

**ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO**

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

**CARRERA: INGENIERÍA COMERCIAL**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

**Verónica Marcela Ortiz Guerrero**

**DECLARO QUE:**

El proyecto de grado denominado Estudio para la Creación de un Centro de Esparcimiento y Recreación en el Cantón Rumiñahui, ha sido desarrollado con base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros, conforme las citas que constan el pie de las páginas correspondiente, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía.

Consecuentemente este trabajo es mi autoría.

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

Sangolquí, Septiembre del 2009

---

**Verónica Marcela Ortiz Guerrero**

**ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO**

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

**CARRERA: INGENIERÍA COMERCIAL**

**CERTIFICADO**

**Ingeniero Geovanny Salazar y Economista Jaime Pérez**

**CERTIFICAN**

Que el trabajo titulado Estudio para la Creación de un Centro de Esparcimiento y Recreación en el Cantón Rumiñahui, realizado por Verónica Marcela Ortiz Guerrero, 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 su valiosa información relacionada con la gran cantidad de demanda que existe para este tipo de negocios se recomienda 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 nombre del autor Srta. Verónica Marcela Ortiz Guerrero que lo entregue al Sr. Ingeniero Guido Crespo, en su calidad de Director de la Carrera.

Sangolquí, Septiembre del 2009

---

**Ingeniero Geovanny Salazar**

**DIRECTOR**

---

**Economista Jaime Pérez**

**CODIRECTOR**

**ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO**

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

**CARRERA: INGENIERÍA COMERCIAL**

**AUTORIZACIÓN**

Yo, Verónica Marcela Ortiz Guerrero

Autorizo a la Escuela Politécnica del Ejército la publicación, en la biblioteca virtual de la Institución del trabajo Estudio para la Creación de un Centro de Esparcimiento y Recreación en el Cantón Rumiñahui, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y autoría.

Sangolquí, Septiembre del 2009

---

**Verónica Marcela Ortiz Guerrero**

## **DEDICATORIA:**

Con mucho amor y reconocimiento el presente trabajo esta dedicado, a mi madre Marcelina Guerrero que desde el cielo ha sabido guiarme y cuidarme, a mi padre Rodrigo Ortiz, quien supo entregar todo de si, a pesar de las pruebas del destino brindándome su amor, comprensión durante toda mi vida quien es mi ejemplo a seguir, a mi hermana mi mejor amiga, mi compañera de tristezas y alegrías, a ellos les dedico este trabajo fruto de mi esfuerzo y constancia.

## **AGRADECIMIENTO:**

Al Ingeniero Geovanny Salazar y al  
Economista Jaime Pérez, por su dirección  
en el desarrollo de mi tesis.

A mi familia por su apoyo y cariño durante  
todos los días de mi vida.

A todas y cada una de las personas que  
me prestaron su ayuda muy cordialmente,  
que contribuyeron en la consecución  
de la información para la realización  
de este estudio.

## INDICE DE CONTENIDOS

RESUMEN EJECUTIVO	1
JUSTIFICACION	3
OBJETIVOS	6

### CAPITULO I

#### 1. ESTUDIO DE MERCADO

1.1	Objetivos del Estudio de Mercado	7
1.2	Identificación del Producto o Servicio	8
1.3	Características del Servicio	11
1.3.1	Clasificación por su uso y efecto	12
1.3.2	Productos sustitutos y Complementarios	13
1.3.3	Normatividad Técnica, Sanitaria y Comercial	14
1.4	Determinación de la demanda actual	17
1.4.1	Segmentación	17
1.4.2	Tamaño del Universo	18
1.4.3	Tamaño de la Muestra	19
1.4.4	Metodología de la investigación de campo	21
1.5	Análisis de la Demanda	37
1.5.1	Clasificación	37
1.5.2	Factores que Afectan en la Demanda	38
1.5.3	Análisis histórico de la Demanda	40
1.5.4	Demanda Actual del Servicio	42
1.5.5	Proyección de la Demanda	43
1.6	Análisis de la Oferta	45
1.6.1	Clasificación	45
1.6.2	Factores que afectan a la oferta	45
1.6.3	Comportamiento histórico de la oferta	46
1.6.4	Oferta Actual	47
1.6.5	Proyección de la oferta	47
1.7	Estimación de la demanda insatisfecha	48
1.8	Análisis de Precios	48
1.8.1	Precios históricos y actuales	48
1.8.2	Márgenes de precios	48

### CAPITULO II

#### 2. ESTUDIO TÉCNICO

2.1	Tamaño del Proyecto	49
2.1.1	Factores determinantes del Tamaño	49
2.1.1.1	El Mercado	50
2.1.1.2	Disponibilidad de recursos financieros	51

2.1.1.3 Disponibilidad de mano de obra	51
2.1.1.4 Disponibilidad de materia prima	51
2.1.2 Optimización del Tamaño	52
2.1.3 Definición de las capacidades de la producción	54
2.2 Localización del Proyecto	55
2.2.1 Macro Localización	55
2.2.2 Micro Localización	57
2.2.2.1 Criterios de selección de alternativas	57
2.2.2.2 Matriz Locacional	58
2.2.2.3 Selección de la Alternativa Optima	59
2.2.2.4 Plano de la Microlocalización	59
2.3 Ingeniería del Proyecto	60
2.3.1 Cadena de valor	61
2.3.2 Flujograma de proceso	62
2.3.3 Distribución en planta	68
2.3.4 Requerimiento de materias primas	69
2.3.5 Requerimiento de mano de obra	70
2.3.6 Requerimiento de materiales, insumos y servicios	70
2.3.7 Determinación de las inversiones	72
2.3.8 Calendario de ejecución	72
2.4 Estudio de Impacto Ambiental	73

### **CAPITULO III**

#### **3. LA EMPRESA Y SU ORGANIZACIÓN**

3.1 Base legal	74
3.1.1 Constitución de la empresa	74
3.1.2 Tipo de empresa ( sector)	75
3.1.3 Nombre o Razón Social	77
3.2 Base filosófica de la Empresa	78
3.2.1 Visión	78
3.2.2 Misión	79
3.2.3 Objetivos estratégicos	80
3.2.4 Principios y Valores	84
3.2.5 Estrategia Empresarial	86
3.2.5.1 Estrategia de Competitividad	89
3.2.5.2 Estrategia de Crecimiento	90
3.2.5.3 Estrategia de Competencia	90
3.2.5.4 Estrategia Operativa	91
3.3 Estrategias de Mercadotecnia	91
3.3.1 Estrategias de Precios	91
3.3.2 Estrategias de Promoción	92
3.3.3 Estrategia de Producto Servicio	93
3.3.4 Estrategia de Plaza	93

3.4	La Organización	94
3.4.1	Estructura Orgánica	94
3.5	Organigrama Estructural	98

## **CAPITULO IV**

### **4. ESTUDIO FINANCIERO**

4.1	Presupuestos	99
4.1.1	Presupuesto de Inversión	99
4.1.1.1	Activos fijos	100
4.1.1.2	Activos Intangibles	101
4.1.1.3	Capital de Trabajo	102
4.1.2	Cronograma de inversiones	103
4.1.3	Presupuesto de Operación	104
4.1.3.1	Presupuesto de Ingresos	104
4.1.3.2	Presupuesto de Egresos	105
4.1.3.3	Estado de Origen y Aplicaciones de Recursos	105
4.1.3.4	Estructura de Financiamiento	106
4.1.4	Puntos de Equilibrio	108
4.2	Estados Financieros Proforma	111
4.2.1	Estado de Resultados	112
4.2.2	Flujos Netos de Fondos	113
4.3	Evaluación Financiera	114
4.3.1	Costo promedio ponderado del capital: TMAR	115
4.3.2	Criterios de evaluación	116
4.3.2.1	Tasa Interna de Retorno (TIR)	116
4.3.2.2	Valor Actual Neto (VAN)	117
4.3.2.3	Relación Beneficio/Costo (RB/C)	118
4.3.2.4	Periodo de Recuperación	119
4.4	Análisis de Sensibilidad	120

## **CAPITULO V**

### **5 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

5.1	Conclusiones	121
5.2	Recomendaciones	122
	Bibliografía	123



## INDICE DE CUADROS

Cuadro N°1.1 Tamaño Universo .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 1.2 Tamaño de la Muestra .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 1.3 Demanda Local histórica....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 1.4 Demanda Receptiva .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 1.5 Demanda Total Histórica .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 1.6 Demanda Local Actual .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 1.7 Demanda Receptiva Actual.	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 1.8 Demanda Total.....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 1.9 Demanda Local proyectada	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 1.10 Demanda Receptiva proyectada .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 1.11 Demanda Total Proyectada.....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 1.12 Comportamiento histórico de la oferta....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 1.13 Comportamiento actual de la oferta ..	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 1.14 Proyección de la oferta.....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 1.15 Determinación de la demanda insatisfecha.....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 2.1 Participación en el mercado 2010-2015 .	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 2.2 Matriz de localización .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 2.3 Proceso global de prestación de servicio .	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 2.4 Proceso de servicio de Alojamiento en las instalaciones .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 2.5 Proceso de Servicio de Restaurante ..	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 2.6 Requerimientos de materias primas....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 2.7 Requerimientos de mano de obra .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 2.8 Maquinaria y Equipo.....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 2.9 Muebles para oficina y recepción .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 2.10 Equipos de computación .	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 2.11 Inversiones .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 2.12 Calendario de ejecución del proyecto ...	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 3.1 Tipo de Empresa .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 3.2 Elementos de la Visión.....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 3.3 Elementos de la Misión .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 3.4 Objetivos Estratégicos.....	¡Error! Marcador no definido.

Cuadro N° 3.5 Matriz de Boston Consulting Group aplicada al Balneario el Manantial .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N°4.1 Presupuesto de Inversión.....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.2 Construcción .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.3 Maquinaria y Equipo.....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.4 Activos Diferidos.....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.5 Amortización.....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.6 Capital de Trabajo .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.7 Cronograma de Inversiones	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.8 Presupuesto de Ingresos ....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.9 Presupuesto de Egresos ....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.10 Estado de Origen y Aplicación de Recursos .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.11 Estructura de Financiamiento.....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.12Tabla de Amortización del Préstamo..	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.13 Punto de Equilibrio .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.14 Punto de Equilibrio .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.15 Estado de Resultados Del Proyecto..	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.16 Flujo Neto de Fondos Del Proyecto...	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.17 Estado de Resultados Del Inversionista .	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.18 Flujo Neto de Fondos Del Inversionista..	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.19 TMAR del Proyecto .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.20 TMAR del Inversionista .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.21 La (TIR) Del proyecto .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.22 La (TIR) Del inversionista .	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.23 Valor Actual Neto .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.24 Relación Beneficio Costo ..	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.25 Periodo de Recuperación del Proyecto ..	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.26 Periodo de Recuperación del Inversionista .....	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.27 ESCENARIO PESIMISTA	¡Error! Marcador no definido.
Cuadro N° 4.28 ESCENARIO OPTIMISTA	¡Error! Marcador no definido.

## INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico N° 1.1 Proyección capacidad de plazas	¡Error! Marcador no definido.
Gráfico N° 2.1 Optimización del tamaño	..... ¡Error! Marcador no definido.
Gráfico N° 2.2 Plano de Micro localización.	¡Error! Marcador no definido.
Gráfico N° 2.3 Diagrama de Proceso Servicio de Alojamiento en las instalaciones	..... ¡Error! Marcador no definido.
Gráfico N° 2.4 Diagrama de Proceso de Prestación del Servicio en el Bar-Restaurante	..... ¡Error! Marcador no definido.
Gráfico N° 2.5 Distribución de Planta	..... ¡Error! Marcador no definido.
Grafico N° 3.1 Organigrama Funcional	..... ¡Error! Marcador no definido.
Grafico N° 3.2 Organigrama Estructural	..... ¡Error! Marcador no definido.
Grafico N° 4.1 Análisis Punto de Equilibrio por entrada	¡Error! Marcador no definido.
Grafico N° 4.2 Análisis Punto de Equilibrio por servicio de restaurante	..... ¡Error! Marcador no definido.