

# “ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO EN EL SECTOR QUILLÁN DEL CANTÓN PÍLLARO”

**Wilma Pilco<sup>1</sup>, Danny Zambrano<sup>2</sup>, Mauricio Chávez<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>*Escuela Politécnica del Ejército-MGP II*

<sup>2</sup>*Escuela Politécnica del Ejército- Coordinador MGP II*

<sup>3</sup>*Escuela Politécnica del Ejército- Tutor.*

## RESUMEN

En el presente estudio se analiza la factibilidad de implementar un Complejo Turístico en el sector Quillán del Cantón Píllaro. Teniendo en cuenta la falta de infraestructura que adolece la zona para satisfacer la demanda de turistas que va en aumento, se realizó el estudio de mercado dirigido al segmento de población de edades comprendidas entre 15 a 74 años de las ciudades de Ambato y Píllaro.

Con la apertura de éste complejo turístico se contribuirá a incrementar el comercio turístico del sector, creándose nuevas fuentes de empleo que beneficiarán a una cantidad de familias, mejorando su actual nivel de vida. Además, el proyecto impulsará el potencial turístico, proporcionará apoyo y asesoramiento en el desarrollo de otros proyectos turísticos que beneficien exclusivamente a la comunidad, y los usuarios se recrearon disfrutando de las instalaciones y de los servicios pudiendo llevar a cabo actividades que potencien su bienestar y activen su forma de vida y el nivel de relación con los visitantes.

Los parámetros financieros se analizaron a una tasa de descuento del 17% para el proyectista y del 13% para el inversionista. La reducción de la tasa en el inversionista se debe porque al financiar parte de la inversión con deuda, se accede a fuentes de financiamiento generalmente más baratas que el costo de uso de los recursos propios, además, la deuda contraída genera pagos de intereses que funcionan como escudo fiscal al ingresar como gastos en el Estado de Pérdidas y Ganancias. Con esta reducción se espera un valor actual neto positivo de \$129.582,81 y una tasa interna de retorno de los 27% superiores a los valores obtenido al considerar el proyecto puro, lo cual significa que el proyecto arroja beneficios superiores para el inversionista.

En el estudio global, la oferta-demanda, localización y jurídico también aportan ventajas para realizar inversiones en este campo.

***Palabras claves:*** turismo, complejo turístico, demanda-oferta, parámetros financieros.

## ABSTRACT

In this present study analyzes the feasibility of implement a Tourist Complex in Quillán sector the Píllaro canton. Given the lack of infrastructure that suffers the area to satisfy the demand of tourists that is increasing, was realized a market study aimed at the segment of population aged between 15 to 74 years, of the Ambato and Pillaro cities.

With the opening this complex tourist will contribute increase sector's tourist trade, with creating new jobs that will benefit a number of families, improving their current standard of living. In addition, the project will boost the tourism potential, giving support and advice in the development of other tourism projects that exclusively benefit the community, and the users will enjoy the facilities and services, performing activities that improve their welfare and activate their lifestyle and level of interaction with visitors.

The financial parameters were analyzed with a discount rate of 17% for the projector and 13% for the investor. The reduction in the rate of investor is because the investor must finance part the investment with debt, accessing funding sources generally is cheaper, than the cost of use of own resources, also, debt incurred, generates interest payments that work like tax shield the enter in the state of losses and profits. With this reduction is expected a positive net present value of \$ 129,582.81 and an internal rate of return of 27% higher than the values obtained by considering the pure project, which means that the project yields higher profits for investors.

In the global study, the supply-demand, location and legal also provide advantages for investment in this area.

*Keywords: tourism, Tourist Complex, supply and demand, financial parameters*

## INTRODUCCIÓN

La investigación realizada para crear este Complejo Turístico, contiene los estudios necesarios para conocer la factibilidad de implementación del mismo. Primero, se realiza un estudio del problema general que se suscita con la demanda del turismo en la actualidad, el turismo en el Ecuador y, en particular, el problema de la demanda turística en el sector Quillán. Después de analizar la demanda insatisfecha y objetiva, se determina el tamaño óptimo y los requerimientos de recursos tangibles e intangibles. En el aspecto organizacional, se analiza la base legal, la base filosófica, las estrategias de mercadotecnia y la organización que abarca las responsabilidades, los perfiles y la estructura de la misma. En la evaluación financiera, se destacan los análisis de Valor Actual Neto (VNA), Tasa Interna de Retorno (TIR), Período de Recuperación de la Inversión (PRI), la relación Beneficio Costo y el Análisis de Sensibilidad.

## METODOLOGÍA

En este estudio se aplica la metodología de investigación científica, empleando el concepto de "saber hacer" para producir ideas nuevas, procesos de innovación, evidencias teóricas y empíricas que contribuyan a una mejor comprensión de la realidad y facilite la resolución del

problema. El enfoque de la investigación se enmarcó tanto en la perspectiva cualitativa (investigación exploratoria) como en la cuantitativa (información numérica de los estudios de mercado y económico-financiero). La modalidad de la investigación fue bibliográfica y de campo; en esta última, el estudio se apoyó en entrevistas, encuestas y observaciones tomadas en el lugar de estudio. El análisis de resultados se apoyó en el procesamiento estadístico, el pronóstico de demanda y la oferta-demanda insatisfecha en el método matemático de mínimos cuadrados y el análisis económico-financiero en programas como Microsoft Excel y Microsoft Project.

## **DESCRIPCIÓN DEL SECTOR QUILLÁN**

El sector Quillán se encuentra en la rivera del río Culapachán a 2.224 msnm, en la Parroquia San Miguelito y al suroeste del Cantón Santiago de Pillaro en la Provincia de Tungurahua. Posee un clima agradable con una temperatura entre 18°C y 22°C y se ha consolidado como uno de los principales destinos turísticos de la provincia y el más importante del Cantón. Sus encantos naturales (grutas, cascadas, ruinas, río y paseo ecológico) han atraído a los turistas a visitarlo con mayor frecuencia.

## **EVALUACIÓN DE RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

### **Demanda histórica de turistas que visitan el sector Quillán**

La demanda del turismo en Quillán ha experimentado un incremento durante los últimos años. Para "...F. Vernaza, encargado de la Jefatura de Cultura, Recreación y Promoción Turística del Ilustre Municipio de Pillaro, el turismo en el caserío Quillán está creciendo, tal es así que se ha convertido en el mayor potencial turístico del cantón, estimando que para el año 2011, 1.000 turistas visitaron este sector cada fin de semana, según datos proporcionados por los propietarios de los paraderos turísticos de la comunidad Quillán". Esta aseveración corrobora las afirmaciones que mantuvieron los propietarios de paraderos turísticos en este sector y algunos habitantes del mismo, quienes en entrevistas realizadas para recopilar datos para esta investigación, contribuyeron a estimar el flujo de turistas al sector, como se detalla a continuación.

**Tabla 1. Aproximación de la demanda de turistas al sector Quillán**

<b>Años</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
<b>N° Turistas</b>	28.677	31.863	33.897	36.448	39.364	43.300
<b>Variación (%)</b>	0%	11%	6%	8%	8%	10%

**Fuente:** Entrevista realizada a propietarios de paraderos turísticos y habitantes del sector Quillán. 2011.

### **Demanda Actual**

Se consideró a la población de clase media y media-alta del sector urbano de las ciudades de Pillaro y Ambato, por ser este el segmento que regularmente destina más tiempo y dinero en visitar los espacios turísticos de la provincia. Del estudio de mercado, se desprende que el 94,74% de los turistas de la ciudad de Ambato estarían dispuestos a visitar un sitio turístico dentro del

Cantón Pillaro. El 90,54% del total de turistas encuestados en la ciudad de Pillaro considera que el sector Quillán debería tener un Complejo Turístico. El 59,7% de turistas considera que se debería implementar servicios de canchas múltiples, piscinas, juegos de recreo, comidas típicas y cabañas. El número de turistas potenciales en el año 2011 fue de 547.208.

### Proyección de la Demanda Actual

Para la proyección de la demanda actual se utilizó la tasa de crecimiento turístico de la demanda aproximada de turistas al sector Quillán, siendo este crecimiento del 7%.

**Tabla 2. Proyección de la Demanda Actual**

Años	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>N° Turistas</b>	547.208	585.513	626.498	670.353	717.278	767.488	821.212

Fuente: Investigación de campo.2011. Elaboración propia

### Comportamiento histórico de la Oferta

Según el Censo Nacional Económico 2010, realizado por el INEC, en la Provincia de Tungurahua, existen 222 establecimientos cuya actividad principal es el alojamiento para estancias cortas, en esta actividad están incluidos los establecimientos de actividades de complejos turísticos. Dentro de la oferta se consideró a cuatro complejos turísticos con características similares al que ofrecerá el Complejo Turístico objeto de estudio, establecimientos que dan servicio de hospedaje que se encuentran ubicados en el Cantón Pillaro y restaurantes ubicados en el sector Quillán. La oferta se muestra en la Tabla 3.

**Tabla 3. Oferta de Turistas en Complejos Turísticos, Hoteles y Restaurantes**

Años	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Complejos Turísticos(N° turistas)	7.640	10.200	10.500	13.180	16.480	18.920
Hoteles (N° turistas)	1.528	1.860	2.408	2.766	2.523	2.950
Restaurantes (N° turistas)	8.580	11.700	14.508	18.408	19.968	22.308

Fuente: Investigación de campo.2011. Elaboración propia

### Proyección de la Oferta y Estimación de la Demanda Insatisfecha

La información histórica de la oferta de turistas en hoteles, complejos turísticos y restaurantes, en el período 2006-2011, muestra un crecimiento potencial, con un coeficiente de correlación mayor a 0,87, los datos proyectados a cinco años de demanda, oferta y demanda insatisfecha, se observan en la Tabla 4.

**Tabla 4. Proyección de demanda insatisfecha según datos de investigación de campo**

Años	Demanda (Turistas)	Oferta turística sector Quillán	Oferta turística Complejos	Oferta turística Hoteles	Demanda Insatisfecha (N° de Turistas)
2012	585.513	24.004	21.157	3.090	<b>537.262</b>
2013	626.498	25.813	23.268	3.237	<b>574.181</b>
2014	670.353	27.522	25.436	3.373	<b>614.023</b>
2015	717.278	29.146	27.675	3.500	<b>656.958</b>
2016	767.488	30.697	29.997	3.619	<b>703.175</b>
2017	821.212	32.186	32.418	3.731	<b>752.877</b>

Fuente: Elaboración Propia

### Tamaño del Proyecto

Como la demanda de flujo de turistas en Quillán es creciente, para determinar el tamaño del proyecto se utilizó el método de flujo de diferencias, el estudio se realizó para tres tamaños.

Tamaño 1: satisfacer el 3% de la demanda insatisfecha, Tamaño 2: satisfacer el 5% de la demanda insatisfecha, Tamaño 3: satisfacer el 7% de la demanda insatisfecha.

Después de realizar el análisis económico de ingresos y egresos para los tres tamaños, se obtuvo el flujo neto de fondos. A partir de estos valores se calculó la diferencia de flujos entre tamaños para obtener el VAN marginal a una tasa de descuento de 12%.

**Tabla 5. Flujo de Diferencias y VAN marginal**

FLUJO DE DIFERENCIA			FLUJO DE DIFERENCIA		
T2	T1	T2-T1	T3	T2	T3-T2
-340.493,39	-278.389,48	-62.103,91	-395.354,95	-340.493,39	-54.861,56
54.421,89	23.057,71	31.364,18	58.801,78	54.421,89	4.379,89
75.894,25	34.381,20	41.513,05	81.793,69	75.894,25	5.899,44
100.206,59	48.694,41	51.512,18	108.436,80	100.206,59	8.230,21
128.536,33	65.156,60	63.379,73	133.874,05	128.536,33	5.337,72
440.582,62	306.362,66	134.219,96	491.912,13	440.582,62	51.329,51
<b>VAN MARGINAL</b>		<b>152.098,10</b>	<b>VAN MARGINAL</b>		<b>-7.871,88</b>

Fuente: Elaboración Propia

La diferencia entre el tamaño 2 y 1 arroja una VAN marginal  $>$  a 0, quiere decir que hay un mejor tamaño. Entonces se analizó la diferencia de flujos entre los tamaños T3 y T2 y de esta diferencia resultó un VAN marginal negativo, lo que indica que el tamaño 2, es el óptimo.

### Definición de las Capacidades Instaladas

Una vez obtenido el tamaño óptimo, se calculó las capacidades instaladas para satisfacer al 5% de la demanda insatisfecha y el consumo aparente de los servicios, utilizando los datos arrojados en el estudio de mercado.

**Tabla 6. Consumo aparente de los servicios a ofertarse**

<b>Años</b>	<b>Anual</b>	<b>Cabañas (5%)</b>	<b>Restaurante (41%)</b>	<b>Piscina recreativa (36%)</b>	<b>Canchas múltiples (10%)</b>	<b>Juegos de recreación Infantil (8%)</b>
2013	28.709	1.435	11.771	10.335	2.871	2.297
2014	30.701	1.535	12.587	11.052	3.070	2.456
2015	32.848	1.642	13.468	11.825	3.285	2.628
2016	35.159	1.758	14.415	12.657	3.516	2.813
2017	37.644	1.882	15.434	13.552	3.764	3.012

Fuente: Elaboración Propia

La capacidad instalada del restaurante se obtuvo a partir de los siguientes datos: tiempo de ciclo de servicio (68 minutos por mesa), horas de mayor afluencia (de 12:00h. a 15:00h.), número de asientos por mesa (4), dando como resultado que la capacidad del restaurante será de 14 mesas, 56 asientos y 148 clientes. Para determinar la capacidad instalada de la piscina se tomo en consideración, el horario de mayor afluencia de clientes de 11:00h a 15:00h, estimando que en este horario se concentra el 60% de la demanda (78 usuarios). Para calcular la capacidad instalada de cabañas, se partió del porcentaje de informantes que en la investigación de campo manifestaron estar dispuestos a hospedarse en cabañas por dos días, esto representa el 56,8%. Seis cabañas serán diseñadas con capacidad de cinco personas, debido a que el promedio de integrantes por familia es igual a cinco. El Complejo Turístico adicionalmente dispondrá de una cancha polideportiva y para niños se implementará un espacio para juegos y accesorios infantiles.

### **Localización**

El Complejo Turístico estará ubicado en la zona "Quillán Carolina", ésta cuenta con infraestructura de servicios básicos y en su entorno existen atractivos turísticos como la cascada "Los Siete Chorros". Esta zona reúne las mejores condiciones por la disponibilidad de terreno, la cercanía a la fuente de abastecimiento de agua y por menor coste del transporte.

### **Ingeniería del Proyecto**

El seguimiento de un proceso establecido facilitará la provisión del servicio desde que el cliente solicita la información deseada hasta que el cliente es atendido y cancela su estancia. El terreno disponible para la construcción del proyecto será de 4.700 m<sup>2</sup>, espacio que será suficiente para la construcción de las instalaciones, adecuación de áreas de recreación y espacios verdes para la movilización de los turistas y futuras proyecciones de expansión. Las instalaciones con las que contará el Complejo Turístico se describen en la Tabla 7.

**Tabla 7. Instalaciones del Complejo Turístico**

<b>Descripción</b>	<b>Cantidad(m<sup>2</sup>)</b>
Facilidades para Restaurante	208,04
Cabañas (6u)	326,94
Área Administrativa	59,68
Piscinas recreativas para niños y adultos	827,56
Sauna, Turco, Hidromasaje, Polar	92,65
Canchas de uso múltiple y estacionamiento	1.381,08
Tanque de reserva	18,00
Juegos Infantiles	180,40

**Fuente:** Arquitecto Juan López. Elaboración Propia

### **Estudio de Impacto Ambiental**

En este estudio realizado a través de la matriz de Leopold se identificó las actividades que se realizarán para la implementación del Complejo Turístico así como las variables y componentes susceptibles a impactos (se observan 58 impactos negativos frente a 26 impactos positivos). Los componentes más afectados son el aire, el agua, el suelo, la flora y la estética natural del entorno. Los componentes que más se benefician son la calidad de vida a través del mejoramiento económico de la población y el aprecio a la naturaleza. Con la implementación de este Complejo aumentará la demanda de turistas y consecuentemente la demanda de transporte, agua, eliminación de residuos y servicios públicos. En temporadas de feriados, esta demanda será todavía mayor.

### **La Empresa y su Organización**

El Complejo Turístico "Las Cascadas" se constituirá como una S.A., registrada en la Superintendencia de Compañías y ante las autoridades legales competentes, para lo cual se someterá a las Leyes de la Constitución de la República del Ecuador, a las Leyes de Turismo y a las Leyes Ambientales. El Complejo Turístico es una empresa de servicios, que se encuentra dentro de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas (CIU): H5510.0 Hoteles, campamentos y otros tipos de hospedaje temporal.

La misión será servir al turista local y regional que le guste disfrutar de la aventura y la recreación, brindando un servicio de turismo ecológico, respetando el medio ambiente. La visión que se dará es la de ser reconocidos como el mejor Complejo Turístico del Cantón Pillaro por la calidad en el servicio y por el respeto al medio ambiente.

La estructura orgánica de la empresa en orden jerárquico será la siguiente: Junta General de Accionistas, Gerente del Proyecto, Asistente de Gerencia; los departamentos establecidos serán: Departamento de operación turística, Departamento de promoción y Departamento financiero. El Complejo Turístico, prestará sus servicios los fines de semana y días feriados, trabajando 8 horas diarias de 9:00h a 17:00h.

## Estudio Económico

La inversión total para la instalación y operación del Complejo Turístico, se estima en \$ 356.785,89 dólares americanos, de este monto \$6.682,05 dólares americanos se invertirá en capital de trabajo. Respecto a la estructura de financiamiento, el capital social estará constituido por las aportaciones de los socios, cuatro socios aportarán \$50,000 cada uno y un socio aportará el terreno para la construcción del Complejo Turístico, este terreno asciende a \$20,000. Con el capital social, se cubrirá la inversión en activos intangibles, capital de trabajo y el 60% de la inversión fija. El 40% de la inversión fija será financiada a través de la Corporación Financiera Nacional (CFN), a una tasa de interés de 10,345%. El Complejo Turístico obtendrá ingresos por los servicios de alimentación, hospedaje en cabañas, uso de piscina recreativa incluyendo el uso de canchas múltiples y juegos infantiles y por el alquiler de bar. Los ingresos totales se muestran en la Tabla 8.

**Tabla 8. Presupuesto de Ingresos**

<b>Años</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Ingresos (USD)</b>	167.422,62	209.671,92	257.648,44	316.752,61	389.565,10

Fuente: Elaboración Propia

En la Tabla 9 se detallan las salidas de efectivo en cada período, clasificadas en costos de prestación de servicios.

**Tabla 9. Estructura de costos para la vida útil del proyecto. Período 2013-2017.**

<b>Costos</b>	<b>Años</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Producción		83.331,89	89.472,38	96.058,25	106.504,92	114.549,35
Administración		18.988,64	19.861,82	20.778,85	21.741,93	22.753,38
Ventas		6.350,30	6.672,08	7.010,18	7.365,42	7.738,69
Financieros		14.150,50	14.150,50	11.116,92	7.769,51	4.075,81
<b>Costo Total (USD)</b>		<b>122.821,32</b>	<b>130.156,78</b>	<b>134.964,20</b>	<b>143.381,78</b>	<b>149.117,23</b>

Fuente: Elaboración Propia

El Complejo Turístico deberá generar un punto de equilibrio promedio en ventas de \$ 75.703,50 para cubrir los costos de operación del ejercicio. Los servicios de piscina recreativa y hospedaje en cabañas generarán mayores utilidades anuales al Complejo Turístico a partir de su punto de equilibrio.

En la Tabla 10 se detalla el Flujo Neto de Fondos que generará el Complejo durante los cinco años de vida útil, a partir de estos datos se puede medir la rentabilidad de toda la inversión.

**Tabla 10. Flujo Neto de Fondos**

<b>Detalle</b>	<b>Año 0</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>
FNF Proyectista	-356.785,89	40.757,59	63.015,16	88.601,55	118.780,28	447.692,49
FNF Inversionista	-220.000,00	31.736,65	24.670,06	49.156,78	78.122,07	405.695,31

Fuente: Elaboración Propia



## **Evaluación Financiera**

Se determinó la tasa de descuento para medir el costo de oportunidad de los fondos y recursos que se utilizan en el proyecto. Para el cálculo de la tasa de descuento, se utilizó el modelo de CAPM (capital asset pricing model), cuya fórmula es:  $Re = Rf + \beta (Rm - Rf) + RP$ .  $Rf$  está representada por los T-Bonds cuya rentabilidad es de 4,68%, el valor  $\beta$  en la industria turística del Ecuador es de 0,737,  $Rm$  es la rentabilidad promedio de las empresas sector eco turístico 11,40% y  $RP$  es el riesgo país Ecuador que a febrero de 2012 fue de 7,9%. A partir de estos datos se obtuvo la tasa de descuento ( $Re$ ) para el proyectista que es igual a 17%.

La tasa de descuento o costo de la deuda se determinó aplicando la fórmula: Costo de la deuda =  $id(1-t)$ . Donde:  $id$ : interés de la CFN: 10,345%,  $t$ : impuesto a las utilidades de la empresa 36,25% (impuesto vigente en Ecuador). Dando como resultado un  $id$  igual a 6,59%. Se aplicó el modelo del costo del capital promedio ponderado conocido como WACC (weighted average costo of capital), cuya fórmula es:  $WACC = (\% \text{ de recursos ajeno}) (\text{coste}) + (\% \text{ de recursos propios}) (\text{coste})$ . Dando como resultado una tasa de descuento (WACC) de 13% para el inversionista.

Tanto para el proyectista (21%) como para el inversionista (27%) la tasa interna de retorno es mayor a la tasa de descuento, siendo este proyecto viable. El valor actual neto de los flujos obtenidos y descontados a la tasa del 13% resultó de \$129.582,81 para el inversionista y de \$46.987,93 a una tasa de 17% para el proyectista, siendo este valor mayor que cero, el proyecto es factible. Una relación beneficio costo  $> 1$  implica que los ingresos son mayores a los egresos, por lo que el proyecto es aceptable, esta relación es para el proyectista 2,13 y para el inversionista 2,18. El número de períodos necesarios para recuperar la inversión inicial, tomando como referencia la vida útil del proyecto es de 4 años dos meses.

## **Análisis de Sensibilidad**

Este análisis permite determinar las variaciones que tendría el proyecto, ante cambios en las variables que han sido utilizadas para llevar a cabo la evaluación del mismo.

### **Sensibilidad al variar el precio de los servicios ofertados por el Complejo Turístico**

Al realizar el análisis del incremento de precios en un 15% (escenario optimista) manteniendo constante la demanda, la TIR sube en un 4% para el proyectista y un 5% para el inversionista, estas tasas son superiores a la tasa de descuento, especialmente en el caso del inversionista. El período de recuperación de la inversión disminuye a 3 años y 6 meses. Sin embargo, no se considera que al incrementar los precios se puede tener una disminución en la demanda.

En el escenario pesimista, se disminuye el precio de los servicios en un 20%, escenario que puede ser muy acogido por los turistas. La TIR disminuye en un 7% para el proyectista, el VAN es

negativo, el proyecto ya no es rentable para el proyectista. La TIR disminuye en un 9% para el inversionista, el proyecto sigue siendo rentable, el VAN en este caso es positivo y la relación beneficio costo también es aceptable. El proyecto se torna bastante sensible para el inversionista.

### **Sensibilidad al variar los costos de mano de obra y materia prima**

En el escenario pesimista, se analizó el incremento del 30% a la mano de obra y el 20% a la materia prima, el capital de trabajo sufre un incremento de \$1.531,74 dólares americanos, requiriendo una mayor inversión en el inventario de insumos. Se mantiene el precio de los servicios considerados en el escenario moderado para que la demanda de turistas no se vea afectada. El proyecto en este escenario sigue siendo rentable para el inversionista y es menos sensible en comparación al escenario pesimista de la variable ingresos. El proyecto no es rentable para el proyectista, debido a que el VAN (-\$7.917,47) y la TIR (16%) es menor que la tasa de descuento (17%). Bajo estas consideraciones el proyecto se rechaza.

En el escenario optimista, se analizó la disminución del costo de mano de obra en un 10% y el 20% en materia prima. La TIR se incrementa en un 2% para el proyectista y en un 3% para el inversionista, la inversión se recupera en 3 años y 8 meses para el proyectista y en 4 años para el inversionista. El proyecto con este escenario es rentable.

## **TRABAJOS RELACIONADOS**

Para el desarrollo de la actividad turística en Quillán se requiere diseñar un modelo turístico que incorpore básicamente el diseño de una estrategia de servicio al turista, empezando por realizar un diagnóstico de las condiciones de infraestructura y servicios en el sector, el establecimiento de los participantes claves, así como la definición de factores positivos y limitantes para su desarrollo. Incentivar la participación de los habitantes de la zona, dueños de paraderos turísticos, empleados del complejo y turistas en foros sobre ecoturismo y conservación del ambiente, como un medio para conservar la imagen del sector y así ofrecer un servicio comprometido con la protección del medio ambiente.

## **CONCLUSIONES**

La demanda actual de turistas realizada en el mes de diciembre del año 2011, fue de 547.208, este dato se tomó para proyectar la demanda, confrontarlo con la oferta y determinar la demanda insatisfecha que para el año 2012 es de 537.257 turistas. Considerando la disponibilidad de recursos y la infraestructura turística a pequeña escala, se creyó adecuado satisfacer el 5% de esta demanda insatisfecha que para el año 2013 será de 28.709 turistas.

Como beneficios a los habitantes de la zona Quillán, se generarán siete puestos de trabajo empleados en el área operativa del proyecto. Con la generación de empleo, la economía del sector mejorará, lo cual beneficiará a todas las personas que estén ligadas directa o indirectamente a este proyecto.

El principal rector de la empresa será la Junta de Accionistas, donde la responsabilidad del correcto funcionamiento del proyecto cae sobre el Gerente del Proyecto, quien se encargará de administrar tres departamentos: Operación Turística, Promoción y Ventas y el departamento Financiero. El Jefe de Operaciones Turísticas liderará todas las áreas donde se ofrecen los servicios al turista.

El estudio económico y la evaluación financiera del presente proyecto, nos demuestra la factibilidad y rentabilidad económica, tras el análisis de las siguientes cifras:

Para el proyectista, una vez actualizados los ingresos y los egresos, se espera un valor actual neto positivo de \$33.892,65 que significa que el proyecto arroja beneficios aún después de cubrir los costos de oportunidad de otras alternativas de inversión. La tasa interna de retorno es del 21% frente a la tasa de descuento del 17%. El período de recuperación de la inversión es de 4 años y 2 meses y la relación beneficio costo es de 2,13, lo que significa que el proyecto es rentable.

Para el inversionista, después del análisis de factibilidad del proyecto se concluye que se tiene una respuesta favorable para la realización del mismo, debido a que tanto el VAN da un valor positivo de \$129.582,81, la TIR de 27% es superior a la tasa de descuento 13%, la inversión se recupera en 4 años y 2 meses y la relación costo beneficio es de 2,68.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Andino, M., Lligalo, R., & Chiluzza, V. (2004). Diagnóstico de Potencialidad Turística para la comunidad de Quillán, Parroquia San Miguelito, provincia de Tungurahua. Ambato.
2. Banco Central del Ecuador (BCE). (2012). Banco Central del Ecuador. Recuperado el 15 de 02 de 2012, de [www.bce.fin.ec](http://www.bce.fin.ec).
3. Carrasco, F. (2009). Aspectos relevantes para la estructura del flujo de fondos del proyecto. Quito.
4. CONSEJO PROVINCIAL DE TUNGURAHUA. (2007). Levantamiento de Inventario de Atractivos Turísticos del sector Quillán. Ambato.
5. Gobierno Provincial de Tungurahua. (2010). Estrategia de Turismo de la provincia de Tungurahua. Ambato.
6. Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2010). Encuesta de Condiciones de Vida, Censo de Población y Vivienda. Quito.
7. Martínez, D., & Milla, A. (2007). La elaboración del Plan Estratégico y su implementación a través del Cuadro de Mando Integral. España: Díaz de Santos.
8. Ministerio de Turismo (MINTUR). (2007). Inventario Turístico del Cantón Pillaro. Ambato.
9. Monje, J. (2010). Estadística no paramétrica. Prueba Ji Cuadrado X2. Recuperado el 05 de 01 de 2012, de [www.uoc.edu/archivo](http://www.uoc.edu/archivo) PDF.
10. Pavón, R. (2009). Módulo de Impacto Ambiental. Quito.
11. Sapag Chain, N., & Sapag Chain, R. (2008). *Preparación y Evaluación de Proyectos*. Colombia : McGraw Hill.4ta.ed
12. Segura, G. (2009). Plan Estratégico de Turismo Sostenible del Ecuador (PLANDETUR 2020). Quito.
13. Torres, M. (2007). Diseño de un Programa de Desarrollo Ecoturístico para la comunidad Quillán. Ambato.