

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO



DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS,
ADMINISTRATIVAS Y DE COMERCIO

Carrera Ingeniería Comercial

***“ESTUDIO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UNA
EMPRESA DE ECOTURISMO EN PUERTO
QUITO.”***

FERNANDA ROCÍO TORRES AYALA

Tesis presentada como requisito previo a la obtención del grado de:

INGENIERA COMERCIAL

DIRECTOR: Magíster Francisco Carrasco

CODIRECTOR: Ing. César Tamayo

Año: 2010

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO

CARRERA: INGENIERÍA COMERCIAL

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Autor: FERNANDA ROCÍO TORRES AYALA

DECLARO QUE:

La tesis de grado titulada **“ESTUDIO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UNA EMPRESA DE ECOTURISMO EN PUERTO QUITO”** ha sido desarrollada sobre la base de una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas constan al pie de las páginas correspondientes, 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 de esta tesis de grado en mención.

Quito, 02 de Marzo del 2010.

Fernanda Rocío Torres Ayala.

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO

CARRERA: INGENIERÍA COMERCIAL

CERTIFICADO

Magíster Francisco Carrasco e Ing. César Tamayo

CERTIFICAN

Que la tesis de grado titulada **“ESTUDIO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UNA EMPRESA DE ECOTURISMO EN PUERTO QUITO”** realizado por Fernanda Rocío Torres Ayala, 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 este trabajo cumple con los requisitos establecidos por la institución recomendamos su aplicación y publicación en la biblioteca virtual de la ESPE.

El mencionado trabajo consta de dos documentos empastados y dos discos compactos el cual contiene los archivos en formato portátil de Acrobat (pdf). Autorizan a nombre del autor, Fernanda Rocío Torres Ayala, para que dichos documentos se entreguen al Sr. Ing. Guido Crespo, en su calidad de Director de la Carrera.

Quito, 02 de Marzo del 2010.

Magíster Francisco Carrasco

DIRECTOR

Ing. César Tamayo

CODIRECTOR

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO

CARRERA: INGENIERÍA COMERCIAL

AUTORIZACIÓN

Yo, Fernanda Rocío Torres Ayala.

Autorizo a la Escuela Politécnica del Ejército la publicación, en la biblioteca virtual de la Institución del trabajo **“ESTUDIO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UNA EMPRESA DE ECOTURISMO EN PUERTO QUITO”**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y autoría.

Quito, 02 de Marzo del 2010.

Fernanda Rocío Torres Ayala

DEDICATORIA

El presente proyecto lo dedico a Dios quien siempre ha sabido guiar mi camino por el sendero del bien y, ha sabido llenarme de fortaleza para seguir adelante a pesar de que la vida esté llena de obstáculos.

A mi amada familia, mi esposo y mi pequeño hijo, gracias por su comprensión y por su apoyo incondicional para terminar este su trabajo, los amo.

A mis padres y hermana a los que amo con todo mi corazón, gracias por su ejemplo de lucha, sacrificio y perseverancia.

A mi querida abuelita Margarita, por su apoyo, amor y enseñanza y por haber estado presente en la realización de este trabajo, mi sueño.

A mis maestros y, a todos aquellos quienes supieron guiar mi camino para conseguir mi meta y, me ayudaron a superar mis miedos y obstáculos.

Fernanda.

AGRADECIMIENTO

Agradezco principalmente a Dios, quien siempre supo guiar mis pasos en el sendero del bien, ayudándome a entender que las cosas se consiguen con perseverancia, sacrificio y esfuerzo.

A mis amados padres, quien han sido mi apoyo, mi fuente de fortaleza, pero sobre todo mi ejemplo a seguir y mi mayor inspiración para conseguir mis metas y anhelos.

A mi amado esposo, por ser la fuente de amor en mi vida, por todos los momentos llenos de alegría que hemos vivido juntos, por toda la felicidad y cariño brindados en los buenos pero sobre todo en los malos momentos.

A mi mayor regalo divino mi hijo, que con su sola sonrisa y mirada me regala nuevos minutos de vida y me llena de fuerza para seguir luchando por una vida nueva y mejor para él.

A mis maestros, especialmente al Economista Carrasco, los cuales han sabido guiar con sus consejos y enseñanzas para la culminación de este trabajo, pero sobre todo gracias por su amistad que lo más valioso que me pudieron dar.

ÍNDICE

Resumen Ejecutivo	1
ELEMENTOS CONCEPTUALES	5
Las necesidades y los proyectos.	5
Proyectos buenos y proyectos malos.	6
La toma de decisiones asociadas a un proyecto.	6
CAPITULO I: ESTUDIO DE MERCADO	8
1.1 Objetivos del Estudio de Mercado	9
1.2 Identificación del Bien/Servicio	9
1.2.1 Clasificación por su Uso	10
1.2.2 Clasificación por su Efecto	10
1.3 Análisis de la Demanda	11
1.3.1 Segmentación de Mercado	11
1.3.2 Factores que afectan la Demanda	12
1.3.2.1 Tamaño y Crecimiento de la Población	12
1.3.2.2 Hábitos de Consumo	12
1.3.2.3 Gustos y Preferencias	13
1.3.2.4 Niveles de Ingreso	13
1.3.3 Demanda Actual	14
1.3.3.1 Metodología de la Investigación	14
1.3.3.2 Demanda Actual del Servicio	18
1.3.4 Proyección de la Demanda	19
1.4 Análisis de la Oferta	21
1.4.1 Clasificación de la Oferta	21
1.4.2 Factores que afectan la Oferta	22
1.4.2.1 Expectativas	23
1.4.2.3 Capacidad de Inversión Fija	23
1.4.3 Comportamiento Histórico de la Oferta	24
1.4.4 Oferta Actual	25
1.4.5 Proyecciones de la Oferta	25
1.5 Determinación de la Demanda Insatisfecha	25
1.6 Comercialización	26
1.6.1 Estrategia de Precios	26
1.6.2 Estrategias de Promoción	27
1.6.3 Estrategias de Servicio	28
1.6.4 Estrategia de Plaza	29

1.7 Análisis de Precios	30
CAPITULO II: ESTUDIO TÉCNICO	31
2.1 Tamaño del Proyecto	32
2.1.1 Factores Determinantes del Tamaño	32
2.1.1.1 Mercado	32
2.1.1.2 Disponibilidad de Recursos Financieros	32
2.1.1.3 Disponibilidad de Mano de Obra	33
2.1.1.4 Economías de Escala	33
2.1.2 Optimización del Tamaño del Proyecto	33
2.1.3 Definición de la Capacidad de Producción	34
2.2 Localización del Proyecto	35
2.2.1 Macro Localización	35
2.2.2 Micro Localización	36
2.2.2.1 Factores Locacionales	36
2.2.2.2 Matriz Locacional	37
2.3 Ingeniería del Proyecto	38
2.3.1 El Proceso de Producción	38
2.3.1.1 Diagrama de Flujo	38
2.3.1.2 Requerimiento de Mano de Obra	42
2.3.1.3 Requerimiento de Insumos y Servicios	43
2.3.1.4 Estimación de la Inversión	45
2.3.2 Calendario de Ejecución del Proyecto	47
CAPITULO III: LA EMPRESA Y SU ORGANIZACION	49
3.1 La Empresa	50
3.2. Base Filosófica de la Empresa	50
3.2.1 Visión	50
3.2.2 Misión	51
3.2.3 Estrategia Empresarial	52
3.2.4 Objetivos Estratégicos	53
3.2.5 Principios y Valores	54
3.3 La Organización	55
3.3.1 Organigrama Estructural	55
3.3.2 Organigrama Funcional	56
CAPITULO IV: ESTUDIO FINANCIERO	58

4.1 Presupuestos	59
4.1.1 Presupuesto de Inversión	59
4.1.1.1 Activos Fijos	59
4.1.1.2 Activos Intangibles	66
4.1.1.3 Capital de Trabajo	66
4.1.2 Cronograma de Inversiones	68
4.1.3 Presupuestos de Operación	70
4.1.3.1 Presupuesto de Ingresos	70
4.1.3.2 Presupuesto de Egresos	72
4.1.3.3 Estructura de Financiamiento	75
4.1.4 Punto de Equilibrio	75
4.2 Estados Financieros Pro Forma	76
4.2.1 Estado de Resultados (Pérdidas y Ganancias)	76
4.2.2 Estado de Origen y Aplicación de Fondos	79
4.3. Flujo de Fondos	82
4.2.3.1 Del Proyecto	82
4.2.3.2 Del Inversionista	84
4.3 Evaluación Financiera	86
4.3.1 Determinación de las Tasas de Descuento	86
4.3.1.1 Del Proyecto	86
4.3.1.2 Del Inversionista	87
4.3.2 Criterios de Evaluación	87
4.3.2.1 Valor Actual Neto	88
4.3.2.2 Tasa Interna de Retorno	89
4.3.2.3 Período de Recuperación de la Inversión	91
4.3.2.4 Relación Beneficio/Costo	92
4.3.3 Análisis de Sensibilidad	97
CAPITULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	99
5.1 Conclusiones	100
5.2 Recomendaciones	102
Bibliografía	104
Anexos	105

ÍNDICE DE CUADROS

CUADRO No. 1	Segmentación de mercado.	12
CUADRO No. 2	Determinación del universo.	14
CUADRO No. 3	Cálculo de la demanda actual.	18
CUADRO No. 4	Proyección de la demanda	20
CUADRO No.5	Proyección de la demanda	20
CUADRO No. 6	Capacidad instalada por día.	25
CUADRO No. 7	Oferta actual	25
CUADRO No. 8	Demanda insatisfecha	26
CUADRO No. 9	Demanda insatisfecha	26
CUADRO No. 10	Tamaños del proyecto	34
CUADRO No. 11	Producción esperada en unidades	35
CUADRO No. 12	Matriz locacional	37
CUADRO No. 13	Diagrama de flujo-servicio de hospedaje	39
CUADRO No. 14	Diagrama de flujo-servicio de alimentación.	40
CUADRO No. 15	Diagrama de flujo-servicio de paseos y excursiones guiados.	41
CUADRO No. 16	Requerimiento de mano de obra	42
CUADRO No. 17	Requerimiento de insumos para desayunos	43
CUADRO No. 18	Requerimiento de insumos para almuerzos	44
CUADRO No. 19	Requerimiento de insumos para meriendas	44
CUADRO No. 20	Requerimiento de servicios básicos	45
CUADRO No. 21	Inversión inicial activos fijos-área restaurante	45
CUADRO No. 22	Inversión inicial activos fijos-área BBQ	46
CUADRO No. 23	Inversión inicial activos fijos-área bar	46
CUADRO No. 24	Inversión inicial activos fijos-área bodega	47
CUADRO No. 25	Inversión inicial activos fijos-área cabaña	47
CUADRO No. 26	Calendario de ejecución del proyecto	48
CUADRO No. 27	Activos fijos – Gerencia	59
CUADRO No. 28	Activos fijos – Recepción	59
CUADRO No. 29	Activos fijos - Jefatura Administrativa	60

-Financiera

CUADRO No. 30	Activos fijos – Adquisiciones	60
CUADRO No. 31	Activos fijos – Jefatura de alimentos y bebidas	60
CUADRO No. 32	Activos fijos – Restaurante	61
CUADRO No. 33	Activos fijos – BBQ	62
CUADRO No. 34	Activos fijos – Bar	62
CUADRO No. 35	Activos fijos – Bodega	62
CUADRO No. 36	Activos fijos – Cabaña	63
CUADRO No. 37	Activos fijos – Sala de estar 2do piso	63
CUADRO No. 38	Activos fijos – Jefatura de turismo	64
CUADRO No. 39	Activos fijos – Área de limpieza	64
CUADRO No. 40	Activos fijos – Área de mantenimiento	64
CUADRO No. 41	Activos fijos – Área de lavandería	65
CUADRO No. 42	Activos fijos – Área de jardinería	65
CUADRO No. 43	activos fijos – Área de seguridad	65
CUADRO No. 44	Activos intangibles	66
CUADRO No. 45	Capital de trabajo	67
CUADRO No. 46	Resumen de inversiones iniciales.	67
CUADRO No. 47	Cronograma de inversiones	68
CUADRO No. 48	Presupuesto de ingresos	71
CUADRO No. 49	Presupuesto de ingresos (Continuación)	71
CUADRO No. 50	Presupuesto de costos fijos	72
CUADRO No. 51	Presupuesto de gastos administrativos	73
CUADRO No. 52	Presupuesto de costos variables	74
CUADRO No. 53	Presupuesto de costos variables (Continuación)	74
CUADRO No. 54	Estructura de financiamiento	75
CUADRO No. 55	Punto de equilibrio	75
CUADRO No. 56	Estado de resultados proyecto puro	77
CUADRO No. 57	Estado de resultados proyecto puro	77

	(Continuación)	
CUADRO No. 58	Estado de resultados inversionista	78
CUADRO No. 59	Estado de resultados inversionista	78
	(Continuación)	
CUADRO No. 60	Estado de de origen y aplicación de fondos	79
CUADRO No. 61	Flujo de fondos proyecto puro	83
CUADRO No. 62	Flujo de fondos proyecto puro (Continuación)	83
CUADRO No. 63	Flujo de fondos del inversionista	84
CUADRO No. 64	Flujo de fondos del inversionista	85
	(Continuación)	
CUADRO No. 65	Relación costo beneficio proyecto puro	92
CUADRO No. 66	Relación costo beneficio proyecto puro	93
	(Continuación)	
CUADRO No. 67	Relación costo beneficio del inversionista	95
CUADRO No. 68	Relación costo beneficio del inversionista (Continuación)	95
CUADRO No. 69	Análisis de sensibilidad proyecto puro	97
CUADRO No. 70	Análisis de sensibilidad del inversionista	97

ÍNDICE DE MAPAS

MAPA No. 1	Mapa de la Provincia de Pichincha	36
------------	-----------------------------------	----

ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO 1	Prueba piloto	106
ANEXO 2	Encuesta definitiva	108
ANEXO 3	Resultados de las encuestas	110
ANEXO 4	TAMAÑOS – Tamaño No. 01	119
	Inversiones Iniciales	119

	Capital de Trabajo	124
	Resumen de Inversiones Iniciales	124
	Presupuesto de Ingresos	124
	Costos Variables Unitarios	125
	Presupuesto de Costos Variables Totales	127
	Costos Fijos	127
	Gastos Administrativos Anuales	128
	Depreciaciones	129
	Cronograma de Inversiones	132
	Venta de Activos	135
	Flujo de fondos Proyecto	138
ANEXO 5	Tamaño No. 02	140
	Inversiones Iniciales	140
	Capital de Trabajo	144
	Resumen de Inversiones Iniciales	145
	Presupuesto de Ingresos	145
	Costos Variables Unitarios	146
	Presupuesto de Costos Variables Totales	147
	Costos Fijos	148
	Gastos Administrativos Anuales	148
	Depreciaciones	149
	Cronograma de Inversiones	152
	Venta de Activos	155
	Flujo de fondos Proyecto	157
ANEXO 6	Tamaño No. 3	159
	Inversiones Iniciales	157
	Capital de Trabajo	163
	Resumen de Inversiones Iniciales	163
	Presupuesto de Ingresos	164
	Costos Variables Unitarios	165
	Presupuesto de Costos Variables Totales	166

	Costos Fijos	167
	Gastos Administrativos Anuales	167
	Depreciaciones	168
	Cronograma de Inversiones	171
	Venta de Activos	174
	Flujo de fondos Proyecto	176
ANEXO 7	Análisis de sensibilidad Proyecto puro	178
	Disminución del precio de venta 10% flujo de fondos	178
	Aumento de costos fijos 10% flujo de fondos	179
	Aumento de gastos administrativos 10%	181
	Aumento de costo variable unitario 10%	183
	Disminución de los turistas 10%	184
	Análisis de sensibilidad del Inversionista	186
	Disminución del precio de venta 10% flujo de fondos	186
	Aumento de costos fijos 10% flujo de fondos	187
	Aumento de gastos administrativos 10%	189
	Aumento de costo variable unitario 10%	191
	Disminución de los turistas 10%	192

RESUMEN EJECUTIVO

Los servicios que ofrecerá la hostería en Puerto Quito, está destinado a turistas que se encuentran dentro de la población económicamente activa ocupada urbana de la ciudad de Quito del cuarto y quinto quintil, la misma que realiza turismo en el noroccidente de la ciudad capital.

Esta oportunidad de negocio se origina en la necesidad de brindar al país el servicio de ecoturismo para dar a conocer a los ecuatorianos todas las riquezas naturales, lo cual es de vital importancia ya que es un país rico en biodiversidad y privilegiado con sus hermosos contrastes debido a que, en su territorio conjuga las cuatro regiones naturales ricas en diversidad de suelos, climas, montañas, páramos, playas, selvas e islas, constituyéndose de ésta manera el hogar privilegiado de especies de flora y fauna.

El presente trabajo busca ser una herramienta, que sirva de guía para aprovechar de manera sustentable los recursos naturales en el ámbito turístico; así como también, permita mantener una comunión adecuada entre la naturaleza y el hombre, en que este último pueda conocer las costumbres de los pobladores, llegando a ser parte dinámica del entorno sin provocar impactos negativos o contaminantes al ambiente.

Es necesario mencionar que la hostería ofrecerá los servicios de hospedaje, alimentación, paseos y excursiones guiados dentro de la zona de Puerto Quito, los mismos que serán comercializados mediante anuncios publicitarios en medios de comunicación masivos como son la radio, revistas de diferente índole; además se contará con una página web que contenga toda la información necesaria de la hostería, se distribuirán trípticos y folletos en los peajes de la ciudad.

La inversión inicial para el desarrollo del proyecto será medianamente alta, ya que se deberá adquirir equipos, muebles y artefactos apropiados para el tipo de negocio, además se invertirá en cursos de capacitación del personal para que el servicio sea de calidad y, sobre todo que la información turística de la zona sea clara y precisa para los turistas.

Por lo tanto, desde la perspectiva del mercado, de requerimientos de producción y de características ambientales se considera que representa una alternativa importante para la generación de un nuevo negocio y es la factibilidad técnica – financiera lo que busca determinar el presente trabajo.

EXECUTIVE SUMMARY

The services that the hotel will offer in Puerto Quito, is appointed to tourists that stay in the occupied urban active economically population of the Quito city of the fourth and fifth quintile which to realize tourism in the northwest of the capital city.

This business opportunity beginning in the necessity of offering to the country the ecotourism service for giving to know to eh Ecuadorians all the naturals' riches, which is of vital importance because it is a rich country in bio diversity and privileged with the beautiful contrasts because in the territory combines the four naturals regions with diversity of grounds, climates, mountains, bleak plateaus, beaches, forests and islands, for this reason it is the home of the species of fauna and flora.

The present project searches to be a tool that to be of use for taking advantage of sustain manner the naturals resources in the tourism field, also, it permits to maintain a appropriate communion between the nature and the human; in that this last can meet the costumes of the population, for the human will be part dynamic of the environment but not to be negative or contaminate impact.

It is necessary to mention that the services of the hotel will be the lodge, alimentation, and guide trips around of the Puerto Quito zone which that will be negotiated through publicity announcement in mass communication resources like the radio, different magazines, also we will have a web page with all the necessary information, we are going to distribute pamphlets in the tolls of the city.

The initial investment for the development of the project will be moderately high since will be due to buy appropriate equipment, furniture and electric

artifact for the type of business, in addition will be reversed in qualification of the personnel to guarantee the quality of the service, and over all, for the touristic information will be clarity and precise for the tourists.

Therefore, from the market view, production requirements and environmental resources is considered an important for the generation of a new business and is the technical – financial feasibility what it is tried to determine in the present project.

ELEMENTOS CONCEPTUALES

Las necesidades y los proyectos.

“Un proyecto es la búsqueda de una solución inteligente al planteamiento de un problema tendiente a resolver, entre tantos, una necesidad humana”.¹ “En esta forma, puede haber diferentes ideas, inversiones de diverso monto, tecnología y metodología con diverso enfoque, pero todas ellas destinadas a resolver las necesidades del ser humano en todas sus facetas, como pueden ser: educación, alimentación, salud, ambiente, cultura, etc.”.²

La sociedad en el Ecuador, a través de los años, ha venido confrontando problemas económicos, políticos y sociales que han afectado de manera significativa su forma de vida generando de esta manera necesidades, las cuales, en su gran mayoría, han afectado a las personas de escasos recursos, siendo también un retroceso para aquellas personas que han hecho realidad sus proyectos, provocando que se acuda a instituciones, tanto gubernamentales como no gubernamentales para adquirir el apoyo económico que les permita salir a flote y mejorar sus economías.

Por tanto, al generarse una necesidad siempre se creará un proyecto nuevo que la pueda satisfacer, para lo cual es importante que se la conozca de manera profunda y, que se posea información clara y puntual para desarrollar el proyecto que forje una rentabilidad.

Para desarrollar un proyecto que genere rentabilidad y satisfaga la necesidad creada, se necesita contar con información clara y puntual para cubrir los riesgos que se puedan ir presentando en su estructuración

¹ SAPAG CHAIN, Nassir y Reinaldo, PREPARACIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS, Mc Graw Hill, Quinta edición, México, 2007, pág.1

² BACA URBINA, Gabriel, EVALUACIÓN DE PROYECTOS, Mc Graw Hill, Cuarta edición, México 2003.

basados en datos reales que permitan tomar decisiones a tiempo para orientar el proyecto hacia el éxito.

Proyectos buenos y proyectos malos.

La ejecución correcta o no de un proyecto depende de muchos factores, los cuales pueden ser de diferente índole y naturaleza, provocando que los proyectos sean calificados como buenos o como malos dependiendo de su grado de dificultad para ser puestos en práctica, afectando la satisfacción de la necesidad, por lo cual es de vital importancia que, después de haber elaborado el proyecto se lo someta a una evaluación que permita determinar su viabilidad.

Nassir Sapag Chain y Reinaldo Sapag Chain, en su libro Preparación y evaluación de proyectos citan que: “No es posible calificar de malo un proyecto por el solo hecho de no haber tenido éxito práctico. Tampoco puede ser catalogado de bueno un proyecto que, teniendo éxito, ha estado sostenido mediante expedientes casuísticos”.³

Es importante que, al ser un proyecto calificado como malo, se realicen los estudios necesarios para encontrar los errores que se han cometido en su estructuración, los mismos que permitan tomar decisiones a tiempo para mejorarlo y así poder ejecutarlo; por otro lado, cuando un proyecto es catalogado como bueno, de igual manera debe ser analizado para confirmar si al ejecutarlo satisficará la necesidad por la cual fue estructurado para que el riesgo de su puesta en marcha no se incremente por el cambio de la situación en la cual se encuentre el mercado en donde actuará.

La toma de decisiones asociadas a un proyecto

³ SAPAG CHAIN, Nassir y Reinaldo, PREPARACIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS, Mc. Graw Hill, Quinta edición, México, 2007, pág. 4

Un proyecto debe ser sometido a una evaluación rigurosa multidisciplinaria antes de tomar cualquier tipo de decisión acerca de éste, lo cual permitirá que se disminuyan los riesgos que se puedan presentar en un futuro ya que, acciones o decisiones a tiempo reducirían las posibles pérdidas o gastos del futuro.

En la actualidad, se ha dificultado las decisiones unipersonales, debido a que el análisis de un proyecto, por su diversidad y aplicación, para la toma de decisiones necesita de diferentes enfoques estudiando sus diferentes antecedentes tomando en cuenta todos los factores que afectan al proyecto, poniendo en práctica una metodología lógica que permita tomar decisiones acertadas para satisfacer necesidades y a la vez generar rentabilidades.

“Toda toma de decisiones implica un riesgo. Obviamente, algunas decisiones tienen un mayor grado de incertidumbre y otras son muy riesgosas, las mismas que podrían generar mayores rentabilidades”.⁴

Es importante conocer las causas, factores y barreras que afectan a la situación que se ha generado y sobre la cual se deberá tomar la decisión con el fin de buscar la mejor alternativa de solución que exista para el problema, ya que en la toma de decisiones siempre trae consecuencias consigo y además es una gran responsabilidad para quien lo realiza.

⁴ SAPAG CHAIN, Nassir y Reinaldo, PREPARACIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS, Mc. Graw Hill, Quinta edición, México, 2007, pág. 5

CAPITULO I
ESTUDIO DE MERCADO

1.1 Objetivos del Estudio de Mercado

El mercado es el punto de encuentro de oferentes con demandantes de un bien o servicio, para llegar a acuerdos en relación con la calidad, la cantidad y el precio.

El estudio de Mercado es el punto de partida de la presentación detallada del proyecto, su importancia radica en que es de mucha utilidad para la elaboración de los análisis técnicos, financieros y económicos; el mismo que abarca variables sociales y económicas, las cuales permiten una investigación concreta del mercado al cual va a estar dirigido el proyecto y, además permite la recopilación y análisis de antecedentes para ver la conveniencia de producir un producto o servicio para atender una necesidad.

El estudio de Mercado tiene por objetivos primordiales afirmar la existencia de una necesidad insatisfecha en el mercado que permita la colocación del producto o servicio que elaboraría el proyecto desde el punto operativo, establecer la demanda del bien o servicio que el mercado estaría dispuesto a consumir a diferentes precios, conocer los medios necesarios para que el cliente pueda consumir el producto o servicio, dar una idea al inversionista del riesgo de que el mercado acepte o no al nuevo producto o servicio y, demostrar que tecnológicamente es posible producirlo, una vez que se verificó que no existe impedimento alguno en el abastecimiento de todos los insumos necesarios para su producción.

1.2 Identificación del Servicio

El servicio turístico incluirá paseos y expediciones hacia los diferentes lugares turísticos de Puerto Quito, los mismos que serán

realizados por guías especializados tanto en el día como en la noche para cuidar la integridad de los visitantes y, como consecuencia de ésto el servicio será ofertado en forma grupal, es decir, que cada guía se movilizará con un grupo máximo de diez personas, las cuales deben cumplir con las normas de seguridad y comportamiento para este tipo de servicio.

Además se ofrecerá el servicio de hospedaje para aquellos turistas que deseen alojarse en nuestras instalaciones, la misma que contará con habitaciones simples, dobles y familiares, las cuales poseerán aire acondicionado y televisión. Otro servicio importante que brindará la hostería será el de alimentación, la misma que contará con un restaurante de comida típica nacional en donde el turista local podrá degustar de cualquier plato típico de la zona como de otros del país.

1.2.1 Clasificación por su Uso

En los proyectos es esencial identificar qué clase de productos o servicios son los que se están ofreciendo a los clientes, por lo cual, tomando en cuenta la clasificación por su uso, los bienes se clasifican en bienes de consumo final, consumo intermedio y de capital. Por su uso los servicios que ofrecerá la hostería ecoturística son de consumo final ya que los clientes serán los turistas nacionales que desean contratar este servicio con el fin de satisfacer una necesidad.

1.2.2 Clasificación por su Efecto

Los bienes por su efecto se clasifican en iguales a los existentes en el mercado, similares e innovadores, la hostería ecoturística ofrecerá un servicio igual a los existentes en el

mercado, por lo que deberá cumplir con ciertas características que la competencia ofrece y los clientes requieren.

1.3 Análisis de la Demanda

La demanda es la cantidad de bienes o servicios que los clientes finales puedan adquirir para satisfacer sus necesidades.

1.3.1 Segmentación de Mercado

“La segmentación de mercado es el proceso de dividir un mercado en segmentos o grupos identificables, más o menos similares y significativos”.⁵ Dentro del mercado, un segmento consiste en un subgrupo de personas o empresas que comparte una o más características que provocan necesidades de producto similares.

Las variables que se usan para realizar la segmentación de mercados son:

- ✓ Variables Geográficas: Regiones de un país o del mundo, tamaño del mercado, densidad del mercado o clima.
- ✓ Variables Demográficas: Se refiere a características de la población, como son, edad, sexo, ingresos, origen étnico y ciclo de vida familiar.
- ✓ Variables Psicográficas: Personalidad, motivos, estilo de vida y geodemografía.
- ✓ Variables Conductuales: Beneficios deseados, tasa de uso.

Las variables que se utilizaron para realizar la segmentación de mercado fueron:

⁵ LAMB, HAIR, McDANIEL, MARKETING, International Thompson Editores, Sexta edición, 214.

- ✓ Variables Geográficas: Ciudad, urbana.
- ✓ Variables Demográficas: Ingresos y ocupación.

La población objetivo a la cual va orientado el Proyecto fue determinada de la siguiente manera:

CUADRO No. 1 SEGMENTACIÓN DE MERCADO

Población total del Cantón Quito (2008)	2,093.458 habitantes.
Población total urbana del Cantón Quito.	1,573.753 habitantes.
Población económicamente activa urbana de la ciudad de Quito.	812.182 habitantes.
Población económicamente activa ocupada urbana de la ciudad de Quito.	765.380 habitantes.
Población económicamente activa ocupada urbana de la ciudad de Quito que se encuentra en el cuarto y quinto quintil.	348.687 habitantes.

Fuente: INEC
Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

Por tanto, el segmento de mercado constituye la población económicamente activa ocupada urbana de la ciudad de Quito que se encuentra en el cuarto y quinto quintil.

1.3.2 Factores que afectan la Demanda

1.3.2.1 Tamaño y Crecimiento de la Población

Según los datos proporcionados por el INEC, la población económicamente activa ocupada urbana de la ciudad de Quito que se encuentra en el cuarto y quinto quintil crecerá a una tasa del 2.4%, la misma que para el año 2009 será de 357.055 personas.

1.3.2.2 Hábitos de Consumo

Según la investigación de campo, el 61% de las personas que visitan Puerto Quito lo hacen con fines turísticos para disfrutar y conocer los paisajes, la fauna y la flora de la región. Por otro lado, el 38.9% de los turistas pernoctan en las hosterías que operan en Puerto Quito, en un promedio de 1.6 noches por turista. Adicionalmente a lo indicado, las encuestas realizadas dan cuenta que el 30% de turistas requieren el servicio de alimentación, y un 8% gustan de realizar paseos y excursiones.

1.3.2.3 Gustos y Preferencias

La investigación realizada arrojó que los turistas que visitan Puerto Quito lo hacen, en promedio, 2.5 veces por año y, preferentemente les gusta compartir su viaje con 1.4 acompañantes. Es importante señalar que solamente el 8% de los turistas se hospedan en hoteles existentes en Puerto Quito.

Por otra parte, cabe mencionar que los turistas nacionales en un 62% prefieren visitar Puerto Quito en el mes de noviembre; 58% en agosto; 25% en octubre; 19% en mayo y 18% en septiembre. La afluencia de turistas en los meses restantes es incipiente.

Ahora bien, en relación a la disposición a pagar por concepto de hospedaje, se pudo obtener que quienes se alojan en hoteles (11%) estuvieran en capacidad de pagar hasta 40 dólares por noche y por persona; en cambio quienes se hospedan en hosterías, su presupuesto por noche y por

turista se ubica entre 40 y 60 dólares.

1.3.2.4 Niveles de Ingreso

El proyecto estará destinado a aquellos turistas nacionales cuyos ingresos se encuentren en el cuarto y quinto quintil, es decir, entre los \$800 y \$1500 y cuya capacidad de pago se encuentra entre los \$40 y \$60, por el hospedaje, los mismos que representan el 7.4% de los turistas que visitan Puerto Quito para realizar actividades turísticas.

1.3.3 Demanda Actual

1.3.3.1 Metodología de la Investigación

✓ Determinación del Universo.

Para la determinación del universo realizamos la proyección de la población económicamente activa urbana ocupada de la ciudad de Quito que se encuentra en el cuarto y quinto quintil al 2009, tomando los datos de los años 2003 al 2008, de la siguiente manera:

**CUADRO No. 2
DETERMINACIÓN DEL UNIVERSO.**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Población económicamente activa ocupada urbana de la ciudad de Quito que se encuentra en el cuarto y quinto quintil.	309162	319269	339486	340272	339792	348687

Fuente: INEC
Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

Procedemos a calcular la tasa de crecimiento de la población mediante el uso de la siguiente fórmula y, usando los datos de la tabla anterior:

$$\frac{\sqrt{\text{---}}}{\text{---}}$$

Con este dato proyectamos la población del año 2008 al año 2009 y así tendremos el universo:

()

✓ **Elaboración de la prueba piloto.**

La encuesta piloto fue desarrollada y aplicada a 20 turistas nacionales de la ciudad de Quito seleccionados en los principales centros comerciales de la capital, la misma que contiene preguntas que brindarán información sobre la probabilidad de aceptación y rechazo. La encuesta piloto se encontrará en el Anexo 1.

La probabilidad de aceptación “p” y de rechazo “q”, se encuentran calculadas con base de las siguientes preguntas de la encuesta piloto:

1. ¿Frecuenta usted hosterías ecoturísticas? 85%

2. ¿Generalmente pernocta usted en las hosterías ecoturísticas? 53%
3. ¿En qué lugares visita usted las hosterías ecoturísticas?
Puerto Quito 67%
4. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por persona y por noche por los servicios?
Entre \$40 y \$60 67%

Tomando en cuenta éstos datos procedemos al cálculo de “p” y “q”:

$$p = 0.85 * 0.53 * 0.67 * 0.67$$

$$q = 1 - p$$

$$p = 0.20$$

$$q = 1 - 0.20$$

$$q = 0.80$$

De acuerdo a los resultados obtenidos tenemos para la probabilidad de aceptación “p” un valor del 20% y, de rechazo un valor del 80%.

✓ **Determinación del tamaño de la muestra con un universo infinito.**

A continuación se presenta el cálculo del tamaño de la muestra con los siguientes datos:

$$p = 0.2$$

$$q = 0.8$$

$$z = 1.88$$

$$e = 0.06$$

$$\text{Nivel de confianza} = 94\%$$

Aplicando la fórmula tenemos que:

$$\frac{\quad}{(\quad)}$$

Por lo tanto, el número de encuestas que se deberán realizar a los turistas nacionales en Puerto Quito serán de 157.

✓ **Elaboración de la encuesta definitiva.**

La encuesta definitiva deberá contener preguntas de fácil comprensión para el encuestado con el objeto de que no se genere confusión, y deben estar relacionadas con el precio, plaza, producto y promoción. La encuesta podrá contener respuestas abiertas y cerradas, las cuales brindarán esencial información para el estudio de mercado como para los demás estudios que se vayan generando en la elaboración del proyecto. El modelo de la encuesta definitiva se encuentra en el Anexo 2.

✓ **Aplicación de la encuesta.**

La encuesta fue aplicada a 157 turistas nacionales que visitaron Puerto Quito entre las fechas del 30 de Octubre al 01 de Noviembre del presente año.

✓ **Validación de los datos obtenidos.**

Las encuestadas aplicadas a los turistas nacionales requieren de una revisión previa con el objeto de detectar, si fuera el

caso, posibles errores y, de esta manera evitar problemas al momento de generar los resultados.

✓ **Procesamiento de la información.**

Las encuestas aplicadas a los turistas nacionales en Puerto Quito fueron tabuladas en el software estadístico SPSS versión 10.0, con el fin de obtener información clara, concisa y concreta para poder analizar las diferentes variables a usar en el estudio de mercado como en los demás estudios del proyecto.

✓ **Análisis de resultados.**

Luego de tabular la información recopilada en las encuestas, se procedió a su análisis, la misma que fue útil para el cálculo de la demanda del servicio. Los resultados de las encuestas se encuentran en el Anexo 3.

1.3.3.2 Demanda Actual del Servicio

Para el 2009, según las estimaciones realizadas se esperaría que 294.865 turistas nacionales demanden los servicios que ofrecerá la nueva hostería. A continuación se detalla el procedimiento de cálculo:

CUADRO No. 3
CÁLCULO DE LA DEMANDA ACTUAL

	2009
Población económicamente activa urbana del cuarto y quinto quintil	357.055

% de PEA ocupada que visita Puerto Quito por turismo	60,50%
PEA ocupada que visita Puerto Quito	216.018
% de turistas que utilizan servicios en hosterías ecoturísticas	39%
Número de turistas que utilizan servicios en hosterías ecoturísticas.	84.247
Número de acompañantes promedio por turistas	1,4
Número de turistas que utilizan servicios de hosterías	117.946
Promedio de visitas por turistas por año	2,5
Número de turistas que utilizarían servicios de hosterías	294.865

Fuente: INEC, encuestas realizadas.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

1.3.4 Proyección de la Demanda

La demanda fue calculada en base a los siguientes supuestos, los mismos que han sido considerados como constantes para la proyección de la misma dentro de los 15 años siguientes:

- ✓ El porcentaje de la Población económicamente activa ocupada que visita Puerto Quito por turismo será el 60.5% del total de la población económicamente activa urbana que se encuentra en el cuarto y quinto quintil.
- ✓ El porcentaje de turistas que utilizan los servicios que ofrecen las hosterías ecoturísticas será el 39% de la población que visita Puerto Quito.
- ✓ El número de acompañantes promedio que visitan Puerto Quito será del 1.4 personas.

- ✓ El número de visitas promedio que realiza cada turista al año a Puerto Quito será de 2.5.

Con base a esos parámetros referenciales la demanda proyectada se presenta a continuación:

**CUADRO No. 4
PROYECCIÓN DE LA DEMANDA**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Población económicamente activa urbana del cuarto y quinto quintil	365.624	374.399	383.385	392.586	402.008	411.656	421.536	431.653
% de PEA ocupada que visita Puerto Quito por turismo	60,50%	60,50%	60,50%	60,50%	60,50%	60,50%	60,50%	60,50%
PEA ocupada que visita Puerto Quito	221.203	226.512	231.948	237.515	243.215	249.052	255.029	261.150
% de turistas que utilizan servicios en hosterías ecoturísticas	39%	39%	39%	39%	39%	39%	39%	39%
Número de turistas que utilizan servicios en hosterías ecoturísticas.	86.269	88.340	90.460	92.631	94.854	97.130	99.461	101.849
Número de acompañantes promedio por turistas	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Número de turistas que utilizan servicios de hosterías	120.777	123.675	126.644	129.683	132.795	135.982	139.246	142.588
Promedio de visitas por turistas por año	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Número de turistas que utilizarían servicios de hosterías	301.942	309.188	316.609	324.207	331.988	339.956	348.115	356.470

Fuente: INEC, encuestas aplicadas.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

**CUADRO No.5
PROYECCIÓN DE LA DEMANDA**

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Población económicamente activa urbana del cuarto y quinto quintil	442.013	452.621	463.484	474.608	485.998	497.662	509.606

% de PEA ocupada que visita Puerto Quito por turismo	60,50%	60,50%	60,50%	60,50%	60,50%	60,50%	60,50%
PEA ocupada que visita Puerto Quito	267.418	273.836	280.408	287.138	294.029	301.086	308.312
% de turistas que utilizan servicios en hosterías ecoturísticas	39%	39%	39%	39%	39%	39%	39%
Número de turistas que utilizan servicios en hosterías ecoturísticas.	104.293	106.796	109.359	111.984	114.671	117.423	120.242
Número de acompañantes promedio por turistas	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Número de turistas que utilizan servicios de hosterías	146.010	149.514	153.103	156.777	160.540	164.393	168.338
Promedio de visitas por turistas por año	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Número de turistas que utilizarían servicios de hosterías	365.025	373.786	382.757	391.943	401.349	410.982	420.845

Fuente: INEC, encuestas aplicadas.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

1.4 Análisis de la Oferta

1.4.1 Clasificación de la Oferta

Según el número de oferentes, la oferta se clasifica en:

a. Oferta Monopólica:

Se presenta monopolio en un mercado cuando existe un único vendedor o productor que ofrece el bien para cubrir la demanda en el sector, además no existe producto sustituto ni amenaza de un nuevo competidor para el producto o servicio que se oferte, además el monopolista es aquel que controla los precios del mercado.

b. Oferta Oligopólica:

Existe oligopolio cuando existen pocos vendedores de un producto homogéneo o diferenciado, y el ingreso o salida de la industria es posible, aunque con dificultades.⁶

c. Oferta Competitiva:

Su existencia se produce por cuatro razones principales:

- ✓ Las empresas ofrecen un producto que es homogéneo o no diferenciado, de tal manera que a los compradores les es indiferente el producto de cualquier empresa.
- ✓ Ausencia de restricciones para entrar a participar en el mercado.
- ✓ Conocimiento perfecto de las condiciones prevalecientes en el mercado.
- ✓ Existencia de un número grande de empresas y ninguna de ellas influye individualmente sobre el precio del mercado.

Los servicios de la hostería se inscriben en un mercado duopólico debido a que, en la zona de Puerto Quito solo existen dos hosterías que ofrecen los mismos servicios que brindará la nueva hostería.

1.4.2 Factores que afectan la Oferta

⁶ SAPAG CHAIN, Nassir y Reinaldo, PREPARACIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS, Mc. Graw Hill, Quinta edición, México, 2007, pág.43.

1.4.2.1 Expectativas:

Según información de la operadora turística Shishindi, el número de turistas nacionales que visitan Puerto Quito por turismo ha ido disminuyendo progresivamente, lo cual ha venido afectando a las hosterías que están actualmente operando.

Se debe tomar en cuenta que, ahora los visitantes nacionales tienen mayor tiempo para decidir hacia dónde van a dirigirse para realizar turismo ya que, por motivos económicos no se encuentran en capacidad de pagar los precios actuales, a menos que se feriado y las hosterías presenten algún tipo de promoción.

Esta información nos permite concluir que, el uso de los servicios de la nueva hostería estarán condicionados al nivel económico de las personas por lo que, se deberá analizar puntual y claramente la concurrencia potencial de los turistas nacionales para poder seguir adelante con el proyecto o, para realizar los cambios respectivos para que la nueva hostería pueda operar a pesar de los cambios económicos que presenten los usuarios.

1.4.2.2 Capacidad de Inversión Fija:

La inversión fija es la incorporación al aparato productivo de bienes destinados a aumentar la capacidad global de la producción. También se le llama formación bruta de capital fijo.

La inversión que se debe efectuar para poner en marcha el proyecto es alto por lo cual representa que se posea una baja capacidad de inversión por lo cual afectaría directamente a la

economía de los individuos, provocando la falta de interés en crear nuevos negocios de esta índole en el largo plazo.

1.4.3 Comportamiento Histórico de la Oferta.

A continuación se presenta la información sobre la capacidad instalada de las hosterías que actualmente operan en Puerto Quito:

- ✓ Hostería SELVAVIRGEN, creada en el 2005, cuenta con una capacidad de 24 habitaciones, siendo 4 habitaciones matrimoniales y, 8 dobles, lo cual le permitiría atender a 75 personas diarias.
- ✓ Hostería LA ISLA, creada en el 2003, con 14 habitaciones, de las cuales 8 son dobles y 6 triples, permitiéndole atender a 34 personas diarias.
- ✓ Hostería RANCHO ILUSIÓN, creada en el 1992, posee una capacidad de 20 habitaciones, de las cuales 6 son cabañas para 4 y 5 personas, y, 14 habitaciones, de las cuales 10 son dobles y 4 matrimoniales.
- ✓ Hostería LORO VERDE, creada en 1995, posee capacidad para atender a 60 personas al día en sus 20 habitaciones.

Nota: De las hosterías antes mencionadas solamente dos forman parte de la competencia de la nueva hostería ya que ofertan los mismos servicios de la nueva hostería, por lo cual se las ha tomado en cuenta para el cálculo de la capacidad instalada.

CUADRO No. 6
CAPACIDAD INSTALADA POR DÍA.

AÑOS	NÚMERO DE HABITACIONES.	NÚMERO DE PERSONAS.
1992-2004	20 habitaciones	55 personas
2005	44 habitaciones	130 personas
2006	44 habitaciones	130 personas
2007	44 habitaciones	130 personas
2008	44 habitaciones	130 personas

Fuente: Hosterías de Puerto Quito.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

1.4.4 Oferta Actual

En la siguiente tabla se muestra la oferta actual de las hosterías de Puerto Quito.

CUADRO No. 7
OFERTA ACTUAL

HOSTERÍA	NÚMERO DE HABITACIONES.	NÚMERO DE PERSONAS.
SELVAVIRGEN (2005)	24	27000
RANCHO ILUSIÓN (1992)	20	19800
TOTAL	44	46800

Fuente: Hosterías de Puerto Quito.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

1.4.5 Proyecciones de la Oferta.

Para la proyección de la oferta se va a suponer que la oferta actual permanecerá constante en los 15 años que se proyecta y así, lograr la determinación de la demanda insatisfecha del proyecto.

1.5 Determinación de la Demanda Insatisfecha.

La demanda insatisfecha corresponder al número de demandantes que no podrán satisfacer sus necesidades a causa de los diferentes factores que afectan tanto a la demanda actual como a la oferta

actual. La demanda insatisfecha se determina por la diferencia de la demanda actual y la oferta actual.

A continuación se presenta el cálculo de la Demanda Insatisfecha para los servicios de la hostería en Puerto Quito:

**CUADRO No. 8
DEMANDA INSATISFECHA**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Número de turistas que utilizarían servicios de hosterías	294865	301.943	309.188	316.610	324.208	331.988	339.955	348.115
Oferta de las hosterías	46800	46800	46800	46800	46800	46800	46800	46800
DEMANDA INSATISFECHA	248.065	255.143	262.388	269.810	277.408	285.188	293.155	301.315

Fuente: Hosterías de Puerto Quito.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

**CUADRO No. 9
DEMANDA INSATISFECHA**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Número de turistas que utilizarían servicios de hosterías	356.470	365.025	373.785	382.758	391.943	401.350	410.983	420.845
Oferta de las hosterías	46800	46800	46800	46800	46800	46800	46800	46800
DEMANDA INSATISFECHA	309.670	318.225	326.985	335.958	345.143	354.550	364.183	374.045

Fuente: Hosterías de Puerto Quito.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

1.6 Comercialización

1.6.1 Estrategia de Precios

Las estrategias para establecer precios constituyen directrices que permiten el cumplimiento del objetivo que se planteará en relación al precio, además determina el precio del servicio que se desea ofrecer. Las estrategias de precios para nuevos productos en el mercado son las siguientes:

✓ **Estrategia de Precios de Selección:**

Consiste en vender el nuevo producto a un precio elevado, limitándose voluntariamente a los grupos de compradores dispuestos a pagar el precio alto, de manera que se aseguran unos ingresos financieros importantes rápidamente tras el lanzamiento.

La estrategia que se utilizará para establecer los precios de los servicios de la hostería será la de selección, ya que el mercado objetivo se caracteriza por poseer ingresos altos, es decir, que poseen capacidad de pago a precios altos, pero que garantiza la calidad del servicio.

1.6.2 Estrategias de Promoción

“La estrategia de promoción es un plan para el uso óptimo de los elementos que la forman: publicidad, relaciones públicas, ventas personales y promoción de ventas; la función principal de la estrategia de promoción es convencer a los consumidores objetivo de que los bienes y servicios ofrecidos brindan una ventaja diferencial respecto a la competencia”.⁷

✓ **Publicidad:**

Es la comunicación impersonal masiva, en un solo sentido acerca de un producto o una organización, basada en cualquier forma de comunicación pagada, en la que se identifica el patrocinador o la empresa.

✓ **Ventas Personales:**

⁷ LAMB, HAIR, McDANIEL, MARKETING, International Thompson Editores, Sexta edición, pág.474

Implican que dos personas se comunican en una situación de compra, con objeto de influir una en otra, en donde, el comprador y el vendedor tienen objetivos definidos que se desean alcanzar.

✓ **Promoción de ventas:**

Consisten todas las actividades de marketing diferentes a las de ventas personales, publicidad y relaciones públicas; que estimulan la compra por parte de los consumidores y la efectividad del distribuidor.

En base a la información obtenida por las encuestas realizadas a los turistas nacionales que visitan Puerto Quito, podemos determinar que los medios de preferencia para obtener información son: un 82% para las revistas de diferente índole, la radio con un 81%, páginas web con un 47% y, la distribución de trípticos y folletos cuenta con el 41% de aceptación, el mismo que se realizará en los peajes de la ciudad, en donde toda la población objetivo pueda conocer acerca de los servicios de la nueva hostería sin la necesidad de acercarse a Puerto Quito.

1.6.3 Estrategias de Servicio

La creación de una estrategia de servicio exige una planeación enfocada en el proceso del servicio. Existe tres tipos de procesamiento:

✓ **Procesamiento de la persona:**

Consiste en que el servicio es dirigido en forma directa al consumidor.

✓ **Procesamiento de la posesión:**

Ocurre cuando el servicio está orientado a alguna pertenencia del consumidor final.

✓ **Procesamiento de la información:**

Se encuentra relacionado con el uso de la tecnología o de asesores que posean conocimientos especializados.

Para generar diferenciación en los servicios de la nueva hostería se dará a los clientes la posibilidad de elegir entre un masaje corporal y un paquete de alimentación gratis por la inauguración del negocio, además en la visita de los turistas se podrá dar a los clientes una bandeja de frutas de la región como muestra de bienvenida.

En los paseos guiados que se realicen se repartirá entre el grupo, algunas velas aromáticas para que realicen una sesión de relajamiento al momento de llegar a su destino y, también se brindará la posibilidad de obsequiar un refrigerio natural.

1.6.4 Estrategia de Plaza

“Las estrategias de distribución se aplican para hacer que los productos se encuentren a disposición en el momento y lugar en que los consumidores lo deseen”.⁸

La cadena de distribución permite que se realice el proceso de entrega del servicio al consumidor. Existen diferentes tipos de canales de distribución que se ajustan a cada uno de los diferentes proyectos que se pueden realizar.

Los servicios de la hostería en Puerto Quito, se ofertarán a través del canal cero o directo, el mismo que, consiste en un fabricante que vende de manera directa al consumidor final. (Puerta a puerta, demostraciones en casa, a vuelta de correo, telemarketing, venta por televisión, y tiendas de propiedad del fabricante)⁹ y, a través del canal en cual se haga uso de una operadora turística que, actuaría como intermediario para poder llegar al consumidor final.

1.7 Análisis de Precios

El establecimiento de los precios estará dado en función de los costos de producción que serán establecidos y analizados más adelante.

⁸ LAMB, HAIR, McDANIEL, MARKETING, International Thompson Editores, Sexta edición, pág. 47

⁹ www.wikipedia.com

CAPITULO II
ESTUDIO TÉCNICO

2.1 Tamaño del Proyecto

Es importante definir el tamaño del proyecto tanto en instalación, maquinaria y equipos requeridos, tomando en cuenta la capacidad real de producción, lo cual influirá sobre la inversión inicial y costos para la implementación y funcionamiento de la empresa.

2.1.1 Factores Determinantes del Tamaño

2.1.1.1 Mercado

De acuerdo al estudio de mercado se pudo determinar que la demanda de los servicios de la hostería será de 348.687 turistas, de los cuales 3.572 serán los turistas que atenderá la hostería. En promedio, cada turista permanecerá por vez 1.5 días, lo que significa atender a 2.381 al año. El 30% de ellos demandará el servicio de alimentación y un 7% el servicio de paseos y excursiones guiados.

2.1.1.2 Disponibilidad de Recursos Financieros

El estudio del financiamiento es una de las funciones más importantes en el análisis de la empresa ya que la asignación adecuada de los recursos financieros ayuda y facilita la ejecución del mismo. Para realizar un análisis financiero hay que tratar de manera coordinada los aspectos referentes a las inversiones necesarias, las posibilidades de ingresos, las estimaciones de gastos y las fuentes de financiamiento. La empresa se financiará el 40% con recursos propios que los socios aportarán, y el 60% restante mediante un crédito bancario.

2.1.1.3 Disponibilidad de Mano de Obra

Si bien es cierto que la mano de obra no representa una limitante para el presente proyecto debido a que el campo profesional en hotelería y turismo es amplio, es importante destacar que la empresa contará con un personal calificado, profesional, pero sobre todo que conozca los atractivos de la zona, que garantice la adecuada atención a los turistas nacionales que visiten la hostería.

2.1.1.4 Economías de Escala

“Las economías de escala son las reducciones de los costos de operación de una planta industrial, las cuales se deben al incremento del tamaño alcanzando un nivel óptimo de producción, donde a medida que la producción crece los costos por unidad producida reduce, es decir que mientras más se produzca menos costará producir cada unidad”¹⁰.

2.1.2 Optimización del Tamaño del Proyecto

Para determinar el tamaño del proyecto se utilizó el método del flujo de fondos de diferencias, mediante el cual, se realiza el flujo de fondos para cada tamaño y calculamos el VAN, el mismo que si es positivo, se procede a aumentar el tamaño. Luego se procede a calcular el VAN Marginal para establecer la diferencia más alta y, escoger el tamaño más adecuado.

¹⁰ http://es.wikipedia.org/wiki/Econom%C3%ADa_de_escala

CUADRO No. 10
TAMAÑOS DEL PROYECTO

TAMAÑOS	CAPACIDAD INSTALADA NÚMERO DE TURISTAS	VAN DÓLARES	VAN MARGINAL
1	3.062	103.197	
2	3.317	157.603	54.406
3	3.572	211.342	53.739

Fuente: Flujo de caja proyectado por tamaño.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

Considerando que el VAN Marginal calculado entre el tamaño 3 y 2 es positivo (53.739), entonces el mejor tamaño corresponde al 3 con una capacidad instalada de 3.572 turistas al año.

En el Anexo 4 se presentan los flujos de fondos con sus respectivos anexos de los tamaños analizados.

2.1.3 Definición de la Capacidad de Producción

La capacidad instalada de producción es el máximo nivel de actividad productiva de la empresa, para el presente proyecto esta capacidad se determinó tomando en cuenta el 1.4% de la demanda insatisfecha, la misma que es de 3.572 turistas atendidos; los mismos que utilizarán los servicios de la hostería por un día y medio siendo el número efectivo de turistas atendidos de 2.381.

Para el servicio de la alimentación se considerará que cada turista hospedado en la hostería demandará de dos desayunos, dos almuerzos y una merienda. Para el servicio

de los paseos y excursiones se ha tomado el 7% de los turistas atendidos para lo cual se necesitará la formación de grupos para una correcta dirección a través de los paisajes de la zona. A continuación se presenta los datos de la producción esperada de la hostería dentro de los 15 años siguientes:

CUADRO No. 11
PRODUCCIÓN ESPERADA EN UNIDADES

AÑOS	NOCHES	DESAYUNOS	ALMUERZOS	MERIENDAS	PASEOS Y EXCURSIONES
2010	3.572	4.763	4.763	2.381	167
2011	3.673	4.897	4.897	2.449	171
2012	3.777	5.036	5.036	2.518	176
2013	3.884	5.179	5.179	2.589	181
2014	3.993	5.324	5.324	2.662	186
2015	4.104	5.472	5.472	2.736	192
2016	4.218	5.624	5.624	2.812	197
2017	4.335	5.780	5.780	2.890	202
2018	4.455	5.940	5.940	2.970	208
2019	4.578	6.104	6.104	3.052	214
2020	4.703	6.271	6.271	3.135	219
2021	4.832	6.443	6.443	3.221	225
2022	4.964	6.619	6.619	3.309	232
2023	5.099	6.799	6.799	3.399	238
2024	5.237	6.983	6.983	3.491	244

Fuente: Análisis de la producción anual.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

2.2 Localización del Proyecto

2.2.1 Macro Localización

El presente proyecto estará localizado en:

- ✓ **Provincia:** Pichincha
- ✓ **Cantón:** Puerto Quito
- ✓ **Parroquia:** Puerto Quito

MAPA No. 1

MAPA DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA



2.2.2 Micro Localización

2.2.2.1 Factores Locacionales

- ✓ **Niveles de Seguridad:** La seguridad de la hostería, constituye uno de los puntos más importantes a analizar, debido a que se debe proteger las inversiones realizadas para el desarrollo del proyecto, la seguridad de los futuros clientes.
- ✓ **Facilidades de Parqueo:** Es necesario tener un lugar de parqueo tanto para seguridad de los transportes de los insumos, como también para los clientes que busquen información y la adquisición de los servicios que ofrece la empresa.
- ✓ **Disponibilidad de Servicios Básicos:** La utilización de agua, luz y teléfono, está considerada como un punto muy crítico dentro de la empresa, ya que los turistas necesitan

de los mismos para realizar funciones básicas y fisiológicas, por lo cual su disposición total será imprescindible para la puesta en marcha del proyecto.

- ✓ **Cercanía a zonas pobladas:** Existen algunas poblaciones cercanas a Puerto Quito que, también, pueden dar a conocer sus paisajes, flora y fauna, como por ejemplo: Pedro Vicente Maldonado, Calacali, Nanegalito, Nanegal, entre otros.
- ✓ **Comunicaciones:** Es necesario tener vías de comunicación accesibles para los clientes, tanto dentro de la hostería como fuera de ella, para lo cual existen redes telefónicas y, cobertura inalámbrica para el servicio celular.

2.2.2.2 Matriz Locacional

A continuación se muestra la matriz Locacional por puntos del proyecto:

**CUADRO No. 12
MATRIZ LOCACIONAL**

FACTORES RELEVANTES	PESO	SECTOR UNIDOS VENCEREMOS		PERIFERIA DEL CANTÓN		CENTRO POBLADO	
Seguridad	45%	90	41	80	36	85	38,3
Disponibilidad de Parqueo	10%	50	5	30	3	30	3
Disponibilidad de Servicios Básicos	30%	85	26	40	12	65	19,5
Cercanía a zonas pobladas	5%	80	4	60	3	95	5
Comunicación	10%	85	9	70	7	80	8
TOTALES	100%		84		61		74

Fuente: Estudio Técnico 2010. Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

2.3 Ingeniería del Proyecto

2.3.1 El Proceso de Producción

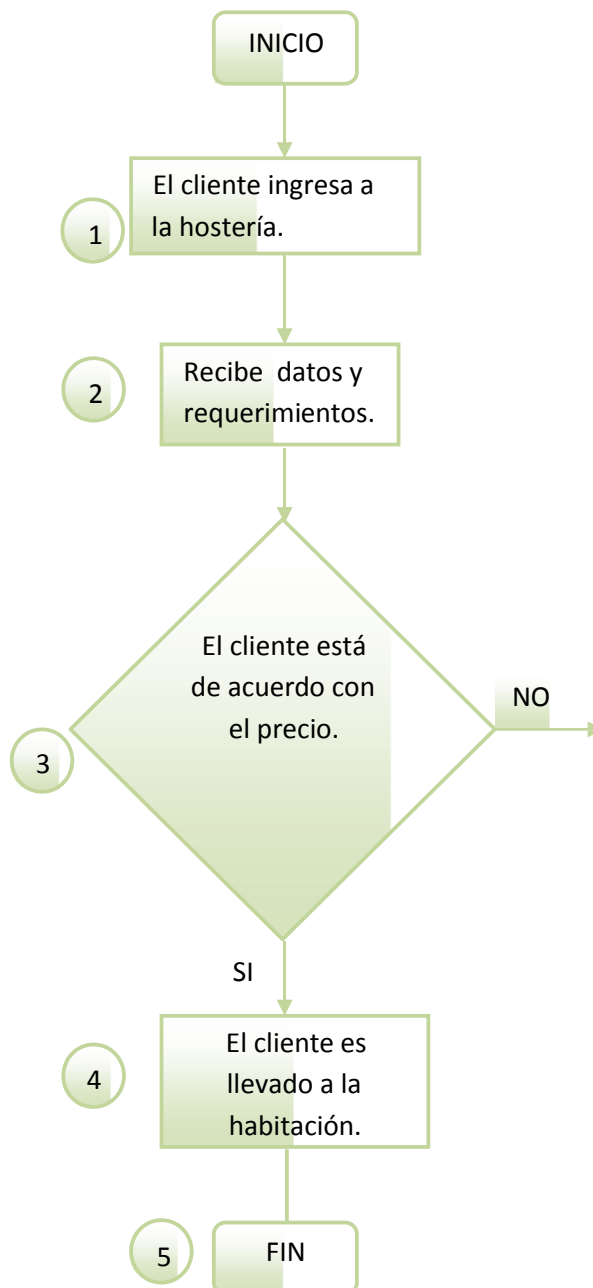
“El proceso de producción se define como la transformación que sufren una serie de insumos en productos mediante la participación de una determinada tecnología, tomando en cuenta la mano de obra, maquinaria métodos y procedimientos”¹¹.

2.3.1.1 Diagrama de Flujo

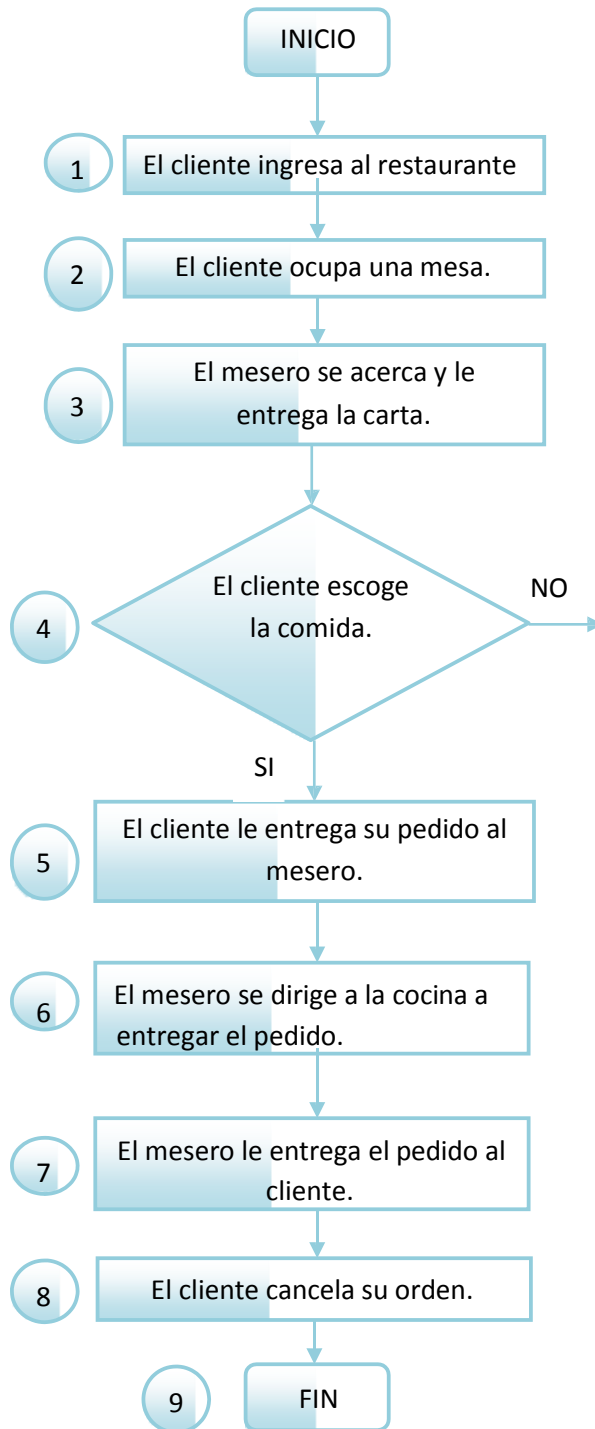
Los diagramas de flujo permiten identificar y representar mediante símbolos gráficos los pasos y etapas de un proceso. A continuación se presenta el diagrama de flujo para el proceso del presente proyecto:

¹¹ Sapag Chain Nassir, Sapag Chain Reinaldo, Preparación y Evaluación de Proyectos, Pág. 145, Quinta Edición.

CUADRO No. 13
DIAGRAMA DE FLUJO
SERVICIO DE HOSPEDAJE



CUADRO No. 14
DIAGRAMA DE FLUJO
SERVICIO DE ALIMENTACIÓN.



CUADRO No. 15
DIAGRAMA DE FLUJO
SERVICIO DE PASEOS Y EXCURSIONES GUIADOS.



2.3.1.2 Requerimiento de Mano de Obra

En el siguiente cuadro se puede apreciar detalladamente el requerimiento total de mano de obra anual que se necesitará dentro del área de producción, y ejecución de los servicios de la hostería.

CUADRO No. 16
REQUERIMIENTO DE MANO DE OBRA

CONCEPTO	NÚMERO DE MESES	NÚMERO DE PERSONAS	COSTO MENSUAL	COSTO ANUAL
Jefatura de Alimentos y Bebidas				
Restaurante				
Cocinero	12	1	300	3600
Mesero	12	1	240	2880
Ayudante de Cocina	12	1	240	2880
BAR				
Barman	12	1	300	3600
Ayudante de Barman	12	1	240	2880
BODEGA				
Bodeguero	12	1	240	2880
JEFATURA DE HOTELERÍA				
Área de Limpieza				
Personal de Limpieza	12	2	240	5760
Mantenimiento y Casa de Máquinas				

Personal de Mantenimiento	12	1	240	2880
Lavandería				
Personal de Lavandería	12	2	240	5760
Jardinería				
Jardinero	12	2	240	5760
Seguridad				
Guardia	12	1	240	2880

Fuente: Estudio Técnico 2010.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

2.3.1.3 Requerimiento de Insumos y Servicios

La implementación y funcionamiento de los servicios de la hostería requiere de la utilización de insumos y servicios, los mismos que intervienen en los diferentes procesos de producción de la empresa por lo cual, el uso correcto de éstos permitirá la optimización de los recursos y la posibilidad de brindar un servicio de calidad. A continuación se presentan los cuadros de requerimiento de insumos para el proceso productivo:

CUADRO No. 17

REQUERIMIENTO DE INSUMOS PARA DESAYUNOS

UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Leche	litro	1190,5	0,65	773,83
Huevo	unidad	9524	0,1	952,4
Pan	unidad	9524	0,1	952,4
Azúcar	gramos	4762	0,2	952,4
Jugo de frutas	litro	2381	1,5	3571,50
TOTAL				7202,53

Fuente: Estudio Técnico 2010. Elaborado por: Fernanda R. Torres A

CUADRO No. 18**REQUERIMIENTO DE INSUMOS PARA ALMUERZOS**

UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Carne	gramos	1.047.640	0,003	3.571,5
Pollo	gramos	1.095.260	0,003	2.857,2
Legumbres	unidades	9.524	0,1	952,4
Vegetales	unidades	9.524	0,1	952,4
Arroz	gramos	1.095.260	0,000	0,2
Papas	unidades	4.762	0,05	238,1
Jugo de frutas	litro	2.381	1,5	3.571,5
TOTAL				12.143,3

Fuente: Estudio Técnico 2010.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A

CUADRO No. 19**REQUERIMIENTO DE INSUMOS PARA MERIENDAS**

UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Carne	gramos	523.820	0,003	1.785,75
Pollo	gramos	547.630	0,003	1.428,6
Legumbres	unidades	4.762	0,1	476,2
Vegetales	unidades	4.762	0,1	476,2
Arroz	gramos	547.630	0,001	547,63
Papas	unidades	2.381	0,05	119,05
Jugo de frutas	litro	140,5	1,5	210,75
TOTAL				5.044,18

Fuente: Estudio Técnico 2010.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A

CUADRO No. 20**REQUERIMIENTO DE SERVICIOS BÁSICOS**

Servicios Básicos	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Agua, luz	m3/mes; kw/ mes	240	30	7200
Teléfono	minutos	1440	0,2	288
TOTAL				7488

Fuente: Estudio Técnico 2010.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A

2.3.1.4 Estimación de la Inversión

A continuación se presenta una estimación de la inversión requerida para el proceso de producción del presente proyecto:

CUADRO No. 21**INVERSIÓN INICIAL ACTIVOS FIJOS****ÁREA RESTAURANTE**

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Cocina 6 quemadores	Unidad	1	623	623
Tanque de gas	Unidad	1	48	48
Refrigeradora	Unidad	1	664	664
Microondas	Unidad	1	200	200
Extractor de alimentos	Unidad	1	116	116
Exprimidor Oster	Unidad	1	32	32
Waflera 4 panes	Unidad	1	68	68
Olla Arrocera	Unidad	1	39	39
Sartén con espátula	Unidad	1	18	18
Tazón acero	Unidad	1	2	2
Lavacara	Unidad	1	3	3

acero				
Licadora	Unidad	1	98	98
Batidora	Unidad	1	30	30
Vajillas para 6 personas	Juego	4	28	112
Cucharones	Juego	1	25	25
Utensilios de cocina	Juego	3	25	75
Cubiertos 24 pzas.	Juego	4	30	120
Caldero 36	Unidad	2	55	110
Muebles de cocina	Juego	1	400	400
Extractor de olores	Unidad	1	200	200
Mesas	Unidad	5	200	1.000
Sillas	Unidad	20	60	1.200
TOTAL				5.181

Fuente: Estudio Técnico 2010. Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 22
INVERSIÓN INICIAL ACTIVOS FIJOS
ÁREA BBQ

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Utensilios de cocina	Juego	1	25	25
Cubiertos 24 pzas.	Juego	1	30	30
TOTAL				55

Fuente: Estudio Técnico 2010. Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 23
INVERSIÓN INICIAL ACTIVOS FIJOS
ÁREA BAR

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueles	Unidad	1	840	840
Equipo de	Unidad	1	560	560

Sonido				
Bancos	Unidad	6	80	480
TOTAL				1.880

Fuente: Estudio Técnico 2010. Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 24

INVERSIÓN INICIAL ACTIVOS FIJOS

ÁREA BODEGA

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueles	Unidad	2	840	1.680
Congelador	Unidad	1	600	600
Escritorio	Unidad	1	147	147
Silla	Unidad	1	60	60
TOTAL				2.487

Fuente: Estudio Técnico 2010.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 25

INVERSIÓN INICIAL ACTIVOS FIJOS

ÁREA CABAÑA

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Camas 11/2 plaza	Unidad	20	179	3.570
Veladores	Unidad	20	84	1.680
Mesa pequeña	Unidad	10	126	1.260
Lámparas	Unidad	40	15	600
Clóset	Unidad	10	420	4.200
Televisión	Unidad	10	279	2.793
Colchones	Unidad	20	147	2.940
Almohadas	Unidad	20	10	200
Sábanas	juego	20	30	600
Cobijas	Unidad	20	35	700
Edredón	Juego	20	60	1.200
Espejo	Unidad	10	20	200
TOTAL				19.943

Fuente: Estudio Técnico 2010. Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

2.3.2 Calendario de Ejecución del Proyecto

A continuación se presenta un calendario alternativo en días para el desarrollo de las actividades previas a la inauguración del proyecto:

**CUADRO No. 26
CALENDARIO DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO**

No.	NOMBRE DE LA TAREA	SEMANAS																											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
1	Aprobación del Proyecto	█	█	█	█																								
2	Constitución de la empresa					█	█	█																					
3	Construcción de las instalaciones.							█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█						
4	Adecuación de las instalaciones																							█	█	█			
5	Contratación y capacitación del personal.																											█	█
6	Inauguración de las instalaciones.																												█

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CAPITULO III

LA EMPRESA Y SU ORGANIZACIÓN

3.1 La Empresa

“La empresa es una organización social encargada de brindar bienes o servicios, la cual mediante recursos humanos, financieros, tecnológicos y materiales permiten desarrollar actividades económicas, con único objetivo de satisfacer una necesidad o deseo de un mercado meta”.¹²

El presente proyecto para su introducción en el mercado llevará el nombre de **NATURALEZA VIVA**, una empresa de ecoturismo, la cual pretende satisfacer la necesidad de brindar al país el servicio de ecoturismo para dar a conocer a los ecuatorianos todas las riquezas naturales, lo cual es de vital importancia ya que es un país rico en biodiversidad y privilegiado con sus hermosos contrastes debido a que, en su territorio conjuga las cuatro regiones naturales ricas diversidad de suelos, climas, montañas, páramos, playas, selvas e islas, constituyéndose de ésta manera el hogar privilegiado de especies de flora y fauna.

3.2 Base Filosófica de la Empresa

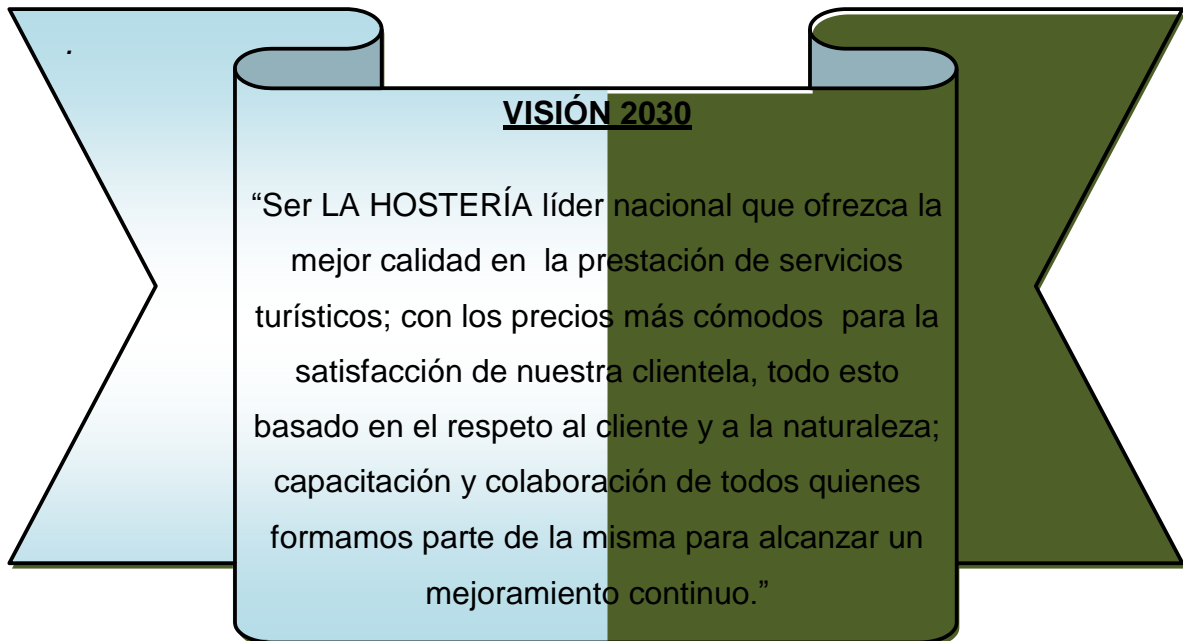
3.2.1 Visión

ELEMENTOS CLAVE

- ✓ **Posición en el Mercado:** líder en el mercado nacional.
- ✓ **Tiempo:** 20 años
- ✓ **Ámbito del Mercado:** local, nacional.
- ✓ **Productos o Servicios:** Hospedaje, alimentación y, paseos y excursiones.
- ✓ **Valores:** Respeto, confianza, capacitación, etc.

¹² <http://www.promonegocios.net/empresa/concepto-empresa.html>

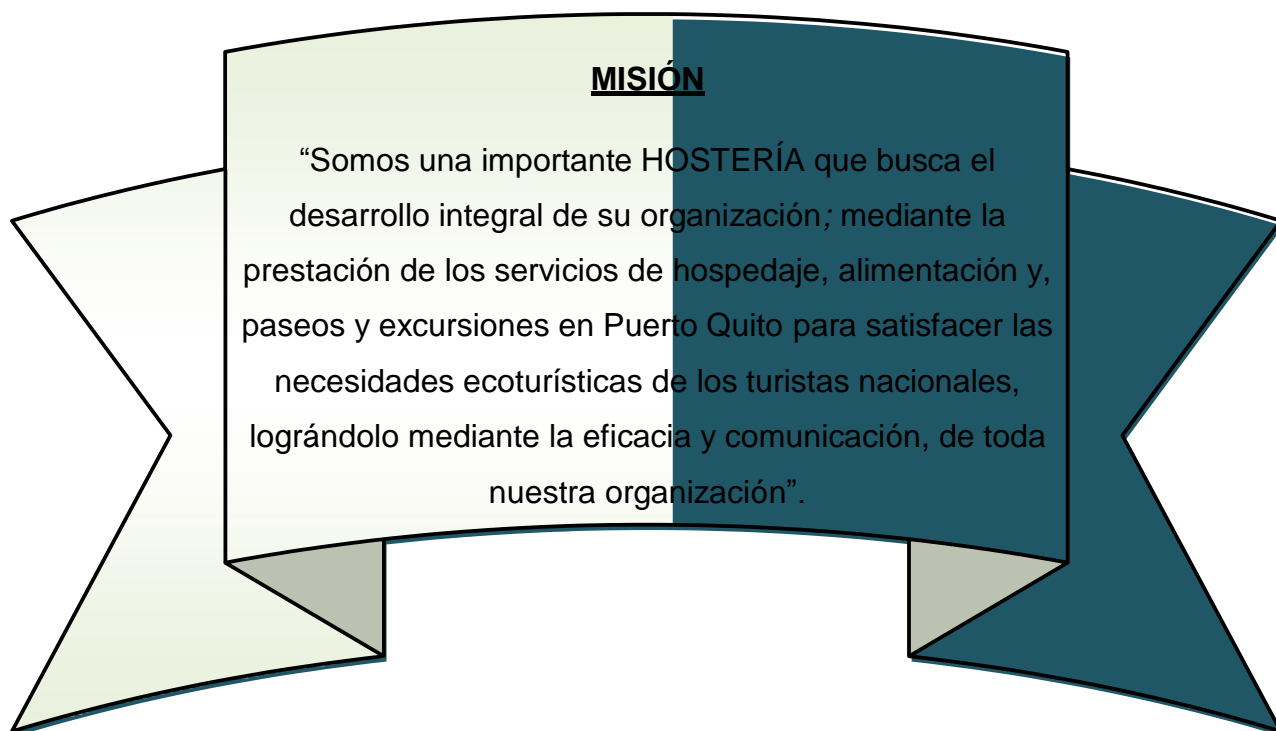
- ✓ **Principio Organizacional:** Fomentar el desarrollo de la empresa y su gente.



3.2.2 Misión

ELEMENTOS CLAVE

- ✓ **Naturaleza del Negocio:** Servicio de ecoturismo.
- ✓ **Razón para existir:** Proporcionar un servicio de aventura y relajación.
- ✓ **Mercado al que sirve:** Población económicamente activa ocupada urbana de la ciudad de Quito que se encuentran en el cuarto y quinto quintil.
- ✓ **Características generales de los Productos o Servicios:** Servicio de hospedaje, alimentación y paseos y excursiones en Puerto Quito.
- ✓ **Posición deseada en el mercado:** dominante
- ✓ **Valores y Principios:** eficacia y comunicación



3.2.3 Estrategia Empresarial

NÚMERO	ESTRATEGIA	SUBCLASIFICACIÓN
1	Competitividad	Especialista
2	Crecimiento	Desarrollo del Producto.
3	Ventaja Competitiva	Diferenciación

- ✓ **Especialista:** La estrategia está dirigida a satisfacer la necesidad de relajación y aventura de los turistas nacionales mediante paseos, excursiones y el encuentro con la fauna y flora de la región.
- ✓ **Desarrollo del producto:** Está encaminada a maximizar las ventajas que el servicio ofrece para la salud, crecimiento y desarrollo de los turistas; es importante establecer mejoras constantes e incrementar los servicios innovadores que permitan satisfacer las necesidades y expectativas cambiantes de los consumidores, generando de esta manera un valor agregado a los clientes.
- ✓ **Diferenciación:** Busca lograr una alta participación en el mercado, incrementando y manteniendo una fidelización

de los clientes, a través de estudios constantes de la satisfacción de las necesidades de los clientes y consumidores, ofreciendo servicios mejorados y de alta calidad.

ESTRATEGIA EMPRESARIAL.

Consolidar a la empresa como especialista en la prestación de servicios ecoturísticos mediante un constante mejoramiento innovador de los servicios, los cuales nos diferencien de la competencia permitiendo la satisfacción de las diversas necesidades y exigencias de los clientes, con calidad, eficiencia y ética profesional, orientando a la empresa a lograr la fidelización de los clientes y una rentabilidad creciente para la empresa.

3.2.4 Objetivos Estratégicos

- ✓ Mejorar continuamente los servicios para aumentar la satisfacción de los clientes e incrementar la demanda del servicio.
- ✓ Fortalecer las alianzas estratégicas existentes y crear nuevos vínculos para lograr más beneficios para los socios como para los clientes.

- ✓ Diseñar y priorizar un programa de capacitación que permita desarrollar una mejor atención al cliente y una efectiva gestión administrativa y financiera.
- ✓ Manejar sistemas informáticos como una herramienta operativa que permita un control efectivo de inventarios de materia prima, clientes y financiero.
- ✓ Controlar continuamente la optimización de recursos así como el mejoramiento de los procesos de producción.

3.2.5 Principios y Valores

PRINCIPIOS

- ✓ **Responsabilidad:** Exigencia del cumplimiento de los deberes y atribuciones asignados.
- ✓ **Puntualidad:** En el cumplimiento de obligaciones.
- ✓ **Calidad:** Patrocinar que todo se desarrolle en las condiciones más óptimas.
- ✓ **Trabajo en Equipo:** Propiciar la integración de esfuerzos para la consecución de objetivos.
- ✓ **Unidad de Dirección:** En la difusión y liderazgo de la visión y la misión de la empresa ““NATURALEZA VIVA””.
- ✓ **Objetividad:** Decisiones tomadas en función de las metas y objetivos organizacionales.
- ✓ **Efectividad:** En el cumplimiento de las metas.

VALORES

- ✓ **Respeto:** Consideración a los derechos personales.

- ✓ **Transparencia:** En el manejo de toda gestión.
- ✓ **Ética:** En aplicar un Código de Ética.
- ✓ **Justicia:** En otorgar a cada quien lo que le corresponde.
- ✓ **Honestidad:** En el ejercicio de sus competencias.

3.3 La Organización

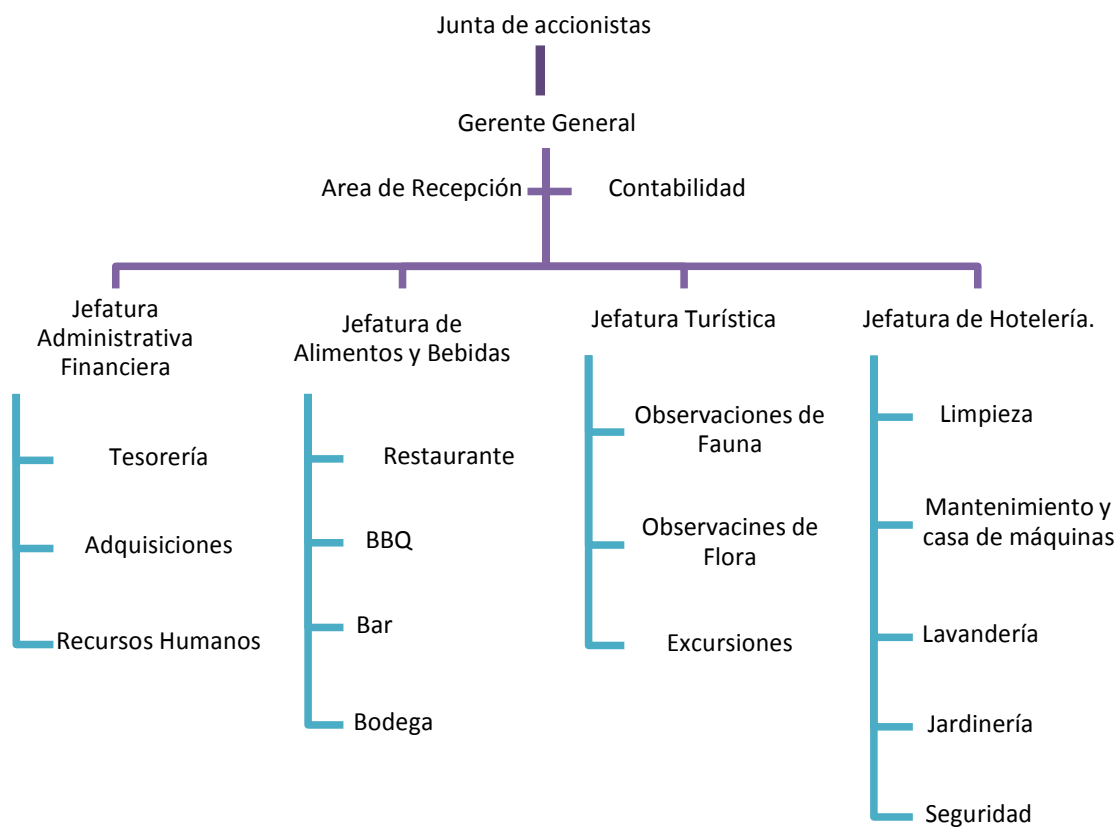
“La Organización es la estructuración técnica de las relaciones que debe existir entre las funciones como niveles y actividades de los elementos humanos y materiales de un organismo social, con el fin de lograr máxima eficiencia en la realización de planes y objetivos señalados con anterioridad.”¹³

3.3.1 Organigrama Estructural

La estructura organizacional del servicio de ecoturismo para turistas nacionales será una estructura simple, debido a su tamaño, procesos y actividades, para lo cual cuenta con 26 personas.

¹³ FRANKLIN, Benjamín, Organización y métodos, un enfoque competitivo, Mc Graw Hill, pág. 3

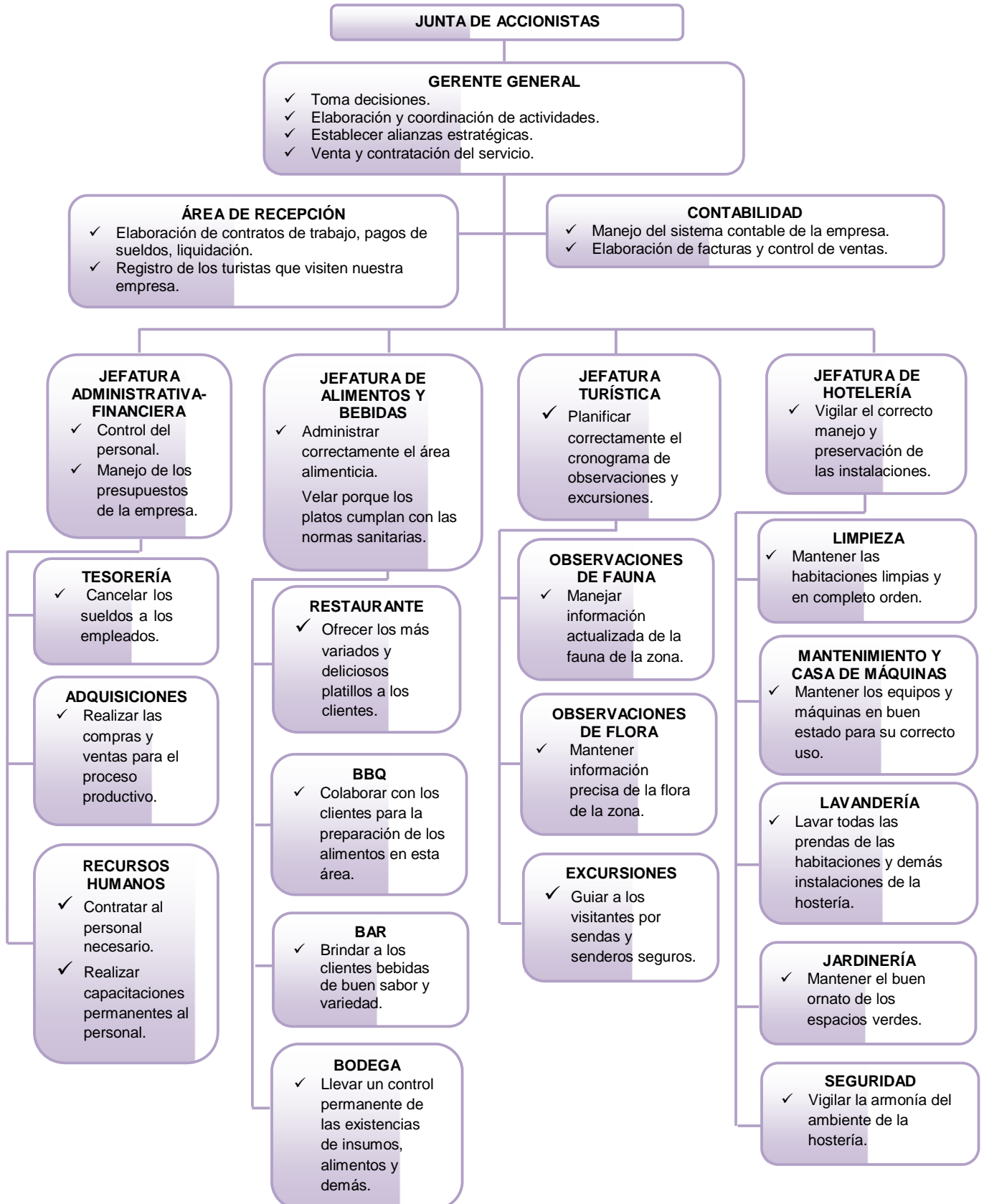
ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL



3.3.2 Organigrama Funcional

El Organigrama funcional se establece de acuerdo al organigrama estructural, en el cual se determina las funciones que se debe realizar en cada unidad administrativa. A continuación se presenta el organigrama funcional, donde se detalla las funciones que debe realizar cada empleado de la empresa.

ORGANIGRAMA FUNCIONAL



CAPÍTULO IV
ESTUDIO FINANCIERO

4.1 Presupuestos

4.1.1 Presupuesto de Inversión

4.1.1.1 Activos Fijos

A continuación se detalla la inversión en activos fijo que se debe realizar para la puesta en marcha del proyecto:

CUADRO No. 27
ACTIVOS FIJOS - GERENCIA

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	Unidad	1	147	147
Silla	Unidad	1	60	60
Computadora	Unidad	1	1.110	1.110
Impresora	Unidad	1	100	100
Teléfono	Unidad	1	120	120
TOTAL				1.537

Fuente: Inversión Inicial 2010.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 28
ACTIVOS FIJOS - RECEPCIÓN

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	Unidad	1	147	147
Silla giratoria	Unidad	1	78	78
Estantería	Unidad	1	100	100
Juego de Sala	juego	1	613	613
Computadora	Unidad	1	1.110	1.110
Impresora	Unidad	1	100	100
Teléfono-fax	Unidad	1	120	120
Televisión	Unidad	1	280	280
Extinguidor	Unidad	1	28	28

TOTAL	2.576
--------------	--------------

Fuente: Inversión Inicial 2010.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 29
**ACTIVOS FIJOS - JEFATURA ADMINISTRATIVA-
FINANCIERA**

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	unidades	1	147	147
Silla	unidades	1	60	60
Computadora	unidades	1	1.110	1.110
Impresora	unidades	1	100	100
Teléfono	unidades	1	120	120
TOTAL				1.537

Fuente: Inversión Inicial 2010.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 30
ACTIVOS FIJOS - ADQUISICIONES

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	unidades	1	147	147
Silla	unidades	1	60	60
Computadora	unidades	1	1.110	1.110
Impresora	unidades	1	100	100
Teléfono	unidades	1	120	120
TOTAL				1.537

Fuente: Inversión Inicial 2010.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 31
ACTIVOS FIJOS – JEFATURA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	unidades	1	147	147
Silla	unidades	1	60	60

Computadora	unidades	1	1.110	1.110
Impresora	unidades	1	100	100
Teléfono	unidades	1	120	120
			TOTAL	1.537

Fuente: Inversión Inicial 2010.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 32

ACTIVOS FIJOS – RESTAURANTE

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Cocina 6 quemadores	Unidad	1	623	623
Tanque de gas	Unidad	1	48	48
Refrigeradora	Unidad	1	664	664
Microondas	Unidad	1	200	200
Extractor de alimentos	Unidad	1	116	116
Exprimidor Oster	Unidad	1	32	32
Waflera 4 panes	Unidad	1	68	68
Olla Arrocera	Unidad	1	39	39
Sartén con espátula	Unidad	1	18	18
Tazón acero	Unidad	1	2	2
Lavacara acero	Unidad	1	3	3
Licuadaora	Unidad	1	98	98
Batidora	Unidad	1	30	30
Vajillas para 6 personas	Juego	4	28	112
Cucharones	Juego	1	25	25
Utensilios de cocina	Juego	3	25	75
Cubiertos 24 pzas.	Juego	4	30	120
Caldero 36	Unidad	2	55	110
Muebles de cocina	Juego	1	400	400
Extractor de olores	Unidad	1	200	200
Mesas	Unidad	5	200	1.000
Sillas	Unidad	20	60	1.200

TOTAL	5.181
--------------	--------------

Fuente: Inversión Inicial 2010.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 33
ACTIVOS FIJOS – BBQ

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Utensilios de cocina	Juego	1	25	25
Cubiertos 24 pzas.	Juego	1	30	30
TOTAL				55

Fuente: Inversión Inicial 2010.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 34
ACTIVOS FIJOS – BAR

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueles	Unidad	1	840	840
Equipo de Sonido	Unidad	1	560	560
Bancos	Unidad	6	80	480
TOTAL				1.880

Fuente: Inversión Inicial 2010.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 35
ACTIVOS FIJOS – BODEGA

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueles	Unidad	2	840	1.680
Congelador	Unidad	1	600	600
Escritorio	Unidad	1	147	147
Silla	Unidad	1	60	60
TOTAL				2.487

Fuente: Inversión Inicial 2010.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 36
ACTIVOS FIJOS – CABAÑA

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Camas 11/2 plaza	Unidad	20	179	3.570
Veladores	Unidad	20	84	1.680
Mesa pequeña	Unidad	10	126	1.260
Lámparas	Unidad	40	15	600
Clóset	Unidad	10	420	4.200
Televisión	Unidad	10	279	2.793
Colchones	Unidad	20	147	2.940
Almohadas	Unidad	20	10	200
Sábanas	juego	20	30	600
Cobijas	Unidad	20	35	700
Edredón	Juego	20	60	1.200
Espejo	Unidad	10	20	200
TOTAL				19.943

Fuente: Inversión Inicial 2010.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 37
ACTIVOS FIJOS – SALA DE ESTAR 2DO PISO

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Juego de sala	Juego	1	613	613
Televisión	Unidad	1	250	250
TOTAL				863

Fuente: Inversión Inicial 2010.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 38**ACTIVOS FIJOS – JEFATURA DE TURISMO**

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	Unidad	3	147	441
Computadora	Unidad	1	1.110	1.110
Impresora	Unidad	1	100	100
Teléfono	Unidad	1	120	120
Anaqueles	Unidad	1	400	400
Silla	Unidad	1	60	60
TOTAL				2.231

Fuente: Inversión Inicial 2010.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 39**ACTIVOS FIJOS – ÁREA DE LIMPIEZA**

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueles	Unidad	1	400	400
Escritorio	Unidad	1	147	147
Silla	Unidad	1	60	60
TOTAL				607

Fuente: Inversión Inicial 2010.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 40**ACTIVOS FIJOS – ÁREA DE MANTENIMIENTO**

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueles	Unidad	1	400	400
Escritorio	Unidad	1	147	147
Silla	Unidad	1	60	60
Herramientas de mantenimiento	Juego	1	80	80
TOTAL				687

Fuente: Inversión Inicial 2010.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 41**ACTIVOS FIJOS – ÁREA DE LAVANDERÍA**

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueles	Unidad	1	400	400
Lavadora	Unidad	1	699	699
Secadora	Unidad	1	500	500
Plancha	Unidad	1	32	32
Planchador	Unidad	1	13	13
TOTAL				1.644

Fuente: Inversión Inicial 2010.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 42**ACTIVOS FIJOS – ÁREA DE JARDINERÍA**

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueles	Unidad	1	400	400
Herramientas	Juego	1	100	100
TOTAL				500

Fuente: Inversión Inicial 2010.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 43**ACTIVOS FIJOS – ÁREA DE SEGURIDAD**

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Motorola	Unidad	2	250	500
Radio	Unidad	1	60	60
Silla	Unidad	1	40	40
Escritorio	Unidad	1	147	147
TOTAL				747
ACTIVOS FIJOS TOTALES		45.550		

Fuente: Inversión Inicial 2010.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

4.1.1.2 Activos Intangibles

En la siguiente tabla se detallan los activos intangibles del proyecto:

CUADRO No. 44
ACTIVOS INTANGIBLES

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Software	Unidad	1	500	500
Gastos de Constitución	Unidad	1	2.500	2.500
Publicidad	Unidad	1	1.000	1.000
Capacitación	Unidad	1	1.000	1.000
Certificado de CAPTUR	Unidad	1	80	80
Permisos de Funcionamiento	Unidad	1	40	40
Patente	Unidad	1	200	200
TOTAL ACTIVOS INTANGIBLES				5.320

Fuente: Inversión Inicial 2010.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

4.1.1.3 Capital de Trabajo

Para calcular el capital de trabajo se utilizó el método del Periodo de Desfase el cual, “consiste en determinar la cuantía de los costos de operación que debe financiarse desde el momento en que se efectúa el primer pago por la adquisición de la materia prima hasta el momento en que se recauda el ingreso por la venta de los productos, que se destinará a financiar el periodo de desfase siguiente.

El cálculo de la inversión en capital de trabajo se determina por la expresión:

—

Donde C_a es el costo anual y n_d el número de días de desfase”.¹⁴

A continuación se presenta la tabla del cálculo del capital de trabajo:

CUADRO No. 45
CAPITAL DE TRABAJO

COSTOS VARIABLES	8.616
COSTOS FIJOS	42.020
COSTOS ADMINISTRATIVOS	81.620
COSTO TOTAL DE PRODUCCIÓN	132.256
CICLO PRODUCTIVO	30 días
CICLOS A FINANCIAR	4 ciclos
CAPITAL DE TRABAJO	
CAPITAL DE TRABAJO	43.481

Fuente: Cálculo del Capital de Trabajo.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 46
RESÚMEN DE INVERSIONES INICIALES.

RESÚMEN DE INVERSIONES INICIALES	
ACTIVOS FIJOS	45.550
ACTIVOS INTANGIBLES	5.320
CAPITAL DE TRABAJO	43.481
TOTAL INVERSIONES INICIALES	94.351

Fuente: Estudio Técnico..

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

¹⁴ SAPAG CHAIN, Nassir y Reinaldo, PREPARACIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS, Mc Graw Hill, Quinta edición, México, 2007, pág.267.

4.1.2 Cronograma de Inversiones

A continuación se presenta el cronograma de inversiones que el proyecto necesitará dentro de los 15 años de proyección:

CUADRO No. 47
CRONOGRAMA DE INVERSIONES

ACTIVO	0	2	3	4	5	6	8	9	10	12	14
GERENCIA											
Escritorio	(147)								(147)		
Silla	(60)								(60)		
Computadora	(1110)		(1110)			(1110)		(1110)		(1110)	
Impresora	(100)		(100)			(100)		(100)		(100)	
Teléfono	(120)		(120)			(120)		(120)		(120)	
ÁREA DE RECEPCIÓN											
Escritorio	(147)								(147)		
Silla giratoria	(78)								(78)		
Estantería	(100)								(100)		
Juego de Sala	(613)								(613)		
Computadora	(1110)		(1110)			(1110)		(1110)		(1110)	
Impresora	(100)		(100)			(100)		(100)		(100)	
Teléfono-fax	(120)		(120)			(120)		(120)		(120)	
Televisión	(120)				(120)				(120)		
Extintor	(28)	(28)		(28)		(28)	(28)		(28)	(28)	(28)
JEFATURA ADMINISTRATIVA FINANCIERA											
Escritorio	(147)								(147)		
Silla	(60)								(60)		
Computadora	(1110)		(1110)			(1110)		(1110)		(1110)	
Impresora	(100)		(100)			(100)		(100)		(100)	
Teléfono	(120)		(120)			(120)		(120)		(120)	
ADQUISICIONES											
Escritorio	(147)								(147)		
Silla	(60)								(60)		
Computadora	(1110)		(1110)			(1110)		(1110)		(1110)	
Impresora	(100)		(100)			(100)		(100)		(100)	
Teléfono	(120)		(120)			(120)		(120)		(120)	
JEFATURA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS											
Escritorio	(147)								(147)		
Silla	(60)								(60)		
Computadora	(1110)		(1110)			(1110)		(1110)		(1110)	
Impresora	(100)		(100)			(100)		(100)		(100)	

Teléfono	(120)		(120)			(120)		(120)		(120)	
ÁREA RESTAURANTE											
Cocina 6 quemadores	(623)				(623)			(623)			
Tanque de gas	(48)				(48)			(48)			
Refrigeradora	(664)				(664)			(664)			
Microondas	(200)		(200)			(200)		(200)		(200)	
Extractor de alimentos	(116)		(116)			(116)		(116)		(116)	
Exprimidor Oster	(32)		(32)			(32)		(32)		(32)	
Waflera 4 panes	(68)		(68)			(68)		(68)		(68)	
Olla Arrocera	(39)		(39)			(39)		(39)		(39)	
Sartén con espátula	(18)	(18)		(18)		(18)	(18)		(18)	(18)	(18)
Tazón acero	(2)	(2)		(2)		(2)	(2)		(2)	(2)	(2)
Lavacara acero	(3)	(3)		(3)		(3)	(3)		(3)	(3)	(3)
Licuada	(98)		(98)			(98)		(98)		(98)	
Batidora	(30)		(30)			(30)		(30)		(30)	
Vajillas para 6 personas	(112)	(112)		(112)		(112)	(112)		(112)	(112)	(112)
Cucharones	(25)	(25)		(25)		(25)	(25)		(25)	(25)	(25)
Utensilios de cocina	(75)	(75)		(75)		(75)	(75)		(75)	(75)	(75)
Cubiertos 24 pzas.	(120)	(120)		(120)		(120)	(120)		(120)	(120)	(120)
Caldero 36	(110)	(110)		(110)		(110)	(110)		(110)	(110)	(110)
Muebles de cocina	(400)								(400)		
Extractor de olores	(200)				(200)				(200)		
Mesas	(1000)								(1000)		
Sillas	(1200)								(1200)		
ÁREA BBQ											
Utensilios de cocina	(25)	(25)		(25)		(25)	(25)		(25)	(25)	(25)
Cubiertos 24 pzas.	(30)	(30)		(30)		(30)	(30)		(30)	(30)	(30)
ÁREA BAR											
Anaqueles	(840)								(840)		
Equipo de Sonido	(560)				(560)				(560)		
Bancos	(480)								(480)		
ÁREA BODEGA											
Anaqueles	(1680)								(1680)		
Congelador	(600)				(600)				(600)		
Escritorio	(147)								(147)		
Silla	(60)								(60)		
ÁREA CABAÑA											
Camas 1 1/2 plaza	(3570)								(3570)		
Veladores	(1680)								(1680)		
Mesa pequeña	(1260)								(1260)		
Lámparas	(600)	(600)		(600)		(600)	(600)		(600)	(600)	(600)
Clóset	(4200)								(4200)		
Televisión	(2793)				(2793)				(2793)		
Colchones	(2940)		(2940)			(2940)		(2940)		(2940)	
Almohadas	(200)		(200)			(200)		(200)		(200)	
Sábanas	(600)	(600)		(600)		(600)	(600)		(600)	(600)	(600)
Cobijas	(700)	(700)		(700)		(700)	(700)		(700)	(700)	(700)
Edredón	(1200)	(1200)		(1200)		(1200)	(1200)		(1200)	(1200)	(1200)

Espejo	(200)	(200)		(200)		(200)	(200)		(200)	(200)	(200)
SALA DE ESTAR 2DO PISO											
Juego de sala	(613)								(613)		
Televisión	(250)				(250)				(250)		
JEFATURA DE TURISMO											
Escritorio	(441)								(441)		
Computadora	(1110)		(1110)			(1110)		(1110)		(1110)	
Impresora	(100)		(100)			(100)		(100)		(100)	
Teléfono	(120)		(120)			(120)		(120)		(120)	
Anaqueles	(400)								(400)		
AREA DE LIMPIEZA											
Anaqueles	(400)								(400)		
Escritorio	(147)								(147)		
Silla	(60)								(60)		
AREA DE MANTENIMIENTO											
Anaqueles	(400)								(400)		
Escritorio	(147)								(147)		
Silla	(60)								(60)		
Herramientas de mantenimiento	(80)				(80)				(80)		
AREA DE LAVANDERÍA											
Anaqueles	(400)								(400)		
Lavadora	(699)					(699)			(699)		
Secadora	(500)					(500)			(500)		
Plancha	(32)		(32)			(32)		(32)		(32)	
Planchador	(13)	(13)		(13)		(13)	(13)		(13)	(13)	(13)
AREA DE JARDINERÍA											
Anaqueles	(400)								(400)		
Herramientas	(100)					(100)			(100)		
AREA DE SEGURIDAD											
Motorola	(500)					(500)			(500)		
Radio	(60)					(60)			(60)		
Silla	(40)								(40)		
Escritorio	(147)								(147)		
TOTAL	(45330)	(3861)	(11734)	(3861)	(7797)	(15595)	(3861)	(11734)	(33596)	(15595)	(3861)

Fuente: Cronograma de Inversión.

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

4.1.3 Presupuestos de Operación

4.1.3.1 Presupuesto de Ingresos

En el siguiente cuadro se muestra el presupuesto de ingresos proyectado para el proyecto:

CUADRO No. 48
PRESUPUESTO DE INGRESOS

CONCEPTO	AÑOS							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
DEMANDA INSATISFECHA	255.143	262.388	269.810	277.408	285.188	293.155	301.315	309.670
Porcentaje de atención	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%
Número de turistas atendidos	3.572	3.673	3.777	3.884	3.993	4.104	4.218	4.335
Tiempo de permanencia (días)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Numero efectivo de turistas atendidos	2.381	2.449	2.518	2.589	2.662	2.736	2.812	2.890
Hospedaje (\$40)	142.880	146.937	151.094	155.348	159.705	164.167	168.736	173.415
Alimentación								
Desayuno(\$2,5)	11.907	12.245	12.591	12.946	13.309	13.681	14.061	14.451
Almuerzo(\$4)	19.051	19.592	20.146	20.713	21.294	21.889	22.498	23.122
Merienda(\$4)	9.525	9.796	10.073	10.357	10.647	10.944	11.249	11.561
Otros								
Paseos y excursiones	833	857	881	906	932	958	984	1.012
TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS	184.196	189.426	194.785	200.270	205.886	211.638	217.529	223.561

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 49
PRESUPUESTO DE INGRESOS (Continuación)

CONCEPTO	AÑOS						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
DEMANDA INSATISFECHA	318.225	326.985	335.958	345.143	354.550	364.183	374.045
Porcentaje de atención	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%
Número de turistas atendidos	4.455	4.578	4.703	4.832	4.964	5.099	5.237
Tiempo de permanencia (días)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Numero efectivo de turistas atendidos	2.970	3.052	3.136	3.221	3.309	3.399	3.491
Hospedaje (\$40)	178.206	183.112	188.136	193.280	198.548	203.942	209.465
Alimentación							
Desayuno(\$2,5)	14.851	15.259	15.678	16.107	16.546	16.995	17.455
Almuerzo(\$4)	23.761	24.415	25.085	25.771	26.473	27.192	27.929
Merienda(\$4)	11.880	12.207	12.542	12.885	13.237	13.596	13.964

Otros							
Paseos y excursiones	1.040	1.068	1.097	1.127	1.158	1.190	1.222
TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS	229.737	236.061	242.539	249.170	255.961	262.915	270.036

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

4.1.3.2 Presupuesto de Egresos

A continuación se presenta el presupuesto de egresos para el proyecto:

CUADRO No. 50
PRESUPUESTO DE COSTOS FIJOS

CONCEPTO	NÚMERO DE MESES	NÚMERO DE PERSONAS	COSTO MENSUAL	COSTO ANUAL
Jefatura de Alimentos y Bebidas				
Restaurante				
Cocinero	12	1	300	3600
Mesero	12	1	240	2880
Ayudante de Cocina	12	1	240	2880
BAR				
Barman	12	1	300	3600
Ayudante de Barman	12	1	240	2880
BODEGA				
Bodeguero	12	1	240	2880
JEFATURA DE HOTELERÍA				
Área de Limpieza				
Personal de Limpieza	12	2	240	5760
Mantenimiento y Casa de Máquinas				
Personal de Mantenimiento	12	1	240	2880
Lavandería				
Personal de Lavandería	12	2	240	5760
Jardinería				
Jardinero	12	2	240	5760
Seguridad				
Guardia	12	1	240	2880
Suministros de Limpieza	1	1	100	100

Suministros de Oficina	1	1	100	100
Utensilios varios	1	1	60	60
TOTAL COSTOS FIJOS ANUALES				42020

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 51

PRESUPUESTO DE GASTOS ADMINISTRATIVOS

CONCEPTO	NÚMERO DE MESES	NÚMERO DE PERSONAS	COSTO MENSUAL	COSTO ANUAL
GERENCIA GENERAL				
Gerente General	12	1	1000	12000
ÁREA DE RECEPCIÓN				
Asistente Contable Financiera	12	1	240	2880
Mensajero	12	1	240	2880
JEFATURA ADMINISTRATIVA FINANCIERA				
Adquisiciones	24	2	300	14400
JEFATURA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS				
JEFATURA TURÍSTICA	12	1	450	5400
Jefe de Observaciones de Fauna	12	1	300	3600
Jefe de Observaciones de Flora	12	1	300	3600
Jefe de excursiones	12	1	300	3600
Guías	36	3	200	21600
Servicios Básicos				
Agua, luz	m3/mes; kw/ mes	20	30	600
Teléfono	minutos	0	80	80
Suministros		1	100	100
Permisos de Funcionamiento		1	80	80
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS				81620

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 52
PRESUPUESTO DE COSTOS VARIABLES

CONCEPTO	AÑOS							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
DEMANDA INSATISFECHA	255.143	262.388	269.810	277.408	285.188	293.155	301.315	309.670
Porcentaje de atención	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%
Número de turistas atendidos	3.572	3.673	3.777	3.884	3.993	4.104	4.218	4.335
Tiempo de permanencia	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Numero efectivo de turistas atendidos	2.381	2.449	2.518	2.589	2.662	2.736	2.812	2.890
Alimentación								
Desayuno (\$1,51)	2.157	2.219	2.282	2.346	2.412	2.479	2.548	2.619
Almuerzo (\$2,78)	3.972	4.085	4.200	4.319	4.440	4.564	4.691	4.821
Merienda (\$2,78)	1.986	2.042	2.100	2.159	2.220	2.282	2.345	2.410
Otros								
Velas	500	514	529	544	559	575	591	607
COSTOS VARIABLES TOTALES	8.616	8.860	9.111	9.367	9.630	9.899	10.175	10.457

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 53
PRESUPUESTO DE COSTOS VARIABLES (Continuación)

CONCEPTO	AÑOS						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
DEMANDA INSATISFECHA	318.225	326.985	335.958	345.143	354.550	364.183	374.045
Porcentaje de atención	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%
Número de turistas atendidos	4.455	4.578	4.703	4.832	4.964	5.099	5.237
Tiempo de permanencia	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Numero efectivo de turistas atendidos	2.970	3.052	3.136	3.221	3.309	3.399	3.491
Alimentación							
Desayuno (\$1,51)	2.691	2.765	2.841	2.919	2.998	3.080	3.163
Almuerzo (\$2,78)	4.954	5.091	5.230	5.373	5.520	5.670	5.823
Merienda (\$2,78)	2.477	2.545	2.615	2.687	2.760	2.835	2.912
Otros							
Velas	624	641	658	676	695	714	733
COSTOS VARIABLES TOTALES	10.746	11.042	11.345	11.655	11.972	12.298	12.631

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

4.1.3.3 Estructura de Financiamiento

La inversión inicial requerida para el proyecto asciende a \$94.351, de los cuales el 40% se financiará con recursos propios de los socios de la empresa y el 60% a través de crédito bancario. A continuación se muestra la estructura de financiamiento para la empresa:

CUADRO No. 54
ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO

ESTRUCTURA FINANCIERA	PORCENTAJE	VALORES
Capital Propio	40%	37.740
Crédito Bancario	60%	56.610
TOTAL INVERSIÓN	100%	94.351

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

4.1.4 Punto de Equilibrio

El Punto de Equilibrio constituye el nivel de producción en el cual no existe ni pérdida ni ganancia para la empresa. A continuación se presenta el cálculo del Punto de equilibrio del proyecto:

CUADRO No. 55
PUNTO DE EQUILIBRIO

COSTOS	NOCHES	DESAYUNOS	ALMUERZOS	MERIENDAS	PASEOS Y EXCURSIONES
Unidades a producir	2381	4762	4762	2381	167
Costos Variables Unitarios	25	1,51	2,78	2,78	3
Costos Fijos	42020				
Precio de Venta Unidad	40	2,5	4	4	5

Margen de Contribución Unitario	15	0,99	1,22	1,22	2
Porcentaje de Participación	100%	200%	200%	100%	7%
Margen de Contribución ponderado	15	1,98	2,44	1,22	0,14
Margen de Contribución Total Ponderado	20,78				
Número Total de Unidades a producir	2.022				
Número mínimo de Unidades a Producir	2.022	4.044	4.044	2.022	142

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

Para calcular el punto de equilibrio de los servicios de la hostería, se debe aplicar la mezcla de productos, por lo que se ha dado un porcentaje de participación de cada servicio en el número de turistas atendidos, calculando así el Margen de Contribución Total Ponderado, el cual multiplicado por los costos fijos nos permite obtener el número mínimo de unidades a producir o, en este caso, el número mínimo de turistas a atender para que las empresa ni pierda ni gane.

4.2 Estados Financieros Pro Forma

4.2.1 Estado de Resultados (Pérdidas y Ganancias)

En los siguientes cuadros se presenta el Estado de Resultados del proyecto puro como del Inversionista:

CUADRO No. 56
ESTADO DE RESULTADOS PROYECTO PURO

CONCEPTO	AÑOS								
	0	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ingresos		184.196	189.426	194.785	200.270	205.886	211.638	217.529	223.561
(+)Venta Activo			6	208	6	639	214		6
(-)Costos Variables		(8.616)	(8.860)	(9.111)	(9.367)	(9.630)	(9.899)	(10.175)	(10.457)
(-)Costos Fijos		(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)
(-)Gastos Administrativos		(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)
(-)Depreciación		(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)
(-)Amortización Intangible		(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)			
(-) Valor Libro			(6)	(208)	(6)	(639)	(214)		(6)
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones		41.784	46.770	51.878	57.106	62.460	69.007	74.623	80.372
15% Trabajadores		6.268	7.016	7.782	8.566	9.369	10.351	11.193	12.056
Utilidad antes de Impuestos		35.517	39.755	44.096	48.541	53.091	58.656	63.429	68.317
25% Impuesto a la Renta		8.879	9.939	11.024	12.135	13.273	14.664	15.857	17.079
Utilidad Neta		26.638	29.816	33.072	36.405	39.819	43.992	47.572	51.237

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 57
ESTADO DE RESULTADOS PROYECTO PURO
(Continuación)

CONCEPTO	AÑOS						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ingresos	229.737	236.061	242.539	249.170	255.961	262.915	270036
(+)Venta Activo	208	1.777		214		6	
(-)Costos Variables	(10.746)	(11.042)	(11.345)	(11.655)	(11.972)	(12.298)	(12.631)
(-)Costos Fijos	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)
(-)Gastos Administrativos	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)
(-)Depreciación	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)
(-)Amortización Intangible							
(-) Valor Libro	(208)	(1.777)		(214)		(6)	
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones	86.260	92.288	98.463	104.783	111.257	117.886	124673
15% Trabajadores	12.939	13.843	14.769	15.718	16.689	17.683	18701
Utilidad antes de Impuestos	73.321	78.445	83.693	89.066	94.569	100.203	105972
25% Impuesto a la Renta	18.330	19.611	20.923	22.266	23.642	25.051	26493
Utilidad Neta	54.991	58.834	62.770	66.799	70.927	75.152	79479,1

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 58
ESTADO DE RESULTADOS INVERSIONISTA

CONCEPTO	AÑOS								
	0	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ingresos		184.196	189.426	194.785	200.270	205.886	211.638	217.529	223.561
(+)Venta Activo			6	208	6	639	214		6
(-)Costos Variables		(8.616)	(8.860)	(9.111)	(9.367)	(9.630)	(9.899)	(10.175)	(10.457)
(-)Costos Fijos		(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)
(-)Gastos Administrativos		(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)
(-) Interés Préstamo		(5.944)	(4.755)	(3.566)	(2.378)	(1.189)			
(-)Depreciación		(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)
(-)Amortización Intangible		(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)			
(-) Valor Libro			(6)	(208)	(6)	(639)	(214)		(6)
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones		35.840	42.015	48.312	54.729	61.272	69.007	74.623	80.372
15% Trabajadores		5.376	6.302	7.247	8.209	9.191	10.351	11.193	12.056
Utilidad antes de Impuestos		30.464	35.713	41.065	46.520	52.081	58.656	63.429	68.317
25% Impuesto a la Renta		7.616	8.928	10.266	11.630	13.020	14.664	15.857	17.079
Utilidad Neta		22.848	26.785	30.799	34.890	39.061	43.992	47.572	51.237

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 59
ESTADO DE RESULTADOS INVERSIONISTA
(Continuación)

CONCEPTO	AÑOS						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
(+)Venta Activo	229.737	236.061	242.539	249.170	255.961	262.915	270.036
(-)Costos Variables	208	1.777		214		6	
(-)Costos Fijos	(10.746)	(11.042)	(11.345)	(11.655)	(11.972)	(12.298)	(12.631)
(-)Gastos Administrativos	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)
(-) Interés Préstamo	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)
(-) Interés Préstamo							

(-)Depreciación	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)
(-)Amortización Intangible							
(-) Valor Libro	(208)	(1.777)		(214)		(6)	
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones	86.260	92.288	98.463	104.783	111.257	117.886	124.673
15% Trabajadores	12.939	13.843	14.769	15.718	16.689	17.683	18.701
Utilidad antes de Impuestos	73.321	78.445	83.693	89.066	94.569	100.203	105.972
25% Impuesto a la Renta	18.330	19.611	20.923	22.266	23.642	25.051	26.493
Utilidad Neta	54.991	58.834	62.770	66.799	70.927	75.152	79.479

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

4.2.2 Estado de Origen y Aplicación de Fondos

El siguiente cuadro muestra el Estado de Origen y Aplicación de Fondos del proyecto:

CUADRO No. 60
ESTADO DE DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

INVERSIÓN	MONTO DE LA INVERSIÓN	FUENTES	
		PROPIOS	CRÉDITO
ACTIVOS FIJOS			
GERENCIA			
Escritorio	147	147	
Silla	60	60	
Computador	1.110		1.110
Impresora	100	100	
Teléfono	120	120	
RECEPCIÓN			
Escritorio	147	147	
Silla giratoria	78	78	
Estantería	100	100	
Juego de Sala	613	613	
Computadora	1.110		1.110
Impresora	100	100	
Teléfono-fax	120	120	
Televisión	280	280	

Extinguidor	28	28	
JEFATURA ADMINISTRATIVA FINANCIERA			
Escritorio	147	147	
Silla	60	60	
Computadora	1.110		1.110
Impresora	100	100	
Teléfono	120	120	
ADQUISICIONES			
Escritorio	147	147	
Silla	60	60	
Computador	1.110		1.110
Impresora	100	100	
Teléfono	120	120	
JEFATURA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS			
Escritorio	147	147	
Silla	60	60	
Computadora	1.110		1.110
Impresora	100	100	
Teléfono	120	120	
RESTAURANTE			
Cocina 6 quemadores	623	623	
Tanque de gas	48	48	
Refrigeradora	664	664	
Microondas	200	200	
Extractor de alimentos	116	116	
Exprimidor Oster	32	32	
Waflera 4 panes	68	68	
Olla Arrocera	39	39	
Sartén con espátula	18	18	
Tazón acero	2	2	
Lavacara acero	3	3	
Licuada	98	98	
Batidora	30	30	
Vajillas para 6 p.	112	112	
Cucharones	25	25	
Utensilios de cocina	75	75	
Cubiertos 24 pzas.	120	120	
Caldero 36	110	110	

Muebles de cocina	400	400	
Extractor de olores	200	200	
Mesas	1.000	1.000	
Sillas	1.200	1.200	
AREA BBQ			
Utensilios de cocina	25	25	
Cubiertos 24 pzas.	30	30	
BAR			
Anaqueles	840	840	
Equipo de Sonido	560	560	
Bancos	480	480	
BODEGA			
Anaqueles	1.680	1.680	
Congelador	600	600	
Escritorio	147	147	
Silla	60	60	
CABAÑA/DORMITORIO			
Camas 11/2 plaza	3.570	3.570	
Veladores	1.680	1.680	
Mesa pequeña	1.260	1.260	
Lámparas	600	600	
Clóset	4.200	4.200	
Televisión	2.793		2.793
Colchones	2.940	2.940	
Almohadas	200	200	
Sábanas	600	600	
Cobijas	700	700	
Edredón	1.200	1.200	
Espejo	200	200	
SALA DE ESTAR 2DO PISO			
Juego de sala	613	613	
Televisión	250	250	
JEFATURA DE TURISMO			
Escritorio	441	441	
Computadora	1.110		1.110
Impresora	100	100	
Teléfono	120	120	
Anaqueles	400	400	
Silla	60	60	
LIMPIEZA			
Anaqueles	400	400	

Escritorio	147	147	
Silla	60	60	
MANTENIMIENTO			
Anaqueel	400	400	
Escritorio	147	147	
Silla	60	60	
Herramientas de mantenimiento	80	80	
LAVANDERÍA			
Anaqueel	400	400	
Lavadora	699		699
Secadora	500		500
Plancha	32	32	
Planchador	13	13	
JARDINERÍA			
Anaqueel	400	400	
Herramientas	100	100	
SEGURIDAD			
Motorola	500	500	
Radio	60	60	
Silla	40	40	
Escritorio	147	147	
ACTIVOS INTANGIBLES			
Software	500	500	
Gastos de Constitución	2.500		2.500
Publicidad	1.000	1.000	
Capacitación	1.000	1.000	
Certificado de CAPTUR	80	80	
Permisos de Funcionamiento	40	40	
Patente	200	200	
CAPITAL DE TRABAJO	43.481	24	43.458
TOTAL INVERSIONES INICIALES	94.351	37.741	56.610

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

4.2.3 Flujo de Fondos

4.2.3.1 Del Proyecto

El flujo de fondos del proyecto puro se presenta a continuación:

CUADRO No. 61
FLUJO DE FONDOS PROYECTO PURO

CONCEPTO	AÑOS								
	0	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ingresos		184.196	189.426	194.785	200.270	205.886	211.638	217.529	223.561
(+)Venta Activo			6	208	6	639	214		6
(-)Costos Variables		(8.616)	(8.860)	(9.111)	(9.367)	(9.630)	(9.899)	(10.175)	(10.457)
(-)Costos Fijos		(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)
(-)Gastos Administrativos		(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)
(-)Depreciación		(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)
(-)Amortización Intangible		(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)			
(-) Valor Libro			(6)	(208)	(6)	(639)	(214)		(6)
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones		41.784	46.770	51.878	57.106	62.460	69.007	74.623	80.372
15% Trabajadores		6.268	7.016	7.782	8.566	9.369	10.351	11.193	12.056
Utilidad antes de Impuestos		35.517	39.755	44.096	48.541	53.091	58.656	63.429	68.317
25% Impuesto a la Renta		8.879	9.939	11.024	12.135	13.273	14.664	15.857	17.079
Utilidad Neta		26.638	29.816	33.072	36.405	39.819	43.992	47.572	51.237
(+)Depreciación		9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092
(+)Amortización Intangible		1.064	1.064	1.064	1.064	1.064			
(+) Valor Libro			6	208	6	639	214		6
(-)Inversión Inicial	(50.870)								
(-) Inversión de Reemplazo			(3.861)	(11.734)	(3.861)	(7.957)	(15.595)		(3.861)
(-)Inversión Capital de Trabajo	(43.481)								
Recuperación del capital de trabajo									
(+) Valor de Desecho									
Flujo de Caja	(94.351)	36.793	36.117	31.702	42.706	42.656	37.704	56.664	56.474

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 62
FLUJO DE FONDOS PROYECTO PURO (Continuación)

CONCEPTO	AÑOS						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ingresos	229.737	236.061	242.539	249.170	255.961	262.915	270036
(+)Venta Activo	208	1.777		214		6	
(-)Costos Variables	(10.746)	(11.042)	(11.345)	(11.655)	(11.972)	(12.298)	(12.631)

(-)Costos Fijos	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)
(-)Gastos Administrativos	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)
(-)Depreciación	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)
(-)Amortización Intangible							
(-) Valor Libro	(208)	(1.777)		(214)		(6)	
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones	86.260	92.288	98.463	104.783	111.257	117.886	124673
15% Trabajadores	12.939	13.843	14.769	15.718	16.689	17.683	18701
Utilidad antes de Impuestos	73.321	78.445	83.693	89.066	94.569	100.203	105972
25% Impuesto a la Renta	18.330	19.611	20.923	22.266	23.642	25.051	26493
Utilidad Neta	54.991	58.834	62.770	66.799	70.927	75.152	79479,1
(+)Depreciación	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9091,75
(+)Amortización Intangible							
(+) Valor Libro	208	1.777		214		6	
(-)Inversión Inicial							
(-) Inversión de Reemplazo	(11.734)	(33.756)		(15.595)		(3.861)	
(-)Inversión Capital de Trabajo							
Recuperación del capital de trabajo							43481,3
(+) Valor de Desecho							12748,6
Flujo de Caja	52.557	35.946	71.862	60.511	80.018	80.389	144801

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

4.2.3.2 Del Inversionista

En el siguiente cuadro se muestra el flujo de fondos del inversionista proyectado para el horizonte del proyecto:

CUADRO No. 63
FLUJO DE FONDOS DEL INVERSIONISTA

CONCEPTO	AÑOS								
	0	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ingresos		184.196	189.426	194.785	200.270	205.886	211.638	217.529	223.561
(+)Venta Activo			6	208	6	639	214		6
(-)Costos Variables		(8.616)	(8.860)	(9.111)	(9.367)	(9.630)	(9.899)	(10.175)	(10.457)
(-)Costos Fijos								(42.020)	(42.020)

(-) Interés Préstamo							
(-)Depreciación	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)
(-)Amortización Intangible							
(-) Valor Libro	(208)	(1.777)		(214)		(6)	
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones	86.260	92.288	98.463	104.783	111.257	117.886	124.673
15% Trabajadores	12.939	13.843	14.769	15.718	16.689	17.683	18.701
Utilidad antes de Impuestos	73.321	78.445	83.693	89.066	94.569	100.203	105.972
25% Impuesto a la Renta	18.330	19.611	20.923	22.266	23.642	25.051	26.493
Utilidad Neta	54.991	58.834	62.770	66.799	70.927	75.152	79.479
(+)Depreciación	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092
(+)Amortización Intangible							
(+) Valor Libro	208	1.777		214		6	
(-)Inversión Inicial							
(-) Inversión de Reemplazo	(11.734)	(33.756)		(15.595)		(3.861)	
(-)Inversión Capital de Trabajo							
(+)Préstamo							
(-)Amortización deuda							
Recuperación del capital de trabajo							43.481
(+) Valor de Desecho							12.749
Flujo de Caja	52.557	35.946	71.862	60.511	80.018	80.389	144.801

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

4.3 Evaluación Financiera

4.3.1 Determinación de las Tasas de Descuento

4.3.1.1 Del Proyecto

En el siguiente proyecto se usará una tasa del 12%, que representa el costo de oportunidad, el mismo que constituye lo que se deja de ganar por invertir en el proyecto y no, en otros proyectos alternativos que posean igual o similar nivel de riesgo.

El costo de oportunidad está dado por la tasa a largo plazo de los bonos del Estado, la cual constituye una tasa segura de inversión, que es del 10% y, una prima por riesgo del 2% en caso de que no se cumplan los flujos de fondos del proyecto.

4.3.1.2 Del Inversionista

Para determinar la tasa de descuento del inversionista se consideró la Tasa Promedio Ponderado de Capital, la misma que ha sido calculada de la siguiente manera:

$$\frac{r_1 p_1 + r_2 p_2}{1 - t}$$

Donde:

- ✓ r_1 = Costo de Oportunidad de Inversionista.
- ✓ r_2 = Tasa de interés que cobra el banco.
- ✓ p_1 = Proporción en recursos propios.
- ✓ p_2 = Proporción de la deuda.
- ✓ t = Tasa impositiva.

Por lo tanto la tasa de descuento para el inversionista es del 9.9%, la cual representa la rentabilidad que el inversionista exige a su capital invertido.

4.3.2 Criterios de Evaluación

4.3.2.1 Valor Actual Neto

El Valor actual neto constituye la diferencia de los flujos descontados que se esperan obtener y el monto de inversión inicial, por lo cual expresa el valor que se obtendrá al efectuar una inversión en un proyecto específico.

El VAN se obtiene al descontar todos los flujos esperados del horizonte del proyecto hasta el momento de la inversión inicial.

Criterios de Decisión:

Si el VAN es positivo e inclusive igual a cero, la inversión es provechosa y, por lo tanto convendrá llevar a efecto el proyecto.

Cuando el VAN es negativo quiere decir que con los beneficios generados del proyecto no se alcanzan a compensar los costos de oportunidad, en este caso, sería más rentable invertir en otras alternativas de inversión y no en el proyecto.

Fórmula de Cálculo:

$$\frac{C_0}{(1+r)^0} + \frac{C_1}{(1+r)^1} + \frac{C_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{C_n}{(1+r)^n}$$

Aplicación de la Fórmula:

✓ **Proyecto Puro:**

Inversión Inicial: -94.351

Tasa de Descuento: 12%

Flujos de Caja:

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
36.793	36.117	31.702	42.706	42.656	37.704	56.664	56.474	52.557	35.946	71.862	60.511	80.018	80.389	144.801

VAN = \$ 211.342

El presente proyecto arrojó un Valor Actual Neto de \$211.342, lo cual, manifiesta que el proyecto posee un beneficio después de cubrir sus costos de oportunidad y sus inversiones.

✓ **Del Inversionista:**

Inversión Inicial: -94.351

Tasa de Descuento: 9.9%

Flujos de Caja:

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
21.682	21.764	18.107	29.868	30.576	37.704	56.664	56.474	52.557	35.946	71.862	60.511	80.018	80.389	144.801

VAN= \$265.532

El proyecto arrojó una Valor Actual Neto de \$ 265.532, lo cual, manifiesta que, el proyecto presenta un beneficio después de cubrir sus costos de oportunidad y sus inversiones.

4.3.2.2 Tasa Interna de Retorno

La Tasa Interna de Retorno es la tasa que iguala a la suma de los flujos descontados a la inversión inicial, representa la tasa de interés más alta que el inversionista podría pagar sin perder el dinero.

Criterios de Decisión:

Si la Tasa Interna de Retorno es igual o mayor al Costo de Oportunidad del Capital ó a la TMAR del inversionista se debe aceptar el proyecto caso contrario se debe rechazar.

Fórmula de Cálculo:

$$0 = -I + \frac{FF1}{(1+i)^1} + \frac{FF2}{(1+i)^2} + \frac{FF3}{(1+i)^3} + \frac{FF4}{(1+i)^4} + \frac{FF5}{(1+i)^5}$$

Aplicación de la Fórmula:

✓ **Proyecto Puro:**

Inversión Inicial: -94.351

Flujos de Caja:

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
36.793	36.117	31.702	42.706	42.656	37.704	56.664	56.474	52.557	35.946	71.862	60.511	80.018	80.389	144.801

TIR = 42%

La TIR para el presente proyecto es del 42%, lo cual nos muestra que se puede obtener réditos y beneficios para la financiación de la empresa.

✓ **Del Inversionista:**

Inversión Inicial: -94.351

Flujos de Caja:

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
21.682	21.764	18.107	29.868	30.576	37.704	56.664	56.474	52.557	35.946	71.862	60.511	80.018	80.389	144.801

TIR = 65%

La TIR para el presente proyecto es del 65%, lo cual nos muestra que se puede obtener réditos y beneficios para la financiación de la empresa.

4.3.2.3 Período de Recuperación de la Inversión

El periodo de recuperación constituye el número de años necesarios para recuperar la inversión, sobre la base de flujos de fondos que genere en cada periodo durante la vida útil del proyecto.

✓ PROYECTO PURO

Para establecer el periodo de recuperación del proyecto puro primero se debe traer a valor presente los flujos de fondos:

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
32.851	28.792	22.565	27.140	24.204	19.102	25.632	22.809	18.952	11.574	20.659	15.532	18.338	16.449	26.455

Luego, procedemos a calcular el periodo de recuperación:

$$PR = 94.351 - 32.851 - 28.792 - 22.565$$

$$PR = 10143$$

$$27.140 / 12 = 2.261.67 \text{ mensuales}$$

$$2.261,67 * 5 \text{ meses} = \$11.308$$

PR = 3 años y 5 meses.

(-)Costos Variables	(10.746)	(11.042)	(11.345)	(11.655)	(11.972)	(12.298)	(12.631)	
(-)Costos Fijos	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	
(-)Gastos Administrativos	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	
15% Trabajadores	(12.939)	(13.843)	(14.769)	(15.718)	(16.689)	(17.683)	(18.701)	
25% Impuesto a la Renta	(18.330)	(19.611)	(20.923)	(22.266)	(23.642)	(25.051)	(26.493)	
(-)Inversión Inicial								
(-) Inversión de Reemplazo	(11.734)	(33.756)		(15.595)		(3.861)		
(-)Inversión Capital de Trabajo								
TOTAL EGRESOS	(177.388)	(201.892)	(170.677)	(188.873)	(175.943)	(182.532)	(181.465)	
TOTAL EGRESOS ACTUALES	(63.968)	(65.004)	(49.066)	(48.479)	(40.322)	(37.350)	(33.153)	(1.223.355)

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

$$\frac{\Sigma}{\Sigma}$$

La relación beneficio/costo del proyecto puro es de 1.19 superando a uno, lo cual nos indica que el margen de utilidad del proyecto es de \$0.19, siendo así viable.

A continuación se presenta el cálculo de la relación beneficio/costo del inversionista:

CUADRO No. 67
RELACIÓN BENEFICIO/COSTO DEL INVERSIONISTA

CONCEPTO	AÑOS								
	0	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ingresos		184.196	189.426	194.785	200.270	205.886	211.638	217.529	223.561
(+)Venta Activo			6	208	6	639	214		6
(+) Valor de Desecho									
(+)Préstamo	56.610								
TOTAL INGRESOS	56.610	184.196	189.433	194.993	200.275	206.525	211.853	217.529	223.567
TOTAL INGRESOS ACTUALES	56.610	167.603	156.841	146.901	137.289	128.820	120.240	112.340	105.058
CONCEPTO									
(-)Costos Variables		(8.616)	(8.860)	(9.111)	(9.367)	(9.630)	(9.899)	(10.175)	(10.457)
(-)Costos Fijos		(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)
(-)Gastos Administrativos		(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)
(-) Interés Préstamo		(5.944)	(4.755)	(3.566)	(2.378)	(1.189)			
15% Trabajadores		(5.376)	(6.302)	(7.247)	(8.209)	(9.191)	(10.351)	(11.193)	(12.056)
25% Impuesto a la Renta		(7.616)	(8.928)	(10.266)	(11.630)	(13.020)	(14.664)	(15.857)	(17.079)
(-)Inversión Inicial	(50.870)								
(-) Inversión de Reemplazo			(3.861)	(11.734)	(3.861)	(7.957)	(15.595)		(3.861)
(-)Inversión Capital de Trabajo	(43.481)								
(-)Amortización deuda		(11.322)	(11.322)	(11.322)	(11.322)	(11.322)			
TOTAL EGRESOS	(94.351)	(162.514)	(167.669)	(176.886)	(170.407)	(175.949)	(174.149)	(160.866)	(167.093)
TOTAL EGRESOS ACTUALES	(94.351)	(147.874)	(138.822)	(133.260)	(116.815)	(109.748)	(98.840)	(83.077)	(78.519)

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

CUADRO No. 68
RELACIÓN BENEFICIO/COSTO DEL INVERSIONISTA
(Continuación)

CONCEPTO	AÑOS							TOTAL
	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	
Ingresos	229.737	236.061	242.539	249.170	255.961	262.915	270.036	
(+)Venta Activo	208	1.777		214		6		
(+) Valor de Desecho							12.749	
(+)Préstamo								
TOTAL	229.945	237.838	242.539	249.384	255.961	262.922	282.784	

INGRESOS								
TOTAL INGRESOS ACTUALES	98.321	92.535	85.863	80.333	75.025	70.123	68.626	1.702.528
CONCEPTO								
(-)Costos Variables	(10.746)	(11.042)	(11.345)	(11.655)	(11.972)	(12.298)	(12.631)	
(-)Costos Fijos	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	
(-)Gastos Administrativos	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	
(-) Interés Préstamo								
15% Trabajadores	(12.939)	(13.843)	(14.769)	(15.718)	(16.689)	(17.683)	(18.701)	
25% Impuesto a la Renta	(18.330)	(19.611)	(20.923)	(22.266)	(23.642)	(25.051)	(26.493)	
(-)Inversión Inicial								
(-) Inversión de Reemplazo	(11.734)	(33.756)		(15.595)		(3.861)		
(-)Inversión Capital de Trabajo								
(-)Amortización deuda								
TOTAL EGRESOS	(177.388)	(201.892)	(170.677)	(188.873)	(175.943)	(182.532)	(181.465)	
TOTAL EGRESOS ACTUALES	(75.848)	(78.549)	(60.423)	(60.841)	(51.571)	(48.682)	(44.038)	(1.421.259)

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

$$\frac{\Sigma}{\Sigma}$$

La relación beneficio/costo del inversionista es de 1.20 por lo que, se puede determinar que el proyecto tiene viabilidad debido supera a uno, lo cual, nos indica que por cada dólar que se invierte, el margen de utilidad es de \$0,20.

4.3.3 Análisis de Sensibilidad

El análisis de sensibilidad nos permite determinar el impacto que tendrán las diferentes variables sobre el proyecto. A continuación se presenta un cuadro resumen con el análisis de sensibilidad del presente proyecto:

CUADRO No. 69
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD PROYECTO PURO

CONCEPTO	% VARIACIÓN	VAN	TIR
Disminución Precio de Venta	10%	128.897	30%
Aumento de Costos Fijos	10%	194.044	39%
Aumento Gastos Administrativos	10%	177.742	36%
Aumento en el Costo Variable Unitario	10%	207.266	41%
Disminución de los turistas	10%	196.913	40%

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

Al realizar los cambios en los aspectos críticos del proyecto, permite determinar que el proyecto no es sensible ante los cambios efectuados, por lo cual puede competir dentro de su mercado con normalidad.

CUADRO No. 70
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL INVERSIONISTA

CONCEPTO	% VARIACIÓN	VAN	TIR
Disminución Precio de Venta	10%	170.326	41%
Aumento de Costos Fijos	10%	245.935	58%
Aumento Gastos Administrativos	10%	227.465	52%
Aumento en el Costo Variable Unitario	10%	260.869	63%
Disminución de los turistas	10%	248.826	61%

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

El análisis de sensibilidad del inversionista, después de afectar las variables más críticas del mismo, nos permite establecer que los cambios que se puedan presentar no afectan significativamente al proyecto, por lo cual, éste es rentable y viable para ser implementado.

En el Anexo 5 se muestran los flujos de fondos afectados por los cambios en las diferentes variables.

CAPÍTULO V

5.1 Conclusiones

- ✓ Que las encuestas aplicadas a la población económicamente activa ocupada urbana permitió definir el servicio que ofrecerá la hostería, el mismo que contará con hospedaje, alimentación basado en desayuno, almuerzo y merienda, además de contar con paseos y excursiones en grupos de personas, el mismo que ayudará a la protección de los visitantes y a su correcta dirección por parte de los guías.
- ✓ Que la investigación de campo realizada a la población objetivo permitieron cuantificar la demanda actual en 294.865 turistas para el año 2009. Además, se estimó que la demanda futura será de 301.943 turistas en el año 1 y de 420.845 turistas en el año 15, permitiendo que, la nueva hostería pueda atender sin dificultad a los turistas con toda su capacidad instalada.
- ✓ Que el estudio de mercado permitió determinar la competencia actual, la misma que está conformada por la Hostería Selva virgen, cuya capacidad instalada es de 24 habitaciones, Hostería La isla, con 14 habitaciones, Hostería Rancho Ilusión con 20 habitaciones, y la Hostería Loro Verde, cuya capacidad instalada le permite atender a 60 personas al día en sus 20 habitaciones.
- ✓ Que el proyecto estima cobrar \$40 dólares por el servicio de hospedaje , el cual está dentro del rango de los precios de la competencia, que se establecen entre los \$25 y \$113; en tanto que, para el servicio de alimentación, el proyecto ha establecido sus precios en \$2.50 para el desayuno,\$4 para el almuerzo y la merienda y, para el servicio de paseos y excursiones, la nueva hostería realizará grupos para evitar la falta de seguridad y comprensión de la información de los paisajes, fauna y flora del lugar.

- ✓ Que la investigación de campo permitió determinar las diferentes estrategias de comercialización que el proyecto manejará en un futuro, las mismas que le permitirán asignar precios mediante la selección de su mercado objetivo, para la promoción se usará las revistas de diferente índole ya que cuenta con un 82% de aceptación, la radio con un 81%, páginas web con un 47% y, mediante la distribución de trípticos y folletos que cuentan con el 41%.
- ✓ Que la demanda insatisfecha del proyecto, tomando en cuenta la oferta de la competencia y la demanda de los servicios por parte de los turistas, se estableció en 255.143 turistas para el año 1 y 374.045 turistas para el año 15, originando un amplio mercado para la puesta en marcha del proyecto.
- ✓ Que para determinar el mejor tamaño del proyecto se tomaron tres alternativas de las cuales la mejor opción es atender a 3.572 personas al año, siendo la capacidad diaria de 20 turistas.
- ✓ Que el estudio técnico del proyecto determinó que, mediante el análisis de algunas alternativas de localización, el proyecto se encontrará ubicado en el sector de Unidos Venceremos en el Cantón Puerto Quito, Provincia de Pichincha.
- ✓ Que la empresa ecoturística para su introducción en el mercado llevará el nombre de NATURALEZA VIVA, la cual pretende satisfacer la necesidad de brindar al país el servicio de ecoturismo dando a conocer las riquezas naturales tanto en paisajes como en las especies de la fauna y flora de la zona, las mismas que se encuentran en protección por su fragilidad dentro del medio ambiente.
- ✓ Que el estudio financiero estableció el monto de la inversión inicial basado en activos fijos (\$45.550), activos intangibles (\$5.320) y capital de trabajo (\$43.481), dando un total \$94.351 dólares, de los cuales el 40% (\$37.740) se financiará con capital propio y el

60% (\$56.610) con crédito bancario a través de un préstamo en la Corporación Financiera Nacional a una tasa del 10.5%, que será financiado a cinco años.

- ✓ Que la evaluación financiera arrojó un VAN de \$211.342 y una TIR del 42% para el proyecto puro, por otro lado, la evaluación también arrojó un VAN del \$217.579 y una TIR del 65% para el proyecto del inversionista, además se obtuvo que la inversión inicial se recuperará en un periodo de 3 años y 5 meses para el proyecto puro y de 5 años y 6 meses para el proyecto del inversionista; resultados que dan cuenta de que el proyecto es viable para su implementación.
- ✓ Que el proyecto fue sometido a cambios que se puedan presentar tanto en ingresos como en costos del proyecto, de los cuales, se puede mencionar que el proyecto tanto puro como del inversionista no es sensible a variaciones como una caída de los precios de venta como a un incremento de los costos.

5.2 Recomendaciones

- ✓ Asignar los recursos necesarios para implementar el proyecto conforme ha sido diseñado.
- ✓ Mantener las estrategias de especialista, de selección y de procesamiento de la persona con el objetivo de ingresar al mercado creando fidelización e identificación con el servicio.
- ✓ Aplicar estrategias promocionales fuertes que permitan el posicionamiento en la mente del consumidor.
- ✓ Crear estrategias de alianzas o convenios con proveedores, operadoras turísticas o agencias de viajes con el propósito de asegurar ingresos con precios fijos manteniendo los costos del proyecto.
- ✓ Implementar estrategias de promoción en los diferentes establecimientos públicos o privados, en el cual se les permita

escoger una alternativa de convenio que satisfaga las necesidades de los empleados y, a su vez las de la hostería, ofertándoles algún paquete promocional o descuentos por sus visitas con el objetivo de fidelizar clientes.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

- ✓ BACA URBINA, Gabriel, EVALUACIÓN DE PROYECTOS, Editorial Mc Graw Hill, 1997.
- ✓ LAMB, HAIR, McDANIEL, MARKETING, International Thompson Editores, Sexta edición.
- ✓ SAPAG CHAIN, Nassir y Reinaldo, PREPARACIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS, Mc Graw Hill, Quinta edición, México, 2007, pág.1

ESTADÍSTICAS PÚBLICAS

- ✓ Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

PÁGINAS WEB

- ✓ www.inec.gov.ec
- ✓ www.promonegocios.net
- ✓ www.wikipedia.org

ANEXOS

ANEXO 1:
PRUEBA PILOTO

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

ENCUESTA

1. Frecuenta usted hosterías ecoturísticas?

Si No

2. Generalmente pernocta en las hosterías ecoturísticas?

Si No

3. Cuántas noches pernocta usted en las hosterías ecoturísticas?

- Una noche.
- Más de dos noches.

4. Con qué frecuencia visita usted las hosterías ecoturísticas?

- Una vez al mes.
- Dos veces al mes.
- Más de dos veces.

5. En qué lugares visita usted las hosterías ecoturísticas?

- Puerto Quito.
- Mindo.
- San Miguel de Los Bancos.
- Pedro Moncayo.
- Otros. ¿Cuál? _____

6. Qué tipo de servicios le gustaría encontrar en la hostería ecoturística?

Paseos y excursiones guiadas.

Alimentación.

Hospedaje.

Deportes extremos.

Otros. ¿Cuál? _____

7. Cuánto estaría dispuesto a pagar por persona y por noche por los servicios?

Menos de \$40.

Entre \$40 y \$60.

Más de \$60.

ANEXO 2: ENCUESTA

DIFINITIVA

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO.

DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y DE COMERCIO.

ENCUESTA

1. Generalmente visita usted Puerto Quito por turismo?

Si No

2. En qué meses del año visita usted Puerto Quito?

Enero	<input type="checkbox"/>	Febrero	<input type="checkbox"/>	Marzo	<input type="checkbox"/>
Abril	<input type="checkbox"/>	Mayo	<input type="checkbox"/>	Junio	<input type="checkbox"/>
Julio	<input type="checkbox"/>	Agosto	<input type="checkbox"/>	Septiembre	<input type="checkbox"/>
Octubre	<input type="checkbox"/>	Noviembre	<input type="checkbox"/>	Diciembre	<input type="checkbox"/>

3. Cuándo realiza turismo, usted utiliza los servicios que ofrecen las hosterías ecoturísticas?

Si. ¿Cuáles? _____

No. ¿Por qué no? _____

4. En qué hosterías se hospeda?

5. Cuántas noches pernocta usted en las hosterías ecoturísticas?

Una noche. Tres noches.

Dos noches. Más de tres noches.

6. Generalmente con cuántas personas se hospedan en la hostería ecoturística?

Solo. 3 personas.

2 personas. Más de 4 personas.

7. Con qué frecuencia visita usted las hosterías ecoturísticas?

Una vez al año. Una vez cada 6 meses.

Más de dos veces. Dos veces al mes.

8. A través de qué medio accede a los servicios de la hostería?

Agencia de Viajes.

Por su propia cuenta

Operadoras Turísticas.

9. Qué tipo de servicios le gustaría contratar en la hostería ecoturística?

Paseos y excursiones guiadas

Alimentación.

Hospedaje.

Otros. ¿Cuáles? _____

10. Cuánto estaría dispuesto a pagar por persona por los servicios?

	Más de \$40	Entre \$40 y \$60	Más de \$60.
Hospedaje.			
Paseos y excursiones			
	Entre \$1.5 y \$2	Entre \$2.1 y \$2.5	Hasta \$3
Alimentación			

11. Por qué medio le gustaría informarse sobre la oferta turística que ofrecerá la nueva hostería?

Correo electrónico.

Televisión. Páginas

Trípticos y folletos.

web. Operadoras

Prensa escrita.

Turísticas.

Radio.

12. Conoce otras hosterías que operan en Puerto Quito?

ANEXO 3:
RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS

Generalmente visita usted Puerto Quito por turismo?

N	Valid	95
	Missing	62

Generalmente visita usted Puerto Quito por turismo?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Si	95	60,5	100	100
Missing	System	62	39,5		
Total		157	100		

En qué meses del año visita usted Puerto Quito?

N	Valid	1
	Missing	94
Mean		1
Sum		1

En qué meses del año visita usted Puerto Quito?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Enero	1	1,1	100	100
Missing	System	94	98,9		
Total		95	100		

En qué meses del año visita usted Puerto Quito?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Febrero	1	1,1	100	100
Missing	System	94	98,9		
Total		95	100		

En qué meses del año visita usted Puerto Quito?

N	Valid	6
	Missing	89

En qué meses del año visita usted Puerto Quito?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Abril	6	6,3	100	100
Missing	System	89	93,7		
Total		95	100		

En qué meses del año visita usted Puerto Quito?

N	Valid	18
	Missing	77
Mean		1
Sum		18

En qué meses del año visita usted Puerto Quito?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Mayo	18	18,9	100	100
Missing	System	77	81,1		
Total		95	100		

En qué meses del año visita usted Puerto Quito?

N	Valid	43
	Missing	52
Mean		1
Sum		43

En qué meses del año visita usted Puerto Quito?

N	Valid	4
	Missing	91

En qué meses del año visita usted Puerto Quito?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Junio	4	4,2	100	100
Missing	System	91	95,8		
Total		95	100		

En qué meses del año visita usted Puerto Quito?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Julio	43	45,3	100	100
Missing	System	52	54,7		
Total		95	100		

En qué meses del año visita usted Puerto Quito?

N	Valid	55
	Missing	40
Mean		1
Sum		55

En qué meses del año visita usted Puerto Quito?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Agosto	55	57,9	100	100
Missing	System	40	42,1		
Total		95	100		

En qué meses del año visita usted Puerto Quito?

N	Valid	17
	Missing	78
Mean		1
Sum		17

En qué meses del año visita usted Puerto Quito?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Septiembre	17	17,9	100	100
Missing	System	78	82,1		
Total		95	100		

En qué meses del año visita usted Puerto Quito?

N	Valid	24
	Missing	71
Mean		1
Sum		24

En qué meses del año visita usted Puerto Quito?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Octubre	24	25,3	100	100
Missing	System	71	74,7		
Total		95	100		

En qué meses del año visita usted Puerto Quito?

N	Valid	59
	Missing	36
Mean		1
Sum		59

En qué meses del año visita usted Puerto Quito?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Noviembre	59	62,1	100	100
Missing	System	36	37,9		
Total		95	100		

En qué meses del año visita usted Puerto Quito?

N	Valid	5
	Missing	90
Mean		1
Sum		5

En qué meses del año visita usted Puerto Quito?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Diciembre	5	5,3	100	100
Missing	System	90	94,7		
Total		95	100		

Cuando realiza turismo, usted utiliza los servicios que ofrecen las hosterías ecoturísticas?

N	Valid	95
	Missing	0
Mean		3,44
Sum		327

Quando realiza turismo, usted utiliza los servicios que ofrecen las hosterías ecoturísticas?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	si alimentación	28	29,5	29,5	29,5
	si hospedaje	37	38,9	38,9	68,4
	si paseos	6	6,3	6,3	74,7
	si excursiones	2	2,1	2,1	76,8
	no	22	23,2	23,2	100
	Total	95	100	100	

Quando realiza turismo, usted utiliza los servicios que ofrecen las hosterías ecoturísticas?

N	Valid	95
	Missing	0

Quando realiza turismo, usted utiliza los servicios que ofrecen las hosterías ecoturísticas?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid		73	76,8	76,8	76,8
	cobran mucho y serv pésimo	1	1,1	1,1	77,9
	estoy ocupado	1	1,1	1,1	78,9
	no existen hosterías de calidad	1	1,1	1,1	80
	no hay variedad	1	1,1	1,1	81,1
	no me gusta	1	1,1	1,1	82,1
	no me gusta la atención que dan	1	1,1	1,1	83,2
	no son buenas	1	1,1	1,1	84,2
	porque no conozco	2	2,1	2,1	86,3
	porque no nos hospedamos	1	1,1	1,1	87,4
	porque vengo solo a conocer	1	1,1	1,1	88,4
	porque venimos a la casa de mi tía	1	1,1	1,1	89,5
	quedan muy lejos del lugar que visito	1	1,1	1,1	90,5
	son caras	1	1,1	1,1	91,6
	tenemos donde estar	1	1,1	1,1	92,6
	tenemos familiares aquí	1	1,1	1,1	93,7
	tenemos una casa	1	1,1	1,1	94,7
	tenemos una casa en este sector	1	1,1	1,1	95,8
	vengo a la casa de un amigo	1	1,1	1,1	96,8
	vengo solo de visita	1	1,1	1,1	97,9
	venimos solo de paseo	1	1,1	1,1	98,9

	visitamos a familiares	1	1,1	1,1	100
	Total	95	100	100	

En qué hosterías se hospedan?

N	Valid	37
	Missing	58

En qué hosterías se hospedan?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	hotel	3	3,2	8,1	8,1
	La Isla	22	23,2	59,5	67,6
	Selvavirgen	12	12,6	32,4	100
	Total	37	38,9	100	
Missing	System	58	61,1		
Total		95	100		

Statistics

Cuántas noches pernocta usted en las hosterías ecoturísticas?

N	Valid	37
	Missing	58

Cuántas noches pernocta usted en las hosterías ecoturísticas?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	una noche	16	16,8	43,2	43,2
	dos noches	21	22,1	56,8	100
	Total	37	38,9	100	
Missing	System	58	61,1		
Total		95	100		

Statistics

Generalmente con cuántas persons se hospedan en la hosteria ecoturística?

N	Valid	38
	Missing	57

Generalmente con cuántas persons se hospedan en la hosteria ecoturística?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	solo	7	7,4	18,4	18,4
	2 personas	15	15,8	39,5	57,9
	3 personas	10	10,5	26,3	84,2
	más de 4 personas	6	6,3	15,8	100
	Total	38	40	100	
Missing	System	57	60		
Total		95	100		

Con qué frecuencia visita usted las hosterías ecoturísticas?

N	Valid	69
	Missing	26

Con qué frecuencia visita usted las hosterías ecoturísticas?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	una vez al año	8	8,4	11,6	11,6
	una vez cada 6 meses	2	2,1	2,9	14,5
	una vez al mes	48	50,5	69,6	84,1
	dos veces al mes	11	11,6	15,9	100
	Total	69	72,6	100	
Missing	System	26	27,4		
Total		95	100		

A través de qué medio accede usted a los servicios de la hostería?

N	Valid	70
	Missing	25

A través de qué medio accede usted a los servicios de la hostería?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	operadoras turísticas	1	1,1	1,4	1,4
	por su propia cuenta	69	72,6	98,6	100
	Total	70	73,7	100	
Missing	System	25	26,3		
Total		95	100		

Qué tipo de servicios le gustaría contratar en la hostería ecoturística?

N	Valid	86
	Missing	9

Qué tipo de servicios le gustaría contratar en la hostería ecoturística?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	paseos y excursiones guiadas	86	90,5	100	100
Missing	System	9	9,5		
Total		95	100		

Qué tipo de servicios le gustaría contratar en la hostería ecoturística?

N	Valid	59
	Missing	36

Qué tipo de servicios le gustaría contratar en la hostería ecoturística?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	hospedaje	59	62,1	100	100
Missing	System	36	37,9		
Total		95	100		

Qué tipo de servicios le gustaría contratar en la hostería ecoturística?

N	Valid	65			
	Missing	30			

Qué tipo de servicios le gustaría contratar en la hostería ecoturística?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	alimentacion	65	68,4	100	100
Missing	System	30	31,6		
Total		95	100		

Qué tipo de servicios le gustaría contratar en la hostería ecoturística?

N	Valid	10
	Missing	85

Qué tipo de servicios le gustaría contratar en la hostería ecoturística?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	deportes extremos	8	8,4	80	80
	relajacion	1	1,1	10	90
	transporte	1	1,1	10	100
	Total	10	10,5	100	
Missing	System	85	89,5		
Total		95	100		

Statistics **Hospedaje**

Cuanto estaría dispuesto a pagar por persona por los servicios?

N	Valid	70
	Missing	25

Cuanto estaría dispuesto a pagar por persona por los servicios?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	menos de 40	63	66,3	90	90
	entre 40 y 60	7	7,4	10	100
	Total	70	73,7	100	
Missing	System	25	26,3		
Total		95	100		

Statistics **Paseos y excursiones guiadas**

Cuanto estaría dispuesto a pagar por persona por los servicios?

N	Valid	70
	Missing	25

Cuanto estaría dispuesto a pagar por persona por los servicios?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	menos de 40	44	46,3	62,9	62,9
	entre 40 y 60	26	27,4	37,1	100

	Total	70	73,7	100	
Missing	System	25	26,3		
Total		95	100		

Statistics

Cuanto estaría dispuesto a pagar por persona por los servicios?

alimentación

N	Valid	70
	Missing	25

Cuanto estaría dispuesto a pagar por persona por los servicios?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	entre 1.5 y 2	26	27,4	37,1	37,1
	entre 2.1 y 2.5	39	41,1	55,7	92,9
	hasta 3	5	5,3	7,1	100
	Total	70	73,7	100	
Missing	System	25	26,3		
Total		95	100		

Por qué medio le gustaría informarse sobre la oferta turística que ofrecerá la nueva hostería?

N	Valid	12
	Missing	83

Por qué medio le gustaría informarse sobre la oferta turística que ofrecerá la nueva hostería?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	correo	12	12,6	100	100
Missing	System	83	87,4		
Total		95	100		

Por qué medio le gustaría informarse sobre la oferta turística que ofrecerá la nueva hostería?

N	Valid	39
	Missing	56

Por qué medio le gustaría informarse sobre la oferta turística que ofrecerá la nueva hostería?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	trípticos y folletos	39	41,1	100	100
Missing	System	56	58,9		
Total		95	100		

Por qué medio le gustaría informarse sobre la oferta turística que ofrecerá la nueva hostería?

N	Valid	78
	Missing	17

Por qué medio le gustaría informarse sobre la oferta turística que ofrecerá la nueva hostería?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	prensa escrita	78	82,1	100	100
Missing	System	17	17,9		
Total		95	100		

Por qué medio le gustaría informarse sobre la oferta turística que ofrecerá la nueva hostería?

N	Valid	77			
	Missing	18			

Por qué medio le gustaría informarse sobre la oferta turística que ofrecerá la nueva hostería?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	radio	77	81,1	100	100
Missing	System	18	18,9		
Total		95	100		

Por qué medio le gustaría informarse sobre la oferta turística que ofrecerá la nueva hostería?

N	Valid	16
	Missing	79

Por qué medio le gustaría informarse sobre la oferta turística que ofrecerá la nueva hostería?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	televisión	16	16,8	100	100
Missing	System	79	83,2		
Total		95	100		

Por qué medio le gustaría informarse sobre la oferta turística que ofrecerá la nueva hostería?

N	Valid	45
	Missing	50

Por qué medio le gustaría informarse sobre la oferta turística que ofrecerá la nueva hostería?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	web	45	47,4	100	100
Missing	System	50	52,6		
Total		95	100		

Por qué medio le gustaría informarse sobre la oferta turística que ofrecerá la nueva hostería?

Operadora

N	Valid	0
	Missing	95

Por qué medio le gustaría informarse sobre la oferta turística que ofrecerá la nueva hostería?

		Frequency	Percent
Missing	System	95	100

Conoce otras hosterías que operan en Puerto Quito?

N	Valid	94
	Missing	1

Conoce otras hosterías que operan en Puerto Quito?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Isla	29	30,5	30,9	30,9
	Selvavirgen	17	17,9	18,1	48,9
	hotel	3	3,2	3,2	52,1
	no conozco	45	47,4	47,9	100
	Total	94	98,9	100	
Missing	System	1	1,1		
Total		95	100		

ANEXO 4:
TAMAÑOS

TAMAÑO 1

INVERSIONES INICIALES		
Tamaño	3062 personas al año	17 personas diarias

ACTIVOS FIJOS		GERENCIA		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	Unidad	1	147	147
Silla	Unidad	1	60	60
Computadora	Unidad	1	1110	1110
Impresora	Unidad	1	100	100
Teléfono	Unidad	1	120	120
TOTAL				1537

ACTIVOS FIJOS		ÁREA DE RECEPCIÓN		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	Unidad	1	147	147
Silla giratoria	Unidad	1	78	78
Estantería	Unidad	1	100	100
Juego de Sala	juego	1	613	613
Computadora	Unidad	1	1110	1110
Impresora	Unidad	1	100	100
Teléfono-fax	Unidad	1	120	120
Televisión	Unidad	1	280	280
Extintor	Unidad	1	28	28
TOTAL				2576

ACTIVOS FIJOS		JEFATURA ADMINISTRATIVA FINANCIERA		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	unidades	1	147	147
Silla	unidades	1	60	60
Computadora	unidades	1	1110	1110
Impresora	unidades	1	100	100
Teléfono	unidades	1	120	120
TOTAL				1537

ACTIVOS FIJOS

ADQUISICIONES

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	unidades	1	147	147
Silla	unidades	1	60	60
Computadora	unidades	1	1110	1110
Impresora	unidades	1	100	100
Teléfono	unidades	1	120	120
TOTAL				1537

ACTIVOS FIJOS

JEFATURA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	unidades	1	147	147
Silla	unidades	1	60	60
Computadora	unidades	1	1110	1110
Impresora	unidades	1	100	100
Teléfono	unidades	1	120	120
TOTAL				1537

ACTIVOS FIJOS

ÁREA RESTAURANTE

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Cocina 6 quemadores	Unidad	1	623	623
Tanque de gas	Unidad	1	48	48
Refrigeradora	Unidad	1	663,6	663,6
Microondas	Unidad	1	199,5	199,5
Extractor de alimentos	Unidad	1	116	116
Exprimidor Oster	Unidad	1	31,5	31,5
Wafflera 4 panes	Unidad	1	68	68
Olla Arrocera	Unidad	1	38,5	38,5
Sartén con espátula	Unidad	1	17,90	17,90
Tazón acero	Unidad	1	2,20	2,20
Lavacara acero	Unidad	1	3,00	3,00
Licuada	Unidad	1	98	98
Batidora	Unidad	1	30	30
Vajillas para 6 personas	Juego	3	28	84
Cucharones	Juego	1	25	25
Utensilios de cocina	Juego	3	25	75
Cubiertos 24 pzas.	Juego	3	30	90
Caldero 36	Unidad	2	55	110
Muebles de cocina	Juego	1	400	400

Extractor de olores	Unidad	1	200	200
Mesas	Unidad	5	200	1000
Sillas	Unidad	20	60	1200
TOTAL				5123,2

ACTIVOS FIJOS

ÁREA BBQ

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Utensilios de cocina	Juego	1	25	25
Cubiertos 24 pzas.	Juego	1	30	30
TOTAL				55

ACTIVOS FIJOS

ÁREA BAR

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueles	Unidad	1	840	840
Equipo de Sonido	Unidad	1	560	560
Bancos	Unidad	6	80	480
TOTAL				1880

ACTIVOS FIJOS

ÁREA BODEGA

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueles	Unidad	2	840	1680
Congelador	Unidad	1	600	600
Escritorio	Unidad	1	147	147
Silla	Unidad	1	60	60
TOTAL				2487

ACTIVOS FIJOS

ÁREA CABAÑA

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Camas 11/2 plaza	Unidad	18	178,5	3213
Veladores	Unidad	18	84	1512
Mesa pequeña	Unidad	9	126	1134
Lámparas	Unidad	18	15	270
Clóset	Unidad	9	420	3780
Televisión	Unidad	9	279,3	2513,7
Colchones	Unidad	18	147	2646
Almohadas	Unidad	18	10	180
Sábanas	juego	18	30	540

Cobijas	Unidad	18	35	630
Edredón	Juego	18	60	1080
Espejo	Unidad	9	20	180
TOTAL				17678,7

ACTIVOS FIJOS

SALA DE ESTAR 2DO PISO

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Juego de sala	Juego	1	613	613
Televisión	Unidad	1	250	250
TOTAL				863

ACTIVOS FIJOS

JEFATURA DE TURISMO

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	Unidad	3	147	441
Computadora	Unidad	1	1110	1110
Impresora	Unidad	1	100	100
Teléfono	Unidad	1	120	120
Anaqueles	Unidad	1	400	400
Silla	Unidad	1	60	60
TOTAL				2231

ACTIVOS FIJOS

AREA DE LIMPIEZA

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueles	Unidad	1	400	400
Escritorio	Unidad	1	147	147
Silla	Unidad	1	60	60
TOTAL				607

ACTIVOS FIJOS

AREA DE MANTENIMIENTO

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueles	Unidad	1	400	400
Escritorio	Unidad	1	147	147
Silla	Unidad	1	60	60
Herramientas de mantenimiento	Juego	1	80	80
TOTAL				687

ACTIVOS FIJOS

AREA DE LAVANDERÍA

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueles	Unidad	1	400	400
Lavadora	Unidad	1	699,3	699,3
Secadora	Unidad	1	500	500
Plancha	Unidad	1	32	32
Planchador	Unidad	1	13	13
TOTAL				1644,3

ACTIVOS FIJOS

AREA DE JARDINERÍA

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueles	Unidad	1	400	400
Herramientas	Juego	1	100	100
TOTAL				500

ACTIVOS FIJOS

AREA DE SEGURIDAD

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Motorola	Unidad	2	250	500
Radio	Unidad	1	60	60
Silla	Unidad	1	40	40
Escritorio	Unidad	1	147	147
TOTAL				747
ACTIVOS FIJOS TOTALES	43227,2			

ACTIVOS INTANGIBLES

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Software	Unidad	1	500	500
Gastos de Constitución	Unidad	1	2500	2500
Publicidad	Unidad	1	1000	1000
Capacitación	Unidad	1	1000	1000
Certificado de CAPTUR	Unidad	1	80	80
Permisos de Funcionamiento	Unidad	1	40	40
Patente	Unidad	1	200	200
TOTAL ACTIVOS INTANGIBLES				5320

Numero efectivo de turistas atendidos	2.041	2.099	2.158	2.219	2.282	2.345	2.411	2.477
Hospedaje (\$40)	122.469	125.946	129.509	133.156	136.890	140.714	144.631	148.642
Alimentación								
Desayuno(\$2,5)	10.206	10.496	10.792	11.096	11.408	11.726	12.053	12.387
Almuerzo(\$4)	16.329	16.793	17.268	17.754	18.252	18.762	19.284	19.819
Merienda(\$4)	8.165	8.396	8.634	8.877	9.126	9.381	9.642	9.909
Otros								
Paseos y excursiones	714	735	755	777	799	821	844	867
TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS	157.882	162.366	166.958	171.660	176.474	181.404	186.454	191.624

PRESUPUESTO DE INGRESOS (Continuación)

CONCEPTO	AÑOS						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
DEMANDA INSATISFECHA	318.225	326.985	335.958	345.143	354.550	364.183	374.045
Porcentaje de atención	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
Número de turistas atendidos	3.819	3.924	4.031	4.142	4.255	4.370	4.489
Tiempo de permanencia	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Numero efectivo de turistas atendidos	2.546	2.616	2.688	2.761	2.836	2.913	2.992
Hospedaje (\$40)	152.748	156.953	161.260	165.669	170.184	174.808	179.542
Alimentación							
Desayuno(\$2,5)	12.729	13.079	13.438	13.806	14.182	14.567	14.962
Almuerzo(\$4)	20.366	20.927	21.501	22.089	22.691	23.308	23.939
Merienda(\$4)	10.183	10.464	10.751	11.045	11.346	11.654	11.969
Otros							
Paseos y excursiones	891	916	941	966	993	1.020	1.047
TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS	196.918	202.338	207.891	213.574	219.396	225.356	231.459

COSTOS VARIABLES UNITARIOS

DESAYUNO

UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Leche	litro	0,25	0,65	0,16
Huevo	unidad	2	0,1	0,2
Pan	unidad	2	0,1	0,2
Azúcar	gramos	1	0,2	0,2
Jugo de frutas	litro	0,5	1,5	0,75
TOTAL				1,51

ALMUERZO

UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Carne	gramos	220	0,003	0,75
Pollo	gramos	230	0,003	0,6
Legumbres	unidades	2	0,1	0,2
Vegetales	unidades	2	0,1	0,2
Arroz	gramos	230	0,001	0,23
Papas	unidades	1	0,05	0,05
Jugo de frutas	litro	0,5	1,5	0,75
TOTAL				2,78

MERIENDA

UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Carne	gramos	220	0,003	0,75
Pollo	gramos	230	0,003	0,6
Legumbres	unidades	2	0,1	0,2
Vegetales	unidades	2	0,1	0,2
Arroz	gramos	230	0,001	0,23
Papas	unidades	1	0,05	0,05
Jugo de frutas	litro	0,5	1,5	0,75
TOTAL				2,78

COSTOS VARIABLES DIARIO POR PERSONA

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Alimentación				
Desayuno(\$1,54)	Número de personas	1	1,54	1,54
Almuerzo(\$3,05)	Número de personas	1	2,78	2,78
Merienda(\$3,05)	Número de personas	1	2,78	2,78
Otros				
Velas	unidades	1	3	3
TOTAL COSTOS VARIABLES DIARIOS POR PERSONA				10,1

PRESUPUESTO DE COSTOS VARIABLES TOTALES

CONCEPTO	AÑOS							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
DEMANDA INSATISFECHA	255.143	262.388	269.810	277.408	285.188	293.155	301.315	309.670
Porcentaje de atención	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
Número de turistas atendidos	3.062	3.149	3.238	3.329	3.422	3.518	3.616	3.716
Tiempo de permanencia	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Numero efectivo de turistas atendidos	2.041	2.099	2.158	2.219	2.282	2.345	2.411	2.477
Alimentación								
Desayuno (\$1,51)	1.849	1.902	1.956	2.011	2.067	2.125	2.184	2.244
Almuerzo (\$2,78)	3.405	3.501	3.600	3.702	3.806	3.912	4.021	4.132
Merienda (\$2,78)	1.702	1.751	1.800	1.851	1.903	1.956	2.010	2.066
Otros								
Velas	429	441	453	466	479	493	506	520
COSTOS VARIABLES TOTALES	7.385	7.595	7.809	8.029	8.254	8.485	8.721	8.963

PRESUPUESTO DE COSTOS VARIABLES TOTALES (Continuación)

CONCEPTO	AÑOS						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
DEMANDA INSATISFECHA	318225	326985	335958	345143	354550	364183	374045
Porcentaje de atención	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
Número de turistas atendidos	3.819	3.924	4.031	4.142	4.255	4.370	4.489
Tiempo de permanencia	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Numero efectivo de turistas atendidos	2.546	2.616	2.688	2.761	2.836	2.913	2.992
Alimentación							
Desayuno (\$1,51)	2.306	2.370	2.435	2.502	2.570	2.640	2.711
Almuerzo (\$2,78)	4.246	4.363	4.483	4.606	4.731	4.860	4.991
Merienda (\$2,78)	2.123	2.182	2.242	2.303	2.366	2.430	2.496
Otros							
Velas	535	549	564	580	596	612	628
COSTOS VARIABLES TOTALES	9.211	9.464	9.724	9.990	10.262	10.541	10.826

COSTOS FIJOS

CONCEPTO	NÚMERO DE MESES	NÚMERO DE PERSONAS	COSTO MENSUAL	COSTO ANUAL
Jefatura de Alimentos y Bebidas				
Restaurante				
Cocinero	12	1	300	3600

Mesero	12	1	240	2880
Ayudante de Cocina	12	1	240	2880
BAR				
Barman	12	1	300	3600
Ayudante de Barman	12	1	240	2880
BODEGA				
Bodeguero	12	1	240	2880
JEFATURA DE HOTELERÍA				
Área de Limpieza				
Personal de Limpieza	12	2	240	5760
Mantenimiento y Casa de Máquinas				
Personal de Mantenimiento	12	1	240	2880
Lavandería				
Personal de Lavandería	12	2	240	5760
Jardinería				
Jardinero	12	2	240	5760
Seguridad				
Guardia	12	1	240	2880
Suministros de Limpieza	1	1	100	100
Suministros de Oficina	1	1	100	100
Utensilios varios	1	1	60	60
TOTAL COSTOS FIJOS ANUALES				42020

GASTOS ADMINISTRATIVOS ANUALES

CONCEPTO	NÚMERO DE MESES	NÚMERO DE PERSONAS	COSTO MENSUAL	COSTO ANUAL
GERENCIA GENERAL				
Gerente General	12	1	1000	12000
ÁREA DE RECEPCIÓN				
Asistente Contable Financiera	12	1	240	2880
Mensajero	12	1	240	2880
JEFATURA ADMINISTRATIVA FINANCIERA	12	1	450	5400
Adquisiciones	24	2	300	14400
JEFATURA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS	12	1	450	5400
JEFATURA TURÍSTICA	12	1	450	5400
Jefe de Observaciones de Fauna	12	1	300	3600
Jefe de Observaciones de Flora	12	1	300	3600
Jefe de excursiones	12	1	300	3600
Guías	36	3	200	21600
Servicios Básicos				

Equipo de Sonido	560	5	10%	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Bancos	480	10	5%	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
BODEGA																		
Anaqueles	1680	10	5%	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
Congelador	600	5	10%	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Escritorio	147	10	5%	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Silla	60	10	5%	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
CABAÑA/DORMITORIO																		
Camas 11/2 plaza	3213	10	5%	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Veladores	1512	10	5%	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Mesa pequeña	1134	10	5%	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Lámparas	270	10	5%	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
Clóset	3780	10	5%	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
Televisión	2514	5	10%	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Colchones	2646	3	0%	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
Almohadas	180	3	0%	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Sábanas	540	2	0%	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
Cobijas	630	2	0%	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
Edredón	1080	2	0%	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
Espejo	180	2	0%	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
SALA DE ESTAR 2DO PISO																		
Juego de sala	613	10	5%	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
Televisión	250	5	10%	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
JEFATURA DE TURISMO																		
Escritorio	441	10	5%	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
Computadora	1110	3	2%	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
Impresora	100	3	2%	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
Teléfono	120	3	2%	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
Anaqueles	400	10	5%	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
Silla	60	10	5%	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
LIMPIEZA																		
Anaqueles	400	10	5%	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
Escritorio	147	10	5%	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Silla	60	10	5%	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
MANTENIMIENTO																		

Anaqueles	400	10	5%	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	
Escritorio	147	10	5%	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	
Silla	60	10	5%	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
Herramientas de mantenimiento	80	5	1%	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	
LAVANDERÍA																			
Anaqueles	400	10	5%	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	
Lavadora	699	5	2%	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	
Secadora	500	5	2%	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	
Plancha	32	3	0%	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	
Planchador	13	5	0%	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
JARDINERÍA																			
Anaqueles	400	10	5%	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	
Herramientas	100	5	1%	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
SEGURIDAD																			
Motorola	500	5	2%	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	
Radio	60	5	2%	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
Silla	40	10	5%	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
Escritorio	147	10	5%	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	
TOTAL				8611	8611	8611	8611	8611	8611	8611	8611	8611	8611	8611	8611	8611	8611	8611	8611

CRONOGRAMA DE INVERSIONES

ACTIVO	0	2	3	4	5	6	8	9	10	12	14
GERENCIA											
Escritorio	(147)								(147)		
Silla	(60)								(60)		
Computadora	(1110)		(1110)			(1110)		(1110)		(1110)	
Impresora	(100)		(100)			(100)		(100)		(100)	
Teléfono	(120)		(120)			(120)		(120)		(120)	
RECEPCIÓN											
Escritorio	(147)								(147)		
Silla giratoria	(78)								(78)		
Estantería	(100)								(100)		
Juego de Sala	(613)								(613)		
Computadora	(1110)		(1110)			(1110)		(1110)		(1110)	
Impresora	(100)		(100)			(100)		(100)		(100)	
Teléfono-fax	(120)		(120)			(120)		(120)		(120)	
Televisión	(120)				(120)				(120)		

Extinguidor	(28)	(28)		(28)		(28)	(28)		(28)	(28)	(28)
JEFATURA ADMINISTRATIVA FINANCIERA											
Escritorio	(147)								(147)		
Silla	(60)								(60)		
Computadora	(1110)		(1110)			(1110)		(1110)		(1110)	
Impresora	(100)		(100)			(100)		(100)		(100)	
Teléfono	(120)		(120)			(120)		(120)		(120)	
ADQUISICIONES											
Escritorio	(147)								(147)		
Silla	(60)								(60)		
Computadora	(1110)		(1110)			(1110)		(1110)		(1110)	
Impresora	(100)		(100)			(100)		(100)		(100)	
Teléfono	(120)		(120)			(120)		(120)		(120)	
JEFATURA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS											
Escritorio	(147)								(147)		
Silla	(60)								(60)		
Computadora	(1110)		(1110)			(1110)		(1110)		(1110)	
Impresora	(100)		(100)			(100)		(100)		(100)	
Teléfono	(120)		(120)			(120)		(120)		(120)	
ÁREA RESTAURANTE											
Cocina 6 quemadores	(623)				(623)				(623)		
Tanque de gas	(48)				(48)				(48)		
Refrigeradora	(664)				(664)				(664)		
Microondas	(200)		(200)			(200)		(200)		(200)	
Extractor de alimentos	(116)		(116)			(116)		(116)		(116)	
Exprimidor Oster	(32)		(32)			(32)		(32)		(32)	
Waflera 4 panes	(68)		(68)			(68)		(68)		(68)	
Olla Arrocera	(39)		(39)			(39)		(39)		(39)	
Sartén con espátula	(18)	(18)		(18)		(18)	(18)		(18)	(18)	(18)
Tazón acero	(2)	(2)		(2)		(2)	(2)		(2)	(2)	(2)
Lavacara acero	(3)	(3)		(3)		(3)	(3)		(3)	(3)	(3)
Licuada	(98)		(98)			(98)		(98)		(98)	
Batidora	(30)		(30)			(30)		(30)		(30)	
Vajillas para 6 personas	(84)	(84)		(84)		(84)	(84)		(84)	(84)	(84)
Cucharones	(25)	(25)		(25)		(25)	(25)		(25)	(25)	(25)
Utensilios de cocina	(75)	(75)		(75)		(75)	(75)		(75)	(75)	(75)
Cubiertos 24 pzas.	(90)	(90)		(90)		(90)	(90)		(90)	(90)	(90)

Caldero 36	(110)	(110)		(110)		(110)	(110)		(110)	(110)	(110)
Muebles de cocina	(400)								(400)		
Extractor de olores	(200)				(200)				(200)		
Mesas	(1000)								(1000)		
Sillas	(1200)								(1200)		
ÁREA BBQ											
Utensilios de cocina	(25)	(25)		(25)		(25)	(25)		(25)	(25)	(25)
Cubiertos 24 pzas.	(30)	(30)		(30)		(30)	(30)		(30)	(30)	(30)
ÁREA BAR											
Anaqueles	(840)								(840)		
Equipo de Sonido	(560)				(560)				(560)		
Bancos	(480)								(480)		
ÁREA BODEGA											
Anaqueles	(1680)								(1680)		
Congelador	(600)				(600)				(600)		
Escritorio	(147)								(147)		
Silla	(60)								(60)		
ÁREA CABAÑA											
Camas 11/2 plaza	(3213)								(3213)		
Veladores	(1512)								(1512)		
Mesa pequeña	(1134)								(1134)		
Lámparas	(270)	(270)		(270)		(270)	(270)		(270)	(270)	(270)
Clóset	(3780)								(3780)		
Televisión	(2514)				(2514)				(2514)		
Colchones	(2646)		(2646)			(2646)		(2646)		(2646)	
Almohadas	(180)		(180)			(180)		(180)		(180)	
Sábanas	(540)	(540)		(540)		(540)	(540)		(540)	(540)	(540)
Cobijas	(630)	(630)		(630)		(630)	(630)		(630)	(630)	(630)
Edredón	(1080)	(1080)		(1080)		(1080)	(1080)		(1080)	(1080)	(1080)
Espejo	(180)	(180)		(180)		(180)	(180)		(180)	(180)	(180)
SALA DE ESTAR 2DO PISO											
Juego de sala	(613)								(613)		
Televisión	(250)				(250)				(250)		
JEFATURA DE TURISMO											
Escritorio	(441)								(441)		
Computadora	(1110)		(1110)			(1110)		(1110)		(1110)	
Impresora	(100)		(100)			(100)		(100)		(100)	
Teléfono	(120)		(120)			(120)		(120)		(120)	
Anaqueles	(400)								(400)		
Silla	(60)								(60)		

AREA DE LIMPIEZA												
Anaqueles	(400)									(400)		
Escritorio	(147)									(147)		
Silla	(60)									(60)		
AREA DE MANTENIMIENTO												
Anaqueles	(400)									(400)		
Escritorio	(147)									(147)		
Silla	(60)									(60)		
Herramientas de mantenimiento	(80)				(80)					(80)		
AREA DE LAVANDERÍA												
Anaqueles	(400)									(400)		
Lavadora	(699)				(699)					(699)		
Secadora	(500)				(500)					(500)		
Plancha	(32)		(32)			(32)			(32)		(32)	
Planchador	(13)	(13)		(13)		(13)	(13)			(13)	(13)	(13)
AREA DE JARDINERÍA												
Anaqueles	(400)									(400)		
Herramientas	(100)				(100)					(100)		
AREA DE SEGURIDAD												
Motorola	(500)				(500)					(500)		
Radio	(60)				(60)					(60)		
Silla	(40)									(40)		
Escritorio	(147)									(147)		
TOTAL	(43067)	(3203)	(11420)	(3203)	(7518)	(14623)	(3203)	(11420)	(31648)	(14623)	(3203)	

VENTA DE ACTIVOS												
ACTIVO	0	2	3	4	5	6	8	9	10	12	14	15
GERENCIA												
Escritorio	(147)								7			77
Silla	(60)								3			32
Computadora	(1110)		22			22		22		22		22
Impresora	(100)		2			2		2		2		2
Teléfono	(120)		2			2		2		2		2
ÁREA DE RECEPCIÓN												
Escritorio	(147)								7			77
Silla giratoria	(78)								4			41
Estantería	(100)								10			55
Juego de Sala	(613)								31			322

ÁREA BODEGA									
Anaqueles	(1680)					84			882
Congelador	(600)		60			60			60
Escritorio	(147)					7			77
Silla	(60)					3			32
ÁREA CABAÑA									
Camas 11/2 plaza	(3213)					161			1687
Veladores	(1512)					76			794
Mesa pequeña	(1134)					57			595
Lámparas	(270)					14			142
Clóset	(3780)					189			1985
Televisión	(2514)		251			251			251
SALA DE ESTAR 2DO PISO									
Juego de sala	(613)					31			322
Televisión	(250)		25			25			25
JEFATURA DE TURISMO									
Escritorio	(441)					22			232
Computadora	(1110)	22		22	22		22		22
Impresora	(100)	2		2	2		2		2
Teléfono	(120)	2		2	2		2		2
Anaqueles	(400)					20			210
Silla	(60)					3			32
AREA DE LIMPIEZA									
Anaqueles	(400)					20			210
Escritorio	(147)					7			77
Silla	(60)					3			32
AREA DE MANTENIMIENTO									
Anaqueles	(400)					20			210
Escritorio	(147)					7			77
Silla	(60)					3			32
Herramientas de mantenimiento	(80)		1			1			1
AREA DE LAVANDERÍA									
Anaqueles	(400)					20			210
Lavadora	(699)		14			14			14
Secadora	(500)		10			10			10
AREA DE JARDINERÍA									
Anaqueles	(400)					20			210
Herramientas	(100)		1			1			1
AREA DE SEGURIDAD									
Motorola	(500)		10			10			10
Radio	(60)		1			1			1

Silla	(40)								2			21
Escritorio	(147)								7			77
TOTAL	(37305)	6	208	6	595	214	6	208	1666	214	6	12001

FLUJO DE FONDOS PROYECTO

CONCEPTO	AÑOS								
	0	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ingresos		157.882	162.366	166.958	171.660	176.474	181.404	186.454	191.624
(+)Venta Activo			6	208	6	595	214		6
(-)Costos Variables		(7.385)	(7.595)	(7.809)	(8.029)	(8.254)	(8.485)	(8.721)	(8.963)
(-)Costos Fijos		(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)
(-)Gastos Administrativos		(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)
(-)Depreciación		(8.611)	(8.611)	(8.611)	(8.611)	(8.611)	(8.611)	(8.611)	(8.611)
(-)Amortización Intangible		(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)			
(-) Valor Libro			(6)	(208)	(6)	(595)	(214)		(6)
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones		17.183	21.456	25.834	30.316	34.905	40.668	45.482	50.410
15% Trabajadores		2.577	3.218	3.875	4.547	5.236	6.100	6.822	7.561
Utilidad antes de Impuestos		14.605	18.238	21.959	25.768	29.669	34.568	38.659	42.848
25% Impuesto a la Renta		3.651	4.559	5.490	6.442	7.417	8.642	9.665	10.712
Utilidad Neta		10.954	13.678	16.469	19.326	22.252	25.926	28.994	32.136
(+)Depreciación		8.611	8.611	8.611	8.611	8.611	8.611	8.611	8.611
(+)Amortización Intangible		1.064	1.064	1.064	1.064	1.064			
(+) Valor Libro			6	208	6	595	214		6
(-)Inversión Inicial	(48.547)								
(-) Inversión de Reemplazo			(3.203)	(11.420)	(3.203)	(7.518)	(14.623)		(3.203)
(-)Inversión Capital de Trabajo	(43.077)								
(+)Recuperación del capital de trabajo									
(+) Valor de Desecho									
Flujo de Caja	(91.624)	20.629	20.157	14.932	25.805	25.004	20.129	37.605	37.550

FLUJO DE FONDOS PROYECTO (Continuación)

CONCEPTO	AÑOS						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ingresos	196.918	202.338	207.891	213.574	219.396	225.356	231.459

(+)Venta Activo	208	1.666		214		6	
(-)Costos Variables	(9.211)	(9.464)	(9.724)	(9.990)	(10.262)	(10.541)	(10.826)
(-)Costos Fijos	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)
(-)Gastos Administrativos	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)
(-)Depreciación	(8.611)	(8.611)	(8.611)	(8.611)	(8.611)	(8.611)	(8.611)
(-)Amortización Intangible							
(-) Valor Libro	(208)	(1.666)		(214)		(6)	
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones	55.456	60.623	65.916	71.334	76.883	82.565	88.382
15% Trabajadores	8.318	9.093	9.887	10.700	11.532	12.385	13.257
Utilidad antes de Impuestos	47.138	51.530	56.029	60.634	65.350	70.180	75.125
25% Impuesto a la Renta	11.784	12.882	14.007	15.158	16.338	17.545	18.781
Utilidad Neta	35.353	38.647	42.021	45.475	49.013	52.635	56.343
(+)Depreciación	8.611	8.611	8.611	8.611	8.611	8.611	8.611
(+)Amortización Intangible							
(+) Valor Libro	208	1.666		214		6	
(-)Inversión Inicial							
(-) Inversión de Reemplazo	(11.420)	(31.648)		(14.623)		(3.203)	
(-)Inversión Capital de Trabajo							
(+)Recuperación del capital de trabajo							43.077
(+) Valor de Desecho							12.001
Flujo de Caja	32.752	17.277	50.632	39.678	57.624	58.049	120.032

ANEXO 5:
TAMAÑO 2

INVERSIONES INICIALES

Tamaño 3317 personas al año 18 personas diarias

ACTIVOS FIJOS		GERENCIA		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	Unidad	1	147	147
Silla	Unidad	1	60	60
Computadora	Unidad	1	1110	1110
Impresora	Unidad	1	100	100
Teléfono	Unidad	1	120	120
TOTAL				1537

ACTIVOS FIJOS		ÁREA DE RECEPCIÓN		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	Unidad	1	147	147
Silla giratoria	Unidad	1	78	78
Estantería	Unidad	1	100	100
Juego de Sala	juego	1	613	613
Computadora	Unidad	1	1110	1110
Impresora	Unidad	1	100	100
Teléfono-fax	Unidad	1	120	120
Televisión	Unidad	1	280	280
Extintor	Unidad	1	28	28
TOTAL				2576

ACTIVOS FIJOS		JEFATURA ADMINISTRATIVA FINANCIERA		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	unidades	1	147	147
Silla	unidades	1	60	60
Computadora	unidades	1	1110	1110
Impresora	unidades	1	100	100
Teléfono	unidades	1	120	120
TOTAL				1537

ACTIVOS FIJOS		ADQUISICIONES		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	unidades	1	147	147
Silla	unidades	1	60	60
Computadora	unidades	1	1110	1110
Impresora	unidades	1	100	100

Teléfono	unidades	1	120	120
TOTAL				1537

ACTIVOS FIJOS JEFATURA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	unidades	1	147	147
Silla	unidades	1	60	60
Computadora	unidades	1	1110	1110
Impresora	unidades	1	100	100
Teléfono	unidades	1	120	120
TOTAL				1537

ACTIVOS FIJOS ÁREA RESTAURANTE

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Cocina 6 quemadores	Unidad	1	623	623
Tanque de gas	Unidad	1	48	48
Refrigeradora	Unidad	1	663,6	663,6
Microondas	Unidad	1	199,5	199,5
Extractor de alimentos	Unidad	1	116	116
Exprimidor Oster	Unidad	1	31,5	31,5
Waflera 4 panes	Unidad	1	68	68
Olla Arrocera	Unidad	1	38,5	38,5
Sartén con espátula	Unidad	1	17,90	17,90
Tazón acero	Unidad	1	2,20	2,20
Lavacara acero	Unidad	1	3,00	3,00
Licudadora	Unidad	1	98	98
Batidora	Unidad	1	30	30
Vajillas para 6 personas	Juego	3	28	84
Cucharones	Juego	1	25	25
Utensilios de cocina	Juego	3	25	75
Cubiertos 24 pzas.	Juego	3	30	90
Caldero 36	Unidad	2	55	110
Muebles de cocina	Juego	1	400	400
Extractor de olores	Unidad	1	200	200
Mesas	Unidad	5	200	1000
Sillas	Unidad	20	60	1200
TOTAL				5123,2

ACTIVOS FIJOS ÁREA BBQ

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Utensilios de cocina	Juego	1	25	25
Cubiertos 24 pzas.	Juego	1	30	30
TOTAL				55

ACTIVOS FIJOS		ÁREA BAR		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueles	Unidad	1	840	840
Equipo de Sonido	Unidad	1	560	560
Bancos	Unidad	6	80	480
TOTAL				1880

ACTIVOS FIJOS		ÁREA BODEGA		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueles	Unidad	2	840	1680
Congelador	Unidad	1	600	600
Escritorio	Unidad	1	147	147
Silla	Unidad	1	60	60
TOTAL				2487

ACTIVOS FIJOS		ÁREA CABAÑA		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Camas 11/2 plaza	Unidad	18	178,5	3213
Veladores	Unidad	18	84	1512
Mesa pequeña	Unidad	9	126	1134
Lámparas	Unidad	18	15	270
Clóset	Unidad	9	420	3780
Televisión	Unidad	9	279,3	2513,7
Colchones	Unidad	18	147	2646
Almohadas	Unidad	18	10	180
Sábanas	juego	18	30	540
Cobijas	Unidad	18	35	630
Edredón	Juego	18	60	1080
Espejo	Unidad	9	20	180
TOTAL				17678,7

ACTIVOS FIJOS		SALA DE ESTAR 2DO PISO		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Juego de sala	Juego	1	613	613
Televisión	Unidad	1	250	250
TOTAL				863

ACTIVOS FIJOS		JEFATURA DE TURISMO		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	Unidad	3	147	441
Computadora	Unidad	1	1110	1110
Impresora	Unidad	1	100	100

Teléfono	Unidad	1	120	120
Anaqueel	Unidad	1	400	400
Silla	Unidad	1	60	60
TOTAL				2231

ACTIVOS FIJOS		AREA DE LIMPIEZA		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueel	Unidad	1	400	400
Escritorio	Unidad	1	147	147
Silla	Unidad	1	60	60
TOTAL				607

ACTIVOS FIJOS		AREA DE MANTENIMIENTO		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueel	Unidad	1	400	400
Escritorio	Unidad	1	147	147
Silla	Unidad	1	60	60
Herramientas de mantenimiento	Juego	1	80	80
TOTAL				687

ACTIVOS FIJOS		AREA DE LAVANDERÍA		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueel	Unidad	1	400	400
Lavadora	Unidad	1	699,3	699,3
Secadora	Unidad	1	500	500
Plancha	Unidad	1	32	32
Planchador	Unidad	1	13	13
TOTAL				1644,3

ACTIVOS FIJOS		AREA DE JARDINERÍA		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueel	Unidad	1	400	400
Herramientas	Juego	1	100	100
TOTAL				500

ACTIVOS FIJOS		AREA DE SEGURIDAD		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Motorola	Unidad	2	250	500
Radio	Unidad	1	60	60
Silla	Unidad	1	60	60
Escritorio	Unidad	1	147	147
TOTAL				767

ACTIVOS FIJOS TOTALES	43.247
----------------------------------	---------------

ACTIVOS INTANGIBLES				
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Software	Unidad	1	500	500
Gastos de Constitución	Unidad	1	2500	2500
Publicidad	Unidad	1	1000	1000
Capacitación	Unidad	1	1000	1000
Certificado de CAPTUR	Unidad	1	80	80
Permisos de Funcionamiento	Unidad	1	40	40
Patente	Unidad	1	200	200
TOTAL ACTIVOS INTANGIBLES				5320

TABLA DE AMORTIZACIÓN ACTIVOS INTANGIBLES

CONCEPTO	PRECIO TOTAL	AÑOS				
		1	2	3	4	5
Software	500	100	100	100	100	100
Gastos de Constitución	2.500	500	500	500	500	500
Publicidad	1.000	200	200	200	200	200
Capacitación	1.000	200	200	200	200	200
Certificado de CAPTUR	80	16	16	16	16	16
Permisos de Funcionamiento	40	8	8	8	8	8
Patente	200	40	40	40	40	40
TOTAL	5.320	1.064	1.064	1.064	1.064	1.064

ACTIVOS FIJOS+ACTIVOS INTANGIBLES	48.567
--	---------------

CAPITAL DE TRABAJO	
COSTOS VARIABLES	8000
COSTOS FIJOS	44900
COSTOS ADMINISTRATIVOS	81620
COSTO TOTAL DE PRODUCCIÓN	134520
CICLO PRODUCTIVO	30 días
CICLOS A FINANCIAR	4 ciclos
CAPITAL DE TRABAJO	
CAPITAL DE TRABAJO	44226

RESÚMEN DE INVERSIONES INICIALES	
ACTIVOS FIJOS	43.247
ACTIVOS INTANGIBLES	5.320
CAPITAL DE TRABAJO	44.226
TOTAL INVERSIONES INICIALES	92.793

PRESUPUESTO DE INGRESOS

CONCEPTO	AÑOS							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
DEMANDA INSATISFECHA	255.143	262.388	269.810	277.408	285.188	293.155	301.315	309.670
Porcentaje de atención	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
Número de turistas atendidos	3.317	3.411	3.508	3.606	3.707	3.811	3.917	4.026
Tiempo de permanencia	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Numero efectivo de turistas atendidos	2.211	2.274	2.338	2.404	2.472	2.541	2.611	2.684
Hospedaje (\$40)	132.674	136.442	140.301	144.252	148.298	152.441	156.684	161.028
Alimentación								
Desayuno(\$2,5)	11.056	11.370	11.692	12.021	12.358	12.703	13.057	13.419
Almuerzo(\$4)	17.690	18.192	18.707	19.234	19.773	20.325	20.891	21.470
Merienda(\$4)	8.845	9.096	9.353	9.617	9.887	10.163	10.446	10.735
Otros								
Paseos y excursiones	774	796	818	841	865	889	914	939
TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS	171.039	175.896	180.872	185.965	191.180	196.521	201.992	207.592

PRESUPUESTO DE INGRESOS (Continuación)

CONCEPTO	AÑOS						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
DEMANDA INSATISFECHA	318.225	326.985	335.958	345.143	354.550	364.183	374.045
Porcentaje de atención	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
Número de turistas atendidos	4.137	4.251	4.367	4.487	4.609	4.734	4.863
Tiempo de permanencia	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Numero efectivo de turistas atendidos	2.758	2.834	2.912	2.991	3.073	3.156	3.242
Hospedaje (\$40)	165.477	170.032	174.698	179.474	184.366	189.375	194.503
Alimentación							
Desayuno(\$2,5)	13.790	14.169	14.558	14.956	15.364	15.781	16.209
Almuerzo(\$4)	22.064	22.671	23.293	23.930	24.582	25.250	25.934
Merienda(\$4)	11.032	11.335	11.647	11.965	12.291	12.625	12.967
Otros							
Paseos y excursiones	965	992	1.019	1.047	1.075	1.105	1.135
TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS	213.327	219.200	225.215	231.372	237.679	244.136	250.747

COSTOS VARIABLES UNITARIOS

DESAYUNO

UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Leche	litro	0,25	0,65	0,16
Huevo	unidad	2	0,1	0,2
Pan	unidad	2	0,1	0,2
Azúcar	gramos	1	0,2	0,2
Jugo de frutas	litro	0,5	1,5	0,75
TOTAL				1,51

ALMUERZO

UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Carne	gramos	220	0,003	0,75
Pollo	gramos	230	0,003	0,6
Legumbres	unidades	2	0,1	0,2
Vegetales	unidades	2	0,1	0,2
Arroz	gramos	230	0,001	0,23
Papas	unidades	1	0,05	0,05
Jugo de frutas	litro	0,5	1,5	0,75
TOTAL				2,78

MERIENDA

UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Carne	gramos	220	0,003	0,75
Pollo	gramos	230	0,003	0,6
Legumbres	unidades	2	0,1	0,2
Vegetales	unidades	2	0,1	0,2
Arroz	gramos	230	0,001	0,23
Papas	unidades	1	0,05	0,05
Jugo de frutas	litro	0,5	1,5	0,75
TOTAL				2,78

COSTOS VARIABLES DIARIO POR PERSONA				
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Alimentación				

Desayuno(\$1,54)	Número de personas	1	1,54	1,54
Almuerzo(\$3,05)	Número de personas	1	2,78	2,78
Merienda(\$3,05)	Número de personas	1	2,78	2,78
Otros				
Velas	unidades	1	3	3
TOTAL COSTOS VARIABLES DIARIOS POR PERSONA				10,1

PRESUPUESTO DE COSTOS VARIABLES

CONCEPTO	AÑOS							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
DEMANDA INSATISFECHA	255.143	262.388	269.810	277.408	285.188	293.155	301.315	309.670
Porcentaje de atención	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
Número de turistas atendidos	3.317	3.411	3.508	3.606	3.707	3.811	3.917	4.026
Tiempo de permanencia	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Numero efectivo de turistas atendidos	2.211	2.274	2.338	2.404	2.472	2.541	2.611	2.684
Alimentación								
Desayuno (\$1,51)	2.003	2.060	2.119	2.178	2.239	2.302	2.366	2.432
Almuerzo (\$2,78)	3.688	3.793	3.900	4.010	4.123	4.238	4.356	4.477
Merienda (\$2,78)	1.844	1.897	1.950	2.005	2.061	2.119	2.178	2.238
Otros								
Velas	464	478	491	505	519	534	548	564
COSTOS VARIABLES TOTALES	8.000	8.227	8.460	8.698	8.942	9.192	9.448	9.710

PRESUPUESTO DE COSTOS VARIABLES (Continuación)

CONCEPTO	AÑOS						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
DEMANDA INSATISFECHA	318.225	326.985	335.958	345.143	354.550	364.183	374.045
Porcentaje de atención	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
Número de turistas atendidos	4.137	4.251	4.367	4.487	4.609	4.734	4.863
Tiempo de permanencia	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Numero efectivo de turistas atendidos	2.758	2.834	2.912	2.991	3.073	3.156	3.242
Alimentación							
Desayuno (\$1,51)	2.499	2.567	2.638	2.710	2.784	2.860	2.937
Almuerzo (\$2,78)	4.600	4.727	4.857	4.989	5.125	5.265	5.407

Merienda (\$2,78)	2.300	2.363	2.428	2.495	2.563	2.632	2.704
Otros							
Velas	579	595	611	628	645	663	681
COSTOS VARIABLES TOTALES	9.978	10.253	10.534	10.822	11.117	11.419	11.729

COSTOS FIJOS

CONCEPTO	NÚMERO DE MESES	NÚMERO DE PERSONAS	COSTO MENSUAL	COSTO ANUAL
Jefatura de Alimentos y Bebidas				
Restaurante				
Cocinero	12	1	300	3600
Mesero	12	1	240	2880
Ayudante de Cocina	12	1	240	2880
BAR				
Barman	12	1	300	3600
Ayudante de Barman	12	1	240	2880
BODEGA				
Bodeguero	12	1	240	2880
JEFATURA DE HOTELERÍA				
Área de Limpieza				
Personal de Limpieza	12	2	240	5760
Mantenimiento y Casa de Máquinas				
Personal de Mantenimiento	12	1	240	2880
Lavandería				
Personal de Lavandería	12	2	240	5760
Jardinería				
Jardinero	12	2	240	5760
Seguridad				
Guardia	12	1	240	2880
Suministros de Limpieza	1	1	100	100
Suministros de Oficina	1	1	100	100
Utensilios varios	1	1	60	60
TOTAL COSTOS FIJOS ANUALES				42020

GASTOS ADMINISTRATIVOS ANUALES

CONCEPTO	NÚMERO DE MESES	NÚMERO DE PERSONAS	COSTO MENSUAL	COSTO ANUAL
GERENCIA GENERAL				
Gerente General	12	1	1000	12000
ÁREA DE RECEPCIÓN				
Asistente Contable Financiera	12	1	240	2880
Mensajero	12	1	240	2880

LIMPIEZA																		
Anaqueles	400	10	5%	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
Escritorio	147	10	5%	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Silla	60	10	5%	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
MANTENIMIENTO																		
Anaqueles	400	10	5%	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
Escritorio	147	10	5%	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Silla	60	10	5%	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Herramientas de mantenimiento	80	5	1%	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
LAVANDERÍA																		
Anaqueles	400	10	5%	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
Lavadora	699	5	2%	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137
Secadora	500	5	2%	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
Plancha	32	3	0%	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Planchador	13	5	0%	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
JARDINERÍA																		
Anaqueles	400	10	5%	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
Herramientas	100	5	1%	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
SEGURIDAD																		
Motorola	500	5	2%	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
Radio	60	5	2%	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Silla	60	10	5%	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Escritorio	147	10	5%	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
TOTAL				8.642	###	###	###	8.642	8.642	8.642	8.642	8.642	8.642	8.642	8.642	8.642	8.642	8.642

CRONOGRAMA DE INVERSIONES														
ACTIVO	0	2	3	4	5	6	8	9	10	12	14	15		
GERENCIA														
Escritorio	147								147					
Silla	60								60					
Computadora	1110		1110			1110		1110		1110				
Impresora	100		100			100		100		100				
Teléfono	120		120			120		120		120				
ÁREA DE RECEPCIÓN														
Escritorio	147								147					
Silla giratoria	78								78					
Estantería	100								100					
Juego de Sala	613								613					
Computadora	1110		1110			1110		1110		1110				
Impresora	100		100			100		100		100				
Teléfono-fax	120		120			120		120		120				
Televisión	280				280				280					
Extintor	28	28		28		28	28		28	28	28			
JEFATURA ADMINISTRATIVA FINANCIERA														

Escritorio	147							147			
Silla	60							60			
Computadora	1110		1110			1110		1110		1110	
Impresora	100		100			100		100		100	
Teléfono	120		120			120		120		120	
ADQUISICIONES											
Escritorio	147							147			
Silla	60							60			
Computadora	1110		1110			1110		1110		1110	
Impresora	100		100			100		100		100	
Teléfono	120		120			120		120		120	
JEFATURA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS											
Escritorio	147							147			
Silla	60							60			
Computadora	1110		1110			1110		1110		1110	
Impresora	100		100			100		100		100	
Teléfono	120		120			120		120		120	
ÁREA RESTAURANTE											
Cocina 6 quemadores	623				623			623			
Tanque de gas	48				48			48			
Refrigeradora	664				664			664			
Microondas	200		200			200		200		200	
Extractor de alimentos	116		116			116		116		116	
Exprimidor Oster	32		32			32		32		32	
Waflera 4 panes	68		68			68		68		68	
Olla Arrocera	39		39			39		39		39	
Sartén con espátula	18	18		18		18	18		18	18	18
Tazón acero	2	2		2		2	2		2	2	2
Lavacara acero	3	3		3		3	3		3	3	3
Licudadora	98		98			98		98		98	
Batidora	30		30			30		30		30	
Vajillas para 6 personas	84	84		84		84	84		84	84	84
Cucharones	25	25		25		25	25		25	25	25
Utensilios de cocina	75	75		75		75	75		75	75	75
Cubiertos 24 pzas.	90	90		90		90	90		90	90	90
Caldero 36	110	110		110		110	110		110	110	110
Muebles de cocina	400								400		
Extractor de olores	200				200				200		
Mesas	1000								1000		
Sillas	1200								1200		
ÁREA BBQ											
Utensilios de cocina	25	25		25		25	25		25	25	25
Cubiertos 24 pzas.	30	30		30		30	30		30	30	30
ÁREA BAR											
Anaqueles	840								840		
Equipo de Sonido	560				560				560		

Bancos	480							480			
ÁREA BODEGA											
Anaqueles	1680							1680			
Congelador	600			600				600			
Escritorio	147							147			
Silla	60							60			
ÁREA CABAÑA											
Camas 11/2 plaza	3213							3213			
Veladores	1512							1512			
Mesa pequeña	1134							1134			
Lámparas	270	270		270		270	270	270	270	270	
Clóset	3780							3780			
Televisión	2514				2514			2514			
Colchones	2646		2646			2646		2646		2646	
Almohadas	180		180			180		180		180	
Sábanas	540	540		540		540	540	540	540	540	
Cobijas	630	630		630		630	630	630	630	630	
Edredón	1080	1080		1080		1080	1080	1080	1080	1080	
Espejo	180	180		180		180	180	180	180	180	
SALA DE ESTAR 2DO PISO											
Juego de sala	613							613			
Televisión	250				250			250			
JEFATURA DE TURISMO											
Escritorio	441							441			
Computadora	1110		1110			1110		1110		1110	
Impresora	100		100			100		100		100	
Teléfono	120		120			120		120		120	
Anaqueles	400							400			
AREA DE LIMPIEZA											
Anaqueles	400							400			
Escritorio	147							147			
Silla	60							60			
AREA DE MANTENIMIENTO											
Anaqueles	400							400			
Escritorio	147							147			
Silla	60							60			
Herramientas de mantenimiento	80				80			80			
AREA DE LAVANDERÍA											
Anaqueles	400							400			
Lavadora	699				699			699			
Secadora	500				500			500			
Plancha	32		32			32		32		32	
Planchador	13	13		13		13	13	13	13	13	
AREA DE JARDINERÍA											
Anaqueles	400							400			

Herramientas	100				100				100			
AREA DE SEGURIDAD												
Motorola	500				500				500			
Radio	60				60				60			
Silla	60								60			
Escritorio	147								147			
TOTAL	43187	3203	11420	3203	7678	14623	3203	11420	31768	14623	3203	

VENTA DE ACTIVOS													
ACTIVO	0	2	3	4	5	6	8	9	10	12	14	15	
GERENCIA													
Escritorio	147								7			77	
Silla	60								3			32	
Computadora	1110		22			22		22		22		22	
Impresora	100		2			2		2		2		2	
Teléfono	120		2			2		2		2		2	
ÁREA DE RECEPCIÓN													
Escritorio	147								7			77	
Silla giratoria	78								4				
Estantería	100								10				
Juego de Sala	613								31				
Computadora	1110		22			22		22		22		22	
Impresora	100		2			2		2		2		2	
Teléfono-fax	120		2			2		2		2		2	
Televisión	280				28				28			28	
JEFATURA ADMINISTRATIVA FINANCIERA													
Escritorio	147								7			77	
Silla	60								3			32	
Computadora	1110		22			22		22		22		22	
Impresora	100		2			2		2		2		2	
Teléfono	120		2			2		2		2		2	
ADQUISICIONES													
Escritorio	147								7			77	
Silla	60								3			32	
Computadora	1110		22			22		22		22		22	
Impresora	100		2			2		2		2		2	
Teléfono	120		2			2		2		2		2	
JEFATURA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS													
Escritorio	147								7			77	
Silla	60								3			32	
Computadora	1110		22			22		22		22		22	
Impresora	100		2			2		2		2		2	
Teléfono	120		2			2		2		2		2	
ÁREA RESTAURANTE													
Cocina 6 quemadores	623				62				62			62	

Tanque de gas	48			5			5			5	
Refrigeradora	664			66			66			66	
Microondas	200		20		20	20		20		20	
Extractor de alimentos	116		12		12	12		12		12	
Olla Arrocera	39		4		4	4		4		4	
Sartén con espátula	18	1		1		1	1		1	1	9
Licuada	98		10		10	10		10		10	
Batidora	30		3		3	3		3		3	
Caldero 36	110	6		6		6	6		6	6	58
Muebles de cocina	400							20			210
Extractor de olores	200			20				20			20
Mesas	1000							50			525
Sillas	1200							60			630
ÁREA BAR											
Anaque	840							42			441
Equipo de Sonido	560			56				56			56
Bancos	480							24			252
ÁREA BODEGA											
Anaque	1680							84			882
Congelador	600			60				60			60
Escritorio	147							7			77
Silla	60							3			32
ÁREA CABAÑA											
Camas 11/2 plaza	3213							161			1687
Veladores	1512							76			794
Mesa pequeña	1134							57			595
Lámparas	270							14			142
Clóset	3780							189			1985
Televisión	2514			251				251			251
SALA DE ESTAR 2DO PISO											
Juego de sala	613							31			322
Televisión	250			25				25			25
JEFATURA DE TURISMO											
Escritorio	441							22			232
Computadora	1110		22		22	22		22			22
Impresora	100		2		2	2		2			2
Teléfono	120		2		2	2		2			2
Anaque	400							20			210
Silla	60							3			32
AREA DE LIMPIEZA											
Anaque	400							20			210
Escritorio	147							7			77
Silla	60							3			32
AREA DE MANTENIMIENTO											
Anaque	400							20			210
Escritorio	147							7			77

Silla	60							3			32	
Herramientas de mantenimiento	80			1				1			1	
AREA DE LAVANDERÍA												
Anaqueles	400							20			210	
Lavadora	699			14				14			14	
Secadora	500			10				10			10	
AREA DE JARDINERÍA												
Anaqueles	400							20			210	
Herramientas	100			1				1			1	
AREA DE SEGURIDAD												
Motorola	500			10				10			10	
Radio	60			1				1			1	
Silla	60							3			32	
Escritorio	147							7			77	
TOTAL	37485	6	208	6	611	214	6	208	1683	214	6	11609

FLUJO DE FONDOS

CONCEPTO	AÑOS									
	0	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Ingresos		171.039	175.896	180.872	185.965	191.180	196.521	201.992	207.592	
(+)Venta Activo			6	208	6	611	214		6	
(-)Costos Variables		(8.000)	(8.227)	(8.460)	(8.698)	(8.942)	(9.192)	(9.448)	(9.710)	
(-)Costos Fijos		(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	
(-)Gastos Administrativos		(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	
(-)Depreciación		(8.642)	(8.642)	(8.642)	(8.642)	(8.642)	(8.642)	(8.642)	(8.642)	
(-)Amortización Intangible		(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)				
(-) Valor Libro			(6)	(208)	(6)	(611)	(214)		(6)	
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones		29.693	34.323	39.066	43.921	48.892	55.048	60.262	65.601	
15% Trabajadores		4.454	5.148	5.860	6.588	7.334	8.257	9.039	9.840	
Utilidad antes de Impuestos		25.239	29.174	33.206	37.333	41.558	46.790	51.223	55.761	
25% Impuesto a la Renta		6.310	7.294	8.301	9.333	10.390	11.698	12.806	13.940	
Utilidad Neta		17.094	21.881	24.904	27.999	31.169	35.093	38.417	41.821	
(+)Depreciación		8.642	8.642	8.642	8.642	8.642	8.642	8.642	8.642	
(+)Amortización Intangible		1.064	1.064	1.064	1.064	1.064				
(+) Valor Libro			6	208	6	611	214		6	
(-)Inversión Inicial	(48.567)									
(-) Inversión de Reemplazo			(3.203)	(11.420)	(3.203)	(7.678)	(14.623)		(3.203)	

(-)Inversión Capital de Trabajo	(43.279)								
Recuperación del capital de trabajo									
(+) Valor de Desecho									
Flujo de Caja	(91.846)	26.799	28.390	23.398	34.508	33.808	29.326	47.059	47.265

FLUJO DE FONDOS (Continuación)

CONCEPTO	AÑOS						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ingresos	213.327	219.200	225.215	231.372	237.679	244.136	250.747
(+)Venta Activo	207,8	1683,061		214,195		6,395	
(-)Costos Variables	(9.978)	(10.253)	(10.534)	(10.822)	(11.117)	(11.419)	(11.729)
(-)Costos Fijos	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)
(-)Gastos Administrativos	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)
(-)Depreciación	(8.642)	(8.642)	(8.642)	(8.642)	(8.642)	(8.642)	(8.642)
(-)Amortización Intangible							
(-) Valor Libro	(208)	(1.683)		(214)		(6)	
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones	71.068	76.665	82.399	88.268	94.280	100.435	106.737
15% Trabajadores	10.660	11.500	12.360	13.240	14.142	15.065	16.011
Utilidad antes de Impuestos	60.407	65.165	70.039	75.028	80.138	85.370	90.727
25% Impuesto a la Renta	15.102	16.291	17.510	18.757	20.034	21.342	22.682
Utilidad Neta	45.306	48.874	52.529	56.271	60.103	64.027	68.045
(+)Depreciación	8.642	8.642	8.642	8.642	8.642	8.642	8.642
(+)Amortización Intangible							
(+) Valor Libro	207,8	1683,061		214,195		6,395	
(-)Inversión Inicial							
(-) Inversión de Reemplazo	(11.420)	(31.768)		(14.623)		(3.203)	
(-)Inversión Capital de Trabajo							
Recuperación del capital de trabajo							43.279
(+) Valor de Desecho							11.609
Flujo de Caja	42.735	27.431	61.171	50.504	68.745	69.472	131.575

ANEXO 6:
TAMAÑO 3

INVERSIONES INICIALES

Tamaño 3 3572 personas al año 20 personas al día

ACTIVOS FIJOS		GERENCIA		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	Unidad	1	147	147
Silla	Unidad	1	60	60
Computadora	Unidad	1	1.110	1.110
Impresora	Unidad	1	100	100
Teléfono	Unidad	1	120	120
TOTAL				1.537

ACTIVOS FIJOS		ÁREA DE RECEPCIÓN		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	Unidad	1	147	147
Silla giratoria	Unidad	1	78	78
Estantería	Unidad	1	100	100
Juego de Sala	juego	1	613	613
Computadora	Unidad	1	1.110	1.110
Impresora	Unidad	1	100	100
Teléfono-fax	Unidad	1	120	120
Televisión	Unidad	1	280	280
Extintidor	Unidad	1	28	28
TOTAL				2.576

ACTIVOS FIJOS		JEFATURA ADMINISTRATIVA FINANCIERA		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	unidades	1	147	147
Silla	unidades	1	60	60
Computadora	unidades	1	1.110	1.110
Impresora	unidades	1	100	100
Teléfono	unidades	1	120	120
TOTAL				1.537

ACTIVOS FIJOS		ADQUISICIONES		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	unidades	1	147	147
Silla	unidades	1	60	60

Computadora	unidades	1	1.110	1.110
Impresora	unidades	1	100	100
Teléfono	unidades	1	120	120
TOTAL				1.537

ACTIVOS FIJOS

JEFATURA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	unidades	1	147	147
Silla	unidades	1	60	60
Computadora	unidades	1	1.110	1.110
Impresora	unidades	1	100	100
Teléfono	unidades	1	120	120
TOTAL				1.537

ACTIVOS FIJOS

ÁREA RESTAURANTE

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Cocina 6 quemadores	Unidad	1	623	623
Tanque de gas	Unidad	1	48	48
Refrigeradora	Unidad	1	664	664
Microondas	Unidad	1	200	200
Extractor de alimentos	Unidad	1	116	116
Exprimidor Oster	Unidad	1	32	32
Waflera 4 panes	Unidad	1	68	68
Olla Arrocera	Unidad	1	39	39
Sartén con espátula	Unidad	1	18	18
Tazón acero	Unidad	1	2	2
Lavacara acero	Unidad	1	3	3
Licuadaora	Unidad	1	98	98
Batidora	Unidad	1	30	30
Vajillas para 6 personas	Juego	4	28	112
Cucharones	Juego	1	25	25
Utensilios de cocina	Juego	3	25	75
Cubiertos 24 pzas.	Juego	4	30	120
Caldero 36	Unidad	2	55	110
Muebles de cocina	Juego	1	400	400
Extractor de olores	Unidad	1	200	200
Mesas	Unidad	5	200	1.000
Sillas	Unidad	20	60	1.200
TOTAL				5.181

ACTIVOS FIJOS

ÁREA BBQ

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
----------	------------------	----------	-----------------	--------------

Utensilios de cocina	Juego	1	25	25
Cubiertos 24 pzas.	Juego	1	30	30
TOTAL				55

ACTIVOS FIJOS		ÁREA BAR		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueles	Unidad	1	840	840
Equipo de Sonido	Unidad	1	560	560
Bancos	Unidad	6	80	480
TOTAL				1.880

ACTIVOS FIJOS		ÁREA BODEGA		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueles	Unidad	2	840	1.680
Congelador	Unidad	1	600	600
Escritorio	Unidad	1	147	147
Silla	Unidad	1	60	60
TOTAL				2.487

ACTIVOS FIJOS		ÁREA CABAÑA		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Camas 11/2 plaza	Unidad	20	179	3.570
Veladores	Unidad	20	84	1.680
Mesa pequeña	Unidad	10	126	1.260
Lámparas	Unidad	40	15	600
Clóset	Unidad	10	420	4.200
Televisión	Unidad	10	279	2.793
Colchones	Unidad	20	147	2.940
Almohadas	Unidad	20	10	200
Sábanas	juego	20	30	600
Cobijas	Unidad	20	35	700
Edredón	Juego	20	60	1.200
Espejo	Unidad	10	20	200
TOTAL				19.943

ACTIVOS FIJOS		SALA DE ESTAR 2DO PISO		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Juego de sala	Juego	1	613	613
Televisión	Unidad	1	250	250
TOTAL				863

ACTIVOS FIJOS JEFATURA DE TURISMO

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Escritorio	Unidad	3	147	441
Computadora	Unidad	1	1.110	1.110
Impresora	Unidad	1	100	100
Teléfono	Unidad	1	120	120
Anaqueles	Unidad	1	400	400
Silla	Unidad	1	60	60
TOTAL				2.231

ACTIVOS FIJOS AREA DE LIMPIEZA

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueles	Unidad	1	400	400
Escritorio	Unidad	1	147	147
Silla	Unidad	1	60	60
TOTAL				607

ACTIVOS FIJOS AREA DE MANTENIMIENTO

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueles	Unidad	1	400	400
Escritorio	Unidad	1	147	147
Silla	Unidad	1	60	60
Herramientas de mantenimiento	Juego	1	80	80
TOTAL				687

ACTIVOS FIJOS AREA DE LAVANDERÍA

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueles	Unidad	1	400	400
Lavadora	Unidad	1	699	699
Secadora	Unidad	1	500	500
Plancha	Unidad	1	32	32
Planchador	Unidad	1	13	13
TOTAL				1.644

ACTIVOS FIJOS AREA DE JARDINERÍA

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Anaqueles	Unidad	1	400	400
Herramientas	Juego	1	100	100

TOTAL	500
--------------	------------

ACTIVOS FIJOS		AREA DE SEGURIDAD		
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Motorola	Unidad	2	250	500
Radio	Unidad	1	60	60
Silla	Unidad	1	40	40
Escritorio	Unidad	1	147	147
TOTAL				747
ACTIVOS FIJOS TOTALES		45.550		

ACTIVOS INTANGIBLES				
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Software	Unidad	1	500	500
Gastos de Constitución	Unidad	1	2.500	2.500
Publicidad	Unidad	1	1.000	1.000
Capacitación	Unidad	1	1.000	1.000
Certificado de CAPTUR	Unidad	1	80	80
Permisos de Funcionamiento	Unidad	1	40	40
Patente	Unidad	1	200	200
TOTAL ACTIVOS INTANGIBLES				5.320

TABLA DE AMORTIZACIÓN ACTIVOS INTANGIBLES

CONCEPTO	PRECIO TOTAL	AÑOS				
		1	2	3	4	5
Software	500	100	100	100	100	100
Gastos de Constitución	2.500	500	500	500	500	500
Publicidad	1.000	200	200	200	200	200
Capacitación	1.000	200	200	200	200	200
Certificado de CAPTUR	80	16	16	16	16	16
Permisos de Funcionamiento	40	8	8	8	8	8
Patente	200	40	40	40	40	40
TOTAL	5.320	1.064	1.064	1.064	1.064	1.064

TOTAL ACTIVOS FIJOS+ACTIVOS INTANGIBLES	50.870
--	---------------

CAPITAL DE TRABAJO	
COSTOS VARIABLES	8.616
COSTOS FIJOS	42.020
COSTOS ADMINISTRATIVOS	81.620

Numero efectivo de turistas atendidos	2.970	3.052	3.136	3.221	3.309	3.399	3.491
Hospedaje (\$40)	178.206	183.112	188.136	193.280	198.548	203.942	209.465
Alimentación							
Desayuno(\$2,5)	14.850,5	15.259,3	15.678,0	16.106,7	16.545,7	16.995,2	17.455,4
Almuerzo(\$4)	23.761	24.415	25.085	25.771	26.473	27.192	27.929
Merienda(\$4)	11.880	12.207	12.542	12.885	13.237	13.596	13.964
Otros							
Paseos y excursiones	1.040	1.068	1.097	1.127	1.158	1.190	1.222
TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS	229.737	236.061	242.539	249.170	255.961	262.915	270.036

COSTOS VARIABLES UNITARIOS

DESAYUNO

UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Leche	litro	0,25	0,65	0,16
Huevo	unidad	2	0,1	0,2
Pan	unidad	2	0,1	0,2
Azúcar	gramos	1	0,2	0,2
Jugo de frutas	litro	0,5	1,5	0,75
TOTAL				1,51

ALMUERZO

UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Carne	gramos	220	0,003	0,75
Pollo	gramos	230	0,003	0,6
Legumbres	unidades	2	0,1	0,2
Vegetales	unidades	2	0,1	0,2
Arroz	gramos	230	0,001	0,23
Papas	unidades	1	0,05	0,05
Jugo de frutas	litro	0,5	1,5	0,75
TOTAL				2,78

MERIENDA

UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
Carne	gramos	220	0,003	0,75
Pollo	gramos	230	0,003	0,6
Legumbres	unidades	2	0,1	0,2
Vegetales	unidades	2	0,1	0,2
Arroz	gramos	230	0,001	0,23
Papas	unidades	1	0,05	0,05

Numero efectivo de turistas atendidos	2.970	3.052	3.136	3.221	3.309	3.399	3.491
Alimentación							
Desayuno (\$1,51)	2.691	2.765	2.841	2.919	2.998	3.080	3.163
Almuerzo (\$2,78)	4.954	5.091	5.230	5.373	5.520	5.670	5.823
Merienda (\$2,78)	2.477	2.545	2.615	2.687	2.760	2.835	2.912
Otros							
Velas	624	641	658	676	695	714	733
COSTOS VARIABLES TOTALES	10.746	11.042	11.345	11.655	11.972	12.298	12.631

COSTOS FIJOS ANUALES

CONCEPTO	NÚMERO DE MESES	NÚMERO DE PERSONAS	COSTO MENSUAL	COSTO ANUAL
Jefatura de Alimentos y Bebidas				
Restaurante				
Cocinero	12	1	300	3600
Mesero	12	1	240	2880
Ayudante de Cocina	12	1	240	2880
BAR				
Barman	12	1	300	3600
Ayudante de Barman	12	1	240	2880
BODEGA				
Bodeguero	12	1	240	2880
JEFATURA DE HOTELERÍA				
Área de Limpieza				
Personal de Limpieza	12	2	240	5760
Mantenimiento y Casa de Máquinas				
Personal de Mantenimiento	12	1	240	2880
Lavandería				
Personal de Lavandería	12	2	240	5760
Jardinería				
Jardinero	12	2	240	5760
Seguridad				
Guardia	12	1	240	2880
Suministros de Limpieza	1	1	100	100
Suministros de Oficina	1	1	100	100
Utensilios varios	1	1	60	60
TOTAL COSTOS FIJOS ANUALES				42020

GASTOS ADMINISTRATIVOS ANUALES

CONCEPTO	NÚMERO DE MESES	NÚMERO DE PERSONAS	COSTO MENSUAL	COSTO ANUAL
GERENCIA GENERAL				

Escritorio	147	10	5%	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	
Silla	60	10	5%	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
MANTENIMIENTO																			
Anaqueel	400	10	5%	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	
Escritorio	147	10	5%	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	
Silla	60	10	5%	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
Herramientas de mantenimiento	80	5	1%	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	
LAVANDERÍA																			
Anaqueel	400	10	5%	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	
Lavadora	699	5	2%	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	
Secadora	500	5	2%	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	
Plancha	32	3	0%	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	
Planchador	13	5	0%	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
JARDINERÍA																			
Anaqueel	400	10	5%	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	
Herramientas	100	5	1%	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
SEGURIDAD																			
Motorola	500	5	2%	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	
Radio	60	5	2%	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
Silla	40	10	5%	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
Escritorio	147	10	5%	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	
TOTAL				9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092

CRONOGRAMA DE INVERSIONES

ACTIVO	0	2	3	4	5	6	8	9	10	12	14	15
GERENCIA												
Escritorio	(147)								(147)			
Silla	(60)								(60)			
Computadora	(1110)		(1110)			(1110)		(1110)		(1110)		
Impresora	(100)		(100)			(100)		(100)		(100)		
Teléfono	(120)		(120)			(120)		(120)		(120)		
ÁREA DE RECEPCIÓN												
Escritorio	(147)								(147)			
Silla giratoria	(78)								(78)			
Estantería	(100)								(100)			
Juego de Sala	(613)								(613)			
Computadora	(1110)		(1110)			(1110)		(1110)		(1110)		
Impresora	(100)		(100)			(100)		(100)		(100)		
Teléfono-fax	(120)		(120)			(120)		(120)		(120)		
Televisión	(280)				(280)				(280)			
Extinguidor	(28)	(28)		(28)		(28)	(28)		(28)	(28)	(28)	

Anaquelel	(400)								(400)			
Lavadora	(699)				(699)				(699)			
Secadora	(500)				(500)				(500)			
Plancha	(32)		(32)			(32)		(32)		(32)		
Planchador	(13)	(13)		(13)		(13)	(13)		(13)	(13)	(13)	
AREA DE JARDINERÍA												
Anaquelel	(400)								(400)			
Herramientas	(100)				(100)				(100)			
AREA DE SEGURIDAD												
Motorola	(500)				(500)				(500)			
Radio	(60)				(60)				(60)			
Silla	(40)								(40)			
Escritorio	(147)								(147)			
TOTAL	(45490)	(3861)	(11734)	(3861)	(7957)	(15595)	(3861)	(11734)	(33756)	(15595)	(3861)	

VENTA DE ACTIVOS												
ACTIVO	0	2	3	4	5	6	8	9	10	12	14	15
GERENCIA												
Escritorio	(147)								7			77
Silla	(60)								3			32
Computadora	(1110)		22			22		22		22		22
Impresora	(100)		2			2		2		2		2
Teléfono	(120)		2			2		2		2		2
ÁREA DE RECEPCIÓN												
Escritorio	(147)								7			77
Silla giratoria	(78)								4			41
Estantería	(100)								10			55
Juego de Sala	(613)								31			322
Computadora	(1110)		22			22		22		22		22
Impresora	(100)		2			2		2		2		2
Teléfono-fax	(120)		2			2		2		2		2
Televisión	(280)				28				28			28
JEFATURA ADMINISTRATIVA FINANCIERA												
Escritorio	(147)								7			77
Silla	(60)								3			32
Computadora	(1110)		22			22		22		22		22
Impresora	(100)		2			2		2		2		2
Teléfono	(120)		2			2		2		2		2
ADQUISICIONES												
Escritorio	(147)								7			77
Silla	(60)								3			32
Computadora	(1110)		22			22		22		22		22
Impresora	(100)		2			2		2		2		2

Teléfono	(120)		2			2		2		2
JEFATURA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS										
Escritorio	(147)							7		77
Silla	(60)							3		32
Computadora	(1110)		22		22		22		22	22
Impresora	(100)		2		2		2		2	2
Teléfono	(120)		2		2		2		2	2
ÁREA RESTAURANTE										
Cocina 6 quemadores	(623)				62				62	62
Tanque de gas	(48)				5				5	5
Refrigeradora	(664)				66				66	66
Microondas	(200)		20		20		20		20	20
Extractor de alimentos	(116)		12		12		12		12	12
Olla Arrocera	(39)		4		4		4		4	4
Sartén con espátula	(18)	1			1	1		1	1	1
Licudadora	(98)		10		10		10		10	10
Batidora	(30)		3		3		3		3	3
Caldero 36	(110)	6		6		6	6		6	6
Muebles de cocina	(400)								20	210
Extractor de olores	(200)				20				20	20
Mesas	(1000)								50	525
Sillas	(1200)								60	630
ÁREA BAR										
Anaqueles	(840)								42	441
Equipo de Sonido	(560)				56				56	56
Bancos	(480)								24	252
ÁREA BODEGA										
Anaqueles	(1680)								84	882
Congelador	(600)				60				60	60
Escritorio	(147)								7	77
Silla	(60)								3	32
ÁREA CABAÑA										
Camas 11/2 plaza	(3570)								179	1874
Veladores	(1680)								84	882
Mesa pequeña	(1260)								63	662
Lámparas	(600)								30	315
Clóset	(4200)								210	2205
Televisión	(2793)				279				279	279
SALA DE ESTAR 2DO PISO										
Juego de sala	(613)								31	322
Televisión	(250)				25				25	25
JEFATURA DE TURISMO										
Escritorio	(441)								22	232
Computadora	(1110)		22		22		22		22	22
Impresora	(100)		2		2		2		2	2

Teléfono	(120)		2			2		2		2		2
Anaqueles	(400)							20				210
Silla												
AREA DE LIMPIEZA												
Anaqueles	(400)							20				210
Escritorio	(147)							7				77
Silla	(60)							3				32
AREA DE MANTENIMIENTO												
Anaqueles	(400)							20				210
Escritorio	(147)							7				77
Silla	(60)							3				32
Herramientas de mantenimiento	(80)				1			1				1
AREA DE LAVANDERÍA												
Anaqueles	(400)							20				210
Lavadora	(699)				14			14				14
Secadora	(500)				10			10				10
AREA DE JARDINERÍA												
Anaqueles	(400)							20				210
Herramientas	(100)				1			1				1
AREA DE SEGURIDAD												
Motorola	(500)				10			10				10
Radio	(60)				1			1				1
Silla	(40)							2				21
Escritorio	(147)							7				77
TOTAL	(39085)	6	208	6	639	214	6	208	1777	214	6	12749

FLUJO DE FONDOS TAMAÑO 3

CONCEPTO	AÑOS								
	0	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ingresos		184.196	189.426	194.785	200.270	205.886	211.638	217.529	223.561
(+)Venta Activo			6	208	6	639	214		6
(-)Costos Variables		(8.616)	(8.860)	(9.111)	(9.367)	(9.630)	(9.899)	(10.175)	(10.457)
(-)Costos Fijos		(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)
(-)Gastos Administrativos		(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)
(-)Depreciación		(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)
(-)Amortización Intangible		(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)			
(-) Valor Libro			(6)	(208)	(6)	(639)	(214)		(6)
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones		41.784	46.770	51.878	57.106	62.460	69.007	74.623	80.372
15% Trabajadores		6.268	7.016	7.782	8.566	9.369	10.351	11.193	12.056
Utilidad antes de Impuestos		35.517	39.755	44.096	48.541	53.091	58.656	63.429	68.317

(+) Valor de Desecho									12.749
Flujo de Caja	52.557	35.946	71.862	60.511	80.018	80.389	80.389	80.389	144.801

ANEXO 7:
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

PROYECTO PURO

✓ **DISMINUCIÓN DEL PRECIO DE VENTA 10% FLUJO DE FONDOS**

CONCEPTO	AÑOS								
	0	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017
Ingresos		165.776	170.484	175.306	180.243	185.298	190.475	195.776	201.205
(+)Venta Activo			6	208	6	639	214		6
(-)Costos Variables		(8.616)	(8.860)	(9.111)	(9.367)	(9.630)	(9.899)	(10.175)	(10.457)
(-)Costos Fijos		(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)
(-)Gastos Administrativos		(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)
(-)Depreciación		(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)
(-)Amortización Intangible		(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)			
(-) Valor Libro			(6)	(208)	(6)	(639)	(214)		(6)
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones		23.365	27.828	32.400	37.080	41.872	47.844	52.870	58.016
15% Trabajadores		3.505	4.174	4.860	5.562	6.281	7.177	7.930	8.702
Utilidad antes de Impuestos		19.860	23.653	27.540	31.518	35.591	40.667	44.939	49.314
25% Impuesto a la Renta		4.965	5.913	6.885	7.879	8.898	10.167	11.235	12.328
Utilidad Neta		14.895	17.740	20.655	23.638	26.693	30.500	33.705	36.985
(+)Depreciación		9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092
(+)Amortización Intangible		1.064	1.064	1.064	1.064	1.064			
(+) Valor Libro			6	208	6	639	214		6
(-)Inversión Inicial	(50.870)								
(-) Inversión de Reemplazo			(3.861)	(11.734)	(3.861)	(7.957)	(15.595)		(3.861)
(-)Inversión Capital de Trabajo	(43.481)								
Recuperación del capital de trabajo									
(+) Valor de Desecho									
Flujo de Caja	(94.351)	25.051	24.041	19.285	29.938	29.531	24.212	42.796	42.222

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

(-)Gastos Administrativos		(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)
(-)Depreciación		(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)
(-)Amortización Intangible		(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)			
(-) Valor Libro			(6)	(208)	(6)	(639)	(214)		(6)
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones		37.582	42.568	47.676	52.904	58.258	64.805	70.421	76.170
15% Trabajadores		5.637	6.385	7.151	7.936	8.739	9.721	10.563	11.426
Utilidad antes de Impuestos		31.945	36.183	40.525	44.969	49.520	55.085	59.858	64.745
25% Impuesto a la Renta		7.986	9.046	10.131	11.242	12.380	13.771	14.964	16.186
Utilidad Neta		23.959	27.137	30.394	33.727	37.140	41.313	44.893	48.559
(+)Depreciación		9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092
(+)Amortización Intangible		1.064	1.064	1.064	1.064	1.064			
(+) Valor Libro			6	208	6	639	214		6
(-)Inversión Inicial	(50.870)								
(-) Inversión de Reemplazo			(3.861)	(11.734)	(3.861)	(7.957)	(15.595)		(3.861)
(-)Inversión Capital de Trabajo	(44.863)								
Recuperación del capital de trabajo									
(+) Valor de Desecho									
Flujo de Caja	(95.732)	34.115	33.438	29.024	40.027	39.977	35.025	53.985	53.796

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

FLUJO DE FONDOS (Continuación)

CONCEPTO	AÑOS						
	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024
Ingresos	229.737	236.061	242.539	249.170	255.961	262.915	270.036
(+)Venta Activo	208	1.777		214		6	
(-)Costos Variables	(10.746)	(11.042)	(11.345)	(11.655)	(11.972)	(12.298)	(12.631)
(-)Costos Fijos	(46.222)	(46.222)	(46.222)	(46.222)	(46.222)	(46.222)	(46.222)
(-)Gastos Administrativos	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)
(-)Depreciación	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)
(-)Amortización							

Intangible								
(-) Valor Libro	(208)	(1.777)		(214)		(6)		
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones	82.058	88.086	94.261	100.581	107.055	113.684	120.471	
15% Trabajadores	12.309	13.213	14.139	15.087	16.058	17.053	18.071	
Utilidad antes de Impuestos	69.749	74.873	80.121	85.494	90.997	96.631	102.400	
25% Impuesto a la Renta	17.437	18.718	20.030	21.374	22.749	24.158	25.600	
Utilidad Neta	52.312	56.155	60.091	64.121	68.248	72.474	76.800	
(+) Depreciación	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	
(+) Amortización Intangible								
(+) Valor Libro	208	1.777		214		6		
(-) Inversión Inicial								
(-) Inversión de Reemplazo	(11.734)	(33.756)		(15.595)		(3.861)		
(-) Inversión Capital de Trabajo								
Recuperación del capital de trabajo								44.863
(+) Valor de Desecho								12.749
Flujo de Caja	49.878	33.268	69.183	57.832	77.339	77.711	143.503	

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

✓ **AUMENTO DE GASTOS ADMINISTRATIVOS 10%**

CONCEPTO	AÑOS								
	0	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017
Ingresos		184.196	189.426	194.785	200.270	205.886	211.638	217.529	223.561
(+) Venta Activo			6	208	6	639	214		6
(-) Costos Variables		(8.616)	(8.860)	(9.111)	(9.367)	(9.630)	(9.899)	(10.175)	(10.457)
(-) Costos Fijos		(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)
(-) Gastos Administrativos		(89.782)	(89.782)	(89.782)	(89.782)	(89.782)	(89.782)	(89.782)	(89.782)
(-) Depreciación		(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)
(-) Amortización Intangible		(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)			
(-) Valor Libro			(6)	(208)	(6)	(639)	(214)		(6)
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones		33.622	38.608	43.716	48.944	54.298	60.845	66.461	72.210
15% Trabajadores		5.043	5.791	6.557	7.342	8.145	9.127	9.969	10.832

(+) Valor de Desecho								12.749
Flujo de Caja	47.353	30.743	66.658	55.307	74.815	75.186	142.281	

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

✓ **AUMENTO DE COSTO VARIABLE UNITARIO 10%**

CONCEPTO	AÑOS								
	0	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017
Ingresos		184.196	189.426	194.785	200.270	205.886	211.638	217.529	223.561
(+)Venta Activo			6	208	6	639	214		6
(-)Costos Variables		(9.480)	(9.749)	(10.025)	(10.307)	(10.596)	(10.892)	(11.196)	(11.506)
(-)Costos Fijos		(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)
(-)Gastos Administrativos		(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)
(-)Depreciación		(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)
(-)Amortización Intangible		(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)			
(-) Valor Libro			(6)	(208)	(6)	(639)	(214)		(6)
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones		40.920	45.881	50.964	56.167	61.494	68.014	73.602	79.323
15% Trabajadores		6.138	6.882	7.645	8.425	9.224	10.202	11.040	11.898
Utilidad antes de Impuestos		34.782	38.999	43.319	47.742	52.270	57.812	62.562	67.425
25% Impuesto a la Renta		8.696	9.750	10.830	11.935	13.068	14.453	15.640	16.856
Utilidad Neta		26.087	29.249	32.490	35.806	39.203	43.359	46.921	50.569
(+)Depreciación		9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092
(+)Amortización Intangible		1.064	1.064	1.064	1.064	1.064			
(+) Valor Libro			6	208	6	639	214		6
(-)Inversión Inicial	(50.870)								
(-) Inversión de Reemplazo			(3.861)	(11.734)	(3.861)	(7.957)	(15.595)		(3.861)
(-)Inversión Capital de Trabajo	(43.766)								
Recuperación del capital de trabajo									
(+) Valor de Desecho									
Flujo de Caja	(94.635)	36.242	35.550	31.120	42.106	42.040	37.070	56.013	55.806

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

FLUJO DE FONDOS (Continuación)

CONCEPTO	AÑOS						
	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024
Ingresos	229.737	236.061	242.539	249.170	255.961	262.915	270.036

(+)Venta Activo	208	1.777		214		6	
(-)Costos Variables	(11.824)	(12.149)	(12.483)	(12.824)	(13.174)	(13.532)	(13.898)
(-)Costos Fijos	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)
(-)Gastos Administrativos	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)
(-)Depreciación	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)
(-)Amortización Intangible							
(-) Valor Libro	(208)	(1.777)		(214)		(6)	
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones	85.182	91.180	97.324	103.614	110.056	116.652	123.406
15% Trabajadores	12.777	13.677	14.599	15.542	16.508	17.498	18.511
Utilidad antes de Impuestos	72.404	77.503	82.726	88.072	93.548	99.154	104.895
25% Impuesto a la Renta	18.101	19.376	20.681	22.018	23.387	24.789	26.224
Utilidad Neta	54.303	58.127	62.044	66.054	70.161	74.366	78.671
(+)Depreciación	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092
(+)Amortización Intangible							
(+) Valor Libro	208	1.777		214		6	
(-)Inversión Inicial							
(-) Inversión de Reemplazo	(11.734)	(33.756)		(15.595)		(3.861)	
(-)Inversión Capital de Trabajo							
Recuperación del capital de trabajo							43.766
(+) Valor de Desecho							12.749
Flujo de Caja	51.869	35.240	71.136	59.765	79.252	79.603	144.277

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

✓ **DISMINUCIÓN DE LOS TURISTAS 10%**

CONCEPTO	AÑOS								
	0	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017
Ingresos		180.065	185.177	190.416	195.778	201.268	206.891	212.651	218.547
(+)Venta Activo			6	208	6	639	214		6
(-)Costos Variables		(7.754)	(7.974)	(8.200)	(8.431)	(8.667)	(8.909)	(9.157)	(9.411)
(-)Costos Fijos		(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)
(-)Gastos Administrativos		(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)
(-)Depreciación		(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)
(-)Amortización Intangible		(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)			
(-) Valor Libro			(6)	(208)	(6)	(639)	(214)		(6)
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones		38.515	43.407	48.420	53.551	58.805	65.250	70.761	76.404
15% Trabajadores		5.777	6.511	7.263	8.033	8.821	9.788	10.614	11.461
Utilidad antes de		32.738	36.896	41.157	45.519	49.984	55.463	60.147	64.943

(+) Valor de Desecho								12.749
Flujo de Caja	49.957	33.275	69.116	57.691	77.122	77.414	141.461	

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

DEL INVERSIONISTA

✓ DISMINUCIÓN DEL PRECIO DE VENTA 10% FLUJO DE FONDOS

CONCEPTO	AÑOS								
	0	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ingresos		165.776	170.484	175.306	180.243	185.298	190.475	195.776	201.205
(+)Venta Activo			6	208	6	639	214		6
(-)Costos Variables		(8.616)	(8.860)	(9.111)	(9.367)	(9.630)	(9.899)	(10.175)	(10.457)
(-)Costos Fijos		(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)
(-)Gastos Administrativos		(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)
(-) Interés Préstamo		(5.944)	(4.755)	(3.566)	(2.378)	(1.189)			
(-)Depreciación		(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)
(-)Amortización Intangible		(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)			
(-) Valor Libro			(6)	(208)	(6)	(639)	(214)		(6)
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones		17.421	23.072	28.833	34.702	40.683	47.844	52.870	58.016
15% Trabajadores		2.613	3.461	4.325	5.205	6.102	7.177	7.930	8.702
Utilidad antes de Impuestos		14.808	19.612	24.508	29.497	34.581	40.667	44.939	49.314
25% Impuesto a la Renta		3.702	4.903	6.127	7.374	8.645	10.167	11.235	12.328
Utilidad Neta		11.106	14.709	18.381	22.122	25.935	30.500	33.705	36.985
(+)Depreciación		9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092
(+)Amortización Intangible		1.064	1.064	1.064	1.064	1.064			
(+) Valor Libro			6	208	6	639	214		6
(-)Inversión Inicial	(50.870)								
(-) Inversión de Reemplazo			(3.861)	(11.734)	(3.861)	(7.957)	(15.595)		(3.861)
(-)Inversión Capital de Trabajo	(43.481)								
(+)Préstamo	56.610								
(-)Amortización deuda		(11.322)	(11.322)	(11.322)	(11.322)	(11.322)			
Recuperación del capital de trabajo									
(+) Valor de Desecho									
Flujo de Caja	(37.741)	9.940	9.688	5.689	17.101	17.451	24.212	42.796	42.222

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

(-) Interés Préstamo		(5.944)	(4.755)	(3.566)	(2.378)	(1.189)			
(-)Depreciación		(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)
(-)Amortización Intangible		(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)			
(-) Valor Libro			(6)	(208)	(6)	(639)	(214)		(6)
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones		31.638	37.813	44.110	50.527	57.070	64.805	70.421	76.170
15% Trabajadores		4.746	5.672	6.616	7.579	8.560	9.721	10.563	11.426
Utilidad antes de Impuestos		26.893	32.141	37.493	42.948	48.509	55.085	59.858	64.745
25% Impuesto a la Renta		6.723	8.035	9.373	10.737	12.127	13.771	14.964	16.186
Utilidad Neta		20.169	24.106	28.120	32.211	36.382	41.313	44.893	48.559
(+)Depreciación		9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092
(+)Amortización Intangible		1.064	1.064	1.064	1.064	1.064			
(+) Valor Libro			6	208	6	639	214		6
(-)Inversión Inicial	(50.870)								
(-) Inversión de Reemplazo			(3.861)	(11.734)	(3.861)	(7.957)	(15.595)		(3.861)
(-)Inversión Capital de Trabajo	(44.863)								
(+)Préstamo	56.610								
(-)Amortización deuda		(11.322)	(11.322)	(11.322)	(11.322)	(11.322)			
Recuperación del capital de trabajo									
(+) Valor de Desecho									
Flujo de Caja	(39.122)	19.003	19.085	15.428	27.189	27.897	35.025	53.985	53.796

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

FLUJO DE FONDOS (Continuación)

CONCEPTO	AÑOS						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ingresos	229.737	236.061	242.539	249.170	255.961	262.915	270.036
(+)Venta Activo	208	1.777		214		6	
(-)Costos Variables	(10.746)	(11.042)	(11.345)	(11.655)	(11.972)	(12.298)	(12.631)
(-)Costos Fijos	(46.222)	(46.222)	(46.222)	(46.222)	(46.222)	(46.222)	(46.222)
(-)Gastos Administrativos	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)
(-) Interés Préstamo							
(-)Depreciación	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)
(-)Amortización Intangible							
(-) Valor Libro	(208)	(1.777)		(214)		(6)	
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones	82.058	88.086	94.261	100.581	107.055	113.684	120.471

15% Trabajadores	12.309	13.213	14.139	15.087	16.058	17.053	18.071
Utilidad antes de Impuestos	69.749	74.873	80.121	85.494	90.997	96.631	102.400
25% Impuesto a la Renta	17.437	18.718	20.030	21.374	22.749	24.158	25.600
Utilidad Neta	52.312	56.155	60.091	64.121	68.248	72.474	76.800
(+)Depreciación	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092
(+)Amortización Intangible							
(+) Valor Libro	208	1.777		214		6	
(-)Inversión Inicial							
(-) Inversión de Reemplazo	(11.734)	(33.756)		(15.595)		(3.861)	
(-)Inversión Capital de Trabajo							
(+)Préstamo							
(-)Amortización deuda							
Recuperación del capital de trabajo							44.863
(+) Valor de Desecho							12.749
Flujo de Caja	49.878	33.268	69.183	57.832	77.339	77.711	143.503

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

✓ **AUMENTO DE GASTOS ADMINISTRATIVOS 10%**

CONCEPTO	AÑOS								
	0	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ingresos		184.196	189.426	194.785	200.270	205.886	211.638	217.529	223.561
(+)Venta Activo			6	208	6	639	214		6
(-)Costos Variables		(8.616)	(8.860)	(9.111)	(9.367)	(9.630)	(9.899)	(10.175)	(10.457)
(-)Costos Fijos		(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)
(-)Gastos Administrativos		(89.782)	(89.782)	(89.782)	(89.782)	(89.782)	(89.782)	(89.782)	(89.782)
(-) Interés Préstamo		(5.944)	(4.755)	(3.566)	(2.378)	(1.189)			
(-)Depreciación		(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)
(-)Amortización Intangible		(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)			
(-) Valor Libro			(6)	(208)	(6)	(639)	(214)		(6)
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones		27.678	33.853	40.150	46.567	53.110	60.845	66.461	72.210
15% Trabajadores		4.152	5.078	6.022	6.985	7.966	9.127	9.969	10.832
Utilidad antes de Impuestos		23.527	28.775	34.127	39.582	45.143	51.719	56.492	61.379
25% Impuesto a la Renta		5.882	7.194	8.532	9.895	11.286	12.930	14.123	15.345
Utilidad Neta		17.645	21.581	25.595	29.686	33.857	38.789	42.369	46.034
(+)Depreciación		9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092
(+)Amortización Intangible		1.064	1.064	1.064	1.064	1.064			
(+) Valor Libro			6	208	6	639	214		6

(-)Inversión Inicial	(50.870)								
(-) Inversión de Reemplazo			(3.861)	(11.734)	(3.861)	(7.957)	(15.595)		(3.861)
(-)Inversión Capital de Trabajo	(46.165)								
(+)Préstamo	56.610								
(-)Amortización deuda		(11.322)	(11.322)	(11.322)	(11.322)	(11.322)			
Recuperación del capital de trabajo									
(+) Valor de Desecho									
Flujo de Caja	(40.424)	16.479	16.560	12.903	24.665	25.373	32.500	51.461	51.271

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

FLUJO DE FONDOS (Continuación)

CONCEPTO	AÑOS						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ingresos	229.737	236.061	242.539	249.170	255.961	262.915	270.036
(+)Venta Activo	208	1.777		214		6	
(-)Costos Variables	(10.746)	(11.042)	(11.345)	(11.655)	(11.972)	(12.298)	(12.631)
(-)Costos Fijos	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)
(-)Gastos Administrativos	(89.782)	(89.782)	(89.782)	(89.782)	(89.782)	(89.782)	(89.782)
(-) Interés Préstamo							
(-)Depreciación	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)
(-)Amortización Intangible							
(-) Valor Libro	(208)	(1.777)		(214)		(6)	
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones	78.098	84.126	90.301	96.621	103.095	109.724	116.511
15% Trabajadores	11.715	12.619	13.545	14.493	15.464	16.459	17.477
Utilidad antes de Impuestos	66.383	71.507	76.755	82.128	87.631	93.265	99.034
25% Impuesto a la Renta	16.596	17.877	19.189	20.532	21.908	23.316	24.759
Utilidad Neta	49.787	53.630	57.567	61.596	65.723	69.949	74.276
(+)Depreciación	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092
(+)Amortización Intangible							
(+) Valor Libro	208	1.777		214		6	
(-)Inversión Inicial							
(-) Inversión de Reemplazo	(11.734)	(33.756)		(15.595)		(3.861)	
(-)Inversión Capital de Trabajo							
(+)Préstamo							
(-)Amortización deuda							

Recuperación del capital de trabajo									46.165
(+) Valor de Desecho									12.749
Flujo de Caja	47.353	30.743	66.658	55.307	74.815	75.186			142.281

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

✓ **AUMENTO DE COSTO VARIABLE UNITARIO 10%**

CONCEPTO	AÑOS									
	0	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Ingresos		184.196	189.426	194.785	200.270	205.886	211.638	217.529	223.561	
(+)Venta Activo			6	208	6	639	214		6	
(-)Costos Variables		(9.480)	(9.749)	(10.025)	(10.307)	(10.596)	(10.892)	(11.196)	(11.506)	
(-)Costos Fijos		(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	
(-)Gastos Administrativos		(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	
(-) Interés Préstamo		(5.944)	(4.755)	(3.566)	(2.378)	(1.189)				
(-)Depreciación		(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	
(-)Amortización Intangible		(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)				
(-) Valor Libro			(6)	(208)	(6)	(639)	(214)		(6)	
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones		34.976	41.126	47.398	53.789	60.305	68.014	73.602	79.323	
15% Trabajadores		5.246	6.169	7.110	8.068	9.046	10.202	11.040	11.898	
Utilidad antes de Impuestos		29.730	34.957	40.288	45.721	51.260	57.812	62.562	67.425	
25% Impuesto a la Renta		7.432	8.739	10.072	11.430	12.815	14.453	15.640	16.856	
Utilidad Neta		22.297	26.218	30.216	34.290	38.445	43.359	46.921	50.569	
(+)Depreciación		9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	
(+)Amortización Intangible		1.064	1.064	1.064	1.064	1.064				
(+) Valor Libro			6	208	6	639	214		6	
(-)Inversión Inicial	(50.870)									
(-) Inversión de Reemplazo			(3.861)	(11.734)	(3.861)	(7.957)	(15.595)		(3.861)	
(-)Inversión Capital de Trabajo	(43.766)									
(+)Préstamo	56.610									
(-)Amortización deuda		(11.322)	(11.322)	(11.322)	(11.322)	(11.322)				
Recuperación del capital de trabajo										
(+) Valor de Desecho										
Flujo de Caja	(38.025)	21.131	21.197	17.524	29.269	29.960	37.070	56.013	55.806	

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

(-) Interés Préstamo		(5.944)	(4.755)	(3.566)	(2.378)	(1.189)			
(-)Depreciación		(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)
(-)Amortización Intangible		(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)	(1.064)			
(-) Valor Libro			(6)	(208)	(6)	(639)	(214)		(6)
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones		32.571	38.652	44.854	51.174	57.616	65.250	70.761	76.404
15% Trabajadores		4.886	5.798	6.728	7.676	8.642	9.788	10.614	11.461
Utilidad antes de Impuestos		27.685	32.854	38.126	43.498	48.974	55.463	60.147	64.943
25% Impuesto a la Renta		6.921	8.214	9.531	10.874	12.243	13.866	15.037	16.236
Utilidad Neta		20.764	24.641	28.594	32.623	36.730	41.597	45.110	48.707
(+)Depreciación		9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092
(+)Amortización Intangible		1.064	1.064	1.064	1.064	1.064			
(+) Valor Libro			6	208	6	639	214		6
(-)Inversión Inicial	(50.870)								
(-) Inversión de Reemplazo			(3.861)	(11.734)	(3.861)	(7.957)	(15.595)		(3.861)
(-)Inversión Capital de Trabajo	(43.198)								
(+)Préstamo	56.610								
(-)Amortización deuda		(11.322)	(11.322)	(11.322)	(11.322)	(11.322)			
Recuperación del capital de trabajo									
(+) Valor de Desecho									
Flujo de Caja	(37.458)	19.598	19.620	15.902	27.601	28.246	35.308	54.202	53.945

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.

FLUJO DE FONDOS (Continuación)

CONCEPTO	AÑOS						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ingresos	224.584	230.766	237.098	243.581	250.220	257.018	263.979
(+)Venta Activo	208	1.777		214		6	
(-)Costos Variables	(9.671)	(9.937)	(10.210)	(10.489)	(10.775)	(11.068)	(11.368)
(-)Costos Fijos	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)	(42.020)
(-)Gastos Administrativos	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)	(81.620)
(-) Interés Préstamo							
(-)Depreciación	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)	(9.092)
(-)Amortización Intangible							
(-) Valor Libro	(208)	(1.777)		(214)		(6)	
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones	82.181	88.097	94.156	100.360	106.713	113.219	119.879

15% Trabajadores	12.327	13.215	14.123	15.054	16.007	16.983	17.982
Utilidad antes de Impuestos	69.854	74.882	80.033	85.306	90.706	96.236	101.897
25% Impuesto a la Renta	17.464	18.721	20.008	21.327	22.677	24.059	25.474
Utilidad Neta	52.391	56.162	60.025	63.980	68.030	72.177	76.423
(+)Depreciación	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092	9.092
(+)Amortización Intangible							
(+) Valor Libro	208	1.777		214		6	
(-)Inversión Inicial							
(-) Inversión de Reemplazo	(11.734)	(33.756)		(15.595)		(3.861)	
(-)Inversión Capital de Trabajo							
(+)Préstamo							
(-)Amortización deuda							
Recuperación del capital de trabajo							43.198
(+) Valor de Desecho							12.749
Flujo de Caja	49.957	33.275	69.116	57.691	77.122	77.414	141.461

Elaborado por: Fernanda R. Torres A.