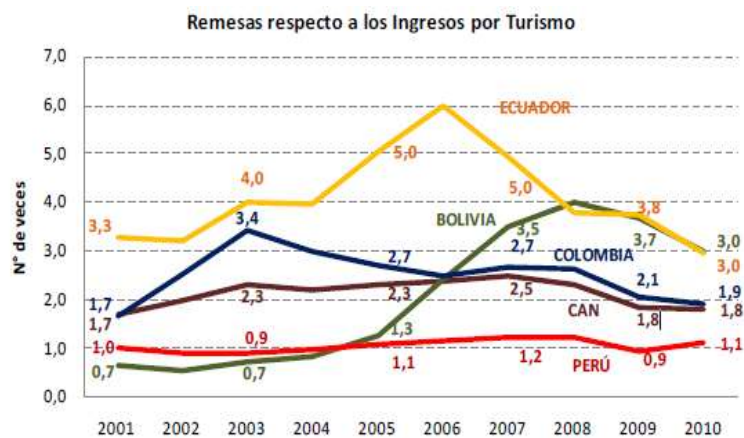
3. ESTUDIO DE MERCADO

3.1. Introducción al estudio de Mercado

El país cuenta con mucha potencialidad para el desarrollo turístico, debido a la ubicación geográfica. En la actualidad el sector turístico es una de las mejores expectativas de crecimiento para el país ya que contamos con un fuerte potencial en el mismo.

El Ecuador posee remesas, respecto a los ingresos por turismo la cual ha tenido dos etapas, la primera entre los años 2001-2006, en la que el número de veces creció pasando de 3,3 veces en el año 2001 a 6,0 veces (seis veces más que los ingresos por turismo) en el año 2006; la segunda etapa comprende los años 2007-2010 y se caracteriza por una caída gradual pasando de 5,0 veces en 2007 a 3,0 veces en 2010.

Gráfico N° 7 Remesas respecto al sector turismo



Fuente: SECRETARIA NACIONAL DE LA COMUNIDAD ANDINA, Año 2013

El país está convencido que en el futuro el turismo ocupara el primer producto de exportación del país, superando incluso al petróleo.

Imbabura es una provincia privilegiada por ser la provincia de los lagos, por su gran riqueza turística, misma que es uno de los destinos turísticos tanto de nacionales como extranjeros.

Dentro de la provincia se encuentra La ciudad de Urcuquí en la cual se estudia la posibilidad de construir un hotel tres estrellas se ha escogido este lugar por sus infinitas virtudes, debido a que es dueña de un maravilloso encanto natural, paisajes incomparables, bondades que la naturaleza dio al cantón, posee uno de los mejores climas del país, lo cual genera al turista nuevas expectativas para visitarnos, otro beneficio que posee es el acceso cercano de 0 a 1,5 horas a la vía Zuleta Olmedo que conducirá al nuevo aeropuerto de Quito, además es una zona con baja vulnerabilidad a peligros volcánicos y normas antisísmicas vigentes. El buen estado de La autovía Ibarra- Otavalo es otra oportunidad más para trasladarse de forma rápida para quienes vienen de otras provincias.

Pero la principal razón porque la que se construirá el hotel en esta ciudad es debido a la creación de la ciudad del conocimiento en los años venideros la cual albergará a 40 mil habitantes esto traerá a miles de turistas ya sea por curiosidad, trabajo, negocios, estudio, seminarios ente otros, será la ciudad tecnológica más grande de América Latina, debido a que cuenta con 4 mil hectáreas, con el fin de iniciar un proceso fructuoso de alta tecnología sostenible en Ecuador, esto generara mayor afluencia de turistas lo que beneficiara a la creación del hotel, porque se tendrá más flujo de personas y después de haber determinado que en esta ciudad no existen hoteles de tres estrellas, hay pensiones residenciales, hosterías, que no cuentan con todos los servicios a ofrecer, y esto dificulta la estancia de los turistas ; por lo tanto el proyecto contara mayor acogida

así podremos lograr no solo recuperar la inversión , sino generar la utilidad esperada.

- **OBJETIVO GENERAL**

Detallar un estudio de mercado en donde se establezca la existencia de demanda de alojamiento en Urcuquí, así como la oferta de hoteles en la zona para estructurar las estrategias de precios y comercialización de los servicios adecuados.

- **OBJETIVOS ESPECIFICOS**

- a) Analizar la demanda del servicio a brindar a los turistas que visitan el cantón Urcuquí.
- b) Determinar la oferta existente en el cantón, para poder conocer nuestra competencia.
- c) Establecer los precios de acuerdo al mercado objetivo para la entrega de los servicios del hotel.
- d) Formular estrategias de comercialización, distribución y publicidad del servicio que permitan el ingreso y posicionamiento en el mercado local.

3.2. Identificación del producto o servicio

El producto y servicio a crear será un hotel tres estrellas el cual estará ubicado en el centro de la ciudad de Urcuquí, la cabecera cantonal, el cual brindara y contara los siguientes servicios:

- a) Alojamiento con habitaciones simples, dobles, matrimoniales y suites
- b) Contaremos con ascensoristas, mozos de equipajes y los botones o mensajeros que estarán preparados para brindar la mejor atención cuando el cliente lo requiera

- c) Se contara con mantenimiento constante de las habitaciones limpieza y preparación; existirá una camarera por cada seis habitaciones
- d) Piscina, sauna, turco, hidromasaje y spa con masajistas para brindarle al huésped un momento de relajación si asilo requiere.
- e) Existirá una central con por lo menos dos líneas telefónicas, atendida permanentemente por personal experto y suficiente para facilitar cualquier clase de servicio como: Asistencia médica por teléfono, comida al dormitorio, limpieza de la habitación, masajista a la habitación entre otras. Los encargados de este servicio hablaran español y tener, tendrán, conocimientos de inglés
- f) Botiquín de primeros auxilios.
- g) Servicio de alimentos y bebidas a la habitación y en el restaurante el cual con un menú que permitirá al cliente la elección entre tres o más especialidades dentro de cada grupo de platos.
- h) Guía turístico el cual se encargara de que el huésped recorra los lugares que quiere conocer
- i) El establecimiento ofrece servicio de transporte al aeropuerto (ida y vuelta) (disponible las 24 horas) y servicio de transporte de cercanías.
- j) convenios con agencias de viajes, para que a través de ellas los turistas puedan acceder al servicio.
- k) culturales como tocar el piano, el arpa, el violín, entre otros
- l) Casinos, salas de juego
- m) hipódromos
- n) De lavandería y planchado para atender el lavado y planchado de la ropa de los huéspedes y de la lencería del alojamiento.
- o) Dispondrá de un punto de acceso a Internet y de acceso a Internet inalámbrico de alta velocidad gratuito.
- p) centro de conferencias, salas de conferencias o reuniones y sala de recepciones.

- q) Se dispondrá de estacionamiento gratuito limitado por orden de llegada
- r) habrá áreas específicas para fumadores.
- s) terraza

Análisis de la demanda

El hotel tres estrellas tendrá como misión satisfacer las necesidades de los turistas cumpliendo con sus expectativas y brindándole un servicio de excelente calidad, para que este regrese las veces que desee. En la ciudad de Urcuquí la existencia de hoteles es muy bajo, existen otra clase de centros turísticos entre ellos balnearios, cabañas, hosterías, hostales, moteles, pero carece de hoteles de primera categoría , los lugares mencionados anteriormente no poseen todos los servicios que el turista necesita para sentirse a gusto, su infraestructura no permite satisfacer plenamente al usuario , Urcuquí es una ciudad llena de encantos naturales y ancestrales es atractiva para los enamorados de la naturaleza y las personas que desean salir de la rutina es un lugar muy visitado no solo por turistas nacionales también lo visitan personas del extranjero, para fomentar y hacer más duradera su estancia se creará un hotel de tres estrellas que cuente con todos los servicios y comodidades para que los visitantes se sientan atraídos.

En el futuro con la creación de la ciudad del conocimiento esta ciudad será una de las más visitadas a nivel nacional y latinoamericano es una gran oportunidad la creación de un hotel que de alojamiento y servicios de calidad a los turistas.Desde la perspectiva del nuevo urbanismo, en la **Ciudad del Conocimiento Yachay**, se plantea la unidad vecinal a través de la integración de las funciones propias urbanas (vivienda – empleo – comercio – servicios), con el propósito de estimular las relaciones humanas y el desarrollo comunitario a través de la revalorización de los espacios públicos como lugares de encuentro.

3.2.1. Análisis de la demanda real

Según datos proporcionados por el gobierno provincial de Imbabura (GPI) los turistas que visitan la ciudad de Urcuquí en forma anual son aproximadamente 173.000 es un numero bastante alto, pero esto se debe a los hermosos lugares que tiene esa ciudad para brindar a sus visitantes. La afluencia de turistas varía ya que existe unos meses en donde hay mayor afluencia de turistas sobre todo en temporadas turísticas que tiene el país, y claro de acuerdo a la economía del mismo.

3.2.2. Cálculo de la muestra

Para realizar el cálculo de la muestra, se tomó el número de turistas que visitan el cantón de manera anual es decir los 173.000, datos proporcionados por el Gobierno Provincial de Imbabura año 2013; y se los dividió para los doce meses que tiene el año que nos da un total de 14.417

FORMULA N° 1. Determinación de la Muestra

$$n = \frac{N \cdot d^2 \cdot Z^2}{E^2(N-1) + Z^2 \cdot d^2}; \text{ de donde:}$$

Z^2 = Nivel de confiabilidad 95% --- 1.96
población

N = Universo o

d^2 = Varianza de la población 0.25
muestra

n = Tamaño de la

E = Límite aceptable de error de muestra 5%

$$n = \frac{14.417 \cdot (0.50)^2 \cdot (1.96)^2}{(0.05)^2 (14.417-1) + (1.96)^2 \cdot (0.50)^2} = \frac{16614.92}{44.2079} = 375.84 \rightarrow 376$$

3.2.3. Análisis y tabulación de datos

Las encuestas realizadas en la ciudad de Urcuquí fueron aplicadas a 376 turistas y tuvo los siguientes resultados.

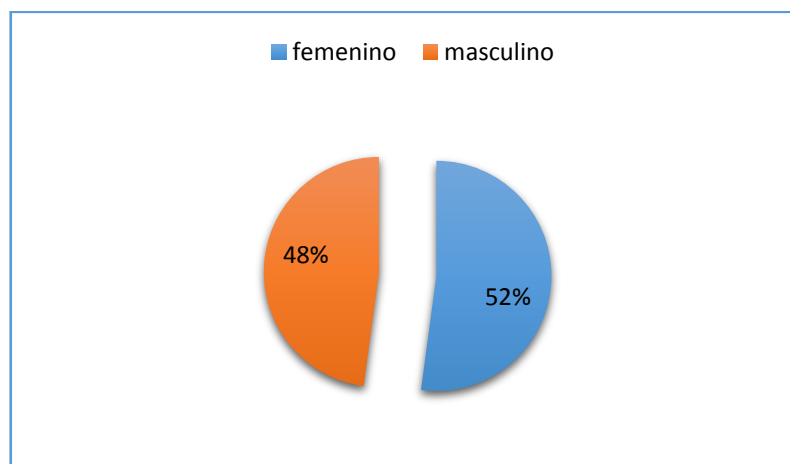
3.2.3.1. Encuesta realizada a turistas

DATOS TÉCNICOS

Cuadro N° 11 Datos Técnicos Sexo

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
femenino	196	52%
masculino	180	48%
Total	376	100%

Gráfico N° 8 Datos Técnicos Sexo



Fuente: encuestas realizadas a los turistas de la ciudad de Uruguí, 2013

Elaborado por: la autora

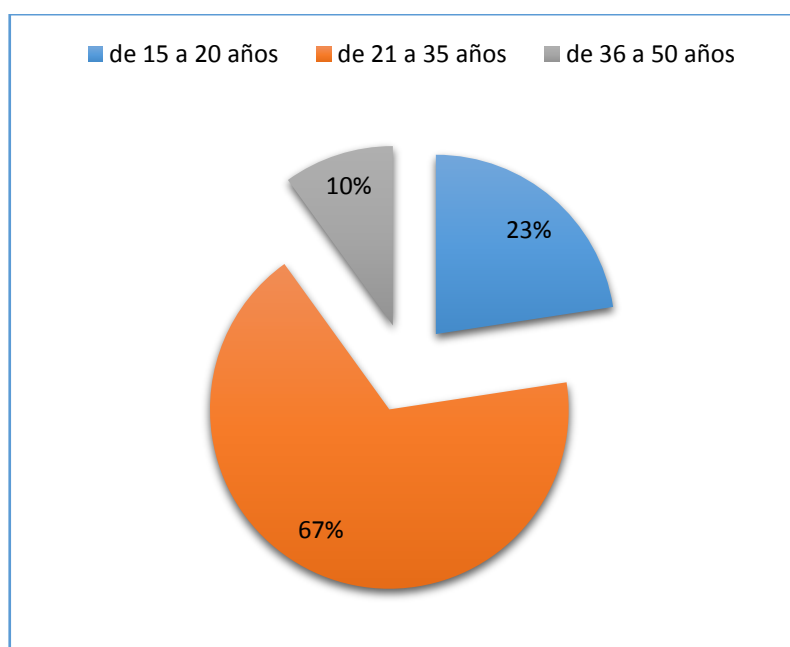
INTERPRETACIÓN:

Según los resultados obtenidos en la realización de las encuestas se llega a la conclusión de que la diferencia no es significativa entre hombres y mujeres encuestados.

Cuadro N° 12 Datos Técnicos Edad

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
de 15 a 20 años	84	23%
de 21 a 35 años	251	67%
de 36 a 50 años	37	10%
Total	372	100%

Gráfico N° 9 Datos Técnicos Edad



Fuente: encuestas realizadas a los turistas de la ciudad de Uruguí, 2013

Elaborado por: la autora

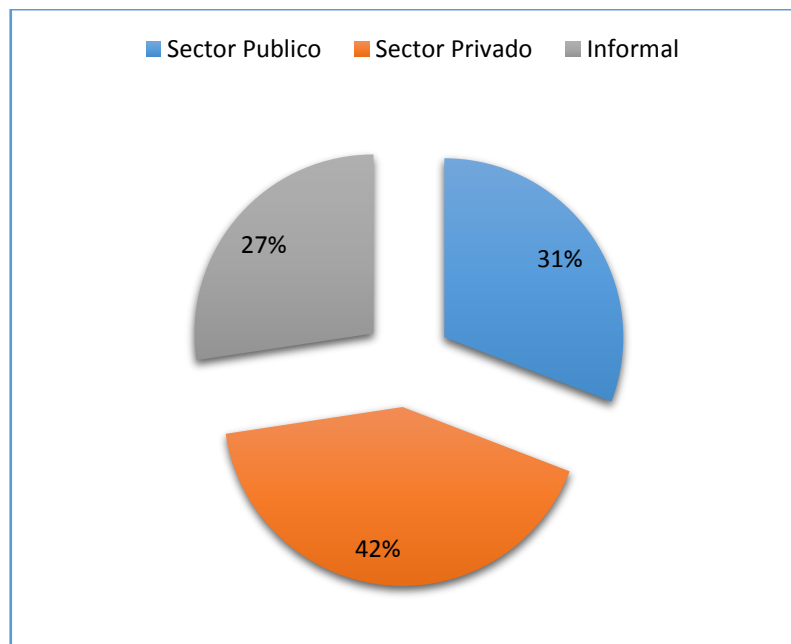
INTERPRETACIÓN:

Con la información recolectada se demuestra que la mayoría de turistas fluctúan entre los 21 a 35 años. es decir personas jóvenes decididas a explorar nuevas experiencias

Cuadro N° 13 Datos Técnicos Ocupación

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Sector Publico	116	31%
Sector Privado	157	42%
Informal	103	27%
Total	376	100%

Gráfico N° 10 Datos Técnicos Ocupación



Fuente: encuestas realizadas a los turistas de la ciudad de Uruguí, 2013

Elaborado por: la autora

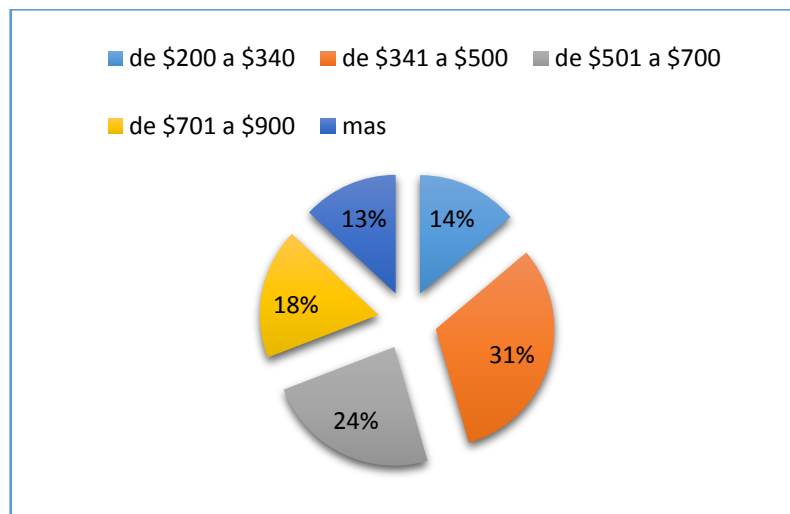
INTERPRETACIÓN:

El 73% de los encuestados tiene una relación de dependencia ya sea en el sector público o sector privadoes decir que tienen ingresos propios y pueden disponer de ellos. Son personas con poder adquisitivo

Cuadro N° 14 Datos Técnicos Nivel de Ingresos

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
de \$200 a \$340	52	14%
de \$341 a \$500	119	32%
de \$501 a \$700	89	24%
de \$701 a \$900	67	18%
mas	49	13%
Total	376	100%

Gráfico N° 11 Datos Técnicos Nivel de Ingresos



Fuente: encuestas realizadas a los turistas de la ciudad de Uruguí, 2013
Elaborado por: la autora

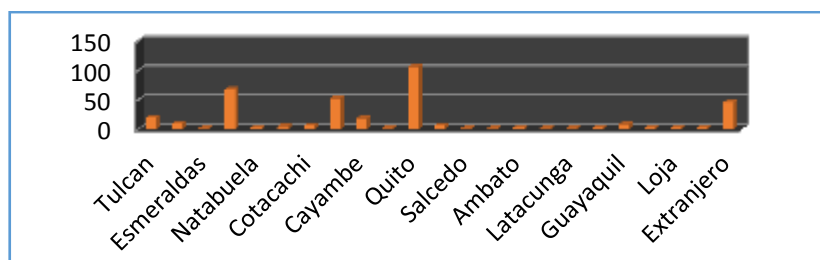
INTERPRETACIÓN:

El 55% de los encuestados tienen un ingreso mayor a \$500.00 son personas en capacidad de adquirir nuestro servicio.

Cuadro N° 15 Datos Técnicos Lugar de Procedencia

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Tulcán	20	5%
Mira	10	3%
Esmeraldas	2	1%
Ibarra	68	18%
Natabuela	3	1%
Atuntaqui	5	1%
Cotacachi	6	2%
Otavalo	52	14%
Cayambe	18	5%
Guallabamba	2	1%
Quito	106	28%
Machachi	6	2%
Salcedo	2	1%
Guaranda	2	1%
Ambato	3	1%
Riobamba	2	1%
Latacunga	2	1%
Manta	3	1%
Guayaquil	8	2%
Cuenca	3	1%
Loja	3	1%
El Ángel	4	1%
Extranjero	46	12%
Total	376	100%

Gráfico N° 12 Datos Técnicos Lugar de Procedencia



Fuente: encuestas realizadas a los turistas de la ciudad de Urququí, 2013
Elaborado por: la autora

INTERPRETACIÓN:

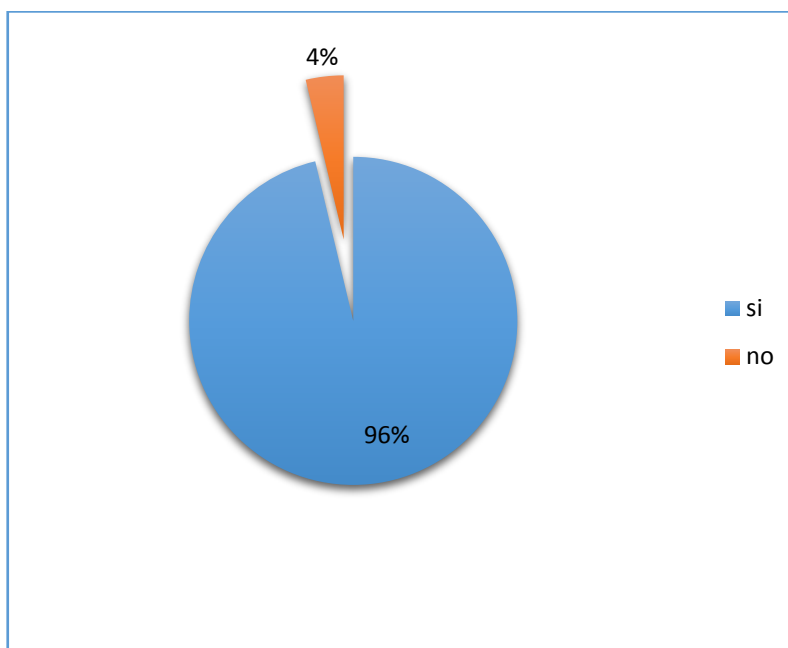
En realidad la ciudad recibe visitantes de todo el país pero entre los turistas que más visitan Urququí según las encuestas son las personas de la ciudad de Quito seguido de la Ibarra y Otavalo, recalcando que uno de sus altos porcentajes en visitantes proviene del extranjero fuera del país.

1.- ¿Le gustaría que exista un hotel tres estrellas en la ciudad de Urcuquí?

Cuadro N° 16 Nivel de Aceptación

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
si	362	96%
no	14	4%
Total	376	100%

Gráfico N° 13 Nivel de Aceptación



Fuente: encuestas realizadas a los turistas de la ciudad de Urcuquí, 2013
Elaborado por: la autora

INTERPRETACIÓN:

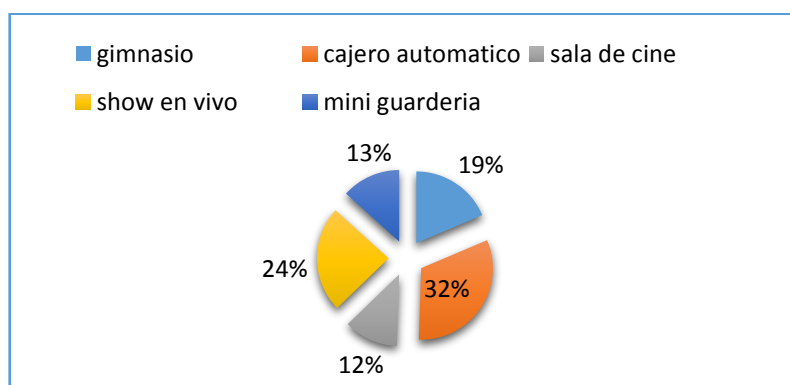
Se puede apreciar que la mayor parte de los encuestados, contestó de manera positiva que le gustaría que exista un hotel tres estrellas en la ciudad de Urcuquí. Es decir que el proyecto tiene una buena acogida.

2.- ¿Adicionalmente del servicio de hospedaje cual/es de los siguientes servicios complementarios le gustaría más?

Cuadro N° 17 Servicios Complementarios

Opciones	frecuencia	Porcentaje
gimnasio	70	19%
cajero automático	120	32%
sala de cine	46	12%
show en vivo	90	24%
mini guardería	50	13%
Total	376	100%

Gráfico N° 14 Servicios Complementarios



Fuente: encuestas realizadas a los turistas de la ciudad de Urucuí, 2013
Elaborado por: la autora

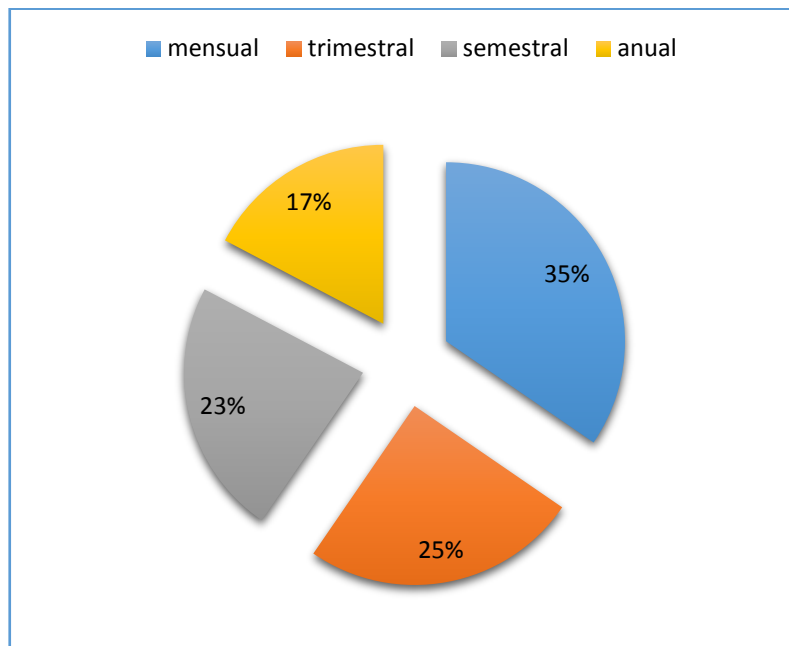
INTERPRETACIÓN:

De los servicios complementarios los que más les gustaría a los turistas además de alojamiento es que exista un cajero automático y shows en vivo, para sentirse respaldados y seguros de contar a la hora que deseen con su dinero y divertirse despejando la mente.

Cuadro N° 18 Frecuencia de Visita

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
mensual	130	35%
trimestral	94	25%
semestral	87	23%
anual	65	17%
Total	376	100%

Gráfico N° 15 Frecuencia de Visita



Fuente: encuestas realizadas a los turistas de la ciudad de Uruguí, 2013
Elaborado por: la autora

INTERPRETACIÓN:

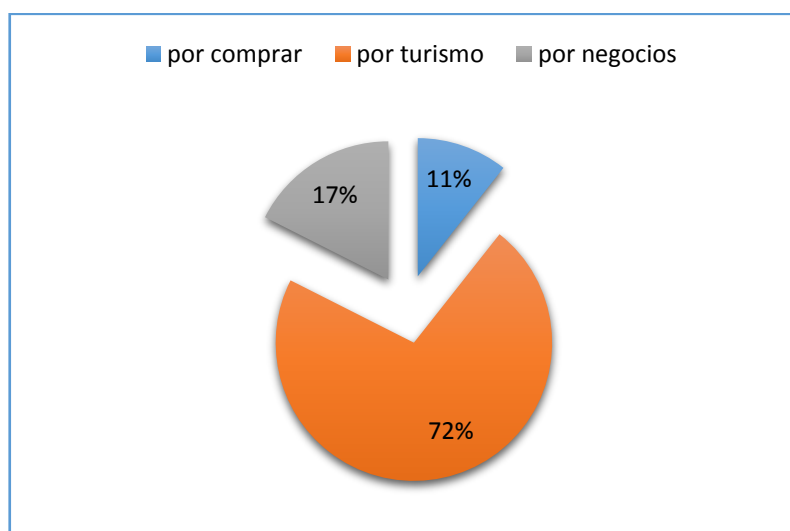
Con la información recolectada se concluye que el mayor número de visitantes lo recibe de manera mensual.

4.- ¿Por qué visita Urcuquí?

Cuadro N° 19 Razón de Visita

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
por comprar	40	11%
por turismo	270	72%
por negocios	66	18%
Total	376	100%

Gráfico N° 16 Razón de Visita



Fuente: encuestas realizadas a los turistas de la ciudad de Urcuquí, 2013

Elaborado por: la autora

INTERPRETACIÓN:

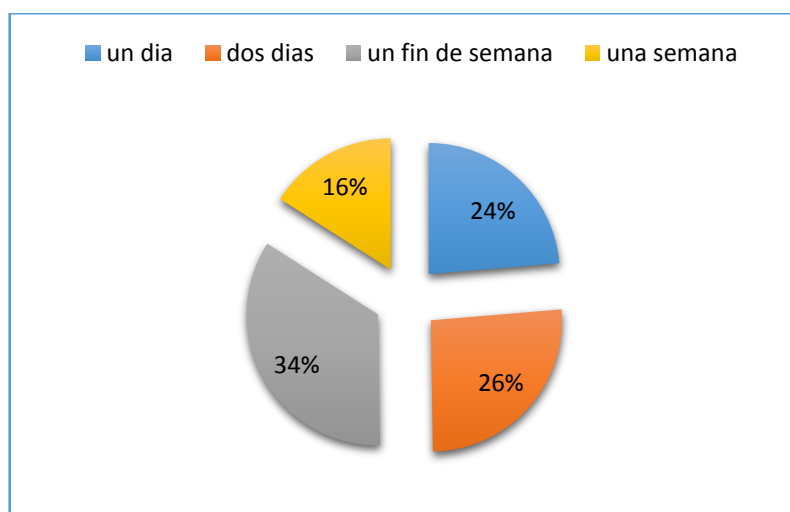
El resultado a la pregunta planteada en la encuesta da a conocer que el mayor porcentaje de turistas que recibe la ciudad es por turismo es decir por conocerlas maravillas que tiene este cantón.

5.- ¿Qué tiempo permanece en Urucuquí?

Cuadro N° 20 Tiempo de Permanencia

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
un día	89	24%
dos días	98	26%
un fin de semana	129	34%
una semana	60	16%
Total	376	100%

Gráfico N° 17 Tiempo de Permanencia



Fuente: encuestas realizadas a los turistas de la ciudad de Urucuquí, 2013

Elaborado por: la autora

INTERPRETACIÓN:

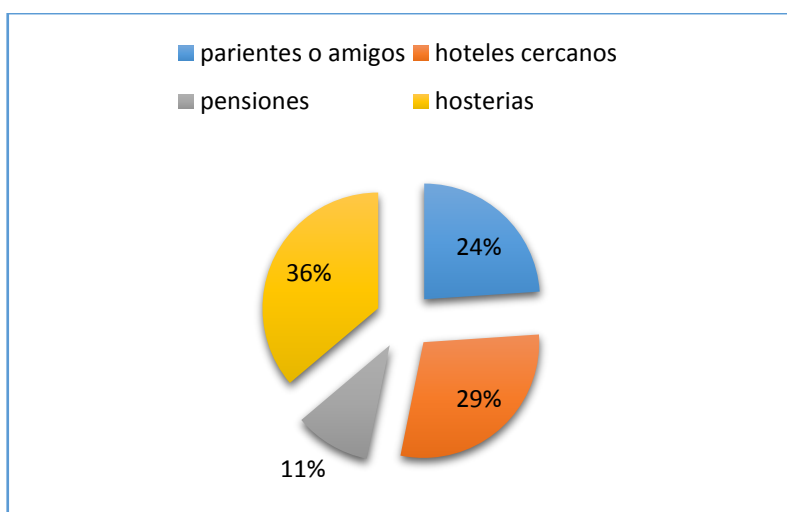
Se puede notar que el tiempo de permanencia en Urucuquí de los turistas encuestados es de un fin de semana lo que beneficia a la creación del hotel tres estrellas, porque su estadía es más de una noche.

6.- ¿Cuáles son las alternativas de alojamiento que ha utilizado?

Cuadro N° 21 Alternativas de Alojamiento

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
parientes o amigos	90	24%
hoteles cercanos	110	29%
pensiones	40	11%
hosterías	136	36%
Total	376	100%

Gráfico N° 18 Alternativas de Alojamiento



Fuente: encuestas realizadas a los turistas de la ciudad de Urququí, 2013

Elaborado por: la autora

INTERPRETACIÓN:

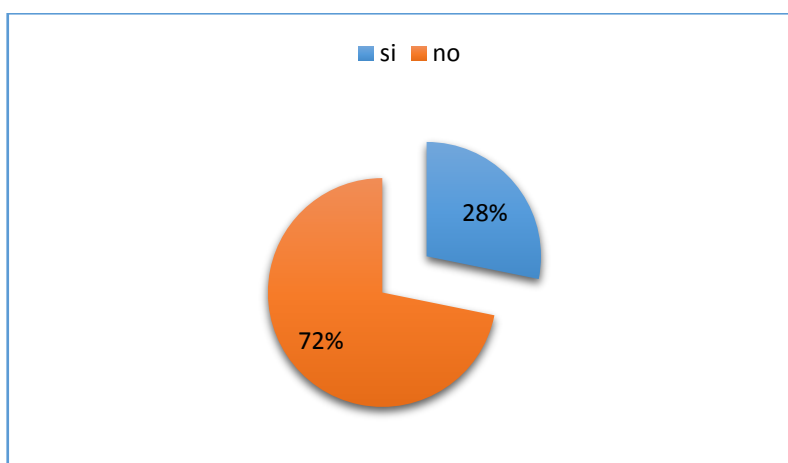
Por medio de los datos obtenidos se hace referencia que los encuestados no encuentran un lugar adecuado para hospedarse, dado que en la ciudad de Urququí no existen lugares de alojamiento de primera categoría los visitantes se alojan en donde este a su alcance.

7.- ¿Se ha sentido satisfecho con el servicio brindado en los lugares de alojamiento que ha utilizado?

Cuadro N° 22 Grado de Satisfacción del servicio

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Si	106	28%
No	270	72%
Total	376	100%

Gráfico N° 19 Grado de Satisfacción del servicio



Fuente: encuestas realizadas a los turistas de la ciudad de Urququí, 2013
Elaborado por: la autora

INTERPRETACIÓN:

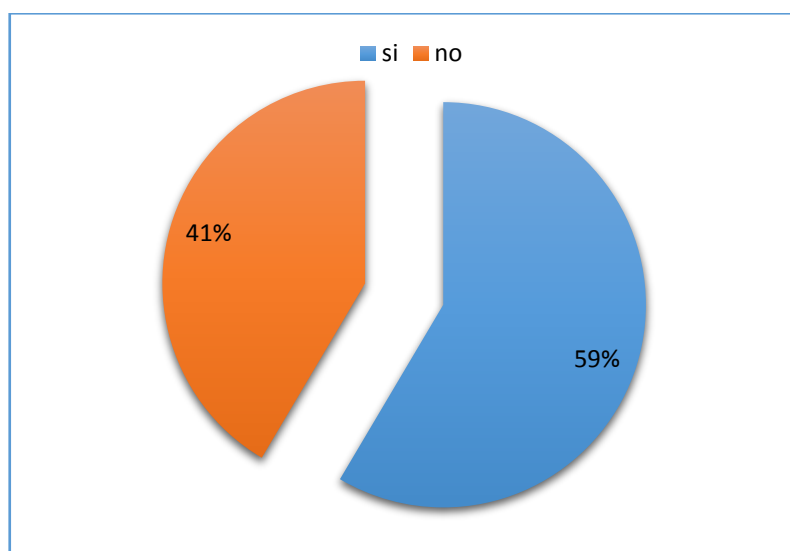
La opinión de la mayoría de los encuestados es que no se ha sentido satisfecho con el servicio prestado en los lugares de alojamiento que ha utilizado. La mayoría de la población manifiesta su insatisfacción con el servicio recibido esto se debe a que los lugares de alojamiento que existen no cuentan con todos los servicios para poder satisfacer plenamente al turista.

8.- ¿Alguna vez se ha quedado sin poder hospedarse porque los lugares de alojamiento se han encontrado llenos?

Cuadro N° 23 Sin Alternativas de Alojamiento

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Si	220	59%
No	156	41%
Total	376	100%

Gráfico N° 20 Sin Alternativas de Alojamiento



Fuente: encuestas realizadas a los turistas de la ciudad de Urucuí, 2013

Elaborado por: la autora

INTERPRETACIÓN:

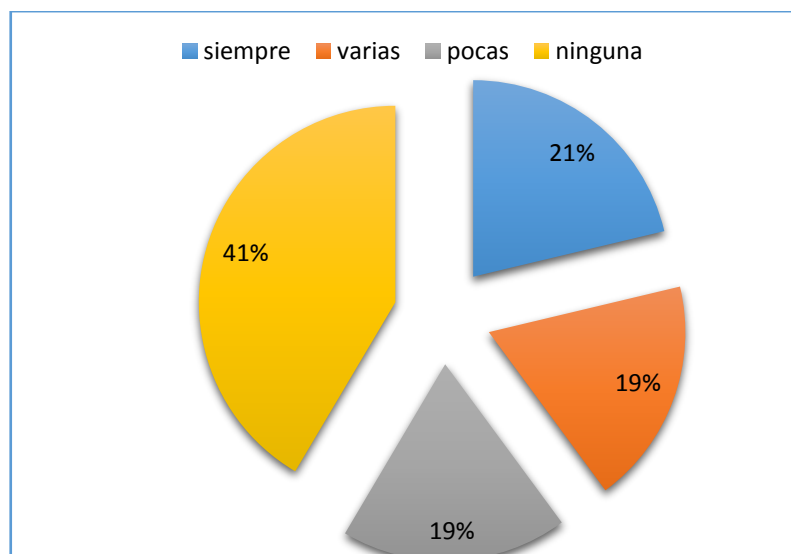
Con la información recolectada se concluye que el más del 50% de la población encuestada alguna vez se ha quedado sin poder hospedarse porque los lugares de alojamiento se han encontrado llenos. Es otro punto a nuestro favor ya que podríamos hospedar al exceso de turistas que no encuentra una alternativa para pasar sus días de estadía.

9.- ¿Con que frecuencia le ha sucedido esto?

Cuadro N° 24 Frecuencia

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
siempre	80	21%
varias	70	19%
pocas	70	19%
ninguna	156	41%
Total	376	100%

Gráfico N° 21 Sin Alternativas de Alojamiento



Fuente: encuestas realizadas a los turistas de la ciudad de Uruguí, 2013

Elaborado por: la autora

INTERPRETACIÓN:

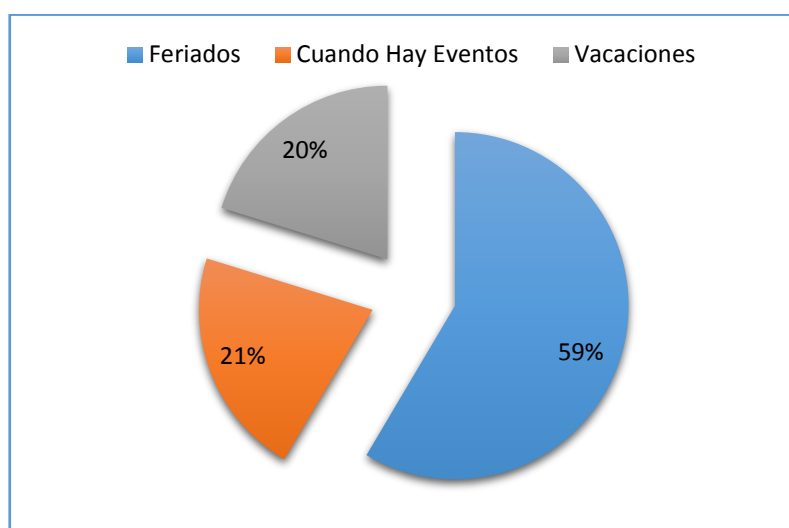
El resultado a la pregunta planteada da a conocer que la frecuencia con la que alguna vez se han quedado sin poder hospedarse porque los lugares de alojamiento se han encontrado llenos es bastante alto. Lo que nos recalca que falta infraestructura para poder alojar a los turistas.

10.- ¿En qué fecha visita Urcuquí con mayor frecuencia?

Cuadro N° 25 Fechas de Mayor Afluencia

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Ferriados	220	59%
Cuando Hay Eventos	80	21%
Vacaciones	76	20%
Total	376	100%

Gráfico N° 22 Fechas de Mayor Afluencia



Fuente: encuestas realizadas a los turistas de la ciudad de Urcuquí, 2013
Elaborado por: la autora

INTERPRETACIÓN:

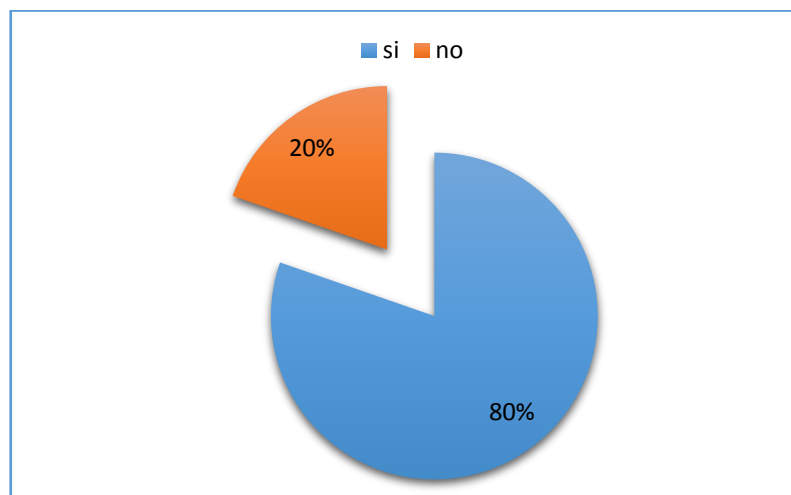
Con la información recolectada se concluye que la mayor concurrencia de turistas que visitan Urcuquí es en ferriados, las cuales serían fechas claves para dar nuestro servicio.

¿Estaría dispuesto y en posibilidades de adquirir nuestro servicio de alojamiento y todos sus servicios complementarios como hotel tres estrellas?

Cuadro N° 26 Posibilidades de Adquisición del Servicio

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Si	302	80%
No	74	20%
Total	376	100%

Gráfico N° 23 Posibilidades de Adquisición del Servicio



Fuente: encuestas realizadas a los turistas de la ciudad de Urcuquí, 2013

Elaborado por: la autora

INTERPRETACIÓN:

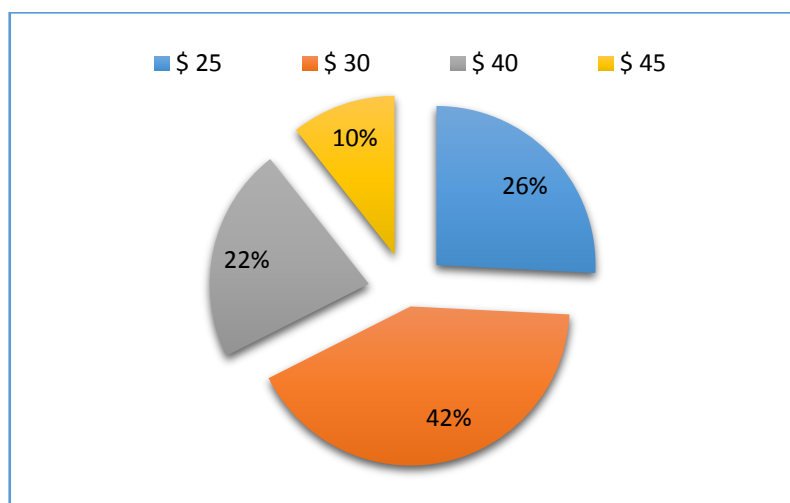
Según los resultados arrojados por las encuestas se determinó que la gran mayoría se encuentra dispuesto y en posibilidades de adquirir nuestros servicios como hotel tres estrellas lo que quiere decir que tenemos una demanda potencial bastante alta.

¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por nuestro servicio de alojamiento?

Cuadro N° 27 Costo del Servicio

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
\$ 25	97	26%
\$ 30	157	42%
\$ 40	82	22%
\$ 45	40	11%
Total	376	100%

Gráfico N° 24 Costo del Servicio



Fuente: encuestas realizadas a los turistas de la ciudad de Urququí, 2013
Elaborado por: la autora

INTERPRETACIÓN:

El resultado a la pregunta planteada es que la población encuestada estaría dispuesta a pagar por el servicio de alojamiento es de \$30.00 por lo cual arrancaremos con este precio para el servicio de hospedaje.

3.2.4. Análisis de la demanda potencial

La demanda potencial es la máxima demanda posible que se podría dar para nuestro servicio/producto. El hallar la demanda potencial para nuestro producto/servicio, tiene como objetivo principal el ayudarnos a pronosticar o determinar cuál será la demanda o nivel de ventas de nuestro negocio. Después de analizar los datos obtenidos en las encuestas realizadas se determinó que de las 376 personas que fueron nuestra muestra de 14.417 turistas que recibe Urcuquí en forma mensual y de las 173.000 personas que recibe aproximadamente esta ciudad de manera anual el 96% contestaron de manera positiva que les gustaría que exista un hotel tres estrellas en la ciudad de Urcuquí de estas un 80% que serían 302 personas están dispuesto y en posibilidades de adquirir nuestro servicio. es decir son nuestra demanda potencial por lo que el hotel se estima tendrá un nivel de visitantes bastante alto y por lo tanto nuestros ingresos serán elevados.

3.2.5. Proyección de la demanda

Para determinar la proyección de la demanda se tomó en cuenta varios factores ya que el número de turistas que ingresan a la ciudad es alto se logró desglosar esta cantidad para obtener un porcentaje real de los posibles clientes del hotel. Los 173.000 turistas que ingresan anualmente a la ciudad se los dividió para doce meses que tiene el año 14.416,66, de estos el 96% es decir 13.839,99 le gustaría adquirir nuestro servicio, de estos el 65% 8.995,99 se alojan en hoteles es decir no tiene parientes o casas donde quedarse de los cuales el 72% no está satisfecho con el servicio es decir que estarían dispuestos a adquirir un mejor servicio 6.477,11 existe también un 59% que alguna vez se ha quedado sin lugar para poder hospedarse 3.821,49 de esta cantidad un 21% siempre le pasa esto 802,51 y de este porcentaje un 80% está dispuesto en

posibilidades de adquirir el servicio, 642 personas mensuales que equivale a 21 personas diarias o 7.665 personas anualmente.

Para realizar la proyección de la demanda se ha tomado la tasa de crecimiento establecida por el ministerio de turismo a con respecto al turismo en el Ecuador que es el 6.8% anual. La demanda se proyectara para 5 años tomando como base al año 2013 que es del cual tenemos el dato de cuantos turistas ingresaron a Urcuquí.

Con respecto a la proyección de la demanda se ha considerado utilizar la siguiente fórmula de crecimiento exponencial:

Ecuación 1 Proyección de la Demanda

$$Q_n = Q_0 (1+i)^n$$

Dónde:

Q_n =	Demanda Futura
Q₀ =	Demanda Inicial
i =	Porcentaje de Crecimiento
n =	Año proyectado

Cuadro N° 28 Demanda Proyectada Turistas

Año 2015	$Q_n = 7.665 (1+0,068)^1$	Qn= 8186.22	8.186
Año 2016	$Q_n = 7.665 (1+0,068)^2$	Qn= 8742.88	8.743
Año 2017	$Q_n = 7.665 (1+0,068)^3$	Qn= 9337.40	9.337
Año 2018	$Q_n = 7.665 (1+0,068)^4$	Qn= 9972.34	9.972
Año 2019	$Q_n = 7.665 (1+0,068)^5$	Qn= 10650.46	10.65

Fuente: Turistas de la Ciudad de Urcuquí, Año 2013

Elaborado por: La Autora

Para el año 2019 se espera tener un incremento de la demanda de posibles clientes de 10650.

3.3. Análisis de la Oferta

Hay que mencionar, que la oferta de servicios de hospedaje está constituida por el conjunto de proveedores que se encuentra en el mercado, los mismos que constituyen la competencia actual que debe enfrentar el producto/ servicio que se pretende brindar, en los últimos años las empresas hoteleras de la zona no han experimentado variaciones significativas en lo referente al número de centros de alojamiento, ya que algunos de los pocos que existen en la ciudad de Urcuquí se han concentrado en el mejoramiento de su infraestructura.

Para lo cual es necesario enfocarse en aquellos potenciales proveedores de servicios de alojamiento, según sus características y dimensiones, es decir, en el promedio de personas que puede albergar, posibles montos de inversión económicas realizadas, condiciones físicas de las instalaciones y del terreno.

Las estimaciones de la oferta hotelera actual del cantón de acuerdo al catastro de establecimientos turísticos del ministerio de turismo es un aproximado de 7 establecimientos.

3.3.1. Análisis de la oferta real

En realidad para el servicio a ofrecer no tenemos competencia directa ya que en el cantón no existen hoteles tres estrellas, pero no se debe dejar de lado que existen lugares turísticos que cuentan con similares servicios a los que se piensa ofrecer en el hotel. Según los datos proporcionados por el ministerio de turismo el catastro de establecimientos turísticos refleja los siguientes lugares:

Cuadro N° 29 Número de establecimientos turísticos del cantón

No. ORD.	Establecimiento	Categoría.	Alojamiento No. Habitaciones
CANTÓN URCUQUÍ			
PARROQUIA URCUQUÍ			
	ALOJAMIENTO		
	HOSTERÍAS		
PARROQUIA CAHUASQUÍ			
	ALOJAMIENTO		
	PENSIONES		
	NATUR PACCHA	TERCERA	6
PARROQUIA TUMBABIRO			
	ALOJAMIENTO		
	HOSTERÍAS		
	SAN FRANCISCO	PRIMERA	12
	PANTAVÍ	PRIMERA	17
	HACIENDA CHACHIMBIRO	SEGUNDA	12
	PENSIONES		
	LEOFER	TERCERA	6
	CASINOS, SALAS DE JUEGO, PARQUES DE ATRACCIONES		
	TERMAS Y BALNEARIOS		
	ARCO IRIS # 2	SEGUNDA	0
TOTAL	6		53 HABITACIONES

Fuente: Ministerio de turismo

Elaborado por: La Autora, Año 2013

Según los folletos entregados por el ministerio de turismo, Los sitios de alojamiento y esparcimiento en donde se concentra el mayor número de turistas y por ser los más conocidos y a los que se les podría considerar como nuestra competencia son:

Cuadro N° 30 Lugares turísticos del cantón Urcuquí

Lugares turísticos	Cuenta con:
Termas de Timbuyacu	Fuentes de aguas termales ricas en hierro bicarbonatados, magnesio, calcio, estas alcanzan una temperatura de 25 °C, cuenta además con espacios recreativos ecológicos, gastronomía, alojamiento, alquiler de caballos y guianza a las cascadas de conrayaro y guagala.
Complejo turístico santa agua de Chachimbiro	Sauna, turco, hidromasaje, barro terapia, tobogán, restaurante, disco bar, sala de eventos, área recreativa, cabañas, área de picnic
Hostería san francisco	La hostería cuenta con habitaciones, variedad de deliciosos platos a la carta y menús, piscina de agua caliente de vertientes naturales, canchas de tenis y vóley, sala multiusos, spa campestre, senderismo, paseos a caballo de diferente dificultad, paseos en bicicleta.
Termas Arcoíris	Sauna, turco, hidromasaje, tobogán, restaurante, piscinas de agua termal.
Hostería mama rebeca	Habitaciones: 1 habitación matrimonial con cama queen size (HAB1). 4 Habitaciones tipo suite familiar como queen (HAB 1,2, 3,4,5) y litera con cama de 11/2 plaza 3 habitaciones tipo suite dúplex con cama queen para ocupación sencilla o

	matrimonial, con sala y cocina interior (HAB 6, 7,8) Habitación tipo suite Premium(HAB 9) con 1 cama queen y dos literas con camas de 1 1/2
Hacienda Chachimbiro	Sauna, turco, hidromasaje, piscina de agua termal, piscina de agua fría, tobogán, restaurante, cabañas, eventos y compromisos.
Rana Canto	Alojamiento de 2 habitaciones con capacidad de 3 personas. Alimentación, sitios de camping, caminatas.

Fuente: Folletos del Ministerio de turismo

Elaborado por: La Autora, Año 2013

Como se puede observar en los cuadros nuestra competencia no es fuerte ya que en su mayoría el alojamiento lo dejan como segunda opción, a diferencia del hotel estrellas que se construirá el cual contara con habitaciones con capacidad para albergar a 200 personas aproximadamente.

3.4.2. Proyección de la Oferta

Para proyectar la oferta de servicio de alojamiento se considera la información señalada en los cuadros anteriores, sobre el número de plazas aproximadas que se recopiló en el trabajo.

Por tales motivos se trabajó con una tasa de crecimiento del 3,4% establecida por el Ministerio de Turismo en su Boletín de Estadísticas Turísticas respecto a los servicios turísticos que se brinda en el territorio Ecuatoriano.

Se considera proyectar la oferta e establecimientos turísticos a través de la siguiente fórmula, puesto que se posee una base de plazas ofertadas aproximadas y una tasa de crecimiento confiable que brinda el Ministerio de Turismo en su boletín de estadísticas.

Ecuación 2 Proyección de la Oferta

$$i = \frac{Q_n}{Q_o} - 1$$

$$Q_n = Q_o (1 + i)^n$$

En donde:

Q_n= consumo Futuro

Q_o= población

i= tasa de crecimiento anual promedio

n= años a proyectar

Cuadro N° 31 Oferta Proyectada

AÑO 2015	$Q_n=10(1 + 0,034)^1$	Q _n = 10.34	10
AÑO 2016	$Q_n=10(1 + 0,034)^2$	Q _n = 10.69	11
AÑO 2017	$Q_n=10(1 + 0,034)^3$	Q _n = 11.05	11
AÑO 2018	$Q_n=10(1 + 0,034)^4$	Q _n = 11.43	11
AÑO 2019	$Q_n=10(1 + 0,034)^5$	Q _n = 11.81	12

Fuente: Folletos del Ministerio de turismo

Elaborado por: La autora, Año 2013

Mirando el cuadro de las ofertas proyectadas podemos citar, que esta oferta de establecimientos turísticos no crecerá en forma acelerada según la tasa de crecimiento de ministerio de turismo.

4.1.1. Análisis de la demanda insatisfecha

Al comparar la demanda de servicios de alojamiento del turismo interno, con la oferta de plazas de los diferentes establecimientos, se tiene los siguientes resultados establecidos en el cuadro siguiente en la sección superávit o déficit:

Cuadro N° 32 Demanda Proyectada

Balanza oferta y demanda	Oferta Proyectada Hoteles	Demanda proyectada Turistas	Superávit/déficit
Años			
2015	10.34	8.186	-8.175.66
2016	10.69	8.742	-8.732.31
2017	11.05	9.337	-9.325.95
2018	11.43	9.972	-9.960.57
2019	11.81	10.650	-10.638.19

Fuente: Turistas de la Ciudad de Urcuquí

Elaborado por: La Autora, Año 2013

El balance entre la oferta y la demanda, como se analiza en el cuadro existe claramente la existencia de un déficit de plazas hoteleras para albergar al número de turistas que podrían visitar esta ciudad, de ahí que se pretende instaurar el mencionado hotel para alojar una parte de este número considerable de turistas.

3.5. Análisis y Determinación de precios

En general, Urcuquí es uno de los cantones con precios accesibles o muy similares a los registrados en los cantones de la provincia de Imbabura. Aquí usted podrá encontrar comida, alojamiento, y transporte de buena calidad a precios bajos.

Después de haber revisado la información proporcionada por los folletos del ministerio de turismo, en donde se detallan los establecimientos turísticos con mayor afluencia y sus precios, también de haber llamado por teléfono a verificar los precios que tienen los diferentes centros. Después de haber aplicado las encuestas y verificado que el precio más accesible de acuerdo a la calidad de producto/servicio que se va a ofrecer y también al ser el más aceptado por parte de los encuestados es de \$30 el alojamiento con todos los servicios adicionales incluidos.

3.5.1. Proyección del precio

Para proyectar el precio se ha tomado como base el precio establecido después de haber analizado a través de las encuestas realizadas y de la investigación que es \$30.00 El precio se proyectara con la siguiente fórmula:

Ecuación 3 Proyección de Precios

$$i = \frac{Pp}{Po} - 1$$

$$Pp = Po (1 + i)^n$$

En donde:

Pp= Consumo Futuro

Po= Población

i= Inflación

n= años a proyectar

Se incrementará el 3.91% en los precios del servicio de hospedaje de acuerdo a la tasa de inflación promedio del año 2009 al 2013.

Cuadro N° 33 Precio Proyectado

AÑO 2015	$Pp=30(1 + 0,0416)^1$	Pp= 31.50
AÑO 2016	$Pp=30(1 + 0,0416)^2$	Pp= 32.73
AÑO 2017	$Pp=30(1 + 0,0416)^3$	Pp= 34.01
AÑO 2018	$Pp=30(1 + 0,0416)^4$	Pp= 35.34
AÑO 2019	$Pp=30(1 + 0,0416)^5$	Pp= 36.72

Fuente: Personas encuestadas

Elaborado por: La autora, Año 2013

El precio proyectado alcanza a \$36.72 en el año 2019.

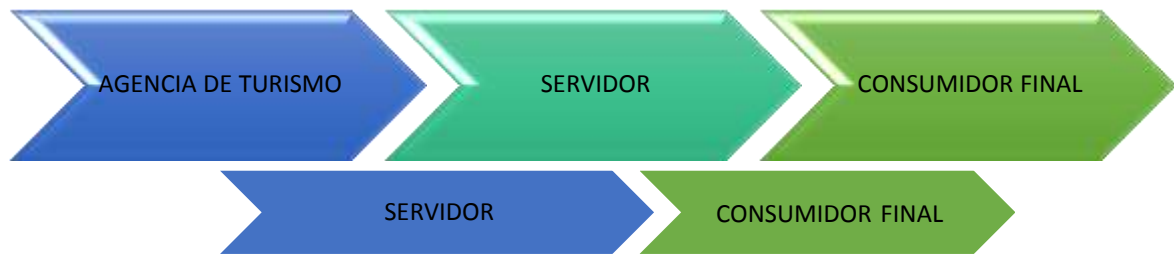
3.6. Análisis de Comercialización, Distribución y Publicidad el producto

3.6.1. Análisis de Comercialización y Distribución

Los canales de distribución nos permitirán alcanzar nuestros objetivos en cuanto al volumen de ventas, permitiendo lograr una diferenciación con la competencia, entre las que adoptará la empresa tendremos las siguientes:

1. El sistema de distribución que nuestro Hotel se lo llevara a cabo por medio de las distintas agencias de viajes del país quien informará a los visitantes o turistas sobre la cadena hotelera y turística que ofrece la provincia donde se entregará una revista y hojas volantes que contenga la información necesaria para las clientes y puedan disfrutar de nuestro servicio de alojamiento en el cantón Urcuquí.

Gráfico N° 25 Cadena de Valor de los Canales de Distribución



Elaborado por: La autora, Año 2013

2. El hotel contará con una página web que dispone de información necesaria para que nuestros turistas puedan conocer el servicio de alojamiento y sus servicios complementarios para que puedan hacer uso de este. El internet por medio de su presencia global, permite a las empresas estar presentes en todo el mundo, reduciendo las barreras de acceso a los mercados actuales y abriendo oportunidades de explotar nuevos mercados, reducción de intermediarios, facilitando la venta directa de productos.
3. Atención directa y personalizada con el cliente.
4. 4.- Participar en ferias nacionales de turismo para establecer contactos comerciales.
5. Diseñar un fuerte programa de promoción y publicidad.
6. Permitir la reservación y transacciones comerciales vía personal e internet.
7. Crear una imagen corporativa que se identifique con la conservación del medio ambiente.

3.6.2. Marketing Mix o Mix de Mercado

3.6.2.1. Producto

Es todo aquello que se ofrece al mercado para su adquisición, uso o consumo y que puede satisfacer una necesidad o un deseo.

El Hotel ofrecerá hospedaje, áreas de recreación y relajación de excelente calidad, bajo estándares de calidad; presentando a los clientes un servicio que cubrirán las expectativas del mercado. El cual será identificado con el nombre de: Hotel “TU ESTILO”

Gráfico N° 26 Presentación del Servicio

¡ DISFRUTA CON CLASE !

Hotel TUESTILO
 Dirección:
 Urcuquí-Ecuador
 Teléfono: (593-06) 2907 685 /
 Telefax: (593-06) 2907 500
 Email:
 info@hotelestilo.com

ALOJAMIENTO	SPA
10% de Viernes a Sábado	5% Sábado y Domingo por la mañana
20% de Domingo a Jueves**	15% de Domingo por la tarde a Viernes.**
ACTIVIDADES NÁUTICAS: 5%	OFERTAS Web: 5%.

Elaborado por: La autora, Año 2013

3.6.2.2. Precio

Es el monto de intercambio de un producto por un valor que puede ser pagado en efectivo, cheque, tarjeta de crédito, en cuanto al análisis de precios de los productos se determinará de acuerdo a los siguientes aspectos:

- ✓ Costos y gastos de producción más un margen de utilidad.
- ✓ Análisis permanente de la versatilidad de los precios según la temporada.
- ✓ Los precios deben ser atractivos y accesibles para los clientes, es decir, para los turistas a nivel nacional.

Se considera importante que el precio va totalmente relacionado con la sensación de calidad del servicio, logrando mantener la fidelización de los clientes y poder captar a nuevos clientes; lo cual contribuye a asegurar la permanencia en el mercado.

3.6.2.3. Plaza

El servicio será vendido a los clientes en las instalaciones del hotel, es decir, en la propia Comunidad. El personal que intervendrá en la negociación y comercialización se encargará de efectuar el proceso de venta y entrega de las llaves para la respectiva utilización del servicio.

Con respecto a vialidad, la carretera para llegar a la Comunidad es asfaltada y se encuentra en un buen estado.

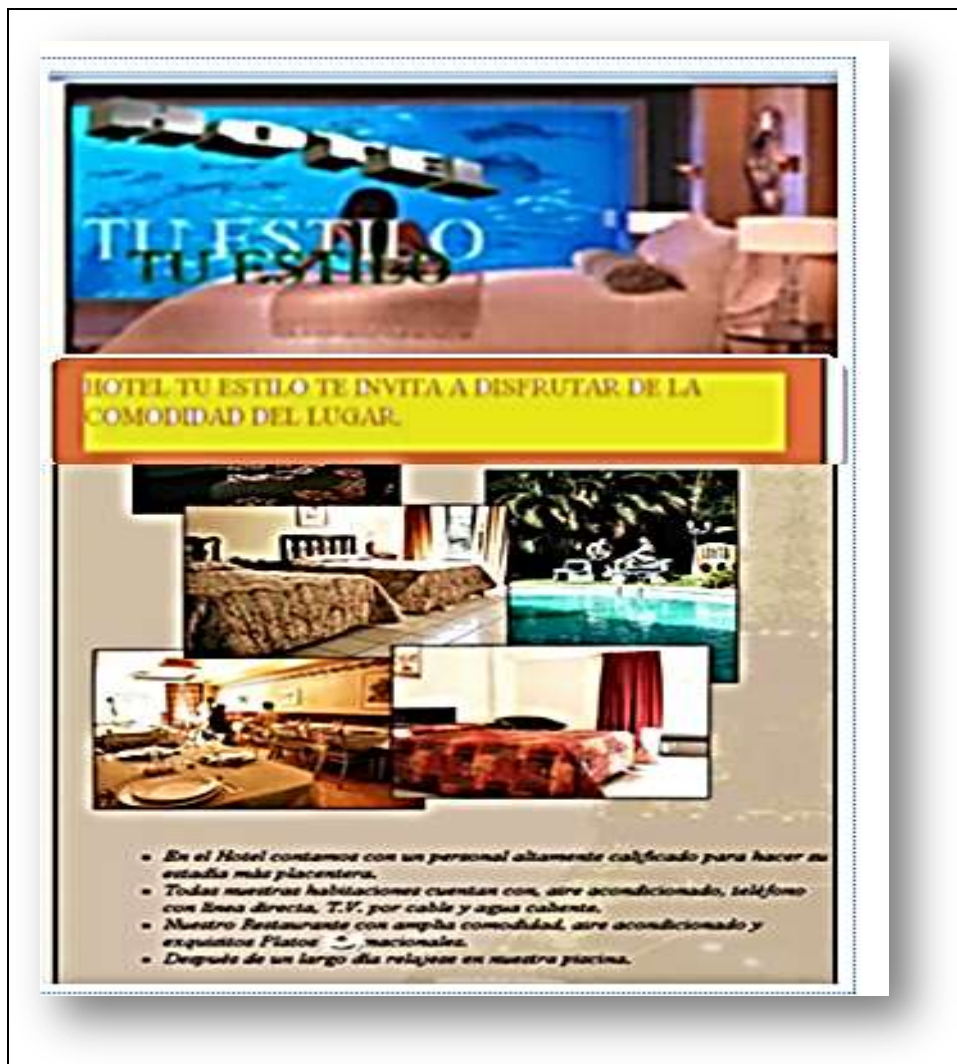
3.6.2.4. Promoción

La promoción y publicidad tiene como finalidad comunicar, informar y persuadir al cliente. Para lograr permanecer en el mercado, se trabajará en Promoción de ventas, fuerza de ventas, publicidad; entre dichas actividades están. La publicidad se la dará de las siguientes formas: publicidad directa (agencias de viajes), hojas volantes, internet, cuñas en las radios.

Cabe resaltar que es muy importante dar a conocer la creación del hotel, principalmente a los turistas permanentes, para ello se difundirá a través

de hojas volantes e invitaciones personales a las principales autoridades de la ciudad. Considerando que mediante estas estrategias se logrará difundir sobre el hotel, debido a que se generará la publicidad de boca en boca. Con respecto a las negociaciones se efectuarán descuentos y tratos preferenciales para grupos grandes.

Gráfico N° 27 Hoja Volante



Elaborado por: La autora, Año 2013

3.7. Conclusiones

- El Ecuador es un mercado poco explotado en el sector turismo, las oportunidades para el desarrollo e inversiones y negocios en el mismo son múltiples, ya que cuenta con una inversión e sistemas que son de gran interés y atractivo para los ciudadanos del país y de los países desarrollados.
- El turismo que llega a Urcuquí, orienta su atención en atractivos tradicionales como la gastronomía, mercados artesanales, paisajes, al mismo tiempo que existe una buena acogida por parte de los turistas para la creación de éste hotel.
- Esta microempresa se enmarca dentro de la nueva tendencia de turismo recreativo, ambiental, por el momento el Cantón Urcuquí todavía no se encuentra explotado completamente en ésta área, pero dentro de la Provincia ya se está dando la debida importancia al turismo.
- La creación de ésta empresa será un incentivo para promover e incrementar el Turismo en Urcuquí y en la Provincia.
- El medio de promoción y marketing que utilizará esta microempresa será el Internet, ya que se puede dar a conocer tanto Nacional como Internacional, sin dejar de lado la publicidad visual como son afiches, trípticos, gigantografías, volantes, radio, televisión etc.
- La infraestructura turística que existe es muy baja y además en el campo de las los hoteles de primera categoría no se encuentra registrada ninguna.
- De las encuestas realizadas podemos determinar que el 32% de los encuestados tienen un ingreso mayor a \$ 500.00, lo cual demuestra la capacidad y condición de alojarse en un hotel de primera categoría.
- La oferta turística por producto o servicio se encuentra en un promedio de 30.00, siendo este un precio muy asequible para las personas que gustan de la comodidad y buen gusto.

CAPÍTULO IV

4. ESTUDIO TÉCNICO

4.1. Tamaño del Proyecto

Para determinar el tamaño del proyecto de forma óptima y racional, se tomó en cuenta algunos factores que determinan el mismo, tales como: volumen de demanda, volumen de oferta efectiva, capacidad instalada, ubicación, inversión y, la demanda insatisfecha ya que después de analizar que no existe la suficiente infraestructura para albergar al alto número de turistas que tiene el cantón se evidencia que existe una alta demanda insatisfecha.

Para ello se toma en cuenta algunos factores que afectan el tamaño del proyecto, los cuales se especifican a continuación.

4.1.1. Factores que afecta el tamaño

El análisis de estos factores permite determinar un panorama claro con respecto a cuan viable o riesgoso resulta la implementación del proyecto. Las perspectivas en este sentido dan la pauta de ser atractivo o no al inversionista, además de tomar en cuenta variables como: demanda, oferta, desarrollo futuro de la empresa, la disponibilidad de recursos humanos, insumos y financieros, tecnología, entre otras.

4.1.2. Determinación de la capacidad del proyecto

Para determinar la capacidad del proyecto, se parte del planteamiento de aspectos como:

4.1.2.1. Disponibilidad de Recursos Financieros

La inversión para este proyecto será financiado con el 70% con fondos propios por parte de los accionistas, el 30% restante con un crédito bancario, los cuales estarán destinados a la inversión en bienes de capital, gastos pre operativos y capital de trabajo.

4.1.2.2. El Tamaño del Mercado

La demanda proyectada de hoteles con respecto a los turistas que visitan el cantón para el año 2013 es de 173.000, se espera una buena captación para el hotel ya que existe una demanda insatisfecha del 80%. Es decir, de 139.539.20 que podrían ser nuestros posibles visitantes a disfrutar del alojamiento del hotel.

4.1.2.3. Tamaño del Proyecto

El hotel tendrá una capacidad para albergar a 74 personas diarias con respecto a alojamiento pero cabe recalcar que en este existirán también servicios complementarios los cuales se prestara a aquellos que no se alojen en el hotel como por ejemplo reservaciones para la sala de eventos, un momento de distracción como utilizar la piscina sauna, turco, hidromasaje, dichos servicios se cobrará por separado.

Cuadro N° 34 Capacidad de Alojamiento

Tipo de Habitación	No.de habitaciones	No. de camas	Capacidad de alojamiento
Habitación matrimonial	14	14	28 personas
Habitación doble	10	20	20 personas
Habitación triple	4	12	12 personas
Habitación familiar	2	6	8 personas

Jr. Suite	1	1	2 personas
Suite superior	2	2	4 personas
Total	33	55	74

Elaborado por: La autora, Año 2013

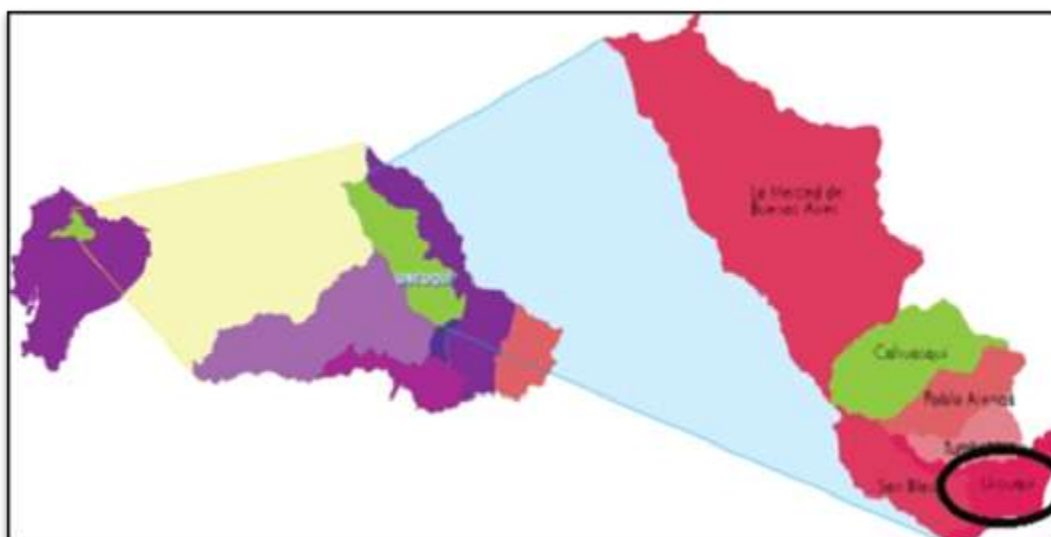
4.2. Localización del Proyecto (Macro y Micro)

La localización del proyecto se efectuó en base al análisis de la macro y micro localización.

4.2.1. Macro Localización

Desde el punto de vista la macro localización, la ubicación del proyecto será en el Cantón San miguel de Urcuquí, provincia de Imbabura. Sus límites son al este y al norte con el cantón Ibarra, al sur y suroeste con los cantones Antonio Ante y Cotacachi y al oeste con la provincia de Esmeraldas, posee una superficie territorial de 757Km².

Gráfico N° 28 Mapa de Imbabura- Urcuquí



Fuente:(www.municipiourcuqui.gob.ec, 2013)

Elaborado por: La autora, Año 2013

En este sector no existe hoteles tres estrellas, los cuales puedan ser nuestra competencia, por el contrario está cerca a todas las instituciones que tendrán relación con la empresa como son: EMELNORTE, EMAPA, CNT, instituciones educativas y servicios de salud entre otros.

En la investigación realizada, se comprobó que existe una demanda insatisfecha del 80%, por lo que se estima que el proyecto es factible.

4.2.2. Micro Localización

El hotel estará en un lugar estratégico a 3 minutos de la ciudad del conocimiento.

Gráfico N° 29 Ubicación Hotel



Fuente: Fotografía directa, Año 2013

4.3 Ingeniería del Proyecto

4.3.1 Infraestructura Física

El Hotel contara con lo siguiente:

4.3.1.1. Habitaciones

Cuadro N° 35 Detalle de Habitaciones

Tipo de Habitación	No. de habitaciones	No. de camas	Detalle	Capacidad de alojamiento
Habitación matrimonial	14	14	Una cama de dos ½ pl. televisión por cable, aire acondicionado, un baño completo	28 personas
Habitación doble	10	20	Dos camas de una ½ pl. Televisión por cable, aire acondicionado, un baño completo.	20 personas
Habitación triple	4	12	Tres camas de 1 ½ pl. televisión por cable, aire acondicionado, un baño	12 personas
Habitación familiar	2	6	Una cama de dos ½. Y dos camas de una ½. Televisión por cable, aire acondicionado, un baño completo.	8 personas
Jr. suite	1	1	Una cama de dos ½. televisión por cable, aire acondicionado, mini bar, un baño	2 personas

			completo	
Suite	2	2	Una cama de tres pl. televisión por cable, aire acondicionado, mini bar, un baño completo con jacuzzi	4 personas
Total	33 hab.	55 camas		74 personas

Elaborado por: La autora, Año 2013

El hotel tendrá un total de 33 habitaciones con capacidad para 74 personas diarias.

4.3.1.2. Departamentos de Servicios

Cuadro N° 36 Departamentos de Servicios

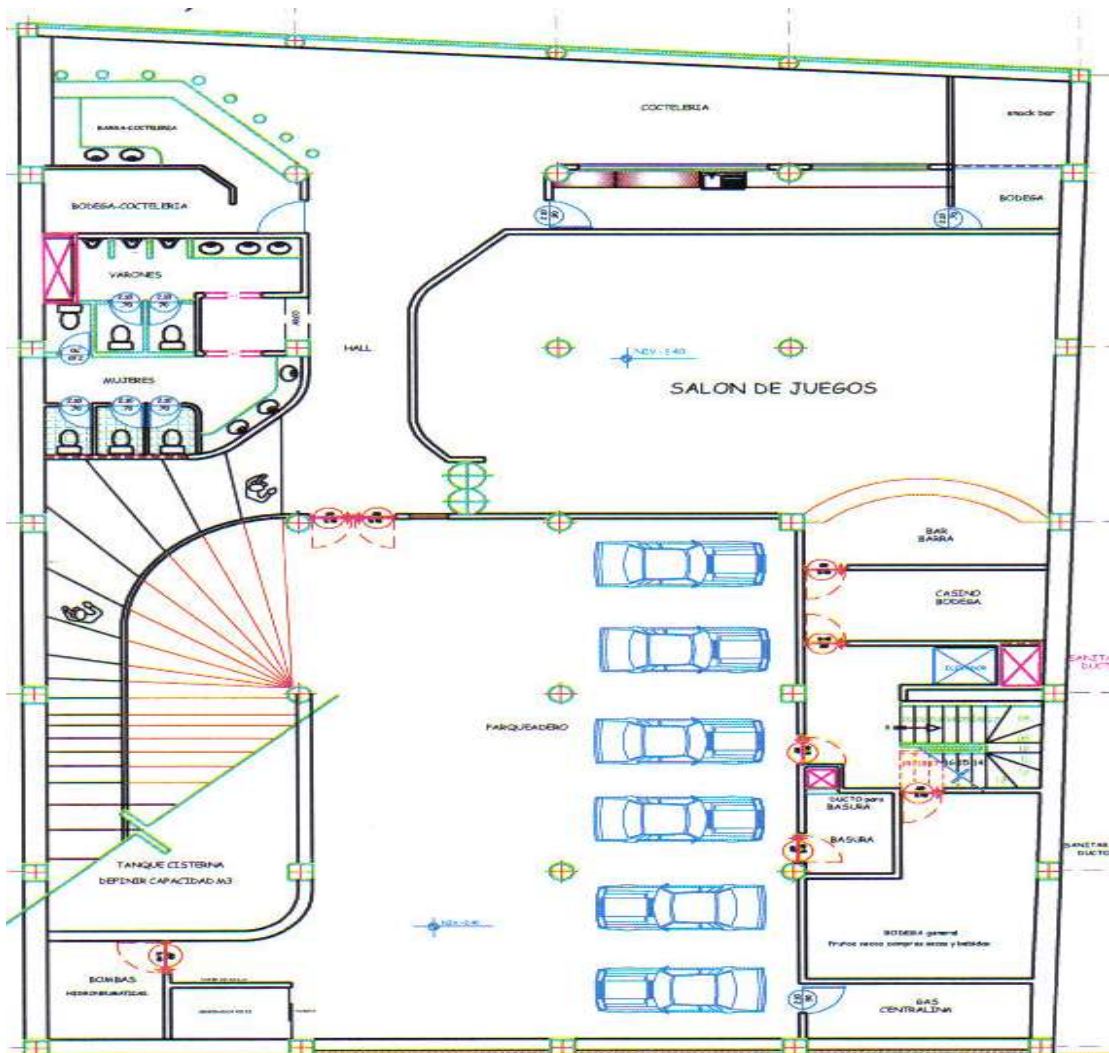
Detalle	Observación
Parqueadero	7
Bodega general	1
Ascensor de servicio	1
Piscina	1
Salón de juegos	1 ARRIENDO
Bar cockteleria	1 ARRIENDO
Snack bar	1 ARRIENDO
Café Internet	1 ARRIENDO
Restaurante	1 ARRIENDO
Spa	1 ARRIENDO
Lavandería	1
Salón de eventos	1
Piscina	1
Jacuzzi	1

Elaborado por: La autora , Año 2013

4.3.1.3. Diseño de Instalaciones

4.3.1.3.1. Subsuelo

Gráfico N° 30 Subsuelo



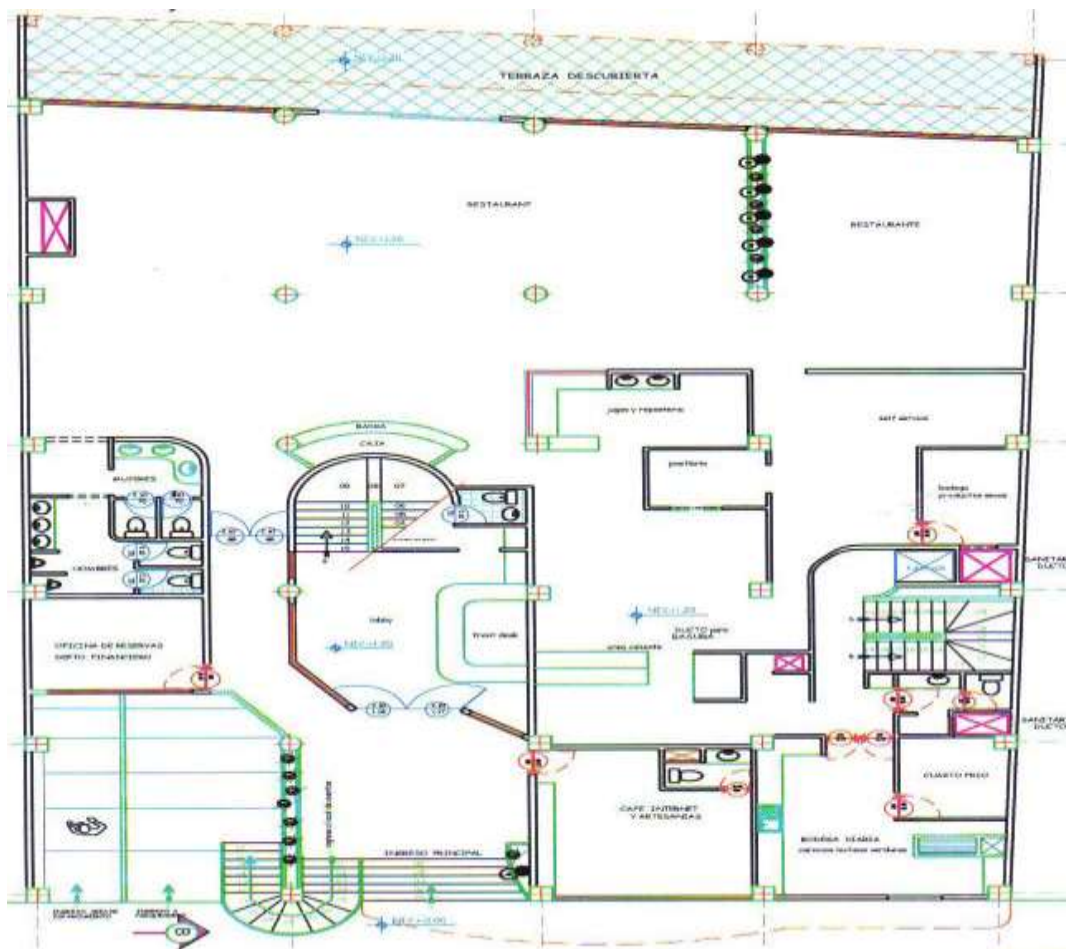
Elaborado por: Juan Carlos Uvidia, Año 2013

El parqueadero contará con capacidad para siete autos, el tanque cisterna, las bombas de agua, los tanques de gas junto con la centralina, la bodega general del hotel en la que se almacenarán víveres y conservas, escaleras para el personal, un salón de juegos de 116.10m² el

mismo que será puesto como arriendo a 850 dólares mensuales, el bar coctelería con 75.40 m² que actualmente funciona como (bar coctelería LA ALEGRIA para 40 pax), que también será como arriendo para el hotel de 1000 dólares mensuales; un snack- bar de 6 m² y como arriendo 200 dólares mensuales, y los baños para estos tres outlets del hotel.

4.3.1.3.2. Planta baja

Gráfico N° 31Planta Baja



Elaborado por: Juan Carlos Uvidia, Año 2013

Aquí se ubica la entrada principal y una pequeña sala, la misma que tiene tres entradas: una para el ingreso al restaurante, que será puesto en arriendo en \$ 1.500.00 otra para el lobby y recepción del hotel y la última es el acceso al café internet que será un local más de arriendo del hotel que representa un ingreso de \$ 600.00. En la parte exterior junto al

ingreso principal se encuentra la entrada al subsuelo que tiene acceso para el parqueadero y a la zona de diversión y esparcimiento; también en este piso se encontrará la cocina principal (con área fría, área caliente, repostería, bodega de alimentos, y cuartos fríos), en este piso están las gradas que dan a los salones, transitando por un pasillo está el restaurante (con capacidad para 80 personas) que estará en la parte frontal ,con capacidad para 30 mesas cuadradas.

Junto a él estarán los baños respectivos. En el lobby se encuentra una pequeña sala de espera, una bodega para maletas y el front desk; frente a la recepción están las oficinas administrativas. Aquí también se encuentra el cajero automático.

4.3.1.3.3. Primer Piso

Gráfico N° 32Primer Piso



Elaborado por: Juan Carlos Uvidia, Año 2013

En este piso se encontrará otra oficina administrativa, el área de lavandería, ropería y ama de llaves; hay un total de cinco habitaciones, dos Habitaciones matrimoniales, dos habitaciones dobles y una habitación familiar todas ellas con vista únicamente a la ciudad del conocimiento Yachay. También se encuentra el salón de eventos y convenciones con capacidad para 250 personas (25 mesas redondas cap. de 8 personas c/u ó 23 mesas rectangulares cap. para 10 personas c/u).

También figura una pista. Los tipos de eventos que aquí se realizarán son: primeras comuniones, cumpleaños, aniversarios, cocteles, fiestas de fin de año, de Navidad, de compromiso, inauguraciones, 15 años, bodas, capacitaciones, juntas de trabajo, desayunos de trabajo, seminarios, despedidas, baby showers, bautizos, entre otros Junto al salón estará la cocina para eventos con su respectiva bodega de mantelería y bodega de

vajilla, este también será puesto en arriendo cuando así lo requieran escalera para los huéspedes y una escalera específica para los clientes de los eventos, que viene desde la planta baja, también se encuentran los baños del salón de eventos.

4.3.1.3.4. Segundo Piso

Gráfico N° 33 Segundo Piso

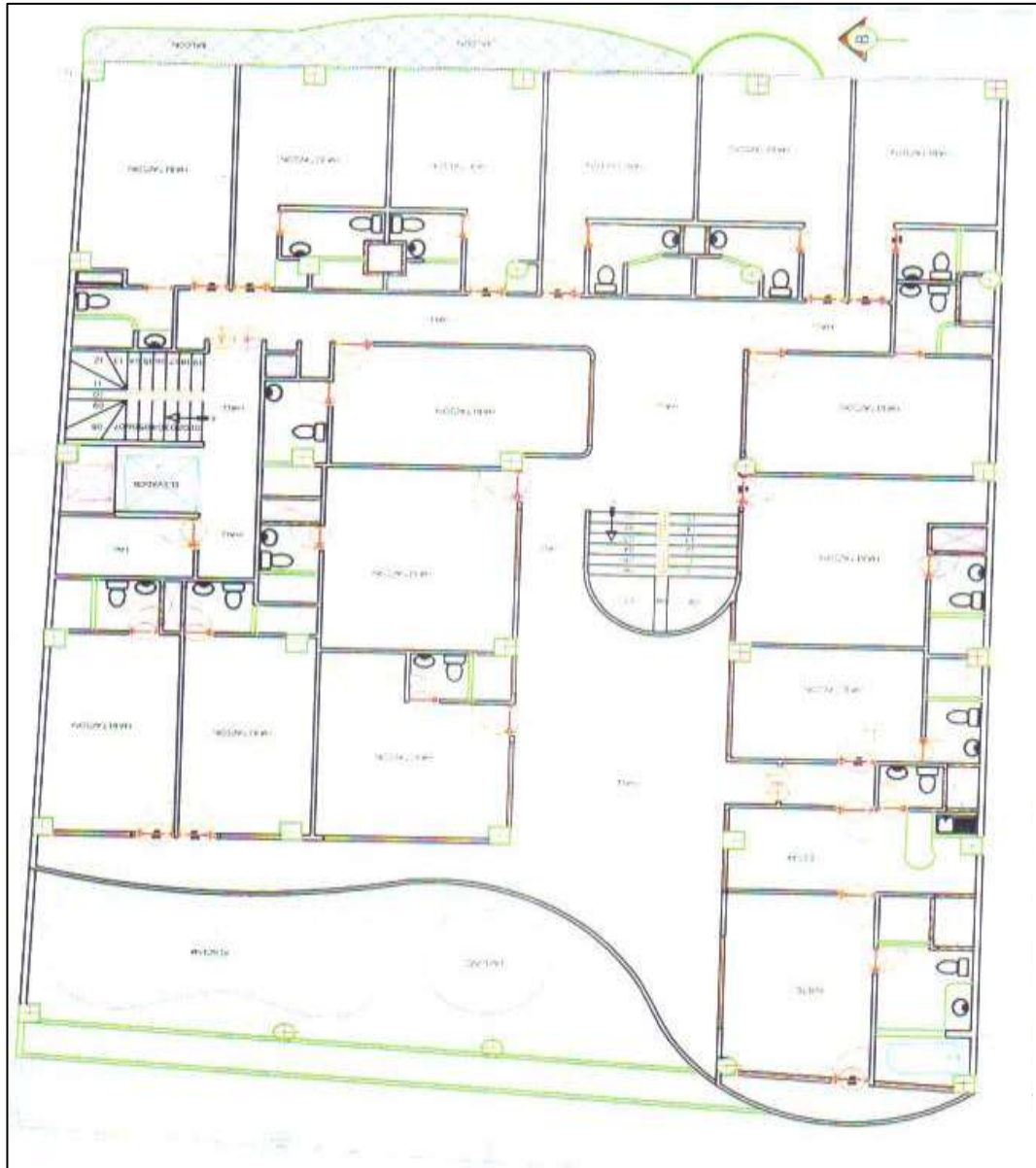


Elaborado por: Juan Carlos Uvidia, Año 2013

En este se encuentra el área de la piscina y el jacuzzi. Hallaremos un total de trece habitaciones, seis habitaciones matrimoniales, cuatro habitaciones dobles, dos habitaciones triples y una junior suite y las escaleras para huéspedes.

4.3.1.3.5. Tercer Piso

Gráfico N° 34 Tercer Piso



Elaborado por: Juan Carlos Uvidia, Año 2013

En este piso se encuentra un total de quince habitaciones distribuidas en: seis matrimoniales, cinco habitaciones dobles, dos habitaciones triples, una familiar, y una suite (sala con ½ baño, mini cocina, cuarto de juegos o dormitorio extra), Este piso también cuenta con ascensor y escaleras del personal y también las escaleras para huéspedes, también se encuentra el lino del piso.

Cuadro N° 37 Nomenclatura

Piso	Nº de hab	Habitación	Detalle
PRIMER PISO	10	Doble	Desde el fondo del pasillo, con balcón, vista a la calle y a Yachay.
	11	Matrimonial	Con balcón y vista a la calle y a Yachay.
	12	Matrimonial	Con balcón y vista a la calle y a Yachay.
	13	Familiar	Frente a las escaleras y vista a la calle y a Yachay.
	14	Doble	Juntos a las escaleras de eventos con balcón, vista a la calle y a Yachay.
SEGUNDO PISO	15	Triple	Desde el fondo del pasillo, con balcón y vista a la calle y a Yachay
	16	Matrimonial	con balcón y vista a la calle y a Yachay
	17	Matrimonial	con balcón y vista a la calle y a Yachay
	18	Doble	Frente a las escaleras, con balcón y vista a la calle y a Yachay
	19	Matrimonial	Frente a las escaleras, con balcón y vista a la calle y a Yachay
	20	Doble	Al fondo al otro extremo del pasillo, con balcón, vista a la calle y a Yachay.
	21	Doble	Habitación interna junto a las escaleras
	22	Matrimonial	Con vista a la piscina
	23	Matrimonial	Con vista a la piscina
	24	Jr. Suite	Con vista a la piscina y balcón con vista a Yachay
	25	Triple	Habitación interna junto a las escaleras
	26	Doble	Habitación interna junto a las escaleras
	27	Matrimonial	Con vista a la piscina
TER CER	28	Triple	Desde el fondo del pasillo, con balcón, vista a la calle y a Yachay

29	Matrimonial	con balcón y vista a la calle y a Yachay
30	Matrimonial	con balcón y vista a la calle y a Yachay
31	Doble	Frente a las escaleras, con balcón y vista a la calle y a Yachay
32	Matrimonial	Frente a las escaleras, con balcón y vista a la calle y a Yachay
33	Doble	Al fondo al extremo del pasillo, con balcón vista a la calle y a Yachay.
34	Doble	Habitación interna junto a las escaleras
35	Matrimonial	Habitación interna junto a las escaleras
36	Matrimonial	Con vista a la piscina
37	Suite	Con vista a la piscina y balcón con vista a Yachay
38	Triple	Habitación interna junto a las escaleras
39	Familiar	Habitación interna junto a las escaleras
40	Matrimonial	Con vista a la piscina y balcón con vista a la Yachay
41	Doble	Con vista a la piscina y balcón con vista a la Yachay
42	Doble	Con vista a la piscina y balcón con vista a la Yachay

Elaborado por: La Autora, Año 2013

4.4. Procesos Productivos

4.4.1. Procesos Generales

Como en cualquier empresa de manufactura, en la hotelería existen 51 procedimientos mínimos, los cuales se pueden llamar casi estándares, para que un hotel funcione operativamente. Estos son los procesos divididos por departamentos:

Cuadro N° 38 Procesos Generales

Proceso	Descripción breve
HABITACIONES	
Proceso de registro de huéspedes	Proceso en el cual se describen el manejo de recepción y registro de los huéspedes al llegar al hotel
Proceso de arreglo de habitación	Proceso en el cual se establecen los estándares básicos para el arreglo de las habitaciones en los diferentes turnos
Proceso de check out	Se establece el procedimiento para llevar a cabo la salida del huésped del hotel
Proceso de reservas	Describe los pasos a tener en cuenta para hacer la reserva en cualquiera de los puntos de ventas de los hoteles.
Proceso de movimiento diario cuenta huésped	Describe el manejo de la facturación diaria de cada cliente y el ingreso de estos por medio de los sistemas de información.
ALIMENTOS Y BEBIDAS	
Proceso de producción para restaurantes	Describe el proceso de producción de alimentos y bebidas al igual que las personas involucradas en este.
Proceso bar	Describe los pasos que deben hacer las personas involucradas durante el manejo y control del mini bar
Proceso de servicio a la Habitación	Es el proceso que se desarrolla en un hotel al transferir los alimentos a la

	habitación de los huéspedes
Proceso de venta y producción de banquetes	Este proceso que describe el manejo y control de los servicios de banquetes dentro del hotel
DEPARTAMENTOS NO OPERADOS	
Proceso de Mantenimiento	Es el proceso que describe los controles y desarrollo de las labores de mantenimiento dentro de un hotel
Proceso de compra y recepción de suministros	Es el proceso que describe el manejo de las compras de todos los elementos utilizados dentro del hotel
Proceso de auditoría de ingresos	Controles diarios que se deben hacer para el manejo de la caja de un hotel
Proceso de auditoría de egresos	Proceso durante el cual se contralan los egresos y pagos a proveedores del hotel
Proceso de mantenimiento de áreas publicas	Proceso que delimita las funciones de limpieza y aseo de las áreas públicas dentro de un hotel

Elaborado por: La Autora, Año 2013

4.3. Presupuesto Técnico

4.3.1. Inversión Fija

4.4.1.1. Terreno

Para la nueva unidad productiva se procederá a adquirir un terreno de 1000 metros cuadrados.

Cuadro N° 39 Terreno

Detalle	Área	Valor m²	Avalúo Municipal
Terreno	1000 m ²	\$ 28.57	\$ 28.570.00
TOTAL	1000 m²	\$ 28.57	\$ 28.570.00

Fuente: Escritura del terreno

Elaborado por: La Autora, 2013

4.4.1.2. Construcción de Edificación

Según la proyección del Arquitecto Jorge López para la construcción de las instalaciones del hotel se estima que la construcción de las instalaciones y planta serán de 1000 m².

Cuadro N° 40 Inversión en Edificio

Detalle	Valor
Estructura	300.000
Mampostería	20.000
Pisos \$20*1000m	20.000
Revestimiento de paredes, cielos rasos y enlucidos	70.000
Carpintería de madera y cerraduras 50 puertas a \$200.00	10.000
Piezas e instalación Sanitaria	10.000
Agua potable	20.000
Instalaciones eléctricas, telefónicas, tv y red	50.000
Desalojo materiales de construcción	1.500
TOTAL	501.500

Fuente: Ing. Marcelo Larrea

Elaborado por: La autora, 2013

4.3.1.1. Maquinaria y Equipos

El equipamiento comprende todo lo referente a los equipos necesarios para el funcionamiento del hotel. Para el equipamiento del área de pisos, se tomó en cuenta el número de habitaciones del hotel y la capacidad. Cada habitación, así sea matrimonial, doble, o triple, será equipada de forma estándar; es decir, tendrán las camas, dos almohadas por cada una y una extra en la habitación, velador entre las camas y a los costados, tendrá tv y DVD, teléfono, aire acondicionado y el closet. Para el equipamiento de oficinas administrativas, se tomó en cuenta las jefaturas que existen en el hotel; para que cada una de ellas tenga oficina, y ellas poseerán teléfono, computador, escritorio y sillas. Con lo que respecta a las áreas públicas, se refiere a pasillos, lobby, piscina, entre otros, por lo que se tomó en cuenta la decoración de ellas.

Cuadro N° 41 Equipamiento de Hotel

Detalle	Cantidad	Precio	Total
Ascensor	1	14.000,00	14.000,00
Extractor de olores para cocina	2	750,00	1.500,00
Central de gas	1	6.000,00	6.000,00
Transformador eléctrico	1	3.500,00	3.500,00
Sistema hidroneumático (bombas +tanque)	1	3.000,00	3.000,00
Motor para puerta de acceso vehicular	1	1.500,00	1.500,00
alarma	2	200,00	400,00
Total			29.900,00

Fuente: Ing. Marcelo Larrea

Elaborado por: La Autora, 2013

Cuadro N° 42 Equipo de Comunicación

Detalle	Cantidad	Precio	Total
----------------	-----------------	---------------	--------------

TELÉFONO	36	20,00	720,00
Intercomunicador	3	85,00	255,00
Central telefónica	1	2.800,00	2.800,00
FAX	1	205,00	205,00
WIFI	1	1200,00	1200,00
Total			5180,00

Fuente: Estudio Técnico

Elaborado por: La Autora, 2013

Cuadro N° 43 Electrodomésticos

Detalle	Cantidad	Precio	Total
Televisor LED LCD	35	225,00	7.875,00
DVD	34	60,00	2.040,00
Plancha	10	45,00	450,00
Aire acondicionado	37	500,00	18.500,00
Lavadora	1	700,00	700,00
Secadora	1	560,00	560,00
Total			30.125,00

Fuente: Estudio Técnico

Elaborado por: La Autora, 2013

Cuadro N° 44 Equipo de Baño

Detalle	Cantidad	Precio	Total
Duchas	38	30	1.140,00
Juegos de baño	40	185	7.400,00
Colchón de dos ½ pl.	21	290	6.090,00
Colchón de 1 ½ pl.	32	130	4.160,00
Colchón de tres pl.	2	300	600,00
Colchón cama cuna	2	50	100,00
Juego de sabana de 3 plazas	8	22	176,00
Juego de sábanas de 2 ½ plazas	68	15	1.020,00
Juego de sábanas de 1½ plazas	144	13	1.872,00
Protector de colchón de 3 plazas	2	29	58,00
Protector de colchón de 2½ plazas	21	14	294,00
Protector de colchón de 1½ plazas	32	12	384,00
Colcha de noche 3 plazas	8	30	240,00
Colcha de noche 2½ plazas	68	26	1.768,00
Colcha de noche 1½ plazas	144	23	3.312,00
Total			28.614,00

Fuente: Estudio Técnico

Elaborado por: La Autora, 2013

4.3.1.2. Muebles y Equipos de Oficina

Se requiere de muebles y equipos necesarios para el correcto funcionamiento del hotel, dentro de este rubro se integran también los muebles como camas, closet, mesas indispensables para prestar el servicio de alojamiento.

Cuadro N° 45 Muebles y Equipos de Oficina

Detalle	Cantidad	Precio	Total
Estación de trabajo	5	180,00	900,00
Silla fija	16	48,00	768,00
Archivador	4	125,00	500,00
Cama de dos ½ pl.	21	250	5.250,00
Cama de 1 ½ pl.	32	190	6.080,00
Cama de tres pl.	2	300	600,00
Cama cuna	2	160	320,00
Suite	1	160	160,00
Aparador	1	300	300,00
Veladores	122	30	3.660,00
Closets	35	150	5.250,00
Mueble de planchar	10	15	150,00
Sillones para hotel	36	60	2.160,00
Juego de sala	2	560	1.120,00
Mueble de madera	1	400	400,00
Mesa redonda	1	120	120,00
Mesas rectangulares plegables	25	180	4.500,00
Mesas redondas plegables	30	100	3.000,00
Sillas plegables	100	23	2.300,00
Sala de puff	2	180	360,00
Total			37.898,00

Fuente: Estudio Técnico

Elaborado por: La Autora, 2013

Cuadro N° 46 Enseres

Detalle	Cantidad	Precio	Total
----------------	-----------------	---------------	--------------

Alfombra de baño	74	4,9	362,60
Alfombra para habitación	74	5,2	384,80
Cortina de baño	37	3,9	144,30
Carro camarera	3	140	420,00
Carrito trapeador	4	90	360,00
Carrito para comida a la habitación	3	100	300,00
Lockers(12)	1	200	200,00
Estante para equipaje de maleta	3	50	150,00
Mesa de plástico	4	15	60,00
Silla de plástico	15	7,5	112,50
Parasoles	4	19	76,00
Cajas registradoras	1	160	160,00
Total			2730,20

Fuente: Estudio Técnico

Elaborado por: La Autora, 2013

4.3.1.3. Equipos de Computación

Los equipos de computación serán necesario para llevar la información contable y financiera del hotel, así como para las labores de la recepcionista, la portátil será para uso de la gerencia, la impresora tendrá un sistema inalámbrico para que todos las computadoras.

Cuadro N° 47 Equipos de Computación

Detalle	Cantidad	Precio	Total
Computador de Escritorio	2	600,00	1.200,00
Computador Portátil	1	500,00	500,00
Impresora Multifunción	1	350,00	350,00
Proyector de imágenes	1	600,00	600,00
Total			2.650,00

Fuente: Estudio Técnico

Elaborado por: La Autora, 2013

4.3.1.4. Resumen de la Inversión Fija

A continuación se detalla la inversión fija para el proyecto

Cuadro N° 48 Inversión Fija

Detalle	Valor Total
Terreno	28.570,00
edificio	501.500,00
EQUIPO DE COMUNICACIÓN	5.180,00
ELECTRODOMESTICOS	30.125,00
EQUIPO DE BAÑO	28.614,00
Equipo de Aseo Servicio	2.730,20
Equipo y Menaje	29.900,00
Equipos de Computación	2.650,00
Muebles y enseres	37.898,00
Total	667.167,20

Fuente: Estudio Técnico

Elaborado por: La Autora, 2014

4.3.2. Inversión Diferida

Cuadro N° 49 Inversión Diferida

Detalles de inversión	Monto
Elaboración de proyecto arquitectónico	8.000,00
Cálculo proyecto estructural	4.000,00
Obtención licencia de construcción	2.000,00
Copias planos proyecto	3.000,00
Gastos de promoción	2.000,00
Gastos de constitución	5.000,00
TOTAL	24.000,00

Fuente: Estudio Técnico

Elaborado por: La Autora, 2014

4.3.3. Capital de Trabajo

La inversión variable corresponde al Capital de Trabajo requerido por el proyecto para el arranque e inicio de operaciones en el primer año de financiamiento ascendiendo a un valor total de \$82.803,68 USD. En cuanto al cálculo del Capital de trabajo se tomó en consideración los siguientes los gastos operativos, administrativos y de ventas.

Cuadro N° 50 Capital de Trabajo

Detalle	Valor en un mes	Valor en un año
Gastos Administrativos	2.745,60	32.947,18
Gasto de Ventas	3.131,91	37.582,97
Gastos Operativos	1.022,79	12.273,53
Total Capital de Operación	6.900,31	82.803,68

Fuente: Estudio Técnico

Elaborado por: La Autora, 2014

4.3.4. Inversión del Proyecto

La inversión total que se necesita para brindar el servicio de hospedaje y demás servicios complementarios es la siguiente:

Cuadro N° 51 Inversión Total del Proyecto

Detalle	Valor Total	porcentaje
Inversión Fija	667.167,20	95,57%
Inversión Diferida	24.000,00	3,44%
Inversión Capital de Trabajo	6.900,31	0,99%
Total inversión del Proyecto	698.067,51	100,00%

Fuente: Estudio Técnico

Elaborado por: La Autora, 2014

4.3.5. Financiamiento

Por tratarse de una inversión muy representativa se ha visto la necesidad de acudir a un crédito de \$500.000 en la Corporación Financiera Nacional CFN a una tasa de interés del 9,33%.

La CFN otorga este tipo de préstamos al sector empresarial hasta un millón de dólares, en donde se encuentran personas jurídicas, de la empresa privada, mixta o pública; bajo el control de la Superintendencia de Compañías. Cooperativas no financieras, asociaciones, fundaciones y corporaciones; con fines de lucro y personería jurídica.

La CFN se reserva el derecho de aceptar las garantías de conformidad con los informes técnicos pertinentes, tomando como base el financiamiento de primer. La inversión financiada corresponde al 71,66% del total de la inversión, y la diferencia es financiada con capital propio, es decir con aporte de los accionistas.

Cuadro N° 52Financiamiento

Detalle	Monto	Porcentaje
Capital Propio	198.067,51	28,37%
Crédito	500.000,00	71,63%
Total	698.067,51	100,00%

Fuente: Estudio Financiero

Elaborado por: La Autora, 2014

(Ver Anexo 7)

4.3.6. Talento Humano

Se requiere de personal administrativo y de ventas para la puesta en marcha del proyecto, por tanto el número de empleados para el área administrativa son 4 personas y para ventas 7 personas, 2 de ellos serán contratados a medio tiempo.

Cuadro N° 53Talento Humano

Denominación	Número	Remuneración
Gerente general	1	480
Coordinador de ventas	1	400
Contador	1	400
Supervisor seguridad y mant.	1	370
Guardia lobby ingreso del personal	1	350
Operario de mantenimiento	1	170
Camarera	1	340
Encargado de limpieza	1	340
Recepcionista	1	340
operario de lavandería	1	340
Encargado de bodega y compras	1	170

(Ver Anexo 5)

CAPÍTULO V

5. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DEL PROYECTO

5.1. Determinación de Ingresos Proyectados

Para determinar los ingresos es necesario indicar todos los servicios que el hotel ofrece:

Servicios

- Restaurant.
- Entretenimiento (bar coctelería, salón de juegos, snack bar, sala de wifi)
- Lavandería.
- Aire acondicionado.
- Televisión por cable.
- Piscina y jacuzzi.
- Servicio a la habitación (room service).
- Salón de eventos.
- Parqueadero.
- Seguridad 24 horas.

5.1.1. Locales de Arriendo

Los locales que se arrendarán para las diferentes actividades dentro del hotel van a ser manejados bajo conceptos de servicio y calidad que el hotel informará a sus arrendatarios.

El hotel se encargará de establecer los diferentes manuales y procedimientos de funcionamiento y que se convertirán en marca registrada del hotel, que solo serán aplicados dentro del mismo en cada uno de los locales arrendados.

Se mantendrán los nombres del ambiente de cada local y no podrán ser utilizados sin la debida autorización de los propietarios del hotel.

5.1.2. Restaurant

Este establecimiento funcionará, en el área de esparcimiento; en este lugar contara con un menú variado y bastante atractivo, tendrá meseros que atiendan a los huéspedes cuando requieran el servicio a la habitación. Deberá acoplarse a los paquetes de hospedaje con los que contara el hotel. También aportará a los servicios del hotel y a los ingresos del mismo con un arriendo de 1500 dólares mensuales tendrá una capacidad para 80 personas.

5.1.3. Snack bar

Este establecimiento funcionará junto al bar coctelería, en el área de esparcimiento; en este lugar encontraremos, hot dogs de todo tipo, salchipapas, papipollo, pinchos, sánduches fríos, calientes, bebidas no alcohólicas, bebidas calientes y snack; también aportará a los servicios del hotel y a los ingresos del mismo con un arriendo de 200 dólares mensuales.

5.1.4. Bar coctelería

“La ALEGRIA”.- La ALEGRIA Bar tendrá una capacidad para 40 personas, entre los jóvenes y adultos. Aparte de servir como un valor agregado para

el hotel, en la parte financiera este bar representa 1000 dólares mensuales como arriendo.

5.1.5. Salón de Juegos

Este funcionará al igual que el bar coctelería como un valor agregado para el hotel, y siguiendo los parámetros del mismo, cobrando un arriendo de 850 dólares mensuales; funcionará con una capacidad para 80 personas.

5.1.6. Café Internet

Este funcionara en la planta baja del hotel, aportando a la parte financiera del hotel 600 dólares mensuales.

5.1.7. Salón de eventos

Con capacidad para 250 per. (25 mesas redondas cap. de 8 pax c/u ó 23 mesas rectangulares cap. para 10 per c/u). También figura una pista de 21 m2. Los tipos de eventos que aquí se realizarán son: primeras comuniones, cumpleaños, aniversarios, cocteles, fiestas de fin de año, de Navidad, de compromiso, inauguraciones, 15 años, bodas, capacitaciones, juntas de trabajo, desayunos de trabajo, seminarios, despedidas, baby showers, bautizos, entre otros . Contará con cocina para eventos con su respectiva bodega de mantelería y bodega de vajilla, también se encuentran los baños del salón de eventos. Este también se arrendara cada vez que así lo requiera. A \$ 300.00.

Cuadro N° 54 Ingresos de Hospedaje

Hospedaje	2015	2016	2017	2018	2019
Huéspedes	8.186,00	8.742,00	9.337,00	9.972,00	10.650,00
Precio	31,50	32,73	34,01	35,34	36,72
Total	257.859,00	286.140,08	317.564,98	352.423,50	391.101,55

Fuente: Estudio Financiero

Elaborado por: La Autora, 2014

El arriendo de los locales comerciales que se encuentran ubicados dentro de las instalaciones, será un ingreso extra a la actividad propia del “Hotel Tu Estilo”, el salón de eventos tiene un costo inferior al del café internet, debido a que este no tiene un uso permanente.

Cuadro N° 55 Ingresos de Arriendo

Detalle	Mensual	Total al Año
Restaurant	1500	18000
Snack	200	2400
Bar cafetería	1000	12000
Salón de Juegos	850	10200
Café Internet	600	7200
Salón de Eventos	400	4800
Total	4550	54600

Fuente: Estudio Técnico

Elaborado por: La Autora, 2013

Se prevé que el 50% de los huéspedes que ingresan al hotel utilizarán los servicios extras de piscina.

Cuadro N° 56 Ingresos por Piscina

Piscina	2015	2016	2017	2018	2019
Cantidad	4.093,00	4.371,00	4.669,00	4.986,00	5.325,00
Precio	5,00	5,20	5,40	5,61	5,83
Total	20.465,00	22.709,53	25.206,27	27.970,12	31.039,81

Fuente: Estudio Técnico

Elaborado por: La Autora, 2013

Cuadro N° 57 Resumen de Ingresos Proyectados

Detalle	2014	2015	2016	2017	2018
Hospedaje	2015	2016	2017	2018	2019
Huéspedes	8.186,00	8.742,00	9.337,00	9.972,00	10.650,00
Precio	31,50	32,73	34,01	35,34	36,72
Total	257.859,00	286.140,08	317.564,98	352.423,50	391.101,55
Arriendos	2015	2016	2017	2018	2019
Restaurant	18.000,00	18.703,80	19.435,12	20.195,03	20.984,66
Snack	2.400,00	2.493,84	2.591,35	2.692,67	2.797,95
Bar cafetería	12.000,00	12.469,20	12.956,75	13.463,35	13.989,77
Salón de Juegos	10.200,00	10.598,82	11.013,23	11.443,85	11.891,31
Café Internet	7.200,00	7.481,52	7.774,05	8.078,01	8.393,86
Salón de Eventos	4.800,00	4.987,68	5.182,70	5.385,34	5.595,91

Total	54.600,00	56.734,86	58.953,19	61.258,26	63.653,46
Piscina	2015	2016	2017	2018	2019
Cantidad	4.093,00	4.371,00	4.669,00	4.986,00	5.325,00
Precio	5,00	5,20	5,40	5,61	5,83
Total	20.465,00	22.709,53	25.206,27	27.970,12	31.039,81
Total de Ingresos	332.924,00	365.584,47	401.724,44	441.651,88	485.794,82

Fuente: Estudio Técnico

Elaborado por: La Autora, 2013

5.2. Determinación de Egresos

La inversión variable representa al Capital de Operación o de Trabajo, esta inversión es indispensable para la puesta en marcha del proyecto, es decir para efectuar y mantener las actividades hospedaje.

5.2.1. Gastos Administrativos

5.2.1.1. Sueldos al Personal Administrativos

Cuadro N° 58 Proyección del Salario Básico Unificado Administrativo

Detalle	2015	2016	2017	2018	2019
Gerente general	504,48	530,21	557,25	585,67	615,54
Coordinador de ventas	420,40	441,84	464,37	488,06	512,95
Coordinador de recursos humanos	420,40	441,84	464,37	488,06	512,95
Supervisor seguridad y mant.	388,87	408,70	429,55	451,45	474,48
Total Mensual	1.734,15	1.822,59	1.915,54	2.013,24	2.115,91
Total Anual	20.809,80	21.871,10	22.986,53	24.158,84	25.390,94

Fuente: Estudio Técnico

Elaborado por: La Autora, 2013

Cuadro N° 59 Proyección del Salario Básico Unificado Administrativo

Detalle	2015	2016	2017	2018	2019
Salario Básico Unificado	20.809,80	21.871,10	22.986,53	24.158,84	25.390,94
Aporte Patronal 12.15%	2.528,39	2.657,34	2.792,86	2.935,30	3.085,00
Fondos de Reserva	0,00	167,93	168,02	168,10	168,18
13° Sueldo	1.734,15	1.822,59	1.915,54	2.013,24	2.115,91
14° Sueldo	1.700,00	1.786,70	1.877,82	1.973,59	2.074,24
Total Costo de Mano de Obra	26.772,34	28.305,66	29.740,77	31.249,06	32.834,28

Fuente: Estudio Técnico

Elaborado por: La Autora, 2013

5.2.1.2. Suministros y Materiales de Oficina

Los suministros de oficina son aquellos utilizados para la administración de oficina, especialmente con papelería para los registros contables.

Cuadro N° 60 Suministros y Materiales de Oficina

Detalle	2015	2016	2017	2018	2019
Papel caja	224,45	233,22	242,34	251,82	261,66
Esfero Gráfico	22,44	23,32	24,23	25,18	26,17
Lápiz	22,44	23,32	24,23	25,18	26,17
Tinta	299,26	310,96	323,12	335,75	348,88
Carpetas	22,44	23,32	24,23	25,18	26,17
Grapadora	14,55	15,12	15,71	16,32	16,96
Perforadora	19,12	19,87	20,64	21,45	22,29
Clips	9,98	10,37	10,77	11,19	11,63
Grapas	14,96	15,55	16,16	16,79	17,44
Saca Grapas	5,20	5,40	5,61	5,83	6,06
TOTAL	654,84	680,45	707,05	734,70	763,42

Fuente: Estudio Varios Proveedores

Elaborado por: La Autora, 2013

5.2.1.3. Gastos Generales de Administración

Cuadro N° 61 Gastos Generales de Administración

Detalle	2015	2016	2017	2018	2019
Agua	1.200,00	1.249,92	1.301,92	1.356,08	1.412,49
Energía Eléctrica	1.980,00	2.062,37	2.148,16	2.237,53	2.330,61
Teléfono	540,00	562,46	585,86	610,23	635,62
Internet	1.800,00	1.874,88	1.952,88	2.034,11	2.118,73
TOTAL	5.520,00	5.749,63	5.988,82	6.237,95	6.497,45

Fuente: Estudio Varios Proveedores

Elaborado por: La Autora, 2013

5.2.1.4. Resumen de Gastos Administrativos

Cuadro N° 62 Resumen de Gastos Administrativos

Gastos Administrativos	Valor
Sueldos y Salarios personal Ad.	26.772,34
Suministros de Oficina	654,84
Gastos generales de administración	5.520,00
Total	32.947,18

Fuente: Estudio Financiero

Elaborado por: La Autora, 2013

5.2.2. Gasto Operativo

Los gastos operativos son aquellos implementos utilizados directamente para prestar el servicio que el hotel ofrece, el precio para los años proyectados se incrementarán en base al promedio de la inflación de los últimos 5 años, del 3,91%.

Cuadro N° 63 Gastos Operativos

Detalle	2015	2016	2017	2018	2019
Detergente Grande	224,45	233,22	242,34	251,82	261,66
Jabón x 12	467,60	485,88	504,88	524,62	545,13
Desinfectante	299,26	310,96	323,12	335,75	348,88
Papel Higiénico x 12	810,50	842,19	875,12	909,34	944,89
Cloro	179,56	186,58	193,87	201,45	209,33
Ambiental	1.032,45	1.072,82	1.114,77	1.158,35	1.203,64
Escoba	224,45	233,22	242,34	251,82	261,66
Trapeador	243,15	252,66	262,54	272,80	283,47
Limpiador de Polvo	112,22	116,61	121,17	125,91	130,83
Franelas	119,70	124,38	129,25	134,30	139,55
Guantes	89,78	93,29	96,94	100,73	104,66
Fundas de Basura	42,40	44,05	45,78	47,57	49,43
Limpia Vidrios	209,48	217,67	226,18	235,03	244,22
Toalla de baño	576,70	599,25	622,68	647,03	672,33
Toalla de lavado	307,57	319,60	332,10	345,08	358,57
TIMBRE	10,39	10,80	11,22	11,66	12,11
LÁMPARAS	1.496,30	1.554,81	1.615,60	1.678,77	1.744,41
FOCOS	307,57	319,60	332,10	345,08	358,57
TOTAL	6.753,53	7.017,59	7.291,98	7.577,09	7.873,36

Fuente: Estudio Técnico

Elaborado por: La Autora, 2013

Cuadro N° 64 Servicios Básicos Operativos

Detalle	2015	2016	2017	2018	2019
Agua	1.200,00	1.249,92	1.301,92	1.356,08	1.412,49
Energía Eléctrica	1.980,00	2.062,37	2.148,16	2.237,53	2.330,61
Teléfono	540,00	562,46	585,86	610,23	635,62
Internet	1.800,00	1.874,88	1.952,88	2.034,11	2.118,73
TOTAL	5.520,00	5.749,63	5.988,82	6.237,95	6.497,45

Fuente: Estudio Financiero

Elaborado por: La Autora, 2013

Cuadro N° 65 Resumen de Gastos Operativos

Gastos Operativos	Valor
Útiles de aseo	6.753,53
Gastos Suministros Básicos	5.520,00
Total	12.273,53

Fuente: Estudio Financiero

Elaborado por: La Autora, 2013

5.2.3. Gastos de Ventas

5.2.3.1. Sueldo al Personal de Ventas

Cuadro N° 66 Proyección Salario Básico Personal de Ventas

Detalle	2015	2016	2017	2018	2019
Guardia lobby ingreso del personal	367,85	386,61	406,33	427,05	448,83
Operario de mantenimiento	178,67	187,78	197,36	207,42	218,00
Camarrera	357,34	375,56	394,72	414,85	436,01
Encargado de limpieza	357,34	375,56	394,72	414,85	436,01
Recepcionista	357,34	375,56	394,72	414,85	436,01
operario de lavandería	357,34	375,56	394,72	414,85	436,01
Encargado de bodega y compras	178,67	187,78	197,36	207,42	218,00
Total Mensual	2.154,55	2.264,43	2.379,92	2.501,29	2.628,86
Total Anual	25.854,60	27.173,18	28.559,02	30.015,53	31.546,32

Fuente: Estudio Varios Proveedores

Elaborado por: La Autora, 2013

Cuadro N° 67 Proyección Total Gasto Personal de Ventas

Detalle	2015	2016	2017	2018	2019
Salario Básico Unificado	25.854,60	27.173,18	28.559,02	30.015,53	31.546,32
Aporte Patronal 12.15%	3.141,33	3.301,54	3.469,92	3.646,89	3.832,88
Fondos de Reserva	0,00	2.263,53	2.378,97	2.500,29	2.627,81
13° Sueldo	2.154,55	2.264,43	2.379,92	2.501,29	2.628,86
14° Sueldo	2.380,00	2.501,38	2.628,95	2.763,03	2.903,94
Total Costo de Mano de Obra	33.530,48	37.504,06	39.416,77	41.427,03	43.539,81

Fuente: Estudio Varios Proveedores

Elaborado por: La Autora, 2013

5.2.3.2. Gasto Publicidad

Se realizará a través de medios locales para dar a conocer de los servicios que el hotel presta, a través de radio, prensa escrita e internet, el costo se incrementará en base al promedio de la inflación de los últimos 5 años, del 3,91%.

Cuadro N° 68 Gasto Publicidad

Detalle	2015	2016	2017	2018	2019
Radio	1.496,30	1.554,81	1.615,60	1.678,77	1.744,41
Prensa	1.246,92	1.295,67	1.346,34	1.398,98	1.453,68
Internet	935,19	971,76	1.009,75	1.049,23	1.090,26
TOTAL	3.678,41	3.822,24	3.971,69	4.126,98	4.288,35

Fuente: Estudio Varios Proveedores

Elaborado por: La Autora, 2013

(Ver anexo N° 2)

5.2.3.3. Movilización y Transporte

El pago de transporte se lo realizará para movilizarse dentro y fuera de la ciudad para realizar trámites inherentes a la actividad del hotel.

Cuadro N° 69 Movilización y Transporte

Detalle	2015	2016	2017	2018	2019
Taxi Dentro de la Ciudad	124,69	129,57	134,63	139,90	145,37
Taxi Fuera de la ciudad	249,38	259,13	269,27	279,80	290,74
TOTAL	374,08	388,70	403,90	419,69	436,10

Fuente: Estudio Varios Proveedores

Elaborado por: La Autora, 2014

(Ver anexo N° 3)

Cuadro N° 70 Resumen de Gastos de Ventas

Gastos de Venta	Valor
Sueldos y salarios personal de ventas	33.530,48
publicidad	3.678,41
transporte	374,08
Total	37.582,97

Fuente: Estudio Financiero

Elaborado por: La Autora, 2013

5.3. Tabla de Amortización

Cuadro N° 71 Amortización del Préstamo

Años	Monto	Cuotas	Interés	Amortizado	Saldo
2015	500.000,00	100.000,00	46.650,00	146.650,00	400.000,00
2016	400.000,00	100.000,00	37.320,00	137.320,00	300.000,00
2017	300.000,00	100.000,00	27.990,00	127.990,00	200.000,00
2018	200.000,00	100.000,00	18.660,00	118.660,00	100.000,00
2019	100.000,00	100.000,00	9.330,00	109.330,00	0,00

Fuente: Estudio Financiero

Elaborado por: La Autora, 2013

5.4. Depreciación de Activos Fijos

Cuadro N° 72 Depreciación de Activos Fijos

detalle	Valor	2015	2016	2017	2018	2019
DEP. MAQUINARIA Y EQUIPO						
Televisor led lcd	7.875,00	1.575,00	1.575,00	1.575,00	1.575,00	1.575,00
Aire acondicionado	18.500,00	3.700,00	3.700,00	3.700,00	3.700,00	3.700,00
Lavadora	700,00	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00
Secadora	560,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00
Total	27.635,00	5.527,00	5.527,00	5.527,00	5.527,00	5.527,00
Equipo de Comunicación						
Central telefónica	2.800,00	280,00	280,00	280,00	280,00	280,00
Wifi	1.200,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
Total	2.800,00	520,00	520,00	520,00	520,00	520,00
EQUIPO DE BAÑO						
JUEGOS DE BAÑO	7.400,00	740	740,00	740,00	740,00	740,00
Colchón de dos ½ pl.	6.090,00	609	609,00	609,00	609,00	609,00
Colchón de 1 ½ pl.	4.160,00	416	416,00	416,00	416,00	416,00
Colchón de tres pl.	600,00	60	60,00	60,00	60,00	60,00

Total	18.250,00	1.825,00	1.825,00	1.825,00	1.825,00	1.825,00
Menaje						
CARRITO TRAPEADOR	360,00	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00
CARRITO PARA COMIDA A LA HABITACION	300,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
LOCKERS(12)	200,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
CAJAS REGISTRADORAS	160,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Total	1.020,00	204,00	204,00	204,00	204,00	204,00
Equipo y Menaje						
Ascensor	14.000,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00
Extractor de olores para cocina	1.500,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
Central de gas	6.000,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00
Transformador eléctrico	3.500,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00
Sistema hidroneumático (bombas +tanque)	3.000,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
Motor para puerta de acceso vehicular	1.500,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
alarma	400,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
Total	29.900,00	2.990,00	2.990,00	2.990,00	2.990,00	2.990,00
Equipos de Computación						
Computador de Escritorio	1.200,00	400,00	400,00	400,00	0,00	0,00
Computador Portátil	500,00	166,67	166,67	166,67	0,00	0,00
Impresora Multifunción	350,00	116,67	116,67	116,67	0,00	0,00
Proyector de imágenes	600,00	200,00	200,00	200,00	0,00	0,00
Reinversión de Activos Fijos	3.000,00				1.000,00	1.000,00

Total		883,33	883,33	883,33	1.000,00	1.000,00
Muebles y Enseres						
Estación de trabajo	900,00	90	90,00	90,00	90,00	90,00
Archivador	500,00	50	50,00	50,00	50,00	50,00
Cama de dos ½ pl.	5.250,00	525	525,00	525,00	525,00	525,00
Cama de 1 ½ pl.	6.080,00	608	608,00	608,00	608,00	608,00
Cama de tres pl.	600,00	60	60,00	60,00	60,00	60,00
Cama cuna	320,00	32	32,00	32,00	32,00	32,00
Suite	160,00	16	16,00	16,00	16,00	16,00
Aparador	300,00	30	30,00	30,00	30,00	30,00
Closets	5.250,00	525	525,00	525,00	525,00	525,00
Juego de sala	1.120,00	112	112,00	112,00	112,00	112,00
Mueble de madera	400,00	40	40,00	40,00	40,00	40,00
Mesa redonda	120,00	12	12,00	12,00	12,00	12,00
Mesas rectangulares plegables	4.500,00	450	450,00	450,00	450,00	450,00
Mesas redondas plegables	3.000,00	300	300,00	300,00	300,00	300,00
Sala de puff	360,00	36	36,00	36,00	36,00	36,00
Total	28.860,00	2.886,00	2.886,00	2.886,00	2.886,00	2.886,00
Eedificio						
Edificio	501.500,00	25.075,00	25.075,00	25.075,00	25.075,00	25.075,00
	501.500,00	25.075,00	25.075,00	25.075,00	25.075,00	25.075,00
Total		39.910,33	39.910,33	39.910,33	40.027,00	40.027,00

Fuente: Estudio Financiero

Elaborado por: La Autora, 2013

Nota: Para las depreciaciones se tomó en cuenta todos los activos que se encuentren valorados desde los \$100,00, en adelante, caso contrario se considera como bienes fungibles. (Ver Anexo N° 6)

5.5. Resumen de los Egresos Proyectados

Cuadro N° 73 Resumen de los Egresos Proyectados

Detalle	2015	2016	2017	2018	2019
Gasto Administrativo	32.947,18	34.735,74	36.436,64	38.221,71	40.095,15
Gasto de Ventas	37.582,97	41.715,01	43.792,36	45.973,70	48.264,26
Gastos Operativos	12.273,53	12.767,22	13.280,79	13.815,04	14.370,81
Gasto Financiero	46.650,00	37.320,00	27.990,00	18.660,00	9.330,00
Gasto Depreciación	39.910,33	39.910,33	39.910,33	40.027,00	40.027,00
Total	169.364,0	166.448,3	161.410,1	156.697,4	152.087,2
	2	0	3	6	1

Fuente: Estudio Financiero

Elaborado por: La Autora, 2014

Nota: para la proyección de los precios de los suministros, servicios básicos, transporte, publicidad y el precio del servicio se tomó como referencia la tasa de inflación promedio de los últimos 5 años, del 3.91% según el Banco Central 2013.

5.6. Estado de Situación Financiera Proyectado

Cuadro N° 74 Estado de Situación Financiera Proyectado

ACTIVOS		PASIVOS	
Activos Corrientes		Pasivos Corrientes	
Bancos	6.900,31		
Total Activos Corrientes	6.900,31	Total Pasivos Corrientes	<u>0,00</u>
Propiedad Planta y Equipo		Pasivos a Largo Plazo	
		Documentos por Pagar	500.000,00
Terreno	28.570	Total Pasivos a Largo Plazo	<u>500.000,00</u>
Edificio	501.500		
Equipo de comunicación	5.180	Otros Pasivos	0,00
Electrodomésticos	30.125	Total Otros Pasivos	0,00
Equipo de baño	28.614		
Equipo de Aseo		Total Pasivos	<u>500.000,00</u>
Servicio	2.730,2		
Equipo y Menaje	29.900	Patrimonio	
Equipos de Computación	2.650	Capital Social	198.067,51
muebles y enseres	37.898	Total Patrimonio	
Total Activos Fijos	<u>667.167,20</u>	Total Pasivos y patrimonio	698.067,51
Otros Activos			
Activos Intangibles			
Gasto de Constitución	24.000,00		
Total Otros Activos	<u>24.000,00</u>		
Total Activos	698.067,51		

Fuente: Estudio Financiero

Elaborado por: La Autora, 2013

5.7. Estado de Pérdidas y Ganancias

Cuadro N° 75 Estado de Pérdidas y Ganancias

Detalle	2015	2016	2017	2018	2019
Ingresos	332.924,00	365.584,47	401.724,44	441.651,88	485.794,82
Hospedaje	257.859,00	286.140,08	317.564,98	352.423,50	391.101,55
Arriendos	54.600,00	56.734,86	58.953,19	61.258,26	63.653,46
Piscina	20.465,00	22.709,53	25.206,27	27.970,12	31.039,81
Egresos					
(-) Gastos Operacionales					
Gastos Operativos	12.273,53	12.767,22	13.280,79	13.815,04	14.370,81
Subtotal	12.273,53	12.767,22	13.280,79	13.815,04	14.370,81
(=) Utilidad Bruta	320.650,47	352.817,25	388.443,65	427.836,84	471.424,01
(-) Otros Gastos					
Gasto Administrativo	32.947,18	34.735,74	36.436,64	38.221,71	40.095,15
Gasto de Ventas	37.582,97	41.715,01	43.792,36	45.973,70	48.264,26
Gasto Financiero	46.650,00	37.320,00	27.990,00	18.660,00	9.330,00
Gasto Depreciación	39.910,33	39.910,33	39.910,33	40.027,00	40.027,00
Total Egresos	157.090,49	153.681,08	148.129,33	142.882,42	137.716,41
(=) Utilidad Operacional	163.559,98	199.136,17	240.314,31	284.954,42	333.707,61
(-) 15% Participación Trabajadores	24.534,00	29.870,43	36.047,15	42.743,16	50.056,14
(=) Utilidad Antes de Impuestos	139.025,99	169.265,75	204.267,17	242.211,26	283.651,46
(-) 22% Impuesto a la Renta	30.585,72	37.238,46	44.938,78	53.286,48	62.403,32
(=) Ganancia o Pérdida del Ejercicio	108.440,27	132.027,28	159.328,39	188.924,78	221.248,14

Fuente: Estudio Financiero

Elaborado por: La Autora, 2013

5.8. Flujo de Caja

Cuadro N° 76 Flujo de Caja

Detalle		2015	2016	2017	2018	2019
Utilidad Operacional		163.559,98	199.136,17	240.314,31	284.954,42	333.707,61
Capital Propio	198.067,51	198.067,51				
Crédito	500.000,00	500.000,00				
(-) Reinversión Activo Fijo		3.000,00				
(+) Depreciaciones		39.910,33	39.910,33	39.910,33	40.027,00	40.027,00
(-) 15% Participación Trabajadores		24.534,00	29.870,43	36.047,15	42.743,16	50.056,14
(-)22% Impuesto a la Renta		30.585,72	37.238,46	44.938,78	53.286,48	62.403,32
(+) Recuperación Venta de Activos Fijos						100.075,08
Total Inversión	698.067,51					
FLUJO NETO D ECAJA		145.350,60	171.937,62	199.238,72	228.951,78	361.350,22

Fuente: Estudio Financiero

Elaborado por: La Autora, 2013

La reinversión en activo fijo se dan en el tercer año debido a que los equipos de computación se deprecian a 3 años, entonces se requiere renovar dichos activos fijos.

5.9. Evaluación Financiera

Para realizar el cálculo del Costo de Oportunidad, se tomó como referencia el riesgo país, en el año 2013 se ubicó en 530 puntos o 5,30%, además se tomó las tasas de rendimiento; activa para el crédito corporativo fue 9,33% y la pasiva 8,17% según el Banco Central.

Cuadro N° 77 Costo de Oportunidad

Descripción	Estructura	% de Composición	Tasa de Rendimiento	Valor Ponderado
Inversión Autosustentable	198.067,61	0,2847	0,0817	0,0233
Inversión Financiada	500.000,00	0,7153	0,0933	0,0667
Total de la Inversión	699.028,60	100,00%		0,0900

Fuente: Estudio Financiero
 Elaborado por: La Autora, 2013

Tasa de Redescuento

$$i = (1 + CK) (1 + Rp) - 1$$

$$i = (1 + 0.090) (1 + 0.530) - 1$$

$$i = 14,78\%$$

5.9.1. Valor Actual Neto

Cuadro N° 78 Valor Actual Neto

Años	Flujos Netos	Tasa Redescuento 14,78%	Flujos Netos Actualizados
0	698.067,51		
2015	145.350,60	1,14778	126636,39
2016	171.937,62	1,31740	130513,15
2017	199.238,72	1,51208	131764,62
2018	228.951,78	1,73553	131920,04
2019	361.350,22	1,99201	181399,78
ΣFNA			702233,97

Fuente: Estudio Financiero
 Elaborado por: La Autora, 2013

$$VAN = \sum FNA - Inversión$$

$$VAN = 698.067,51 - 70.233,97$$

VAN = 4.166,46

El VAN calculado es mayor a cero por tanto se demuestra la factibilidad del proyecto.

5.9.2. Cálculo de la Tasa Interna de Retorno

Para el cálculo de la Tasa Interna de Retorno, se procede a calcular el valor actual neto con una tasa superior e inferior para luego poder interpolar.

Para la tasa superior se tomó como referencia la tasa máxima para el microcrédito minorista del 30.5%

Cuadro N° 79VAN con Tasa Superior

Años	Flujos Netos	Tasa Redescuento 30,50%	Flujos Netos Actualizados
0	-697.288,83		
2015	145.350,60	1,305	111.379,77
2016	171.937,62	1,703	100.960,12
2017	199.238,72	2,222	89.648,33
2018	228.951,78	2,900	78.940,88
2019	361.350,22	3,785	95.471,94
ΣFNA			476.401,06
VAN TASA INFERIOR			-221666,45

Fuente: Estudio Financiero

Elaborado por: La Autora, 2013

Datos para aplicar la fórmula de interpolaciones

Tasa Inferior	14,78
Tasa Superior	30,5
VAN Tasa Inferior	4166,46
VAN Tasa Superior	-221666,45

$$TIR = \text{Tasa Inferior} + (\text{Tasa Superior} - \text{Tasa Inferior}) \left| \frac{\text{VAN Tasa Inferior}}{\text{VAN Tasa Inferior} - \text{VAN Tasa Superior}} \right|$$

$$TIR=14,78+(30,50-14,78) \left[\frac{4166,46}{4166,46 - (-221.666,45)} \right]$$

$$TIR=14,78 + 0.29$$

$$TIR = 15,07$$

El TIR demuestra la factibilidad del proyecto debido a que cumple con la condición de ser mayor a cero y mayor a la tasa de descuento.

5.9.3. Relación Beneficio Costo

Por cada dólar invertido recupero \$1,02, el Beneficio Costo es mayor que 1, por tanto el proyecto si es factible, por cada dólar invertido recupero 0,02 centavos de dólar.

Cuadro N° 80 Relación Beneficio Costo

Años	Flujos Netos	Tasa Redescuento 14,78%	Flujos Netos Actualizados
0	698.067,51		
2015	145.350,60	1,14778	126636,39
2016	171.937,62	1,31740	130513,15
2017	199.238,72	1,51208	131764,62
2018	228.951,78	1,73553	131920,04
2019	361.350,22	1,99201	181399,78
ΣFNA			702233,97

Fuente: Estudio Financiero

Elaborado por: La Autora, 2013

$$\text{Beneficio Costo} = \frac{\Sigma \text{FNE ACTUALIZADOS}}{\text{INVERSIÓN}}$$

$$\text{Beneficio Costo} = \frac{702233,97}{698.067,51}$$

$$\text{Beneficio Costo} = 1.01$$

5.9.4. Relación Ingresos Egresos

Cuadro N° 81 Ingresos y Egresos Actualizados

Años	Ingresos	Egresos	Tasa de Redescuento	Ingresos Actualizados	Egresos Actualizados
2015	332.924,00	169.364,02	1,15	290.059,30	147.558,02
2016	365.584,47	166.448,30	1,32	277.505,19	126.346,36
2017	401.724,44	161.410,13	1,51	265.676,60	106.747,04
2018	441.651,88	156.697,46	1,74	254.475,99	90.287,72
2019	485.794,82	152.087,21	1,99	243.871,64	76.348,61
∑ Ingresos y Egresos Actualizados				1.331.588,72	547.287,75

Fuente: Estudio Financiero

Elaborado por: La Autora, 2013

$$\text{Ingresos-Egresos} = \frac{\sum \text{Ingresos Actualizados}}{\sum \text{Egresos Actualizados}}$$

$$\text{Ingresos-Egresos} = \frac{1.331.588,72}{547.287,75}$$

Ingresos-Egresos 2,43

La relación Ingresos-Egresos es de 2,43; es decir que por cada dólar invertido en gastos hay un ingreso de \$1,43 a su vez por cada dólar invertido se obtiene una ganancia de 1,43 centavos de dólar respecto al gasto.

5.9.5. Punto de Equilibrio

Cuadro N° 82 Punto de Equilibrio

Detalle	2015	2016	2017	2018	2019
Ingresos					
Ventas	332.924,00	365.584,47	401.724,44	441.651,88	485.794,82
Costos Fijos					
Gasto Administrativo	32.947,18	34.735,74	36.436,64	38.221,71	40.095,15
Gasto de Ventas	37.582,97	41.715,01	43.792,36	45.973,70	48.264,26
Depreciaciones	39.910,33	39.910,33	39.910,33	40.027,00	40.027,00
Gasto Financiero	46.650,00	37.320,00	27.990,00	18.660,00	9.330,00
Total Costos Fijos	157.090,49	153.681,08	148.129,33	142.882,42	137.716,41
Costos Variables					
Gastos Operativos	12.273,53	12.767,22	13.280,79	13.815,04	14.370,81
Total Costos Variables	12.273,53	12.767,22	13.280,79	13.815,04	14.370,81
Punto de Equilibrio (dólares)	163.103,44	159.242,26	153.193,84	147.496,15	141.914,53

Fuente: Estudio Financiero

Elaborado por: La Autora, 2013

$$\text{Punto de Equilibrio} = \frac{\text{Costos Fijos Totales}}{1 - (\text{Costo Variable} / \text{Ventas})}$$

$$\text{Punto de Equilibrio} = \frac{157.090,49}{1 - (12.273,53 / 332.924,00)}$$

$$\text{Punto de Equilibrio} = 163.103,44 \text{ Dólares}$$

Se debe vender \$163.103,44 dólares en el primer año para ni ganar ni perder.

5.9.6. Periodo de Recuperación de la Inversión

Para calcular el periodo de recuperación de la inversión, se relaciona los flujos netos de efectivo con la inversión inicial.

Cuadro N° 83 Periodo de Recuperación de la Inversión

Año	Flujos de Efectivo Actualizados	Flujos Netos Acumulados
2015	126.636,39	
2016	130.513,15	257.149,54
2017	131.764,62	388.914,16
2018	131.920,04	520.834,19
2019	181.399,78	702.233,97

Fuente: Estudio Financiero

Elaborado por: La Autora, 2013

Para obtener el resultado se procede:

520834,19	Suma en el 4º año
698067,51	Inversión
177233,32	
15116,65	meses
11,72	meses
22	días

La inversión se recupera dentro de los cinco años de proyección exactamente en 4 años, 11 meses y 22 días, demostrando la factibilidad para su puesta en marcha.

CAPÍTULO VI

6. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

6.1 Nombre o Razón Social

Para la selección del nombre se ha considerado que tanto el cliente interno y externo puedan identificar la razón e imagen del negocio, así como su estructura orgánica, para ello se tomó en cuenta la claridad, sencillez, atractivo y reflejo del nombre para su impacto en el medio turístico.

TU ESTILO

6.2 Propuesta administrativa

6.2.1 Misión

Proveer un servicio integral de hotelería de calidad, calidez a todos nuestros huéspedes y clientes haciéndoles sentir en un ambiente de comodidad, tranquilidad y seguridad que la excelencia sea nuestra carta de presentación.

6.2.2 Visión

Ser reconocidos nacional e internacionalmente como el Hotel de Lujo de Ecuador, generador de experiencias únicas, lograr la preferencia y satisfacción de nuestros clientes excediendo sus expectativas de buen servicio.

6.2.3 Objetivos

- Brindar servicios de buena calidad a todos y cada de los turistas o clientes que visiten el hotel y nuestras instalaciones.
- Conquistar la confianza de nuestros clientes, satisfaciendo sus necesidades con nuestros servicios.
- Posicionarse dentro del mercado de servicios de alojamiento.
- Crecer rápidamente para convertirnos en un hotel cinco estrellas y poder brindar servicios de mayor calidad para nuestros clientes.

6.2.4 Políticas

6.2.4.1. Políticas de check in y check out

➤ **CHECK IN (Ingreso)**

- Se podrá ingresar a la habitación a partir de las 15:00 horas.
- En caso de que necesite ingresar antes deberá notificarlo al departamento de reservaciones y estará sujeto a disponibilidad. No tiene costo.
- Todos los ingresos realizados antes de las 7:00 a.m. se consideran una noche y se cobra la tarifa completa.

➤ **CHECK OUT (Salida)**

- Usted deberá entregarnos la habitación a más tardar a las 13:00 horas.
- En caso de que necesite salir más tarde deberá notificarlo al departamento de reservaciones y a recepción para solicitar autorización de gerencia (pedir papeleta de solicitud). Estará sujeto a disponibilidad.

- Si usted entrega la habitación entre 13:00 y 14:30 horas con autorización de gerencia no tiene costo, en caso de no haberlo notificado se cobrará media renta.
- Todas las salidas después de las 14:30 horas con o sin autorización se cobrará una noche adicional.

Formas de Pago

- Se aceptará tarjetas como: Visa, Master Card, American Express y pagos en efectivo mediante un depósito o transferencia bancaria. Si su pago es en base a un depósito o transferencia bancaria deberá de contactar con nuestros Ejecutivos de reservaciones.
- Si se realiza el pago mediante cargo a tarjeta al final del proceso de cobro el sistema le asignara su número electrónico de reservación mismo que verá en pantalla, al correo electrónico que indico al momento de introducir sus datos, a este correo le llegara su confirmación (cupón electrónico de reservación) usted deberá imprimir este cupón electrónico y presentarlo a su llegada al hotel.
- Al momento de realizar una reservación (introducir) datos de su (s) tarjetas de crédito usted acepta haber leído y entendido nuestras políticas de cobro, reservación, cancelación y deslinde de responsabilidades.

6.4. Tarifas

Todas las tarifas publicadas en el Sitio Web son válidas en día y hora de su cotización únicamente y pueden variar, están sujetas a cambios sin previo aviso sea una tarifa, un descuento, promoción etc. Y solo se garantizan al momento de su compra.

Todas las tarifas son mostradas en dólares estadounidenses, las tarjetas del extranjero sin importar cuál sea el país o moneda que rigen a dichas

tarjetas de crédito serán cargadas y cobradas en dólares. La conversión que pueda existir entre el banco ecuatoriano y el banco del emisor del plástico puede resultar en una variación del monto reflejado en su estado de cuenta.

El realizar el pago por medio de nuestra interface de cobro significa su total conocimiento y aceptación de dicha variación o fluctuación de monedas y estar de acuerdo en aceptar el cargo en base a dólares.

6.5. Cancelaciones

Salidas anticipadas del hotel (uso no completo de los servicios contratados) o en su defecto no presentarse al uso de los servicios contratados (no show) será considerada automáticamente como una cancelación misma que no tendrá ningún derecho a reclamación o reembolsos.

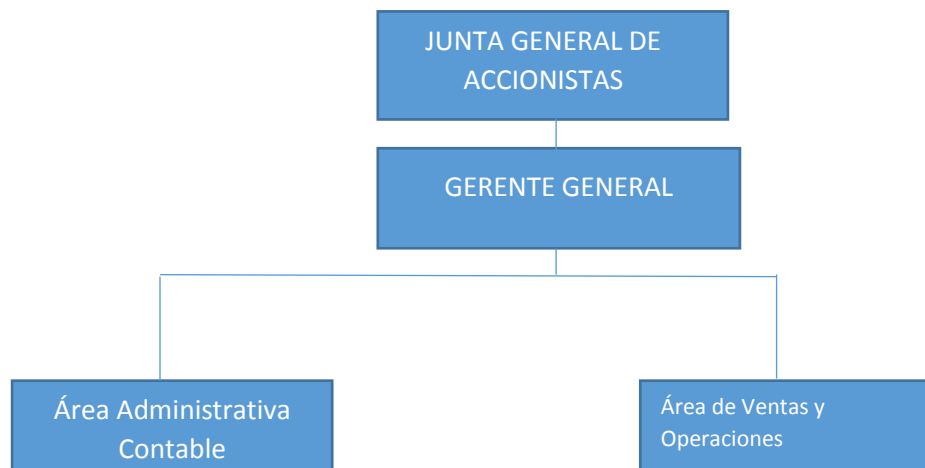
Cuando ya se haya pagado un servicio (reservación) contratado y posterior a la reservación (compra) se desee reducir el número de personas de personas donde como resultado un costo inferior al originalmente pagado, es única y exclusiva decisión del hotel o proveedor contratado aplicar algún reembolso o en su defecto alguna penalidad.

Toda reservación pagada (procesada) y posterior a esto solicitada como cancelación por parte del cliente (comprador) está sujeta a un cargo del 20% de gastos administrativos.

6.8. Estructura Organizacional

El hotel está constituido como una sociedad civil, comercial y de servicios, con aporte de capital de 5 accionistas, cada uno aporta \$39.613,50 cada

para la puesta en marcha del proyecto. Debido a su forma de constitución, no se da rendimientos de cuentas a la Superintendencia de Compañías.



Elaborado por: La autora de la investigación

6.9. Estructura funcional

6.9.1. Niveles Administrativo

Para el desarrollo de las actividades del hotel “HOTEL TU ESTILO” se necesitará de personal que conozca y cumpla con los perfiles para desarrollar las diferentes actividades hoteleras.

Los niveles administrativos de la empresa hotelera son:

- Nivel Directivo
- Nivel Ejecutivo
- Nivel Auxiliar o de apoyo
- Nivel Operativo

6.9.2. Nivel Directivo

El nivel Directivo está compuesto por la Junta General de socios conformada por los accionistas que están de acuerdo en ser parte del hotel, quienes serán la máxima autoridad, el gerente general y el gerente de operaciones. Quienes Además son responsables de la planificación, normativa y toma de decisiones de la empresa.

6.9.3. Nivel Ejecutivo

Este nivel está integrado por el coordinador de ventas, guardia, contador quienes son responsables de dirigir, orientar, conducir y supervisar la ejecución de las políticas y las actividades del hotel, con la finalidad de alcanzar los objetivos planeados. Cabe resaltar que la gerencia será considerada como el punto de enlace entre el nivel directivo, auxiliar y operativo.

6.9.4. Nivel Auxiliar o de Apoyo

En este nivel se encuentran: supervisor de seguridad y mantenimiento, cajero y recepcionista, encargado de bodega y de compras, quien será la encargada de la revisión y supervisión de las actividades encargadas. Por lo tanto es muy importante que la persona que se ubicará en este nivel deba poseer excelentes conocimientos técnicos para la ejecución de las actividades.

6.9.5. Nivel Operativo

Está conformado por el departamento de operación y mantenimiento, operario de lavandería, encargado de limpieza, camarera, los cuales son responsables de mantener la seguridad y el buen estado del hotel

además de verificar que los productos sean de calidad y se adapten a las exigencias del mercado.

6.9.6. Conformación del Personal

Tomando en cuenta la capacidad que tendrá el hotel, se llegó a determinar que se necesitará la contratación del siguiente personal:

Cuadro N° 84 Conformación del personal

AREAS	PUESTO DE TRABAJO	CANTIDAD
ADMINIS TRATIV O	Gerente general	1
	Coordinador de ventas	1
	Contador	1
SEGURIDAD Y MANTENIMIENTO	Supervisor seguridad y mantenimiento.	1
	Guardia lobby e ingreso del personal	1
	Operario de mantenimiento	1
HABITACIONES Y PISOS	Camarera	1
	Encargado de limpieza áreas	1
	Recepcionista	1
	Operario de lavandería	1
	Encargado de bodega y compras	1
	TOTAL EMPLEADOS	11

Elaborado por: La autora de la investigación

6.9.7. Perfil del Personal

Gerente

Profesión: Administración, Economía, afines.

Experiencia: mínimo 3 años

Requisitos:

- Poseer un espíritu emprendedor.
- Gestión del cambio y desarrollo de la organización.
- Habilidades cognitivas.
- Habilidades interpersonales.
- Habilidad comunicativa.
- Liderazgo.
- Motivación y dirección del personal.
- Espíritu competitivo.
- Integridad moral y ética.
- Capacidad crítica y autocorrectiva.

Funciones:

- Responsable de la definición de la estrategia de la empresa,
- Determinación de los objetivos y de los medios necesarios para lograrlos.
- Marcar las pautas para obtención uso de recursos de la empresa conforme a un plan, y organizar las tareas de los miembros componentes de la empresa
- Coordinar y controlar operaciones según un plan previsto.
- Revisar la estrategia y las estructuras de la empresa en respuesta a los imprevistos, que pueden ser externos o internos.

Coordinador de Ventas

Profesión: Administración, Marketing.

Experiencia: mínimo 2 años

Requisitos:

- Facilidad de palabra.
- Adaptabilidad.
- Proactivo.
- Tolerancia a la presión.
- Seguro de sí mismo.
- Honesto.
- Actitud de servicio.
- Trabajo en equipo.
- Capacidad de negociación.

Funciones:

- Colocación de los productos o mercancías, que la empresa fabrica o simplemente comercializa, en los mercados.
- Integrar en su campo las actividades de marketing y de estudio de mercados, también las de publicidad.
- Saber vender

Contador

Profesión: Contabilidad CPA.

Experiencia: mínimo 2 años

Requisitos:

- Manejo de programa contable
- Conocimiento de la Ley de Régimen Tributario Interno
- Manejo de Nómina
- Lectura y redacción
- Empleo de recursos computacionales
- Buen manejo de las relaciones interpersonales
- Creatividad e innovación
- Trabajo en equipo
- Capacidad de diálogo y comunicación
- Capacidad de análisis y síntesis

Funciones:

- Registrar las facturas recibidas de los proveedores, a través del sistema computarizado administrativo para mantener actualizadas las cuentas por pagar.
- Revisar el cálculo de las planillas de retención de Impuesto sobre la renta del personal emitidas por los empleados, y realizar los ajustes en caso de no cumplir con las disposiciones.
- Llevar mensualmente los libros generales de Compras y Ventas, mediante el registro de facturas emitidas y recibidas a fin de realizar la declaración de IVA.
- Elaborar los comprobantes de diario, mediante el registro oportuno de la información siguiendo con los Principios Contables generalmente Aceptado, a objeto de obtener los estados financieros.
- Cualquier otra actividad fijada por el Gerente Administrativo de la empresa.
- Llevar todos los movimientos o registros contables al Programa que es el software utilizado por la organización para dicha actividad.

- Elaboración de cheques para el recurso humano de la empresa, proveedores y servicios.
- Llevar libros contables (Diario, mayor e inventarios).
- Realización de la relación de las Cuentas por Cobrar y por Pagar.

Supervisor de Seguridad y Mantenimiento

Profesión: Egresado en seguridad Industrial

Experiencia: mínimo 1 año

Requisitos:

- Creatividad e innovación
- Trabajo en equipo
- Destrezas corporales
- Habilidad

Funciones

- Velar por que las instalaciones del hotel se encuentren en perfecto estado de orden y limpieza.
- Velar por el buen funcionamiento de los baños y comedor. con la finalidad de brindar un ambiente estable y seguro a todo el personal que labora en la empresa.
- Velar por reparaciones o trabajos de mantenimiento a ser ejecutado en las instalaciones de la empresa.
- Asegurar la realización de los procesos de mantenimiento, de acuerdo al Sistema de Gestión de la Calidad de la Organización y a la normativa vigente.
- Elaboración de presupuestos de gastos, que permitan tener mayor organización y control en sus funciones.

Guardia

Profesión: Bachiller

Experiencia: mínimo 1 año

Requisitos:

- Creatividad e innovación
- Trabajo en equipo
- Destrezas corporales
- Habilidad

Funciones:

- Ejercer la vigilancia y protección de bienes muebles e inmuebles, así como la protección de las personas que puedan encontrarse en los mismos.
- Evitar la comisión de actos delictivos o infracciones en relación con el hotel.
- Poner inmediatamente a disposición de los miembros de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad a los, así como los instrumentos, efectos y pruebas de los delitos, no pudiendo proceder al interrogatorio de aquéllos.
- Efectuar la protección del almacenamiento, de dinero, valores y objetos valiosos.
- Llevar a cabo, en relación con el funcionamiento de centrales de alarma, la prestación de servicios de respuesta de las alarmas que se produzcan, cuya realización no corresponda a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad.

Operario de Mantenimiento

Profesión: Egresado Seguridad Industrial

Experiencia: mínimo 1 año

Requisitos:

- Creatividad e innovación
- Trabajo en equipo
- Destrezas corporales
- Habilidad

Funciones:

- Ronda de inspección y control de las instalaciones, realizando una
- supervisión de las instalaciones.
- Realización de trabajos de mantenimiento general de las instalaciones:
- Trabajos con hierro: empleo de radiales, máquinas de soldar, lijas, etc.
- Trabajos de pintura: empleo de disolventes.
- Trabajos de mantenimiento de señalizaciones y balizamiento, muros, etc.
- Trabajos de fontanería: pequeñas reparaciones, cambios de grifos, control de las torretas del agua, etc.
- Trabajos de engrase de cerraduras y puertas.
- Trabajos de electricidad: pequeños trabajos de mantenimiento, control de las torretas de luz, control del encendido de luces.
- Trabajo con madera.
- Lectura de contadores de las torretas, abriendo las llaves de paso a
- petición de la recepción.

- Ejecución en general de las órdenes recibidas por parte del Encargado de
- mantenimiento o demás superiores.
- Responsabilidad sobre alguna tarea o tareas de mantenimiento en las instalaciones.

Camarera

Profesión: Bachiller

Experiencia: mínimo 3 meses

Requisitos:

- Gusto personal por la limpieza
- Honradez
- Disciplina
- Puntualidad
- Buena presentación personal
- Responsabilidad

Funciones:

- Arreglar el carrito con los implementos necesarios para la limpieza de las habitaciones,
- Limpiar todas las habitaciones ocupadas, preparar habitaciones para clientes nuevos, una pequeña limpieza a las habitaciones libres.
- Limpiar las áreas comunes designadas por cada trabajador, por ej. Recepción, oficinas, pasadizos, entre otras.
- Revisar las habitaciones antes de irse.
- El tiempo estimado para la limpieza de cada habitación es de 30 minutos.
- Atender los pedidos de las habitaciones

Encargado de Limpieza

Profesión: Bachiller

Experiencia: mínimo 3 meses

Requisitos:

- Gusto personal por la limpieza
- Honradez
- Disciplina
- Puntualidad
- Buena presentación personal
- Responsabilidad

Funciones:

- Los encargados de limpieza deben ordenar y realizar la manutención de su lugar de trabajo.
- Cambiar sábanas, toallas y juegos de cama, reemplazar bolsas de basura, cambiar lamparillas de luz, reemplazar el jabón y otros productos de baño y recargar todo artículo que se haya acabado.
- Realización de reparaciones simples, y en el caso de que no sean capaces de hacerlo, a menudo se les pide que contacten a alguna persona calificada o que simplemente reemplacen el producto utilizando dinero del empleador.

Recepcionista

Profesión: Egresada en áreas administrativas

Experiencia: mínimo 1 año

Requisitos:

- Responsabilidad
- Servicial
- Capacidad de decisión
- Capacidad de mando

Conocimientos:

- Administrativos
- Informáticos básicos

Habilidades:

- Facilidad de palabra
- Firmeza de carácter

Funciones:

- Atender cualquier duda que le pueda surgir al cliente y ayudarle en todo lo posible
- Encargado de realizar check-in y check-out correspondientes.
- Encargado de tomar notas de los room-service correspondientes.
- Responder a los fax y mail de reservas.
- Encargado de hacer las reservas correspondientes.
- Cierre de caja correspondiente.

Operario de lavandería

Profesión: Bachiller

Experiencia: mínimo 6 meses

Requisitos:

- Puntualidad
- Aseo
- Disciplina
- Puntualidad
- Buena presentación personal
- Responsabilidad

Funciones:

- Atender cualquier duda que le pueda surgir al cliente y ayudarlo en todo lo posible.
- Encargada de limpiar toda la lencería del hotel.
- Encargada de limpieza de la ropa de clientes y distribuirla por habitaciones.
- Responsable de cargar el coste de lavandería de los clientes en cada habitación

Encargado de Bodega y Compras

Profesión: Egresado en áreas administrativas

Experiencia: mínimo 1 año

Requisitos:

- Empleo de recursos computacionales.
- Buen manejo de las relaciones interpersonales.
- Creatividad e innovación.
- Trabajo en equipo.
- Capacidad de diálogo y comunicación.
- Capacidad de análisis y síntesis.

- Manejo de inventario.

Funciones:

- Controlar las existencias del almacén o bodega.
- Negociar con los proveedores las mejores condiciones de compra.
- Realizar los pedidos para reponer las materias primas, considerando las demandas necesarias para el establecimiento.
- Almacenar las mercancías y controlar su correcta calidad y cantidad, y que los pedidos sean correctos.
- Controlar la caducidad de los productos perecederos.
- Se ocupa de la logística del almacén, de la ubicación correcta de la mercancía, su correcta identificación y el aprovechamiento del espacio.
- Vigilar la correcta conservación de los productos en el almacén controlando que las condiciones de humedad y temperatura sean las adecuadas para cada caso.
- Coordinar los suministros entre el almacén y los diferentes departamentos del establecimiento y las diferentes partidas de la cocina.
- Realizar el registro de entrada y salida de productos y mercancías.
- Controlar posibles pérdidas de la mercancía y poner en práctica mecanismos de vigilancia para evitarlas.
- Realizar inventarios periódicos de las existencias, calculando los consumos y controlando las desviaciones con respecto a lo previsto.

6.9.8. Funciones individuales del personal

Gerente general.- El gerente general es el encargado de controlar y dirigir correctamente todo el hotel, recibe de sus colaboradores, los coordinadores departamentales, en una reunión mensual, los informes de los que el sacará lo más relevante y se lo dará a la junta de accionistas. Recibe a los huéspedes VIP del hotel, es el representante legal de la empresa y representa al hotel en las diferentes invitaciones.

En caso de que se presente algún problema grave que los coordinadores departamentales no han podido resolver, él es el encargado de resolverlo, también de hacer cumplir las políticas y estándares de la empresa. Supervisa directamente a los coordinadores de ventas, recursos humanos, gerente de operaciones y al contador. El gerente general es el único autorizado para emitir documentos financieros, revisados previamente por el departamento financiero del hotel.

Coordinador de ventas.-Es la persona encargada de vender el hotel con un plan de marketing aprobado por el gerente general. Usa adecuadamente del presupuesto asignado por el departamento financiero para este plan, crea, publica y actualiza la página web del hotel; realiza visitas a todos los posibles clientes del hotel en Tena y diferentes ciudades del Ecuador, ofreciendo nuestros paquetes y servicios; resuelve problemas como representante publica del hotel. Es el encargado de realizar paquetes turísticos en conjunto con los servicios que ofrece el hotel, crea promociones por fin de año, Navidad y otras festividades, hace lo posible por cumplir los pronósticos de ventas, realiza paquetes y excursiones para los huéspedes que soliciten este servicio en conjunto con el gerente de operaciones.

Contador.- Es el encargado del departamento financiero y será el responsable, junto con el gerente general, de los asuntos económicos del

hotel; también es la persona que sugerirá al gerente general para inversiones adecuadas al hotel y sobre todo lo alertará acerca de gastos excesivos. Elabora registros contables, estados de cuenta, roles de pago; también es el responsable por su firma ante las autoridades en diferentes documentos contables, es el responsable del sistema contable de la empresa. Supervisa directamente el trabajo realizado en la noche por el auditor nocturno, quien realiza un informe diario para el departamento financiero.

Supervisor de seguridad y mantenimiento.- Es la persona encargada de controlar al personal de seguridad y mantenimiento, realizar sus horarios y recibir informes diarios de las novedades del hotel. Realiza los planes de emergencia del mismo es también el encargado del mantenimiento del hotel brindando un apoyo muy importante al área de operaciones; es su responsabilidad el hacer los horarios de los guardias y controlar al encargado de mantenimiento.

Guardias.- Se encargan de salvaguardar la seguridad del hotel y de los que ingresan al mismo, cumplen un papel muy importante al ser los que controlan el ingreso y salida del personal, ya que deben guardar fidelidad para con la empresa.

Operario de mantenimiento.- Se encarga de la electricidad, plomería, albañilería, mantenimiento de artefactos del hotel, entre otras actividades.

Camareras.- Es la encargada de la limpieza de las habitaciones y baños, realiza la cobertura de las mismas, emite reportes que le permiten al jefe de habitaciones ingresar al sistema, como los son el de estado de habitaciones, discrepancias, mantenimiento, entre otros. Verifica la habitación en el momento del check out, y realiza servicio de compra y mensajería si el huésped lo requiere.

Encargado de Limpieza.- Es la encargada de la limpieza de los corredores, gradas, ascensor, columnas, espejos, entrada, pasillos realiza la cobertura de las mismas, emite reportes que le permiten, como los son el de estado de áreas, discrepancias, mantenimiento, entre otros.

Recepcionista / Cajero.- Es el encargado de la facturación de las habitaciones del hotel, del ingreso de vales de consumo de restaurante y de los huéspedes, también de lavandería y demás del hotel. Es una de las personas más importantes del hotel, ya que es la que tiene contacto directo con el huésped. Es quien da la bienvenida, vende y asigna habitaciones, da información turística, y del hotel, registra al huésped, revisa los diferentes reportes de su área, ingresa los datos al sistema, lleva el control de llaves de habitaciones, realiza el check out y reporta a las camareras para la verificación de la habitación, entre otras tareas. Es el encargado de dar información de los servicios del hotel a quienes se comunican vía teléfono o web, realiza reservas e ingresa al sistema los datos, y se asegura que todas las solicitudes de reserva sean contestadas ese mismo día. Realiza el cuadro de turnos del día de las diferentes entradas del hotel como habitaciones, banquetes, restaurante. Reemplaza al recepcionista en la noche.

Operarias de lavandería.- Es la persona encargada del lavado y secado de toda la ropa enviada por el huésped, la ropa blanca del hotel, mantelería, y uniformes del personal. Debe tener mucho cuidado con el uso de detergentes, blanqueadores entre otros. Es la persona encargada del planchado, doblado, costura de la mantelería, ropa enviada por el huésped, ropa blanca del hotel, y uniformes del personal; realiza el inventario de la existencia de los mismos en el hotel. Da de baja la mantelería y ropa blanca que no sirva o si es posible la vuelve litos de cocina. También despacha la mantelería necesaria para eventos, de acuerdo con el instructivo, y los uniformes del personal. Encargado de aseo y mantenimiento de áreas.- Son el apoyo importante con respecto al

aseo de las áreas como habitaciones, A y B del hotel, y exteriores del mismo como ventanales, piscina, patios, pasillos, oficinas, salones, etc. Coordinador de Alimentos y Bebidas.- Es la persona encargada del personal del área de cocina, restaurante y eventos como: chef, supervisor de A & B, capitán, cajero, cocineros, ayudantes, meseros, montaje y steward. Realiza los horarios de los mismos, prepara las reuniones semanales para el informe de novedades, organiza a su personal para los diferentes eventos en el salón del hotel. Establece precios, apoya al bodeguero para el control de inventarios, controla los costos, y apoya al personal en resolver problemas.

Encargado de bodega y compras.- Es la persona encargada de las compras de conservas y perecibles de la cocina, y en conjunto con el gerente de operaciones y el jefe de habitaciones, se encarga de pedir cotizaciones de proveedores y escoger al más conveniente para el área de compras de mantelería, ropa blanca y amenities. Controla el proceso de almacenaje y distribución a las diferentes áreas del hotel, incluso de suministros de oficina. Es la persona encargada de abastecer a todo el hotel de materia prima no perecibles, chequea condiciones de entrega del producto, mantiene stocks, controla el inventario. Está bajo la supervisión directa del contador en la parte económica y análisis de proveedores considerando costos.

6.10. Propuesta legal (acta de constitución de la empresa- estatuto)

6.10.1. Constitución como sociedad anónima

La sociedad anónima es una sociedad de capitales, con responsabilidad Limitada, en la que el capital social se encuentra representado por acciones, y en la que la propiedad de las acciones está separada de la gestión de la sociedad. Nace para una finalidad determinada. Los

accionistas no tienen derecho sobre los bienes adquiridos, pero sí sobre el capital y utilidades de la misma.

El capital de las sociedades anónimas se divide en acciones de igual valor y se representan por un título negociable.

6.10.2. Derechos de los accionistas

- ✓ Una acción le otorga a su titular los siguientes derechos:
- ✓ El de participar en las deliberaciones de la asamblea general de accionistas y votar en ella;
- ✓ El de recibir una parte proporcional de los beneficios sociales establecidos por los balances de fin de ejercicio, con sujeción a lo dispuesto en la ley o en los estatutos;
- ✓ El de negociar libremente las acciones, a menos que se estipule el derecho de preferencia en favor de la sociedad o de los accionistas, o de ambos;
- ✓ El de inspeccionar, libremente, los libros y papeles sociales dentro de los quince días hábiles anteriores a las reuniones de la asamblea general en que se examinen los balances de fin de ejercicio, y
- ✓ El de recibir una parte proporcional de los activos sociales al tiempo de la liquidación y una vez pagado el pasivo externo de la sociedad.

6.10.3. Representante legal

El representante legal será designado por la junta directiva o por la asamblea de socios si así lo establecen los estatutos. El representante legal puede ser removido en cualquier momento, o ser reelegido indefinidamente. La designación del representante legal debe ser inscrita en el registro mercantil.

Mientras un representante legal figure en el registro mercantil, será el responsable ante tercero para todos los efectos legales propios de su cargo y funciones.

6.10.4. Pago de dividendos

Cada accionista tiene derecho a la proporción de las utilidades según su participación en la sociedad. Los dividendos deben ser aprobados por la asamblea de socios, y deben estar fundamentados en estados financieros fidedignos. Antes de la distribución de dividendos, se debe primero apropiarse lo correspondiente a la Reserva legal o estatutarias, lo mismo que la provisión para el pago de impuestos.

Los dividendos pueden ser pagados en efectivo o mediante nuevas acciones, pero en este último caso, se requiere la aprobación de por lo menos el 80% de la representación de las acciones. En caso de no existir tal aprobación, el pago en acciones sólo se puede hacer a quien así voluntariamente lo acepte.

La distribución de utilidades, debe ser aprobada por el 78% o más de las acciones. Si no se consigue esta mayoría, se debe distribuir por lo menos el 50% de las utilidades, previa aplicación de las utilidades para enjugar pérdidas si las hubiere.

6.11. Trámites Legales

Permisos	A quien se debe pagar	Frecuencia de pago o cumplimiento	Quien debe pagar o cumplir
Registro Actividad Turística	Ministerio de turismo	Solo 1 vez	P. Naturales y Jurídicas

Licencia única de funcionamiento turismo	Ministerio de turismo municipios	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Permiso sanitario	Ministerio de salud	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Certificado de salud empleados	Ministerio de salud	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Patente	Municipio	Anual	P. Naturales y Jurídicas
bomberos	Cuerpo de bomberos	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Licencia ambiental	Municipio	Anual	P. Naturales y Jurídicas

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	AQUIEN SE DEBE PAGAR	FRECUENCIA DE PAGO	QUIEN DEBE PAGAR
Declaración de Impuesto a la Renta	Servicio de Rentas Internas	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Anexos Impuesto a la Renta (Rel. Dependencia)	Servicio de Rentas Internas	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Anticipo Impuesto a la Renta	Servicio de Rentas Internas	Jul / Sep.	P. Naturales y Jurídicas
Retenciones en la Fuente – Renta	Servicio de Rentas Internas	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Impuesto al Valor Agregado – IVA	Servicio de Rentas Internas	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Impuesto Consumos Especiales – ICE	Servicio de Rentas Internas	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Anexos Transaccionales (IVA / ICE / Renta)	Servicio de Rentas Internas	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Declaración Patrimonial	Servicio de Rentas Internas	Anual	p. Naturales

OBLIGACIONES PATRONALES	AQUIEN SE DEBE PAGAR	FRECUENCIA DE PAGO	QUIEN DEBE PAGAR
Décimo Cuarto Sueldo	Empleados	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Presentar planilla de pago 14to. Sueldo	Ministerio de Trabajo	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Décimo Tercero Sueldo	Empleados	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Presentar planilla de pago 13ro. Sueldo	Ministerio de Trabajo	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Fondos de Reserva	IESS	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Pagar 15 % utilidades a empleados Empleados Anual P. Naturales y Jurídicas	Empleados	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Presentar planilla de pago 15 % utilidades	Ministerio de Trabajo	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Uniformes para el Personal	Empleados	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Remuneraciones a empleados	Empleados	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Aportes Seguro Social Empleados	IESS	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Aplicar porcentaje de discapacitados en nómina	Ministerio de Trabajo	permanente	P. Naturales y Jurídicas
Tener dispensador de preservativos	Ministerio de Salud	permanente	P. Naturales y Jurídicas

CAPÍTULO VII

7. ANÁLISIS DE IMPÁCTOS

Los impactos se definen como aquellos cambios que se generan a través de la ejecución del proyecto y que determinaran los efectos en los ámbitos de influencia del mismo. El análisis de impactos se realiza mediante el empleo de una matriz, la misma que actúa con la asignación de una calificación a los componentes del entorno, en el que se está trabajando. En la siguiente tabla se puede apreciar la escala de valoración de impactos:

Cuadro N° 85 Valoración de Impactos

NIVEL DE IMPACTO	IMPACTO
-3	Impacto Alto Negativo
-2	Impacto Medio Negativo
-1	Impacto Bajo Negativo
0	No existe impacto
1	Impacto Bajo Positivo
2	Impacto Medio Positivo
3	Impacto Alto Positivo

Elaborado por: La autora de la investigación

$$NIVEL DE IMPACTO = \frac{SUMATORIA TOTAL}{NÚMERO DE INDICADORES}$$

Para cada tipo de impacto se realizará una matriz, la misma que está compuesta por sus indicadores con su respectiva valoración dependiendo de su nivel, luego se realiza la operación para obtener el resultado final y seguidamente realizar el análisis global del impacto. El desarrollo de este capítulo es de gran importancia, en vista que es necesario realizar un análisis minucioso de los principales impactos que la ejecución del

proyecto tendrá sobre su entorno. A continuación se detalla cada uno de los impactos del presente proyecto:

7.1. Impacto Económico

Con respecto a este tipo de impacto, principalmente se refiere al efecto provocado en el estilo de vida de los beneficiarios directos e indirectos del proyecto. A continuación se detallan cada uno de los indicadores y su respectivo nivel de impacto:

Cuadro N° 86 Impacto Económico 1

NIVEL DE MPACTO	-1	-2	-3	0	1	2	3	TOTAL
INDICADORES								
1. Generación de fuentes de empleo.						X		2
2. Incremento de los ingresos familiares					X			1
3. Satisfacción de necesidades básicas						X		2
4. Aumento del nivel de producción y comercialización agrícola						X		2
5. Dinamización de la economía comunitaria						X		2
TOTAL					1	8		9

Elaborado por: La autora de la investigación

Aplicación de la fórmula:

$$\text{NIVEL DE IMPACTO} = \frac{9}{5}$$

$$\text{NIVEL DE IMPACTO} = 1,8 = 2$$

Análisis:

En el ámbito económico el proyecto tendrá un impacto medio positivo, porque se generarán fuentes de trabajo lo cual permitirá aumentar los ingresos familiares provenientes del comercio debido a que se incrementarán los negocios locales para satisfacer a los turistas. También

logrará incrementar el nivel de satisfacción de necesidades básicas de las familias porque tendrán recursos económicos oportunamente. Con estos antecedentes se logrará dinamizar la economía de la comunidad debido a que el proyecto está orientado a atraer turistas y generar fuentes de empleo.

7.2. Impacto Social

El proyecto ayudará al desarrollo productivo del cantón permitiendo su fortalecimiento en la identificación de su imagen, a través del fomento del turismo.

Cuadro N° 87 Impacto Social 1

NIVEL DE IMPACTO	-1	-2	-3	0	1	2	3	TOTAL
INDICADORES								
1. Disminución del nivel de migración						X		2
2. Generación de prestigio comunitario						X		2
3. Oportunidades para mejorar las condiciones de vida						X		2
4. Mejoramiento del cantón						X		2
5. Liderazgo y crecimiento empresarial						X		2
TOTAL						10		10

Elaborado por: La autora

Aplicación de la fórmula:

$$NIVEL DE IMPACTO = \frac{10}{5} \quad NIVEL DE IMPACTO = 2 = 2$$

Análisis:

En este ámbito el proyecto tiene un impacto medio positivo en vista de que contribuirá a disminuir el nivel de migración de la localidad debido a que el proyecto se orienta al bienestar socio-económico del sector basado

en el mejoramiento del sector turístico. También permitirá generar prestigio cantonal y darse a conocer en la región por la calidad de los servicios de alojamiento. Por lo tanto este proyecto afectará de manera positiva a la población de las áreas involucradas en el estudio ya que se crearán fuentes de trabajo que mejoraran la calidad de vida, lo que evitará la desintegración familiar por lo que los pobladores no tendrán la necesidad de emigrar a otras regiones.

7.3. Impacto Ambiental

Las actividades del proyecto se desarrollarán en beneficio principalmente del medio ambiente del cantón, es decir, protegiendo los recursos no renovables existentes en la zona.

Cuadro N° 88 Impacto Ambiental 1

INDICADORES	NIVEL DE IMPACTO							
	-1	-2	-3	0	1	2	3	TOTAL
1. Disminución del nivel de deforestación						X		2
2. Manejo de desperdicios							X	3
3. Disminución de fertilizantes.						X		2
4. Solución de problemas de erosión							X	3
5. Reactivación de la agricultura							X	3
TOTAL						4	9	13

Elaborado por: La autora

Aplicación de la fórmula:

$$NIVEL DE IMPACTO = \frac{13}{5}$$

$$NIVEL DE IMPACTO = 2,6 = 3$$

Análisis:

Con respecto a este ámbito la creación del hotel tres estrellas conciben un impacto alto positivo ya que tratará de contrarrestar el nivel de deforestación del sector porque es importante contribuir al bienestar de la naturaleza. Se logrará crear un eficiente tratamiento de desperdicios a través del reciclaje de desechos.

7.4. Impacto Empresarial

Se refiere a lo que la empresa va a lograr, con respecto al avance de las actividades administrativas y productivas; además dependiendo de los resultados el mercado local comercial será afectado.

Cuadro N° 89 Impacto Empresarial

NIVEL DE IMPACTO	-1	2	-3	0	1	2	3	TOTAL
INDICADORES								
1. Organización						X		2
2. Toma de decisiones						X		2
3. Rentabilidad financiera					X			1
4. Nivel de productividad y competitividad					X			1
5. Compromiso del personal						X		2
TOTAL					2	6		8

Elaborado por: La autora

Aplicación de la fórmula:

$$NIVEL DE IMPACTO = \frac{8}{5} \quad NIVEL DE IMPACTO = 1,6 = 2$$

Análisis:

Los beneficios que el proyecto obtendrá en este aspecto son de tipo medio positivo, la organización será bien definida, centrada en las políticas y objetivos con la finalidad de progresar cada día más y brindar servicios de calidad acompañados de un buen producto. Con respecto a la toma de decisiones se realizarán mediante procesos democráticos, que resulten de las reuniones de los accionistas. La rentabilidad financiera en los primeros años son bajos por las erogaciones de dinero que se efectúan para poner en marcha el proyecto, es decir, existe una relación directamente proporcional entre la vida útil del proyecto y la rentabilidad. La productividad tiene un impacto positivo ya que se tratará de optimizar los recursos existentes para lograr activar el sistema comercial de la zona, a través de ello se competirá con servicios similares de otros lugares del país. En este ámbito empresarial es necesario difundir el compromiso laboral en todo el personal, para que se desarrollen todas las actividades en busca del beneficio mancomunado.

7.5. Impacto Ético

El proyecto tiende a valorar la autoestima y conocimientos de los trabajadores debido a que las personas son el recurso más importante del proyecto.

Cuadro N° 90 Impacto Ético

NIVEL DE IMPACTO	-1	-2	-3	0	1	2	3	TOTAL
INDICADORES								
1. Valoración de autoestima y conocimientos de los trabajadores							X	3
2. Responsabilidad social						X		2
3. Honestidad y transparencia						X		2

4. Obligaciones fiscales						X		2
5. Seguridad Social						X		2
TOTAL						8	3	11

Elaborado por: La autora

Aplicación de la fórmula:

$$NIVEL DE IMPACTO = \frac{11}{5} \quad NIVEL DE IMPACTO = 2,2 = 2$$

Análisis:

El impacto ético tendrá una incidencia media positiva ya que se tendrá siempre presente el trabajo responsable con las obligaciones fiscales, utilizándose como fundamento la honestidad y transparencia en cuanto al manejo administrativo y financiero sin perjuicio a los socios, estado y por ende a la sociedad. Se cumplirá con las leyes vigentes que vayan acorde con la actividad que se va a desarrollar y todas las personas que laboren deberán realizar las actividades con responsabilidad y cumpliendo a cabalidad con las actividades a ellos encomendadas.

7.6. Impacto General del Proyecto

Los impactos que genera el proyecto son expuestos en una sola matriz. En esta matriz se analizara todos los impactos que afectan el desarrollo del proyecto para tener una idea general de los impactos del proyecto.

Cuadro N° 91 Impacto General

NIVEL DE IMPACTO INDICADORES	-1	-2	-3	0	1	2	3	TOTAL
	1. Impacto Económico						X	

2. Impacto Social						X		2
3. Impacto Ambiental							X	3
4. Impacto Empresarial						X		2
5. Impacto Ético						X		2
TOTAL						8	3	11

Elaborado por: La autora de la investigación

Aplicación de la fórmula:

$$NIVEL DE IMPACTO = \frac{12}{5} \quad NIVEL DE IMPACTO = 2,4 = 2$$

Análisis:

De manera general se puede apreciar que el proyecto generará un impacto medio positivo, por lo tanto es aceptable la realización del mismo.

CONCLUSIONES

- ✚ Actualmente en el Ecuador, gracias a la Constitución vigente de nuestra República y el empeño del gobierno por erradicar la pobreza y generar el Buen Vivir, cuenta con planes y programas que benefician al sector turístico, lo cual contribuye a emprender proyectos encaminados al sano esparcimiento en beneficio de toda la comunidad.
- ✚ Los dueños de los centros turísticos asentados en el cantón de urcuqui no ofrecen un buen servicio de hospedaje o carecen de él, es decir, los clientes no se sienten satisfechos o se quedan sin poder hospedarse, lo cual contribuye a que la calidad se vea realmente afectada y los clientes no encuentran la satisfacción y servicio que buscan.
- ✚ El presente proyecto es factible ya que al comparar la demanda y oferta potencial, se determina que existe una demanda potencial a satisfacer de 8746 personas, que no logran obtener el servicio completo deseado, en vista de que este sector turístico es bajo con relación a los requerimientos de los turistas.
- ✚ Para la implantación del proyecto se requiere de la inversión total de \$698.067,51 que será financiado en un 28,37% con recursos propios de los accionistas, además contará con un equipo de talento humano capaz y comprometido con el progreso del proyecto y del cantón.
- ✚ La ejecución del proyecto es una alternativa viable desde el punto de vista económico – financiero tras obtener resultados positivos en los indicadores tales como el VAN y TIR, además el tiempo promedio en que se recupera la inversión es aceptable así como también el beneficio / costo. Por lo tanto la factibilidad financiera del proyecto es aceptable.

RECOMENDACIONES

- ✚ El Estado Ecuatoriano, debería ampliar la cobertura y realizar campañas agresivas de socialización en cuanto a los planes y programas encaminados a los beneficios especialmente en el caso del turismo ya que nuestro país es un lugar lleno de grandes sitios naturales maravillosos, para que puedan acudir a las instituciones financieras y ser parte de todos los beneficios y garantías que ofrece el Gobierno Nacional.

- ✚ Aprovechar los programas de Gobierno sobre la capacitación a los dueños de los centros turísticos.

- ✚ Es necesario contribuir a la producción eficiente y de calidad, de servicios turísticos, apoyándonos en la tecnología actual acorde a nuestro medio, que no deterioren el ambiente y así alcanzar la calidad que los turistas se merecen.

- ✚ Involucrar al capital humano más idóneo que pueda prestar sus servicios en el hotel que se proyecta implantar. Cabe resaltar que se debe mantener presente la optimización de recursos, para que la inversión del proyecto no se desequilibre y se efectúe de acuerdo a lo desarrollado en el estudio técnico.

- ✚ Aprovechar la bondad de los indicadores financieros, es factible que en el corto plazo se implante el proyecto ya que en el futuro las condiciones pueden variar.

BIBLIOGRAFÍA

- Acerenza M. (2010). MARKETING TURISTICO. Mexico: trillas.
- Acerenza M. (2012). FUNCIONAMIENTO Y ORGANIZACION INSTITUCIONAL DEL TURISMO. Mexico: Trillas.
- AHOTEC. (s.f.). FEDERACION HOTELERA DEL ECUADOR.
- Baca G. (2010). PROYECTOS ENFOQUE GERENCIAL (Vol. sexta edicion). Mexico: McGraw-Hill.
- Baez S. (2011). HOTELERIA. Colombia: Cecsca.
- Casado, A ; Sellerrs, R. (2010). INTRODUCCION AL MARKETING. Madrir: club universitario.
- Garcia I. (2013). GESTION DE RECURSOS HUMANOS EN EMPRESAS TURISTICAS. España: Paraninfo.
- Lovelock C; Wirtz J. (2009). MARKETING DE SERVICIOS (Vol. sexta edicion). Mexico D.F: Pearson.
- Meza J. (2011). EVALUACION FINANCIERA DE PROYECTOS (Vol. segunda edicion). Mexico D.F: Ecodiciones.
- Ortega A. (2010). PROYECTOS DE INVERSION. Mexico D.F: CECSA.
- REGLAMENTO GENERAL DE ACTIVIDADES TURISTICAS. (s.f.). DECRETO N° 3400.
- Rodriguez C. (2010). ADMINISTRACION DE PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS (Vol. sexta edicion). Mexico: lengage learning editores.
- Rojo I; Gaspar A. (2010). ADMINISTRACION DE LOS RECURSOS HUMANOS EN LAS EMPRESAS TURISTICAS. España: Piramide S.A.

LINCOGRAFÍA

- Municipio de Urcuquí www.municipiodeurcuqui.gob.ec
- Dirección del desarrollo social y comunicación 2011 www.inec.gov.ec
- Reglamento general de actividades turísticas <http://www.ambiente.gob.ec/proyectos/...>
- Ministerio de turismo <http://www.ecuador.travel/espanol/com...>
- FEDERACION HOTELERA DEL ECUADOR <http://www.hotelesecuador.com/downloads/Permisos%20y%20obligaciones.pdf>
- www.municipiourcuqui.gob.ec/ datos geográficos del cantón
- www.turismo.gob.ec catastro de establecimientos turísticos Gabriela cadena
- <http://www.mtop.gob.ec/noticias.php?id=3727> vías de Imbabura
- <http://www.yachay.ec/plan-maestro-de-yachay/> plan maestro yachay
- <http://www.yachay.ec/ciudadyachay/%C2%BFpor-que-urcuqui/> PORQUE URCUQUI
- <http://redatam.inec.gob.ec/cgi-bin/RpWebEngine.exe/PortalAction?&MODE=MAIN&BASE=CPV2010&MAIN=WebServerMain.inl> tabla #1 de la población rural
- <http://redatam.inec.gob.ec/cgi-bin/RpWebEngine.exe/PortalAction?&MODE=MAIN&BASE=CPV2010&MAIN=WebServerMain.inl> tabla #2 de la población urbana
- <http://www.observatoriofiscal.org/documentos/noticias-de-prensa/la-hora/1077.html>
- <http://www.pnud.org.ec/odm/planes/plandetur.pdf>.
- http://www.turismo.gob.ec/phocadownload/REGLAMENTO_GENERAL_DE_ACTIVIDADES_TURISTICAS.pdf

A N E X O S

Anexo Nº 1 Útiles de aseo

Detalle	Cantidad	Precio	Total Mensual	Total Anual
Detergente Grande	4	4,5	18,00	216,00
Jabón x 12	25	1,5	37,50	450,00
Desinfectante	5	4,8	24,00	288,00
Papel Higiénico x 12	10	6,5	65,00	780,00
Cloro	8	1,8	14,40	172,80
Ambiental	36	2,3	82,80	993,60
Escoba	6	3	18,00	216,00
Trapeador	6	3,25	19,50	234,00
Limpiador de Polvo	6	1,5	9,00	108,00
Franelas	12	0,8	9,60	115,20
Guantes	6	1,2	7,20	86,40
Fundas de Basura	2	1,7	3,40	40,80
Limpia Vidrios	6	2,8	16,80	201,60
Toalla de baño	74	3,75	277,5	555,00
Toalla de lavado	74	2	148	296,00
TIMBRE	1	5	5	10,00
LÁMPARAS	36	10	360	1.440,00
FOCOS	74	1	74	296,00
TOTAL				6.499,40

Anexo Nº 2 Publicidad

Detalle	Cantidad	Precio	Total Mensual	Total Anual
Radio	12	10	120,00	1.440,00
Prensa	4	25	100,00	1.200,00
Internet	1	75	75,00	900,00
TOTAL				3.540,00

Anexo Nº 3 Transporte

Detalle	Cantidad	Precio	Total Mensual	Total Anual
Taxi Dentro de la Ciudad	10	1	10,00	120,00
Taxi Fuera de la ciudad	4	5	20,00	240,00
TOTAL				360,00

Anexo N° 4 Útiles de Oficina

Detalle	Cantidad	Precio	Total Mensual	Total Anual
Papel caja	1	36	36,00	216,00
Esfero Gráfico	6	0,3	1,80	21,60
Lápiz	6	0,3	1,80	21,60
Tinta	4	6	24,00	288,00
Carpetas	6	0,3	1,80	21,60
Grapadora	2	3,5	7,00	14,00
Perforadora	2	4,6	9,20	18,40
Clips	1	0,8	0,80	9,60
Grapas	1	1,2	1,20	14,40
Saca Grapas	2	1,25	2,50	5,00
TOTAL				630,20

Anexo N° 5 Proyección de Sueldos

Año	Sueldo Básico
2005	170
2006	180
2008	200
2009	218
2010	240
2011	264
2012	292
2013	318
2014	340
i=	0,051017

Anexo N° 6 Tabla de Depreciación

tabla de depreciación	Porcentaje	años
Edificio	20%	5
Maquinaria y Equipo	10%	10
Muebles de Oficina	10%	10
Equipo de Computación	33,33%	3

Anexo N° 7 Tasa de interés del préstamo

Préstamo	500.000	Dólares
Interés	9,33%	
Plazo	5	años

Anexo N° 8 Encuesta Dirigida a Turistas

**UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS
ENCUESTA REALIZADA A TURISTAS**

OBJETIVO:

Conocer la aceptación de la creación de un hotel tres estrellas en Urcuqui

DATOS TECNICOS

Sexo : F M

Edad: de 15 a 20 años de 21 a 35 años de 36 a 50

Ocupación: sector público o privado informático

Nivel de ingresos: de 120 a 240 de 241 a 400 de 401 a 560
de 561 a 720 más

Lugar de procedencia.....

INSTRUCCIONES:

Lea detenidamente cada pregunta y marque con una x la respuesta que crea conveniente.

CUESTIONARIO:

1.- ¿Le gustaría que exista un hotel tres estrellas en Urcuqui?

Si no

2.- ¿Adicionalmente del servicio de hospedaje Cual/es de los siguientes servicios complementarios le gustaría más?

Gimnasio
Cajero automático,

sala de cine
Shows en vivo
Mini guardería

3.- ¿Con qué frecuencia visita Urcuqui? De manera:

Mensual trimestral semestral anual

4.- ¿Por qué visita Urcuqui?

Por comprar por turismo por negocios

5.- ¿Qué tiempo permanece en Urcuqui?

1 día 2 días un fin de semana una semana

6.- ¿Cuáles son las alternativas de alojamiento que ha utilizado?

Parientes o amigos hoteles pensiones hosterías

7.- ¿Se ha sentido satisfecho con el servicio brindado en los lugares de alojamiento que ha utilizado?

Si no

8.- ¿En qué fecha visita Urcuqui con mayor frecuencia?

En feriados cuando hay eventos vacaciones

9. – ¿alguna vez se ha quedado sin poder hospedarse en ningún lugar porque este ha estado lleno de turistas?

Si No

10.- ¿con que frecuencia le ha sucedido esto?

Siempre varias pocas

11.- ¿Estaría dispuesto y en posibilidades de adquirir nuestro servicio de alojamiento y todos sus servicios complementarios como hotel tres estrellas?

Sí No

12.- ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por nuestro servicio de alojamiento?

\$20 \$30 \$35 \$40