

# **PROYECTO PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE INGENIERÍA EN FINANZAS Y AUDITORÍA**

**“PROYECTO DE FACTIBILIDAD PARA LA  
CONSTRUCCIÓN DEL COMPLEJO TURÍSTICO ALLY  
SAMAY EN LA PARROQUIA AMAGUAÑA, CIUDAD DE  
QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA”**

**AUTOR:**

**WILLIAN ANDRÉS ANASI CHALCO**

**DIRECTOR: ECO. MAURO REAL**

**CODIRECTOR: ING. MARCO ACURIO**



**OBJETIVO GENERAL:** Determinar la factibilidad del proyecto para la construcción del COMPLEJO TURÍSTICO “ALLY SAMAY” en la parroquia Amaguaña, ciudad de Quito, provincia de Pichincha.



Realizar un análisis Situacional y Socio Económico de la parroquia de Amaguaña, para la construcción de un complejo turístico.

Ejecutar un estudio de mercado que permita determinar cuál es el segmento de mercado que visitará el complejo.

Efectuar un estudio técnico-organizacional para determinar la estructura interna y externa de la empresa.

Elaborar un estudio económico para identificar los costos e ingresos que generará la empresa.

Evaluar económica y financieramente el proyecto para determinar su factibilidad.

Determinar el impacto social y ecológico que tendrá la creación de la empresa.

# Análisis Situacional y Socio Económico

## Macro-Ambiente

Ambiente  
Económico

Ambiente  
Demográfico

Ambiente  
Político Legal

Ambiente  
Tecnológico

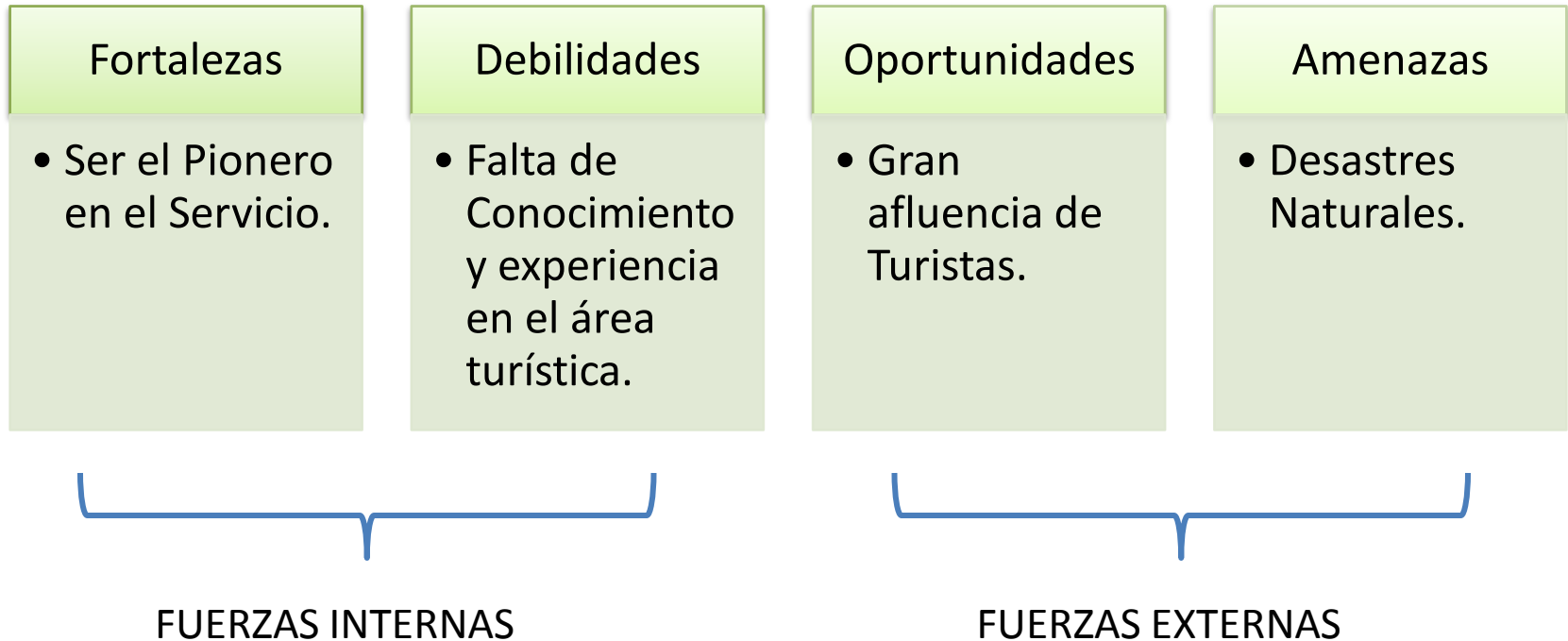
Ambiente  
Socio Cultural

Ambiente  
Natural



# Análisis FODA

## Complejo Turístico "ALLY SAMAY"



# Turismo Ecuador



# Turismo Amaguaña



Año 2010

251.568 autos familiares

Año 2011

269.472 autos familiares



# ESTUDIO DE MERCADO

## COMPLEJO TURÍSTICO "ALLY SAMAY"

COMPETENCIA MONOPOLÍSTICA  
Productores (cantidad  
significativa).  
Productos no homogéneos





# SEGMENTACIÓN DEL MERCADO



Variables Geográficas



Variables Demográficas



Variables Psicográficas

# CALCULO DE LA MUESTRA



$$n = \frac{Z^2 \cdot P \cdot Q \cdot N}{e^2 \cdot (N-1) + Z^2 \cdot P \cdot Q}$$

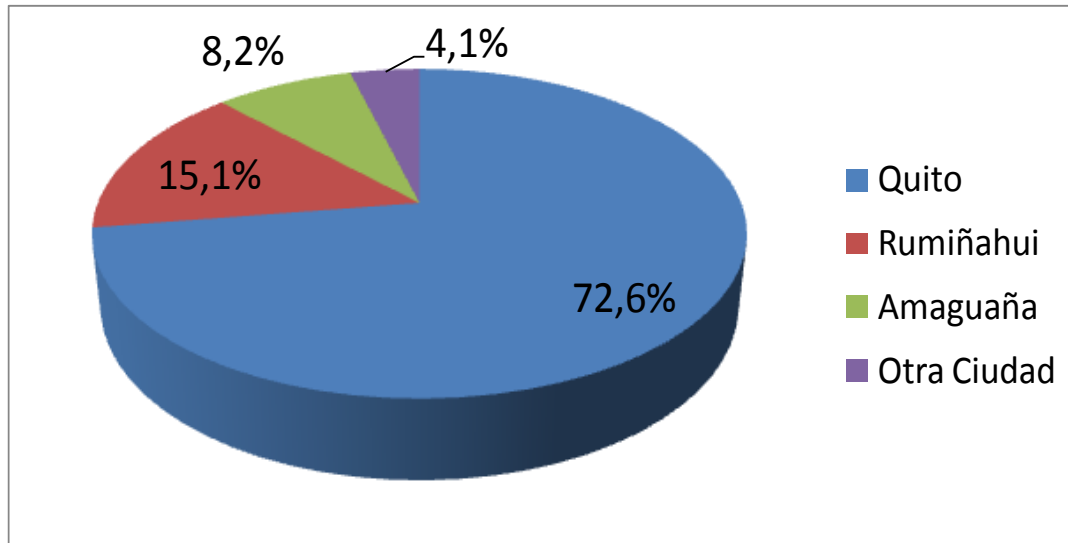


**n = 73 encuestas**

Información Primaria  
Información Secundaria

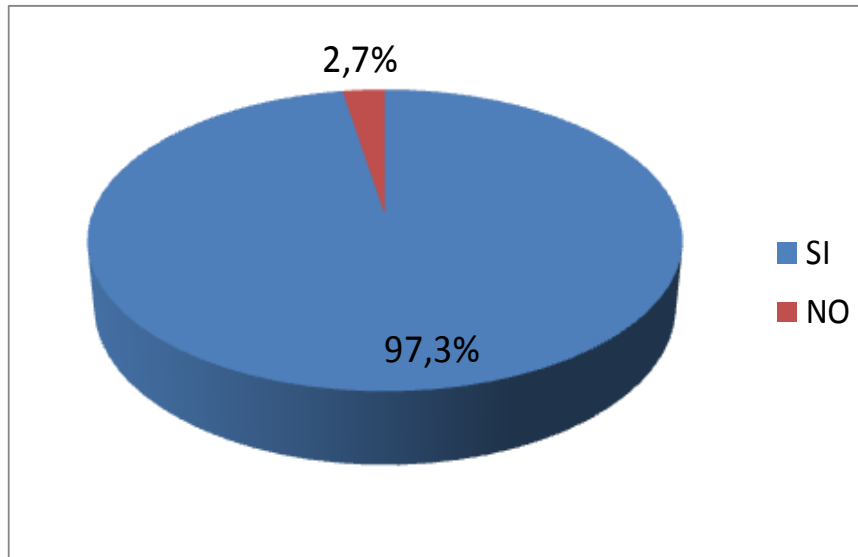
# APLICACIÓN DE LA ENCUESTA

¿En qué ciudad reside?



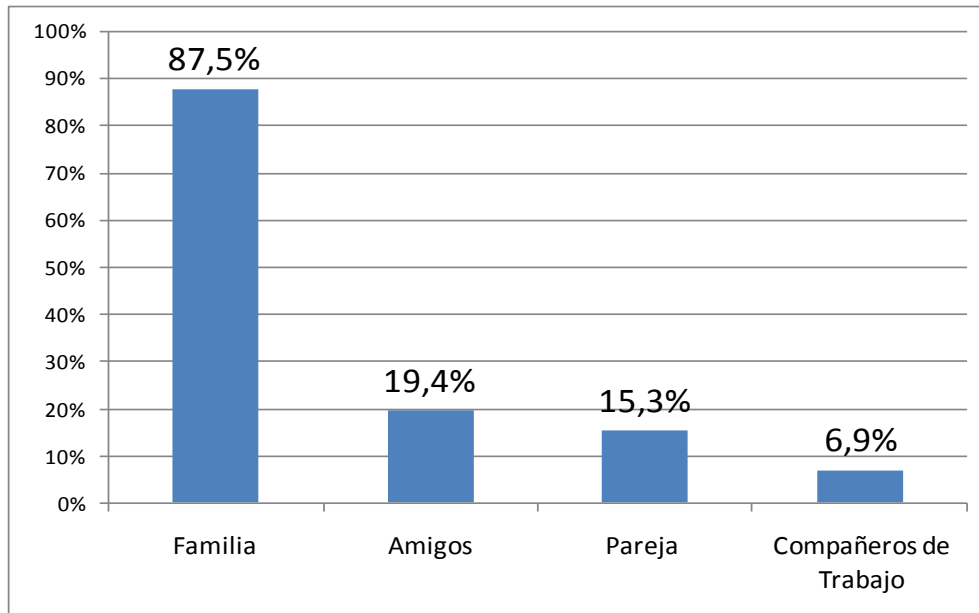
# APLICACIÓN DE LA ENCUESTA

¿Asiste a complejos turísticos?



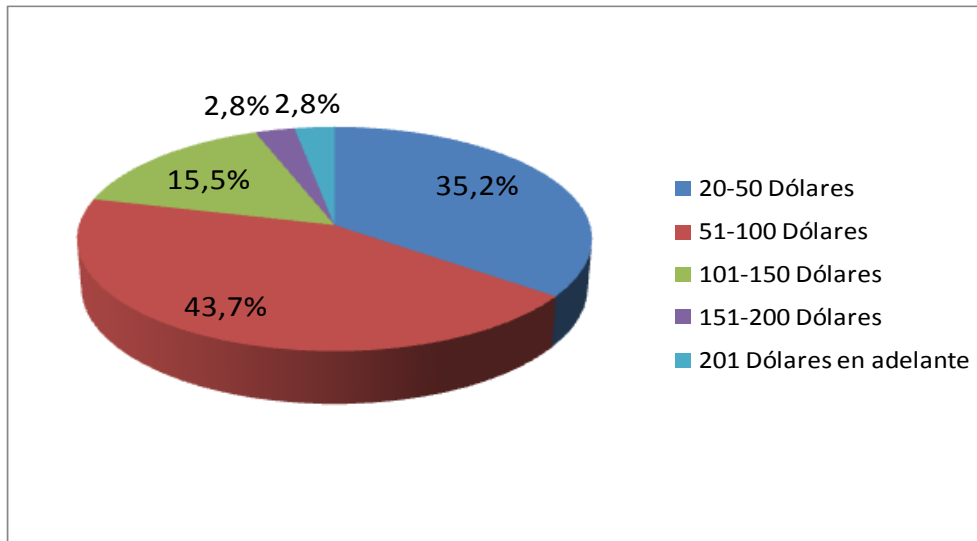
# APLICACIÓN DE LA ENCUESTA

**¿Con quién frecuentemente realiza sus viajes a complejos turísticos?**



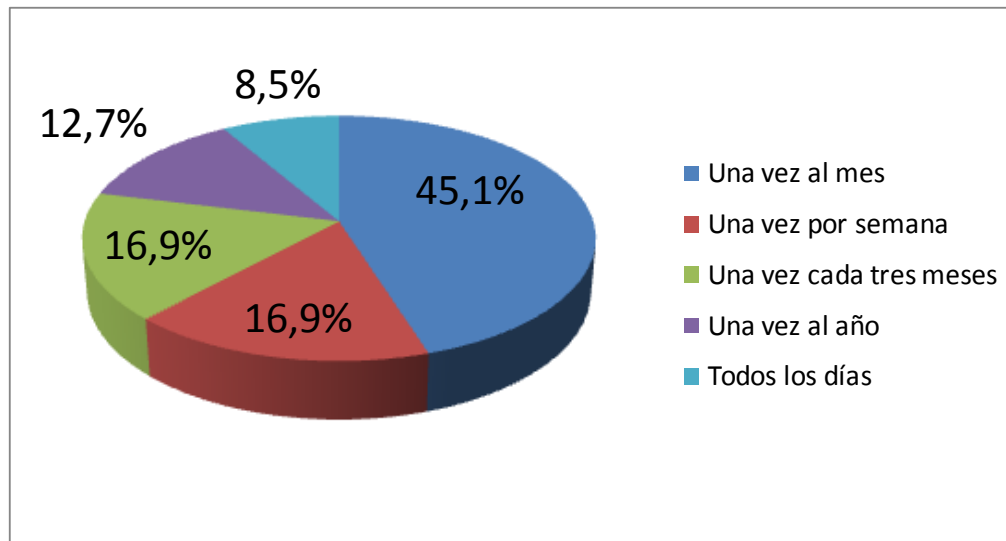
# APLICACIÓN DE LA ENCUESTA

¿Cuánto dinero gasta por cada miembro de su familia en promedio al visitar un complejo turístico?



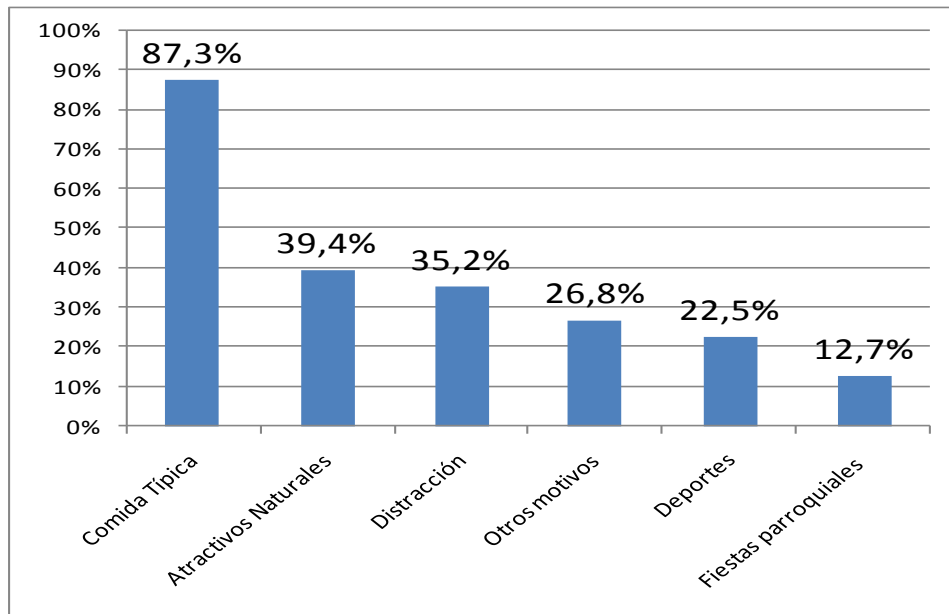
# APLICACIÓN DE LA ENCUESTA

¿Con que frecuencia visita la Parroquia de Amaguaña?



# APLICACIÓN DE LA ENCUESTA

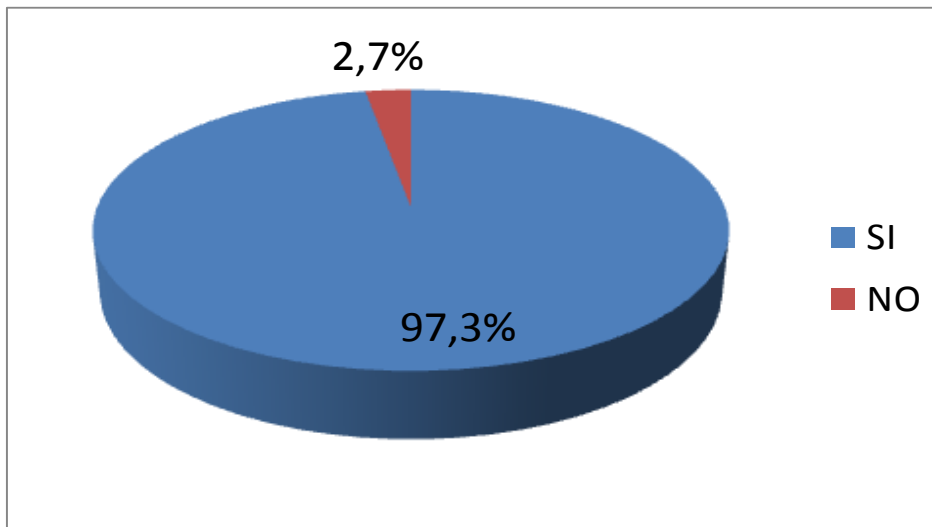
¿Cuáles son los motivos de su visita a la Parroquia de Amaguaña?





# APLICACIÓN DE LA ENCUESTA

¿Estaría de acuerdo en la creación y visita de un complejo turístico con servicios de comida típica, piscina, hospedaje, recepción y recreación disponible a todo público vía Sangolquí - Amaguaña?



# ANÁLISIS DE LA DEMANDA

## Proyección de la Demanda

| N° | Años | Número de Familias |
|----|------|--------------------|
| 1  | 2011 | 262.196            |
| 2  | 2012 | 280.864            |
| 3  | 2013 | 300.862            |
| 4  | 2014 | 322.283            |
| 5  | 2015 | 345.230            |
| 6  | 2016 | 369.810            |
| 7  | 2017 | 396.141            |



**Tasa de Crecimiento:  
7,12%**

# ANÁLISIS DE LA OFERTA

## Oferta de Servicios Turísticos en Amaguaña

| Competencia                | Capacidad instalada (número de plazas según infraestructura) | Atención                  | Precio promedio plato a la carta | Capacidad Anual en visitas familiares |
|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Paradero "Los Tres Guabos" | 450 plazas   | Viernes, Sábado y Domingo | 6,00 Dólares                     | 51.158 familias                       |
| Paradero "La Playita"      | 249 plazas   | Viernes, Sábado y Domingo | 5,80 Dólares                     | 28.307 familias                       |
| Otros paraderos            | 299 plazas   | Viernes Sábado y Domingo  | 5,40 Dólares                     | 33.988 familias                       |

### Servicio de Comida



### Servicio de Hospedaje, Balneario, Recreación



| Competencia       | Valor de Entrada | Capacidad instalada | Atención                  | Precio de la Habitación      | Capacidad Anual en Visitas Familiares |
|-------------------|------------------|---------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Hostería Carlitos | 3,50 USD         | 281 plazas          | Viernes, Sábado y Domingo | Habitación simple 15 dólares | 31.940 familias                       |

# ANÁLISIS DE LA OFERTA

## Proyección de la Oferta

| Ord. | Año  | Total oferta proyectada<br>(capacidad en número de familias) |
|------|------|--|
| 1    | 2011 | 145.393  |
| 2    | 2012 | 154.117  |
| 3    | 2013 | 163.364  |
| 4    | 2014 | 173.166  |
| 5    | 2015 | 183.556  |
| 6    | 2016 | 194.569  |
| 7    | 2017 | 206.243  |

**Tasa de Crecimiento: 6%**

# DEMANDA INSATISFECHA

| <b>Años</b> | <b>Demanda proyectada</b> | <b>Oferta proyectada</b> | <b>Demanda insatisfecha (número de familias)</b> |
|-------------|---------------------------|--------------------------|--|
| 2012        | 280.864                   | 154.117                  | 126.747  |
| 2013        | 300.862                   | 163.364                  | 137.498  |
| 2014        | 322.283                   | 173.166                  | 149.117  |
| 2015        | 345.230                   | 183.556                  | 161.674  |
| 2016        | 369.810                   | 194.569                  | 175.241  |
| 2017        | 396.141                   | 206.243                  | 189.898  |

# MEZCLA DE MARKETING



# ESTUDIO TÉCNICO

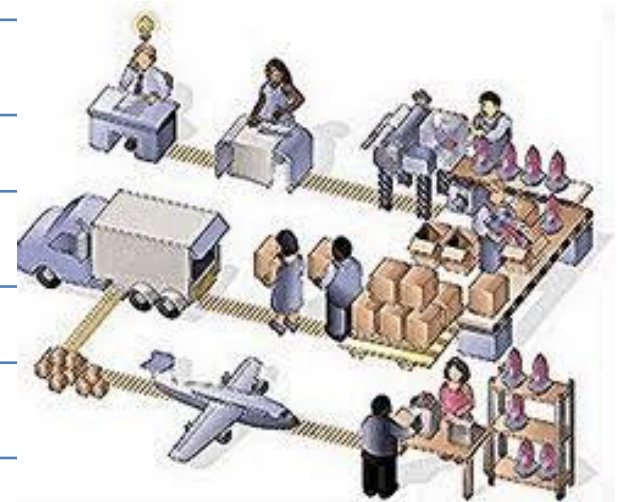
**El tamaño de la empresa**

**Donde ubicar la empresa, o las instalaciones del proyecto**

**Donde obtener los materiales o materia prima**

**Que maquinas y procesos usar.**

**Que personal es necesario para llevar a cabo este proyecto.**



# FACTORES QUE DETERMINAN EL TAMAÑO DEL PROYECTO

**La Demanda disponible**

**Disponibilidad de Mano de Obra**

**Disponibilidad de Insumos y Materia Prima.**

**Disponibilidad de Tecnología.**





# CAPACIDAD DEL PROYECTO

## Días de atención.

Seis días de la semana (considerando viernes, sábado, y domingo como días pico; mientras que el día lunes se lo dedicará al mantenimiento).



## Horario de atención.

- Atención de desayuno y uso de las instalaciones: 08H30 a 16H30
  - Piscinas, sauna y turco: 11H00 a 16H30
- Servicio de comida típica: 12H30 a 22H00
- Convenciones y eventos: 12H30 a 02H00

# CAPACIDAD INSTALADA

Área Social



Área de Recreación



Área de Parqueo



**TERRENO DE  
5250m**

# CAPACIDAD INSTALADA

| Días de Atención | Capacidad Física del Complejo (personas) | Porcentaje según afluencia de clientes | Número de clientes |
|------------------|--|--|--------------------|
| Lunes            | 170                                      | 0%                                     | 0                  |
| Martes           | 170                                      | 15%                                    | 26                 |
| Miércoles        | 170                                      | 15%                                    | 26                 |
| Jueves           | 170                                      | 15%                                    | 26                 |
| Viernes          | 170                                      | 80%                                    | 136                |
| Sábado           | 170                                      | 100%                                   | 170                |
| Domingo          | 170                                      | 100%                                   | 170                |

# CAPACIDAD INSTALADA

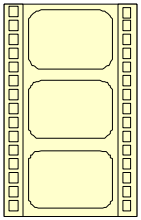
| Días de atención   | Rotación de visitas | Número de clientes | Número total de clientes atendidos en el día |
|--------------------|---------------------|--------------------|--|
| Martes             | 3                   | 26                 | 78   |
| Miércoles          | 3                   | 26                 | 78   |
| Jueves             | 3                   | 26                 | 78   |
| Viernes            | 3                   | 136                | 408  |
| Sábado             | 3                   | 170                | 510  |
| Domingo            | 3                   | 170                | 510  |
| Total en la semana |                     |                    | 1.662  |
| Total anual        |                     |                    | 79.776                                       |

# CAPACIDAD INSTALADA

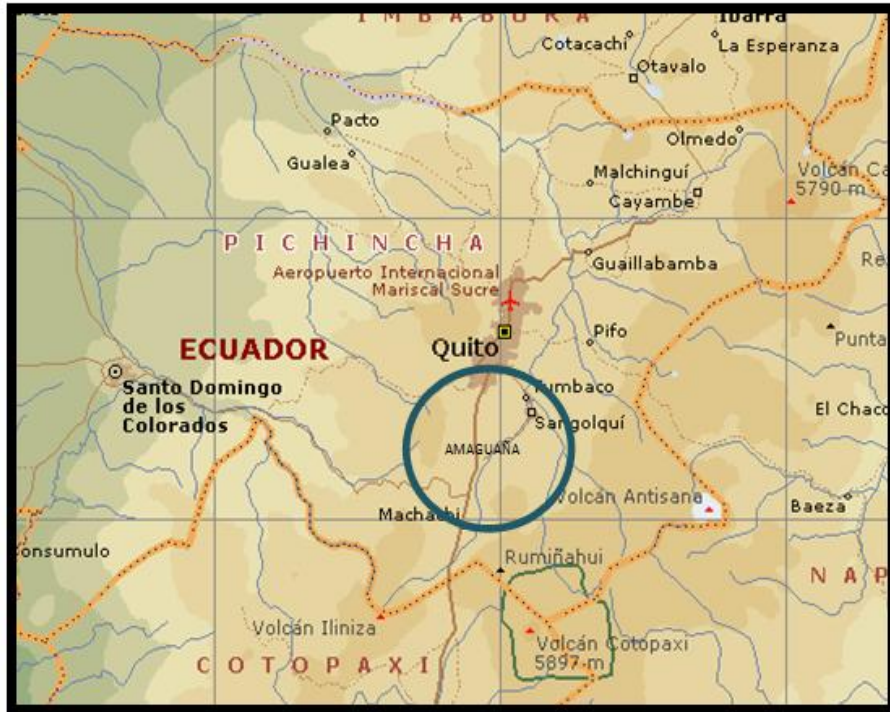
| Año  | Demanda Insatisfecha (Número de familias) | Participación en el mercado (11,4511%) (Número de familias) | Participación en el mercado (Número de personas) |
|------|---|---|--|
| 2013 | 137.498                                   | 15.745  | 59.831   |
| 2014 | 149.117                                   | 17.076  | 64.887   |
| 2015 | 161.674                                   | 18.513  | 70.351   |
| 2016 | 175.241                                   | 20.067  | 76.255   |
| 2017 | 189.898                                   | 21.745  | 82.632   |

79.776 visitas al complejo x 75% = 59.832 visitas al complejo en el primer año

# LOCALIZACIÓN



## MACRO LOCALIZACIÓN



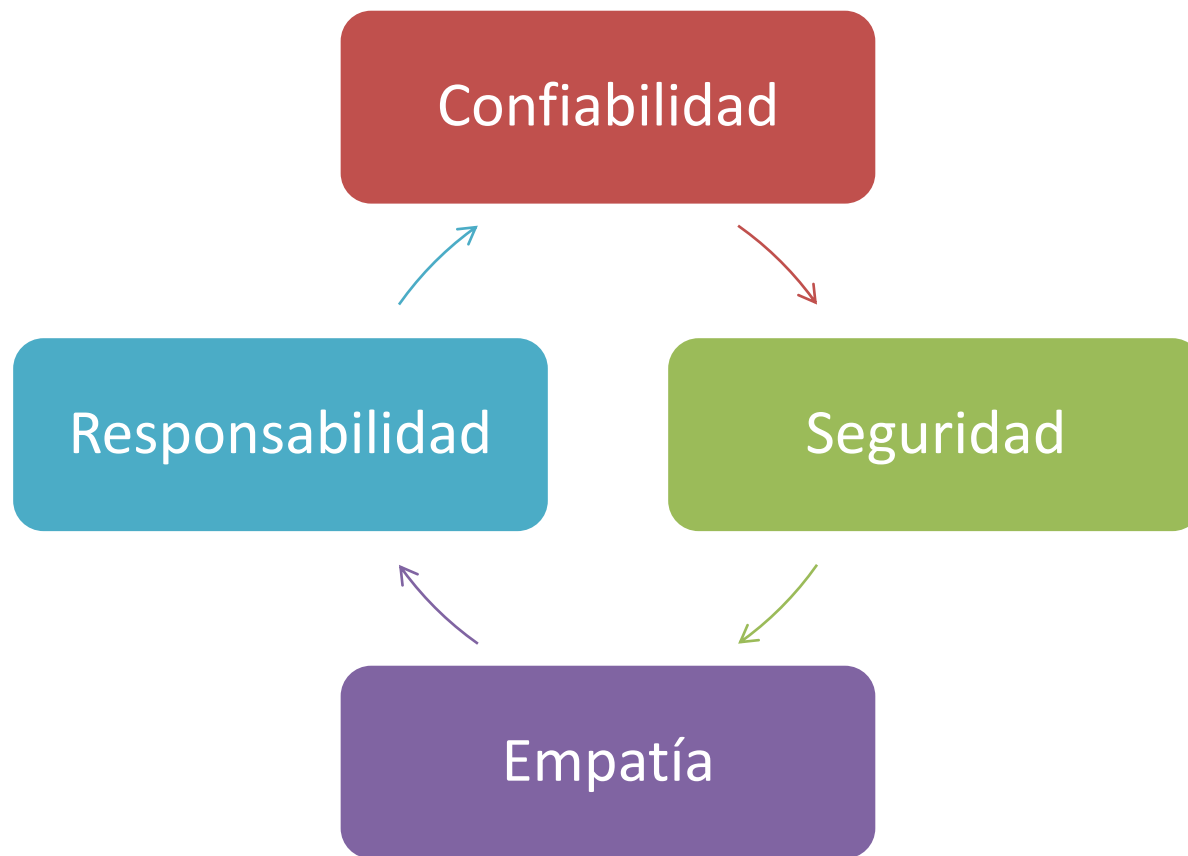
## MICRO LOCALIZACIÓN



# PROCESO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

| Ingreso  | Proceso transformador  | Producto final  |
|--|--|---|
| <p>Turistas que requieren del servicio de comida típica, balneario y hospedaje</p> | <p><b>Proceso de alimentación:</b><br/>Ofertar preparar y servir al turista variedad de platos típicos de la región sierra.</p> <p><b>Proceso de recreación:</b><br/>Ofertar piscinas y mantenerlas en perfecto estado en un espacio amplio adecuado y seguro, complementado con sauna, turco, espacios verdes y cancha deportiva.</p> <p><b>Proceso de alojamiento:</b><br/>Habitaciones disponibles y mantenimiento de las mismas para que su condición sea apta y que brinde una perfecta estancia del turista.</p> | <p>Turista con todas sus expectativas satisfechas</p> |

# ESPECIFICACIONES DE DISEÑO Y CALIDAD DEL SERVICIO





# REQUERIMIENTO DEL PROYECTO

## REQUERIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA

| Detalle                                      | Costo Total (USD) |
|--|-------------------|
| Construcción y obra civil                    | 616.422,03        |
| Estudios preliminares e Imprevistos          | 32.022,39         |
| <b>Costo Total Construcción y Obra Civil</b> | <b>648.444,42</b> |

# REQUERIMIENTO DEL PROYECTO

## REQUERIMIENTO DE EQUIPOS

| Detalle            | Costo Total (USD) |
|--------------------|-------------------|
| Equipo de Computo  | 2.300,00          |
| Equipo de Oficina  | 2.895,00          |
| Equipo en General  | 63.131,00         |
| <b>Total</b>       | <b>68.326,00</b>  |
| 5 % Imprevistos    | 3.416,30          |
| <b>Costo Total</b> | <b>71.742,30</b>  |

## REQUERIMIENTO MUEBLES Y ENSERES

| Detalle                      | Costo Total (USD) |
|------------------------------|-------------------|
| Muebles y Enseres en General | 17.205,00         |
| <b>Total</b>                 | <b>17.205,00</b>  |
| 5 % Imprevistos              | 860,25            |
| <b>Costo Total</b>           | <b>18.065,25</b>  |

# REQUERIMIENTO DEL PROYECTO

## REQUERIMIENTO DE MATERIA PRIMA

| Detalle                | Porcentaje de Comensales | Clientes al Año | Costo materia prima por plato (USD) | Costo anual total en materia prima (USD) |
|------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------------------|--|
| Papas con cuy          | 25%                      | 14958           | 3,99                                | 59.682,42                                |
| Caldo de gallina       | 25%                      | 14958           | 1,58                                | 23.633,64                                |
| Llapingacho            | 25%                      | 14958           | 2,28                                | 34.104,24                                |
| Fritada                | 25%                      | 14958           | 3,27                                | 48.912,66                                |
| <b>Total</b>           | 100%                     | 59832           | 2,78                                | 166.332,96                               |
| <b>5 % Imprevistos</b> |                          |                 |                                     | <b>8.316,65</b>                          |
| <b>Costo Total</b>     |                          |                 |                                     | <b>174.649,61</b>                        |

## OTROS REQUERIMIENTOS

| Detalle                | Costo Total (USD) |
|------------------------|-------------------|
| Insumos                | 6.657,70          |
| Menajes                | 8.095,00          |
| Servicios Básicos      | 8.964,00          |
| Otros Requerimientos   | 19.265,72         |
| <b>Total</b>           | <b>42.982,42</b>  |
| <b>5 % Imprevistos</b> | <b>2.149,12</b>   |
| <b>Costo Total</b>     | <b>45.131,54</b>  |

# REQUERIMIENTO DEL PROYECTO

## SUELDOS Y SALARIOS

| No. De Personas | Cargo                       | Salario Mensual | Salario Anual    | XIII Anual       | XIV Anual       | Aporte Patronal  | Vac.            | Valor Anual       |
|-----------------|-----------------------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------------|
| 1               | Gerente General             | 1.200,00        | 14.400,00        | 1.200,00         | 292,00          | 1.749,60         | 600,00          | 18.241,60         |
| 1               | Recepcionista               | 490,00          | 5.880,00         | 490,00           | 292,00          | 714,42           | 245,00          | 7621,42           |
| 1               | Contador                    | 560,00          | 6.720,00         | 560,00           | 292,00          | 816,48           | 280,00          | 8668,48           |
|                 | <b>Total Administrativo</b> | <b>2.250,00</b> | <b>27.000,00</b> | <b>2.250,00</b>  | <b>876,00</b>   | <b>3.280,50</b>  | <b>1.125,00</b> | <b>34.531,50</b>  |
| 1               | Chef                        | 950,00          | 11.400,00        | 950,00           | 292,00          | 1.385,10         | 475,00          | 14.502,10         |
| 4               | Ayudante de Cocina          | 1.280,00        | 15.360,00        | 5.120,00         | 1.168,00        | 1.866,24         | 640,00          | 24.154,24         |
|                 | <b>Total MOD</b>            | <b>2.230,00</b> | <b>26.760,00</b> | <b>6.070,00</b>  | <b>1.460,00</b> | <b>3.251,34</b>  | <b>1.115,00</b> | <b>38.656,34</b>  |
| 1               | Jefe de Hospedaje           | 320,00          | 3840,00          | 320,00           | 292,00          | 466,56           | 160,00          | 5.078,56          |
| 1               | Administrador               | 490,00          | 5.880,00         | 490,00           | 292,00          | 714,42           | 245,00          | 7.621,42          |
| 1               | Cajero                      | 320,00          | 3.840,00         | 320,00           | 292,00          | 466,56           | 160,00          | 5.078,56          |
| 2               | Meseros                     | 584,00          | 7.008,00         | 1.168,00         | 584,00          | 851,47           | 292,00          | 9.903,47          |
| 2               | Limpieza                    | 584,00          | 7.008,00         | 1.168,00         | 584,00          | 851,47           | 292,00          | 9.903,47          |
| 1               | Guardia                     | 450,00          | 5.400,00         | 450,00           | 292,00          | 656,10           | 225,00          | 7.023,10          |
|                 | <b>Total Vtas.</b>          | <b>2.748,00</b> | <b>32.976,00</b> | <b>3.916,00</b>  | <b>2.336,00</b> | <b>4.006,58</b>  | <b>1.374,00</b> | <b>44.608,58</b>  |
|                 | <b>Total operativo</b>      | <b>4.978,00</b> | <b>59.736,00</b> | <b>9.986,00</b>  | <b>3.796,00</b> | <b>7.257,92</b>  | <b>2.489,00</b> | <b>83.264,92</b>  |
|                 | <b>Total</b>                | <b>7.228,00</b> | <b>86.736,00</b> | <b>12.236,00</b> | <b>4.672,00</b> | <b>10.538,42</b> | <b>3.614,00</b> | <b>117.796,42</b> |

# REQUERIMIENTO DEL PROYECTO

## GASTOS DE CONSTITUCIÓN

| Concepto   | Costo (USD)     |
|--|-----------------|
| Capital mínimo para constitución de compañía   | 400,00          |
| Registro Mercantil, Notaría, Nombramiento de Gerente, Publicación. (Incluye honorarios de abogado) | 1.500,00        |
| Registro único de turismo  | 55,00           |
| Licencia de funcionamiento   | 50,00           |
| Patente Municipal  | 350,00          |
| Otras instituciones  | 40,00           |
| <b>Total</b>   | <b>2.395,00</b> |
| <b>5% Imprevistos</b>  | <b>119,75</b>   |
| <b>Costo Total</b>   | <b>2.514,75</b> |

# ESTUDIO ORGANIZACIONAL

## COMPLEJO TURÍSTICO “ALLY SAMAY”



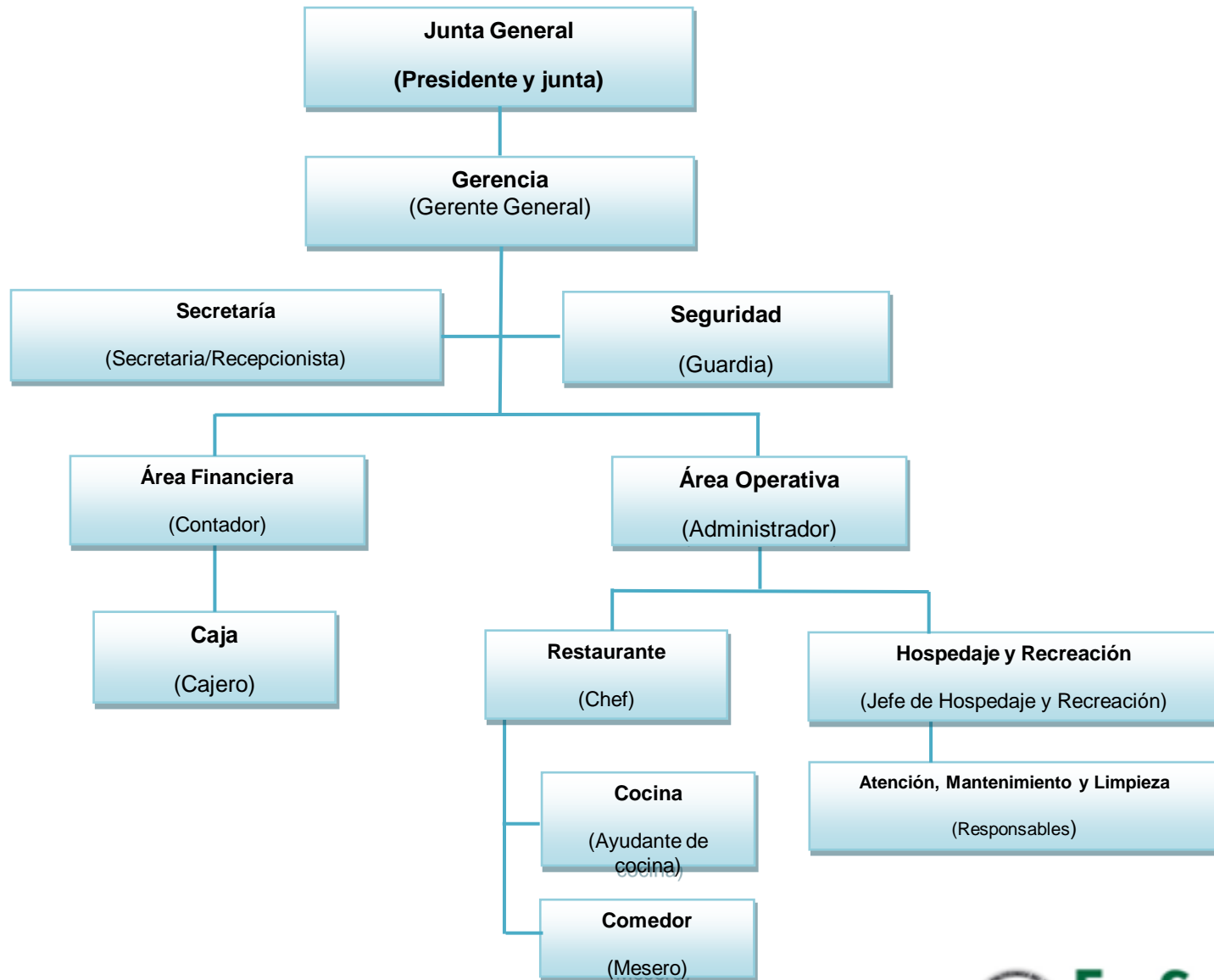
“La Naturaleza, el  
descanso, y el sabor;  
unen su fuerza para su  
satisfacción”

# ESTUDIO ORGANIZACIONAL

El Complejo Turístico “ALLY SAMAY” estará clasificado en la categoría de alojamientos extra hoteleros entre los cuales se menciona los Complejos Vacacionales y estará constituido jurídicamente como una Compañía de Sociedad Limitada en la cual el capital está dividido en participaciones que no son libremente negociables ya que requieren la autorización de los otros para vender la participación.

- Ley de Compañías
- Ley de Turismo
- Reglamento General de Actividades Turísticas

# ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL





# ESTUDIO ORGANIZACIONAL

## Misión

- *“Brindar servicios de comida, hospedaje y recreación a todo turista que visite la Parroquia de Amaguaña; y mediante la calidad y la eficiencia, garantizar esparcimiento, satisfacción y descanso placentero en nuestras amplias instalaciones, logrando a la vez promover el turismo en el sector”.*

## Visión

- *“Ser el Complejo Turístico líder en calidad de servicios de comida, hospedaje, recreación e innovación en la Parroquia de Amaguaña; siendo reconocido por nuestro prestigio y la credibilidad que el turista pone en nosotros gracias a valores de responsabilidad y compromiso, en un lapso de cinco años”.*

# ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

## ACTIVOS FIJOS

| Activos Fijos           |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Detalle                 | Valor (USD)       |
| Terreno (5250 m2)       | 80.000,00         |
| Edificio y Construcción | 648.444,42        |
| Vehículo                | 24.000,00         |
| Muebles Enseres         | 18.065,25         |
| Equipo de Computo       | 2.415,00          |
| Equipo de Oficina       | 3.039,75          |
| Equipo en General       | 66.287,55         |
| Menaje                  | 8.499,75          |
| <b>TOTAL</b>            | <b>874.777,40</b> |

## GASTOS DE CONSTITUCIÓN

| Inversión en Gastos de Constitución     |                 |
|---|-----------------|
| Detalle                                 | Valor (USD)     |
| Gastos de constitución y funcionamiento | 2.514,75        |
| Gastos estudios de factibilidad         | 1.200,00        |
| Gastos de promoción                     | 1.400,00        |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>5.114,75</b> |

## CAPITAL DE TRABAJO

| Capital de Trabajo                 |                     |                   |
|------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Detalle                            | Valor Mensual (USD) | Valor Anual (USD) |
| Materia Prima                      | 14554,13            | 174649,61         |
| Insumos                            | 582,54              | 6.990,58          |
| Servicios básicos                  | 784,35              | 9.412,20          |
| Otros Servicios                    | 1.685,75            | 20.229,00         |
| Sueldos y Salarios Operativos      | 6.938,75            | 83.264,92         |
| Sueldos y Salarios Administrativos | 2.877,63            | 34.531,50         |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>27.423,15</b>    | <b>329.077,81</b> |



# ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

| <b>Depreciación Activos Fijos</b> |                    |                                      |                             |                                 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| <b>Detalle</b>                    | <b>Valor (USD)</b> | <b>Valor de Salvamento 20% (USD)</b> | <b>Años de Depreciación</b> | <b>Depreciación Anual (USD)</b> |
| Edificio y Construcción           | 648.444,42         | 129.688,88                           | 20 años                     | 25.937,78                       |
| Vehículo                          | 24.000,00          | 4.800,00                             | 5 años                      | 3.840,00                        |
| Muebles Enseres                   | 18.065,25          | 3.613,05                             | 10 años                     | 1.445,22                        |
| Equipo de Computo                 | 2.415,00           | 483                                  | 3 años                      | 644,00                          |
| Equipo de Oficina                 | 3.039,75           | 607,95                               | 10 años                     | 243,18                          |
| Equipo en General                 | 66.287,55          | 13.257,51                            | 10 años                     | 5.303,004                       |

# ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

## DETERMINACIÓN DE INGRESOS

| Detalle  | Precio (USD Incluye IVA) | Consumo en el Año 2013             | Ingresos anuales por servicio (USD) |
|--|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Entrada a Complejo Turístico adultos (50% de visitantes)             | 6,00                     | 29.916 personas                    | 179.496                             |
| Entrada a Complejo Turístico niños (50% de visitantes)               | 3,00                     | 29.916 personas                    | 89.748                              |
| Servicio de Comida (Precio Promedio)                                 | 5,88                     | 59.832 personas                    | 351.812                             |
| Servicio de Hospedaje (Habitación Doble Cama, incluye desayuno)      | 30,00                    | 144 recepción de habitaciones      | 4.320,00                            |
| Servicio de Hospedaje (Habitación matrimonial, incluye desayuno)     | 30,00                    | 48 recepción de habitaciones       | 1.440,00                            |
| Recepción de Local de Eventos (para 200 personas, no incluye comida) | 450,00                   | 60 recepciones de local de eventos | 27.000,00                           |

# ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

## INGRESOS PROYECTADOS

| Detalle                    | Año 1 (USD)    | Año 2 (USD)    | Año 3 (USD)    | Año 4 (USD)    | Año 5 (USD)      |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Entrada a Complejo         | 269.244        | 306.591        | 349.029        | 397.234        | 451.981          |
| Servicio de Comida         | 351.812        | 400.612        | 456.064        | 519.052        | 590.588          |
| Servicio de Hospedaje      | 5.760          | 6.048          | 6.350          | 6.668          | 7.001            |
| Recepción de Eventos       | 27.000         | 28.350         | 29.768         | 31.256         | 32.819           |
| <b>Total Ingreso Anual</b> | <b>653.816</b> | <b>741.600</b> | <b>841.211</b> | <b>954.209</b> | <b>1.082.389</b> |

# ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

## EGRESOS PROYECTADOS

| Detalle                      | Año 1<br>(USD)    | Año 2<br>(USD)    | Año 3<br>(USD)    | Año 4<br>(USD)    | Año 5<br>(USD)    |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Costos fijos</b>          |                   |                   |                   |                   |                   |
| Sueldos y Salarios           | 117.796,42        | 130.294,62        | 144.118,88        | 159.409,89        | 176.323,28        |
| Servicios Básicos            | 9.412,20          | 9.882,81          | 10.376,95         | 10.895,80         | 1.440,59          |
| Promoción y Publicidad       | 1.400,00          | 1.470,00          | 1.543,50          | 1.620,68          | 1.701,71          |
| Otros Servicios              | 20.229,01         | 20.979,98         | 21.768,51         | 22.596,46         | 23.465,81         |
| <b>Costos variables</b>      |                   |                   |                   |                   |                   |
| Materia Prima                | 174.649,61        | 198.157,45        | 224.829,44        | 255.091,48        | 289.426,80        |
| Insumos                      | 6.990,58          | 7.931,51          | 8.999,09          | 10.210,37         | 11.584,69         |
| <b>Otros Costos y Gastos</b> |                   |                   |                   |                   |                   |
| Gastos de constitución       | 2.514,75          | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Gastos de Factibilidad       | 1.200,00          | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>Total Egreso Anual</b>    | <b>334.192,57</b> | <b>368.716,37</b> | <b>411.636,37</b> | <b>459.824,68</b> | <b>503.942,88</b> |

# FINACIAMIENTO

## APORTE PROPIO

| Detalle                                 | Valor (USD)       |
|---|-------------------|
| <b>Activos Fijos</b>                    |                   |
| Vehículo                                | 24.000,00         |
| Equipo de Computo                       | 2.415,00          |
| Equipo de Oficina                       | 3.039,75          |
| Equipo en General                       | 66.287,55         |
| Muebles Enseres                         | 18.065,25         |
| Menaje                                  | 8.499,75          |
| <b>Gastos Anticipados</b>               |                   |
| Gastos de constitución y funcionamiento | 2.514,75          |
| Gastos estudios de factibilidad         | 1.200,00          |
| Gastos de promoción                     | 1.400,00          |
| <b>Capital de Trabajo</b>               |                   |
| Materia Prima                           | 174.649,61        |
| Insumos                                 | 6.990,58          |
| Servicios básicos                       | 9.412,20          |
| Otros Servicios                         | 20.229,00         |
| Sueldos y Salarios                      | 117.796,42        |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>456.499,86</b> |

38,52

## INSTITUCIÓN FINANCIERA

| Detalle                 | Valor (USD)       |
|-------------------------|-------------------|
| <b>Activos Fijos</b>    |                   |
| Terreno                 | 80.000,00         |
| Edificio y Construcción | 648.444,42        |
| <b>TOTAL</b>            | <b>728.444,42</b> |

61,47%

**ESTADO DEL RESULTADOS PROYECTADO**

cod.

| <b>INGRESOS</b> |  |
|-----------------|--|
| 41              | INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS   |
| 4102            | PRESTACION DE SERVICIOS  |
| 51              | COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN   |
| 5101            | MATERIALES UTILIZADOS O PRODUCTOS VENDIDOS   |
| 510106          | (+) COMPRAS NETAS LOCALES DE MATERIA PRIMA   |
| 5102            | (+) MANO DE OBRA DIRECTA   |
| 510201          | SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES  |
| 5104            | (+) COSTOS INDIRECTOS DE FABRICACION   |
| 510401          | DEPRECIACIÓN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO  |
| 510406          | MANTENIMIENTO Y REPARACIONES   |
| 510407          | SUMINISTROS MATERIALES Y REPUESTOS   |
| 510408          | OTROS COSTOS DE PRODUCCIÓN   |
| 42              | <b>GANANCIA BRUTA</b>  |
| 52              | <b>GASTOS</b>  |
| 5201            | <b>GASTOS DE VENTAS</b>  |
| 520101          | SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES   |
| 520102          | APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)  |
| 520103          | BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES  |
| 520108          | MANTENIMIENTO Y REPARACIONES   |
| 520111          | PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD   |
| 520112          | COMBUSTIBLES   |
| 520114          | SEGUROS Y REASEGUROS (primas y cesiones)   |
| 520118          | AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES   |
| 520127          | OTROS GASTOS   |
| 5202            | <b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>  |
| 520201          | SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES   |
| 520202          | APORTES A LA SEGURIDAD   |
| 520203          | BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES  |
| 520212          | COMBUSTIBLES   |
| 520214          | SEGUROS Y REASEGUROS   |
| 520218          | AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES   |
| 520219          | NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES   |
| 520220          | IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS  |
| 520221          | DEPRECIACIONES:  |
| 52022101        | PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO   |
| 520227          | OTROS GASTOS   |
| 5203            | <b>GASTOS FINANCIEROS</b>  |
| 520301          | INTERESES  |
| 60              | <b>GANANCIA ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS</b> |
| 61              | PARTICIPACIÓN TRABAJADORES   |
| 62              | GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS  |
| 63              | IMPUESTO A LA GANANCIA   |
| 64              | <b>GANANCIA DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>   |

| <b>AÑO 1</b>     | <b>AÑO 2</b>     | <b>AÑO 3</b>     | <b>AÑO 4</b>     | <b>AÑO 5</b>     |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>VALOR USD</b> | <b>VALOR USD</b> | <b>VALOR USD</b> | <b>VALOR USD</b> | <b>VALOR USD</b> |
| 653.816          | 741.600,34       | 841.210,83       | 954.209,38       | 1.082.389,02     |
| 653.816          | 741.600,34       | 841.210,83       | 954.209,38       | 1.082.389,02     |
| 653.816          | 741.600,34       | 841.210,83       | 954.209,38       | 1.082.389,02     |
| 255.324,71       | 284.008,79       | 316.425,54       | 352.613,59       | 394.028,53       |
| 174.649,61       | 198.157,45       | 224.829,44       | 255.091,48       | 289.426,80       |
| 174.649,61       | 198.157,45       | 224.829,44       | 255.091,48       | 289.426,80       |
| 38.656,34        | 42.757,78        | 47.294,38        | 52.312,31        | 57.862,65        |
| 38.656,34        | 42.757,78        | 47.294,38        | 52.312,31        | 57.862,65        |
| 42.018,76        | 43.093,57        | 44.301,72        | 45.209,80        | 46.739,09        |
| 27.141,20        | 27.141,20        | 27.141,20        | 26.690,40        | 26.690,40        |
| 5.209,48         | 5.209,48         | 5.209,48         | 5.209,48         | 5.209,48         |
| 6.990,58         | 7.931,51         | 8.999,09         | 10.210,37        | 11.584,69        |
| 2.677,50         | 2.811,38         | 2.951,94         | 3.099,54         | 3.254,52         |
| 398.491,32       | 457.591,55       | 524.785,30       | 601.595,79       | 688.360,49       |
| 186.843,21       | 178.842,49       | 175.505,31       | 173.021,12       | 171.883,92       |
| 63.169,35        | 68.830,36        | 75.039,94        | 81.853,69        | 89.332,98        |
| 34.350,00        | 37.994,54        | 42.025,76        | 46.484,69        | 51.416,71        |
| 4.006,58         | 4.431,68         | 4.901,88         | 5.421,97         | 5.997,24         |
| 6.252,00         | 6.915,34         | 7.649,05         | 8.460,62         | 9.358,29         |
| 2.232,64         | 2.344,27         | 2.461,48         | 2.584,56         | 2.713,78         |
| 1.400,00         | 1.470,00         | 1.543,50         | 1.620,68         | 1.701,71         |
| 2.595,60         | 2.725,38         | 2.861,65         | 3.004,73         | 3.154,97         |
| 5.712,00         | 5.997,60         | 6.297,48         | 6.612,35         | 6.942,97         |
| 5.944,68         | 6.241,91         | 6.554,01         | 6.881,71         | 7.225,80         |
| 675,85           | 709,65           | 745,13           | 782,39           | 821,51           |
| 54.471,64        | 54.650,36        | 58.944,04        | 63.486,54        | 68.710,50        |
| 28.125,00        | 31.109,06        | 34.409,73        | 38.060,61        | 42.098,84        |
| 3.280,50         | 3.628,56         | 4.013,55         | 4.439,39         | 4.910,41         |
| 3.126,00         | 3.457,67         | 3.824,53         | 4.230,31         | 4.679,15         |
| 1.068,00         | 1.121,40         | 1.177,47         | 1.236,34         | 1.298,16         |
| 2.448,00         | 2.570,40         | 2.698,92         | 2.833,87         | 2.975,56         |
| 790,02           | 829,52           | 871,00           | 914,55           | 960,27           |
| 2.514,75         | -                | -                | -                | -                |
| 11.631,94        | 11.631,94        | 11.631,94        | 11.438,74        | 11.438,74        |
| 11.631,94        | 11.631,94        | 11.631,94        | 11.438,74        | 11.438,74        |
| 1.487,43         | 301,80           | 316,89           | 332,74           | 349,38           |
| 69.202,22        | 55.361,78        | 41.521,33        | 27.680,89        | 13.840,44        |
| 69.202,22        | 55.361,78        | 41.521,33        | 27.680,89        | 13.840,44        |
| 208.777,40       | 211.648,10       | 278.749,05       | 349.279,99       | 428.574,67       |
| 31.747,22        | 41.812,36        | 52.392,00        | 64.286,20        | 77.471,48        |
| 179.900,89       | 236.936,70       | 296.887,99       | 364.288,47       | 439.005,08       |
| 41.377,20        | 52.126,07        | 65.315,36        | 80.143,46        | 96.581,12        |
| 138.523,68       | 184.810,62       | 231.572,63       | 284.145,01       | 342.423,96       |



## BALANCE GENERAL PROYECTADO

| CODIGO  | DESCRIPCION CUENTA  | AÑO 0        | AÑO 1        | AÑO 2        | AÑO 3        | AÑO 4        | AÑO 5        |
|---------|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|         |   | PROFORMA     | PROYECTADO   | PROYECTADO   | PROYECTADO   | PROYECTADO   | PROYECTADO   |
| 1       | <b>ACTIVO</b>   | 1.184.944,28 | 1.250.903,50 | 1.310.839,25 | 1.420.491,93 | 1.585.670,36 | 1.812.028,37 |
| 101     | <b>ACTIVO CORRIENTE</b>   | 334.192,56   | 438.924,92   | 537.633,81   | 686.059,63   | 889.367,20   | 1.153.854,36 |
| 10101   | <b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO</b>                    | 334.192,56   | 438.924,92   | 537.633,81   | 686.059,63   | 889.367,20   | 1.153.854,36 |
| 102     | <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                      | 850.751,72   | 811.978,58   | 773.205,44   | 734.432,30   | 696.303,16   | 658.174,02   |
| 10201   | <b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>                             | 850.751,72   | 811.978,58   | 773.205,44   | 734.432,30   | 696.303,16   | 658.174,02   |
| 1020101 | <b>TERRENOS</b>   | 80.000,00    | 80.000,00    | 80.000,00    | 80.000,00    | 80.000,00    | 80.000,00    |
| 1020102 | <b>EDIFICIOS</b>  | 648.444,42   | 648.444,42   | 648.444,42   | 648.444,42   | 648.444,42   | 648.444,42   |
| 1020105 | <b>MUEBLES Y ENSERES</b>  | 18.065,25    | 18.065,25    | 18.065,25    | 18.065,25    | 18.065,25    | 18.065,25    |
| 1020106 | <b>MAQUINARIA Y EQUIPO</b>                                      | 69.327,30    | 69.327,30    | 69.327,30    | 69.327,30    | 69.327,30    | 69.327,30    |
| 1020108 | <b>EQUIPO DE COMPUTACION</b>                                    | 2.415,00     | 2.415,00     | 2.415,00     | 2.415,00     | 2.415,00     | 2.415,00     |
| 1020109 | <b>VEHICULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL</b> | 24.000,00    | 24.000,00    | 24.000,00    | 24.000,00    | 24.000,00    | 24.000,00    |
| 1020110 | <b>OTROS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>                       | 8.499,75     | 8.499,75     | 8.499,75     | 8.499,75     | 8.499,75     | 8.499,75     |
| 1020112 | <b>(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>  |              | -38.773,14   | -77.546,28   | -116.319,42  | -154.448,56  | -192.577,70  |
| 2       | <b>PASIVO</b>   | 728.444,42   | 655.879,96   | 531.005,08   | 409.085,12   | 290.118,54   | 174.052,60   |
| 201     | <b>PASIVO CORRIENTE</b>   | -            | 218.813,30   | 239.627,31   | 263.396,24   | 290.118,54   | 174.052,60   |
| 20104   | <b>OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS</b>               | -            | 145.688,88   | 145.688,88   | 145.688,88   | 145.688,88   | -            |
| 2010401 | <b>LOCALES</b>  |              | 145.688,88   | 145.688,88   | 145.688,88   | 145.688,88   | -            |
| 20107   | <b>OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>                            |              | 73.124,42    | 93.938,43    | 117.707,36   | 144.429,66   | 174.052,60   |
| 2010702 | <b>IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO</b>              |              | 41.377,20    | 52.126,07    | 65.315,36    | 80.143,46    | 96.581,12    |
| 2010705 | <b>PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO</b>       |              | 31.747,22    | 41.812,36    | 52.392,00    | 64.286,20    | 77.471,48    |
| 202     | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                      | 728.444,42   | 437.066,65   | 291.377,77   | 145.688,88   | -            | -            |
| 20203   | <b>OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS</b>               | 728.444,42   | 437.066,65   | 291.377,77   | 145.688,88   | -            | -            |
| 2020301 | <b>LOCALES</b>  | 728.444,42   | 437.066,65   | 291.377,77   | 145.688,88   | -            | -            |
| 3       | <b>PATRIMONIO NETO</b>  | 456.499,86   | 595.023,54   | 779.834,17   | 1.011.406,80 | 1.295.551,81 | 1.637.975,77 |
| 301     | <b>CAPITAL</b>  | 456.499,86   | 456.499,86   | 456.499,86   | 456.499,86   | 456.499,86   | 456.499,86   |
| 30101   | <b>CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO</b>                              | 456.499,86   | 456.499,86   | 456.499,86   | 456.499,86   | 456.499,86   | 456.499,86   |
| 306     | <b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>                                    | -            | -            | 138.523,68   | 323.334,31   | 554.906,94   | 839.051,95   |
| 30601   | <b>GANANCIAS ACUMULADAS</b>                                     |              |              | 138.523,68   | 323.334,31   | 554.906,94   | 839.051,95   |
| 307     | <b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>                                 | -            | 138.523,68   | 184.810,62   | 231.572,63   | 284.145,01   | 342.423,96   |
| 30701   | <b>GANANCIA NETA DEL PERIODO</b>                                |              | 138.523,68   | 184.810,62   | 231.572,63   | 284.145,01   | 342.423,96   |
| 30702   | <b>(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO</b>                             |              |              |              |              |              |              |
|         | <b>PASIVO MAS PATRIMONIO</b>                                    | 1.184.944,28 | 1.250.903,50 | 1.310.839,25 | 1.420.491,92 | 1.585.670,35 | 1.812.028,37 |

## FLUJO DE CAJA PROYECTADO

| CONCEPTOS  | Año 0        | Año 1      | Año 2      | Año 3      | Año 4      | Año 5        |
|--|--------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| <b>SALDO INICIAL</b>                             | 1.184.944,28 | 334.192,56 | 438.924,92 | 537.633,81 | 686.059,63 | 889.367,20   |
| <b>APORTE PROPIO</b>                             | 456.499,86   |            |            |            |            |              |
| <b>PRESTAMO BANCARIO</b>                         | 728.444,42   |            |            |            |            |              |
| <b>INGRESOS</b>                                  | 0,00         | 653.816    | 741.600,34 | 841.210,83 | 954.209,38 | 1.082.389,02 |
| Entrada a complejo                               |              | 269.244    | 306.590,61 | 349.028,73 | 397.233,63 | 451.980,79   |
| Servicio de Comida                               |              | 351.812    | 400.611,73 | 456.064,21 | 519.051,95 | 590.588,24   |
| Servicio de Hospedaje                            |              | 5.760      | 6.048,00   | 6.350,40   | 6.667,92   | 7.001,32     |
| Recepción de Eventos                             |              | 27.000     | 28.350,00  | 29.767,50  | 31.255,88  | 32.818,67    |
| <b>(-) COSTOS VARIABLES</b>                      | 0,00         | 181.640,19 | 206.088,96 | 233.828,53 | 265.301,85 | 301.011,48   |
| Materia Prima                                    |              | 174.649,61 | 198.157,45 | 224.829,44 | 255.091,48 | 289.426,80   |
| Insumos  |              | 6.990,58   | 7.931,51   | 8.999,09   | 10.210,37  | 11.584,69    |
| <b>(-) COSTOS FIJOS</b>                          | 0,00         | 148.837,63 | 162.627,41 | 177.807,84 | 194.522,82 | 212.931,39   |
| Sueldos y Salarios                               |              | 117.796,42 | 130.294,62 | 144.118,88 | 159.409,89 | 176.323,28   |
| Servicios Básicos                                |              | 9.412,20   | 9.882,81   | 10.376,95  | 10.895,80  | 11.440,59    |
| Promoción y Publicidad                           |              | 1.400,00   | 1.470,00   | 1.543,50   | 1.620,68   | 1.701,71     |
| Otros servicios                                  |              | 20.229,01  | 20.979,98  | 21.768,51  | 22.596,46  | 23.465,81    |
| <b>(-) OTROS COSTOS Y GASTOS</b>                 | 0,00         | 72.916,97  | 55.361,78  | 41.521,33  | 27.680,89  | 13.840,44    |
| Gastos de constitución                           |              | 2.514,75   |            |            |            |              |
| Gastos de estudio de factibilidad                |              | 1.200,00   |            |            |            |              |
| Intereses  |              | 69.202,22  | 55.361,78  | 41.521,33  | 27.680,89  | 13.840,44    |
| <b>SALDO OPERATIVO</b>                           | 0,00         | 250.421,25 | 317.522,20 | 388.053,13 | 466.703,81 | 554.605,70   |
| <b>PARTICIPACION TRABAJADORES</b>                |              |            | 31.747,22  | 41.812,36  | 52.392,00  | 64.286,20    |
| <b>IMPUESTO A LA RENTA</b>                       |              |            | 41.377,20  | 52.126,07  | 65.315,36  | 80.143,46    |
| <b>SALDO OPERATIVO DESPUES DE IMPUESTOS Y PT</b> | 0,00         | 250.421,25 | 244.397,77 | 294.114,70 | 348.996,46 | 410.176,04   |
| <b>(-) GASTOS DE CAPITAL</b>                     | 850.751,72   | 145.688,88 | 145.688,88 | 145.688,88 | 145.688,88 | 145.688,88   |
| Costo de la Inversión Aporte Propio              |              |            | 0,00       | 0,00       | \$ 0,00    | 0,00         |
| Compra de Activos Fijos con Préstamo             | 752.444,42   | 0,00       | 0,00       | 0,00       | \$ 0,00    | 0,00         |
| Compra de Activos Fijos con Aporte Propio        | 98.307,30    |            |            |            |            |              |
| Pago capital del préstamo                        |              | 145.688,88 | 145.688,88 | 145.688,88 | 145.688,88 | 145.688,88   |
| <b>FLUJO DE CAJA NETO</b>                        | - 850.751,72 | 104.732,36 | 98.708,89  | 148.425,82 | 203.307,57 | 264.487,16   |
| <b>EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>            | 334.192,56   | 438.924,92 | 537.633,81 | 686.059,63 | 889.367,20 | 1.153.854,36 |

# PUNTO DE EQUILIBRIO

## Porcentaje de Mezcla de Ingreso al Complejo Turístico

| Servicio              | Unidades       | Precio de venta (USD) | Ingresos por ventas (USD) | Porcentaje de mezcla |                |
|-----------------------|----------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|----------------|
|                       |                |                       |                           | Unidades             | Importe        |
| Entrada a complejo    | 59.832         | 4,50                  | 269.244,00                | 49,89%               | 41,18%         |
| Servicio de Comida    | 59.832         | 5,88                  | 351.812,16                | 49,89%               | 53,81%         |
| Servicio de Hospedaje | 192            | 30,00                 | 5.760,00                  | 0,16%                | 0,88%          |
| Recepción de Eventos  | 60             | 450,00                | 27.000,00                 | 0,05%                | 4,13%          |
| <b>TOTAL</b>          | <b>181.692</b> |                       | <b>653.816,16</b>         | <b>100,00%</b>       | <b>100,00%</b> |

## Contribución Marginal por Servicio

| Servicio              | Costos Variables (USD) | CVU (USD) | Contribución marginal (USD) | Margen de contribución |
|-----------------------|------------------------|-----------|-----------------------------|------------------------|
| Entrada a complejo    | 74.800,13              | 1,25      | 194.443,87                  | 72,22%                 |
| Servicio de Comida    | 97.738,83              | 1,63      | 254.073,33                  | 72,22%                 |
| Servicio de Hospedaje | 1.600,22               | 8,33      | 4.159,78                    | 72,22%                 |
| Recepción de Eventos  | 7.501,02               | 125,02    | 19.498,98                   | 72,22%                 |
| <b>TOTAL</b>          | <b>181.640,19</b>      |           | <b>472.175,97</b>           | <b>72,22%</b>          |

$$\text{Punto de Equilibrio} = \frac{\text{Costos Fijos}}{\% \text{ Contribución Marginal}}$$

# PUNTO DE EQUILIBRIO

$$\text{Punto de Equilibrio} = \frac{148.837,63 \text{ USD}}{72,22\%}$$

*Punto de Equilibrio año 2013 = 206.093,60 USD*

| Servicio              | Mezcla conforme al importe de ventas | P.E. En términos de ingreso (USD) | P.E. En términos de unidades |
|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Entrada a complejo    | 41,18%                               | 84.870,13                         | 18.860                       |
| Servicio de Comida    | 53,81%                               | 110.896,97                        | 18.860                       |
| Servicio de Hospedaje | 0,88%                                | 1.815,65                          | 61                           |
| Recepción de Eventos  | 4,13%                                | 8.510,84                          | 19                           |
|                       | 100%                                 | 206.093,60                        | 37.799                       |

## Comparación del Punto de Equilibrio

| Servicio                                    | Ventas en el Punto de Equilibrio (USD) | Contribución marginal % | Total de contribución marginal (USD) |
|---|--|-------------------------|--------------------------------------|
| Entrada a complejo                          | 84.870                                 | 72,22%                  | \$ 61.291                            |
| Servicio de Comida                          | 110.896                                | 72,22%                  | \$ 80.088                            |
| Servicio de Hospedaje                       | 1.815                                  | 72,22%                  | \$ 1.311                             |
| Recepción de Eventos                        | 8.510                                  | 72,22%                  | \$ 6.146                             |
| <b>Total</b>                                |  |                         | \$ 148.837                           |
| <b>Costos Fijos</b>                         |  |                         | \$ 148.837                           |
| <b>Contribución Marginal – Costos Fijos</b> |  |                         | 0,00                                 |

# EVALUACIÓN ECONÓMICA - FINANCIERA

## Cálculo de la TMAR

| Detalle                        | Porcentaje |
|--------------------------------|------------|
| Inflación Anual a Febrero 2012 | 5,53%      |
| Premio al Riesgo               | 5%         |
| Interés de I.F.                | 9,5%       |

## Tasa Mínima Aceptable de Rendimiento

| Financiamiento         | Importe | TMAR   | TMAR ponderación |
|------------------------|---------|--------|------------------|
| Capital Propio         | 38,52%  | 10,53% | 4,06%            |
| Institución Financiera | 61,47%  | 9,5%   | 5,84%            |
| Total                  |         |        | 9,9%             |

# EVALUACIÓN ECONÓMICA - FINANCIERA

## Cálculo del VPN

$$VPN = -P + \frac{FNE_1}{(1+i)^1} + \frac{FNE_2}{(1+i)^2} + \frac{FNE_3}{(1+i)^3} + \frac{FNE_4}{(1+i)^4} + \frac{FNE_5 + VS}{(1+i)^5}$$

## VPN Y TIR

| Flujo de Caja Neto (USD) |               |
|--------------------------|---------------|
| Año 0                    | -850.751,72   |
| Año 1                    | 104.732,36    |
| Año 2                    | 98.708,89     |
| Año 3                    | 148.425,82    |
| Año 4                    | 203.307,57    |
| Año 5                    | 264.487,16    |
| VS                       | 658.174,02    |
| Indicadores              |               |
| VPN (USD)                | \$ 139.190,70 |
| TIR                      | 14,57%        |
| TMAR                     | 9,90%         |

# EVALUACIÓN ECONÓMICA - FINANCIERA

## Período de Recuperación de la Inversión

$$PRI = a + \frac{(b-c)}{d}$$

| Año | Flujo de Efectivo a Valor Presente (USD) | Flujos de Efectivo Acumulado (USD) |
|-----|--|------------------------------------|
| 0   | -850.751,72                              |                                    |
| 1   | 95.297,87                                | 95.297,87                          |
| 2   | 81.726,12                                | 177.023,99                         |
| 3   | 111.819,20                               | 288.843,19                         |
| 4   | 139.367,91                               | 428.211,10                         |
| 5   | 575.511,20                               | 1.003.722,30                       |

$$PRI = 4 + \frac{(850.751,72 \text{ USD} - 428.211,10 \text{ USD})}{575511,20 \text{ USD}}$$

**PRI= 4,73 Años**

# EVALUACIÓN ECONÓMICA - FINANCIERA

## Relación Beneficio - Costo

| Período      | Ingresos (USD)      | Ingresos Actualizados (USD) | Gastos (USD)        | Gastos Actualizados (USD) |
|--------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------------|
| 1            | 653.816,03          | 594.919,05                  | 565.841,79          | 514.869,69                |
| 2            | 741.600,34          | 614.008,72                  | 572.863,42          | 474.302,82                |
| 3            | 841.210,83          | 633.740,96                  | 592.396,21          | 446.292,10                |
| 4            | 954.209,38          | 654.113,20                  | 616.802,14          | 422.819,59                |
| 5            | 1.082.389,02        | 675.141,67                  | 648.463,40          | 404.479,96                |
| <b>TOTAL</b> | <b>4.273.225,61</b> | <b>3.171.923,60</b>         | <b>2.996.366,96</b> | <b>2.262.764,16</b>       |

$$R B/C = \frac{\text{Sumatoria Ingresos Actualizados}}{\text{Sumatoria de Gastos Actualizados}}$$

$$R B/C = \frac{\$ 3.171.923,60}{\$ 2.262.764,16}$$

$$R B/C = 1,40 \text{ USD}$$



# EVALUACIÓN ECONÓMICA - FINANCIERA

## Análisis de Sensibilidad

| Parámetro                 | Incidencia | Actuales   |        | Propuestos |        | Criterio |
|---------------------------|------------|------------|--------|------------|--------|----------|
|                           |            | VAN (USD)  | TIR    | VAN (USD)  | TIR    |          |
| Reducción de la demanda   | -15%       | 131.064,67 | 14,57% | 86.609,53  | 12,89% | Sensible |
| Incremento de Tasa activa | +4,5%      | 131.064,67 | 14,57% | 129.716,87 | 14,25% | Sensible |

# EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIAL Y AMBIENTAL

## ACCIONES QUE PUEDEN CAUSAR IMPACTO

### Fase de Instalación

- Movimiento de Tierra
- Montaje de la obra

### Fase de Operación

- Operaciones Turísticas
- Actividades Turísticas
- Actividades de Recreación
- Educación Ambiental y Cultura
- Eliminación de desechos
- Fuentes de Trabajo

## FACTORES

Aire



Suelo



Flora y fauna



Factor socio  
económico



Paisaje

# EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIAL Y AMBIENTAL

Matriz de identificación y descripción y evaluación de impactos sociales y ambientales

| COMPONENTES AMBIENTALES   | ACTIVIDADES              |                       |                        |                           |                              |                                   |                            |                       | IMPACTOS                                    | CRITERIOS DE EVALUACIÓN |             |                |            |         |                   |             |                       |                               |                 |
|---------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------|---|-------------------------|-------------|----------------|------------|---------|-------------------|-------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------|
|                           | 1. Movimiento de tierras | 2. Montaje de la Obra | 3. Operación turística | 4. Actividades turísticas | 5. Actividades de Recreación | 6. Educación ambiental y cultural | 7. Eliminación de desechos | 8. Fuentes de trabajo |   | 1. Naturaleza           | 2. Magnitud | 3. Importancia | 4. Certeza | 5. Tipo | 6. Reversibilidad | 7. Duración | 8. Tiempo en aparecer | 9. Considerado en el proyecto | 10. Ponderación |
| A. Aire                   | X                        | X                     | X                      |                           |                              |                                   |                            |                       | Emisión de Gases                            | (-)                     | 1           | 1              | D          | Pr      | 2                 | 3           | C                     | N                             | 6               |
| B. Suelo                  | X                        | X                     |                        |                           |                              |                                   |                            |                       | Compactación de suelo                       | (-)                     | 1           | 1              | D          | Pr      | 2                 | 3           | M                     | N                             | 6               |
|                           | X                        | X                     |                        | X                         | X                            |                                   | X                          |                       | Contaminación por desechos sólidos          | (-)                     | 1           | 1              | C          | Pr      | 1                 | 3           | C                     | S                             | 5               |
| C. Agua                   |                          |                       |                        |                           | X                            |                                   |                            |                       | Desperdicio y contaminación de agua         | (-)                     | 1           | 1              | D          | Pr      | 1                 | 1           | C                     | S                             | 3               |
| D. Flora y Fauna          | X                        | X                     |                        |                           |                              |                                   | X                          |                       | Modificación de Hábitat                     | (-)                     | 1           | 2              | C          | Pr      | 1                 | 1           | C                     | N                             | 4               |
|                           | X                        | X                     |                        | X                         | X                            |                                   | X                          |                       | Alejamiento de especies nativas             | (-)                     | 1           | 2              | C          | Sc      | 2                 | 1           | C                     | N                             | 5               |
|                           | X                        | X                     |                        | X                         |                              |                                   |                            |                       | Perdida de flora                            | (-)                     | 1           | 2              | C          | Sc      | 2                 | 1           | C                     | N                             | 5               |
|                           |                          | X                     |                        |                           |                              | X                                 |                            |                       | Reforestación de especies nativas           | +                       | 1           | 3              | C          | Pr      | 2                 | 1           | M                     | S                             | 6               |
| E. Factor Socio Económico |                          |                       |                        | X                         | X                            | X                                 |                            |                       | Incremento del turismo en la Parroquia      | +                       | 1           | 3              | C          | Pr      | 2                 | 3           | L                     | S                             | 8               |
|                           |                          |                       |                        |                           | X                            | X                                 |                            |                       | Sensibilización cultural y ecológica        | +                       | 1           | 2              | D          | Pr      | 2                 | 3           | M                     | S                             | 7               |
|                           | X                        | X                     | X                      | X                         | X                            |                                   |                            | X                     | Dinamización de la economía de la Parroquia | +                       | 1           | 2              | D          | Pr      | 2                 | 3           | M                     | S                             | 7               |
| F. Paisaje                | X                        | X                     |                        |                           |                              |                                   | X                          |                       | Generación y eliminación de basura          | (-)                     | 1           | 2              | C          | Pr      | 1                 | 1           | C                     | S                             | 4               |
|                           | X                        | X                     |                        |                           |                              |                                   |                            |                       | Perturbación del ruido                      | (-)                     | 1           | 1              | D          | Pr      | 1                 | 1           | C                     | N                             | 3               |
|                           | X                        | X                     |                        |                           |                              |                                   | X                          |                       | Modificación del entorno                    | (-)                     | 1           | 1              | D          | Pr      | 1                 | 3           | C                     | N                             | 5               |

# EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIAL Y AMBIENTAL

## Matriz de Resultados de Impactos Sociales y Ambientales

| Componentes      | Actividades del Proyecto |        |    |     |     |     |    |    | Total (+) | Total (-) | Total |
|------------------|--------------------------|--------|----|-----|-----|-----|----|----|-----------|-----------|-------|
|                  | 1                        | 2      | 3  | 4   | 5   | 6   | 7  | 8  |           |           |       |
| A                | -6                       | -6     | -6 |     |     |     |    |    |           | 18        | 18    |
| B                | -11                      | -11    |    | -5  | -5  |     | -5 |    |           | 37        | 37    |
| C                |                          |        |    |     | -5  |     |    |    |           | 5         | 5     |
| D                | -14                      | -14;+6 |    | -10 | -5  | +6  | -9 |    | 12        | 52        | 64    |
| E                | +7                       | +7     | +7 | +15 | +22 | +15 |    | +7 | 80        |           | 80    |
| F                | -12                      | -12    |    |     |     |     | -9 |    |           | 33        | 33    |
| <b>Total (+)</b> | 7                        | 13     | 7  | 15  | 22  | 21  |    | 7  | 92        |           |       |
| <b>Total (-)</b> | 43                       | 43     | 6  | 15  | 15  |     | 23 |    |           | 145       |       |
| <b>Total</b>     | 50                       | 56     | 13 | 30  | 37  | 21  | 23 | 7  |           |           | 237   |

# CONCLUSIONES

- El análisis situacional y socioeconómico demostró que la Parroquia de Amaguaña mediante sus grandes atractivos brinda la oportunidad y el escenario favorable para diseñar y construir un Complejo Turístico, aprovechando de manera responsable todos los recursos disponibles; de la misma forma la gestión actual en la política del país motiva y apoya el emprendimiento turístico en todos sus aspectos.
- El análisis de la demanda tomo como conjunto universo a 269.472 familias que visitaron la Parroquia de Amaguaña que realizaban actividades de turismo, obteniendo como muestra 73 encuestas dirigidas a un representante por familia. El análisis de mercado determino que el 97,30% de encuestados estaría de acuerdo con la construcción de un complejo turístico para ofrecer servicios de comida, hospedaje y piscinas.
- Tomando como referencia la demanda insatisfecha, la capacidad de financiamiento, la mano de obra, entre otros criterios importantes, se decidió estructurar el diseño técnico del proyecto donde se pretende construir un local que dispone de un salón con capacidad para 170 comensales, y otro salón para eventos con capacidad de 250 personas; a esto se complementa cuatro habitaciones, dos piscinas y una cancha de futbol; todo esto en un área de 5250m<sup>2</sup> ubicado vía Amaquaña - Sanaolauí Km.5.

# CONCLUSIONES

- El estudio organizacional diseñó la estrategia más adecuada de servicio con un valor agregado que fomente una relación sólida con el cliente; los valores y políticas del Complejo Turístico garantizarán un crecimiento sostenible en el nombre y reputación del complejo lo que permitirá cumplir la misión y visión propuestas.
- El estudio económico financiero del proyecto elaborado en base a los presupuestos para inversiones en activos determinó que existe una rentabilidad económica potencial, ya que a mas de cumplir con las obligaciones financieras y recuperar la inversión inicial; se obtiene un rendimiento reflejado en un VPN de USD 139.190,70 una TIR de 14,57% frente a una TMAR de 9,90%. Todo esto es válido para un período evaluado de 5 años.
- La Evaluación del Impacto ambiental y social reflejo algunos impactos tanto negativos como positivos. Los impactos negativos son lógicos debido a que el proyecto comprende la construcción de la infraestructura del Complejo Turístico; acción que conlleva efectos como generación de desechos, modificación del paisaje y emisión de gases; sin embargo todos estos efectos pueden ser contrarrestados mediante medidas de mitigación correctamente diseñadas. El proyecto no es el único beneficiado con su construcción, a la lista de beneficiados se suma la parroquia de Amaguaña en sí, gracias a la promoción y concientización de su cultura, las oportunidad de trabajo, y el aporte al desarrollo turístico del sector.

# RECOMENDACIONES

- Antes de realizar cualquier proyecto cuya rama no sea la especialidad del proyectista, se recomienda asesorarse de la mejor manera con personas profesionales capacitadas y con experiencia en la ciencia a tratar; evitando de esta forma caer en posibles errores irreversibles que causarían pérdidas en la ejecución del proyecto.
- Al no disponer de fuentes de información sobre indicadores de turismo aplicados a una zona en estudio es necesario recurrir inmediatamente a la observación directa del medio, entrevistas, y conteo rápido para proyectar de una forma aproximada y lógica los indicadores que se pretende estudiar; en este caso el número de visitas familiares que recibió la Parroquia de Amaguaña y su tasa de crecimiento.
- Previa elaboración y aprobación de planos se debe aplicar un estudio legal del terreno previsto, como es la línea de fabrica; de esta forma se evita contratiempos. De la misma manera se recomienda realizar presupuestos en base a precios actualizados y correspondientes a la zona de estudio.

# RECOMENDACIONES

- Considerar y cumplir con cada uno de los requisitos legales de conformidad con las leyes vigentes para la operación del Complejo Turístico. Además es importante recurrir a la mano de obra calificada y con experiencia que no solo aporte con su trabajo si no que aporte con sus conocimientos, recomendaciones y críticas constructivas en bien de la organización. De la misma forma es de suma importancia mantener al trabajador motivado mediante una remuneración digna de sus capacidad y el cumplimiento puntual de cada una de las obligaciones que mantiene la empresa con su equipo de trabajo.
- La publicidad no asegurará totalmente la atracción del cliente hacia el complejo por este motivo se recomienda poner especial énfasis en cumplir eficientemente con cada uno de los requerimientos del cliente, esto no solo asegurará una satisfacción si no que motivará una recomendación extra a terceros para motivar la visita al Complejo Turístico.
- Cumplir estrictamente con las medidas de mitigación para impactos ambientales permitirán mantener una cultura ecológica que sirva de ejemplo tanto al personal como a clientes, para que de esta forma se fomente una relación armoniosa con la naturaleza.



MUCHAS GRACIAS



**ESPE**  
ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO  
CAMINO A LA EXCELENCIA