

REPÚBLICA DEL ECUADOR
ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO
UNIDAD DE EDUCACIÓN A DISTANCIA
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y DEL
COMERCIO



MONOGRAFÍA

TEMA:
**“PROPUESTA PARA LA CREACIÓN DE UN MOTEL EN LA CIUDAD DE
SANGOLQUÍ, PROVINCIA DE PICHINCHA”**

**PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE:
TECNÓLOGO EN ADMINISTRACIÓN TURÍSTICA**

POR:
VERÓNICA ISABEL ORTIZ ZAPATA

2012

**ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO
ADMINISTRACIÓN TURÍSTICA
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

VERÓNICA ISABEL ORTIZ ZAPATA
DECLARO QUE:

El proyecto de grado denominado, **“PROPUESTA PARA LA CREACIÓN DE UN MOTEL EN LA CIUDAD DE SANGOLQUÍ, PROVINCIA DE PICHINCHA”**, 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, Diciembre 2012

Verónica Ortiz Zapata

**ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO
ADMINISTRACIÓN TURÍSTICA
CERTIFICADO**

ECON. BYRON LARA
MSC. MÓNICA AGUIRRE

CERTIFICAN

Que el trabajo titulado “**PROPUESTA PARA LA CREACIÓN DE UN MOTEL EN LA CIUDAD DE SANGOLQUÍ, PROVINCIA DE PICHINCHA**” realizado por, ORTIZ ZAPATA VERÓNICA ISABEL, 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.

Debido a que se ha revisado y corregido el presente trabajo de investigación y se recomiendan su publicación.

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 que ORTIZ ZAPATA VERÓNICA ISABEL lo entregue a MSC. GUSTAVO PALADINES, en su calidad de Director de la Carrera.

Sangolquí, Diciembre 2012

**ECON. BYRON LARA
DIRECTOR**

**MSC. MÓNICA AGUIRRE
CODIRECTORA**

**ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO
ADMINISTRACIÓN TURÍSTICA
AUTORIZACIÓN**

Yo, ORTIZ ZAPATA VERÓNICA ISABEL Autorizo a la Escuela Politécnica del Ejército la publicación, en la biblioteca virtual de la Institución del trabajo, “**PROPUESTA PARA LA CREACIÓN DE UN MOTEL EN LA CIUDAD DE SANGOLQUÍ, PROVINCIA DE PICHINCHA**”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y autoría.

Sangolquí, Diciembre 2012

ORTIZ ZAPATA VERÓNICA ISABEL

DEDICATORIA

Mi Monografía está dedicada con toda mi alma y corazón,

A mi esposo por ser mi gran inspiración, por brindarme su apoyo incondicional en los buenos y malos momentos de vida; ya que siempre tuvo un gesto, unas palabras de aliento y no dejo que me rindiera en ningún momento, por darme la fuerza necesaria para luchar contra la corriente y enseñarme a ver la vida de una manera diferente, por su paciencia, comprensión, respeto, lealtad y mucho amor en todos los momentos compartidos, y sobre todo; por ser el hombre de mi sueños y darme muchos motivos para ser feliz a su lado.

Verónica Ortiz Zapata

AGRADECIMIENTO

Con todo mi ser le agradezco a mi Dios, por todo lo que me ha dado en estos años y por permitirme alcanzar, esta una meta de mi vida.

Agradezco a mis padres por su amor, esfuerzo, apoyo, comprensión, y por toda la educación que me dieron, así como el ejemplo de vida que hace que sea quien soy ahora y que me siente muy dichosa de tenerlos.

Agradezco a mi familia política por permitirme ser parte de su familia en todo este tiempo y brindarme su cariño, apoyo, ayuda y atención; cada uno de ellos de manera diferente pero muy importantes para mí, que ayudo a que puede cumplir esta meta.

A mi director y codirectora también les agradezco, por todo el tiempo invertido en esta monografía, por sus conocimientos y dedicación que fueron fundamentales en mi formación profesional.

Y definitivamente le agradezco a mi esposo Paul por creer en mí.

Gracias a todos

Verónica Ortiz Zapata

ÍNDICE

1. GENERALIDADES	7
1.1 Introducción.....	7
1.2 Definición de Turismo.....	8
1.3 Evolución histórica del turismo.....	9
1.4 Estadísticas sobre el turismo internacional.....	11
1.5 Tipos de turismo.....	14
1.6 Historia de los establecimientos de alojamiento.....	14
1.7 Definición de Motel.....	16
1.8 Características generales y turísticas.....	17
1.9 Sangolquí: Cantón Rumiñahui en la provincia de Pichincha.....	19
2 CAPÍTULO I: ESTUDIO DE MERCADO	
2.1 Objetivos del Estudio de Mercado.....	23
2.1.1 Objetivo general.....	23
2.1.2 Objetivos específicos.....	23
2.2 Plan de Investigación de Mercado.....	23
2.2.1 Identificación y planteamiento del Problema.....	23
2.2.2 Delimitación de la investigación.....	24
2.2.3 Necesidades de información.....	24
2.2.4 Objetivos de la investigación.....	25
2.2.4.1 Objetivo general.....	25
2.2.4.2 Objetivos específicos.....	25
2.2.5 Determinación de fuentes de Información.....	25
2.2.6 Segmentación del mercado.....	26
2.2.7 Tamaño del universo.....	26

2.2.8	Tamaño de la Muestra.....	28
2.2.9	Aleatorio estratificado proporcional.....	29
2.2.10	Recolección y tabulación de datos.....	30
2.2.11	Encuesta.....	30
2.2.12	Resultado de la encuesta en la población de Sangolquí y Conocoto.....	30
2.2.13	Informe final de las encuestas realizadas en las parroquias de Sangolquí y Conocoto.....	33
2.2.14	Análisis de la demanda.....	34
2.2.15	Análisis de la Oferta o Competencia.....	34
2.2.16	Diseño del Marketing Mix.....	37
2.2.17	Producto.....	37
2.2.18	Precio.....	41
2.2.19	Plaza.....	41
2.2.20	Promoción.....	42
3.	CAPÍTULO II: ESTUDIO TÉCNICO - FINANCIERO	
3.1	Objetivos.....	43
3.2	Determinar el tamaño de la propuesta.....	43
3.3	Localización de la propuesta.....	44
3.3.1	Macro localización.....	44
3.3.2	Micro localización.....	46
3.3.3	Métodos de localización.....	46
3.3.3.1	Método de calificación por puntos.....	47
3.3.4	Descripción de procesos de servicios.....	48
3.3.4.1	Diagrama de procesos.....	50
3.4	Diseño de planta.....	52

3.5 Cronograma de inversiones.....	56
3.5 Organización de la propuesta.....	57
3.5.1 Misión.....	57
3.5.2 Visión.....	57
3.5.3 Organigrama estructural.....	57
3.5.4 Organización funcional.....	59
3.5.5 Perfil de puestos.....	59
3.7 Marco legal.....	60
3.8 Inversiones.....	61
3.8.1 Fijas.....	61
3.8.2 Diferidas.....	62
3.8.3 Capital de trabajo pre-operativo.....	63
CONCLUSIONES.....	64
RECOMENDACIONES.....	66
BIBLIOGRAFÍA.....	67
ANEXOS.....	69

ÍNDICE DE TABLAS, MAPAS, GRÁFICOS Y FOTOS

TABLAS:

Nº 1. Estadísticas sobre el turismo internacional.....	11
Nº 2. Ciudades más visitadas del mundo.....	12
Nº3. Las 10 atracciones mejor calificadas.....	13
N 4. Otros destinos famosos seleccionados.....	13
Nº5. Cantones con su cabecera cantonal y población de la provincia de Pichincha.....	18
Nº 6.Segmentación del mercado a investigar.....	26
Nº 7. Población urbana y rural de Sangolquí.....	26
Nº 8. Grupos de edades urbana y rural de Sangolquí.....	27
Nº9. Población urbana de Conocoto.....	27
Nº10. Grupos de edades rural de Conocoto.....	27
Nº11. Grupo total de edades de Sangolquí y Conocoto.....	28
Nº12. Aleatorio Estratificado Proporcional	30
Nº13. Servicios del Motel Cabañas El Amanecer.....	35
Nº14. Servicios del Motel Los Sauces.....	36
Nº15. Precios que establece la propuesta.....	41
Nº16. Ventajas y desventajas de los competidores de la ciudad.....	42
Nº17. Método de clasificación de Puntos.....	47
Nº18. Matriz de diseño de Planta.....	52
Nº19. Cronograma de inversiones.....	48
Nº20. Perfil de puestos.....	51
Nº21. Marco legal.....	60
Nº22. Descripción de las Inversiones Fijas.....	62
Nº23. Descripción de las Inversiones Diferidas.....	63

Nº24. Descripción del Capital de Trabajo.....	63
---	----

MAPAS:

Nº1. . Mapa del cantón Rumiñahui y sus parroquias.....	18
--	----

GRÁFICOS:

Nº1. Ingreso neto de divisas por concepto de turismo nacional.....	11
--	----

FOTOS:

Nº1. Iglesia de San Juan Bautista.....	20
Nº2.El Colibrí.....	20
Nº3 Parque Eduardo Kingman.....	20
Nº4.Plaza Cívica Rumiñahui.....	21
Nº5.Monumento al Maíz.....	21
Nº6. Hacienda Chillo Compañía.....	21
Nº7. La gran cascada del Pita.....	22
N8.Cascada el Molinuco.....	22
Nº9. Cascada Cóndor Machay.....	22
Nº10 Cabañas El Amanecer.....	35
Nº11 Cabañas Los Sauces.....	36
Nº12. Estilo Griego.....	37
Nº13 Estilo Árabe.....	37
Nº14. Estilo Marroquí.....	37
Nº15. Estilo Selva.....	37
Nº16 Estilo Africano.....	38
Nº17. Estilo Indú.....	38
Nº18. Estilo Francés.....	38
Nº19. Estilo Mexicano.....	38.

Nº20. Estilo Japonés.....	38
Nº21. Estilo Egipcio.....	38.
Nº22. Decoración Ocasiones Especiales.....	39
Nº23 Jacuzzi.....	39
Nº24 Silla Erótica.....	39
Nº25 Columpio.....	39
Nº26. Catálogo Sex Shop.....	40
Nº27. Servicio de Rom service.....	40
Nº28. Equipo de Seguridad.....	40
Nº29. Publicidad en vallas de la Propuesta.....	42
Nº30. Vías de acceso a la localización de la propuesta.....	45
Nº31. Transportes vía Amaguaña.....	45
Nº32. Ubicación del terreno para la propuesta.....	47

Cuadros:

Nº1 Presentación de Procesos Servicio Normal.....	50
N2 Presentación de Procesos Servicio Decoración Especial.....	51
N 3 Diagrama de Distribución.....	53
Nº4 Diseño de Planta.....	54
Nº5 Implantación General.....	55

GENERALIDADES

INTRODUCCIÓN

La ciudad de Sangolquí cuenta con un gran potencial turístico gracias a elementos como su geografía y gastronomía y, si bien la infraestructura hotelera está en vías de desarrollo, no existe un servicio de calidad que satisfaga los requerimientos de un creciente mercado hotelero, motivo por el cual se presenta esta propuesta: la creación de un motel temático (servicio de alojamiento temporal) de primera categoría en la ciudad de Sangolquí, Cantón Rumiñahui de la provincia de Pichincha.

El servicio que la propuesta pretende entregar consiste principalmente en ofrecer un servicio diferenciado; su ubicación, servicios, seguridad, discreción, intimidad y comodidad, serán los mayores alicientes que harán de este Motel uno de los servicios hoteleros de carretera más atractivos de la ciudad de Sangolquí. La propuesta ha sido elaborada tomando en cuenta que según la dirección de turismo del cantón Rumiñahui solo existen dos moteles registrados en la ciudad, y que no cuentan con el tipo de servicio mencionado anteriormente.

El estudio de esta propuesta se estructura en base a dos componentes: Estudio de Mercado y Estudio Técnico- Financiero, con el cual se pudo identificar cada una de las necesidades, gustos y preferencia del cliente de este tipo de establecimiento hotelero.

Este estudio fue realizado utilizando técnicas de investigación de campo (aplicación de encuesta a los posibles usuarios), y una búsqueda bibliográfico - documental.

1.2 Definición de Turismo

Según la Organización Mundial del Turismo (1994), el turismo comprende las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un período consecutivo inferior a un año y mayor a un día, con fines de ocio, por negocios o por otros motivos no relacionados con el ejercicio de una actividad remunerada en el lugar visitado. Permitiendo mediante este concepto identificar tanto el turismo entre países como el turismo interno.

La Organización Mundial del Turismo (OMT) es un organismo internacional creado en 1925 que tiene como propósito promover el turismo. Formalmente vinculada a las Naciones Unidas desde 1976 al transformarse en una agencia ejecutiva del PNUD. En 1977 se firmó un convenio que formalizó la colaboración con las Naciones Unidas, siendo un organismo especializado del sistema de las Naciones Unidas desde 2003. Tiene su sede en Madrid (España) y cuenta con 154 estados miembros (al 23 de septiembre de 2008). El día mundial del turismo se celebra el 27 de septiembre, coincidiendo con la fecha de aprobación de sus estatutos.

Arthur Bormann (1930) define al turismo como el conjunto de los viajes cuyo objeto es el placer, motivos comerciales o profesionales y otros análogos, y durante los cuales la ausencia de la residencia habitual es temporal, no son turismo los viajes realizados para trasladarse al lugar de trabajo.

Walter Hunziker - Kurt Krapf (1942) dicen que "El turismo es el conjunto de relaciones y fenómenos producidos por el desplazamiento y permanencia de personas fuera de su domicilio, en tanto que dichos desplazamientos y permanencia no están motivados por una actividad lucrativa".

1.3 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL TURISMO

El turismo nace en el siglo XIX, debido a la revolución industrial y a los desplazamientos de personas o grupo de personas con el fin de ocio, descanso, cultura, salud, religión, relaciones familiares, guerras, comercio o negocios. El turismo tiene antecedentes históricos los cuales se detallarán a continuación:

Edad Antigua.- Durante el imperio romano existieron tres factores fundamentales como la paz romana, el desarrollo de vías de comunicación y la prosperidad económica; que daba paso a las visitas a teatros, aguas termales y vacacionar a la orilla del mar. En la Grecia clásica también se daba importancia al tiempo libre que era especialmente dedicado a la cultura, diversión, deporte y religión; es así que los desplazamientos más importantes en esta edad fueron por motivos de deporte y peregrinaciones, deporte en la ciudad de Olimpia y peregrinaciones hacia los oráculos de Delfos y de Dódona.

Edad Media.- En esta época se destacan los desplazamientos religiosos representados principalmente por las peregrinaciones tanto cristianas como islámicas, ya que el número de creyentes aumentó en gran cantidad. Tenemos así el cristianismo peregrinaba a Tierra Santa y a la Meca el mundo islámico.

Edad Moderna.- A partir de la muerte de 1500 peregrinos por causa de la plaga bubónica que tuvo difusión en las peregrinaciones en esta época, es que aparecen los primeros alojamientos con el nombre de hotel, (palabra francesa que designaba los palacios urbanos), cada vez eran más numerosos los grupos que viajaban y era imposible alojarlos a todos en el palacio, es por eso que realizaron estas construcciones. A finales del siglo XVI surge la costumbre de enviar a los jóvenes al finalizar sus estudios al *Grand Tour*, para que puedan complementar su formación y adquirir ciertas experiencias. Este viaje tenía una duración de 3 y 5 años; y de ahí proceden las palabras: turismo, turista. También en esta época resurgen las visitas a las termas no tanto por

sugerencia médica, sino poniendo a la moda la diversión y el entretenimiento, al igual que los baños con barro y playas frías.

Edad Contemporánea.- Debido a los grandes avances industriales y tecnológicos, así como un gran cambio en la sociedad con su estilo de vida; el turismo fue uno de los principales beneficiarios, para llegar a ser a finales del siglo XX la mayor industria del mundo. Con los grandes inventos como la máquina de vapor, que ayudó a moverse con mayor rapidez en toda Europa y Norteamérica; también tenemos las compañías navieras (transporte marítimo), que favorecía a los visitantes Europeos a América.

Thomas Cook en 1841 organiza el primer viaje turístico de la historia y aunque este fue económicamente un fracaso, sirvió para darse cuenta de las enormes posibilidades económicas que podría llegar a tener esta actividad, motivo por el que creó la primera agencia de viajes del mundo en 1851(*Thomas Cook and Son*).

Después de la primera y segunda guerra mundial donde apareció la fabricación en masa de autocares y automóviles, se genera un 'nuevo orden internacional' y entre 1950 y 1973 se comienza a hablar del boom turístico, estabilidad social y desarrollo de la cultura del ocio en el mundo occidental y es así que en esta época se comienza a legislar sobre el sector. En los años setenta la crisis energética y a la inflación, hacen que la industria turística tenga un nuevo período de crisis que se extendió hasta 1978. En los años ochenta la industria del turismo vuelve a elevarse debido a una mejora en los medios de transporte como los trenes de alta velocidad y los vuelos charter. En estos años se produce una internacionalización muy marcada entre las grandes empresas hoteleras y operadores de *tours*; aplicando nuevas técnicas de *marketing* ya que el turista cada vez tiene más experiencia en el campo turístico.

En los años noventa ocurren grandes acontecimientos como la caída de los regímenes comunistas europeos, la Guerra del Golfo, la reunificación alemana, las Guerras yugoslavas, que tienen relación de forma directa en la historia del turismo. En esta época sigue creciendo el turismo pero en una forma más madura, moderada y controlada; se diferencia la oferta y demanda, se mejora la calidad, se limita la capacidad receptiva. (OMT) Organización Mundial del Turismo, disponible en : URL: <http://www2.unwto.org/e>.

1.4 ESTADÍSTICAS SOBRE EL TURISMO INTERNACIONAL.

De acuerdo con las estadísticas de la Organización Mundial del Turismo (OMT), los siguientes países fueron los diez principales destinos del turismo internacional entre 2007 y 2011.

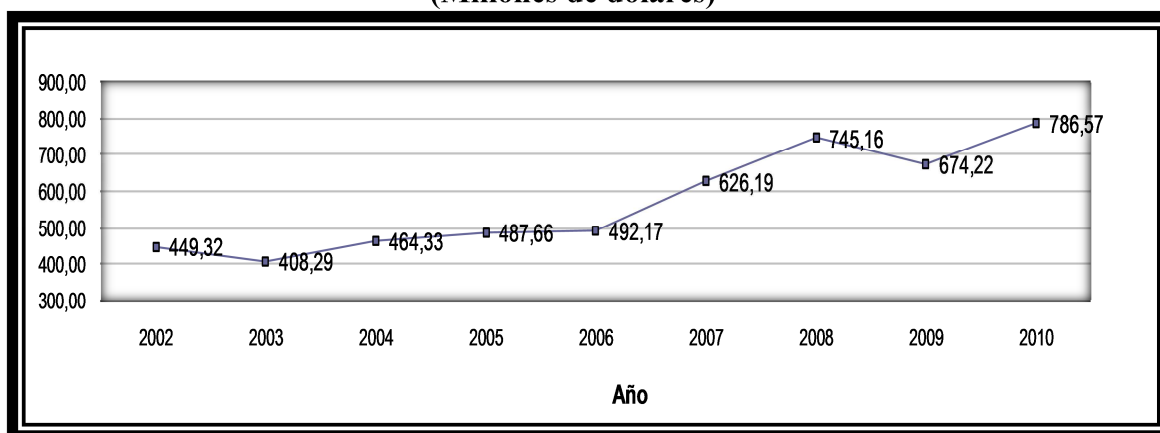
Tabla N° 1
ESTADÍSTICAS SOBRE EL TURISMO INTERNACIONAL

POSICION MUNDIAL	PAÍS	CONTINENTE	LLEGADAS DE TURISTAS INTERNACIONALES EN 2011	LLEGADAS DE TURISTAS INTERNACIONALES EN 2010	LLEGADAS DE TURISTAS INTERNACIONALES EN 2009	LLEGADAS DE TURISTAS INTERNACIONALES EN 2008	LLEGADAS DE TURISTAS INTERNACIONALES EN 2007
1	Francia	Europa	79,5	77,148	76,824	79,218	80,853
2	Estados Unidos	América	62,325	59,796	54,962	57,937	55,979
3	China	Asia	57,581	55,664	50,875	53,049	54,72
4	España	Europa	56,694	52,677	52,178	57,192	58,666
5	Italia	Europa	46,199	43,626	43,239	42,734	43,654
6	Turquía	Europa / Asia	29,343	27	25,506	24,994	22,248
7	Reino Unido	Europa	29,192	28,299	28,199	30,142	30,871
8	Alemania	Europa	28,352	26,875	24,233	24,866	24,42
9	Malasia	Asia	24,714	24,577	23,646	22,052	20,973
10	México	América	23,406	23,29	21,454	22,637	21,37

Fuente: Ministerio de Turismo, www.turismo.gob.ec

Grafico N°1

**INGRESO NETO DE DIVISAS POR CONCEPTO DE TURISMO NACIONAL
(Millones de dólares)**



Fuente: Ministerio de Turismo, www.turismo.gob.ec

Las siguientes son las diez ciudades más visitadas del mundo en la clasificación del 2012:

**Tabla N° 2
Ciudades más visitadas del Mundo**

N°	Ciudad	País	Continente	N° de visitantes (millones)
1	Londres	Reino Unido	Europa	16.9
2	París	Francia	Europa	16.0
3	Bangkok	Tailandia	Asia	12.2
4	Singapur	Singapur	Asia	11.8
5	Estambul	Turquía	Europa	11.6
6	Hong Kong	China	Asia	11.1
7	Madrid	España	Europa	9.7
8	Dubái	Emiratos Árabes Unidos	Asia	8.8
9	Frankfurt	Alemania	Europa	8.1
10	Kuala Lumpur	Malasia	Asia	8.1

Fuente: Ministerio de Turismo, www.turismo.gob.ec

Las siguientes son las diez mejores atracciones del mundo según Forbes, y se presentan también algunos otros destinos famosos ubicados dentro de los cincuenta mejores.

Tabla N° 3
Las 10 atracciones mejor clasificadas

Posición mundial	Atracción turística	Ciudad	País	Número de turistas (en millones)
1	Times Square	Nueva York	Estados Unidos	35
2	National Mall & Memorial Parks	Washington, D.C.	Estados Unidos	25
3	Walt Disney World's Magic Kingdom	Lake Buena Vista, Orlando	Estados Unidos	16,6
4	Trafalgar Square	Londres	Reino Unido	15
5	Disneyland	Anaheim, CA	Estados Unidos	14,7
6	Cataratas del Niágara	Ontario & N.Y.	Canadá & EUA	14
7	Fisherman's Wharf & Golden Gate	San Francisco, CA	Estados Unidos	13
8	Tokyo Disney Resort	Tokio	Japón	12,9
9	Catedral de Nôtre-Dame de París	París	Francia	12
10	Disneyland Paris	Marne-La-Vallee	Francia	10,6

Fuente: Ministerio de Turismo, www.turismo.gob.ec

Tabla N° 4
Otros destinos famosos seleccionados

Posición mundial	Atracción turística	Ciudad	País	Número de turistas (en millones)
11	Gran Muralla China	Badaling	China	10
18	Torre Eiffel	París	Francia	6,7
31	Parque Nacional del Gran Cañón	Arizona	Estados Unidos	4,4
36	Estatua de la Libertad	Nueva York	Estados Unidos	4,24
37	Vaticano y sus museos	Ciudad del Vaticano	Ciudad del Vaticano	4,2
39	Coliseo de Roma	Roma	Italia	4
47	Pirámides de Guiza	El Cairo	Egipto	3
50	Taj Mahal	Agra	India	2,4

Fuente: Ministerio de Turismo, www.turismo.gob.ec

1.5 TIPOS DE TURISMO.

Los tipos de turismo según las actividades a desarrollarse se los expone a continuación:

- **Turismo individual.-** Es cuya actividad no depende de operadores turísticos.
- **Turismo de masas.-** Es cuya actividad se realiza masivamente por todo tipo de personas sin importar su nivel económico.
- **Turismo cultural.-** Es aquel que se enfoca en los recursos histórico-artísticos del lugar, como: Creativo, Urbano, Monumental, Arqueológico, Funerario, Etnográfico, Literario, Idiomático, Gastronómico, Enológico, Industrial.
- **Turismo natural.-** Es aquel que se desarrolla en el medio natural, realizando actividades recreativas sin causar daño el entorno, como: Ecoturismo, Rural, Agroturismo, Agroecoturismo, Ornitológico, Ictioturismo, Cinegético.
- **Turismo de negocios.-** Es cuya actividad tiene como fin llegar a cabo un negocio o acuerdo comercial utilizado por empresarios, ejecutivos, comerciantes y otros profesionales como para: reuniones y congresos, seminarios y convenciones, viajes de incentivo, *Fam trips*.
- **Turismo científico.-** Es una actividad cuya motivación es la ciencia en lugares especiales como: estaciones biológicas o yacimientos arqueológicos.
- **Turismo espacial.-** Este tipo de actividad empezó a principios del siglo XXI realizado por personas muy adineradas y valientes, con los riesgos de perder la vida. (OMT) Organización Mundial del Turismo, disponible en : URL:
<http://www2.unwto.org/e>.

1.6 HISTORIA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO.

Desde la prehistoria el hombre ha tenido necesidad de desplazarse con fines comerciales y de intercambio, por lo que ha necesitado alojarse en

diversos puntos geográficos, en este tiempo se intercambiaba el hospedaje por mercancías.

Siglos después, en los caminos fueron surgiendo una serie de posadas en las que el viajero podía alojarse con sus caballos y comer a cambio de dinero. Estos establecimientos se caracterizaban por las precarias condiciones sanitarias que ofrecían, ya que solían alojar a los huéspedes en los establos junto con el ganado. A la vez, se les ofrecía servicio de comidas.

Pero es a raíz de la Revolución Industrial, cuando los medios de transporte experimentan una vertiginosa evolución, que las personas empiezan a desplazarse masivamente de un lugar a otro.

En un principio, los viajes están destinados sólo a comerciantes y a las clases más adineradas que empiezan a salir de vacaciones fuera de sus ciudades y exigen establecimientos acorde a sus posibilidades. Para que todo esto sea posible, es necesario el surgimiento de una serie de establecimientos donde los viajeros puedan comer y pernoctar, siento este el nacimiento de la hostelería propiamente dicha.

En un principio surgen hoteles y restaurantes de lujo al alcance de las clases acomodadas que cobran unas tarifas que son imposibles de pagar para los demás, pero con el surgimiento de la sociedad del bienestar, comienzan a surgir otros lugares más modestos y al alcance de todos los bolsillos.

La evolución ha sido tan espectacular que actualmente casi todas las personas que viven en países desarrollados tienen acceso a viajar y alojarse en establecimientos dignos, lo que ha dado lugar a la creación de una de las industrias más poderosas del mundo: el turismo que está íntimamente relacionado con la hostelería.

Hoy podemos encontrar en cualquier sitio establecimientos hosteleros de todo tipo y la competencia del mercado es tan fuerte que ha repercutido en que las tarifas se hayan ido abaratando en beneficio de los usuarios. Se trata de un sector que da trabajo a una gran parte de la población. (Dark Robert, s/f: versión online)

1.7 Definición de Motel

La palabra motel es un acrónimo de *motorist hotel* y que describe su principal uso como hotel para un descanso en la carretera. (Motel, disponible en: [//es.wikipedia.org/wiki/Motel](https://es.wikipedia.org/wiki/Motel))

El motel es un establecimiento de alojamiento de carretera con una estructura funcional de una o dos plantas a cuyas habitaciones se accede exclusivamente desde el garaje; históricamente, se establecieron al lado de las grandes rutas que cruzan Estados Unidos, (esta imagen de los moteles ha sido muy difundida en las películas norteamericanas).

En Centroamérica y la mayoría de Sudamérica en la actualidad, es popular que dichos establecimientos se caractericen por ser utilizados para encuentros extramatrimoniales de parejas sin vínculo legal (novios, amantes, amigos), por tiempos reducidos.

Hoy en día gracias a los grandes avances tecnológicos a nivel mundial se puede tener acceso a todo tipo de información, y es por esto que se puede asegurar que muchos países alrededor del mundo incluyendo Ecuador, cuentan con una extensa gama de negocios, siendo los moteles uno de los más rentables del mercado como lo son para Estados Unidos, Brasil, Chile y otros países.

En el Ecuador aun no se ha explotado este tipo de negocios adecuadamente, tal vez debido a la doble moral que ha otorgado un aura de ‘inmoralidad’ y que hasta cierto punto ha satanizado a la palabra ‘motel’.

En el decreto No.3400 aprobado en 2002 por el entonces presidente Gustavo Noboa Bejarano, se expide el Reglamento de Alojamiento Turístico donde se encuentra la descripción y clasificación de cada uno de los tipos de alojamiento que han sido utilizados para este estudio (Ver anexo 1).

1.8 CARACTERÍSTICAS GENERALES Y TURÍSTICAS DE LA ZONA A ESTUDIAR.

La Provincia de Pichincha es una de las veinticuatro provincias que conforman la República del Ecuador. Su capital político-administrativa es la ciudad de Quito, la cual es además su urbe más poblada. Quito al ser capital de la república es el mayor centro administrativo, financiero y comercial del país, pues es sede de casi todos los organismos gubernamentales, bancos y 55 de las 100 empresas más grandes del país. (Gobierno de la provincia de Pichincha, s/f: versión online).

La provincia de Pichincha está situada en la región Sierra hacia el norte; su extensión es de 16 599 km², la población es de 2’ 388 817 habitantes. Su clima es variable, en las zonas altas predomina el frío de páramo, con una temperatura promedio de 4 a 8 °C, en los valles el clima es templado (12- 15 °C) y en la zona occidental el clima es subtropical húmedo con una temperatura de 20-25 °C.

Limita al norte con las Provincias de Imbabura y Esmeraldas; al sur: Provincias de Cotopaxi, Los Ríos y Guayas; al este: Provincia de Napo, y al oeste: Provincia de Esmeraldas y Manabí.

La siguiente tabla refleja los cantones y sus localidades cabeceras:

Tabla N° 5
Cantones con su Cabecera Cantonal y población de la Provincia de Pichincha

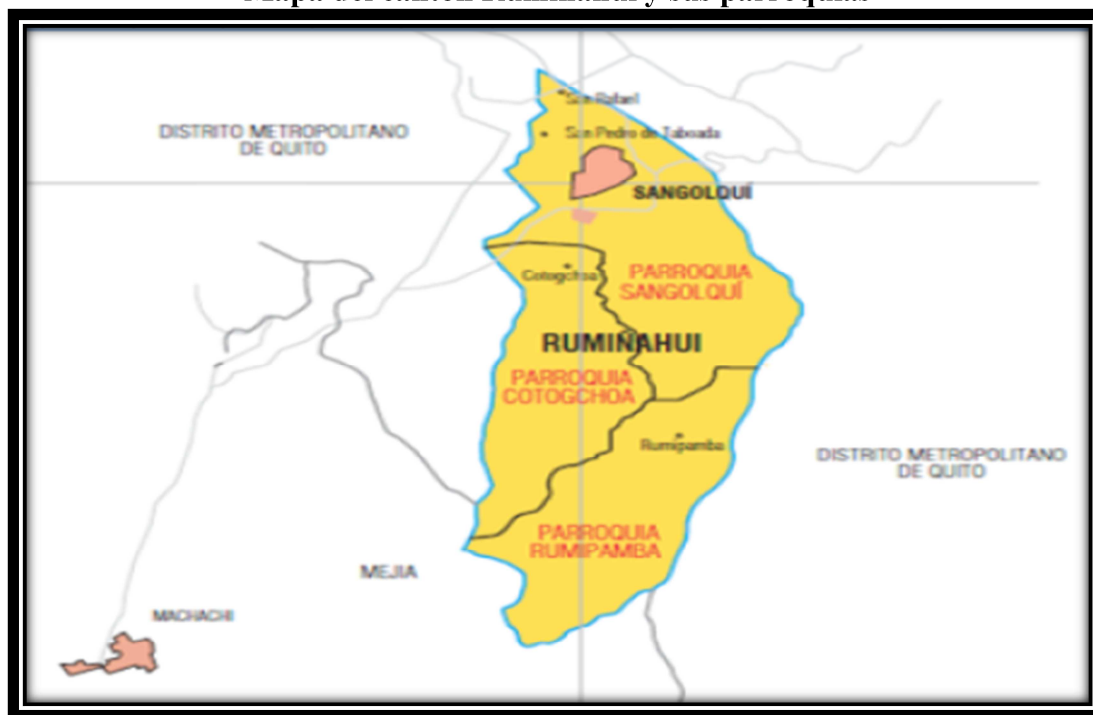
Cantón	Pob.(2010)	Área km ²	Cabecera Cantonal
Cayambe	85.795	1.189	Cayambe
Mejía	81.335	1.476	Machachi
Pedro Moncayo	33.172	332	Tabacundo
Pedro Vicente Maldonado	12.924	620	Pedro Vicente Maldonado
Puerto Quito	20.445	683	Puerto Quito
Distrito Metropolitano de Quito	2.239.191	4.183	Quito
Rumiñahui	85.852	139	Sangolquí
San Miguel de los Bancos	17.573	839	San Miguel de los Bancos

Fuente: Gobierno de la Provincia de Pichincha

Elaborado por: Verónica Ortiz

Zapata

Mapa N° 1
Mapa del cantón Rumiñahui y sus parroquias



Fuente: Gobierno de la Municipal de Rumiñahui

1.10 Sangolquí: Cantón Rumiñahui en la provincia de Pichincha.

La ciudad de Sangolquí está ubicada en el valle de Los Chillos que forma parte de la Hoya de Guayllabamba. Se sitúa los 2 500 msnm. Tiene una población aproximada de 81 140 hab. (INEC, 2010).

Su economía está basada en la agricultura, el turismo y actividades que por cercanía geográfica, se desarrollan en Quito. Su ubicación geográfica hace que su clima subtropical de tierras altas que oscile entre los 10 y 29 °C.

Gastronomía: el plato típico de Sangolquí es el hornado, es más, la ciudad es famosa a escala nacional por él, llegando a ser conocida como la ‘Capital mundial del hornado’. Otras delicias de la cultura gastronómica local son el caldo y seco de gallina, el mote con chicharrón, la fritada, el cuy asado, viche, morocho, la chicha maíz y el menudo, entre otros.

Turísticamente en el entorno se destacan dieciocho cascadas a lo largo del río Pita, entre las que resaltan La Chorrera, Vilatuña, Cóndor Machay, Rumibosque y Padre Urco; también atraen las casas de hacienda, llenas de historia y leyendas, que aún conservan la riqueza arquitectónica colonial. Entre todas se destaca la hacienda Chillo Compañía, considerada como el ‘Santuario cívico de la Patria’. Los habitantes de Rumiñahui señalan que en este sitio se realizaron las reuniones de los próceres de la Independencia, quienes protagonizaron el Primer Grito de la Independencia, el 10 de agosto de 1809. En el entorno se destacan también sus monumentos y parques botánicos (Gobierno Municipal de Rumiñahui, versión online).

Algunos de los lugares más representativos de la ciudad los tenemos a continuación:



IGLESIA SAN JUAN BAUTISTA

FOTO N°1



EL COLIBRÍ



FOTO N°2



PARQUE EDUARDO KINGMAN

FOTO N°3

PLAZA CÍVICA RUMIÑAHUI



FOTO N°4



FOTO N°5



MONUMENTO AL MAÍZ

**HACIENDA CHILLO
COMPAÑÍA**



FOTO N°6



FOTO N°7



LA GRAN CASCADA
DEL PITA



FOTO N°8

CASCADA EL
MOLINUCO



FOTO N°9



CASCADA
CÓNDOR MACHAY

CAPÍTULO I

ESTUDIO DE MERCADO

2.1 OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE MERCADO

2.1.1 Objetivo General: Analizar los componentes del mercado tales como la demanda, la oferta y lo referente al Mix de Marketing: precio, promoción, producto y plaza; además de los canales de comercialización.

2.1.2 Objetivos Específicos del Estudios Mercado

- Analizar el comportamiento de la demanda de los servicios que requiere el mercado para buscar la satisfacción de una necesidad específica a precios determinados, considerando la demanda pasada, presente, proyectada.
- Investigar la evolución de la oferta pasada, presente y proyectada, por medio de una recopilación de información sobre los bienes y servicios que los competidores, proveedores, distribuidores han colocado a disposición del mercado a precios determinados; además de medir la cantidad, calidad, localización y demás condiciones establecidas por el mercado.
- Analizar el Marketing Mix para establecer el precio, producto, promoción y plaza de los servicios que se pretende ofrecer al mercado.
- Determinar los canales de comercialización más adecuados, para la circulación del producto o servicio.

2.2 PLAN DE INVESTIGACIÓN DE MERCADO

2.2.1 IDENTIFICACIÓN Y PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Debido al crecimiento poblacional que ha experimentado la ciudad de Sangolquí en estos últimos años (1990-2001 con una tasa de crecimiento del 3.33% y del 2001 - 2010 una tasa de crecimiento del 2.89%); su desarrollo social ha modificado la dinámica de vida sus habitantes (hábitos de consumo, hábitos de recreación, comportamientos sexuales, la moral), así como aspectos del comportamiento de pareja. En la actualidad, existe una tendencia que incentiva el disfrute del ocio, la recreación y la sexualidad, dando cabida al surgimiento y desarrollo de negocios hoteleros destinados a satisfacer las distintas necesidades. Es así como surge la propuesta para la creación de un motel en dicha ciudad ya que se desea brindar un servicio de hospedaje temporal de calidad teniendo en cuenta los gustos, necesidades y poder adquisitivo de cada cliente eliminando la idea del disfrute de la sexualidad como un tabú o algo subrepticio.

Mediante una encuesta piloto se pudo identificar que los usuarios que acuden a este tipo de establecimientos obtienen un servicio muy tradicional (alojamiento sencillo: una cama, un baño con ducha únicamente); razón por la cual se desea crear un motel innovador con decoraciones temáticas y servicios adicionales en donde el usuario pueda cumplir todas sus expectativas; de esta manera se pretende llegar a un mercado más amplio en el cual la competencia no se ha enfocado en complacer.

2.2.2 DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

La investigación a realizarse para esta propuesta será en la ciudad de Sangolquí del Cantón Rumiñahui, ubicada en Av. General Rumiñahui, en las calles Rumiñahui e Iritiyacu, en el barrio El Cortijo en el período de octubre - diciembre del 2012.

2.2.3 NECESIDADES DE INFORMACIÓN

Para la propuesta de la investigación a realizarse se necesitará la siguiente información:

- Demanda potencial
- Gustos y preferencias
- Servicios a ofrecer
- Precios que el consumidor está dispuesto a pagar
- Competencia

2.2.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

2.2.4.1 Objetivo General: Determinar los elementos necesarios del mercado como precio, localización, gustos y preferencia; con fin de poder entregar un servicio de calidad.

2.2.4.2 Objetivos Específicos:

- Definir el servicio innovador de alojamiento temporal al mercado potencial.
- Identificar las necesidades y tendencias de los consumidores en la ciudad de Sangolquí.
- Determinar la frecuencia y horario de uso de las instalaciones por los futuros clientes potenciales.
- Determinar el precio más competitivo acorde al servicio brindado por la competencia.

2.2.5 DETERMINACIÓN DE LAS FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la presente investigación de la propuesta de la creación de un Motel en la ciudad de Sangolquí, se ha tomado en cuenta las siguientes fuentes de información:

- Primaria: Instrumento de cuestionario - Encuesta
- Secundaria: Libros, Internet - información de la página del INEC, consulta al municipio de la ciudad de Sangolquí

2.2.6 SEGMENTACIÓN DEL MERCADO

Las variables más usadas son: geográficas, demográficas, psicográficas y conductuales.

Después de realizar la segmentación del mercado se obtuvo los siguientes datos:

Tabla N° 6
Segmentación del Mercado a investigar

Geográficas	En el ciudad de Sangolquí en el cantón Rumiñahui
Demográficas	Mujeres y hombres entre 20- 54 años de edad
Psicográficas	Personas que les gusta salir de la rutina, probar algo novedoso y excitante.
Conductuales	Personas que les prefieren un servicio de calidad a precios accesibles.

Elaborado por: Verónica Ortiz Zapata

2.2.7 TAMAÑO DEL UNIVERSO

El tamaño del universo está formado por el conjunto de personas potenciales usuarios del servicio a prestarse; pero como el tamaño es muy amplio, se procede a realizar una segmentación de mercado para poder aplicar la investigación (encuestas) para optimizar recursos.

Tabla N° 7**Población Urbana y Rural de Sangolquí**

	URBANA	RURAL	Total
SANGOLQUI	75.080	6.060	81.140

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) Ecuador 2010

Elaborado por: Verónica Ortiz Zapata

Tabla N° 8**Grupos de edades Urbana y Rural de Sangolquí**

Grupos de edades	Urbana	Rural	Total
De 20 a 24 años	7.063	524	7.587
De 25 a 29 años	6.556	533	7.089
De 30 a 34 años	6.008	502	6.510
De 35 a 39 años	5.277	455	5.732
De 40 a 44 años	4.852	366	5.218
De 45 a 49 años	4.617	336	4.953
De 50 a 54 años	3.904	260	4.164
Total grupos de edades			41.253

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) Ecuador 2010

Elaborado por: Verónica Ortiz Zapata

Tabla N° 9**Población Rural de Conocoto**

	RURAL	Total
CONOCOTO	82.072	82.072

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) Ecuador 2010

Elaborado por: Verónica Ortiz Zapata

Tabla N°10**Grupos de edades Urbana y Rural de Conocoto**

Grupos de edades	Rural	Total
De 20 a 24 años	7.286	7.286
De 25 a 29 años	7.119	7.119
De 30 a 34 años	6.295	6.295
De 35 a 39 años	5.807	5.807
De 40 a 44 años	5.535	5.535
De 45 a 49 años	5.354	5.354
De 50 a 54 años	4.264	4.264
Total grupos de edades		41.660

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) Ecuador 2010

Elaborado por: Verónica Ortiz Zapata

Tabla N°11
Grupo total de edades de Sangolquí y Conocoto

Total grupos de edades	
Sangolquí	41.253
Conocoto	41.660
Total	82.913

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) Ecuador 2010
Elaborado por: Verónica Ortiz Zapata

Por lo tanto, en este sector se encuentran 82 913 personas pertenecientes entre la ciudad de Sangolquí y Conocoto comprendidos entre veinte y cincuenta y cuatro años sin ninguna diferenciación de raza, religión, estado civil, nacionalidad y con cualquier tipo de personalidad.

2.2.8 TAMAÑO DE LA MUESTRA

El tamaño de la muestra es representativo de todo el universo. Por lo tanto, el tamaño de la muestra es el número de personas a quienes se debe aplicar la encuesta.

Las ventajas que ofrece el muestro son: los bajos gastos de recogida y tratamiento de datos, rapidez y facilidad.

Fórmula de la muestra:

$$n = \left(\frac{z^2 * p * q * N}{e^2 (N) + z^2 * p * q} \right)$$

Simbología:

- **Universo o población (N).** Es la totalidad de elementos a investigar.
- **Probabilidad de ocurrencia (p).** Es un porcentaje que indica la probabilidad de que utilicen nuestros servicios, lo que se obtuvo de la prueba piloto.

- **Probabilidad de que no ocurra (q).** Determina un porcentaje que indica la probabilidad de que no ocurra.
- **Nivel de confianza (z).** Estima la seguridad que se puede tener acerca de un evento, para este proyecto se realizará una muestra con un nivel de confianza del 95%, valor que en la tabla de z equivale a 1,96.
- **Grado de error (e).** Es un porcentaje que define el error en que podría incurrir la investigación, para este caso se aplicará un error del 5%, que es aceptable en este tipo de investigaciones.

Tamaño

$$n = \left(\frac{(1.96)^2 * 0.9 * 0.1 * 82.913}{(0.05)^2 * (82.913) + (1.96)^2 * 0.9 * 0.1} \right)$$

$$n = 138$$

Al utilizar la encuesta se está aplicando información primaria (directa), la cual será de mucha importancia para conocer los gustos y preferencias acerca de la propuesta que se espera aplicar.

2.2.9 ALEATORIO ESTRATIFICADO PROPORCIONAL

De acuerdo a los datos obtenidos del tamaño de la muestra entre las parroquias de Sangolquí y Conocoto se realizó el cálculo aleatorio estratificado proporcional obteniendo así la población total a la que se debe encuestar, misma que se la presenta en el siguiente cuadro:

Formula: $f = 138 / 82.913 = 0,0017$

- Se calcula la fracción muestral $f = n/N$

- Se multiplica la población de cada estrato por la fracción muestral
- Redondeamos los números a enteros

Tabla N°12

Aleatorio Estratificado Proporcional

Parroquias	Población	Fracción	Muestra
Sangolquí	41.253	0,0017	69
Conocoto	41.660	0,0017	69
Total	82.913		138

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) Ecuador 2010
Elaborado por: Verónica Ortiz Zapata

2.2.10 RECOLECCIÓN Y TABULACIÓN DE DATOS

2.2.10.1 ENCUESTA

Se estableció el diseño de la encuesta, (Ver anexo 3), y una vez realizada la encuesta a las parroquias de Sangolquí y Conocoto se obtuvieron los siguientes resultados expuestos a continuación: (Ver anexo 2).

2.2.10.2 RESULTADOS DE LA ENCUESTA A LA POBLACIÓN DE SANGOLQUÍ Y CONOCOTO.

- De la pregunta 1. ¿Ha visitado un Motel?

De la población encuestada en la parroquia de Sangolquí, el 75% de los encuestados respondió que sí ha visitado un motel; mientras que el 25% de los encuestados respondió que no ha visitado un motel.

De la población encuestada en la parroquia de Conocoto, el 67% de los encuestados respondió que sí ha visitado un motel y el 33% que no lo han hecho.

- De la pregunta 2. ¿En su vida íntima le gusta tener experiencias nuevas?

De la población encuestada en la parroquia de Sangolquí, el 96% de la población encuestada respondió que si le gusta tener experiencias nuevas en su vida íntima y el 4% de la población encuestada respondió que no. Mientras que de la población encuestada en la parroquia de Conocoto, el 88% respondió que le gustaría tener experiencias nuevas en su vida íntima y el 12% que no.

➤ De la pregunta 3. ¿Qué buscaría usted en un motel?

La población encuestada en la parroquia de Sangolquí la mayoría respondió que prefiere la comodidad, seguida por la elegancia y, finalmente, buscan precios bajos.

De la población encuestada en la parroquia de Conocoto, se obtuvo el mismo resultado que en la parroquia de Sangolquí ya que prefieren la comodidad, seguido por la elegancia y finalmente buscan precios bajos.

➤ De la pregunta 4. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por un servicio de calidad?

Se obtiene que tanto en la población encuestada en la parroquia de Sangolquí como en la parroquia de Conocoto, la mayoría estará dispuesta a pagar \$25 (veinticinco dólares) por un servicio de calidad.

➤ De la pregunta 5. ¿Le gustaría entrar en un motel que tenga ambientes diferentes?

El 93% de la población encuestada en la parroquia de Sangolquí responde que sí le gustaría entrar a un motel que tenga ambientes diferentes y solo el 7% dice que no le gustaría. De la población encuestada en la parroquia de Conocoto, responde que sí el 87% y el 13% que no le gustaría a un motel que tenga ambientes diferentes.

➤ De la pregunta 6. ¿Le gustaría una decoración original para ocasiones especiales?

El 93% de la población encuestada en la parroquia de Sangolquí respondió que sí le gustaría una decoración especial para ocasiones especiales, mientras que el 6% dijo que no le gustaría. En la población encuestada en la parroquia de Conocoto el 86% que sí y el 14% que no gustaría de este servicio.

➤ De la pregunta 7. ¿Le gustaría tener el servicio de *Room Service*

De la población encuestada en la parroquia de Sangolquí, el 93% responde que sí le gustaría tener el Servicio a la habitación o *Room service*, solo el 7% respondió que no le gustaría tener este servicio.

De la población encuestada en la parroquia de Conocoto: 90% respondieron que si y el 10 % que no le gustaría tener este servicio.

➤ De la pregunta 8. ¿Qué servicio de estos le llama más la atención o le gustaría utilizar?

De la población encuestada en la parroquia de Sangolquí y de la población encuestada en la parroquia de Conocoto: el servicio que más llama la atención fue el *jacuzzi*, seguido por la silla erótica y por ultimo pista de baile.

➤ De la pregunta 9. ¿Con que frecuencia utilizaría las instalaciones?

De la población encuestada en las parroquias de Sangolquí Conocoto, la mayoría respondió que la frecuencia en la que preferiría utilizar las instalaciones sería una vez al mes seguido, de una vez cada quince días y, muy pocas personas respondieron que una vez por semana.

➤ De la pregunta 10. ¿En qué horario desearía ir?

Tanto en la población encuestada en la parroquia de Sangolquí como en Conocoto, con respecto al horario deseado para visitar las instalaciones la mayoría respondió que preferiría ir en la noche, muy pocas en la tarde y casi nadie iría al medio día.

(Los gráficos de las encuestas realizadas se encuentran en el anexo 3)

2.2.11 INFORME FINAL DE LAS ENCUESTAS REALIZADAS EN LAS PARROQUIAS DE SANGOLQUÍ Y CONOCOTO.

En base a los resultados obtenidos de la investigación realizada a 138 personas se concluye que:

- La mayoría de personas encuestadas en Sangolquí y Conocoto, conocen el servicio que brinda un motel en el cantón Rumiñahui.
- Un gran porcentaje de la población encuestada gustaría tener experiencias nuevas en su vida íntima ya que buscan un servicio de motel inclinados por su comodidad, seguido por la elegancia y finalmente buscan precios bajos.
- Un gran número de encuestados dicen que sí les agradaría experimentar una habitación temática, con una decoración especial, con *Room Service*.
- El servicio que más les llama la atención a la mayoría de los encuestados es el jacuzzi con un precio de hasta \$25 (veinticinco dólares americanos).
- La frecuencia de ocupación preferida de la población encuestada es de una vez al mes en el horario de la noche.

2.2.12 ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para el análisis de la demanda de este servicio se tomo datos procedentes de los moteles registrados en el Ministerio de Turismo del Gobierno Municipal de Rumiñahui, encontrando únicamente dos que son: Cabañas ‘El Amanecer’ y Cabañas ‘Los Sauces’, mismos que cuentan con un servicio básico tradicional (habitaciones con cama, baño, ducha, es decir sin decoración especial), mientras que la propuesta presentada cuenta con un edificio moderno, de lujo, con habitaciones ambientadas en forma individual para que ninguna sea igual a otra en su decoración (estilos tales como: griego, árabe, marroquí, selva, africano, indú, francés, mexicano, japonés y egipcio) complementadas con *room- service*, catalogo de *sex-shop* y decoraciones para ocasiones especiales previamente solicitadas.

Por lo anteriormente expuesto se puede determinar que al ser, servicio único en la ciudad de Sangolquí, la demanda seria igual a la población segmentada, es decir; los potenciales clientes serían las 82 913 personas; hombres y mujeres, económicamente activos comprendidos entre 20 y 54 años de edad.

2.2.13 ANÁLISIS DE LA OFERTA O COMPETENCIA

Según información proporcionada del Gobierno Municipal de Rumiñahui existen dos Moteles registrados los mismos expuestos a continuación:

Foto N° 10
Cabañas El Amanecer



Fuente: www.motelesvipecuador.com

Ubicación: Carretera, av. Los Shirys, km 2 ½ vía Amaguaña, sector la Josefina.

Habitaciones: cuenta con 10 en un edificio moderno

Categoría: Motel – Segunda

Tabla N° 13
Servicios del Motel Cabañas El Amanecer

SERVICIOS	PRECIOS
Habitaciones sencillas	\$ 12
Habitaciones con <i>jacuzzi</i> , cabina de hidromasaje y vapor, Turco, Barra <i>Pool Dance</i>	\$15 - \$20
Suite con Piscina	\$ 30

Elaborado por: Verónica Ortiz Zapata

Foto N° 11
Los Sauces



Fuente: www.motelesvipecuador.com

Ubicación: Carretera, av. Gral. Rumiñahui e Inés Gangotena, vía a Inchalillo

Habitaciones: cuenta con 22 en un edificio estilo tradicional

Categoría: Motel – Segunda

Tabla N° 14
Servicios del Motel Cabañas Los Sauces

SERVICIOS	PRECIOS
Suite con (Sauna, Turco, hidromasaje, pista de baile, silla erótica)	\$ 25
Persona adicional en Suites	\$ 12
Habitación Matrimonial	\$ 12

Elaborado por: Verónica Ortiz Zapata

2.2.14 DISEÑO DEL MARKETING MIX

La estrategia comercial que se utiliza para la propuesta se basa en: el producto, precio, plaza y promoción.

2.2.14.1 El Producto

Este servicio tiene disponibilidad las 24 horas al día, con ubicación de fácil acceso y su cancelación en efectivo y tarjetas de crédito (todas las tarjetas). Los servicios que brinda este Motel son los siguientes:

- Decoraciones temáticas para cada habitación tales como:

Estilo Griego



FOTO N°12

Estilo Árabe



FOTO N°13

Estilo Marroquí



FOTO N°14

Estilo Selva

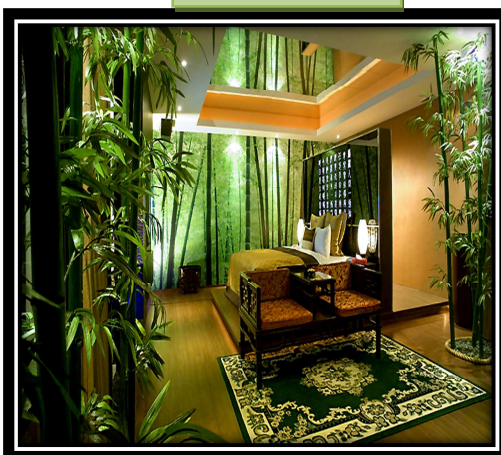


FOTO N°15

Estilo Africano



FOTO N°16

Estilo Indú



FOTO N°17

Estilo Francés



FOTO N°18

Estilo Mexicano



FOTO N°19

Estilo Japonés



FOTO N°20

Estilo Egipcio



FOTO N°21

- Decoración de habitaciones para ocasiones especiales



FOTO N°22

- Servicio de Jacuzzi dependiendo de la Habitación:

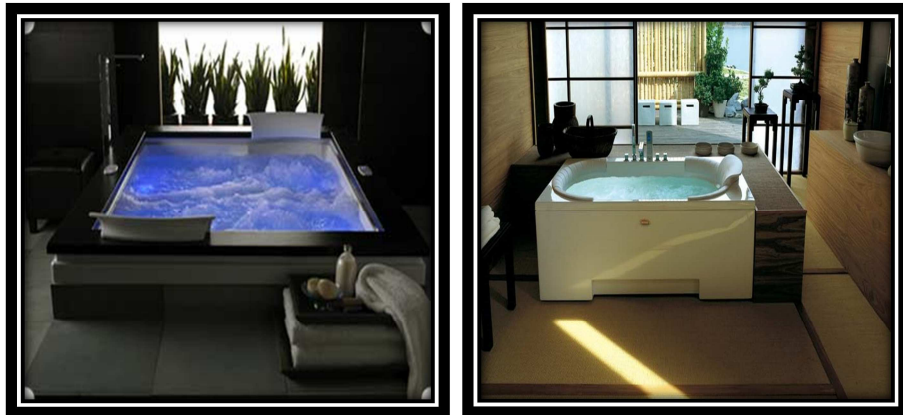


FOTO N°23

- Silla erótica



FOTO N°24

- Columpio



FOTO N°25

➤ Catálogo de *Sex shop*



FOTO N°26

➤ Servicio de *Room Service*



FOTO N°27

➤ Un equipo de Seguridad



FOTO N°28

2.2.14.2 El Precio

De acuerdo a la investigación realizada se puede establecer que el precio del servicio en mención sería el siguiente expuesto en el cuadro; teniendo así el un 30% de ganancia para mantener nuestros precios por debajo de los competidores.

Tabla N° 15
Precios que establece la propuesta

Servicio	Precio	Ganancia (30%)	Precio Venta
Con silla erótica	\$ 11,54	\$ 3,46	\$ 15
Con pista de baile	\$ 15,39	\$ 4,61	\$ 20
Con Jacuzzi y pista de baile	\$ 19,23	\$ 5,77	\$ 25
Lujo (combinación de todo)	\$ 21,23	\$ 8,77	\$ 30

Elaborado por: Verónica Ortiz

Políticas de Precios:

- Los precios de cada habitación y sus servicios ya incluyen el IVA.
- Los servicios especiales serán cobrados adicional a la habitación.
- El cliente podrá hacer uso de las instalaciones por 24 horas límite.
- Una vez cancelado se procederá a revisar la habitación y podrá salir.

2.2.15 La Plaza

La estrategia de plaza que se aplicará es:

- La distribución directa.

El canal de distribución es directo, ya que el servicio será entregado directamente al consumidor ofreciéndoles unas instalaciones adecuadas y lo más importante un servicio personalizado con un trato especial a cada cliente. En comparación al servicio a prestarse, frente a la competencia son los siguientes:

Tabla N° 16
Ventajas y Desventajas de los competidores de la ciudad

COMPETIDORES	VENTAJAS	DESVENTAJAS
<u>Cabañas El Amanecer:</u> Av. Los Shirys, km 2 ^{1/2} vía Amaguaña	* Barra de pool * Suite con piscina	* Cuenta con habitaciones tradicionales * No cuenta con servicio de Sex-shop
<u>Cabañas Los Sauces:</u> Av. Gral. Rumiñahui e Inés Gangotena, vía a Inchalillo	* Puede entrar una personal adicional a la habitación	* Su tiempo máximo de ocupación es de 4 horas * Cuenta con habitaciones tradicionales * No cuenta con servicio de Sex-shop

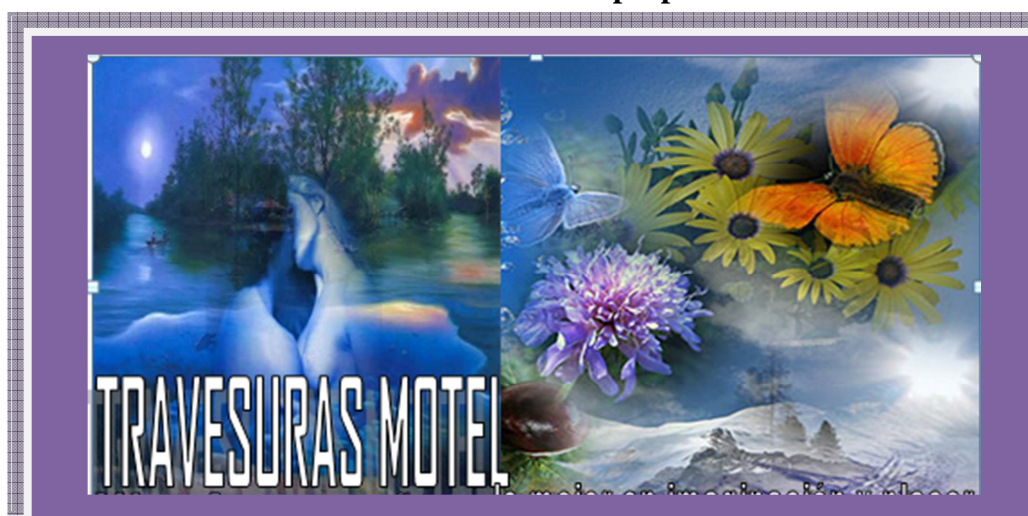
Fuente: www.motelesvipecuador.com
Elaborado por: Verónica Ortiz Zapata

2.2.16 La Promoción

Para este proyecto, las estrategias de promoción serán:

- Publicidad en vallas.
- Panfletos en terminales aéreos y terrestres.
- Promocionar en medios masivos de comunicación para días especiales tales como: san Valentín, cumpleaños, aniversarios.

Foto N° 29
Publicidad en Vallas de la propuesta



CAPÍTULO II

ESTUDIO TÉCNICO – FINANCIERO

3.1 OBJETIVOS

- Definir el tamaño óptimo que permita cumplir con los procesos de servicio en forma eficaz y eficiente.
- Definir la localización de la propuesta en estudio para situarlo estratégicamente para el cliente.
- Realizar el diseño estructural necesario para cubrir el nivel de servicio al mercado objetivo de la propuesta.
- Establecer la estructura funcional y organizacional necesaria de la empresa de tal manera que la propuesta pueda operar en forma adecuada.
- Determinar el marco legal con el fin de acatar las disposiciones jurídicas vigentes para poder determinar la viabilidad del mismo

3.2 DETERMINAR EL TAMAÑO DE LA PROPUESTA

De acuerdo a la investigación realizada para la propuesta se estima que el tamaño del mercado al que se espera captar sería el 10% de la población segmentada.

- Disponibilidad de recursos financieros.- Esta propuesta se financiará con un crédito a proyectos productivos de la CFN (Corporación Financiera Nacional)
- Disponibilidad de mano de obra.- Para esta propuesta se contará con una camarera, una cocinera, un guardia de seguridad, además se contará con y dos personas en el área administrativa (gerente, contador externo)

- Disponibilidad de tecnología.- Se estima contar para cada habitación con televisiones LED, sistema de audio, mini bar, sistema de comunicación telefónica, porteros eléctricos controlados desde la administración y una lavadora y secadora industriales.
- Definición de la capacidad de producción.- Esta propuesta contará con una capacidad de 10 habitaciones en atención simultánea.

3.3 LOCALIZACIÓN DE LA PROPUESTA

3.3.1 MACROLOCALIZACIÓN

- Factor de zona:

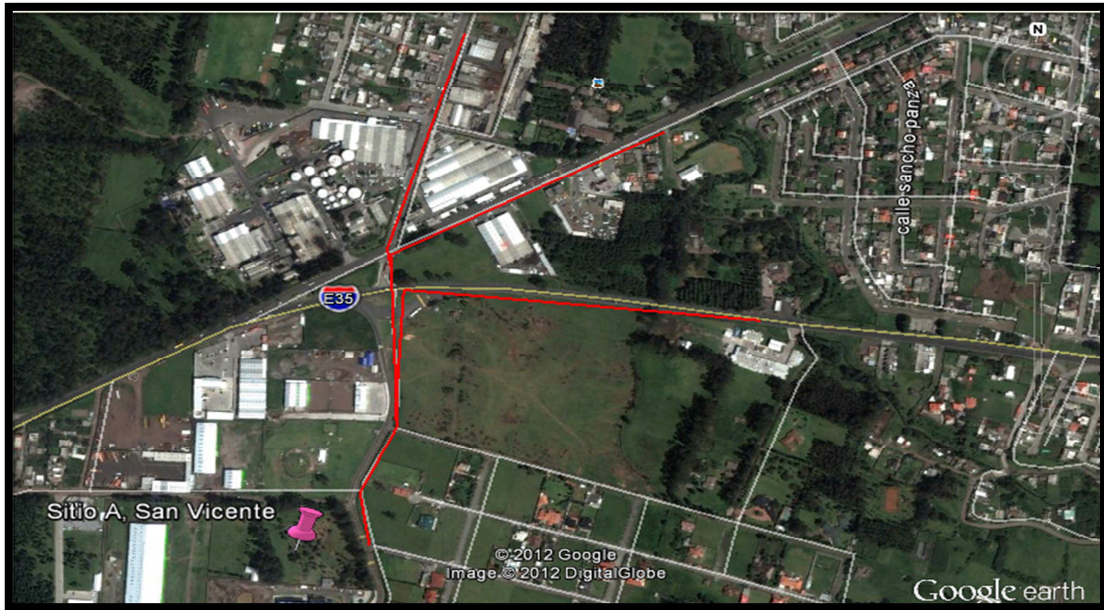
El motel Propuesto estará ubicado en Sangolquí, capital del cantón Rumiñahui, provincia de Pichincha que de acuerdo a la investigaciones realizadas, Sangolquí cuenta con dos únicos moteles registrados, según la dirección de turismo del municipio del cantón Rumiñahui; y no brindan el servicio de esta propuesta motivo por el cual sería muy rentable ubicarlo en esta ciudad.

- Factor Vial:

Sangolquí se encuentra a 40 minutos de Quito, a 10 minutos de Conocoto, y a 30 minutos de Amaguaña, teniendo un fácil acceso con vías en perfectas condiciones como la autopista general Rumiñahui desde Quito y a San Rafael con sus avenidas principales que son las siguientes: General Enríquez, General Rumiñahui, Calderón, Luis Cordero, San Luis, General Pintag.

En la siguiente foto podemos identificar con una línea de color rojo las vías anteriormente mencionadas.

Foto N° 30
Vías de acceso a la localización de la propuesta



Fuente: www.googlemaps.com

➤ Factor Flujo transporte:

Debido a la buena conexión vial que tiene la ciudad de Sangolquí con las parroquias y ciudades cercanas, existe una gran afluencia de servicio de vehicular.

Foto N° 31
Transportes vía amaguaña



Fuente: Fuente: Gobierno de la Municipal de Rumiñahui

➤ Factor Ubicación:

El motel propuesto se pretende ubicar en la av. General Rumiñahui, (zona de tolerancia), ya que es una zona industrial en la cual se puede localizar las fábricas como:

Avon, Chaide & Chaide, Franz Viegener, Danec; por lo tanto se tendría un gran afluencia de clientes potenciales.

3.3.2 MICROLOCALIZACIÓN:

Para la ubicación del Motel propuesto se obtuvo dos sitios factibles:

➤ **SITIO A:**

El segundo sitio factible para la propuesta es en la av. Los Shirys, Lote 03, en el barrio San Vicente a 15 minutos del centro de la ciudad, a este lugar se puede acceder por las avenidas; General Rumiñahui, los Shirys y general Enríquez. Este sitio cuenta con todos los servicios básicos, calzada, bordillos, aceras. El área del terreno es de 5 697,68 en línea de fábrica y código catastral 10010013600. (Ver anexo 5)

➤ **SITIO B:**

Uno de los sitios factibles para la ubicación del motel es en av. General Rumiñahui, en las calles Rumiñahui e Iritiyacu, Lote 03, en el barrio El Cortijo a veinte minutos del centro de la ciudad, a este lugar se puede acceder por las avenidas; General Rumiñahui, los Shirys y general Enríquez. Este sitio no cuenta con todos los servicios básicos, si cuenta con calzada, bordillos, aceras. El área del terreno es de 137.685,78 en línea de fábrica y código catastral 100500112000. (Ver anexo 4)

3.3.3 MÉTODOS DE LOCALIZACIÓN

3.3.3.1 MÉTODO DE CALIFICACIÓN POR PUNTOS:

Los factores relevantes para esta propuesta son:

- Vías de comunicación

- Gran afluencia de servicio de transporte
- Cercanía a la ciudad y a locales de diversión nocturna
- Servicios Básicos

Tabla N° 17
Método de Calificación por puntos

FACTOR RELEVANTE	PESO ASIGNADO	CALIFICACIÓN SITIO A	CALIFICACIÓN PONDERADA	CALIFICACIÓN SITIO B	CALIFICACIÓN PONDERADA
Vías de comunicación	0,15	9	1,35	9	1,35
Gran afluencia de tráfico local y provincial	0,35	8	2,80	8	2,80
Cercanía a la ciudad y a locales de diversión nocturna	0,30	9	2,70	7	2,10
Servicio basicos	0,20	10	2,00	0	0,00
Totales	1,00		8,85		6,25

Elaborado por: Verónica Ortiz

El sitio que mayor puntaje obtuvo fue el A; por lo tanto, el barrio San Vicente sería entonces el más conveniente para la construcción del proyecto, para una mejor apreciación de lo presenta en la siguiente foto:

Foto N° 32
Ubicación del terreno para la propuesta



2.3.4 DESCRIPCIÓN DE PROCESOS DE SERVICIOS

En la propuesta para la creación de un motel se han levantado dos procesos los mismos que se describirán a continuación:

Proceso de prestación de servicio normal.-

Este empieza cuando el cliente ingresa al motel por la rampa de acceso debidamente señalizada, en la puerta de ingreso se encuentra un guardia de seguridad que cordialmente recibe al cliente, mediante un intercomunicador verifica con la recepción qué habitación se encuentra disponible y comunica al cliente para que el escoja la que sea de su agrado; seguidamente, el guardia dirige al cliente hasta la puerta de garaje de la habitación escogida, en este punto en la administración se hace un registro en el sistema de la ocupación de la habitación.

El cliente ya en el interior de la habitación puede hacer uso de todo lo dispuesto en ella según haya sido su elección (*jacuzzi*, silla erótica, pista de baile), de forma adicional encontrará el mini bar con productos para su consumo y dos catálogos, los mismos que le informan el menú de bebidas y alimentos que podrá consumir dentro del establecimiento (*room-service*) con el que cuenta el motel y otro donde se le hace conocer los artículos del sex-shop disponibles para su elección, de esta forma si el cliente decide hacer uso de cualquiera de estos dos servicios se comunicará vía telefónica con la administración para realizar su pedido.

En la administración se hace el registro del pedido en el sistema, el mismo que será cargado a la cuenta de la habitación, de manera simultánea se generan las ordenes de pedido, mismas que serán atendidas por el personal de cocina o *sex-shop* respectivamente. Posteriormente estos pedidos serán entregados al cliente por intermedio del personal de servicio a través de una puerta giratoria que no

permite la interacción entre el personal de servicio y el cliente en forma directa lo que garantiza la discreción del servicio ofrecido. Una vez que el cliente haya decidido abandonar el motel se comunicara telefónicamente con la administración para solicitar su cuenta, el personal administrativo verificara los consumos cargados a la habitación y solicitará al cliente informe algún consumo del bar, el personal de servicio será el encargada de la entrega de la factura y cobro ya sea en efectivo o tarjeta de crédito por el mismo sistema de puerta giratoria.

La administración pedirá al cliente que se dirija la garaje hasta que el personal de servicio realice una inspección a la habitación para verificar que todos los enceres de la habitación se encuentran en perfecto estado y verificar el consumo del bar.

El personal de servicio comunicará a la administración sobre la inspección si no hubiese novedad se abrirá el garaje mediante un portero eléctrico para que el cliente pueda abandonar las instalaciones, de existir novedad por medio de un intercomunicador se pedirá al cliente cancele el consumo o los daños ocasionados y este pueda abandonar las instalaciones. Por último, una vez que el cliente haya abandonado definitivamente la habitación el personal de mantenimiento realizara el aseo de la habitación, completamiento de los productos consumidos y la desinfección del baño y quedar en condiciones de recibir un nuevo cliente.

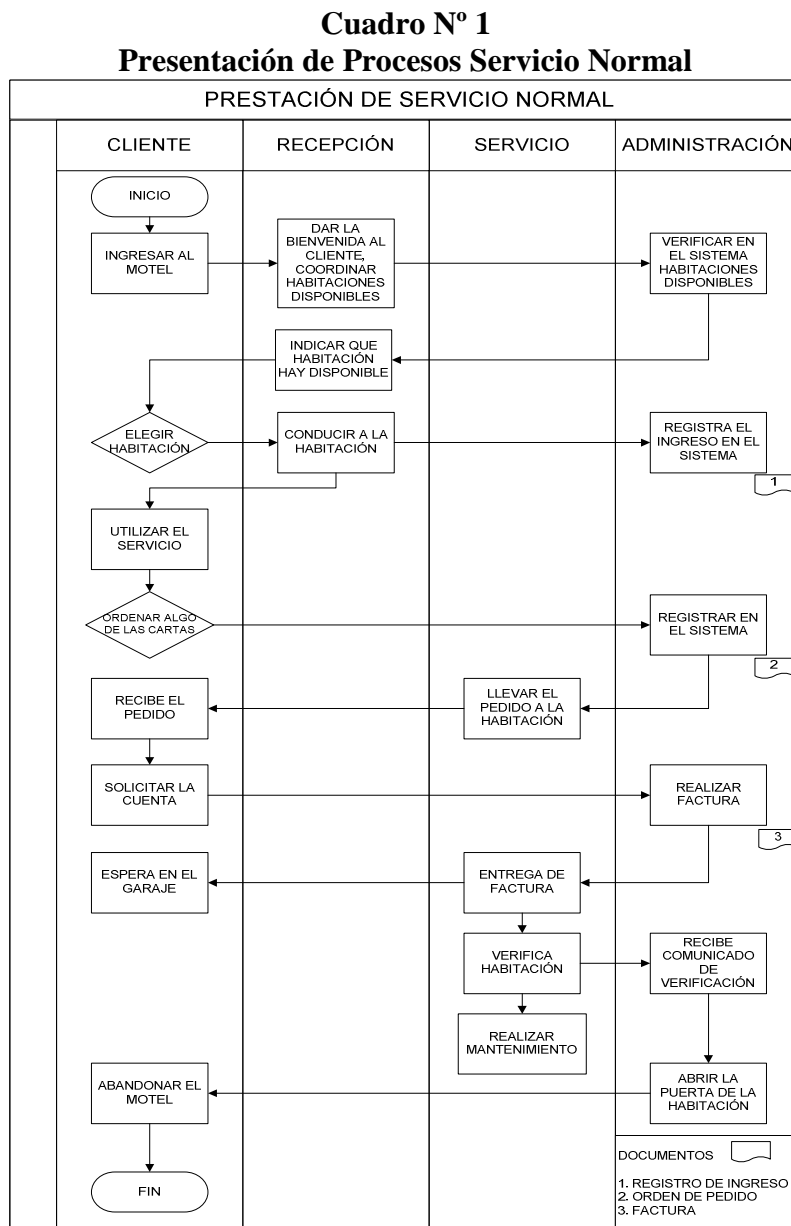
Proceso Decoración Especial.-

Este proceso inicia una vez que el cliente se comunica telefónicamente con el motel, la administración le indica las opciones disponibles o se toma el pedido si se desea algo diferente. Por seguridad se realizará una llamada de confirmación del pedido realizado al número del contacto, con esto se efectúa el registro de reserva en el sistema, después de esta actividad se procede con la orden de decoración y adquisición de materiales de ser necesario, el personal de servicio ambienta la habitación y cuando el

cliente llegue se procederá de la misma forma que en el proceso de prestación de servicio normal.

A continuación se presenta la descripción de los servicios en un diagrama de procesos:

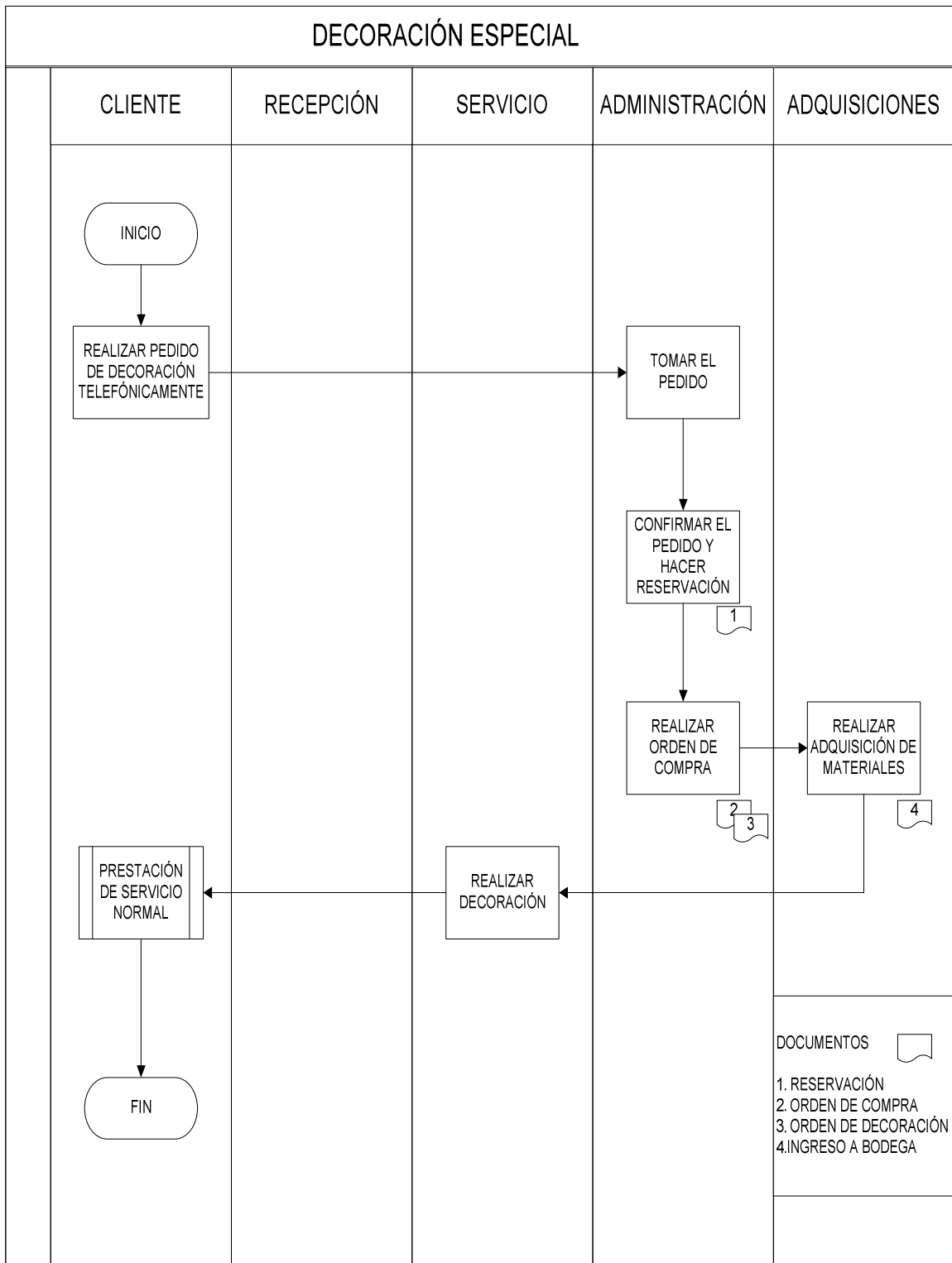
3.3.4.1 DIAGRAMA DE PROCESOS:



Elaborado por: Verónica Ortiz Zapata

Cuadro N° 2

Presentación de Procesos Servicio Decoración Especial



Elaborado por: Verónica Ortiz Zapata

3.4 DISEÑO DE PLANTA

Se presenta el diseño de planta de Producción a través de una matriz, donde permitirá observar de manera comparativa cada una de las aéreas, sus dimensiones, costos y especificaciones como a continuación se presenta:

Tabla N° 18
Matriz de Diseño de Planta

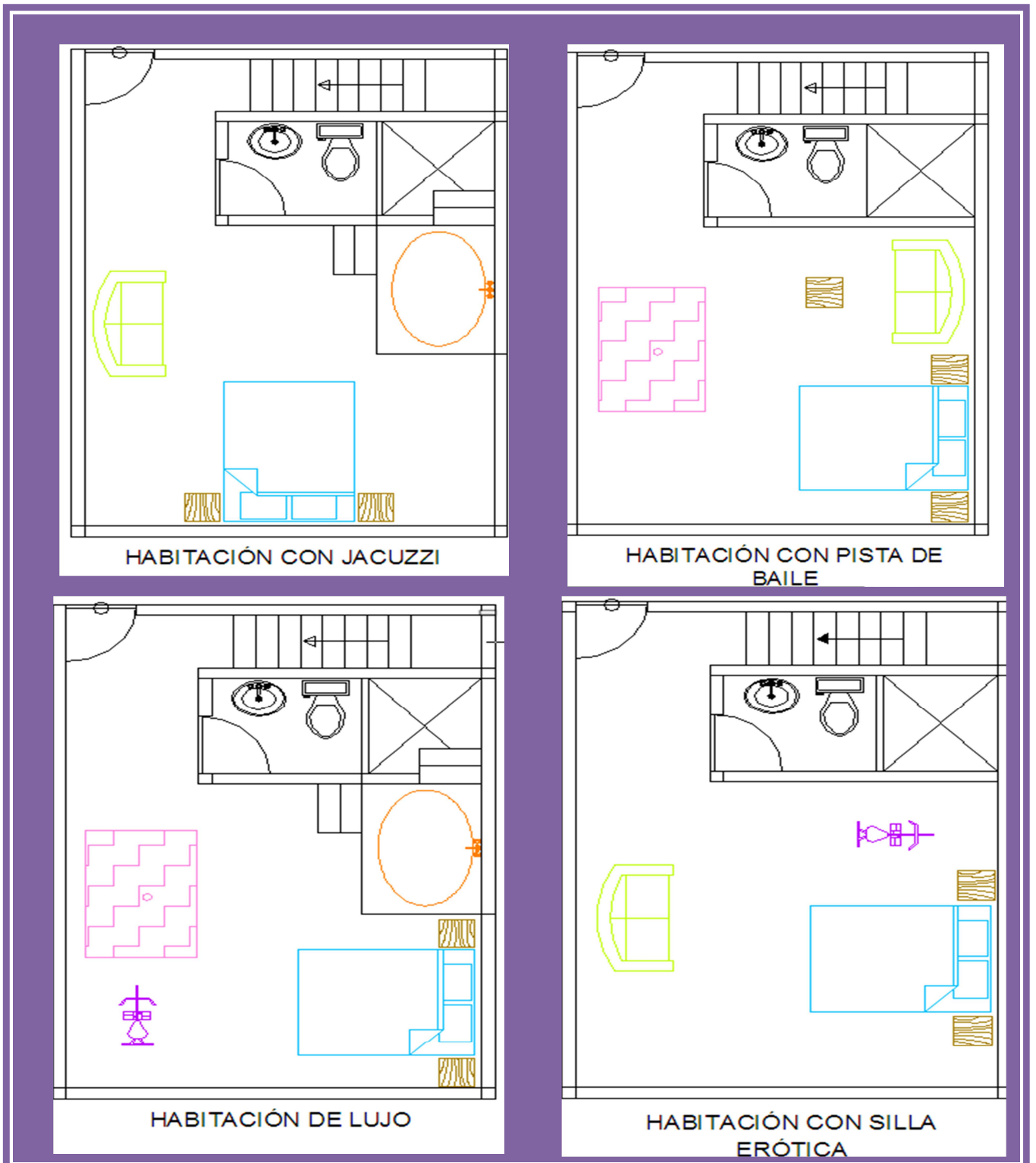
RUBRO	UNIDAD DE MEDIDA	CARACTERÍSTICAS	ÁREA	PRECIO UNITARIO	TOTAL
Limpieza y desbroce	m2	maquinaria pesada	2500,00	0,98	2450,00
Movimiento de tierras	m3	maquinaria pesada	750,00	2,66	1995,00
Replanteo y nivelación	m2	con estación total	1284,00	0,99	1271,16
Cerramiento H=2m	ml	Hormigón y bloque	203,20	91,16	18523,71
Vías de acceso	m2	Adoquín	800,00	13,59	10872,00
Garita de entrada	m2	construcción tradicional	4,00	250,00	1000,00
Oficinas (administración)	m2	construcción tradicional	20,00	300,00	6000,00
Área de maquinas	m2	construcción tradicional	30,00	250,00	7500,00
Bodega	m2	construcción tradicional	30,00	250,00	7500,00
TOTAL					337111,87

Elaborado por: Verónica Ortiz Zapata

Se puede concluir que para la construcción de la infraestructura del establecimiento se requiere de un total de \$337.111,87 para un área de 2.500.

Cuadro N° 3

DIAGRAMA DE DISTRIBUCIÓN



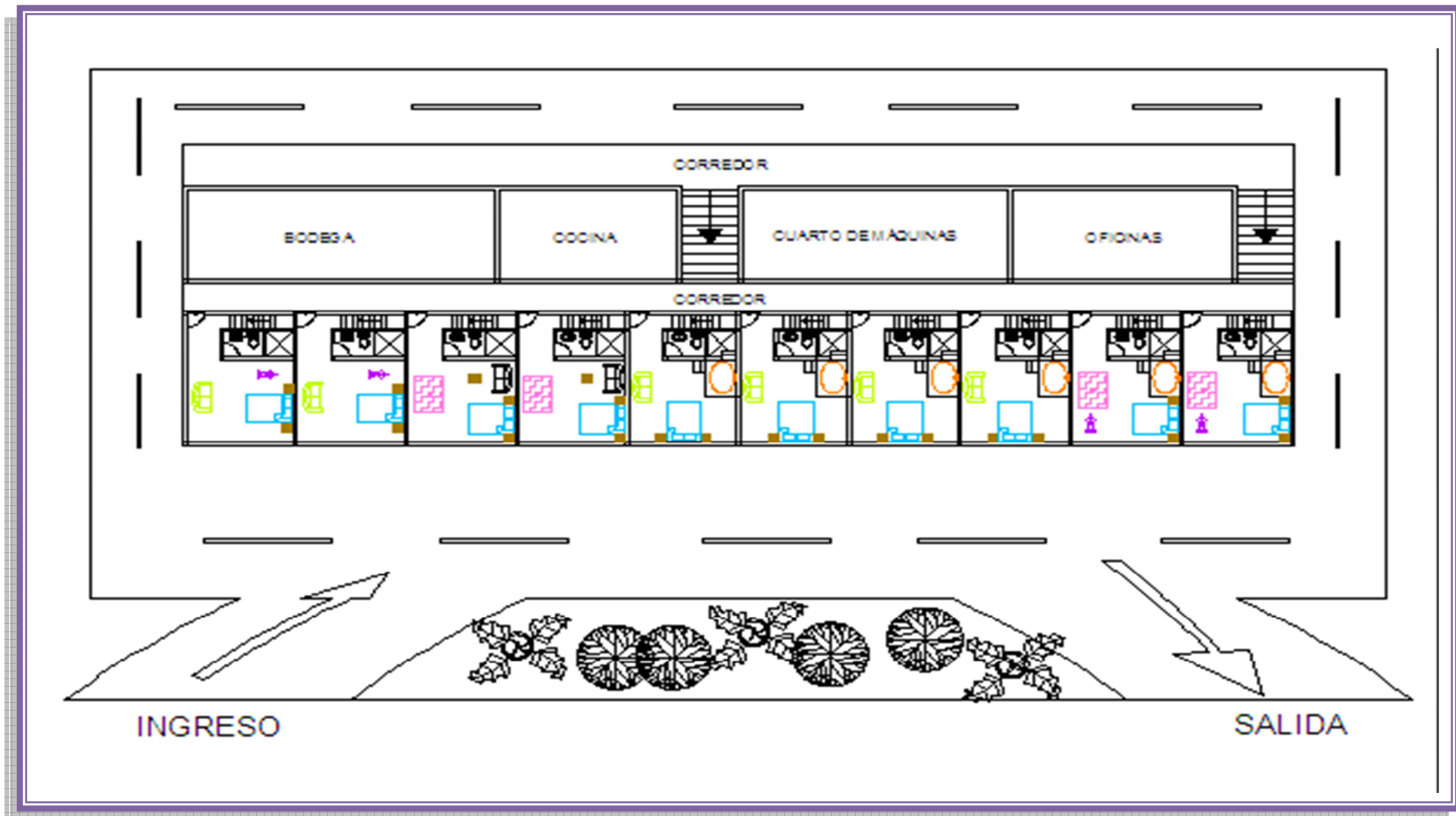
Cuadro N° 4

DISEÑO DE PLANTA



Cuadro N° 5

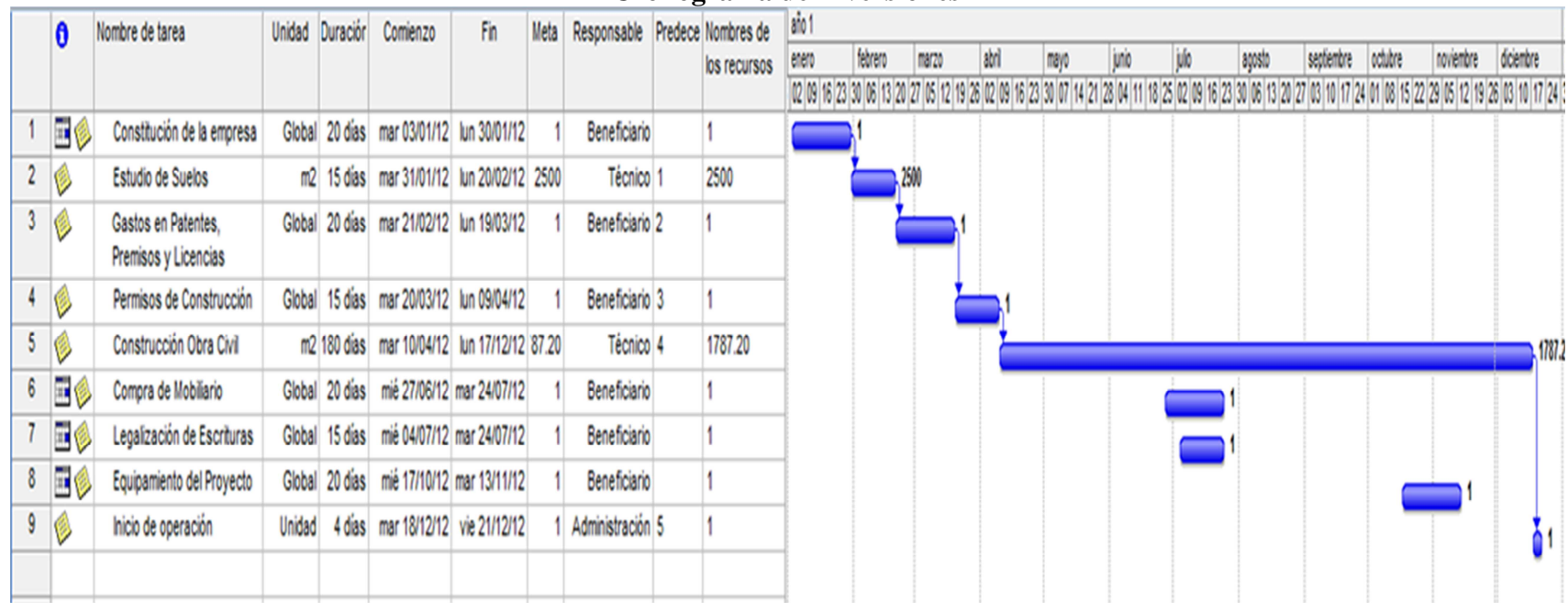
IMPLANTACIÓN GENERAL



3.5 CRONOGRAMA DE INVERSIONES

La elaboración de este cronograma permitirá visualizar el proceso de inversión y construcción a través del tiempo, canalizando las actividades de mejor manera, para así de esta manera poder planificar, supervisar y tomar decisiones durante el proceso.

Tabla N° 19
Cronograma de Inversiones



Elaborado por: Verónica Ortiz Zapata

3.6 ORGANIZACIÓN

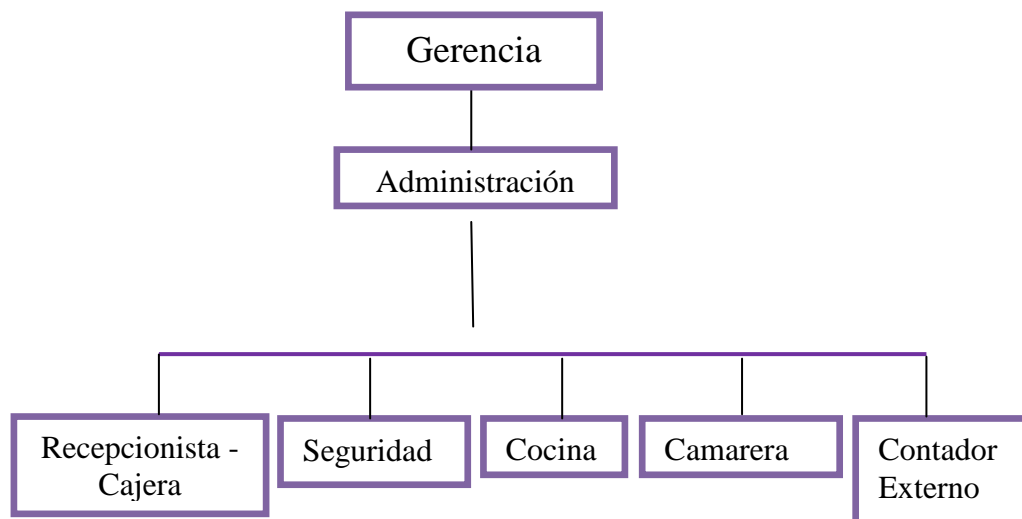
3.6.1 MISIÓN

El Motel brindará un servicio de alojamiento temporal con habitaciones temáticas y solicitudes especiales, con categoría de primera, para que el cliente disfrute de su tiempo con su pareja en total tranquilidad y discreción.

3.6.2 VISIÓN

El motel a corto plazo se convertirá en el líder del mercado, ya que brindará un servicio diferenciado de calidad con la mayor categoría, elegancia, comodidad, y buenos precios; donde cada pareja puedan satisfacer sus gustos y preferencias, consolidándose como el mejor motel de Sangolquí adoptando la calidad como un compromiso con el cliente marcando una diferencia en el servicio.

3.6.3 ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL



3.6.4 ORGANIZACIÓN FUNCIONAL

GERENTE PROPIETARIO

- Cumplir y hacer cumplir las políticas y directrices que normarán el funcionamiento del motel.
- Controlar el cumplimiento de los reglamentos y valores corporativos.

ADMINISTRADOR

- Seleccionar, capacitar y controlar el personal, determinar su permanencia en el cargo y fijar su remuneración.
- Garantizar el adecuado manejo de los recursos de la empresa.
- Asegurar márgenes aceptables de rentabilidad mediante una operación eficiente, eficaz y ética.

CONTADOR EXTERNO

- Manejar la contabilidad, elaborar los estados financieros de la empresa, elaboración de presupuestos, manejo del crédito bancario y obligaciones tributarias.

RECEPCIONISTA - CAJERA

- Responsable de la atención al cliente vía telefónica.
- Facturación y cobro por los servicios a los clientes.

SEGURIDAD

- Responsable de la seguridad y vigilancia.
- Controlar el ingreso y salidas de los clientes.

COCINA

- Responsable de la preparación de alimentos y bebidas solicitados por el cliente.

CAMARERA

- Limpieza y arreglo de las habitaciones.
- Informar sobre el consumo del mini bar y otros servicios de la habitación.

3.6.5 PERFIL DE PUESTO

Se buscará las características idóneas que debe tener cada miembro que conformara la organización de la propuesta para que cumpla con las funciones asignadas de mejor manera.

Tabla N° 20
Perfil de Puestos

Nombre del puesto	Requisitos del puesto
Gerencia	Ing. En Administración de empresas Turísticas y Hoteleras, con experiencia de 5 años en la rama.
Administración	Ing. En Administración de empresa, con experiencia mínima de 3 años
Contador Externo	Ing. En contabilidad y auditoria
Recepcionista - Cajera	Ser bachiller
Seguridad	Pertenecer a una compañía de seguridad privada
Cocina	Titulo en gastronomía, con experiencia de 3 años
Camarrera	Ser bachiller

Elaborado por: Verónica Ortiz Zapata

3.7 MARCO LEGAL

Este análisis es indispensable ya que se tendrá conocimiento de todos los requerimientos de orden legal y tributario necesario para el funcionamiento de la propuesta diseñada y elaborada; así se podrá verificar la factibilidad legal de la construcción y operación de la misma en el siguiente cuadro:

**Tabla N° 21
Marco Legal**

DOCUMENTO	ENTIDAD DILIGENTE	TIEMPO APROXIMA	COSTO APROXIMA
Constitución de Compañía	Notaria		
Elaboración de Minuta Pública	Asesoría Profesional	3 días	1500,00
Deposito Cuenta Integración Capital	Entidad Bancaria	30 minutos	1500,00
Otorgamiento de escritura pública	Notaria	2 días	60,00
Solicitud de Aprobación	Superintendencia de Compañías	20 minutos	gratuita
Aprobación Superintendencia de Compañías	Superintendencia de Compañías	15 días	2,00
Autorización Superintendencia de Compañías	Superintendencia de Compañías	5 días	30,00
Solicitud de RUC	SRI	30 minutos	gratuita
Registro de Actividad turística	Ministerio de turismo	5 días	gratuito
Solicitud de Patente Municipal	del Cantón Rumiñahui	15 días	1,00
Permiso de Funcionamiento	Dirección Financiera del Municipio del Cantón Rumiñahui	15 días	6,60
Licencia Anual de Funcionamiento	Municipalidad del cantón Rumiñahui	5 días	710,00
Permiso Sanitario	Jefatura Provincial de Salud	20 días	10,00
Permiso de func. Del Cuerpo de Bomberos	Cuerpo de Bomberos Sangolqui	11 días	1,50
TOTAL DE COSTO			3821,10

Elaborado por: Verónica Ortiz Zapata

Los siguientes archivos se podrán verificar en los anexos expuestos a continuación:

- Ordenanza para el otorgamiento del permiso de funcionamiento para establecimientos y locales comerciales que operen dentro de la jurisdicción del cantón Rumiñahui. (Ver anexo 6)
- Ordenanza que establece la tasa para la licencia anual de funcionamiento de los establecimientos turísticos (Ver anexo 7)
- Solicitud de permiso de funcionamiento (Ver anexo 8)
- Solicitud de Patentes (Ver anexo 9)
- Certificado de normas Particulares (Ver anexo 10)
- Solicitud de Registro (Ver anexo 11)

3.8 INVERSIONES

La inversión necesaria para terrenos y construcciones para la propuesta de la creación de un motel en la ciudad de Sangolquí con habitaciones temáticas es de \$487 11,87 a continuación se detalla los requerimientos:

3.8.1 FIJAS

La inversión Fija se realizará en bienes tangibles y duraderos para la operación y durante la vida útil de la propuesta.

Tabla N° 22
Descripción de las inversiones Fijas

Descripción	Cantidad	P.Unit.	Precio Total
Compra del terreno	1	\$ 150.000,00	\$ 150.000,00
Infraestructura Edificio	10	\$ 33.711,19	\$ 337.111,87
Total Edificio			\$ 487.111,87
Central Telefónica	1	\$ 300,00	\$ 300,00
Computadora	2	\$ 600,00	\$ 1.200,00
Sistema intercomunicación	1	\$ 400,00	\$ 400,00
Impresora- Copiadora	1	\$ 200,00	\$ 200,00
Total de Equipo de Oficina			\$ 2.100,00
Televisiones LED	10	\$ 700,00	\$ 7.000,00
Teléfonos	10	\$ 25,00	\$ 250,00
Colchones	10	\$ 250,00	\$ 2.500,00
Mini Bar	10	\$ 310,00	\$ 3.100,00
Silla Eróticas	6	\$ 275,00	\$ 1.650,00
Mini componente	10	\$ 80,00	\$ 800,00
Juegos de Sabanas y Toallas	30	\$ 50,00	\$ 1.500,00
Total de Muebles y Enseres			\$ 16.800,00
Lavadora Industrial	1	\$ 1.800,00	\$ 1.800,00
Secadora Industrial	1	\$ 2.150,00	\$ 2.150,00
Cocina Industrial	1	\$ 850,00	\$ 850,00
Refrigeradora	1	\$ 1.800,00	\$ 1.800,00
Total de Maquinaria			\$ 6.600,00
TOTAL DE INVERSIONES FIJAS			\$ 512.611,87

Elaborado por : Verónica Ortiz Zapata

3.8.2 DIFERIDAS

La inversión Fija se realizará en bienes intangibles de la propuesta.

Tabla N° 23
Descripción de Inversiones Diferidas

Descripción	Cantidad	P.Unit.	Precio Total
Estudios de suelos	1	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00
Permisos de Construcción	1	\$ 850,00	\$ 850,00
Legalización de Escrituras	1	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00
Gastos de Constitución de la Empresa	1	\$ 750,00	\$ 750,00
Patentes, Premisos y Licencias	1	\$ 1.800,00	\$ 1.800,00
TOTAL DE INVERSIONES DIFERIDAS			\$ 7.600,00

Elaborado por : Verónica Ortiz Zapata

3.8.3 CAPITAL DE TRABAJO PRE-OPERATIVO

Tabla N° 24
Descripción de Capital de Trabajo

Capital de trabajo	# DE TRABAJADORES	Cantidad (Mes)	Valor Unitario	Total
Recepcionistas	2	2	\$ 300,00	\$ 1.200,00
Camareras	2	2	\$ 300,00	\$ 1.200,00
Guardia de Seguridad	2	2	\$ 350,00	\$ 1.400,00
Gerente - Administrador	1	2	\$ 450,00	\$ 900,00
Contador externo	1	2	\$ 400,00	\$ 800,00
Servicios Básicos (Global)		2	\$ 350,00	\$ 700,00
Insumos de Limpieza		2	\$ 50,00	\$ 100,00
Gastos generales de oficina		2	\$ 50,00	\$ 100,00
Gastos de Publicidad		2	\$ 100,00	\$ 200,00
Gastos de Promoción		2	\$ 100,00	\$ 200,00
Imprevistos		2	\$ 250,00	\$ 500,00
TOTAL CAPITAL DE TRABAJO				\$ 7.300,00

Elaborado por : Verónica Ortiz Zapata

CONCLUSIONES

De las investigaciones realizadas podemos concluir lo siguiente:

- El 90% de la población encuestada preferiría un establecimiento de alojamiento temporal (motel), que le brinde un servicio de primera categoría con ambientes diferentes.
- Una vez realizado el estudio realizado el estudio de mercado se puede determinar que en Sangolquí existen apenas dos moteles registrados en el municipio del cantón Rumiñahui y que según su catastro constan como moteles de segunda categoría; según la investigación realizada a la demanda ocupacional de los mismos se puede determinar que al ser esta propuesta un servicio único en la ciudad de Sangolquí, la demanda sería igual a la población segmentada, es decir; los potenciales clientes serían las 82 913 personas entre hombres y mujeres económicamente activos comprendidos entre 20 y 54 años de edad.
- Para asegurar el éxito y la puesta en marcha del motel se ha tomado en cuenta gustos y preferencias de la población encuestada entre las parroquias de Sangolquí y Conocoto se determina que el porcentaje que desearía recibir como servicio adicional en la habitación sería:
 - decoraciones originales para días especiales 89,5 %
 - jacuzzi con un 61,6 % de preferencia
 - silla erótica con un 24,6 % de gusto
 - pista de baile con un 13,8 % de gusto

- Una vez realizado en el estudio Técnico se determina que la mejor ubicación para este tipo de establecimiento, cumpliendo con los permisos de la normativa municipal y las características expresadas en la macro y micro localización, es el terreno que se encuentra en av. Los Shirys, Lote 03, en el barrio San Vicente.

RECOMENDACIONES

- Es necesario considerar la propuesta de la creación de un motel que tenga habitaciones con decoraciones temáticas.
- Es oportuno considerar la propuesta de creación un motel con características que cumplan las normas técnicas para primera categoría y que satisfaga la demanda existen en ciudad Sangolquí.
- Es aconsejable que las habitaciones que se construirán tengan los siguientes servicios en estos números de habitaciones: 4 habitaciones con jacuzzi, dos habitaciones con pista, dos con silla erótica y dos habitaciones que proporcione el paquete completo del servicio.
- Es oportuno consideren a la ubicación del motel en el terreno indicado en la dirección av. Los Shirys, Lote 03, en el barrio San Vicente a 15 minutos del centro de la ciudad ya que cumple con todos los permisos establecidos por las autoridades competentes.

BIBLIOGRAFÍA

- Robert Dark, *Etapas de la evolución de los servicios de los establecimientos de hospedaje*, disponible en: URL: <http://es.scribd.com>, (Consulta el 30 de octubre de 2012)
- (OMT) Organización Mundial del Turismo, disponible en : URL: <http://www2.unwto.org/e>, (Consulta el 2 de noviembre de 2012)
- Motel, disponible en : [://es.wikipedia.org/wiki/](http://es.wikipedia.org/wiki/), (Consulta el 8 de noviembre de 2012)
- De la Torre Padilla, Oscar (1992). *Turismo fenómeno Social*. 7ª reimpresión, Fondo de Cultura Económica, México.
- Organización Mundial del Turismo (1994). *Introducción al Turismo*. [versión digital Pdf]. OMT.
- Arthur Bormann y Walter Hunziker - Kurt Krapf (1942). *Fundamentos de la Teoría General del Turismo*, Berlín.
- Reglamento General de Actividades Turísticas (Decreto N° 3400). 17 de diciembre de 2002
- Gobierno de la provincia de Pichincha, www.pichincha.gob.ec
- Gobierno Municipal de Rumiñahui, www.rumiñahui.gob.ec
- Agudo Palacios y Cobo Quezada F. B., (2006). *Práctica y técnica para la investigación de Mercados*. Ediciones Roble.
- Ley de compañías, disponible en:
[URL:ttp://www.ecuadorlegalonline.com/biblioteca/ley-de-companias](http://www.ecuadorlegalonline.com/biblioteca/ley-de-companias),
(Consulta el 14 de noviembre de 2012)
- Cámara de Comercio de Quito, Ley de compañías disponible en:
[URL:www.conquito.org.ec](http://www.conquito.org.ec), (Consulta el 14 de noviembre de 2012)

- Cámara provincial del Turismo Pichincha disponible en:
[URL:ttp://www.captur.com/base_legal](http://www.captur.com/base_legal), (Consulta el 14 de noviembre de 2012)
- Registro vigente del 18 de noviembre del 2002, en la Dirección de Turismo del Gobierno Municipal del Catón Rumiñahui

ANEXOS

ANEXO 1

REGLAMENTO GENERAL DE ACTIVIDADES TURÍSTICAS (DECRETO N° 3400 - Quito, 2002)

ANEXO 2

LA ENCUESTA



ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO
UNIDAD DE EDUCACIÓN A DISTANCIA
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y DEL COMERCIO
ENCUESTA

1. ¿Ha visitado un Motel?
SI_____ NO_____

2. ¿En su vida íntima le gusta tener experiencias nuevas?
SI_____ NO_____

3. ¿Qué buscaría usted en un motel?
Elegancia_____ Comodidad_____ Precios Accesibles_____

4. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por un servicio de calidad?
15_____ 20_____ 25_____

5. ¿Le gustaría entrar en un motel que tenga ambientes diferentes?
SI_____ NO_____

6. ¿Le gustaría una decoración original para ocasiones especiales?
SI_____ NO_____

7. ¿Le gustaría tener el servicio de Room service para su habitación?
SI_____ NO_____

8. ¿Qué servicio de estos le llama más la atención o le gustaría utilizar?
Jacuzzi_____ pista de baile_____ silla erótica_____

9. ¿Con qué frecuencia utilizaría las instalaciones?
Una vez por semana_____
Una vez por cada quince días_____
Una vez al mes_____

10. ¿En qué horario desearía ir?
mediodía_____ tarde _____ noche_____

Gracias por su tiempo.

ANEXO 3

RESULTADOS DE LA ENCUESTA A LA POBLACIÓN DE SANGOLQUÍ Y CONOCOTO.

ENCUESTAS EN SANGOLQUÍ

1. ¿Ha visitado un Motel?	
SI	52
NO	17



ENCUESTAS EN CONOCOTO

1. ¿Ha visitado un Motel?	
SI	46
NO	23



ENCUESTAS EN SANGOLQUÍ

2. ¿En su vida íntima le gusta tener experiencias nuevas?	
SI	66
NO	3



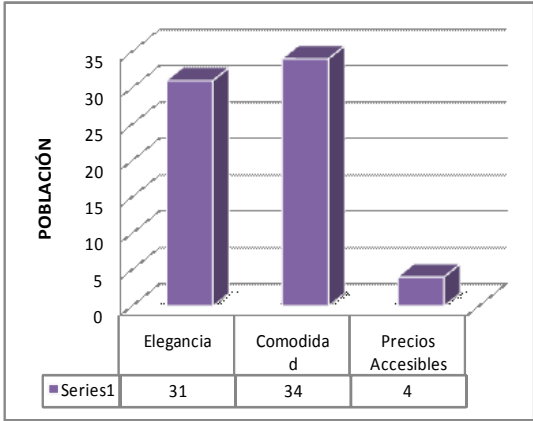
ENCUESTAS EN CONOCOTO

2. ¿En su vida íntima le gusta tener experiencias nuevas?	
SI	61
NO	8



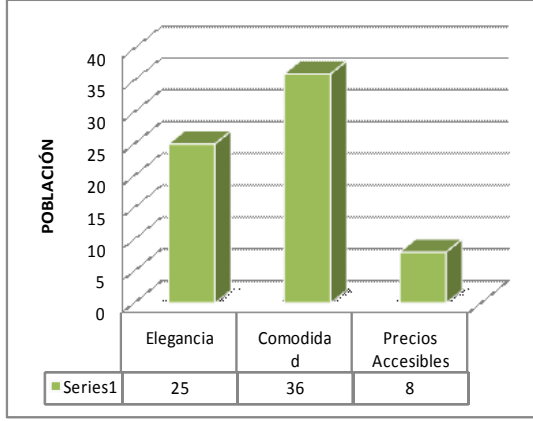
ENCUESTAS EN SANGOLQUÍ

3.¿Qué busca usted en un motel?	
Elegancia	31
Comodidad	34
Precios Accesibles	4



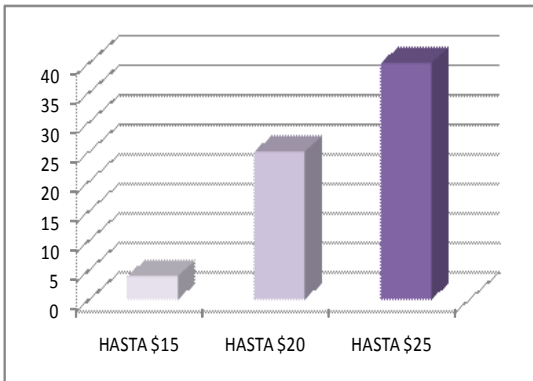
ENCUESTAS EN CONOCOTO

3.¿Qué busca usted en un motel?	
Elegancia	25
Comodidad	36
Precios Accesibles	8



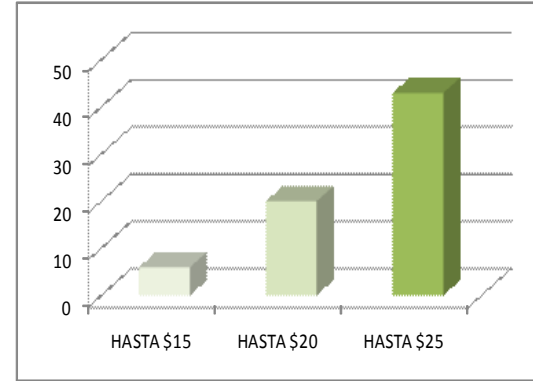
ENCUESTAS EN SANGOLQUÍ

4.¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por un servicio de calidad?	
HASTA \$15	4
HASTA \$20	25
HASTA \$25	40



ENCUESTAS EN CONOCOTO

4.¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por un servicio de calidad?	
\$ 15	6
\$ 20	20
\$ 25	43

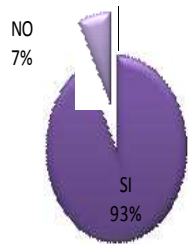


ENCUESTAS EN SANGOLQUÍ

5. ¿Le gustaría entrar en un motel que tenga ambientes diferentes?

SI	64
NO	5

RESULTADOS EN SANGOLQUÍ

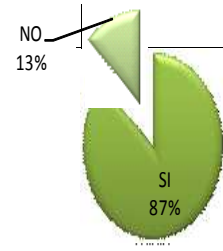


ENCUESTAS EN CONOCOTO

5. ¿Le gustaría entrar en un motel que tenga ambientes diferentes?

SI	60
NO	9

RESULTADOS EN CONOCOTO

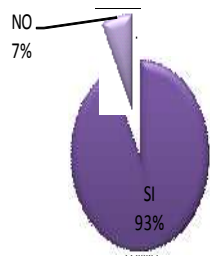


ENCUESTAS EN SANGOLQUÍ

6. ¿Le gustaría una decoración especial para ocasiones especiales?

SI	64
NO	5

RESULTADOS EN SANGOLQUÍ

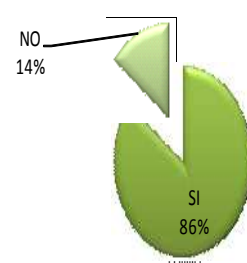


ENCUESTAS EN CONOCOTO

6. ¿Le gustaría una decoración especial para ocasiones especiales?

SI	59
NO	10

RESULTADOS EN CONOCOTO

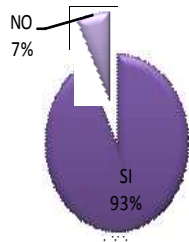


ENCUESTAS EN SANGOLQUÍ

7. ¿Le gustaría tener el servicio de bar y restaurante para su habitación?

SI	64
NO	5

RESULTADOS EN SANGOLQUÍ

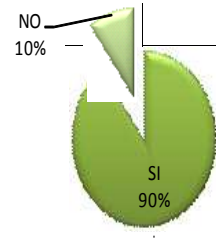


ENCUESTAS EN CONOCOTO

7. ¿Le gustaría tener el servicio de bar y restaurante para su habitación?

SI	62
NO	7

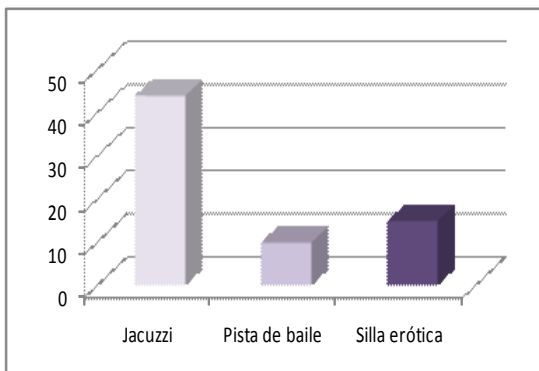
RESULTADOS EN SANGOLQUÍ



ENCUESTAS EN SANGOLQUÍ

8. ¿Qué servicio de estos le llama más la atención o le gustaría?

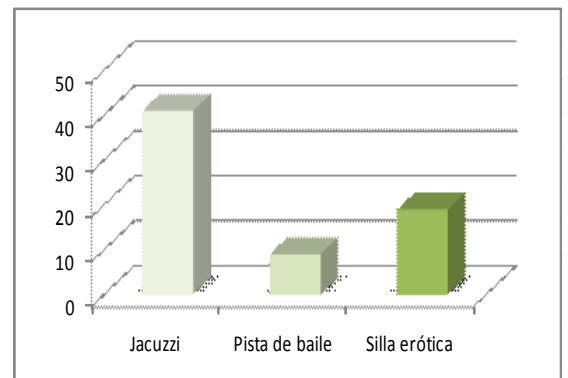
Jacuzzi	44
Pista de baile	10
Silla erótica	15



ENCUESTAS EN CONOCOTO

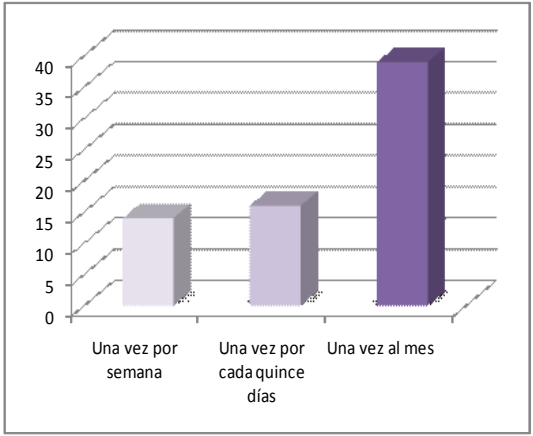
8. ¿Qué servicio de estos le llama más la atención o le gustaría?

Jacuzzi	41
Pista de baile	9
Silla erótica	19



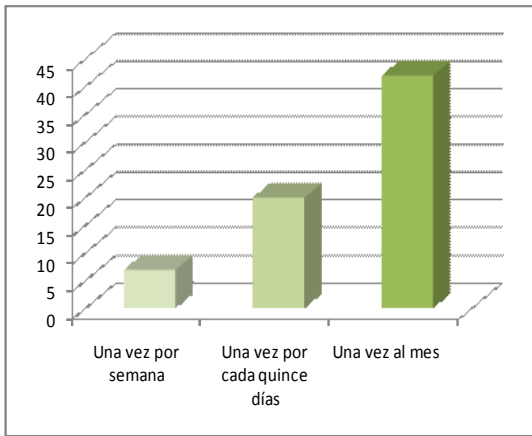
ENCUESTAS EN SANGOLQUÍ

9. ¿Con que frecuencia utilizaría las instalaciones?	
Una vez por semana	14
Una vez por cada quince días	16
Una vez al mes	39



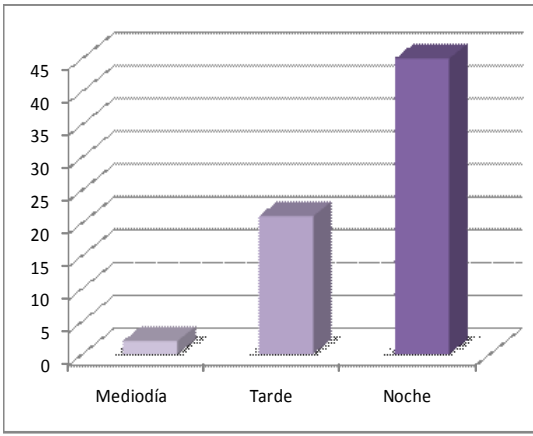
ENCUESTAS EN CONOCOTO

9. ¿Con que frecuencia utilizaría las instalaciones?	
Una vez por semana	7
Una vez por cada quince días	20
Una vez al mes	42



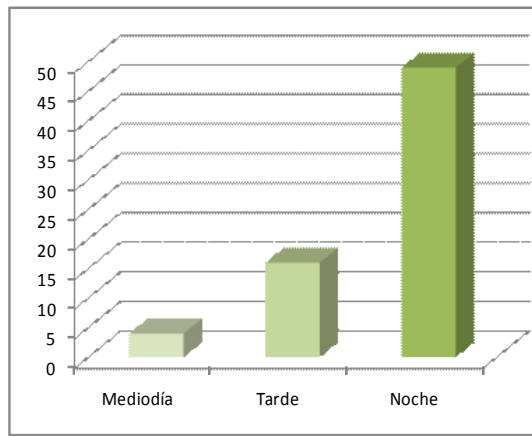
ENCUESTAS EN SANGOLQUÍ

10. ¿En qué horario desearía ir?	
Mediodía	2
Tarde	21
Noche	45



ENCUESTAS EN CONOCOTO

10. ¿En qué horario desearía ir?	
Mediodía	4
Tarde	16
Noche	49



ANEXO 4

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN RUMIÑAHUI – DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
SITIO A**

ANEXO 5

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN RUMIÑAHUI – DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
SITIO B**

ANEXO 6

ORDENANZA PARA EL OTORGAMIENTO DEL PERMISO DE FUNCIONAMIENTO PARA ESTABLECIMIENTOS Y LOCALES COMERCIALES QUE OPEREN DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN RUMIÑAHUI

ANEXO 7

ORDENANZA QUE ESTABLECE LA TASA PARA LA LICENCIA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS

ANEXO 8

SOLICITUD DE PERMISO DE FUNCIONAMIENTO

ANEXO 9
SOLICITUD DE PATENTES

ANEXO 10

DE NORMAS PARTICULARES

ANEXO 11

SOLICITUD DE REGISTRO