



UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE
INSTITUTO DE POSTGRADO



PROGRAMA DE MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE NEGOCIOS

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE
UN CENTRO TURÍSTICO EN CONCHANCAY DEL CANTÓN
LA TRONCAL, PROVINCIA DEL CAÑAR

(Trabajo de investigación previo a la obtención del Grado de Magister en
Administración de Negocios)

TUTOR: MGS. GUILLERMO BRUCIL

AUTOR: ING. JOSÉ SARMIENTO HEREDIA

IBARRA – ENERO 2013

APROBACIÓN DEL TUTOR

En calidad de Tutor del Trabajo de Grado, presentado por el Ingeniero José Sarmiento Heredia, para optar por el Grado de Magíster en Administración de Negocios, doy fe de que dicho trabajo reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a presentación (pública o privada) y evaluación por parte del jurado examinador que se designe.

En la ciudad de Ibarra a los 12 días del mes de noviembre de 2011.

Mgs. Guillermo Brucil

TUTOR

CC

APROBACIÓN DEL JURADO EXAMINADOR

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO TURÍSTICO EN CONCHANCAY DEL CANTÓN LA TRONCAL, PROVINCIA DEL CAÑAR

Por: José Sarmiento Heredia

Trabajo de Grado de Maestría aprobado en nombre de la Universidad Técnica del Norte,
por el siguiente Jurado, a los 24 días del mes de Enero de 2013.

Mgs. Hugo Andrade
CC

Ph. D. Walter Jácome
CC

Mgs. Rosa Rodríguez
CC

DEDICATORIA

El trabajo realizado va dedicado para mis padres, que con su sacrificio y comprensión me dieron la pauta para seguir adelante, con su ejemplo la responsabilidad y empeño en mis tareas.

Dedico de la misma manera a mis hijos: Joseph y Renata, quienes son la razón de la vida; a mi esposa Lourdes, que sin su apoyo no hubiera podido llegar a culminar con esta labor.

RECONOCIMIENTO

Mi sincero agradecimiento al Instituto de Postgrado de la Universidad Técnica del Norte, a la Universidad Técnica José Peralta y a los señores docentes de quienes recibí todas sus enseñanzas que de una u otra manera me ayudan para el desarrollo profesional de mis actividades. De manera especial al Tutor quien con sus vastos conocimientos hizo posible la culminación de este trabajo de investigación.

ÍNDICE GENERAL

CONTENIDO	PÁGINA
Portada	i
Aprobación del Tutor	ii
Aprobación del Jurado	iii
Dedicatoria	iv
Reconocimiento	v
Índice General	vi
Lista de Cuadros y Figuras	ix
Lista de Siglas	xii
Resumen	xiii
Abstract	xiv
CAPÍTULO I PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	1
Antecedentes	1
Situación Actual del Problema	3
La Prospectiva	6
Planteamiento del Problema	8
Formulación del Problema	8
Objetivos de la Investigación	9
Preguntas de Investigación	10
Justificación	10
Viabilidad	12
CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO	13
Reseña histórica del turismo	13
Turismo	13
Turista	14
Planificación Turística	15
Marketing Turístico	15
Las personas por qué viajan	15

Desarrollo del turismo en el Ecuador	16
Variación de llegada de turistas al Ecuador	17
Situación económica del cantón La Troncal	18
Ubicación Geográfica y Superficie	18
Población	19
Actividad Económica de la Población	20
Grupos de ocupación	20
Turismo en el Cantón	21
Tipos de turismo en el Cantón	22
Organización de la Empresa	23
Estructura organizativa	26
Estudio de Mercado	28
Estudio Técnico	33
Estudio Económico	34
Evaluación Económica	38
CAPITULO III METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	44
Tipo de investigación	44
Diseño de la investigación	44
Definición de variables	44
Operacionalización de las variables	45
Población y muestra	46
Métodos de investigación	47
Técnicas e instrumentos	48
Proceso de la Información	50
Proceso del Diagnóstico	50
Proceso para construir la propuesta	50
Valor práctico del estudio	51
CAPÍTULO IV ANÁLISIS, INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	53
Descripción	53

Análisis e interpretación de los resultados	54
Discusión de resultados de la investigación	64
Contrastación de preguntas de investigación con los resultados	65
CAPÍTULO V PROPUESTA DE SOLUCIÓN VIABLE	68
Antecedentes	68
Propósito	68
Base teórica	69
Objetivos de la propuesta	70
Descripción de la propuesta	70
Beneficiarios	71
Diseño técnico de la propuesta	71
Descripción del Proceso Productivo	76
Flujograma	76
Estructura organizacional	78
Manual de funciones	79
Marco Legal y Factores Relevantes	90
Estudio de mercado	93
Proyección de la demanda	95
Proyección de la oferta	98
Determinación de la Demanda Potencial a Satisfacer	99
Marketing Mix	100
Estudio técnico	106
Estudio Económico y Financiero	108
Inversión Inicial del Proyecto	109
Destino de las inversiones: variable, diferida y fija	109
Costo Ponderado de Capital (CK)	113
Presupuesto de ingresos	114
Capital de trabajo	115
Presupuesto de Costos Directos	115
Financiamiento	117
Depreciaciones	118
Estados Financieros (Pro-forma)	119

Flujo de caja	120
Evaluación económica	122
Diseño administrativo	127
Análisis y Gestión del Riesgo	128
Validación de la propuesta	132
Contrastación de las preguntas de investigación con la validación de la propuesta	133
Conclusiones	136
Recomendaciones	138
Bibliografía	139
Linkografía	141
Anexos	142

ÍNDICE DE CUADROS Y FIGURAS

CUADROS

1 Población del cantón La Troncal censo 2010	3
2 Operacionalización variables de diagnóstico	45
3 Operacionalización variables de la propuesta	46
4 Edad	54
5 Género	55
6 La Troncal como lugar turístico	56
7 Porqué La Troncal no es turístico	57
8 Con quién realiza sus paseos	58
9 Periodos de visitas	59
10 Características al escoger el lugar turístico	60
11 Actividades que deben ofrecer	61
12 Cuánto pagaría	62
13 Porqué medios se debe informar	63
14 Matriz de Evaluación de los Factores Internos	74
15 Características básicas de la población	75

16 Remuneraciones	89
17 Demanda del servicio	96
18 Estimación de Desplazamiento – Turismo Interno	96
19 Demanda Anual del Servicio	97
20 Demanda Anual Prorrateda del Servicio	97
21 Demanda Anual Proyectada	98
22 Proyección de la oferta	99
23 Demanda Potencial	99
24 Precios de los centros turísticos de la competencia	102
25 Precios de los servicios	102
26 Presupuesto de comunicación	105
27 Inversión Inicial del Proyecto	109
28 Destino de las inversiones	109
29 Equipos y utensilios del restaurante	110
30 Muebles y equipos de oficina	111
31 Gastos de piscina	111
32 Canchas deportivas	112
33 Zona de restaurante y oficinas	112
34 Juegos infantiles	112
35 Proyección de venta	114
36 Ingresos Anuales Proyectados (2012 – 2016)	115
37 Capital de trabajo	115
38 Costos Unitarios Directos	116
39 Costos directos	116
40 Clasificación de Mano de Obra	117
41 Gastos de Administración y Servicios por Años	117
42 Amortización del Crédito	118
43 Depreciaciones	118
44 Balance General Inicial	119
45 Estado de Resultados	120
46 Flujo de efectivo	120
47 Valor Actual Neto	122

48	Cálculo de la Tasa Interna de Retorno	122
49	Costos y Gastos Fijos	123
50	Costos y Gastos Variables	124
51	Punto de Equilibrio en Dólares y Unidades	124
52	Cálculo Relación Costo-Beneficio	125
53	Cálculo Periodo de Recuperación	125
54	Escenario Pesimista	126
55	Escenario Optimista	126
56	Diseño Administrativo de la Propuesta	127
57	Determinación de impactos	129
58	Matriz impacto socio económico	129
59	Matriz impacto empresarial	130
60	Matriz impacto ambiental	131
61	Matriz impacto legal	131
62	Matriz impacto general	132

FIGURAS

1	Motivación del viaje a nivel internacional	16
2	Caracterización internacional	17
3	Ubicación del cantón La Troncal	18
4	Análisis de mercado	28
5	Descripción de la Propuesta	71
6	Mapa de la provincia del Cañar	72
7	Ubicación del proyecto	73
8	Flujograma del proceso	77
9	Estructura Organizacional	79
10	Matriz Boston ConsultingGroup	94
11	Logo del centro turístico	103
12	Modelo zona de parqueo	106
13	Modelo de piscina	107
14	Modelo del restaurante	107

LISTA DE SIGLAS

ART	Artículo
BCG	Matriz Boston ConsultingGroup
CETUR	Corporación Ecuatoriana de Turismo
CETURIS	Institución Pública del Turismo en el Ecuador
DITURIS	Dirección Nacional de Turismo
ENAC	Secretaría Nacional de Comunicación
INEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
IVA	Impuesto al valor agregado
MICIP	Ministerio de Comercio Exterior, Industrialización y Pesca
OMT	Barómetro del Turismo Mundial
PEA	Población Económicamente Activa
PLANDETUR	Plan Estratégico para el desarrollo del Turismo Sostenible
RUC	Registro Único de Contribuyentes
SRI	Servicio de Rentas Internas
TIR	Tasa Interna de Retorno
VAN	Valor Actual Neto
VPN	Valor Presente Neto

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO TURÍSTICO EN COCHANCAY, CANTÓN LA TRONCAL, PROVINCIA DEL CAÑAR

Autor: Ing. José Sarmiento Heredia

Tutor: Ing. Guillermo Brucil

Año: 2013

RESUMEN

El trabajo que se detalla a continuación tiene como propósito el estudio de factibilidad para la construcción de un centro turístico en Cochancay, cantón La Troncal, provincia del Cañar, con el diagnóstico de la situación actual que plantea el problema por la demanda insatisfecha de los servicios que brinda la competencia, se plantea los objetivos a conseguirse y las preguntas de investigación a responderse. Las alternativas de solución para los problemas evidenciados se analizan en base al aprendizaje obtenido en los módulos de la maestría, experiencia del investigador y a la investigación bibliográfica, para plantear el marco teórico que sustenta la factibilidad de crear el plan de inversión del centro de esparcimiento para el turista, se inicia con el estudio de mercado, analizando las fortalezas, oportunidad, debilidades y amenazas de la competencia cuyo objetivo es lograr posicionar en el mercado objeto de estudio. Luego se realiza el estudio técnico con la finalidad de realizar una ingeniería del proyecto, analizando todos los bienes inmuebles necesarios para el funcionamiento del centro de diversión, también este estudio analiza los impactos ambientales que puedan surgir en los diferentes procesos. Una vez que se define el tipo de investigación con los instrumentos a aplicarse a la muestra poblacional se evalúan los resultados, con lo que se logró determinar las falencias y posibles soluciones al problema. Se procede a elaborar la estructura funcional del centro turístico con sus deberes y responsabilidades de cada cargo y finalmente se realiza el estudio financiero del proyecto para saber el monto de inversión y cuando se recupera lo invertido en cifras positivas, el mismo que es puesto a consideración de los socios inversionistas, quienes validan la propuesta.

FEASIBILITY STUDY FOR THE CONSTRUCTION OF A RESORT IN COCHANCAY, CANTÓN LA TRONCAL, PROVINCE OF CAÑAR

Author: Engineer José Sarmiento Heredia

Tutor: Engineer Guillermo Brucil

Year: 2013

SUMMARY

The work that is described below has as purpose the study of feasibility to the construction of a tourist center in Cochancay, canton La Troncal, province of Cañar, with the diagnostic of present situation that set out the problem for an unsatisfied demand for services provided by the competence, it is setting out the objectives to be achieved and the research questions to be answered. The solution alternatives to evidence problems are analyzed on base of the learning obtained in the modules of the master's programs, investigator's experience and the bibliographic research, to set out the theoretical framework that supports the feasibility of establishing the investment plan of the recreation center for the tourist, it begins with the study of market, analyzing the strengths and opportunities to achieve positioning in the market under study. Later is performed a technical study in order to make a project engineering, analyzing all the immovable items necessary to the entertainment center working, this study also analyzes the environmental impacts that may arise in the different processes. Once that is defined the kind of research with the instruments to be applied to population sample. The results are evaluated, through which were determined weaknesses and possible solutions to the problem. It is proceeded to develop the functional structure to the touristic center, with their duties and responsibilities to the each charge, and finally is made a financial study of the project to know the total inversion and when is recovered the investment in positive figures, the same that is under consideration by the investors members, who validate the proposal.