

Declaración de Responsabilidad

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO

**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y
DE COMERCIO**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Pamela Jazmín Rodríguez Camacho

DECLARO QUE:

El proyecto de grado denominado “Estudio para la creación de un hotel resort, ubicado en la parroquia Súa, cantón Atacames, provincia de Esmeraldas”, ha sido desarrollado con base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros, conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondiente, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía.

Consecuentemente este trabajo es de mi autoría.

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

Sangolquí, Marzo 2009

Pamela Jazmín Rodríguez Camacho

Certificado de tutoría

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y
DE COMERCIO

CERTIFICADO

Economista Pedro Boada e Ingeniero Ramiro Moya

CERTIFICAN

Que el trabajo titulado “Estudio para la creación de un hotel resort, ubicado en la parroquia Súa, cantón Atacames, provincia de Esmeraldas”, realizado por Pamela Jazmín Rodríguez Camacho, 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 el proyecto en mención, es factible de aplicar, se recomienda su publicación.

El mencionado trabajo consta de dos documentos empastados y dos discos compactos los cuales contiene los archivos en formato portátil de Acrobat (pdf). Autorizan a Pamela Jazmín Rodríguez Camacho que lo entregue al Ingeniero Guido Crespo, en su calidad de Director de la Carrera.

Sangolquí, Marzo 2009

Economista Pedro Boada

DIRECTOR

Ingeniero Ramiro Moya

CODIRECTOR

Autorización de publicación

**ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y
DE COMERCIO**

AUTORIZACIÓN

Yo, Pamela Jazmín Rodríguez Camacho

Autorizo a la Escuela Politécnica del Ejército la publicación, en la biblioteca virtual de la Institución del trabajo “Estudio para la creación de un hotel resort, ubicado en la parroquia Súa, cantón Atacames, provincia de Esmeraldas” cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y autoría.

Sangolquí, Marzo 2009

Pamela Jazmín Rodríguez Camacho

DEDICATORIA

Si el Señor no edifica la casa, en vano se esfuerzan los que la edifican
Si el Señor no guarda la ciudad, en vano vela la guardia,
Por demás es que vayamos tarde a reposar y que comamos pan de dolores;
Que a su amado dará Dios el sueño.

Quiero dedicar mi Tesis en especial a Dios, por permitirme crecer como su hija, y darme la oportunidad de servirle, a través de compartir al mundo de la Verdad que está en Cristo Jesús,

A mis Padres que con su amor cada día me inspiran hacer las cosas mejor, a mi esposo e hija, por su respaldo, ternura y confianza, a mis hermanos, cuñada, sobrino, tíos y abuelos, quienes han sido mi apoyo y fortaleza en estos años de estudio, quienes han compartido conmigo los momentos de grandes y pequeños logros.

Esta dedicada también, a todas las personas que me han brindado apoyo, conocimiento, confianza, enseñanzas y cariño, por su esfuerzo, constancia, dedicación, para transmitirme todo lo necesario para alcanzar el éxito profesional.

Finalmente; a profesores y amigos que compartieron momentos importantes de mi vida y me enseñaron a luchar por cumplir los objetivos deseados.

Pamela Jazmín Rodríguez Camacho

AGRADECIMIENTO

Quiero agradecer en primer lugar a Dios, quien ha sido mi apoyo incondicional, el que me ha dado dones, talentos, capacidades y por darme la valentía y entereza para cada día salir adelante.

A mis padres, porque creyeron en mí, por ser los ejes principales al brindarme su educación y formación en principios y valores eternos e inmutables que hoy por hoy rigen mi vida.

A mi esposo Ing. Juan Pablo Álvarez e hija Asaia Álvarez quienes con su amor me han enseñado que las personas que perseveran tienen éxito en la vida, por ser mis compañeros, y por permitirme cumplir otro de mis sueños, ser Esposa y Madre.

Gracias a mi familia; (Ing. Mario Viteri, María, Estefanía, Jean, Alessandro, Ing. Lenin Recalde y Esposa), quienes durante todos estos años, me han inspirando con su ternura, amor incondicional y por brindarme toda su confianza.

A mis amigas incondicionales, que formaron parte de este gran sueño (Mayra, Sandra, Pamela S, y Herminia), por ofrecerme su amistad, cariño, conocimiento y por estar ahí siempre a mi lado.

Gracias a aquellas personas han colaborado para la realización de la presente investigación, profesionales especializados en la materia, al Econ. Pedro Boada e Ing. Ramiro Moya, por su guía en la elaboración del presente estudio.

Pamela Jazmín Rodríguez Camacho

ÍNDICE DE CONTENIDOS

RESUMEN EJECUTIVO	1
EXECUTIVE SUMMARY	3

CAPÍTULO I

ESTUDIO DE MERCADO

Página

1.1 Introducción al Estudio de Mercado	7
1.2 Objetivos del Estudio de Mercado	7
1.3 Estructura de Mercado	8
1.4 Análisis de la Situación Actual de Mercado	9
1.5 Identificación del Servicio	11
1.5.1 Contenido del Servicio	12
1.5.2 Insumos	13
1.5.3 Imagen	14
1.5.4 Actividades Complementarias	14
1.6 Clasificación por su uso y por su efecto	15
1.6.1 Por su uso	15
1.6.2 Por su efecto	16
1.7 Servicios sustitutos y/o complementarios	17
1.7.1 Servicios Sustitutos	17
1.7.2 Servicios Complementarios	19

1.8. Normativa sanitaria, técnica y comercial	21
1.9. Investigación de Mercado	26
1.9.1 Segmentación	27
1.9.2 Tamaño del Universo	29
1.9.3 Determinación de la Muestra	30
1.9.4 Tamaño del Universo	30
1.9.5 Diseño de los instrumentos de investigación	34
1.9.6 Encuesta definitiva	35
1.9.7 Investigación de Campo	36
1.9.8 Análisis e interpretación de resultados	36
1.10 Análisis de la demanda	55
1.10.1 Factores que afectan la demanda	56
1.10.2 Comportamiento histórico de la demanda	59
1.10.3 Demanda Actual del servicio	61
1.10.4 Proyección de la demanda	62
1.11 Análisis de la Oferta	62
1.11.1 Factores que afectan la Oferta	63
1.11.2 Comportamiento Histórico de la Oferta	65
1.11.3 Oferta Actual	66
1.11.4 Oferta proyectada	67
1.12 Determinación de la demanda insatisfecha	67
1.13 Análisis de Precios	68

1.13.1 Factores que influyen en el comportamiento de los precios	68
1.13.2 Fijación de Precios	70
1.14 Mercadeo y Comercialización	72

CAPÍTULO II

ESTUDIO TÉCNICO

Página

2.1 Tamaño de la empresa	74
2.1.1 Factores determinantes del Tamaño	75
2.1.1.1 El Mercado	75
2.1.1.2 Disponibilidad de recursos Financieros	76
2.1.1.3 Disponibilidad de mano de obra	76
2.1.1.4 Disponibilidad de materia prima	77
2.1.1.5 Disponibilidad de tecnología y equipos	78
2.1.1.6 Definición de la capacidad de producción	78
2.2 Localización del Proyecto	79
2.2.1 Macro localización	79
2.2.2 Micro localización	81
2.2.2.1 Matriz Locacional	82
2.2.2.2 Plano de Micro localización	83
2.3 Ingeniería del Estudio	84
2.3.1 Diagrama de flujo	85

2.3.2 Proceso de producción	86
2.3.2.1 Proceso del servicio	88
2.3.3 Programa de producción	88
2.3.4 Distribución de la planta	89
2.3.5 Requerimiento de las materias primas	91
2.3.6 Requerimiento de mano de Obra	92
2.3.7 Requerimiento de muebles y enseres	94
2.3.8 Requerimiento de suministros	95
2.3.9 Requerimientos de equipos de oficina y computación	97
2.3.10 Estimación de los costos de inversión	97
2.3.11 Calendario de ejecución del Proyecto	100

CAPÍTULO III

ESTUDIO ORGANIZACIONAL

Página

3.1 Base Legal	101
3.1.1 Nombre o Razón Social	101
3.1.2 Logotipo y slogan	102
3.1.3 Titularidad de la propiedad de la Empresa	103
3.1.4 Tipo de empresa	105
3.2 Base filosófica de la empresa	106
3.2.1 Visión	106

3.2.2 Misión	107
3.2.3 Estrategia empresarial	108
3.2.3.2 Estrategia de competitividad	108
3.2.3.3 Estrategia de crecimiento	108
3.2.3.4 Estrategia de competencia	109
3.2.3.5 Estrategia Operativa	109
3.2.4 Objetivos Estratégicos	109
3.2.5 Principios y Valores	110
3.3 La organización	113
3.3.1 Estructura Orgánica	113
3.3.2 Descripción de funciones	114
3.3.3 Organigrama estructural	123
3.3.4 Organigrama funcional	124

CAPÍTULO IV

ESTUDIO FINANCIERO

Página

4.1 Presupuestos	125
4.1.1 Presupuesto de Inversión	126
4.1.1.1 Activos Fijos	126
4.1.1.2 Activos Intangibles	127
4.1.1.3 Capital de Trabajo	127
4.1.2 Cronograma de inversiones	128

4.1.3 Presupuesto de Operaciones	129
4.1.3.1 Presupuesto de Ingresos	129
4.1.3.2 Presupuesto de Egresos	130
4.1.3.2.1 Depreciaciones	131
4.1.3.2.2 Amortizaciones	131
4.1.3.2.3 Mantenimiento	132
4.1.3.2.4 Costos fijos y variables	133
4.1.3.3 Estado de Origen y Aplicación de Recursos	135
4.1.3.4 Estructura de Financiamiento	136
4.2 Estados Financieros Proforma	138
4.2.1 Estado de Resultados	138
4.2.2 Flujos netos de fondos	140
4.3 Evaluación Financiera	143
4.3.1 Costo Promedio Ponderado del Capital	143
4.3.2 Criterios de evaluación	144
4.3.2.1 Valor Actual Neto (VAN)	144
4.3.2.2 Tasa Interna de Retorno (TIR)	146
4.3.2.3 Relación Beneficio Costo (R B/C)	147
4.3.2.4 Período de Recuperación	148
4.3.2.5 Punto de equilibrio	150
4.3.3 Análisis de Sensibilidad	152
4.4 Resumen de Evaluación	155

CAPÍTULO 5

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Página

5.1 Conclusiones

157

5.2 Recomendaciones

158

BIBLIOGRAFÍA

161

ANEXOS

164

ÍNDICE DE TABLAS

CAPÍTULO I

ESTUDIO DE MERCADO

Página

Tabla No.1: Matriz de segmentación	28
Tabla No. 2: Pregunta clave prueba piloto	32
Tabla No.3: Demanda histórica	60
Tabla No.4: Proyección de la demanda	62
Tabla No. 5: Oferta histórica	66
Tabla No. 6: Oferta Actual	66
Tabla No.7: Proyección de la oferta	67

CAPÍTULO II

ESTUDIO TÉCNICO

Página

Tabla No.8: Factores relevantes de la matriz locacional	82
Tabla No.9: Matriz locacional	82
Tabla No. 10: Simbología para diagrama de flujo	85
Tabla No. 11: Programa de producción	88
Tabla No. 12: Programa de producción proyectado	89
Tabla No. 13: Requerimiento de materia prima	92
Tabla No.14: Requerimiento de mano de obra	93

Tabla No. 15: Requerimiento de muebles y enseres	94
Tabla No. 16: Requerimiento de suministros	95
Tabla No. 17: Requerimiento de equipos de oficina y computación	97
Tabla No.18: Activos fijos	98
Tabla No.19: Activos intangibles	98
Tabla No.20: Capital de trabajo	99
Tabla No. 21: Cronograma de actividades	100

CAPÍTULO III

ESTUDIO ORGANIZACIONAL

Página

Tabla No. 22: Categoría de las empresas	104
Tabla No. 23: Organigrama estructural	123
Tabla No. 24: Organigrama funcional	124

CAPÍTULO IV

ESTUDIO FINANCIERO

Página

Tabla No. 25: Activos fijos	126
Tabla No. 26: Activos intangibles	127

Tabla No. 27: Capital de trabajo	128
Tabla No. 28: Cronograma de inversión	129
Tabla No. 29: Presupuesto de ingresos	130
Tabla No. 30: Depreciaciones	131
Tabla No. 31: Amortizaciones	132
Tabla No. 32: Mantenimiento	132
Tabla No. 33: Costos fijos	133
Tabla No. 34: Costos variables	134
Tabla No. 35: Presupuesto de egresos	135
Tabla No. 36: Estado de origen y aplicación de recursos	136
Tabla No. 37: Estructura de financiamiento	137
Tabla No. 38: Amortización de la deuda	137
Tabla. No.39: Estado de Resultados para el proyecto	139
Tabla No.40: Estado de Resultados para el inversionista	140
Tabla No.41: Flujo de fondos para el proyecto	141
Tabla No. 42: Flujo de fondos para el inversionista	142
Tabla No. 43: Costo promedio ponderado del capital para el proyecto	143
Tabla No. 44: Costo promedio ponderado del capital para el inversionista	144
Tabla No. 45: Valor actual neto proyecto	145
Tabla No. 46: Valor actual neto del inversionista	145
Tabla No. 47: Relación Beneficio Costo para el proyecto	147

Tabla No. 48: Relación Beneficio Costo para el inversionista	148
Tabla No. 49: Periodo de recuperación para el proyecto	149
Tabla No. 50: Periodo de recuperación para el inversionista	149
Tabla No. 51: Calculo Costo Variable Unitario.	150
Tabla No. 52: Punto de equilibrio	150
Tabla No. 53 Datos punto de equilibrio proyectado	152
Tabla No. 54 Punto de equilibrio proyectado en número de veces y dólares	152
Tabla No. 55: Análisis de sensibilidad	153
Tabla No. 56: Resumen de evaluación	155

ÍNDICE DE GRÁFICOS

CAPÍTULO II

ESTUDIO TÉCNICO

Página

Gráfico No.1 Mapa del Ecuador	80
Gráfico No. 2 Mapa del cantón Atacames	83
Gráfico No.3 Croquis ubicación del terreno	84
Gráfico No. 4 Diagrama de flujo del servicio de alojamiento	85
Gráfico No. 5 Diagrama de flujo del servicio de alimentación	86
Gráfico No. 6 Cadena de Valor	87

CAPÍTULO III

ESTUDIO ORGANIZACIONAL

Página

Gráfico No. 7 Logo de la empresa	103
----------------------------------	-----

CAPÍTULO IV

ESTUDIO FINANCIERO

Página

Gráfico No. 8 Punto de equilibrio número de veces	151
---	-----

ÍNDICE DE ANEXOS

CAPÍTULO I

ESTUDIO DE MERCADO

Página

Anexo No. Prueba Piloto

164

Anexo No.2 Encuesta definitiva

166

CAPÍTULO II

ESTUDIO TÉCNICO

Página

Anexo No.3 Proformas de muebles, enseres y equipos

168

CAPÍTULO IV

ESTUDIO FINANCIERO

Página

Anexo No.4 Cronograma de inversión detallado

170