

CERTIFICACIONES

Declaración de Responsabilidad

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO

DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS ADMINISTRATIVAS Y DE
COMERCIO CARRERA DE INGENIERÍA COMERCIAL

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

RUBÉN DARÍO VERA SÁNCHEZ

DECLARO QUE:

El proyecto de grado denominado Estudio de factibilidad para la creación de una hostería en la parroquia Mindo, cantón San Miguel de los Bancos, ha sido desarrollado con base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros, conforme las citas que constan el pie de las páginas correspondiente, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía.

Consecuentemente este trabajo es mi autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de grado en mención.

Sangolquí, Septiembre 2008

RUBÉN DARÍO VERA SÁNCHEZ

Certificado de tutoría

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS ADMINISTRATIVAS Y DE
COMERCIO CARRERA DE INGENIERÍA COMERCIAL

CERTIFICADO

Ing. Alexandra Armijos

Ing. Víctor Cuenca

CERTIFICAN

Que el trabajo titulado Estudio de factibilidad para la creación de una hostería en la parroquia Mindo, cantón San Miguel de los Bancos, realizado por Rubén Darío Vera Sánchez, ha sido guiado y revisado periódicamente y cumple normas estatutarias establecidas por la ESPE, en el Reglamento de Estudiantes de la Escuela Politécnica del Ejército.

El mencionado trabajo consta de un documento empastado y un disco compacto el cual contiene los archivos en formato portátil de Acrobat (pdf). Autorizan a Rubén Darío Vera Sánchez que lo entregue a Ing. Alexandra Armijos, en su calidad de Director de la Carrera.

Sangolquí, Septiembre del 2008

Ing. Alexandra Armijos

DIRECTOR

Ing. Víctor Cuenca

CODIRECTOR

Autorización de publicación

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS ADMINISTRATIVAS Y DE
COMERCIO CARRERA DE INGENIERÍA COMERCIAL

AUTORIZACIÓN

Yo, Rubén Darío Vera Sánchez

Autorizo a la Escuela Politécnica del Ejército la publicación, en la biblioteca virtual de la Institución del trabajo Estudio de factibilidad para la creación de una hostería en la parroquia Mindo, cantón San Miguel de los Bancos, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y autoría.

Sangolquí, Septiembre del 2008

Rubén Darío Vera Sánchez

AGRADECIMIENTO

A Dios, por permitirme culminar con éxito esta etapa de mi vida, y por darme la sabiduría y la fuerza necesaria para superar todos los obstáculos que se me han presentado a lo largo de mi formación académica.

A mi padre por todo ese empuje que hizo de mí quien soy, por aquellos valiosos consejos y su entusiasmo. Él siempre ha querido que brille y gracias a él estoy aquí, porque él me enseñó cómo brillar.

No tengo palabras para expresar la gratitud a la Sra. Tania Hidalgo Buitrón, su generosidad, su fe y su inestimable ayuda en los momentos difíciles de esta carrera.

A mi directora y codirector de tesis por depositar en mí sus conocimientos, sus consejos y amistad, que han sido los pilares finales para llegar a la obtención del presente proyecto.

A todas aquellas personas que una u otra forma me apoyaron incondicionalmente permitiéndome llevar a feliz término mi formación superior.

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a mi madre Victoria Sánchez Torre, por haberme entregado el maravilloso don de la vida y por enseñarme que la vida nos obligamos a superar todos los obstáculos que se presenten en el camino.

A mis hermanos Néstor, Martha y Mathias, a mis sobrinos Nicole, David, Valeria y Isabel, a mi cuñado David, a toda mi familia, porque día a día me brindaron su amor y apoyo depositando en mi toda su confianza para seguir siempre adelante. Esto es por ustedes y para ustedes.

RUBÉN DARÍO VERA SÁNCHEZ

RESUMEN EJECUTIVO

La Hostería los Mindales", es una empresa nacional, que desea realizar ser una de las mejores empresas turísticas ecuatorianas que ofrece a turistas nacionales y extranjeros y viajeros, alojamiento habitacional con servicios adicionales y eco turísticos, que brinden bienestar al satisfacer las necesidades de los clientes y contribuir al desarrollo económico de Mindo, cumpliendo con las expectativas de los inversionistas.

El estudio inició con el *Estudio de Mercado*, a través del cual se determinó la existencia de una demanda insatisfecha, la cual puede ser cubierta por la empresa. Una vez determinada la existencia de un mercado el estudio continúa con el *Estudio Técnico*, lo que nos permite conocer la factibilidad de recursos financieros, humanos, físicos y comercializables. Por otro lado el recurso humano que se requiere es factible, ya que por el tipo de servicio y productos que se ofrece, se busca personal administrativo.

El siguiente paso fue determinar *La empresa y su organización*, para conocer la misión, visión, estrategias, valores, logo y slogan, que permitan identificar las características de la empresa. Los recursos financieros se obtendrán tanto de financiamiento externo como interno, en proporciones del 53,56% y 46,44% respectivamente. Dentro de las características de la empresa también se encuentra el personal y sus funciones, así como el organigrama.

Finalmente se realiza el *Estudio Financiero*, el cual determina la rentabilidad o no de la empresa. Se inicia con el presupuesto de Inversiones, donde se detalle los Activos fijos (\$ 614.593,62), activos diferidos (\$ 2.431,20) y el capital de trabajo (\$ 53.379,40), con lo que se estableció una inversión inicial de \$ 670.403,62.

Se procedió con el Presupuesto de Ingresos, Presupuesto de Egresos, Estado de Origen y Aplicación de Recursos y Estructura de financiamiento para poder conocer toda aquella información financiera relevante.

El estado de resultados permitió conocer que a partir del segundo año existirán utilidades para la empresa.

La evaluación financiera se realizó con el factor de actualización $TMAR = 17,67\%$, obteniendo un TIR, VAN, Relación Beneficio - Costo y Período de Recuperación, que determinaron que la empresa si es factible y que debe implementarse la empresa.

De igual manera se determinó el punto de equilibrio físico y monetario, y se realizó un análisis de sensibilidad ante posibles cambios de las condiciones estudiadas.

Definitivamente la implementación de la Hostería los Mindales es posible, por tanto permiten la puesta en marcha de la empresa.

SUMMARY

The Hostel the Mindales", it is a national company that he wants to carry out to be one of the best Ecuadorian tourist companies that offers to national tourists and foreigners and traveling, residence lodging with additional services and tourist echo that offer well-being when satisfying the necessities of the clients and to contribute to the economic development of Mindo, fulfilling the expectations of the investors. The study began with the Study of Market, through which the existence of an unsatisfied demand was determined, which can be covered by the company.

Once certain the existence of a market the study continues with the Technical Study, what allows us to know the feasibility of financial resources, humans, physiques and comercializables On the other hand the human resource that is required is feasible, since for the type of service and products that he/she offers, administrative personnel are looked for. The following step was to determine The Company and its organization, to know the mission, vision, strategies, values, logo and slogan that allow identifying the characteristics of the company. The financial resources will be obtained so much of external financing as internal, in proportions of 53,56% and 46,44% respectively. Inside the characteristics of the company he/she is also the personnel and their functions, as well as the flowchart.

Finally he/she is carried out the Financial Study, which determines the profitability or not of the company. He/she begins with the budget of Investments, where it is detailed the fixed Assets (\$614.593,62), differed assets (\$2.431,20) and the work capital (\$53.379,40), with what an initial investment settled down of \$670.403,62.

You proceeded with the Budget of Revenues, Budget of Expenditures, State of Origin and Application of Resources and financing Structure to be able to know that entire excellent financial information. The state of results allowed knowing that starting from the second year utilities will exist for the company.

The financial evaluation was carried out with the factor of bring up to date $TMAR = 17,67\%$, obtaining a TIR, they GO, Relationship Benefit - Cost and Period of Recovery that determined that the company if it is feasible and that the company should be implemented.

In a same way the point of physical and monetary balance was determined, and he/she was carried out an analysis you sensibility in the face of possible changes of the studied conditions.

Definitively the implementation of the Hostel the Mindales is possible; therefore they allow the setting in March of the company.

INDICE DE CONTENIDOS

Introducción.....	1
CAPITULO I: Estudio de Mercado.....	2
1.1. Objetivo del estudio de mercado.....	3
1.2. Estructura del mercado.....	3
1.2.1. Análisis histórico del mercado.....	5
1.2.2. Análisis actual del mercado.....	8
1.2.3. Tendencias del mercado.....	9
1.3. Caracterización del servicio y producto.....	10
1.3.1. Características del servicio y producto.....	11
1.3.2. Caracterización por su uso.....	12
1.3.3. Productos sustitutos o complementarios.....	14
1.3.4. Normatividad Técnica, Sanitaria, Comercial y socio ambiental.....	15
1.4. Investigación del mercado.....	15
1.4.1. Segmentación del mercado.....	15
1.4.2. Definición del universo.....	17
1.4.3. Selección de la muestra.....	19
1.4.4. Diseño de los instrumentos.....	21
1.4.5. Procesamiento de la información.....	22
1.4.6. Análisis de los resultados.....	23
1.5. Análisis de la demanda.....	46
1.5.1. Clasificación de la demanda.....	46
1.5.2. Factores que afectan la demanda.....	49
1.5.3. Comportamiento histórico de la demanda del producto y servicio.....	52
1.5.4. Comportamiento actual de la demanda del producto y servicio.....	52
1.5.5. Proyección de la demanda.....	53
1.6. Análisis de la oferta.....	57
1.6.1. Clasificación de la oferta.....	57
1.6.2. Factores que afectan la oferta.....	59
1.6.3. Comportamiento histórico de la oferta.....	60
1.6.4. Comportamiento actual de la oferta.....	61

1.6.5. Proyección de la oferta.....	62
1.7. Determinación de la demanda insatisfecha.....	66
1.8. Análisis de precios.....	67
1.8.1. Factores que influyen en el comportamiento de los precios.....	68
1.8.2. Comportamiento histórico y tendencias de los precios.....	68
1.9. Mercadeo y comercialización.....	69
1.9.1. Estrategias de servicio y producto.....	70
1.9.2. Estrategias de precios.....	74
1.9.3. Estrategias de plaza.....	74
1.9.4. Estrategias de promoción.....	75
CAPITULO II: Estudio Técnico.....	77
2.1. Tamaño del proyecto.....	77
2.1.1. Factores determinantes del proyecto.....	78
2.1.1.1. Condicionantes de el mercado.....	78
2.1.1.2. Disponibilidad de recursos financieros.....	79
2.1.1.3. Disponibilidad de mano de obra.....	80
2.1.1.4. Disponibilidad de insumos y materia prima.....	81
2.1.1.5. Disponibilidad de tecnología.....	82
2.1.1.6. Economías de escala.....	83
2.1.2. Capacidad de producción y servicio.....	83
2.1.2.1. Tamaño óptimo.....	85
2.2. Localización del proyecto.....	86
2.2.1. Macro localización.....	86
2.2.1.1. Justificación.....	87
2.2.1.2. Mapa de la macro localización.....	88
2.2.2. Micro localización.....	89
2.2.2.1. Criterio de selección de alternativas.....	90
2.2.2.2. Matriz de localización.....	91
2.2.2.3. Plano de micro localización.....	92
2.3. Ingeniería del proyecto.....	93
2.3.1. Proceso de producción y servicio.....	93
2.3.2. Diagrama de flujo.....	101

2.3.3. Programa de Producción y servicio.....	103
2.3.4. Distribución en planta de la maquinaria y equipo.....	105
2.3.5. Estudio de insumos, materiales y materia prima.....	108
2.3.5.1. Clasificación de los insumos, materiales y materia prima.....	108
2.3.5.2. Cantidad necesaria de materia prima.....	109
2.3.5.3. Cantidad anual y pronósticos.....	110
2.3.5.4. Condiciones de abastecimiento.....	111
2.3.6. Requerimiento de infraestructura.....	112
2.3.7. Requerimiento de maquinaria y equipo.....	113
2.3.8. Requerimiento de insumos, materia prima, materiales, servicio.....	113
2.3.9. Requerimiento de mano de obra.....	117
2.3.10. Calendario de ejecución del proyecto.....	117
2.4. Aspectos ambientales.....	118
2.4.1. Identificación y descripción de los impactos potenciales.....	118
2.4.2. Medidas de mitigación.....	120
CAPITULO III: La Empresa y su Organización.....	121
3.1. Base legal.....	121
3.1.1. Nombre o razón social.....	121
3.1.2. Titularidad de propiedad de la empresa.....	123
3.1.3. Tipo de empresa.....	125
3.2. Mapa estratégico de la empresa.....	127
3.3. Organización administrativa.....	133
3.3.1. Estructura orgánica.....	133
3.3.2. Descripción de funciones.....	134
3.3.3. Organigrama.....	135
CAPITULO IV: Estudio Financiero.....	136
4.1. Presupuestos.....	136
4.1.1. Presupuestos de inversión.....	136
4.1.1.1. Activos fijos.....	137
4.1.1.2. Activos intangibles.....	144
4.1.1.3. Capital de trabajo.....	146
4.1.2. Cronograma de inversión.....	147

4.1.3. Presupuesto de operación.....	149
4.1.3.1. Presupuestos de ingresos.....	149
4.1.3.2. Presupuestos de egresos.....	149
4.1.3.3. Estados de origen y aplicación de recursos.....	152
4.1.3.4. Estructura de financiamiento.....	154
4.1.4. Punto de equilibrio.....	157
4.2. Estados financieros Proyectados.....	159
4.2.1. Estado de resultados.....	159
4.2.2. Flujos netos de fondos.....	159
4.2.2.1. Proyecto sin financiamiento.....	159
4.2.2.2. Proyecto con financiamiento.....	159
4.3. Evaluación Financiera.....	166
4.3.1. Determinación de la tasa mínima aceptable de retorno.....	166
4.3.2. Criterios de evaluación.....	167
4.3.2.1. Valor presente neto.....	167
4.3.2.2. Tasa interna de retorno.....	171
4.3.2.3. Periodo de recuperación de la inversión.....	172
4.3.2.4. Relación Beneficio / Costo.....	174
4.3.2.5. Análisis de sensibilidad.....	176
CAPITULO V: Conclusiones y Recomendaciones.....	177
5.1. Conclusiones.....	177
5.2. Recomendaciones.....	178

INDICE DE TABLAS

TABLA No. 1: Estructura del Mercado.....	4
TABLA No. 2: Datos Generales.....	7
TABLA No. 3: Clasificación Uso.....	12
TABLA No. 4: Sector de Servicio.....	13
TABLA No. 5: Segmentación de Mercado.....	16
TABLA No. 6: Porcentaje Zona Norte de la Población de Quito.....	17
TABLA No. 7: Porcentaje PEA provincia de Pichincha.....	18
TABLA No. 8: Género Masculino y femenino.....	24
TABLA No. 9: Edad personas encuestadas.....	25
TABLA No. 10: Tipo de ocupación encuestada.....	26
TABLA No. 11: Información pregunta encuesta.....	28
TABLA No. 12: Zona de relajación que prefiere visitar.....	29
TABLA No. 13: Frecuencia Visita zonas de relajación.....	30
TABLA No. 14: Época del año que visitan zonas de relajación.....	32
TABLA No. 15: Tiempo Permanencia.....	33
TABLA No. 16: generalmente con quien va a zonas de relajación.....	34
TABLA No. 17: Numero de personas viajan con usted.....	35
TABLA No. 18: Generalmente gasta visita zona relajación.....	36
TABLA No. 19: Actividad Turística.....	37
TABLA No. 20: Servicio SPA y Restaurante.....	38
TABLA No. 21: Alojamiento costo por noche.....	40
TABLA No. 22: Paquetes Turísticos.....	41
TABLA No. 23: Paseo Caballo.....	42
TABLA No. 24: Toboganes.....	43
TABLA No. 24: Karaoke.....	44
TABLA No. 26: Otros Especifique.....	45
TABLA No. 27: Población Ecuador.....	50
TABLA No. 28: Comportamiento histórico de visitantes a Mindo.....	52

TABLA No. 29 Comportamiento actual de visitantes a Mindo.....	53
TABLA No. 30: Cálculo Regresión Lineal.....	54
TABLA No. 31: Cálculo Regresión Lineal.....	56
TABLA No. 32: Cálculo de establecimientos en Mindo.....	61
TABLA No. 33: Comportamiento Actual Oferta.....	61
TABLA No. 34 Total habitaciones.....	62
TABLA No. 35 Cálculo Regresión Lineal.....	63
TABLA No. 36: Regresión Lineal.....	65
TABLA No. 37: Demanda Insatisfecha.....	66
TABLA No. 38: Demanda Insatisfecha participación.....	67
TABLA No. 39: Comportamiento Precio.....	69
TABLA No. 40: Capacidad Alojamiento.....	84
TABLA No. 41: Capacidad Restaurante.....	84
TABLA No. 42: Capacidad SPA.....	84
TABLA No. 43: Tamaño Óptimo.....	85
TABLA No. 43: Matriz Localización.....	91
TABLA N° 44 Programa de producción.....	104
TABLA N° 45 Cantidad necesaria de MP.....	110
TABLA N° 46 Cantidad anual de materia prima y pronósticos.....	111
TABLA No. 47: Requerimiento de Infraestructura.....	112
TABLA No. 48: Maquinaria y Equipo.....	113
TABLA No. 49: Requerimiento menaje habitaciones.....	113
TABLA No. 50: Requerimiento menaje de cocina.....	114
TABLA No. 51: Requerimiento menaje de SPA.....	114
TABLA No. 52: Requerimiento de materia prima.....	114
TABLA No. 53: Requerimiento de insumos.....	115
TABLA No. 54: Requerimiento de Equipo de Computación.....	115
TABLA No. 55: Requerimiento de Equipo de Computación.....	116
TABLA No. 56: Requerimiento de suministros de oficina y equipo de Computación....	116

TABLA No. 57: Requerimiento de servicios básicos.....	116
TABLA No. 58: Requerimiento de mano de obra.....	117
TABLA No. 59: Tipo de Empresa.....	124
TABLA No. 60: Activos fijos.....	138
TABLA No. 61: Depreciación de Activos fijos.....	142
TABLA No. 62: Activos fijos Re inversión.....	143
TABLA No. 63: Activos intangibles o diferidos.....	145
TABLA No. 64: Amortizaciones de activos intangibles.....	145
TABLA No. 65: Amortizaciones de activos intangibles por años.....	146
TABLA No. 66: Cálculo del Capital de Trabajo.....	147
TABLA No. 67: Cronograma de Inversión.....	148
TABLA No. 68: Presupuesto de Ingreso.....	150
TABLA No. 69: Presupuesto de Egresos.....	152
TABLA No. 70: Estados de Origen y Aplicación de Recursos.....	153
TABLA No. 71: Tabla de Amortización.....	154
TABLA No. 72: Calculo del préstamo.....	156
TABLA No. 73: Punto de equilibrio.....	158
TABLA N° 74: Estado de Resultado.....	160
TABLA N° 75: Flujo de efectivo para el Inversionista o sin financiamiento.....	161
TABLA N° 76: Flujo de efectivo para el Inversionista o con financiamiento.....	162
TABLA N° 77: Calculo Inflación con escenario incierto.....	163
TABLA N° 78: Flujo de efectivo sin financiamiento con escenario variable.....	164
TABLA N° 79: Flujo de efectivo con financiamiento con escenario variable.....	165
TABLA N° 80: Cálculo TMAR.....	167
TABLA N° 81: Calculo del Valor Actual Neto Flujo sin Financiamiento.....	168
TABLA N° 82: Calculo del Valor Actual Neto Flujo con Financiamiento.....	169
TABLA N° 83: cálculo del VAN sin Financiamiento con escenario variable.....	170
TABLA N° 84: Cálculo del VAN con Financiamiento con escenario variable.....	171
TABLA N° 85: Cálculo de la Tasa Interna de Retorno.....	171

TABLA N° 86: Cálculo de la Tasa Interna de Retorno con escenario variable.....	172
TABLA N° 87: Periodo de recuperación proyecto sin financiamiento.....	173
TABLA N° 88: Periodo de recuperación proyecto con financiamiento.....	173
TABLA N° 89: PRI proyecto sin financiamiento escenario variable.....	174
TABLA N° 90: PRI proyecto con financiamiento escenario variable.....	174
TABLA N° 91: Relación Beneficio/Costo sin financiamiento.....	175
TABLA N° 92: Relación Beneficio/Costo con financiamiento.....	175
TABLA N° 92: Análisis de Sensibilidad del Proyecto.....	176

INDICE DE GRAFICOS

GRÁFICO No. 1: Encuesta prueba piloto.....	20
GRÁFICO No. 2: Género Masculino y femenino.....	24
GRÁFICO No. 3: Edad personas encuestadas.....	25
GRÁFICO No. 4: Tipo de ocupación encuestada.....	27
GRÁFICO No. 5: Información pregunta encuesta.....	28
GRÁFICO No. 6: Zona de relajación que prefiere visitar.....	29
GRÁFICO No. 7: Frecuencia de visita a zonas de relajación.....	31
GRÁFICO No. 8: Época del año que visitan zonas de relajación.....	32
GRÁFICO No. 9: Tiempo Permanencia.....	33
GRÁFICO No. 8: Generalmente con quien va a zonas de relajación.....	34
GRÁFICO No. 9: Numero de personas viajan con usted.....	35
GRÁFICO No. 10: Generalmente gasta visita zona relajación.....	36
GRÁFICO No. 11: Actividad Turística.....	38
GRÁFICO No. 12: Servicio SPA y Restaurante.....	39
GRÁFICO No. 13: Alojamiento costo por noche.....	40
GRÁFICO No. 14: Paquetes Turísticos.....	41
GRÁFICO No. 15: Paseo Caballo.....	42
GRÁFICO No. 15: Toboganes.....	43
GRÁFICO No. 16: Karaoke.....	44
GRÁFICO No. 17: Otros Especifique.....	45
GRÁFICO No. 18: Mapa Ecuador.....	88
GRÁFICO No. 20: Mapa Pichincha.....	88
GRÁFICO No. 21: Mapa Mindo.....	89
GRÁFICO No. 22: Plano Microlocalización.....	92
GRAFICO No. 23: Proceso Productivo.....	93
GRAFICO No. 24: Diagrama de Flujo de la Hostería.....	102
GRAFICO No. 25: Plana Área de hospedaje.....	106
GRAFICO No. 26: Plano Social y Restaurante.....	107
GRAFICO No. 27: Plana Fachada Principal.....	108
GRÁFICO No. 28: Logo Los Mindales.....	122
GRÁFICO No. 29: Logo Colibri Verde.....	122
GRAFICO No. 30: Luciérnaga Garden.....	123
GRÁFICO No. 30: Origen de Recursos.....	125
GRAFICO No. 30: Organigrama de la Hostería Los Mindales.....	135

INDICE DE ANEXO

ANEXO No. 1: Normatividad técnica, sanitaria, comercial y social ambiental.....	180
ANEXO No. 2: Encuesta Prueba Piloto.....	196
ANEXO No. 3: Encuesta	197
ANEXO No. 4: Actividades del Calendario de ejecución del proyecto.....	201
ANEXO No. 5: Gastos de constitución.....	202
ANEXO No. 6: Materia Prima.....	203
ANEXO No. 7: Insumos	208
ANEXO No. 8 Mano de Obra Directa:	218
ANEXO No. 9: Mano de Obra Indirecta.....	220
ANEXO No. 10: Sueldos Administrativos.....	222
ANEXO No. 11: Gastos Administrativos.....	224
ANEXO No. 12: Gastos Ventas.....	225
ANEXO No. 13: Gastos Financieros.....	226
ANEXO No. 14: Proforma.....	227