



UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

UNIVERSIDAD JOSÉ PERALTA



PROGRAMA DE MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE NEGOCIOS

TÍTULO:

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

AUTOR: JOSÉ SARMIENTO HEREDIA



CAPITULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN



Contextualización

- * El sector turismo es un gran motor a nivel económico y social.
- * Las Américas como mercado receptor, ofrecen gran diversidad de opciones que todavía no han sido debidamente explotadas.
- * Ecuador constituye una alternativa nueva, fresca, con muchas opciones para el turista.
- * El sector privado mueve la actividad turística en el Ecuador.
- * El turismo depende del nivel de implementación de otros sectores nacionales.
- * El cantón La Troncal es un lugar turístico; por su clima, costumbres y tradiciones y por su variada gastronomía.

SITUACIÓN ACTUAL DEL PROBLEMA

Causas

- Servicios turísticos dispersos
- Escaso personal calificado en turismo
- Difusión acerca de la Conservación del medio ambiente
- Desempleo
- Recursos tropicales inutilizados
- No existe apoyo de autoridades



Efectos

- Pérdida del atractivo turístico
- Falta de información turística
- Escaso cuidado del medio ambiente
- Migración
- Insuficiente desarrollo socio-económico
- Poca generación de proyectos turísticos

Planteamiento del problema

Atractivos
turísticos
desaprovechados

Apoyo público y
privado

Formulación de
políticas para
impulsar
proyectos
turísticos

Formulación del problema

¿Cómo se desarrolla la actividad turística en el Cantón la Troncal y que posibilidades de desarrollo económico y social generaría la creación de un Centro Turístico?

OBJETIVOS DEL DIAGNOSTICO

OBJETIVO GENERAL

Elaborar un estudio de factibilidad para la construcción de un centro turístico en el cantón La Troncal, provincia del Cañar.

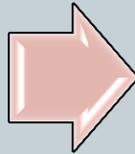
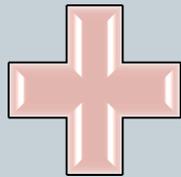
Objetivos específicos

1. Realizar un estudio de mercado que permita determinar: el servicio, la oferta, la demanda, el precio y la comercialización.
2. Elaborar un estudio financiero que permita conocer la rentabilidad del proyecto.
3. Realizar un estudio técnico que ayude a determinar: la localización, inversionistas y talento humano requerido para el funcionamiento del centro turístico.
4. Definir un sistema de promociones y publicidad para vender los servicios a los clientes.
5. Determinar la estructura administrativa y los impactos que causará la implementación del proyecto.

PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

1. ¿Del diagnóstico que se realiza al turismo actual en el cantón, cuáles serán las debilidades y amenazas al negocio?
2. ¿Los bajos índice del turismo en La Troncal, será producto de la falta de publicidad?
3. ¿La jerarquización de las actividades turísticas que se desarrolla en el cantón?
4. ¿Las estrategias identificados en el mercado?
5. ¿Los análisis económicos y financieros?
6. ¿Los estudios técnicos, identificar las fortalezas y oportunidades del mercado?
7. ¿Cuáles serán las políticas de marketing?

Difusión
turística –
cultural, el
comercio y la
actividad
productiva.



Servicios
varios y
atracciones
(turistas).

JUSTIFICACION

SUSTENTO TEÓRICO



- ➔ **Situación Económica del Cantón**
- ➔ **Organización de la Empresa**
- ➔ **Estudio de Mercado**
- ➔ **Estudio Técnico**
- ➔ **Estudio Económico Financiero**
- ➔ **Evaluación Económica**

Tipo de investigación



The diagram features a central horizontal dashed line with a double-circle icon. Below this line, two blue boxes are positioned side-by-side. The left blue box is connected by a vertical line to a white box below it. The right blue box is connected by a vertical line to another white box below it.

Variable de diagnóstico

Situación actual del turismo

Variable de propuesta

Centro turístico



POBLACIÓN Y MUESTRA

Habitantes según
censo 2010



54.389

Muestra de investigación



397



MÉTODOS Y TÉCNICAS

TEÓRICO

- Analítico
- Sintético
- Inductivo
- Deductivo

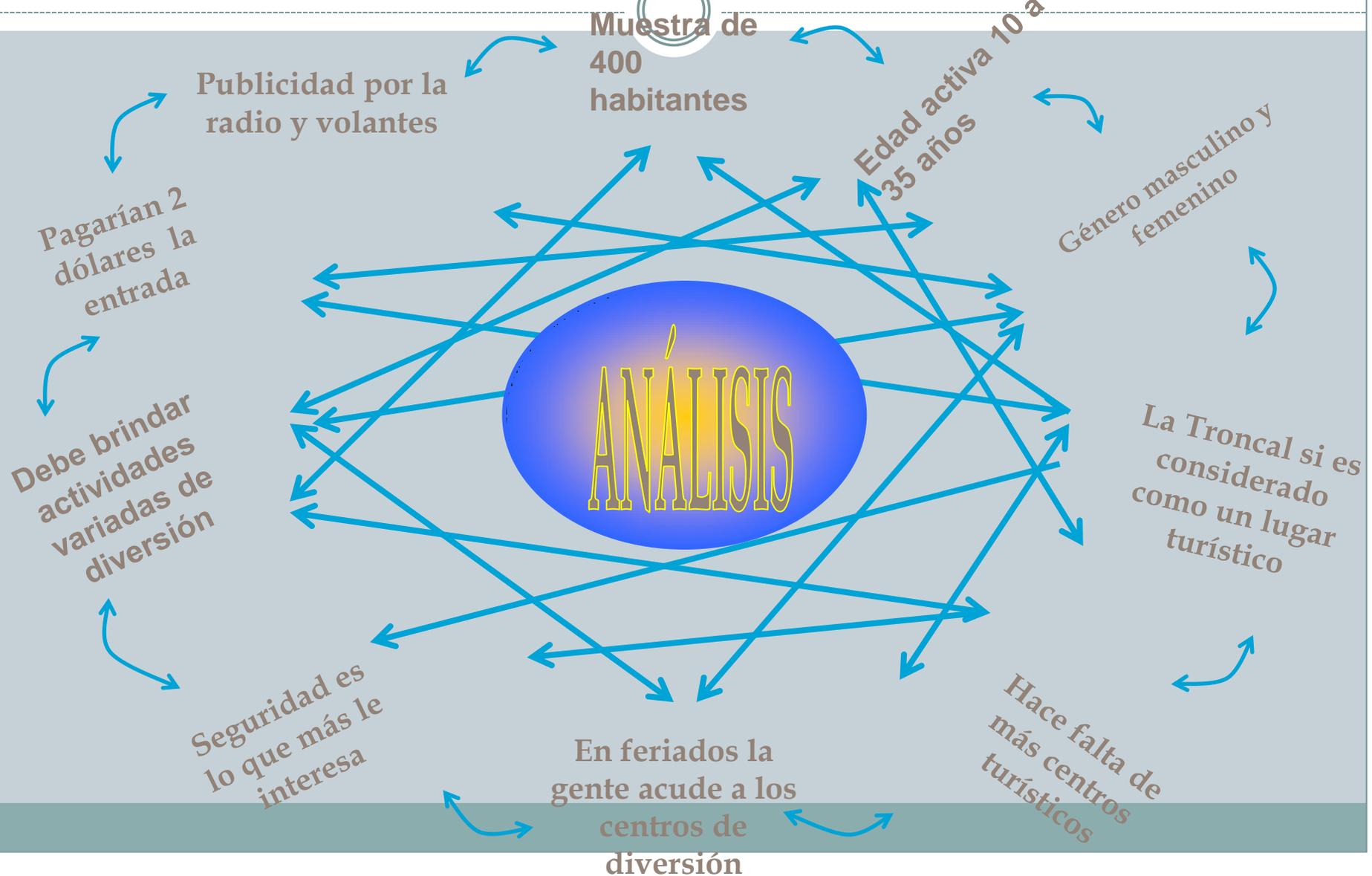
EMPÍRICO

- Encuesta
- Entrevista

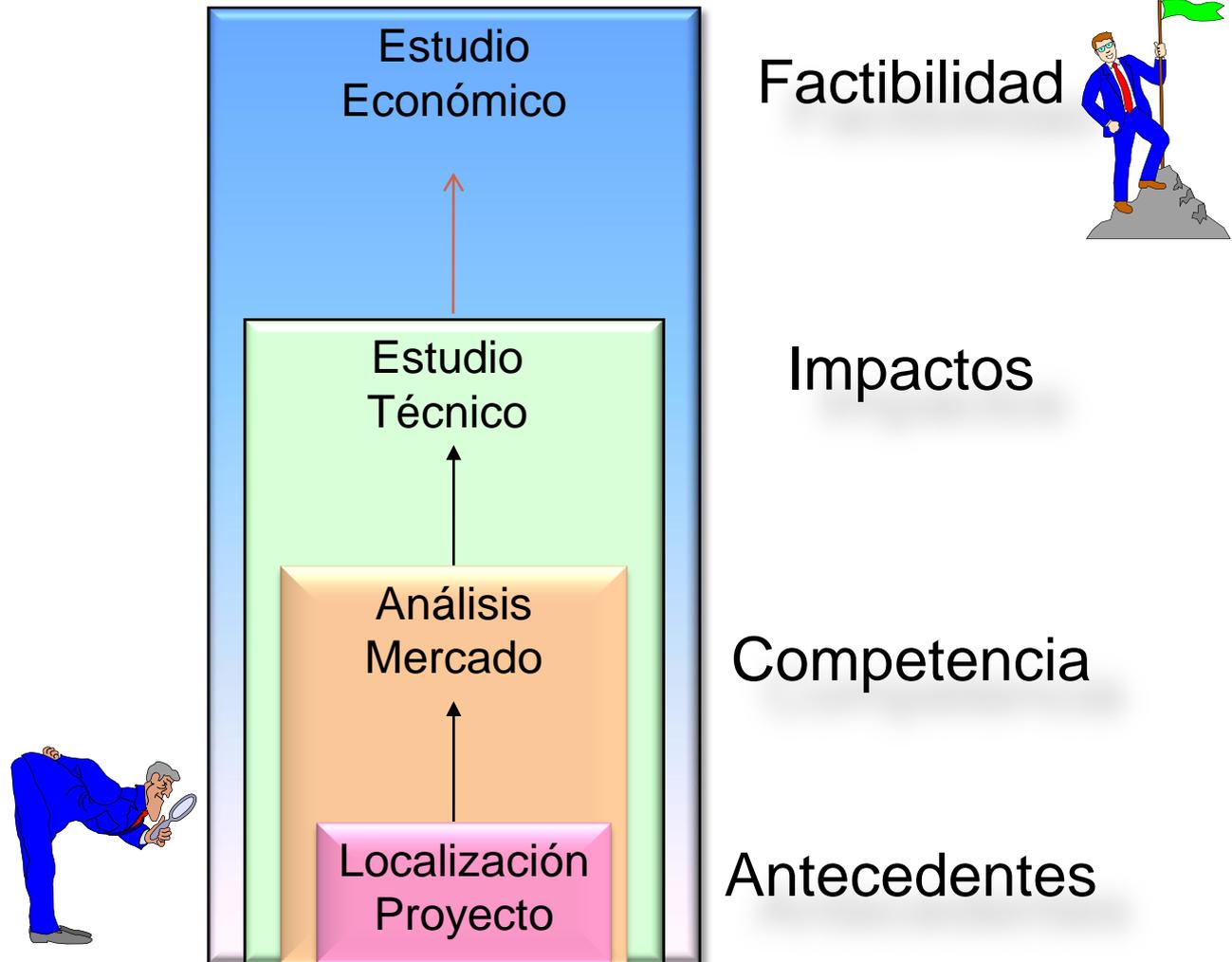
ESTADÍSTICOS

- Tablas
- Gráficos

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS



PROPUESTA DE SOLUCIÓN VIABLE



OBJETIVOS DE LA PROPUESTA

OBJETIVO GENERAL

Diseñar un centro turístico que permita establecer mecanismos y pautas para el desarrollo del proceso del cantón La Troncal, de acuerdo a lo que establece el Ministerio de Turismo y velando siempre por la conservación y protección del medio ambiente.

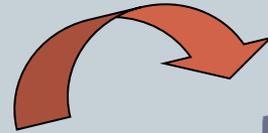
Objetivos específicos

Crear fuentes de empleo para trabajar con el talento humano del cantón, mediante un proceso de selección para cada cargo.

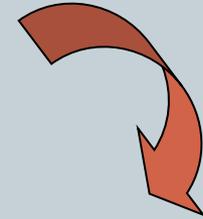
Promover el turismo en la región, a través de un marketing publicitario que llegue a toda la ciudadanía de la región.

Dar alternativas al turista de poder escoger el mejor sitio de esparcimiento de acuerdo a sus necesidades.

LOCALIZACIÓN



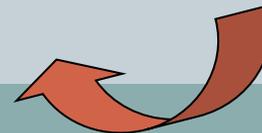
PROVINCIA DEL CAÑAR



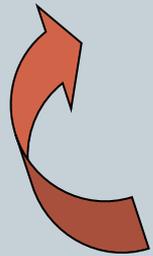
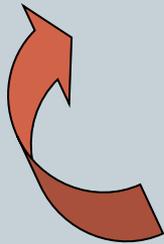
CANTÓN LA TRONCAL



RECINTO CONCHANCAY



Nombre comercial
"El Rocío Turístico"



slogán

"Y HOY SOY FELIZ"

MISIÓN

Brindar servicios
de calidad al
turista

VALORES

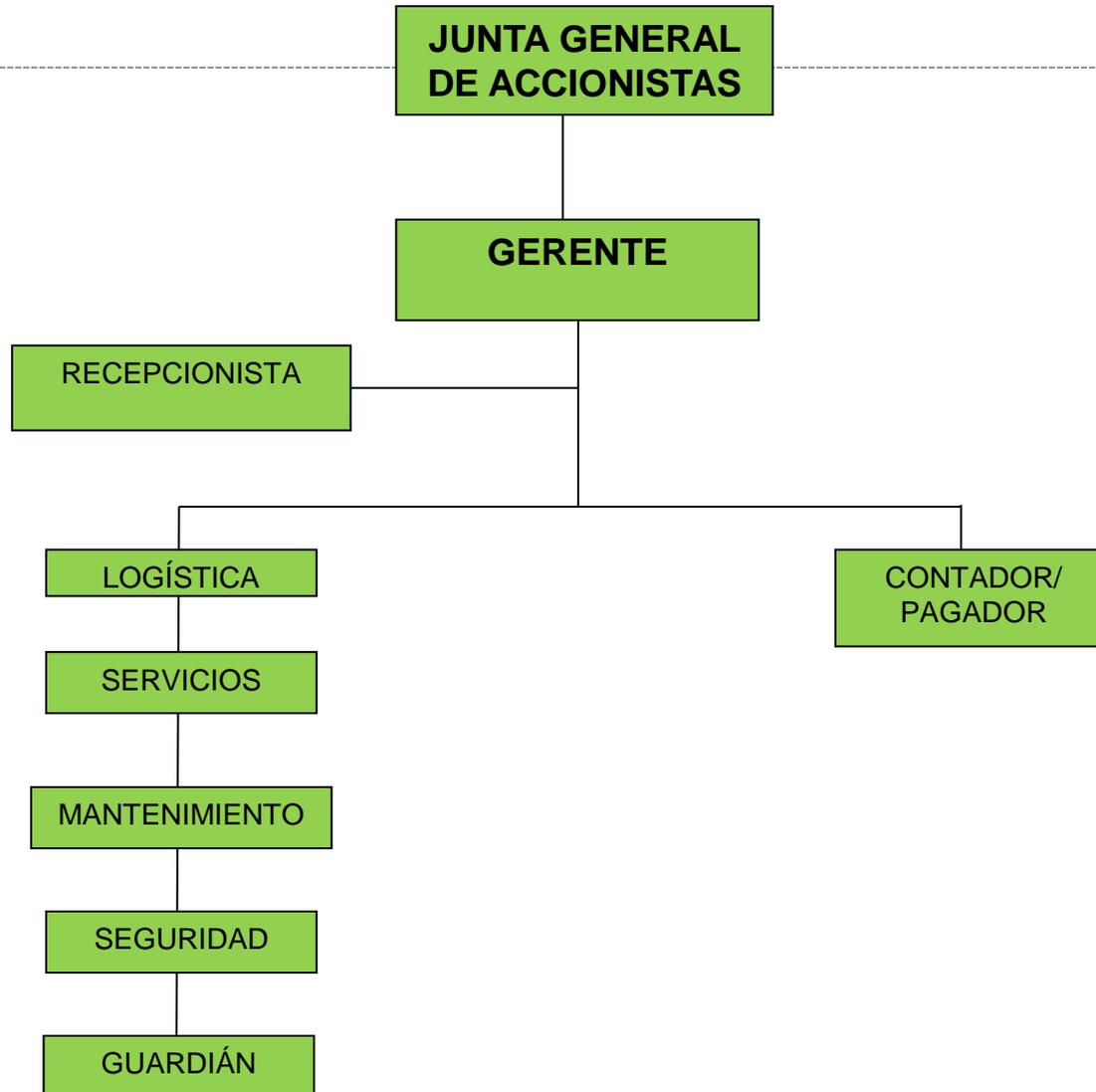
- Actitud del servicio.
- Compromiso.
- Flexibilidad.
- Trabajo en equipo.

VISIÓN

Ser líderes en
servicios
alternativos
en el 2015

“EL ROCÍO TURÍSTICO”

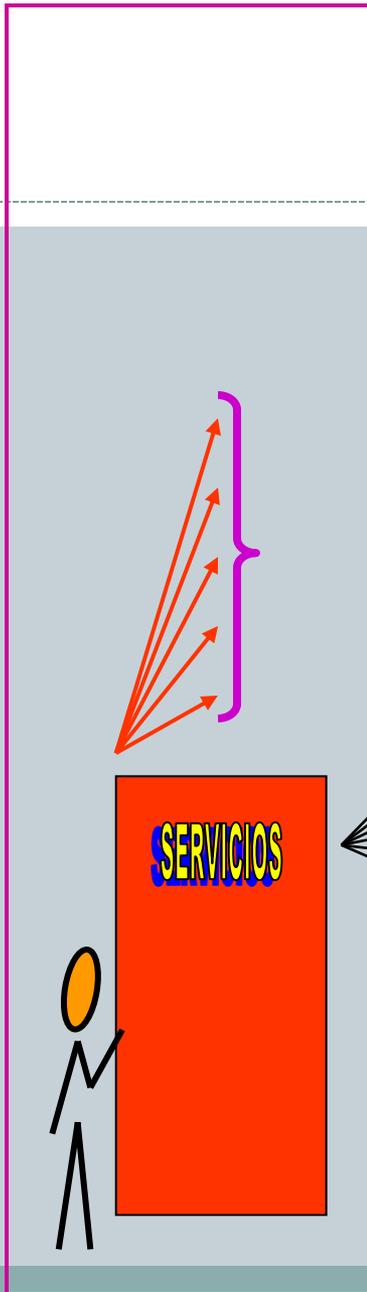
ESTRUCTURA FUNCIONAL



SERVICIOS QUE OFRECE “EL ROCÍO TURÍSTICO”



- PISCINA
- CANCHAS USO MÚLTIPLE
- COMIDA VARIADA
- PARQUEADERO
- JUEGOS RECREACIONALES
- SEGURIDAD
- COMODIDAD



DEMANDA

Demanda	2012	2013	2014	2015	2016
Potencial					
Insatisfecha	83.841	85.048	86.273	87.515	88.775

Tasa de crecimiento anual del 1.44%

- DEMANDA POTENCIAL INSATISFECHA DEL 42% INCREMENTÁNDOSE CADA AÑO

La capacidad instalada del Centro Turístico puede acoger a 36.400 personal al año, entre turismo interno y externo.

PRECIO

SERVICIO PISCINA	ALIMENTACION (precio promedio)
2,00	1,50



No presenta **Riesgos** la ejecución del proyecto porque se analizaron todos los parámetros exigidos por ley.

Inversión Inicial del Proyecto

RUBRO	VALOR USD.
TERRENO	12.000
OBRAS CIVILES	37.704
MUEBLES Y ENSERES	
RESTAURANT	3.140
MUEBLES Y EQ. DE OFICINA	2.210
CAPITAL DE TRABAJO	4.052
INVERSIÓN PUBLICITARIA	1.060
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	1.320
INTERESES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN	1.600
TOTAL	63.086

Datos informativos

- Préstamo de \$20.000,00 a 5 años plazo
- Precio promedio de la alimentación \$ 1.50

Flujo de Efectivo

	AÑO o	2012	2013	2014	2015	2016
FUENTES						
CAP.PROPIO	43.086					
CREDITO DE LARGO PLAZO	20.000					
ING. POR VTAS	-	78.923	93.873	11.654	132.803	157.958
VALOR RESCATE	-	-	-	-	-	20.170
IVA RETENIDO Y NO PAGADO		884	1.051	1.251	1.487	1.769
SALDO ANTERIOR		4.052	9.891	20.104	36.612	60.479
TOTAL FUENTES	63.086	83.859	104.814	133.009	170.902	240.375
USOS						
INVERSIONES	59.034					
GASTOS DE NOMINA		37.621	39.502	41.477	43.551	45.728
COSTOS DIRECTOS		20.936	24.901	29.618	35.228	41.901
COSTOS INDIRECTOS		3.157	3.755	4.466	5.312	6.318
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS		5.500	5.775	6.064	6.367	6.685
SERVICIO DEUDA PAGO AL PRINCIPAL		3.211	3.565	3.957	4.392	4.875
SERVICIO DEUDA PAGO INTERESES		2.200	1.847	1.455	1.019	536
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN Y VENTAS		1.060	1.102	1.146	1.191	1.239
PAGO IVA RETENIDO		-	884	1.051	1.251	1.487
TOTAL USOS	59.034	73.685	81.330	89.233	98.311	108.770
SALDO FUENTES - USOS	4.052	10.174	23.484	43.775	72.591	131.605
SALDO ANTERIOR		4.052	9.891	20.104	36.612	60.479
SERVICIO DEUDA L.P. AL PRINCIPAL		3.211	3.565	3.957	4.392	4.875
Depreciación Activos Fijos		7.227	7.227	7.227	6.721	6.721
Amortizaciones		440	440	440		
UTILIDAD	-	782	9.323	19.761	33.413	48.829
Participación Trabajador (15%)		117	1.398	2.964	5.012	7.324
UTILIDAD DESPUÉS DE PART	-	665	7.925	16.797	28.401	41.505
Impuesto a la Renta (25%)		166	1.981	4.199	7.100	10.376
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTO	-	499	5.944	12.598	21.301	31.129
SALDO DE CAJA	4.052	9.891	20.104	36.612	60.479	113.904
Inversión Inicial	63.086					
Flujo de efectivo	(63.086)	10.366	15.458	21.720	29.041	38.386

EVALUACIÓN ECONÓMICA

AÑOS	AÑO 0	2012	2013	2014	2015	2016
Flujo de efectivo	(63.086)	10.366	15.458	21.720	29.041	38.386
VALOR PRESENTE NETO	\$ 8.260,45					

- **VAN = 8.260**
- **TIR = 19%**
- **PUNTO EQUILIBRIO UNIDADES = 30.440,57**
- **RELACION COSTO/BENEFICIO = 1,12**
- **PERIODO RECUPERACION = AÑO 2014**

VALIDACIÓN DE LA PROPUESTA



CONCLUSIONES

- Existen 113.184 habitantes que se encuentran atendidos por los centros turísticos del cantón, estamos hablando de un 57,79% de la demanda del mercado, que indica la necesidad de ofertar más servicios turísticos.
- Con la capacidad instalada del centro turístico, tenemos la posibilidad de atender a 36.400 personas para satisfacer sus exigencias con: piscina con tobogán, canchas múltiples, juegos para los niños y servicio de comida.
- El consumidor deberá pagar por la entrada al centro turístico de 2 dólares y de 1,50 dólares promedio por el servicio de comida.
- Las diversas actividades comerciales que se realiza en el cantón favorece al desarrollo del centro turístico para brindar a la sociedad un lugar de sano esparcimiento a un precio cómodo y siempre velando por la satisfacción total del turista.
- El estudio de factibilidad indica que la existencia de las instalaciones del centro turístico estará ubicada en un sector estratégico.
- La vida económica del proyecto es aceptable, por cuanto su recuperación de inversión será menor a 5 años, la deuda a largo plazo será cancelada en los términos previstos, sus costos totales son menores a los ingresos.

RECOMENDACIONES

- La factibilidad del proyecto, genera una oportunidad para “El Rocío Turístico” para poder posicionarse en el mercado ante una demanda de servicios insatisfechos.
- Los indicadores utilizados en la evaluación económica tales como Valor Actual Neto (VAN), Tasa Interna de Retorno (TIR), Punto de Equilibrio, Relación Costo-Beneficio y análisis de sensibilidad, demuestran que el proyecto es viable y rentable por lo que se recomienda su implementación.
- En la actualidad las empresas para afrontar un mercado cada vez más exigente están en la obligación de hacer conocer sus productos y servicios; y, proporcionar servicios con valor agregado aprovechando las ventajas competitivas.
- El proyecto del centro turístico, desde el punto de vista técnico y financiero, es viable, exitoso y no representa riesgo alguno para los interesados.