



ESPE

UNIVERSIDAD DE LAS FUERZAS ARMADAS
INNOVACIÓN PARA LA EXCELENCIA

Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE

Evelin Janeth Gancino Tarco

Mgs. Cristina Nasimba (Director)

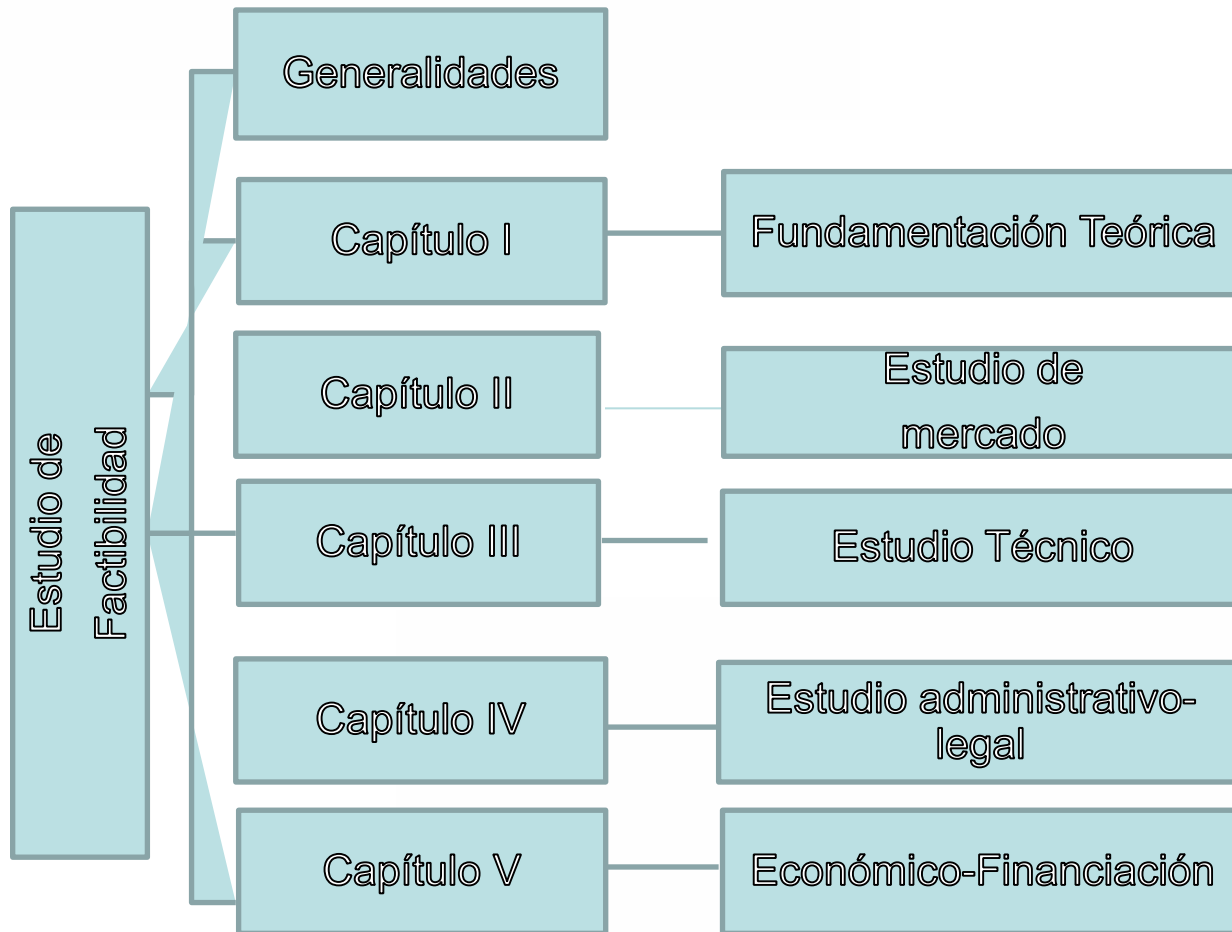
Ing. Lenin Mena (Codirector)



Tema:

“Estudio de Factibilidad para la
Creación de un Ecolodge en el sector
de Chinimbe, del Cantón Palora,
Provincia de Morona Santiago.”

ESTRUCTURA DEL ESTUDIO FACTIBILIDAD



OBJETIVO GENERAL



Realizar un estudio de factibilidad para la creación de una ecolodge en el sector de Chinimbe, del cantón Palora, Provincia de Morona Santiago, para la dinamización de este servicio, aprovechando la actividad turística y comercial del cantón.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS



Desarrollar el marco teórico para sustentar la investigación.



Ejecutar el estudio de mercado para determinar la oferta, demanda, precio y comercialización del servicio



Realizar el estudio técnico para conocer el tamaño, localización, e ingeniería del proyecto, a la vez se determina el grado de impacto ambiental que tendrá la implementación de mencionado proyecto en la zona.



Establecer un estudio administrativo-legal que dé a conocer el recurso humano que será parte del ecolodge y determinar a la vez el marco legal para la constitución de la empresa.



Elaborar el estudio económico - financiero el cual dará a conocer la cantidad de recurso económico que sea necesario para la realización de este proyecto y medir su rentabilidad.

Hipótesis

¿Mediante los estudios de mercado, técnico, económico-financiero permitirá determinar la factibilidad de creación, de un ecolodge en el sector de Chinimbe, del cantón Palora, provincia de Morona Santiago?

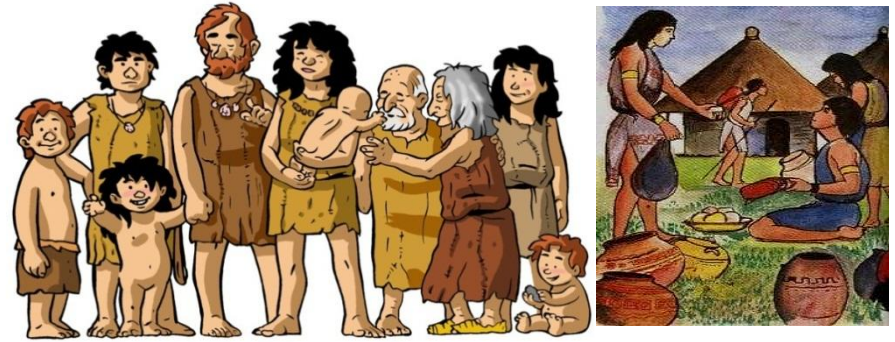
Variables

- ❖ **INDEPENDIENTE:** El estudio de mercado, técnico, económico-financiero
- ❖ **DEPENDIENTE:** Permitirá determinar la factibilidad de creación, de un ecolodge en el sector de Chinimbe, del cantón Palora, provincia de Morona Santiago.

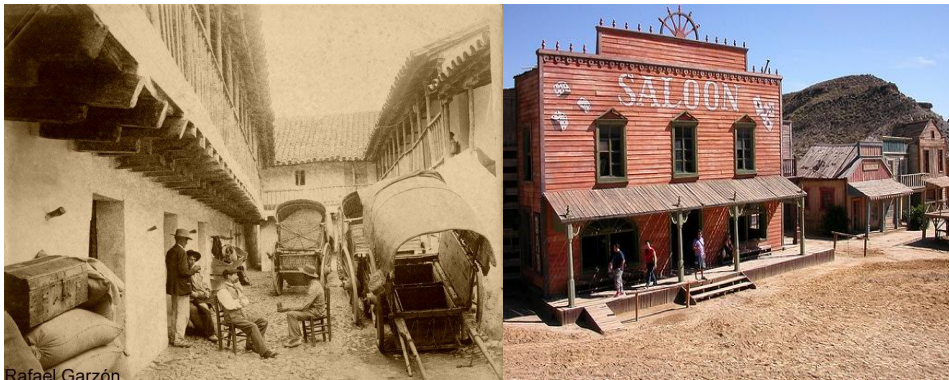


Alojamiento

“El hombre ha buscado siempre desplazarse de un lugar a otro esto empezó desde la época de los nómadas el cual no veían la necesidad de alojarse [.....] (Luis Di Muro, 1999, pág. 16)



NOMADAS / COMERCIO

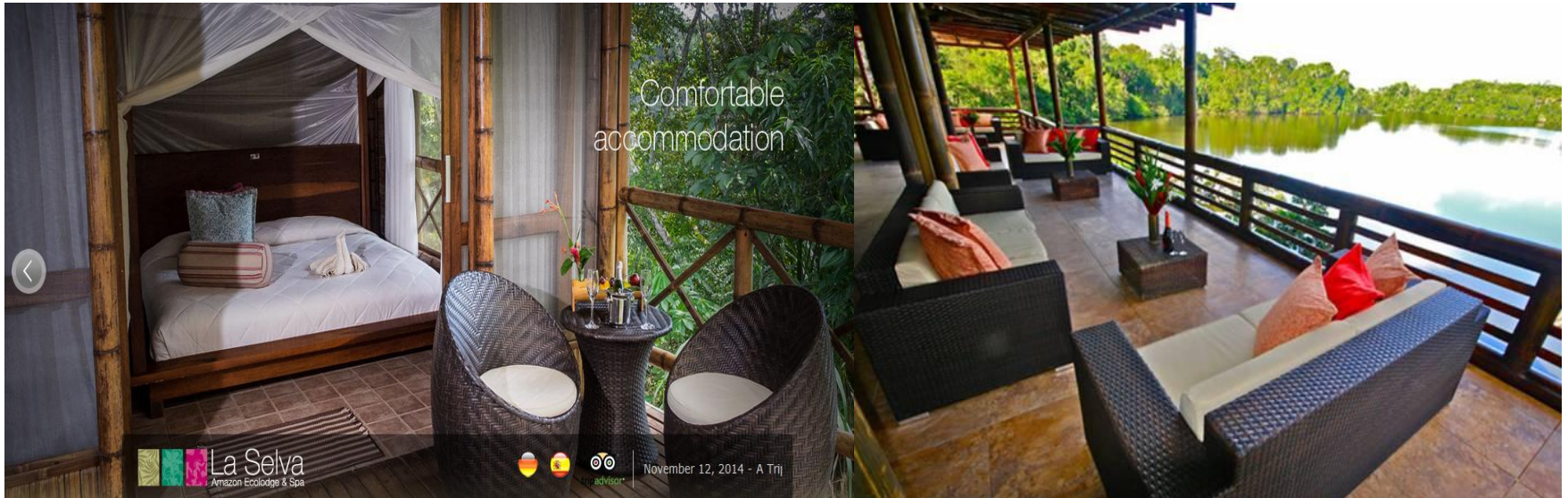


POSADAS / TABERNA



TRANSPORTE

Turismo



“Es un fenómeno social, cultural y económico relacionado con el movimiento de las personas a lugares fuera de su lugar de residencia ya sea por motivos personales o de negocios”. (O.M.T, 1994)

Ecoturismo




“Como aquella modalidad de turismo desarrollado en áreas naturales y rurales donde el paisaje y los ecosistemas son los factores principales de atracción y cuyo objetivo es disfrutar del medio ambiente”(Isabel Milio Balanza, 2004, pág. 31)

Ec lodge



“Es un establecimiento de hospedaje cuyas actividades se desarrollan en espacios naturales, debe ser operado y administrado de manera sensible, en armonía con el respeto y protección del medio ambiente”. (Mincetur)

Características del ecolodge



1. Deben ser construido con materiales de la zona

2. Utilización de energía renovable

3. El manejo de las aguas negras y desechos que produzca el ecolodge

4. Cuidar y preservar el ecosistema

5. Responsabilidad social

Empresas certificadoras

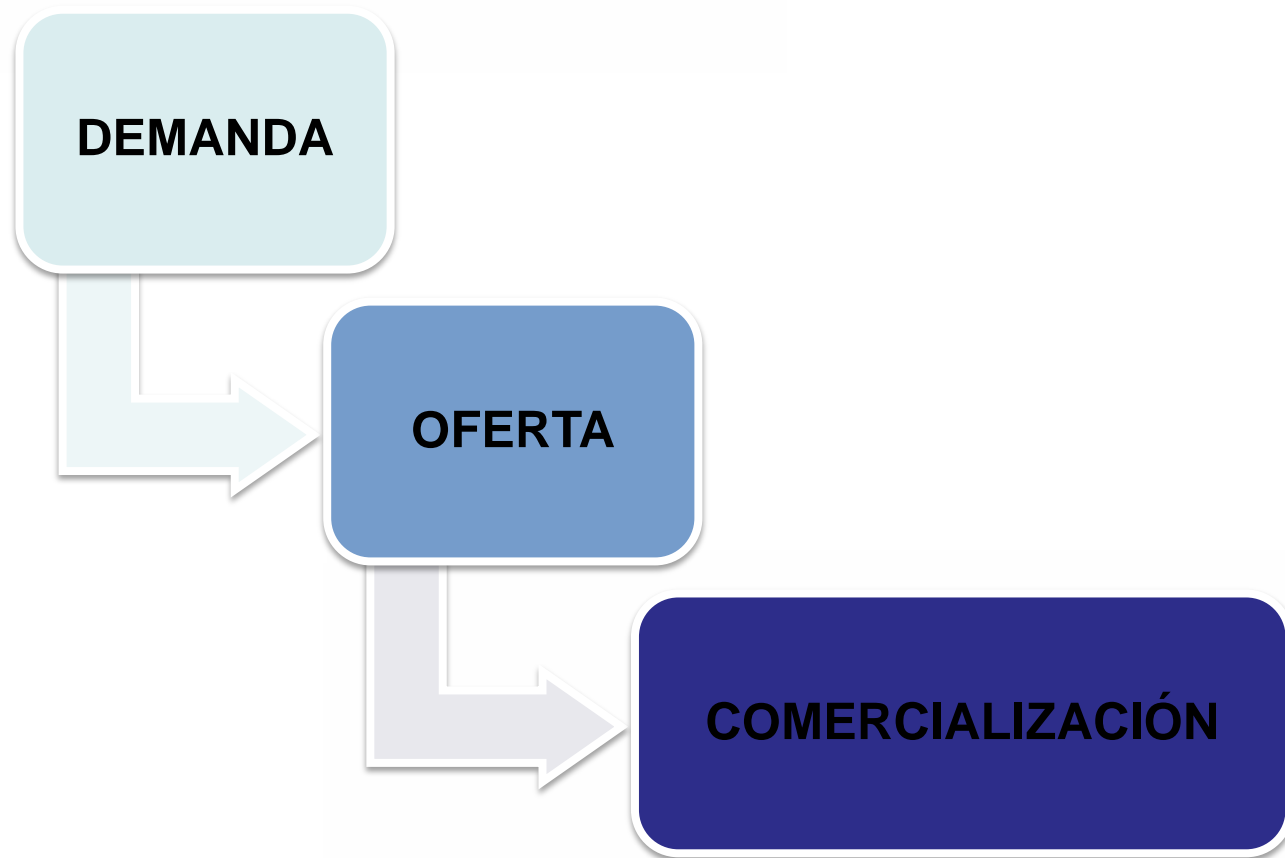


SMART VOYAGER™
C E R T I F I E D



CAPÍTULO II

ESTUDIO DE MERCADO



Demanda

Ingreso de turistas al cantón

AÑO	NÚMERO DE TURISTAS	PORCENTAJE DE TURISTA	
2012	4.840	75% Turistas Nacionales	3.630
		25% Turista Extranjero	1.210
2013	5.166	75% Turistas Nacionales	3.875
		25% Turista Extranjero	1.291
TOTAL	10.006	100%	10.006

Fuente: Ministerio de Turismo del cantón

Población y muestra

$$n = \frac{N * p * q * Z^2}{E^2(N - 1) + Z^2(pq)}$$

DATOS	
Z = Nivel de confianza	1.96
e = Tamaño del error de la muestra	0.05
N = Tamaño de la población	5166
p = Probabilidad a favor	0.7
q = Probabilidad en contra	0.3
n = tamaño de la muestra	?

Muestra = 303.76.

Perfil del turista nacional



Perfil del turista extranjero



Competencia Indirecta

Cabanas la Esperanza



Hotel el Imperio



Hostal Sol Oriente



Hotel Palora



Cálculo de la demanda insatisfecha

Período	Demanda	Oferta	Demanda Insatisfecha	Estimación de la demanda del 30%
2015	5528	394	5134	1540
2016	5915	477	5438	1631
2017	6329	577	5752	1726
2018	6772	698	6074	1822
2019	7246	844	6402	1920

CAPÍTULO III

ESTUDIO TÉCNICO

Macrolocalización



Microlocalización

Matriz de puntos

Factores	Peso %	Parroquia <u>Arapicos</u> Sector 12 de Octubre		Parroquia <u>Cumandá</u> Sector pueblo viejo		Parroquia <u>Sangay</u> Sector <u>Chinimbe</u>	
		Calif.	Pond.	Calif.	Pond.	Calif.	Pond.
Servicios Básicos	35%	2	0,70	1	0,25	4	1,40
Vías de Acceso	25%	3	0,75	2	0,50	3	0,75
Competencia	15%	4	0,60	4	0,60	2	0,30
Transporte	15%	1	0,15	1	0,15	4	0,60
Atractivos turísticos	10%	1	0,10	1	0,10	4	0,40
Totales	100%		2,30		1,70		3,45

Capacidad instalada

Distribución de la habitaciones

# De hab.	Tipos de habitación	Pax * Hab.	Capacidad
2	Matrimonial	2	4
2	Dobles	2	4
2	Triples	3	6
6	Capacidad total		14



Tamaño propuesto para cada area

- El terreno en el que se construirá el ecolodge tiene como base una extensión de 250.000 m2 del cual se ocupara 991.78 m2.
- Se inscribirá voluntariamente a los 200.000 m2 en el programa Socio Bosque

Programa Socio Bosque

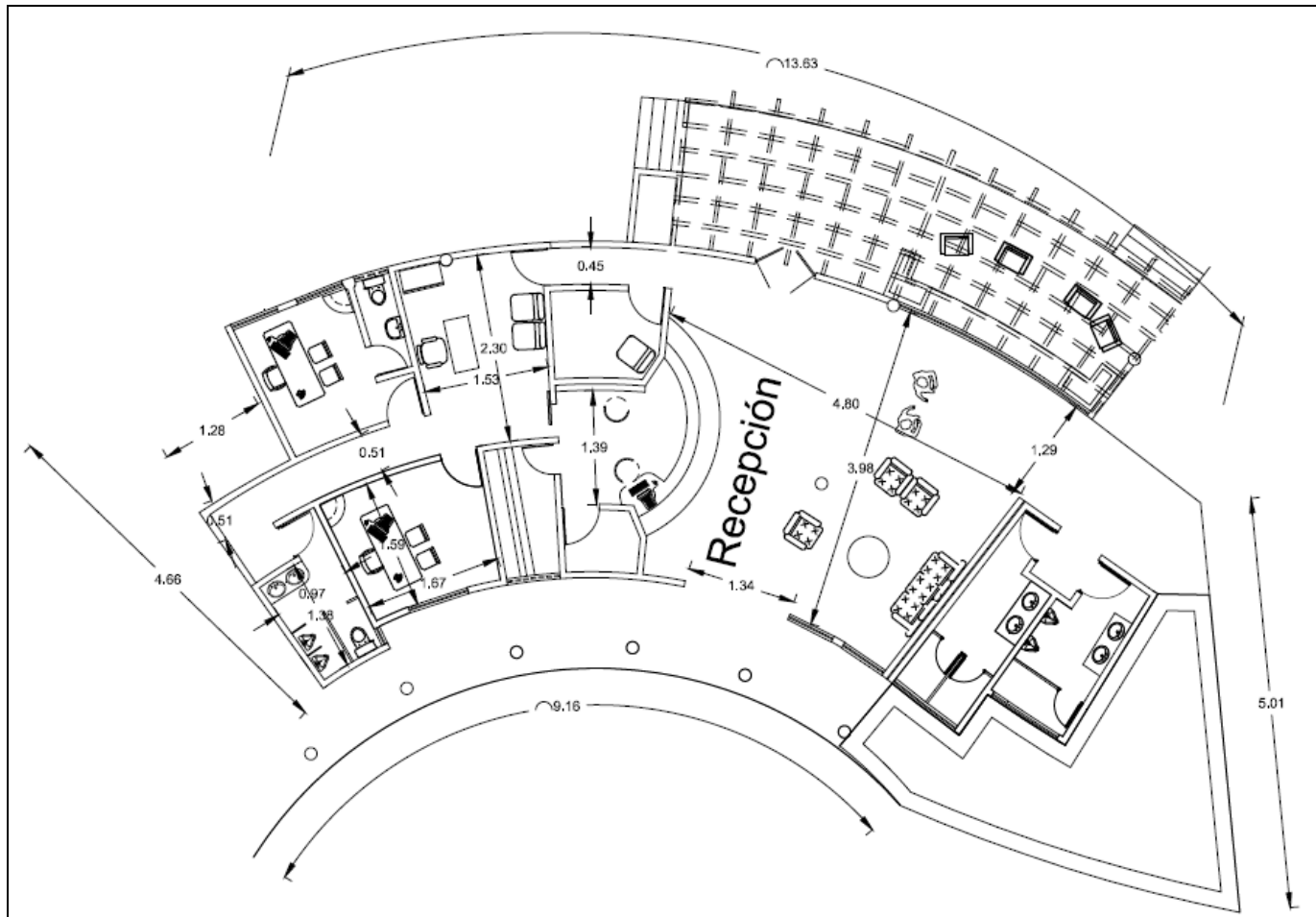
Ministerio de Ambiente
Gobierno de la República del Ecuador

Febrero 2009

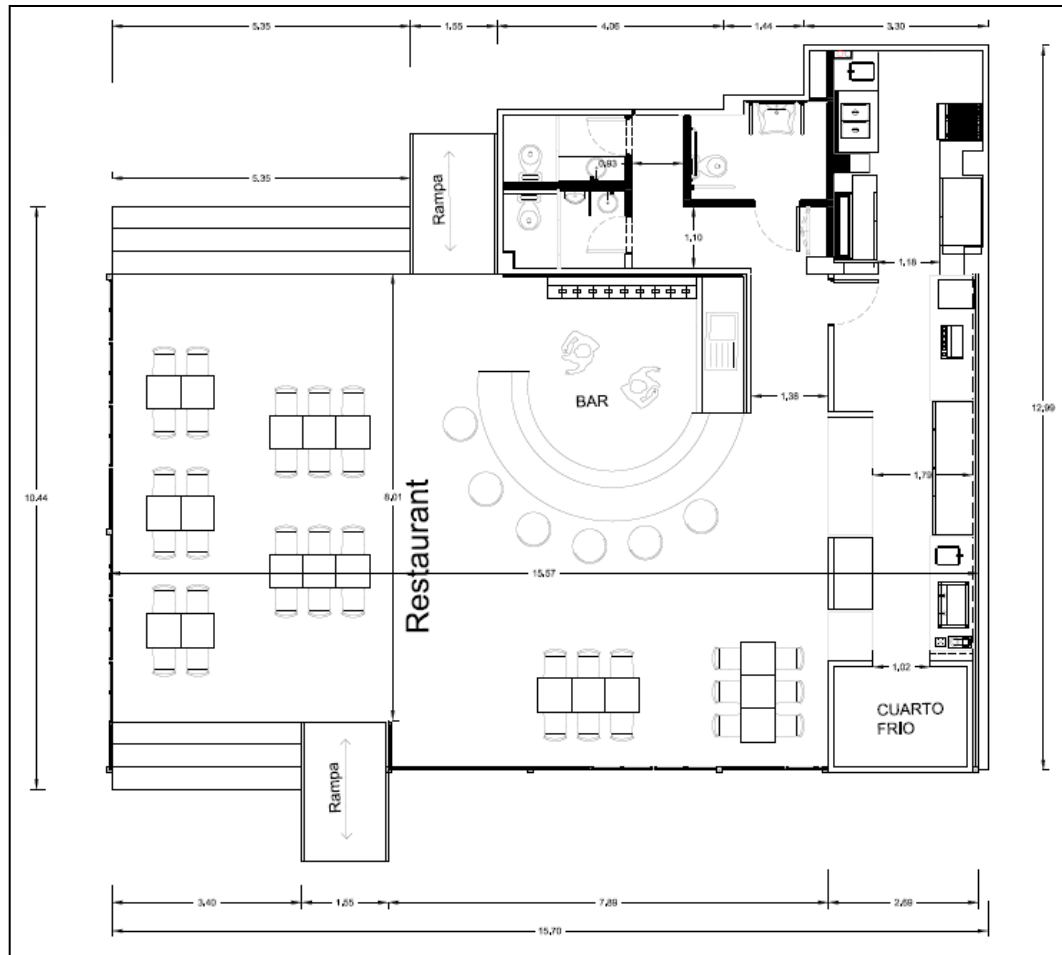


Servicio	Cantidad	Área (m2)
Restaurante	1	204.10
Recepción y administración	1	73.15
Cabaña simple	2	126.225
Cabaña doble	2	126.225
Cabaña triple	2	126.225
Cabaña del proceso de la caña	1	187.50
Centro de acopio de la basura	1	43.00
Bodega y cuarto de maquinas	1	47.20
Cuarto de almacén de baterías	1	14.4
Cabaña del servicio	1	43.75
Total en M2		991.78 m2

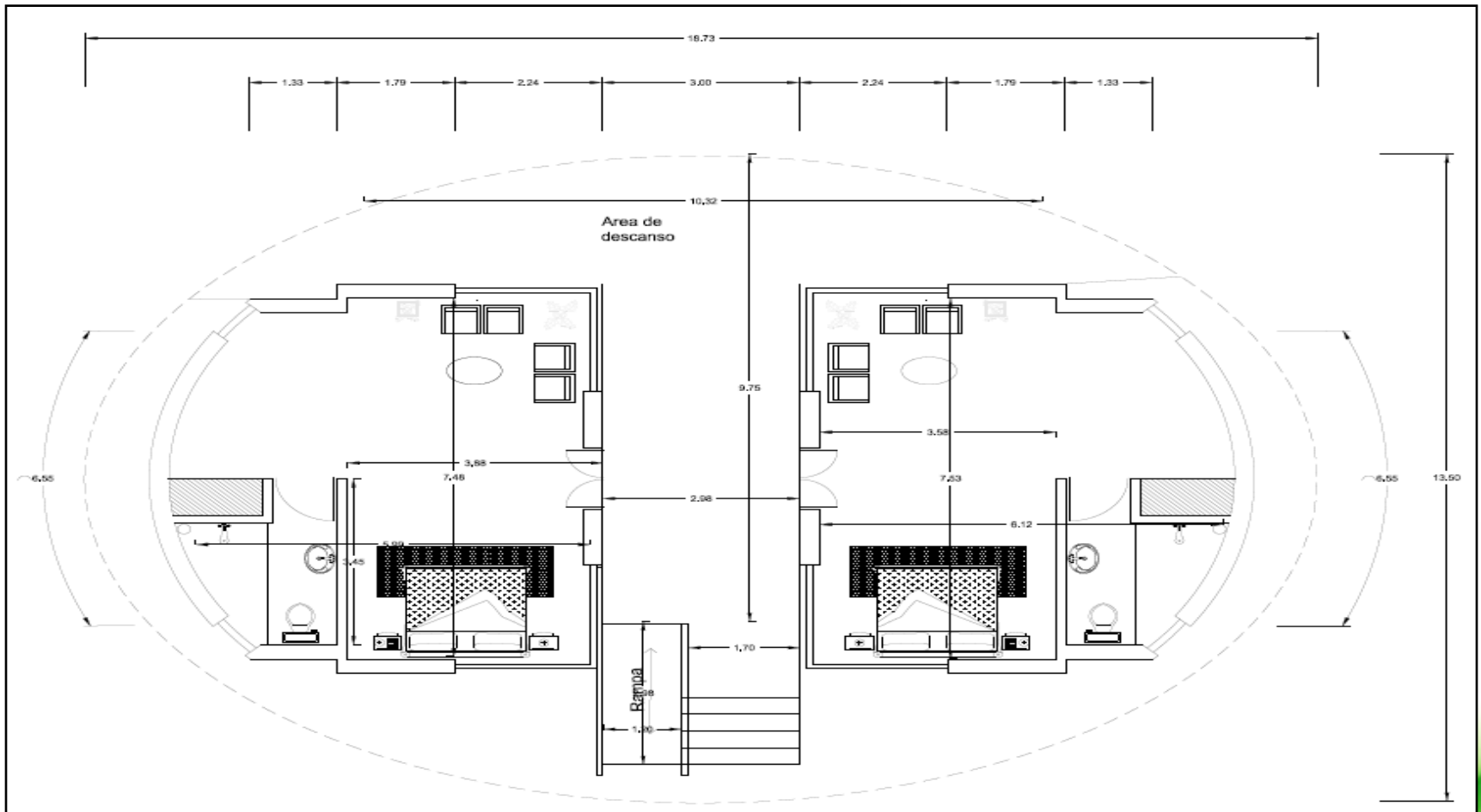
Recepción



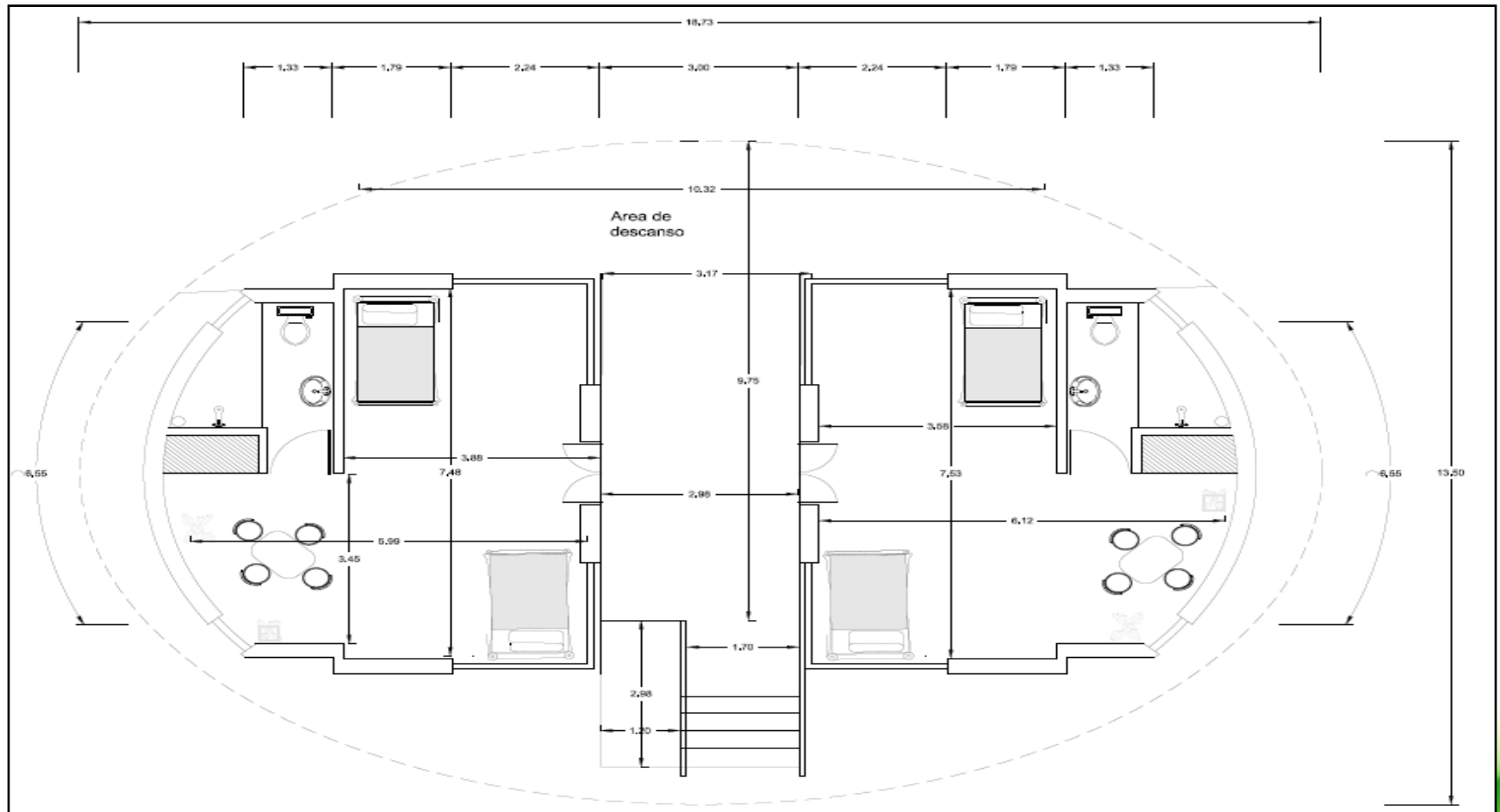
Restaurante



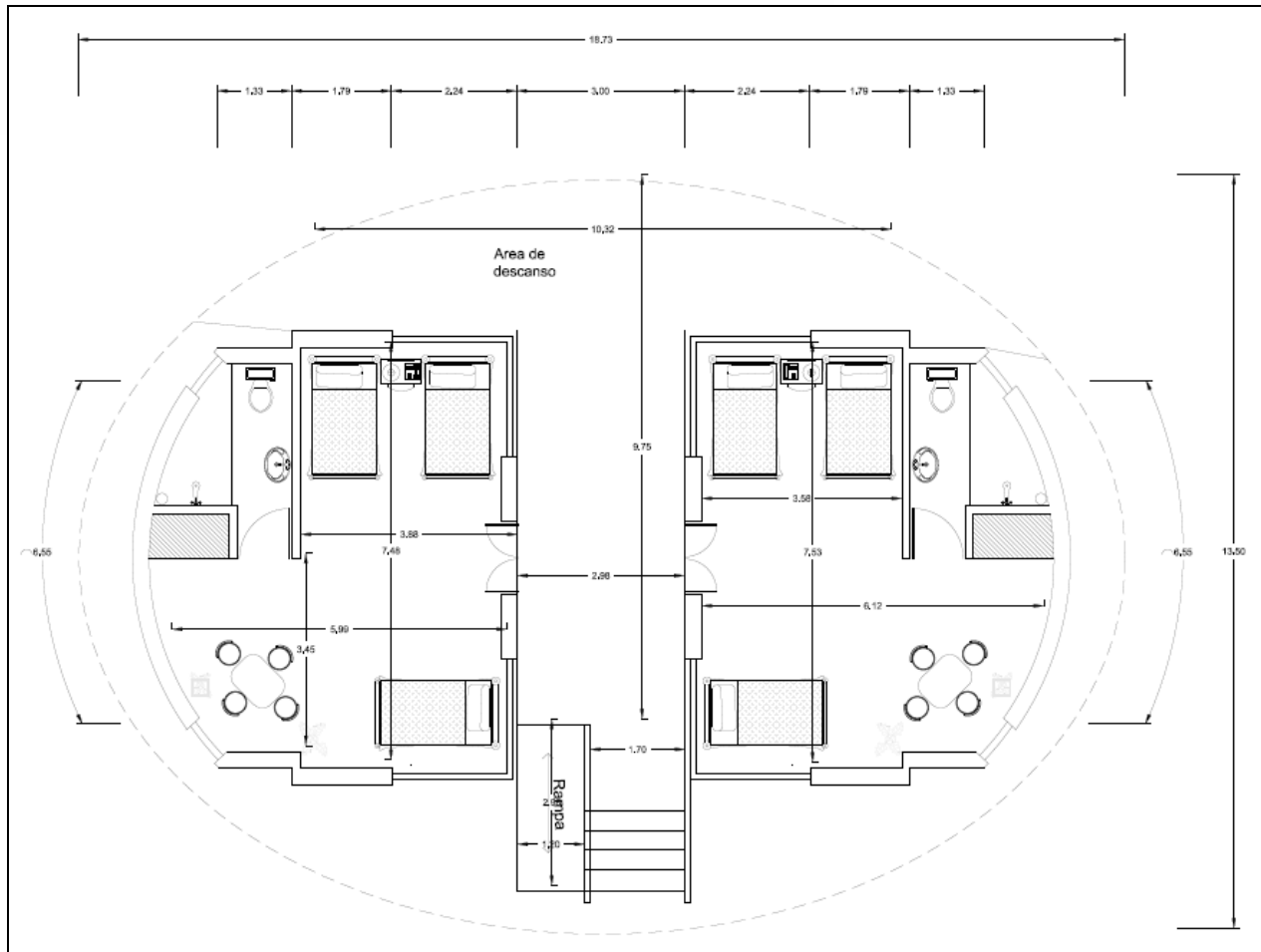
Cabaña Simple



Cabaña doble



Habitación triple



Matriz del impacto ambiental- Leopold

FACTORES AMBIENTALES		COMPONENTE FÍSICO					COMPONENTE SOCIO - ECONÓMICO CULTURAL						BIÓTICO					TOTAL		
		Suelo		Aire			Agua	Servicio e infraestructura		Uso del territorio	Nivel de cultura		flora			fauna				
ACCIONES DEL PROYECTO		Contaminación por desechos sólidos	Erosión	Contaminación por el ruido	Contaminación por polvo	Contaminación por olores	Contaminación por desechos	Servicio de transporte	Disposición de residuos	Zona privada boscosa	Salud	Seguridad	Empleo	Disminución de la biodiversidad	Migración	Tala de arboles	Reducción de la biodiversidad	Extinción de especies	Danos al ecosistema	
Adecuación	Transporte de materiales para la construcción y acomodación	X	X	x	X	0	X	x	0	X	0	0	0	0	0	0	0	x	0	8
	Adecuación de todas las instalación	0	X	0	X	0	X	0	X	X	0	0	0	0	0	x	0	0	0	6
Operación	Llegada de turistas	0	0	0	0	0	X	0	0	X	0	0	0	x	0	x	0	0	X	5
	Manejo de los desechos sólidos	X	0	x	0	0	X	x	X	X	0	0	0	0	x	0	x	x	0	9
	Manejo interno y mantenimiento del ecolodge	X	0	0	0	0	0	0	X	0	0	0	0	x	0	0	0	x	0	4
Cierre del lugar	Cierra del lugar	X	X	x	0	x	X	0	X	X	0	0	0	0	x	x	x	0	0	10
	Remodelación del ecolodge	X	0	0	0	x	X	x	X	X	0	0	0	0	0	0	0	x	x	8
TOTAL		5	3	3	2	2	6	3	5	6	0	0	0	2	2	3	2	3	2	50

ASPECTOS AMBIENTALES



Construcción del ecolodge

- ❖ árboles caídos
- ❖ Comprar la medera-**Guía de remición.**
- ❖ Pero si se ocupa árboles en pie- **Programa de apovechamiento Forestal** emitido por el MAE



Ministerio
del **Ambiente**

Acciones ambientales del ecolodge

DESECHOS SÓLIDOS
ORGÁNICOS

DESECHOS SÓLIDOS
INORGÁNICOS



Desechos inorganicos

Contenedores de
basura



Personal – diferentes fundas
de basura



**Basura- centro de acopio-
transformación**



**Se imprimirá a los dos
lados**



Planta de Biogás

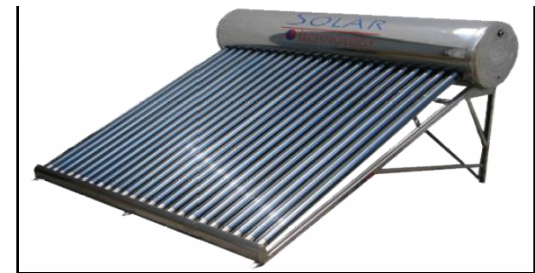
Desechos orgánicos



Acciones ecológicas de la energía



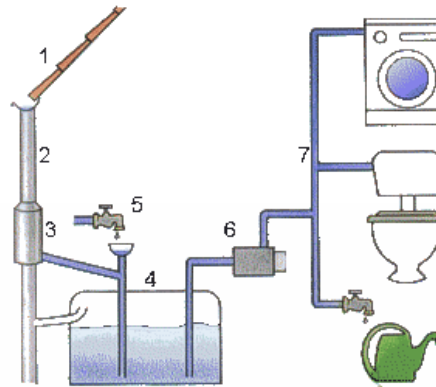
La
infraestructura
será abierta



Acciones para el manejo del agua



Inspecciones preventivas de las tuberías



Sistema de agua lluvia



Recolección de las aguas grises – laguna



No descongelar los alimentos bajo el choro de agua



No lavar la vajilla con el grifo abierto utilizar un recipiente



Utilizar un recipiente para lavar frutas y verduras



Usar products de limpieza ecologicos

Ambito socio cultural



GUÍA
NATIVO



Acciones para compatir la contaminación del aire

- No quemar la basura
- Colocar letreros que prohíban fumar.
- Cuidar y proteger el bosque.
- Para reducir el uso de lacas dentro de la hostería se pedirá al cliente y al personal que cuando ingrese a la recepción y restaurante lo haga sin zapatos para evitar sacar el brillo y disminuir el uso de lacas



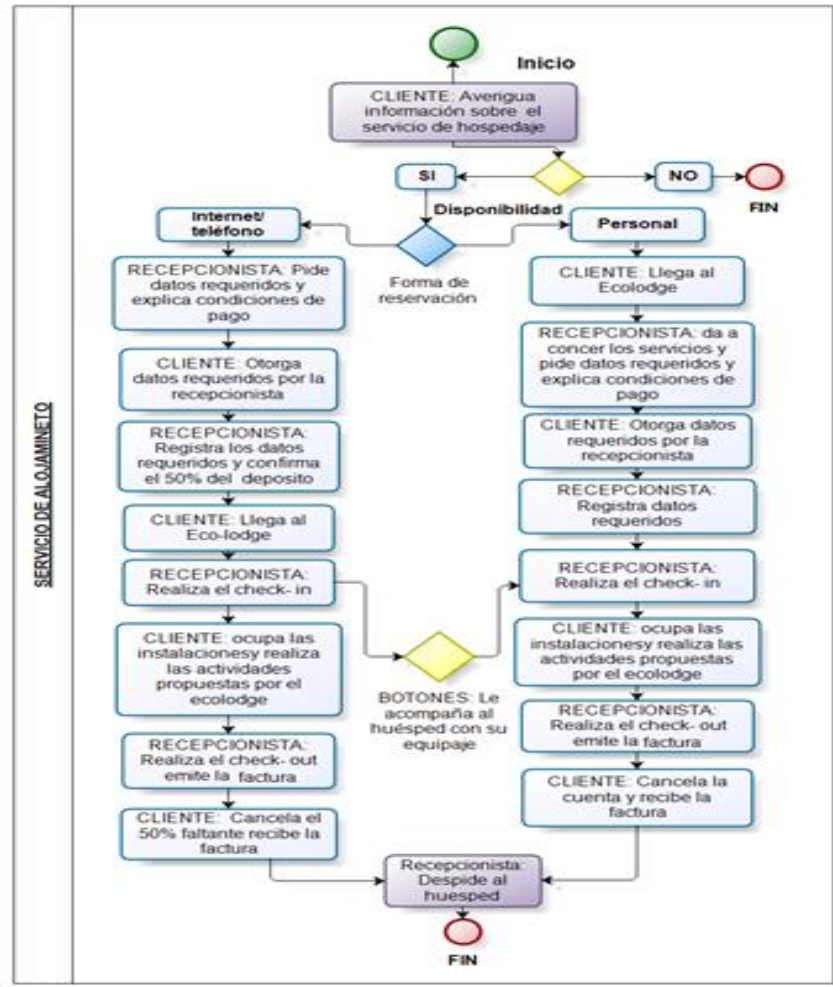
Políticas para el cliente

- ❖ Mientras espera que se caliente el agua de la ducha coloca el bote que está en el baño
- ❖ Si usted desea que se laven las toallas de la habitación colóquese sobre la cama y si no desea que se lave las toallas cuélguelas.



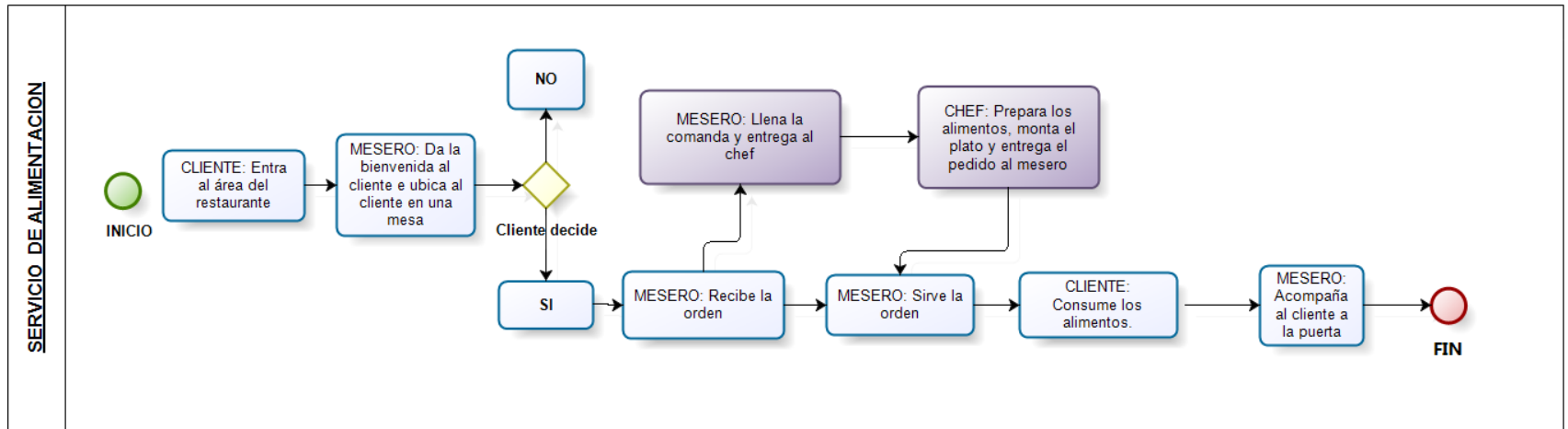
Flujogramas

1. Alojamiento



Flujograma

2.La Alimentación



CAPÍTULO IV

ESTUDIO ADMINISTRATIVO

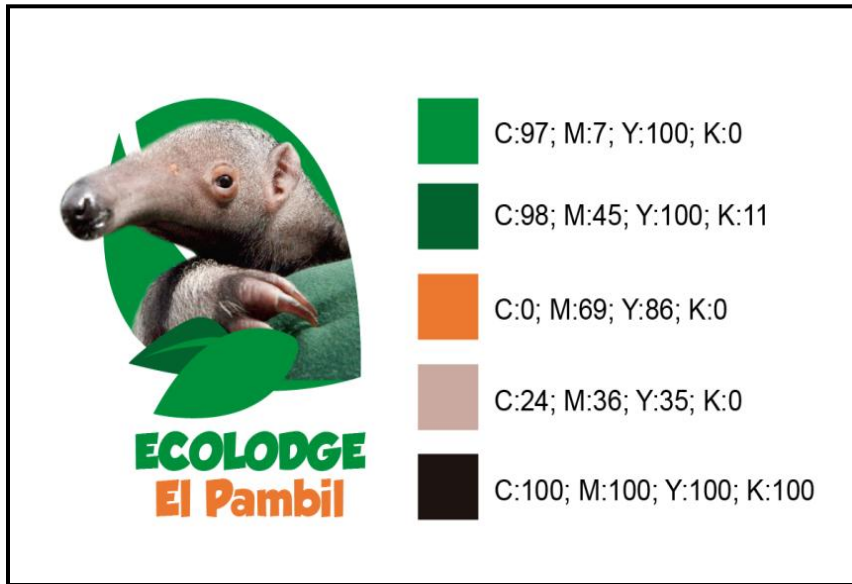
- **MISIÓN**

“Superar las expectativas de nuestros clientes, a través de la eficiencia en el servicio hotelero enfocándonos en la satisfacción total de todas sus necesidades y a la vez fomentando responsabilidad social y una educación ambiental en nuestros turistas”.

Visión

“Al 2020 ser unos de los Ecolodge más conocidos a nivel nacional e internacional por el manejo adecuado del medioambiente, además de ofrecer un excelente servicio de alojamiento, alimentación, descanso y atractivos turísticos, con los más altos estándares de calidad, para alcanzar la satisfacción de nuestros clientes, nacionales y extranjeros”.

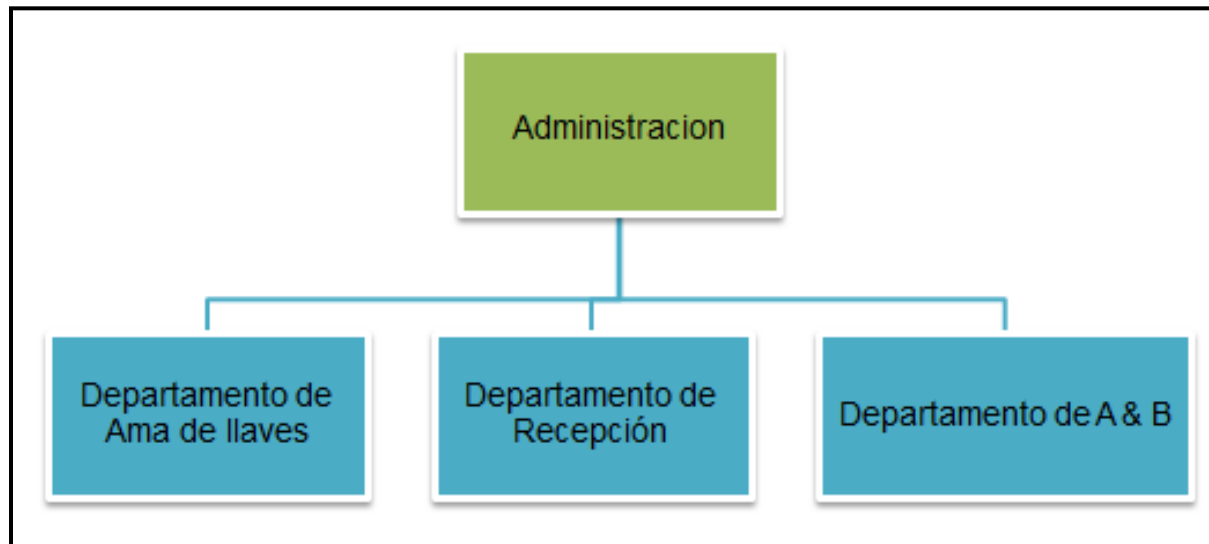
Logotipo



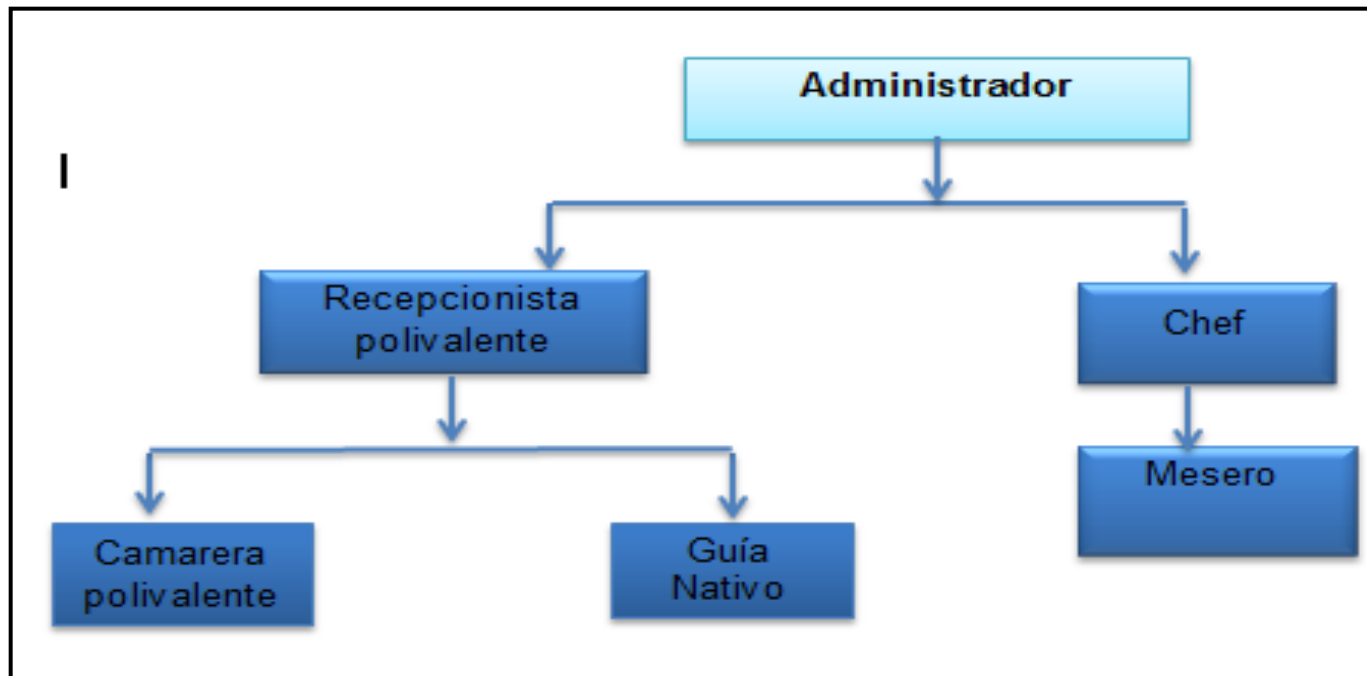
- ❖ **Verde:** naturaleza, crecimiento, salud, respeto al medio ambiente relacionado con el medio ambiente y la ecología.
- ❖ **Naranja:** humildad, tranquilidad, amabilidad
- ❖ **Rosa:** tranquilidad, paz y armonía.
- ❖ **Negro:** elegancia, nobleza.
- ❖ **Oso hormiguero:** elemento reconocible para los turistas, diseño adoptado con el fin de dar a conocer que el ecolodge protege a las especie en extinción de la amazonia.
- ❖ **La hoja:** la selva que le rodea al ecolodge.

Estructura de la empresa

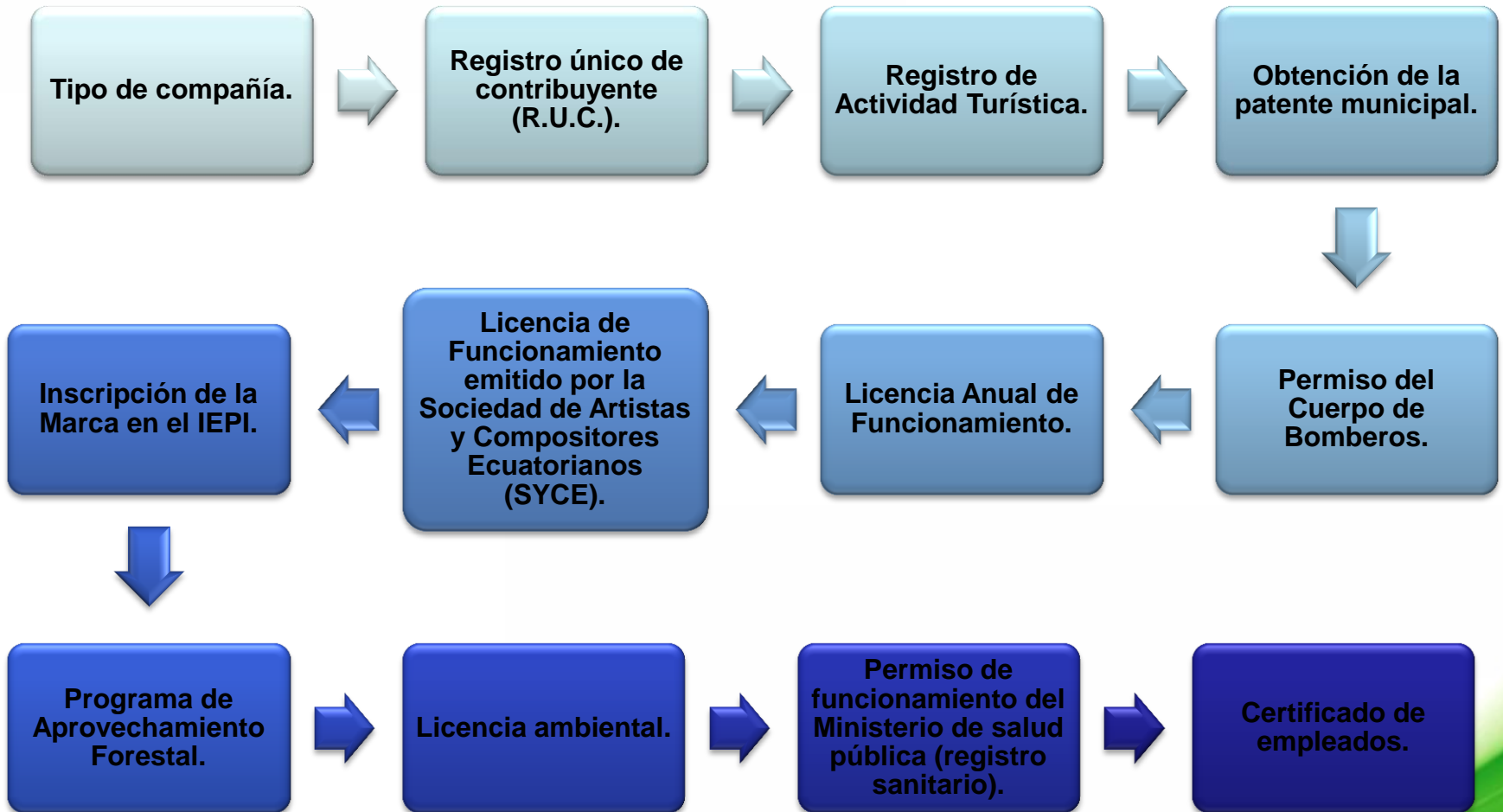
Organigrama general



- **Organigrama general**



Aspectos legales



PROMOCIÓN

Afiches publicitarios



Ven y disfruta un inolvidable FIN DE SEMANA

ECOLOGDE El Pambil

ACTIVIDADES

- :City tour por el Cantón Palora
- :Fábrica de procesamiento de TE
- :Centro de interpretación de la comunidad Tzamaraint
- :Cascada cumanda
- :Caminata dentro de la selva deleitándonos de los sonidos de aves, anfibios animales, además de aprender acerca de varios tipos de plantas
- :Paseo por las playas del río Pastaza

Observación de proceso de la caña de azúcar



Ven y disfruta un inolvidable FIN DE SEMANA

ECOLOGDE El Pambil

CAPÍTULO V

ESTUDIO ECONÓMICO- FINANCIERO

Los recursos para la instalación y operación del proyecto está conformado por:

Descripción	Valor
Gastos de Construcción	431750,00
Gastos de Mobiliario y Equipo	62228,06
Gastos de Operación	49274,61
TOTAL	543,252,67

Financiación

Para el financiamiento del proyecto se solicitará un crédito al banco del pacifico, ya que ofrece un interés del 0,0976% a 6 años plazo , el cual ayudará a cubrir el 70% y el 30% será por recursos propios

FINANCIAMIENTO		
Fuente	Porcentaje	Valor
Recursos Propios	30%	162975,80
Crédito Bancario	70%	380276,87
Total	100%	543252,67

Valor del paquete diario

Descripción	Valor	Utilidad	22% (12%IVA + 10%)	PVP
Costo de Recreación	4,66	4,19	1,95	10,80
Costo de Alojamiento	28,30	25,47	11,83	65,60
Costo de Alimentación	30,10	20,15	8,39	46,52
Total de paquete diario				130,00

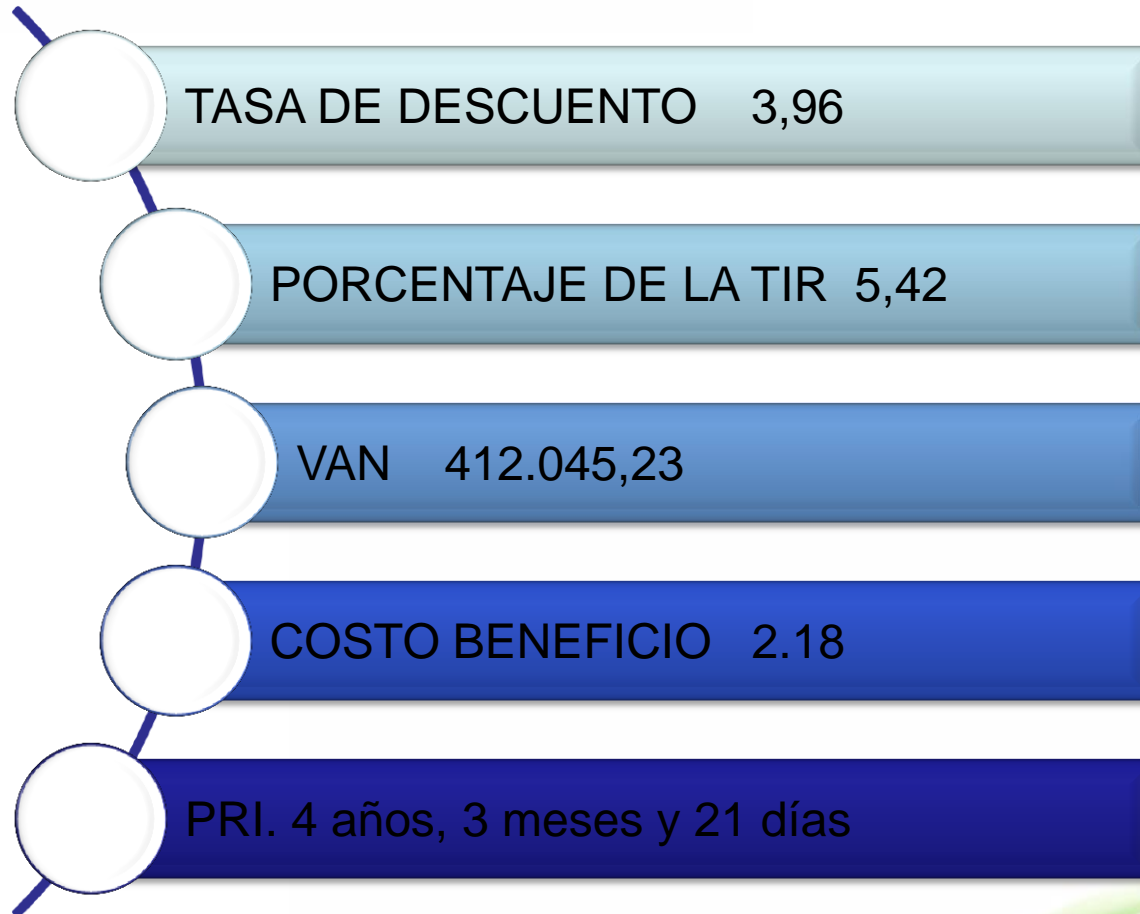
Estado de resultados

	2015	2016	2017	2018	2019
	Año 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
Ingresos	206.880,00	223.920,00	237.080,00	251.520,00	268.320,00
- Costo de Ventas	-	-	-	-	-
(=) UTILIDAD BRUTA	206.880,00	223.920,00	237.080,00	251.520,00	268.320,00
- Gastos Operativos	7.720,21	7.851,45	7.992,78	8.136,65	8.283,11
Gastos de limpieza	560,21	569,73	579,99	590,43	601,06
Gastos de Mantenimiento	7.160,00	7.281,72	7.412,79	7.546,22	7.682,05
- Gastos Administrativos	34.522,40	35.109,28	35.741,25	36.384,59	37.039,51
Sueldos y Salarios	33.619,40	34.190,93	34.806,37	35.432,88	36.070,67
Servicios Básicos	660,00	671,22	683,30	695,60	708,12
Suministros de Oficina	243,00	247,13	251,58	256,11	260,72
- Gastos de ventas	5.532,00	5.626,04	5.727,31	5.830,40	5.935,35
Publicidad	5.532,00	5.626,04	5.727,31	5.830,40	5.935,35
- Gastos de Constitución	1.500,00	150,00	150,00	150,00	150,00
Gastos de Constitución y permisos de funcionamiento	1.500,00	150,00	150,00	150,00	150,00
- Depreciación anual	30.138,94	30.138,94	30.138,94	30.138,94	30.138,94
- Amortización de los diferidos	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
(=)UTILIDAD OPERACIONAL	127.166,45	144.744,28	157.029,72	170.579,42	186.473,09
- Gastos financieros	34960,33	29955,25	24439,23	18360,08	11660,35
Intereses del Préstamo	34960,33	29955,25	24439,23	18360,08	11660,35
(-) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	92.206,12	114.789,03	132.590,49	152.219,34	174.812,74
- 15% Impuesto Trabajadores	13830,92	17218,35	19888,57	22832,90	26221,91
(=)BASE IMPONIBLE	78.375,20	97.570,68	112.701,92	129.386,44	148.590,83
- 22% Impuesto a la renta	17242,54	21465,55	24794,42	28465,02	32689,98
Utilidad antes de Reservas	61.132,66	76.105,13	87.907,49	100.921,42	115.900,84
(-) 5% Reserva Legal	3056,63	3805,26	4395,37	5046,07	5795,04
(=) UTILIDAD NETA	58.076,02	72.299,87	83.512,12	95.875,35	110.105,80

Flujo de caja

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Año 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
DETALLE						
INGRESOS		206.880,00	223.920,00	237.080,00	251.520,00	268.320,00
Total Ingresos		206.880,00	223.920,00	237.080,00	251.520,00	268.320,00
SALIDAS						
- Gastos Operativos		7.720,21	7.851,45	7.992,78	8.136,65	8.283,11
- Gastos Administrativos		34.522,40	35.109,28	35.741,25	36.384,59	37.039,51
- Gastos de ventas		5.532,00	5.626,04	5.727,31	5.830,40	5.935,35
Gastos de Constitución y permisos de funcionamiento		1.500,00	150,00	150,00	150,00	150,00
Pago de Préstamo		49027,80	54032,87	59548,90	65628,04	72327,78
Total Salidas		98302,41	102769,65	109160,24	116129,69	123735,75
Inversión	-		-8000,00	-8000,00	-8000,00	-8000,00
	543252,67					
FLUJO NETO	-	108577,59	129150,35	135919,76	127390,31	136584,25
	543252,67					

Evaluación financiera



Conclusiones

- ❖ La fundamentación teórica realizada proporcionó información suficiente para el desarrollo del tema propuesto, el cual permitió sustentar científicamente cada una de las fases del proyecto.
- ❖ El estudio de mercado permitió conocer la existencia de una demanda potencial insatisfecha frente a la oferta, además determino la aceptación y comercialización servicio en el cantón
- ❖ Con la realización del estudio técnico, y a través de una matriz de puntos se pudo determinar la ubicación idónea para el ecolodge, el cual da a conocer que el sector de Chinimbe del cantón Palora, Provincia de Morona Santiago es el apropiado, a la vez se diseña la infraestructura adecuada para la hostería, cabe mencionar que se realizó una matriz de impacto ambiental y estrategias ecológicas para combatir problemas ambientales

- ❖ Durante la realización del estudio administrativo se determinó aspectos filosóficos, legales, estructura orgánica y funcional, el cual ha sido diseñado de tal manera que facilite el desempeño interno de la hostería.
- ❖ El estudio económico –financiero se pudo establecer que el proyecto si es factiblemente rentable, el cual permitió conocer que de la inversión a realizarse se podrá recuperar en 4 años, 3 meses y 21 días, teniendo una tasa interna de retorno del 5.42%, con un valor actual neto positivo del 412.045,23, que permitió conocer los resultados que se deseaba, de esta manera la inversión se podrá recuperar.

Recomendaciones

- ❖ El lugar donde se pretende crear el ecolodge, posee de una biodiversidad impresionante que debería ser utilizada de la manera más responsable, y saber aprovechar la nueva tendencia del turismo ecológico, es así que se debe tomar en cuenta que el sustento teórico sirve como base para continuar con la realización de la tesis.
- ❖ Para satisfacer a la demanda insatisfecha, el servicio debe ser de calidad y aún más si es escaso en la zona, cabe mencionar que para capturar nuevos mercados es importante ser innovador y desarrollar nuevas estrategias de comercialización siempre siendo proactivo.
- ❖ La construcción de la hostería debe estar inclinada a una arquitectura local, y evitar así una contaminación visual, cabe mencionar que los procesos que tenga el ecolodge deben estar netamente enfocados a las 4R (reducir, reutilizar, recalcar y recuperar) e ir las mejorando con el pasar el tiempo.

- ❖ Después de que este proyecto este puesto en marcha, se debe tomar en cuenta como una base para la aplicación de la filosofía empresarial y el descriptivo de puestos y funciones del Ecolodge.
- ❖ La inversión a realizarse para la creación de este proyecto, se podrá recuperar en corto tiempo el cual es conveniente en invertir ya que será económicamente rentable en un futuro.

GRACIAS