



UNIVERSIDAD TÉCNICA ESTATAL DE QUEVEDO
FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES
CARRERA DE INGENIERÍA EN GESTIÓN EMPRESARIAL

TESIS DE GRADO PREVIO A LA OBTENCIÓN
DEL TÍTULO DE INGENIERA EN GESTIÓN
EMPRESARIAL

TEMA:

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UN
COMPLEJO TURÍSTICO EN EL SECTOR SAN PABLO DE LA
PARROQUIA LA ESPERANZA, AÑO 2013.

AUTORA:

GABRIELA DANIELA TERÁN PARRA

DIRECTOR DE TESIS:

DRA. MARTHA JUDITH ARBOLEDA BRIONES, MSc.

QUEVEDO - ECUADOR

2015

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS

Yo, Gabriela Daniela Terán Parra, declaro que el trabajo aquí descrito es de mi autoría; que no ha sido previamente presentado para ningún grado o calificación profesional; y, que he consultado las referencias bibliográficas que se incluyen en este documento.

La Universidad Técnica Estatal de Quevedo, puede hacer uso de los derechos correspondientes a este trabajo, según lo establecido por la Ley de Propiedad Intelectual, por su Reglamento y por la normatividad institucional vigente.

Gabriela Daniela Terán Parra.
C.I. 120523935-1

	<p>UNIVERSIDAD TECNICA ESTATAL DE QUEVEDO FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES CARRERA DE INGENIERIA EN GESTION EMPRESARIAL</p>	
---	--	--

CERTIFICACIÓN DE DIRECTOR DE TESIS

El suscrito, **DRA. MARTHA JUDITH ARBOLEDA BRIONES**, Docente de la Universidad Técnica Estatal de Quevedo, certifica que la Srta. **GABRIELA DANIELA TERÁN PARRA**, realizó la tesis de grado previo a la obtención del título de Ingeniera en Gestión Empresarial, titulada: **“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO EN EL SECTOR SAN PABLO DE LA PARROQUIA LA ESPERANZA, AÑO 2013”**, bajo mi dirección, habiendo cumplido con las disposiciones reglamentarias establecidas para el efecto.

Particular que llevo a su conocimiento para los fines legales pertinentes.

Atentamente.

Dra. Martha Judith Arboleda Briones, Mgs.
DIRECTORA DE TESIS



UNIVERSIDAD TÉCNICA ESTATAL DE QUEVEDO
FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES
CARRERA DE INGENIERÍA EN GESTIÓN EMPRESARIAL

TESIS DE GRADO:

“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO EN EL SECTOR SAN PABLO DE LA PARROQUIA LA ESPERANZA, AÑO 2013”.

Presentado al Honorable Consejo Directivo de la Facultad de Ciencias Empresariales como requisito previo a la obtención del título de:

Ingeniera en Gestión Empresarial.

APROBADO POR:

Econ. ROGER YELA BURGOS, Msc.
Presidente del Tribunal de Tesis

Ing. GINA RENDON GUERRA, Msc.
Miembro del Tribunal de Tesis

Ing. JUAN CANO INTRIAGO, Msc.
Miembro del Tribunal de Tesis

QUEVEDO - ECUADOR
2015

AGRADECIMIENTO

Quiero agradecer a Dios, por haber regalado su Santo Espíritu a su servidora, ya que sin Él no hubiera concluido mi carrera universitaria, en segundo lugar, agradezco a mi querida madre Martha, quien fue un pilar importante en todas las instancias de mi vida, pues supo ser padre y madre para mí.

También agradezco a los docentes de esta prestigiosa institución, por dedicar su tiempo y esfuerzo en la enseñanza de sus cátedras.

DEDICATORIA

El presente trabajo está dedicado en memoria de mi amada madre Martha, quien supo inculcar en mí valores morales y religiosos, para ser la mujer que ahora soy, ella ya no está, pero sé que estaría muy orgullosa de su hija.

También dedico este esfuerzo a mi querida hija Doménica, quien supo aguardar con paciencia mi llegada después de clases, a mis abuelitos, siempre alentándome a continuar, a mi hermana y tíos.

DUBLIN CORE (ESQUEMAS DE CODIFICACION)

1.	Título /Title	M	Estudio de factibilidad para la creación de un complejo turístico en el sector san pablo de la parroquia La Esperanza, año 2013
2.	Creador /Creator	M	Gabriela Daniela Terán Parra Universidad Técnica Estatal de Quevedo
3.	Materia /Subject	M	Estudio de factibilidad
4.	Descripción /Description		La presente investigación tiene como objetivo realizar un estudio de factibilidad para la creación de un complejo turístico en el sector San Pablo de la parroquia "La Esperanza". De acuerdo al estudio de mercado realizado en estudio de factibilidad se determinó una demanda potencial del complejo turístico de un 93%, una oferta del 16,45% y una demanda insatisfecha de 83,55%. Mientras que en el Estudio Técnico, se establecieron las dimensiones de cada una de las áreas de servicios y los costos de producción, gastos administrativos y de ventas necesarios para llevar a cabo la ejecución del proyecto. En lo que respecta al Estudio de Impacto Ambiental, se puede mencionar que los mayores impactos negativos se estarían efectuando en la etapa de construcción del proyecto es por ello que se recomiendan acciones tales como la reforestación y recolección de desechos para mitigar el impacto de los mismos. En el análisis y evaluación financiera se estableció que el proyecto es viable, reflejando un VAN positivo que equivale a \$ 32.899,96 USD y un TIR de 18,53% y con un período de recuperación del capital en 5 años, 2 meses y 19 días.
5.	Editor /Publiser	M	FCE: Carrera de Ingeniería en Gestión Empresarial, Gabriela Daniela Terán Parra
6.	Colaborador /Contributor	O	Ninguno
7.	Fecha /Date	M	Abril 2015
8.	Tipo /Type	M	Tesis de Grado; Artículo
9.	Formato /Format	R	.docx MS Word 2010
10.	Identificador /Identifier	M	http://biblioteca.uteq.edu.ec
11.	Fuente /Source	O	Estudio de factibilidad
12.	Lenguaje /Languaje	M	Español
13.	Relación /Relation	O	Ninguno
14.	Cobertura /Coverage	O	Localización: Ámbito Empresarial.
15.	Derechos /Rights	M	Ninguno
16.	Audiencia /Audience	O	Tesis de Grado

ÍNDICE DE CONTENIDOS

PORTADA.....	i
DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS	ii
CERTIFICACIÓN	¡Error! Marcador no definido.
APROBACIÓN DE LOS MIEMBROS DE TRIBUNAL.....	iv
AGRADECIMIENTO	v
DEDICATORIA	vi
DUBLIN CORE (ESQUEMAS DE CODIFICACION).....	vii
ÍNDICE DE CONTENIDOS.....	viii
ÍNDICE DE TABLAS	xiv
ÍNDICE DE GRÁFICOS	xviii
ÍNDICE DE ANEXOS.....	xix
RESUMEN EJECUTIVO.....	xx
ABSTRACT SUMMARY	xxii
CAPÍTULO I. MARCO CONTEXTUAL DE LA INVESTIGACIÓN	1
1.1. Introduccion	2
1.2. Problematización.....	4
1.2.1. Planteamiento del Problema	4
1.2.2. Formulación del problema.....	5
1.2.3. Sistematización del problema	5
1.3. Justificacion	6
1.4. Objetivos	7
1.4.1. Objetivo General	7
1.4.2. Objetivos Específicos.....	7
1.5. Hipotesis	8
1.5.1. Hipótesis General.....	8
1.5.2. Hipótesis Específicas	8
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	9
2.1. Fundamentación teórica.....	10
2.1.1. Turismo	10
2.1.1.1. Formación de la necesidad turística.....	10

2.1.1.2.	Desplazamiento turístico.....	10
2.1.1.3.	Turismo nacional.....	11
2.1.1.4.	Turismo extranjero	11
2.1.1.5.	Turismo de recreación, descanso, cultura y salud	11
2.1.1.6.	Turismo de excursión.....	12
2.1.1.7.	Turismo autónomo	12
2.1.1.8.	Turismo libre y turismo dirigido	12
2.1.1.9.	Localidad turística	12
2.1.2.	Estudio de Factibilidad	13
2.1.3.	Estudio de Mercado	13
2.1.3.1.	Mercado Competidor.....	13
2.1.3.2.	Mercado Distribuidor	14
2.1.3.3.	Mercado Consumidor.....	14
2.1.3.4.	Comportamiento de la Demanda	14
2.1.3.5.	Comportamiento de la Oferta.....	15
2.1.3.6.	Análisis FODA.....	15
2.1.3.7.	Formulación de estrategias.....	15
2.1.3.8.	Marketing Mix.....	16
2.1.3.8.1.	Producto.....	16
2.1.3.8.2.	Precio.....	16
2.1.3.8.3.	Plaza	16
2.1.3.8.4.	Promoción.....	17
2.1.4.	Estudio Técnico	17
2.1.4.1.	Localización	17
2.1.4.2.	Tamaño.....	18
2.1.4.3.	Balance de equipos.....	18
2.1.4.4.	Balance de obras físicas	18
2.1.4.5.	Balance de personal	18
2.1.4.6.	Distribución de la planta.....	19
2.1.4.7.	Impacto ambiental.....	20
2.1.4.8.	Plan Organizacional.....	20
2.1.4.9.	Administración de Recursos Humanos	20
2.1.5.	Estudio Financiero	21
2.1.5.1.	Inversión	21

2.1.5.2.	Costos.....	21
2.1.5.3.	Punto de equilibrio	21
2.1.5.4.	Ingresos	22
2.1.5.5.	Depreciación	22
2.1.5.6.	Financiamiento.....	22
2.1.5.7.	Estados financieros.....	22
2.1.5.8.	Balance general	23
2.1.5.9.	Estado de resultados	23
2.1.5.10.	Flujo de caja.....	23
2.1.5.11.	Valor Actual Neto (VAN)	23
2.1.5.12.	Tasa Interna de Retorno (TIR)	24
2.1.5.13.	Relación beneficio y costo	24
2.1.5.14.	Período de recuperación de la inversión (PRI)	24
2.2.	Fundamentación conceptual	25
2.2.1.	Turismo	25
2.2.2.	Estudio de Factibilidad	25
2.2.3.	Estudio de Mercado	25
2.2.3.1.	Demanda	25
2.2.3.3.	Marketing Mix.....	26
2.2.3.4.	Precio.....	26
2.2.3.5.	Promoción.....	26
2.2.3.6.	Publicidad	26
2.2.4.	Estudio Técnico	27
2.2.5.	Plan Organizacional.....	27
2.2.6.	Plan Financiero	27
2.3.	Fundamentación legal.....	28
2.3.1.	Ley de Turismo	28
2.3.1.1.	Reglamento General de Actividades Turísticas (Anexo 5).....	29
2.3.2.	Inscripción en la Superintendencia de Compañías	30
2.3.3.	Registro Único de Contribuyentes.....	31
2.3.4.	Número Patronal	31
2.3.5.	Copia del Nombramiento del Representante Legal	31
2.3.6.	Certificado del IEPI	31
2.3.7.	Permiso Sanitario.....	32

2.3.8.	Licencia Anual de Funcionamiento	32
CAPÍTULO III. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN		33
3.1.	Materiales y métodos	34
3.2.	Tipo de investigación	35
3.2.1.	Investigación Descriptiva	35
3.2.1.1.	Investigación de Campo.....	36
3.2.1.2.	Investigación Documental	36
3.3	Diseño de investigación	36
3.4.	Población y muestra.....	37
3.4.1.	Población	37
3.4.2	Muestra	38
CAPÍTULO IV. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS		39
4.1.	Resultados	40
4.1.1.	Resultados de la Encuesta	40
4.1.2.	Estudio de Mercado	53
4.1.2.1.	Análisis del Mercado.....	53
4.1.2.2.	Análisis de la Demanda	54
4.1.2.3.	Análisis de la Oferta	55
4.1.2.4.	Determinación de la demanda insatisfecha	56
4.1.2.5.	Análisis de los Precios	57
4.1.2.6.	Análisis FODA.....	58
4.1.3.	Marketing Mix.....	59
4.1.3.1.	Servicio	59
4.1.3.2.	Precio.....	60
4.1.3.3.	Plaza	61
4.1.3.4.	Promoción.....	61
4.1.4.	Estudio Técnico	63
4.1.4.1.	Localización	63
4.1.4.2.	Macro localización.....	63
4.1.4.3.	Micro localización.....	63
4.1.4.4.	Tamaño del proyecto	64
4.1.4.5.	Balance de Obras Físicas	65

4.1.4.6.	Balance de Equipos	69
4.1.4.6.	Balance de personal	72
4.1.4.7.	Requerimientos de Insumos	72
4.1.4.8.	Requerimientos de Gastos de Constitución	74
4.1.4.9.	Plan Organizacional	75
4.1.4.9.1.	Gerente General	76
4.1.4.9.2.	Chef	77
4.1.4.9.3.	Ayudante de cocina.....	77
4.1.4.9.4.	Ayudante del Bar.....	78
4.1.4.9.5.	Guardia de Seguridad	78
4.1.4.9.6.	Mesero	78
4.1.4.9.7.	Jardinero/ Conserje.....	79
4.1.4.9.8.	Encargado de las canchas.....	79
4.1.5.	Estudio de Impacto Ambiental	79
4.1.5.1.	Fase de Instalación	80
4.1.5.2.	Fase de Operación.....	80
4.1.5.3.	Identificación de factores ambientales y sociales del entorno susceptible a recibir impactos	81
4.1.5.4.	Interpretación de la Matriz de Leopold Modificada.....	87
4.1.6.	Estudio Financiero	88
4.1.6.1.	Determinación de Inversiones.....	88
4.1.6.4.	Capital de Trabajo.....	96
4.1.6.5.	Financiamiento.....	96
4.1.6.6.	Amortización del Préstamo Bancario	97
4.1.6.6.	Estado de Situación Inicial	98
4.1.6.7.	Estimación de Costos	99
4.1.6.7.1.	Costos de Producción	99
4.1.6.7.2.	Gastos de Administración	103
4.1.6.7.3.	Gastos de Ventas.....	104
4.1.6.7.4.	Costos Financieros	104
4.1.6.8.	Depreciaciones y Amortizaciones	105
4.1.6.9.	Estimación de Ingresos.....	105
4.1.6.10.	Estado de Pérdidas y Ganancias Proyectoado	107
4.1.6.11.	Flujo de Caja Proyectoado.....	107

4.1.7.	Evaluación Financiera.....	108
4.1.7.1.	Determinación del VAN, TIR y TMAR	108
4.1.7.2.	Payback	109
4.7.9.3.	Punto de Equilibrio	109
4.1.7.4.	Costo Beneficio	111
4.2.	Discusion	113
CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....		115
5.1.	Conclusiones	116
5.2.	Recomendaciones	118
CAPÍTULO VI. BIBLIOGRAFÍA.....		119
6.1.	Literatura citada	120
CAPÍTULO VII. ANEXOS.....		122

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla.	Pág.
1. Población del Cantón Quevedo (Urbana) y la parroquia la Esperanza.	38
2. Edades de los encuestados.	40
3. Ocupación de los encuestados.	41
4. Complejos turísticos más visitados por los encuestados.....	42
5. Personas que acompañan a visita de complejo turístico.....	43
6. Grupo de personas que acompañan a los encuestados.	44
7. Promedio del consumo en dólares.	45
8. Número de veces que visita un complejo turístico.	46
9. Motivo por el cual visita un centro turístico.....	47
10. Servicios que debe brindar un complejo turístico.	48
11. Aceptación de la construcción del complejo turístico.	49
12. Monto que estarían dispuestos a pagar los encuestados.	50
13. Concurrencia al complejo turístico ubicado en la parroquia La Esperanza.	51
14. Medios de información que prefieren los encuestados.	52
15. Demanda proyectada de clientes para los complejos turísticos.....	54
16. Oferta 2014 por parte de los complejos turísticos en Quevedo.....	55
17. Oferta proyectada por parte de los complejos turísticos en el cantón Quevedo.....	55
18. Demanda Insatisfecha de clientes para los complejos turísticos.....	56
19. Precios de los Complejos Turísticos que representan la competencia en el Año 2015.	57
20. Precios Proyectados de los Complejos Turísticos que representan la competencia.	57
21. Listado de precios de las entradas para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	61
22. Coordenadas de localización del Complejo Turístico “Martha Cecilia”.	63
23. Oferta de “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	64
24. Cálculo de la Capacidad instalada de “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	65

25.	Áreas para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	65
26.	Balance de Obras Físicas para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	66
27.	Máquinas y equipos para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	69
28.	Muebles y Enseres para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	70
29.	Mano de obra para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	72
30.	Insumos para la preparación de almuerzos en el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	72
31.	Insumos para el área de cocina en el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	73
32.	Insumos para el área del bar en el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	73
33.	Insumos para la limpieza del área de cocina en el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	74
34.	Insumos de Servicios Higiénicos para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	74
35.	Gastos de constitución para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	75
36.	Identificación de acciones que pueden causar impactos para la creación del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	83
37.	Identificación de factores ambientales y sociales propensos a recibir impactos con la creación del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	83
38.	Parámetros de calificación de la Matriz de Leopold.....	84
39.	Matriz de Leopold modificada.....	85
40.	Matriz de Cuantificación.....	86
41.	Presupuesto para las inversiones del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	88
42.	Presupuesto de adecuaciones e instalaciones para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	88
43.	Presupuesto de máquinas y equipos para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	92
44.	Presupuesto de muebles y enseres para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	93

45.	Inversiones fijas para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	95
46.	Gastos de constitución para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	95
47.	Inversiones diferidas para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	95
48.	Capital de Trabajo Inicial para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	96
49.	Financiamiento para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	96
50.	Amortización del préstamo bancario para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	97
51.	Estado de situación inicial del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	99
52.	Estimación de costos operacionales proyectados del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	99
53.	Presupuesto de Materia prima para la preparación de almuerzos en el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	100
54.	Presupuesto de Materia prima para el área de cocina en el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	100
55.	Presupuesto de Materia prima para el área del bar en el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	101
56.	Presupuesto mano de obra directa del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	101
57.	Presupuesto de Costos Indirectos del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	102
58.	Presupuesto de Costos Fijos del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	102
59.	Presupuesto costos de producción proyectados del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	103
60.	Presupuesto costos de mano de obra indirecta del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	103
61.	Presupuesto gastos de oficina del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	103
62.	Presupuesto gastos de administración proyectados del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	104

63.	Presupuesto de costos de publicidad del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	104
64.	Presupuesto de gastos de ventas proyectados del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	104
65.	Costos financieros del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	105
66.	Depreciaciones y amortizaciones del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	105
67.	Renovación de activos del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	105
68.	Estimación de ingresos del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	106
69.	Estado de pérdidas y ganancias proyectadas del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	107
70.	Flujo de caja proyectado del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	107
71.	Cálculo de TMAR del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	108
72.	Cálculo del VAN del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	108
73.	Cálculo del TIR del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	109
74.	Payback del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	109
75.	Determinación del punto de equilibrio proyectado para el primer año de actividades (venta de entradas adultos) del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	110
76.	Determinación del punto de equilibrio proyectado para el primer año de actividades (venta de entradas a niños) del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	111

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico.	Pág.
1. Edades de los encuestados.	40
2. Ocupación de los encuestados.	41
3. Complejos turísticos más visitados por los encuestados.....	42
4. Personas que acompañan a visita de complejo turístico.....	43
5. Grupo de personas que acompañan a los encuestados.	44
6. Promedio del consumo en dólares.	45
7. Número de veces que visita un complejo turístico.	46
8. Motivo por el cual visita un centro turístico.....	47
9. Servicios que debe brindar un complejo turístico.	48
10. Aceptación de la construcción del complejo turístico.	49
11. Monto que estarían dispuestos a pagar los encuestados.	50
12. Concurrencia al complejo turístico ubicado en la parroquia La Esperanza.	51
13. Medios de información que prefieren los encuestados.	52
14. Demanda proyectada de clientes para los complejos turísticos.	54
15. Oferta proyectada por parte de los complejos turísticos en el cantón Quevedo.....	56
16. Logotipo y slogan del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	60
17. Detalles para promocionar al complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.....	62
18. Diseño de folletos y tarjetas para promocionar al complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.	63
19. Localización gráfica del Complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.	64
20. Organigrama para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.	75
21. Punto de equilibrio para el primer año de actividades (venta de entradas adultos) del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.	110
22. Punto de equilibrio para el primer año de actividades (venta de entradas a niños) del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.	111

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo.	Pág.
1. Encuesta para conocer nivel de aceptación para la creación de un complejo turístico en el sector San Pablo, Parroquia “La Esperanza”	123
2. Fotografías actuales de la localización para la creación de un complejo turístico en el sector San Pablo, Parroquia “La Esperanza”	125
3. Mapa del terreno para la creación de un complejo turístico en el sector San Pablo, Parroquia “La Esperanza”	126
4. Documentos de propiedad del terreno para la creación de un complejo turístico en el sector San Pablo, Parroquia “La Esperanza”	127
5. Plano arquitectónico del complejo turístico “Martha Cecilia” en el sector San Pablo, Parroquia “La Esperanza”	128

RESUMEN EJECUTIVO

La presente investigación tiene como objetivo realizar un estudio de factibilidad para la creación de un complejo turístico en el sector San Pablo de la parroquia “La Esperanza”. Para ello se ha elaborado un estudio de mercado con sus respectivos análisis de mercado y estrategias, un estudio técnico que establece los requerimientos necesarios, un estudio ambiental con la intención de determinar los posibles impactos ambientales que atraería este proyecto y finalmente un estudio financiero que indica la rentabilidad de la puesta en marcha del presente proyecto.

De acuerdo al estudio de mercado realizado en estudio de factibilidad se determinó una demanda potencial del complejo turístico de un 93%, una oferta del 16,45% y una demanda insatisfecha de 83,55%. Basado en dichos datos se plantea para el primer año una oferta del 3,90% por parte del complejo turístico “Martha Cecilia” y aumento anual de la misma en un 0,45%. Además se indican las estrategias de marketing mix tales como la variedad de servicios como son el uso de las piscinas, restaurant, cabañas (sala de baile, hamacas, juegos de mesa, karaoke), río San Pablo, área de picnic y canchas deportivas, etc; y promociones a través de redes sociales, radio y descuentos en días especiales para de esta forma incrementar las ventas del complejo turístico.

Mientras que en el Estudio Técnico, se establecieron las dimensiones de cada una de las áreas de servicios mencionados anteriormente y los costos de producción, gastos administrativos y de ventas necesarios para llevar a cabo la ejecución del proyecto.

En lo que respecta al Estudio de Impacto Ambiental, se puede mencionar que los mayores impactos negativos se estarían efectuando en la etapa de construcción del proyecto es por ello que se recomiendan acciones tales como la reforestación

y recolección de desechos para mitigar el impacto de los mismos; entre los impactos positivos cabe destacar el incremento de interacción cultural y generación de empleos.

En cuanto al Estudio Financiero, se determinó que se necesita una inversión inicial de \$ 80.034,02 USD los cuales estarán financiados en un 30% por los dueños del terreno en donde se construirá el complejo turístico y el 70% por el Banco del Pacífico a través del programa de crédito de “Pyme Pacífico”; el cual incentiva a las Pequeñas y Medianas empresas a ejecutar todo tipo de proyectos productivos a una tasa de interés anual de 9,76% en un plazo de 60 meses (5 años).

En el análisis y evaluación financiera se estableció que el proyecto es viable, reflejando un VAN positivo que equivale a \$ 32.899,96 USD y un TIR de 18,53% superior a la tasa de interés del mercado, una relación beneficio costo (B/C) de \$1,04 USD que nos indica que por cada dólar invertido se tendrá una ganancia de \$0,04 USD, y con un período de recuperación del capital en 5 años, 2 meses y 19 días.

ABSTRACT SUMMARY

This research aims to develop a feasibility study for the creation of a resort in the San Pablo, Parish "La Esperanza". For this it has elaborated a market survey with their respective market analysis and strategies, a technical study which establishes the necessary requirements, an environmental study to determine the potential environmental impacts that would attract this project and finally a financial study indicating the profitability of the implementation of the same.

According to market research in this feasibility study, the potential demand of the resort is 93%, an offer is 16.45% and 83.55% unmet demand was determined. Based on these data arises for the first year an offer of 3.90% from the resort "Martha Cecilia" and the same annual increase by 0.45%. Besides marketing mix strategies such as the variety of services are indicated as are the use of the pools, restaurant, cabins (ballroom, hammocks, table games, karaoke), San Pablo river, picnic area and sports fields, etc; and promotions through social networks, radio and discounts on special days to thereby increase sales resort.

While in the Technical Study, the dimensions of each of the service areas mentioned above and production costs, administrative and selling expenses needed were established to carry out the execution of the project.

Regarding the EIA, it can be mentioned that the major negative impacts would be performing in the construction phase of the project is why actions such as reforestation and waste collection are recommended to mitigate the impact of these ; between positive impacts include increased cultural interaction and job creation.

Regarding the Financial Study, it was determined that an initial investment of \$ 80,034.02 USD is needed which will be funded 30% by the owners of the land

where the resort and 70% will be built by the Banco del Pacifico to through the credit program "SME Pacific"; which encourages small and medium enterprises to run all kinds of productive projects at an annual interest rate of 9.76% within 60 months (5 years).

In the analysis and financial evaluation established that the project is viable, reflecting a positive NPV equals \$ 32,899.96 USD and an IRR of 18.53% higher than the interest rate market, a benefit cost ratio (B/C) at \$ 1.04 USD which indicates that for every dollar invested a profit of \$ 0.04 USD will, and with a payback period of capital in 5 years, 2 months and 19 days.

CAPÍTULO I.

MARCO CONTEXTUAL DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN

El desarrollo del turismo en el Ecuador, como una alternativa productiva, se ha transformado hoy en día en un reto que podría aportar en un futuro cercano importantes ingresos a la economía del país, la misma se puede convertir en la actividad exportadora de servicios que mayor ganancia genere, si es bien administrada y explotada.

Partiendo de lo expuesto se ha creído conveniente realizar un proyecto de factibilidad, el mismo que constituye una fuente de empleo, resultando para el usuario un servicio que satisface las necesidades de gran parte de la población objeto de estudio.

Con la finalidad de obtener información veraz y objetiva para las proyecciones, en el proyecto se desarrollará el estudio de mercado para conocer el potencial de ventas de acuerdo a la demanda insatisfecha identificada en el sector San Pablo de la parroquia la Esperanza y sus sectores aledaños, analizando los aspectos de mercado, técnicos económicos y financieros; que proporcionen datos reales de tal manera que asegure resolver la rentabilidad económica de manera eficiente y segura. Permitiendo de este modo el desarrollo de las comunidades locales y la satisfacción del visitante.

Por tanto el tema de investigación denominado “ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO EN EL SECTOR SAN PABLO DE LA PARROQUIA LA ESPERANZA, AÑO 2013”, está encaminado a contribuir al desarrollo socio-económico y comercial de la provincia de los Ríos, brindando un servicio de calidad con las más estrictas normas de higiene y salubridad.

Con el estudio de factibilidad se pretende determinar la viabilidad de la puesta en marcha del Complejo Turístico; a través de los indicadores económicos, como el valor actual neto (VAN), tasa interna de retorno (TIR), relación beneficio costo (B/C) y el periodo de recuperación de la inversión (PRI), resultados que fundamentarán la toma de decisiones para la instalación, de manera que se puedan reducir al mínimo las probabilidades de fracaso en la instalación del proyecto.

1.2. PROBLEMATIZACIÓN

1.2.1. Planteamiento del Problema

En los centros recreacionales existentes en el sector San Pablo de la parroquia la Esperanza y sus sectores aledaños, carecen de lugares cómodos y confortables, los cuales nos brinde la oportunidad de sentirnos en contacto con la naturaleza. Por otro lado carece de buen servicio a sus clientes, los cuales nos obliga a buscar otras alternativas de diversión. La necesidad de fomentar una unidad a través de la creación de lugares de entretenimiento, recreación, práctica deportiva donde la familia pueda asistir de manera íntegra, libre de la contaminación del ruido y el smog.

Mediante el diagnóstico de la necesidad existente de creación de un complejo turístico, se hace necesaria en esta época tan conflictiva y agitada, ya que es necesario darse un espacio para un descanso físico, emocional, y que mejor si lo hacemos al aire libre, en un lugar acogedor, acompañado de bellezas naturales, compartir juegos, realizar festejos, refrescarnos en una piscina, saborear una buena comida típica, descansar y pasar bien solo o en familia en un sitio campestre.

En este enfoque la Universidad Técnica Estatal de Quevedo, a través de la carrea de Gestión Empresarial, impulsa a sus egresados a la creación de empresas para que de esta manera sean generadores de empleo y contribuyan el desarrollo económico del país. En este orden de ideas y vista la necesidad de racionalizar y profesionalizar las actividades para optimizar resultados y obtener beneficios, se plantea el estudio de factibilidad para la creación de un Complejo Turístico en el sector San Pablo de la parroquia La Esperanza.

1.2.2. Formulación del problema

- ¿De qué manera incide un Estudio de Factibilidad para la creación de un Complejo Turístico en el sector de San Pablo de la parroquia la Esperanza?

1.2.3. Sistematización del problema

- ¿Cómo influye el estudio de la situación actual para la viabilidad y creación de un complejo turístico en el sector de San Pablo de la parroquia la Esperanza?
- ¿Cuáles son los aspectos que debe determinar la factibilidad técnica del proyecto?
- ¿Cuál es el impacto del proyecto con el medio ambiente del sector?
- ¿De qué manera se puede establecer la viabilidad económica-financiera del proyecto?

1.3. JUSTIFICACION

El proyecto esta direccionado a fortalecer y mejorar las relaciones afectivas de las familias del sector de San Pablo, un lugar recreativo genera en las personas tranquilidad y relajamiento, debido a la naturaleza o atracción que el sitio les brinde como también de las actividades que se puedan realizar en él, la gente de la ciudad busca un espacio verde, tranquilo y alejado del concreto, la bulla y el tráfico.

La falta de incentivos para la inversión ha generado que el sector San Pablo de la parroquia La Esperanza, en el campo turístico se encuentre estancada, pero al crear un Complejo Turístico se generará nuevas fuentes de trabajo y además se promocionará los productos que se dan en esta zona lo que genera rentas que beneficiaran a los pobladores del área donde será construido el lugar de esparcimiento.

Un complejo turístico ayuda a construir un verdadero sentimiento de comunidad entre personas con ideas y expectativas diferentes, además el proyecto no está encaminado a un grupo específico de individuos, sino que tienen acceso libre tanto niños como adultos mayores, y es en este punto que se nota la relevancia de este proyecto.

Para realizar la implementación de un sitio como el que se propone, se ha tomado en cuenta las expectativas y requerimientos de las personas que demandan servicios de recreación y esparcimiento.

1.4. OBJETIVOS

1.4.1. Objetivo General

- Elaborar un Estudio Factibilidad para la creación de un Complejo Turístico en el sector San Pablo de la parroquia La Esperanza, año 2013.

1.4.2. Objetivos Específicos

- Realizar un estudio de mercado para determinar la situación actual con respecto a la oferta y demanda de servicios de recreación y esparcimiento.
- Desarrollar un estudio técnico, que permita el establecimiento del tamaño, estructura y organización de la infraestructura del proyecto.
- Demostrar el impacto ambiental causado por la creación de un Complejo Turístico en el sector San Pablo de la parroquia La Esperanza.
- Efectuar un estudio económico-financiero a fin de determinar la viabilidad y rentabilidad del proyecto.

1.5. HIPOTESIS

1.5.1. Hipótesis General

- El estudio técnico, económico, financiero y organizacional, determinará la viabilidad para la creación de un Complejo Turístico en el sector San Pablo de la parroquia La Esperanza.

1.5.2. Hipótesis Específicas

- El estudio de mercado permitirá conocer las necesidades de los clientes potenciales.
- El desarrollo de un estudio técnico determinará los recursos necesarios para la creación del complejo turístico.
- La creación de un Complejo Turístico en el sector San Pablo de la parroquia La Esperanza provocará impactos ambientales positivos.
- El estudio económico-financiero establecerá la viabilidad del proyecto.

CAPÍTULO II.
MARCO TEÓRICO

2.1. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

2.1.1. Turismo

De La Torre Padilla (2012), define al turismo como un fenómeno social que consiste en el movimiento voluntario y temporal de personas o grupos de personas que por diferentes motivos ya sea por recreación, descanso, cultura o salud, se desplazan de su lugar de origen/residencia a otro con la finalidad de generar múltiples interrelaciones de importancia social, económica y cultural.

2.1.1.1. Formación de la necesidad turística

De La Torre Padilla (2012), indica que el profesor Krapf, fue el primero en estudiar los motivos que a su juicio impulsan al hombre a viajar, agrupándolos de la siguiente manera:

- a) Conocer otros países de diversas civilizaciones; otros pueblos con culturas diferentes.
- b) Proporcionarse reposo o curación.
- c) Disfrutar paisajes de belleza singular.
- d) Concurrir a centros de devoción religiosa.
- e) Asistir a lugares de manifestaciones políticas.

2.1.1.2. Desplazamiento turístico

De La Torre Padilla (2012), manifiesta que el desplazamiento turístico se basa en función del hombre, motivo por el cual los viajes que emprende el individuo del turismo, deben considerarse los siguientes aspectos: ¿Quién viaja?, ¿Por qué lo hace?, ¿Cómo lo realiza?, ¿Qué efectos produce?

Denominaciones que se aplican al turismo:

- a) Origen: nacional y extranjero.
- b) Motivación: de recreación, descanso, cultura y salud.

- c) Permanencia: de corta y larga estancia.
- d) Forma de viajar: de excursión y autónomo.
- e) Medio de transporte: aéreo, terrestre y acuático.
- f) Posibilidad de ejecución: libre y dirigido.
- g) Implicación económica: activo y pasivo.

2.1.1.3. Turismo nacional

De La Torre Padilla (2012), señala que es turismo nacional cuando lo ejercen las personas de un determinado país, dentro de los límites de su propio territorio.

Fue de este tipo el turismo que primero adquirió cierto carácter masivo, a fines del siglo XIX, cuando grupos nutridos de personas, a pie, a caballo, en bicicleta, diligencia, barco o ferrocarril, se habituaron a viajar.

2.1.1.4. Turismo extranjero

De La Torre Padilla (2012), sostiene que se habla de turismo extranjero para designar las corrientes de viajeros que traspasan los límites de su país e fin de internarse en otro. Para fines estadísticos, al nacional que reside en el exterior, cuando visita su propio país, se le incluye entre las cifras del turismo extranjero.

2.1.1.5. Turismo de recreación, descanso, cultura y salud

De La Torre Padilla (2012), manifiesta que los motivos para que se realice un viaje no siempre se presentan aislados, con frecuencia se entrelazan y, aunque varían en intensidad, en forma conjunta provocan la necesidad o deseo transitorio de desplazarse.

Las motivaciones definen cuatro rubros fundamentales: recreación, descanso, cultura y salud, los cuales a su vez admiten subdividirse en tantos tipos como necesidades y deseo pueda manifestar una persona.

2.1.1.6. Turismo de excursión

De La Torre Padilla (2012), señala que es aquel cuya práctica implica la sujeción a un itinerario y supone la aceptación de una oferta total conocida como “paquete”, la cual es establecida con un agente mediante un contrato.

2.1.1.7. Turismo autónomo

De La Torre Padilla (2012), define al turismo autónomo como aquel que practica el turista de acuerdo con el horario de actividades que el mismo elabora según sus necesidades o deseos, y el cual es establecido mediante un acto contractual, directo o indirecto y adquiere libremente los servicios que requiere.

2.1.1.8. Turismo libre y turismo dirigido

De La Torre Padilla (2012), señala que es cuando el turista selecciona libremente el lugar de su destino, su medio de transporte, el tiempo de su permanencia y los servicios que desea, y tiene también la posibilidad de escoger los sitios que pretende visitar, podemos denominarlo libre o dirigido. La organización política de ciertos países y las decisiones de organizaciones empresariales o de trabajadores, son obstáculos que en algunos casos restringen la libertad de elección respecto al lugar de destino.

2.1.1.9. Localidad turística

De La Torre Padilla (2012), agrega que se llama así a todo lugar que por sus atractivos particulares, medios de comunicación y su equipamiento se ha convertido en objeto de demanda turística. De lo expuesto anteriormente mencionado se puede detallar que existen condiciones para que una localidad sea considerada turística. Las principales son tres: atractiva, accesible y este equipada; esta última supone la dotación de las instalaciones necesarias para que

se permita una residencia temporal en ella. De la calidad de cada uno de estos tres factores dependerá el grado de desarrollo turístico de la localidad.

2.1.2. Estudio de Factibilidad

Coloma (2010), indica que el estudio de factibilidad puede ser considerado como un proceso de aproximaciones sucesivas en el que se establece el problema a resolver. Para ello se basa de supuestos, pronósticos y estimaciones que dependen del grado de preparación de la información y su confiabilidad para la elaboración de los estudios de mercado, técnico, financiero y otros que se requieran.

2.1.3. Estudio de Mercado

Mas Ruiz (2010), manifiesta que se realiza a través de un proceso de investigación, que consiste en una serie de etapas que guían dicha investigación desde su concepción hasta el análisis, recomendación y la acción final. Este proceso de investigación proporciona un enfoque sistemático y planificado para el estudio y ayuda a asegurar que este incluya fases y elementos consistentes entre sí.

2.1.3.1. Mercado Competidor

Sapag Chain (2011), indica que el mercado competidor es aquel que permite al evaluador conocer el funcionamiento de empresas similares a las que se instalaría con el proyecto con la intención de establecer una estrategia comercial competitiva con ellas. En pocas palabras, el conocer al competidor para evaluar la posibilidad de captar a nuevos clientes es un factor que se debe considerar en un mercado no tradicional, donde se compite por un proveedor o distribuidor.

2.1.3.2. Mercado Distribuidor

Sapag Chain (2011), señala que el mercado distribuidor estudia la generación de un producto más que de un servicio, se considera que la magnitud de un canal de distribución para llegar al cliente o consumidor final detalla parte importante de su costo total. Es decir, si un canal muy grande se estima que este llegara a más consumidores, aunque con un precio final mayor a causa de los altos costos y márgenes de utilidad agregados en la fase de intermediación.

2.1.3.3. Mercado Consumidor

Sapag Chain (2011), manifiesta que el mercado consumidor es aquel que entrega la información más importante para el proyecto tales como son las actitudes de compra asociados con la personalidad del clientes, influencia de otros y sus experiencias que los hacen actuar de forma racional, impulsiva o incluso afectivamente al momento de tomar una decisión en cuanto a la adquisición de un bien o servicio.

2.1.3.4. Comportamiento de la Demanda

Sapag Chain (2011), se refiere al comportamiento de la demanda como la búsqueda de necesidades o satisfacciones que tienen los clientes, existen varios factores que inciden en el comportamiento de los mismos los cuales son: el ingreso de los consumidores ya que al tener un mayor ingreso incide en el adquirir productos de mayor valor, también se encuentra entre los factores la cantidad de los consumidores, precio de los bienes complementarios, precio de los bienes sustitutos, gustos/ preferencias, expectativas.

2.1.3.5. Comportamiento de la Oferta

Sapag Chain (2011), indica que mientras que la demanda del mercado estudia el comportamiento de los consumidores, la oferta del mercado corresponde a la conducta de los empresarios, es decir, a la relación entre la cantidad ofertada en producto y su precio de transacción. Otros elementos que condicionan la oferta son el costo de producción del bien o del servicio, el grado de flexibilidad en la producción que tenga la tecnología las expectativas de los productores, la cantidad de empresas en el sector, el precio de bienes relacionados la capacidad adquisitiva de los consumidores, entre otros.

2.1.3.6. Análisis FODA

Ferrel & Hartline (2012), señala que el análisis FODA se concentra en factores internos y los externos basados en un análisis situacional otorgando a la empresa determinadas ventajas y desventajas en cuanto a la satisfacción de las necesidades de su(s) mercado(s) objetivo. Dichas fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas son analizadas en relación con las necesidades del mercado y la competencia con la finalidad de ayudar a la empresa a establecer lo que hace bien y las áreas en las que requiere mejorar.

2.1.3.7. Formulación de estrategias

David (2013), señala que la raíz del proceso de formulación estratégica es el determinar y/o rediseñar la misión, visión y los valores de la organización. Dicho proceso no se limita solamente al establecimiento de las metas, sino que debe determinar cómo pueden ser alcanzadas tomando como punto de partida la posición actual de la organización.

2.1.3.8. Marketing Mix

Kotler & Armstrong (2013), manifiesta que el marketing mix es definido como el conjunto de instrumentos tácticos a implementarse por la empresa de forma combinatoria para generar la respuesta deseada en el mercado objetivo.

2.1.3.8.1. Producto

Palacios Acero (2012), define al producto como el conjunto de atributos tangibles e intangibles identificables que incluye entre otras cosas empaque, color, precio, calidad, diseño y marca, junto con los servicios como garantía mantenimiento y la reputación del vendedor.

2.1.3.8.2. Precio

Rosa Díaz, Rondán Cataluña, & Díez de Castro (2013), agregan que desde un punto de vista teórico, el precio de referencia es un estándar (precio interno) con el que los consumidores compraran los precios observados, que configuran basándose en el entorno de la fijación de precios, y que se basa en la premisa de que los consumidores responden a los precios, no de forma absoluta, sino en relación con ese elemento de referencia.

2.1.3.8.3. Plaza

Kotler & Armstrong (2013), define que los canales de Distribución se definen como el conjunto de empresas o individuos que adquieren o participan en la transferencia de un producto o servicio a medida que éste se llega al cliente o usuario industrial. Se puede considerar que las decisiones sobre el canal de distribución o comercialización son unas de las más importantes que se deben tomar ya que afecta de forma directa a todas las demás decisiones del Marketing.

2.1.3.8.4. Promoción

Kotler & Armstrong (2013), señala que la promoción es definida como el proceso mediante el cual un emisor conocido como la empresa se encarga de crear un mensaje de acuerdo a los objetivos que tiene y lo comunica a sus clientes potenciales quienes son los receptores. Este proceso de comunicación no termina cuando el mensaje ha llegado al cliente sino que busca conocer las reacciones de los mismos; esta respuesta se la denomina retroalimentación o feedback con la intención de establecer si los objetivos se han cumplido y si se ha logrado la reacción esperada con el mensaje.

2.1.4. Estudio Técnico

Galindo Ruiz (2011), sostiene que el estudio de la viabilidad técnica es aquel que determina si físicamente es posible ejecutar un proyecto. El estudio técnico es realizado para calcular los costos, inversiones y beneficios que provienen de los aspectos técnicos o de la ingeniería del proyecto. Para ello en este estudio busca las características de la composición óptima de los recursos que permitirán que la producción de un producto o servicio sea eficaz y eficiente. Para lograr esto es necesario examinar de forma detenida las opciones tecnológicas a implementar, así como sus efectos sobre futuras inversiones, costos y beneficios. El resultado del estudio técnico tiende a tener una mayor incidencia que cualquier otro estudio, es por ello que cualquier error que se cometa podrá tener grandes consecuencias sobre la medición de la viabilidad económica.

2.1.4.1. Localización

Galindo Ruiz (2011), manifiesta que la localización que se elija para el proyecto puede ser determinante en su éxito o en su fracaso, por cuanto de ello dependerán –en gran parte- la aceptación o el rechazo tanto de los clientes por usuario como del personal ejecutivo por trasladarse de una localidad que carece

de incentivos para su grupo familiar (colegios, entretenimiento, etc.) o los costos de acopio de la materia prima entre muchos factores.

2.1.4.2. Tamaño

Galindo Ruiz (2012), indica que el estudio del tamaño de un proyecto es importante para determinar el valor de las inversiones y su nivel operativo lo cual permitirá cuantificar los costos de funcionamiento y proyectar los ingresos. Además puede conceptualizarse que el tamaño de un proyecto corresponde a su capacidad instalada y se expresa en número de unidades de producción por año.

2.1.4.3. Balance de equipos

Galindo Ruiz (2012), sostiene que el balance de equipos debe ser la primera inversión a calcular, esta incluye a todos los activos físicos requeridos para el funcionamiento del proyecto. En el estudio técnico corresponde evaluar la tecnología y la configuración de los equipos y una serie de variables para asegurar una selección adecuada del equipo y del proveedor.

2.1.4.4. Balance de obras físicas

Galindo Ruiz (2012), agrega que el Balance de obras físicas es definido una vez conocida la cantidad de equipos necesarios para el proyecto así como su distribución física. Estas obras físicas corresponden a los lugares para salas de descanso o alimentación para el personal, bodegas, estacionamientos, casetas de vigilancia, vías de tránsito, salas de espera, baños, etcétera.

2.1.4.5. Balance de personal

Galindo Ruiz (2012), considera que El Balance del personal tiene como objetivo definir el perfil de los colaboradores y de calcular el valor de las remuneraciones

asociadas con cada cargo de trabajo. Las remuneraciones son importantes a que forman parte de la estructura total de costos del proyecto, dichos valores dependerán de determinados factores como son el grado de automatización, el nivel tecnológico de los procesos y la situación general del mercado laboral.

2.1.4.6. Distribución de la planta

Baca Urbina (2010), considera que una buena distribución de la planta es la que proporciona condiciones de trabajo aceptables y permite la operación más económica, a la vez que mantiene las condiciones óptimas de seguridad y bienestar para los trabajadores.

Los objetivos y principios básicos de una distribución de la planta son los siguientes:

- **Integración Total**

Consiste en integrar en lo posible todos los factores que afectan la distribución, para obtener una visión de todo el conjunto y la importancia relativa de cada factor.

- **Mínima Distancia de Recorrido.**

Al tener una visión general de todo el conjunto, se debe tratar de reducir en lo posible el manejo de materiales, trazando el mejor flujo.

- **Utilización del Espacio Vertical.**

Esta opción es muy útil cuando se tienen espacios reducidos y su utilización debe ser máxima.

- **Seguridad y Bienestar para el Trabajador**

Éste debe ser uno de los objetivos principales en toda distribución.

- **Flexibilidad**

Se debe obtener una distribución que pueda reajustarse fácilmente a los cambios que exija el medio, para poder cambiar el tipo de proceso de la manera más económica, si fuera necesario.

2.1.4.7. Impacto ambiental

Gómez Orea & Gómez Villarino (2013), define al término impacto se aplica a la alteración que introduce una actividad humana en su “entorno”: este último concepto identifica la parte del medio ambiente afectada por la actividad, o más ampliamente, que interacciona con ella.

2.1.4.8. Plan Organizacional

Meza Orozco (2013), señala que comprende el análisis del marco jurídico en el cual va a funcionar la empresa, la determinación de la estructura organizacional más adecuada a las características y necesidades del proyecto, y la descripción de los procedimientos y reglamentos que regularán las actividades durante el periodo de operación. Mediante este estudio se concretan todos los aspectos concernientes a la nómina de personal y a la remuneración prevista para cada uno de los cargos.

2.1.4.9. Administración de Recursos Humanos

Delgado & Ventura (2008), señala que es relativo a la gestión y funciones de administración del personal. Dentro de las funciones que se puede desempeñar en el departamento de Recursos Humanos de una empresa están la planificación de plantillas, evaluación del desempeño, relaciones laborales, prevención de riesgos, control de absentismo, tramites de contratación, entre otros.

2.1.5. Estudio Financiero

(Baca Urbina, 2010), indica que el estudio financiero es aquel que determina los montos de los recursos necesarios para la ejecución del proyecto, así como otra serie de factores que servirán como plataforma para la evaluación económica del proyecto.

2.1.5.1. Inversión

Villota Sisalema (2012) quien cita a Nelson Dávalos manifiesta que la inversión es la transformación de bienes circulantes o líquidos rentables o productivos. Este término se lo puede utilizar tanto en los compromisos contractuales de futuras adquisiciones o construcciones con pagos diferidos o el acto transformación inmediata, los cuales inciden en los fondos o valores de liquidez actual o futura.

2.1.5.2. Costos

Ayala (2010), manifiesta que de acuerdo al período de planeación de la producción, existente costos fijos y costos variables. Los costos fijos son aquellos que se efectúan a pesar de que no se produzca nada, son los costos fijos mientras que los costos variables son aquellos que varían de acuerdo a los niveles de la producción. Además señala que los costos fijos y los costos variables son iguales a los costos totales, los mismos que son de vital importancia para establecer el ingreso neto.

2.1.5.3. Punto de equilibrio

Ramírez (2010), sostiene que es una técnica de análisis utilizados como un instrumento de planificación de utilidades con la finalidad de tomar decisiones y resolver determinados problemas. Para la aplicación de esta técnica se requiere

conocer el comportamiento de los ingresos, costos y gastos, de acuerdo a su naturaleza, es decir variables de los fijos o semi-variables.

2.1.5.4. Ingresos

Spiller & Gosman (2010), señala que es el monto que la empresa utiliza para gastos de consumo personal y ahorros. Este valor también puede provenir de sueldos, salarios, dividendos, rentas, intereses, negocios, etc.

2.1.5.5. Depreciación

Sarmiento (2011), indica que la depreciación es considerada como la pérdida lenta del valor de los activos fijos debido a su desgaste u obsolescencia.

2.1.5.6. Financiamiento

Baca Urbina (2010), sostiene que es la aportación de dinero con la intención de ejecutar un proyecto u organización. Se pueden utilizar fondos propios con retribución variable en función de los beneficios, o como créditos ajenos que cobran una retribución fija, conocida como interés.

2.1.5.7. Estados financieros

Guajardo Cantu (2010), define a los estados financieros como el producto final del proceso contable de la información financiera, elemento imprescindible para que los diversos usuarios puedan tomar decisiones: La información financiera que dichos usuarios requieren que se centre primordialmente en la evaluación de la situación financiera de la rentabilidad y la liquidez.

2.1.5.8. Balance general

Arroyo Leon (2013), señala que el Balance General se define como aquel documento que presenta la situación financiera de un negocio o empresa, el cual muestra de forma clara y detallada los valores de cada una de las propiedades y obligaciones, así como su capital. Por lo tanto, se entiende por balance general la relación que existe entre los bienes y derechos que integran el Activos, mientras que las deudas y obligaciones son las que integran al Pasivo.

2.1.5.9. Estado de resultados

Guajardo Cantu (2010), indica que el estado de resultados busca establecer el valor por el cual los ingresos contables sobrepasan de los gastos contables. Al valor final se le conoce como resultado, el cual puede ser positivo o negativo, si este es positivo se lo denomina utilidad pero si este es negativo se lo llama pérdida.

2.1.5.10. Flujo de caja

Ayala (2010), señala que se conoce como flujo de efectivo o cash flow es aquel estado que muestra cuánto efectivo o liquidez existe después de los gastos, intereses y el pago al capital de la empresa u organización. En pocas palabras, el estado de flujo de efectivo es un estado contable que refleja información con respecto a los movimientos de efectivo y sus equivalentes.

2.1.5.11. Valor Actual Neto (VAN)

Sapag (2011), señala que el valor actual neto (VAN) se define como el método que mide el excedente resultante después de obtener la rentabilidad deseada o exigida y después de recuperar toda la inversión. Este valor es calculado a partir de todos los flujos futuros de caja, proyectados a desde el primer periodo de

operación, y se le resta la inversión total expresada en el momento 0. Si el resultado es mayor que 0, indica la ganancia con el proyecto, después de recuperar la inversión, por sobre la tasa de retorno que exigía al proyecto; pero si el resultado es igual a 0, se sobre entiende que el proyecto solo ha recuperado la inversión mientras que si es menor a 0 se considera que el proyecto no es rentable.

2.1.5.12. Tasa Interna de Retorno (TIR)

Sapag (2011), indica que la tasa interna de retorno (TIR) se considera como aquella que mide la rentabilidad de un proyecto como porcentaje, lo cual indica que se puede exigir al proyecto un beneficio mayor a esa tasa. La máxima tasa a exigir será la que el VAN sea 0.

2.1.5.13. Relación beneficio y costo

Ayala (2010), señala que la relación Beneficio/Costo es aquel coeficiente de evaluación de proyectos, que se obtiene de la división de los ingresos netos actualizados entre los egresos. En dicho análisis se realiza una comparación entre los beneficios obtenidos con los valores de un determinado proyecto con la finalidad de considerar si un negocio es viable o no.

2.1.5.14. Período de recuperación de la inversión (PRI)

Ramírez, Vidal, & Domínguez (2009), agrega que este indicador se encarga de cuantificar el número de años que deben transcurrir desde la puesta en explotación de la inversión con la finalidad de recuperar el capital invertido en el proyecto a través de las utilidades netas del mismo, obviamente considerando la depreciación y los gastos financieros.

2.2. FUNDAMENTACIÓN CONCEPTUAL

2.2.1. Turismo

todaCultura.com (2014), indica que es el movimiento de humanos para intercambiar conocimientos, cultura, aventuras, credos, idiomas, etc. o expresar un concepto más materialista afirmando que es un fenómeno socioeconómico que influye en la riqueza y crecimiento de los pueblos

2.2.2. Estudio de Factibilidad

Chiriboga Rosales (2008), expresa que este estudio se propone a realizar una empresa tomando en cuenta acciones técnicas, económicas o financieras del proyecto a desarrollar, en base a hechos reales y precisos, mide los beneficios o rentabilidad del proyecto.

2.2.3. Estudio de Mercado

Baca Urbina (2010), indica que se entiende por mercado el área en que confluyen las fuerzas de la oferta y demanda para realizar las transacciones de bienes y servicios a precios determinados.

2.2.3.1. Demanda

Wikipedia (2013), agrega que la demanda se la considera como la calidad y cantidad de productos o servicios los cuales pueden ser comprados en diferentes precios del mercado por un cliente (demanda individual) o por el conjunto de clientes (demanda total o de mercado), en un momento dado.

2.2.3.2. Oferta

Baca Urbina (2010), sostiene que es la cantidad de bienes o servicios que un cierto número de oferentes (productores) está dispuesto a poner a disposición del mercado a un precio determinado.

2.2.3.3. Marketing Mix

Diccionario del American Marketing Association (2013), sostiene que son factores que pueden ser controlados por una empresa u organización con la finalidad de alcanzar el nivel deseado de ventas en el mercado objetivo.

2.2.3.4. Precio

Fisher, (2011), señala que el precio de un producto es solo una oferta para probar el pulso del mercado. Si los clientes aceptan la oferta, el precio asignado es correcto; si la rechazan, debe cambiarse con rapidez. Por otro lado, si se vende a un precio bajo no se obtendrá ninguna ganancia y, en última instancia, el producto irá al fracaso. Pero, si el precio es muy elevado, las ventas serán difíciles y también en este caso el producto y la empresa fracasarán.

2.2.3.5. Promoción

Kotler & Keller (2012), manifiesta que la promoción es el conjunto de actividades, técnicas y métodos que se utilizan para lograr objetivos específicos, como informar, persuadir o recordar al público objetivo, acerca de los productos y/o servicios que se comercializan.

2.2.3.6. Publicidad

Kotler & Armstrong (2013), sostiene que a publicidad es un componente de las diferentes actividades de la mercadotecnia, específicamente de la promoción, que

sirve para comunicar el mensaje de un patrocinador identificado a un público específico, mediante la utilización de medios que tienen un costo y que son impersonales y de largo alcance, como la televisión, la radio, los medios impresos y el internet entre otros, con la finalidad de lograr los objetivos fijados.

2.2.4. Estudio Técnico

Estupiñán Gaitán (2006), manifiesta que es un estudio que se realiza una vez finalizado el estudio de mercado, que permite obtener la base para el cálculo financiero y la evaluación económica de un proyecto a realizar.

2.2.5. Plan Organizacional

Marketing Industrial (2013), lo define como el documento gerencial que marca el horizonte de la compañía, definiendo las estrategias a seguir en el corto, mediano o largo plazo

2.2.6. Plan Financiero

Saavedra (2013), señala que es la expresión en cifras de lo que se espera de la empresa, comprende la fijación de los objetivos, el estudio y selección de las estrategias que se usarán para alcanzarlos, la colocación de metas.

2.3. FUNDAMENTACIÓN LEGAL

2.3.1. Ley de Turismo

Ministerio de Turismo del Ecuador (2008), señala los siguientes aspectos:

DE LAS ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y DE QUIENES LAS EJERCEN

Art. 1.- Ámbito.- Se rigen por la presente normativa todas las personas naturales y jurídicas y demás formas asociativas que desarrollen una actividad productiva, en cualquier parte del territorio nacional.

El ámbito de esta normativa abarcará en su aplicación el proceso productivo en su Conjunto, desde el aprovechamiento de los factores de producción, la transformación productiva, la distribución y el intercambio comercial, el consumo, el aprovechamiento de las externalidades positivas y políticas que desincentiven las externalidades negativas.

Art. 2.- Actividad Productiva.- Se considerará actividad productiva al proceso mediante el cual la actividad humana transforma insumos en bienes y servicios lícitos, socialmente necesarios y ambientalmente sustentables, incluyendo actividades comerciales y otras que generen valor agregado.

Art. 3.- Objeto.- El presente Código tiene por objeto regular el proceso productivo en las etapas de producción, distribución, intercambio, comercio, consumo, manejo de externalidades e inversiones productivas orientadas a la realización del Buen Vivir. Esta normativa busca también generar y consolidar las regulaciones que potencien, impulsen e incentiven la producción de mayor valor agregado, que establezcan las condiciones para incrementar productividad y promuevan la transformación de la matriz productiva, facilitando la aplicación de instrumentos de

desarrollo productivo, que permitan generar empleo de calidad y un desarrollo equilibrado, equitativo, eco-eficiente y sostenible con el cuidado de la naturaleza.

2.3.1.1. Reglamento General de Actividades Turísticas (Anexo 5)

Sección VII Complejos Vacacionales

Art. 31. Son complejos vacacionales todos los alojamientos ubicados fuera de los núcleos urbanos, cuya situación, instalaciones y servicios permitan a los clientes el disfrute de sus vacaciones en contacto directo con la naturaleza, facilitando hospedaje en régimen de pensión completa, junto con la posibilidad de practicar deportes y participar en diversiones colectivas por un precio especial.

Art. 32. De los servicios en los complejos vacacionales, para que un alojamiento sea considerado complejo vacacional deberá prestar como mínimo los siguientes servicios:

- Se facilitará a los clientes los artículos necesarios para la práctica de deportes, previo abono del precio que en su caso corresponda.
- Las comidas serán servidas dentro del horario señalado en el reglamento al que se refiere el artículo 34, el mismo que comprenderá como mínimo un periodo de dos horas para cada una de las comidas principales. Dentro de este horario, deberán establecerse dos turnos en los complejos vacacionales de dos y una estrella. En los complejos vacacionales, cualquiera que sea su categoría, podrá utilizarse en el comedor el sistema de autoservicio.
- La asistencia médica será prestada con cargo a los clientes que lo soliciten. En todo caso, el médico realizará una visita diaria, cuyo horario deberá figurar en la recepción y en el exterior de la enfermería.
- El servicio de vigilancia estará encomendado a personal especializado, en número suficiente, personal al que corresponderá custodiar todo el recinto del establecimiento, especialmente durante la noche, cuidando que no se

introduzcan personas extrañas y que los huéspedes cumplan las prescripciones del reglamento al que se refiere el artículo 34.

Art. 33. Tarifas en los complejos vacacionales, los complejos vacacionales cobrarán una tarifa especial por persona como remuneración por el hospedaje diario, tarifa en la que estará comprendida, además del alojamiento, la pensión alimenticia y el uso y goce normal de todas las instalaciones y servicios del establecimiento.

Art. 34. Reglamento interno de los complejos vacacionales, en todos los complejos vacacionales existirá un reglamento de régimen interno, que deberá ser aprobado por el Ministerio de Turismo. En el reglamento se determinarán las condiciones de funcionamiento del alojamiento, los derechos y deberes de los clientes, los horarios de los diferentes servicios y más regulaciones para la utilización de los mismos.

2.3.2. Inscripción en la Superintendencia de Compañías

Superintendencia de Compañías, (2014), manifiesta en el Artículo 151 que la solicitud de aprobación, se debe presentar a la Superintendente de Compañías o a su delegado: tres copias certificadas de la escritura de constitución de la compañía, a las que se adjuntará la solicitud, suscrita por abogado, con que se pida la aprobación del contrato constitutivo. Si se estimare conveniente, puede presentarse un proyecto de minuta junto con la petición antes referida, firmadas por abogado, para efectos de revisión previa.

2.3.3. Afiliación a la Cámara Provincial de Turismo

Toda empresa que emprenda actividades turísticas, debe poseer el Certificado de Afiliación a la Cámara Provincial de Turismo o a la Cámara de Turismo de aquellos cantones que cuenten con afluencia turística como es el caso de

Quevedo; las mismas que forman parte de la Cámara de Turismo de Los Ríos. Las empresas afiliadas están obligadas a pagar a las cuotas ordinarias o extraordinarias.

2.3.3. Registro Único de Contribuyentes

Servicios de Rentas Internas SRI (2015), señala que el RUC es un número de identificación usado por personas naturales y sociedades que lleven a cabo alguna actividad económica en el Ecuador, ya sea de forma permanente u ocasional por los cuales deban pagar impuestos. El número de registro está integrado por trece números los cuales tienden a variar según el Tipo de Contribuyente.

2.3.4. Número Patronal

En toda empresa que tenga personal a su cargo debe obtener el número patronal y afiliarlos al IESS según Código de Trabajo.

2.3.5. Copia del Nombramiento del Representante Legal

Los socios accionistas serán quienes deleguen mediante acuerdo a una persona de entre los mismos, como representante legal, el cual se encargará de cumplir con las obligaciones, haciendo respetar los derechos y obligaciones de la empresa. Este nombramiento será inscrito debidamente en el Registro Mercantil.

2.3.6. Certificado del IEPI

Es necesario solicitar al Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual IEPI, la aprobación de los nombres comerciales de los complejos turísticos así mismo de su logotipo y slogan para ello se requiere pagar un impuesto anual de acuerdo a las características del establecimiento, además de la presentación del Registro

Único de Contribuyentes, número de cédula de identidad del representante legal, categoría del establecimiento y capacidad de alojamiento.

2.3.7. Permiso Sanitario

El GAD municipal de Quevedo exige a toda empresa u organización obtener el permiso sanitario, el cual realiza una auditoria en cuanto al control médico e higiénico del establecimiento.

2.3.8. Licencia Anual de Funcionamiento

Es un documento o permiso emitido por el Ministerio de Turismo con la finalidad de permitir el funcionamiento de cualquier empresa que se dedique a actividades relacionadas al turismo por un periodo determinado.

CAPÍTULO III.
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. MATERIALES Y MÉTODOS

3.1.1. Materiales y equipos

Los materiales y equipos que han sido implementados para este proyecto de investigación son los siguientes:

Materiales	Cantidad
Remas de papel A4	4
CD-RW	10
Agenda	1
Bolígrafos	4
Lápices	2
Anillados	4
Carpetas	4
Empastados	2
Dispositivo de almacenamiento portátil	1
Calculadora	1
Cartuchos	8
Equipos	
Computadora	1
Impresora multifuncional	1
Cámara fotográfica	1
Celular	1

3.1.2. Métodos de investigación

3.1.2.1. Método Analítico-Descriptivo

Con el objeto de comprender y profundizar más en los conocimientos que respectan al tema de investigación, es necesario recurrir al material bibliográfico existente tanto en la biblioteca, municipios, páginas web, para posteriormente realizar una interpretación racional y análisis objetivo de datos.

3.1.2.2. Método Analítico-Sintético

El análisis me permite la descomposición de la información obtenida, de un todo en sus partes, componentes y relaciones, de esta manera ir profundizando y detallando; esto se complementa con la síntesis que logra integrar a nivel mental las partes constituidas y generar información basada en un análisis profundo de varias fuentes informativas para posteriormente con la síntesis ir obteniendo un criterio personal y fundamentado que enriquezca la investigación.

3.2. TIPO DE INVESTIGACIÓN

3.2.1. Investigación Descriptiva

La presente investigación es de carácter descriptivo, ya que se recolectaron datos a través de una encuesta y mediante documentos o textos científicos para posteriormente analizar dichos datos y obtener información claves para la elaboración de estrategias a implementar para la creación de un complejo turístico en la Parroquia la “Esperanza”, sector san Pablo.

3.2.1.1. Investigación de Campo

Como se mencionó anteriormente se realizó una encuesta a los habitantes de la zona urbana de Quevedo, y de la parroquia “La Esperanza” con la finalidad de conocer sus gustos y preferencias al momento de realizar turismo, y al mismo tiempo determinar el grado de aceptación para la creación de un complejo turístico en la Parroquia la “Esperanza”, sector san Pablo.

3.2.1.2. Investigación Documental

Permitió extraer información teórica referente al objeto de estudio, a través de libros, módulo, folletos, internet, entre otros documentos

3.3 DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

3.3.1. Observación científica

Se emplea en cualquier etapa de la actividad investigativa, que permitirá la percepción y registro planificado del comportamiento de los clientes potenciales, también se conocerá y descubrirá nuevas alternativas de lugares turísticos de sus alrededores, esta técnica ayudara a tener una visión de la capacidad que probablemente poseería el proyecto para ingresar en el mercado

3.3.2. Encuesta

Esta técnica utiliza el cuestionario que es un listado de preguntas escritas que se entregan con el fin de que ciertas personas que cumplan con los requisitos previos (según el tipo de información requerida) lo contesten.

Las encuestas serán aplicadas a la población del cantón Quevedo, y parroquia La Esperanza, ya que se estima que serán los clientes potenciales del Complejo Turístico

3.3.3. Fuentes de investigación

3.3.3.1. Primarias

La principal fuente de investigación será la encuesta, para recolectar información del segmento “turistas”, se aplicarán las encuestas en puntos de llegada de turistas como pueden ser hoteles, hosterías y centros turísticos del sector.

3.3.3.2. Secundarias

Además de las encuestas, también se necesitará información complementaria como estadísticas, datos históricos, libros y revistas que puedan contribuir con la investigación propuesta en el presente proyecto.

Los lugares de recolección de datos secundarios estarán en el Ministerio de Turismo, Instituto Nacional de Estadísticas Censos, Banco Central del Ecuador, Ministerio de Relaciones Laborales, Corporación Financiera Nacional y el del Municipio de Quevedo.

3.4. POBLACIÓN Y MUESTRA

3.4.1. Población

El proyecto se desarrolló en el sector San Pablo de la parroquia La Esperanza, con este propósito se consideran como universo de estudio los habitantes del Cantón Quevedo (población urbana) y La Esperanza, (población rural) según información obtenida del INEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos) de acuerdo al último censo realizado en el año 2010. La población se distribuye de la siguiente manera:

Tabla 1. Población del Cantón Quevedo (Urbana) y la parroquia la Esperanza.

Cantón y Parroquia	Población
Quevedo	158.694
La Esperanza	4.853
Total	163.547

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC).

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

3.4.2 Muestra

Como se mencionó existen **163.547** habitantes económicamente activos pertenecientes a la población urbana de Quevedo y la parroquia Rural de la Esperanza, dicho valor será utilizado para la obtención de la muestra a encuestar en el presente estudio

Para el cálculo del tamaño de la muestra se utilizó la siguiente fórmula:

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

n= Tamaño de la muestra

N = Población a investigarse

Z = Nivel de confianza 1.96%

e = precisión o error = 5%=0,05

p= Probabilidad de ocurrencia del evento 50%

q = Probabilidad de no ocurrencia 50%

$$n = \frac{(1,96)^2 (0,50)(0,50)163.547}{0,05^2(163.546) + (1,96)^2 (0,50)(0,50)}$$

$$n = \frac{157.070,54}{409,82}$$

$$n = 383 \text{ personas}$$

CAPÍTULO IV.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1. RESULTADOS

4.1.1. Resultados de la Encuesta

A continuación se muestran los resultados obtenidos a través de las encuestas realizadas a las 383 personas que se consideran clientes potenciales para el presente estudio de factibilidad.

Pregunta 1.

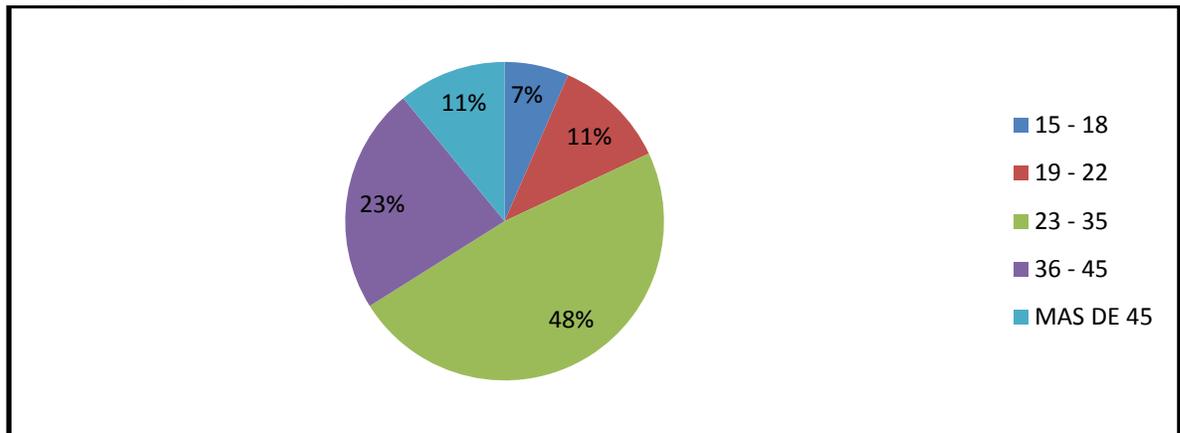
¿Cuál es su edad?

Tabla 2. Edades de los encuestados.

OPCION	FRECUENCIA	PORCENTAJE
15 - 18	25	7%
19 - 22	44	11%
23 - 35	184	48%
36 - 45	88	23%
MAS DE 45	42	11%
TOTAL	383	100%

Fuente: Encuesta a clientes potenciales de un complejo turístico en el Sector San Pablo de la Parroquia La Esperanza.
Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Gráfico 1. Edades de los encuestados.



Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

ANÁLISIS:

El 7% de los encuestados comprenden las edades de 15 a 18 años, el 11% tiene de 19 a 22 años, el 48% tiene de 23 a 35, el 23% tiene de 36 a 45 y el 11% tiene más de 45 años de edad.

Pregunta 2.

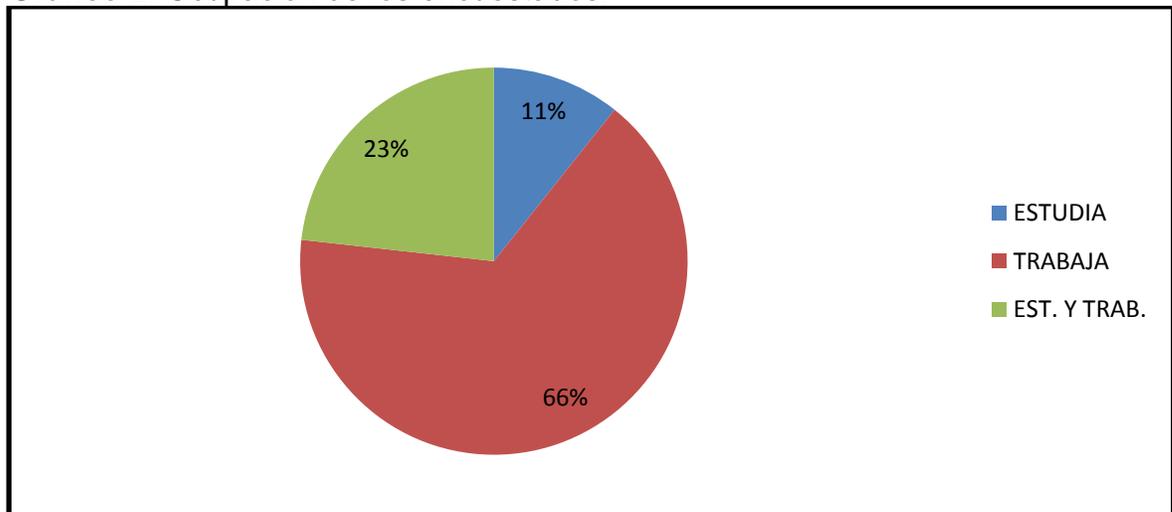
¿Qué ocupación realiza actualmente?

Tabla 3. Ocupación de los encuestados.

OPCION	FRECUENCIA	PORCENTAJE
ESTUDIA	41	11%
TRABAJA	253	66%
EST. Y TRAB.	89	23%
TOTAL	383	100%

Fuente: Encuesta a clientes potenciales de un complejo turístico en el Sector San Pablo de la Parroquia La Esperanza.
Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Gráfico 2. Ocupación de los encuestados.



Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

ANÁLISIS:

En la pregunta que se realizó a los encuestados sobre su ocupación, el 11% respondió que estudia, el 66% trabaja y el 23% estudia y trabaja.

Pregunta 3.

¿Qué complejos turísticos son los que más visita Ud.?

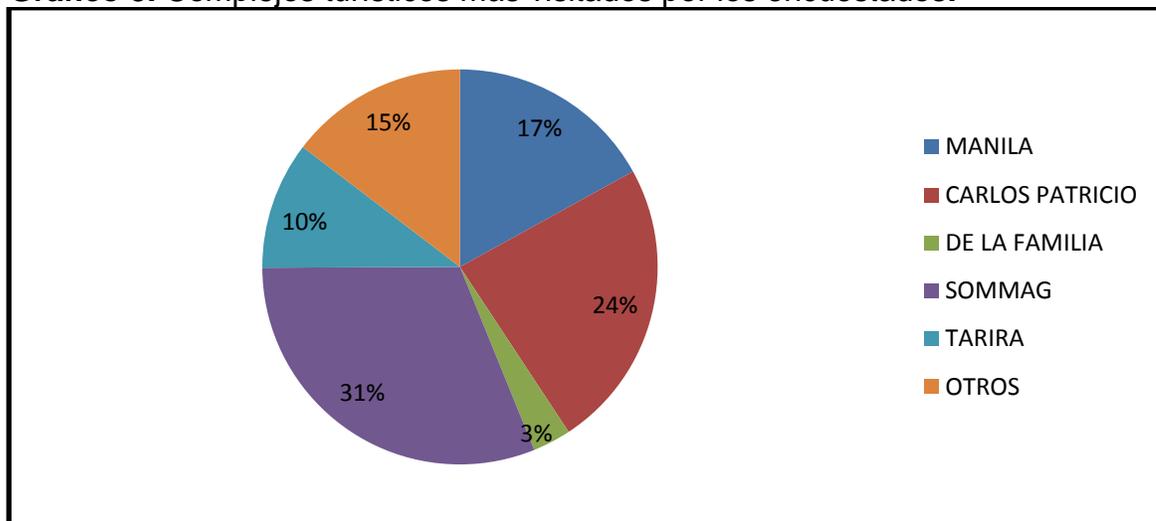
Tabla 4. Complejos turísticos más visitados por los encuestados.

OPCION	FRECUENCIA	PORCENTAJE
MANILA	65	17%
CARLOS PATRICIO	91	24%
DE LA FAMILIA	12	3%
SOMMAG	119	31%
TARIRA	40	10%
OTROS	56	15%
TOTAL	383	100%

Fuente: Encuesta a clientes potenciales de un complejo turístico en el Sector San Pablo de la Parroquia La Esperanza.

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Gráfico 3. Complejos turísticos más visitados por los encuestados.



Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

ANÁLISIS:

El porcentaje de los complejos turísticos más visitados por los encuestados es, el 17% visita Manila, el 24% Carlos Patricio, el 3% el complejo de la Familia, el 31% Sommag, el 10% Tarira, el 15% visita otros complejos que no están mencionados en la lista.

Pregunta 4.

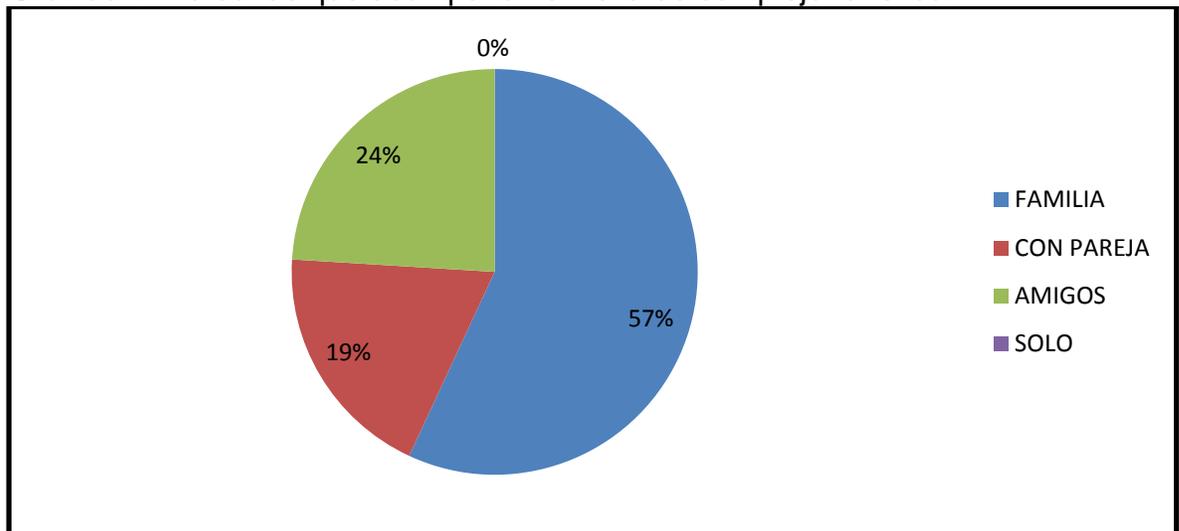
¿Con quién va acompañado a los complejos turísticos?

Tabla 5. Personas que acompañan a visita de complejo turístico.

OPCION	FRECUENCIA	PORCENTAJE
FAMILIA	218	57%
CON PAREJA	73	19%
AMIGOS	92	24%
SOLO	0	0%
TOTAL	383	100%

Fuente: Encuesta a clientes potenciales de un complejo turístico en el Sector San Pablo de la Parroquia La Esperanza.
Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Gráfico 4. Personas que acompañan a visita de complejo turístico.



Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

ANÁLISIS:

El 57% de los encuestados asiste a un complejo turístico con la familia, mientras que 19% va con la pareja y el 24% prefiere ir entre amigos.

Pregunta 5.

¿Con cuántas personas suele ir acompañando cuando visita un complejo turístico?

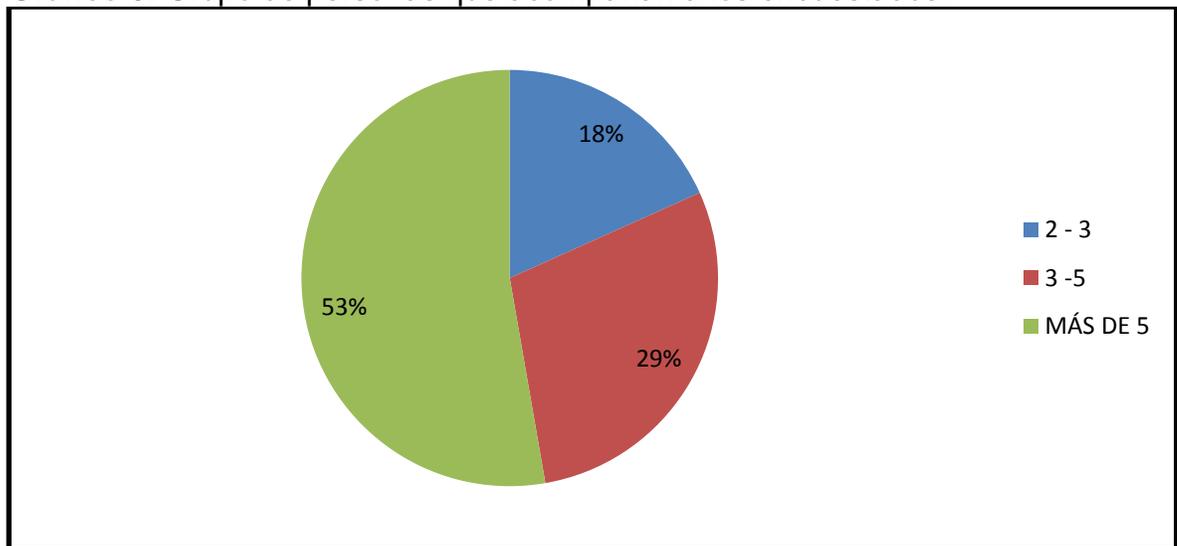
Tabla 6. Grupo de personas que acompañan a los encuestados.

OPCION	FRECUENCIA	PORCENTAJE
2 - 3	70	18%
3 -5	111	29%
MÁS DE 5	202	53%
TOTAL	383	100%

Fuente: Encuesta a clientes potenciales de un complejo turístico en el Sector San Pablo de la Parroquia La Esperanza.

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Gráfico 5. Grupo de personas que acompañan a los encuestados.



Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

ANÁLISIS:

El número de acompañantes que suele ir con las personas encuestadas son, el 18% de 2 a 3 personas, el 29% de 3 a 5 y el 53% asiste con más de cinco acompañantes.

Pregunta 6.

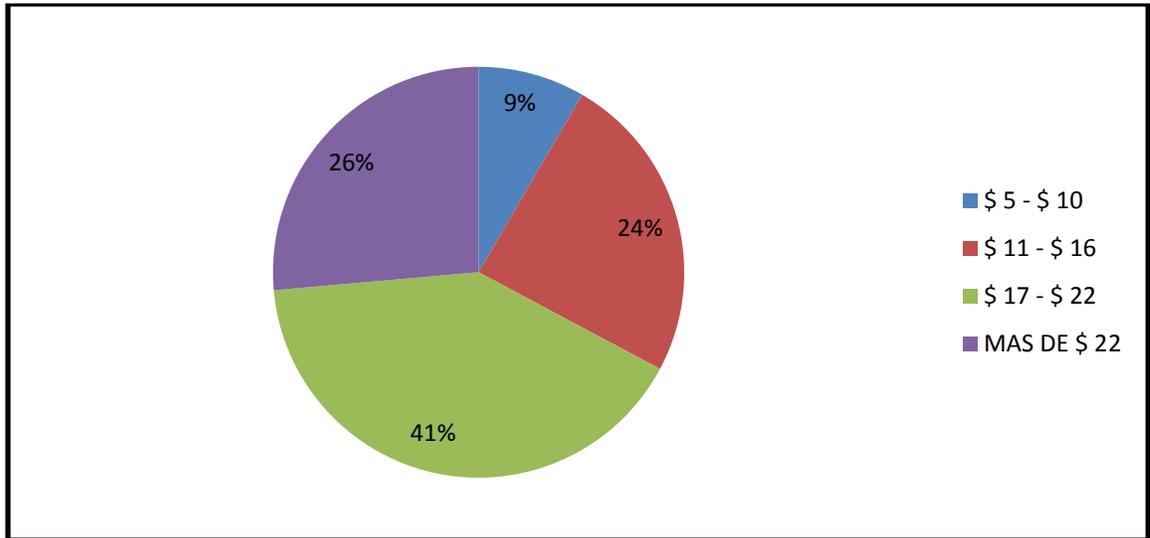
¿Cuánto es el promedio del consumo en dólares que realiza para visitar un complejo turístico?

Tabla 7. Promedio del consumo en dólares.

OPCION	FRECUENCIA	PORCENTAJE
\$ 5 - \$ 10	21	5%
\$ 11 - \$ 16	61	16%
\$ 17 - \$ 22	102	27%
MAS DE \$ 22	66	17%
TOTAL	383	100%

Fuente: Encuesta a clientes potenciales de un complejo turístico en el Sector San Pablo de la Parroquia La Esperanza.
Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Gráfico 6. Promedio del consumo en dólares.



Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

ANÁLISIS:

El promedio de consumo en dólares de los encuestados es, el 5% gasta de \$5 a \$10, el 16% de \$11 a \$16, el 27% de \$17 a \$22, el 17% gasta más de \$22.

Pregunta 7.

¿Con que frecuencia Ud. Visita un complejo turístico?

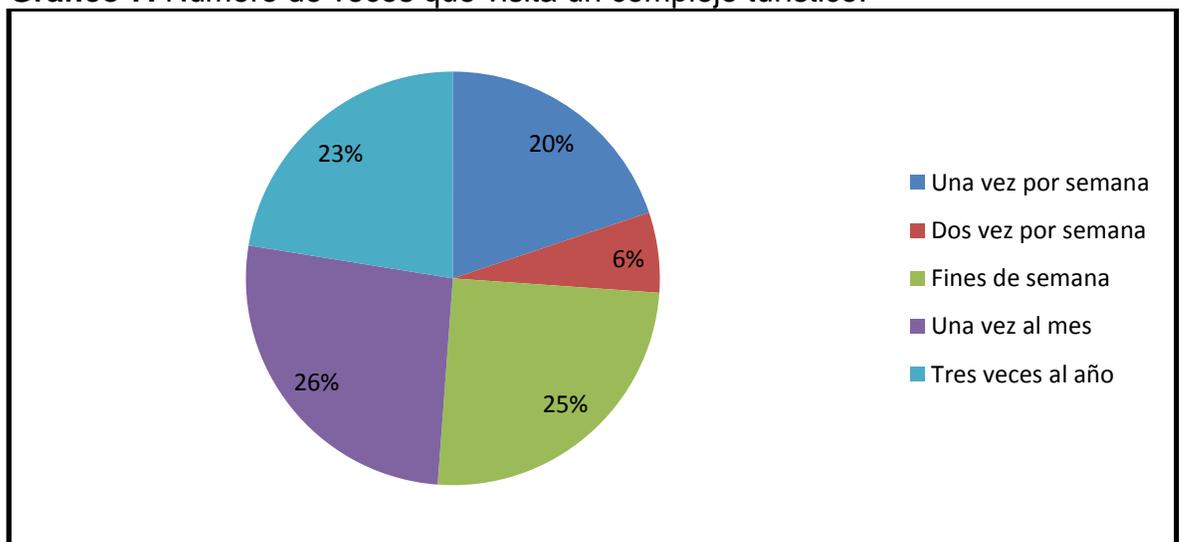
Tabla 8. Número de veces que visita un complejo turístico.

OPCION	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Una vez por semana	76	20%
Dos vez por semana	24	6%
Fines de semana	96	25%
Una vez al mes	101	26%
Tres veces al año	86	22%
TOTAL	383	100%

Fuente: Encuesta a clientes potenciales de un complejo turístico en el Sector San Pablo de la Parroquia La Esperanza.

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Gráfico 7. Número de veces que visita un complejo turístico.



Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

ANÁLISIS:

En el siguiente cuadro se observa la frecuencia de visita de los encuestados a un complejo turístico, siendo el 20% una vez por semana, el 6% dos veces por semana, 25% los fines de semana, un 26% una vez al mes, y un 22% lo visita tres veces al año.

Pregunta 8.

¿De los siguientes motivos indique por cual es que Ud. visita un complejo turístico?

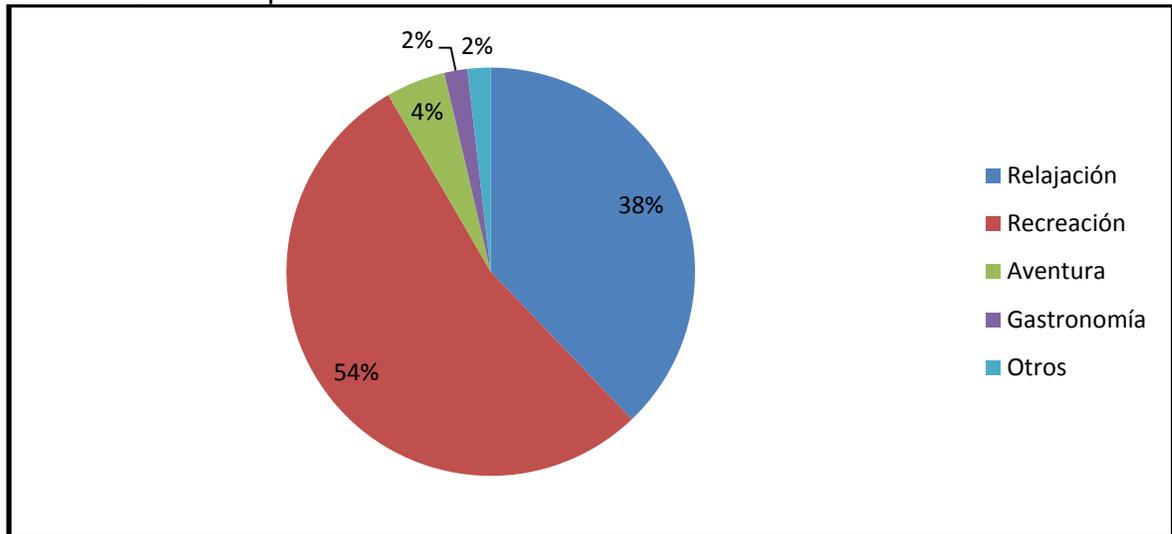
Tabla 9. Motivo por el cual visita un centro turístico.

OPCION	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Relajación	145	38%
Recreación	206	54%
Aventura	18	4%
Gastronomía	7	2%
Otros	7	2%
TOTAL	383	100%

Fuente: Encuesta a clientes potenciales de un complejo turístico en el Sector San Pablo de la Parroquia La Esperanza.

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Gráfico 8. Motivo por el cual visita un centro turístico.



Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

ANÁLISIS:

El motivo que lleva a los encuestados a visitar un complejo turístico es el siguiente, por relajación asiste un 38%, por recreación el 54%, por aventura un 4%, por gastronomía un 2%, y por otros motivos un 2%.

Pregunta 9.

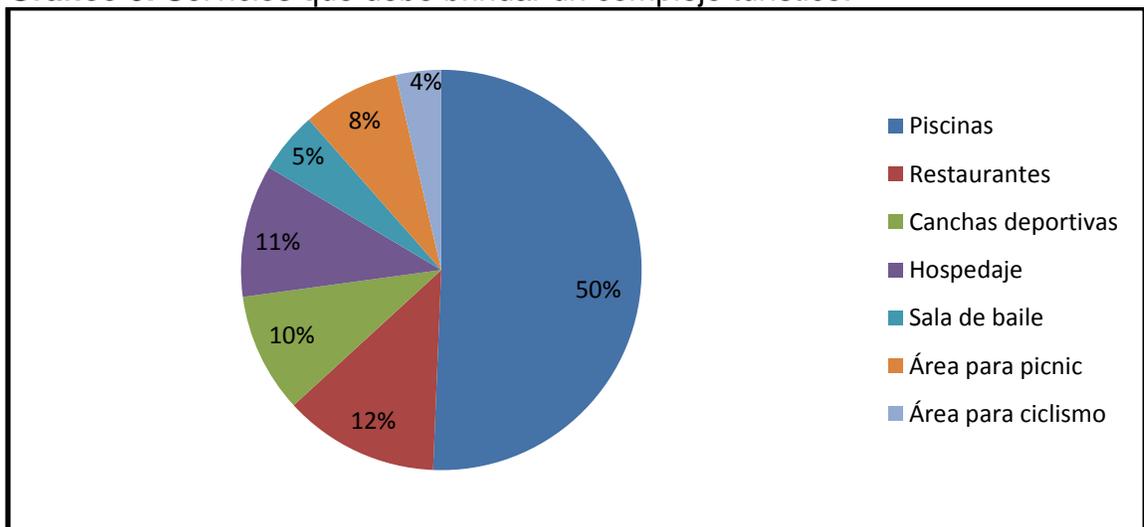
¿Según Ud. que servicios debe brindar un complejo turístico?

Tabla 10. Servicios que debe brindar un complejo turístico.

OPCION	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Piscinas	194	51%
Restaurantes	48	13%
Canchas deportivas	37	10%
Hospedaje	41	11%
Sala de baile	19	4%
Área para picnic	30	8%
Área para ciclismo	14	3%
TOTAL	383	100%

Fuente: Encuesta a clientes potenciales de un complejo turístico en el Sector San Pablo de la Parroquia La Esperanza.
Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Gráfico 9. Servicios que debe brindar un complejo turístico.



Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

ANÁLISIS:

El siguiente cuadro indica la importancia que tienen las diferentes instalaciones de un complejo turístico para los encuestados, siendo el 51% las piscinas, el 13% el restaurante, el 10% las canchas deportivas, el 11% el hospedaje, el 4% la sala de baile, el 8% el área de picnic, y el 3% el área para ciclismo.

Pregunta 10.

¿Le gustaría que se construya un complejo turístico en la Parroquia La Esperanza?

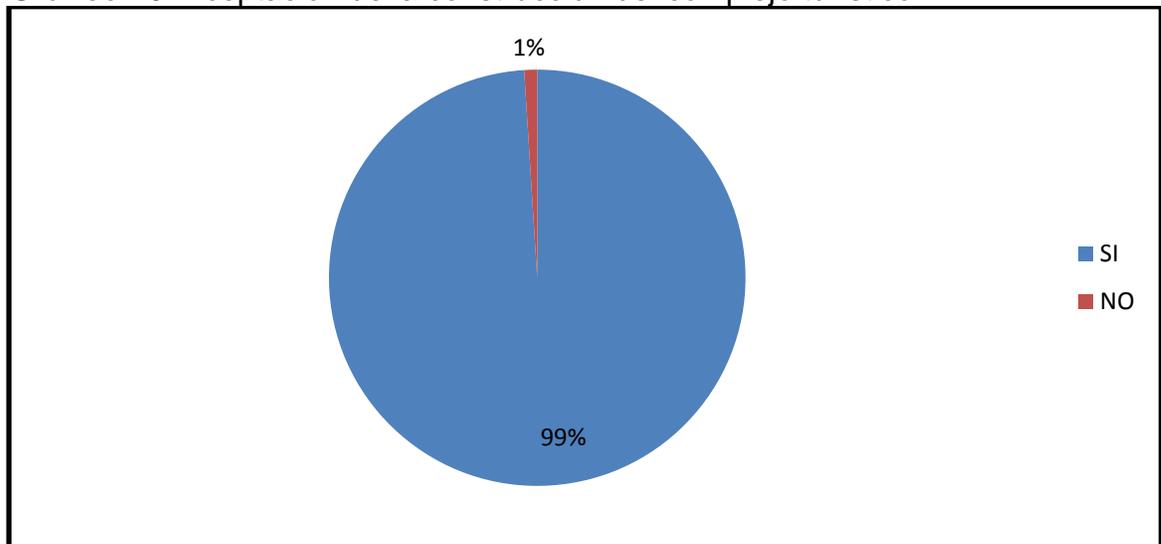
Tabla 11. Aceptación de la construcción del complejo turístico.

OPCION	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	378	99%
NO	5	1%
TOTAL	383	100%

Fuente: Encuesta a clientes potenciales de un complejo turístico en el Sector San Pablo de la Parroquia La Esperanza.

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Gráfico 10. Aceptación de la construcción del complejo turístico.



Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

ANÁLISIS:

El 99% de los encuestados respondió que si le gustaría que se construyera un complejo turístico en el mencionado sector, mientras que el 1% dijo que no, pero en si su respuesta era de indiferencia.

Pregunta 11.

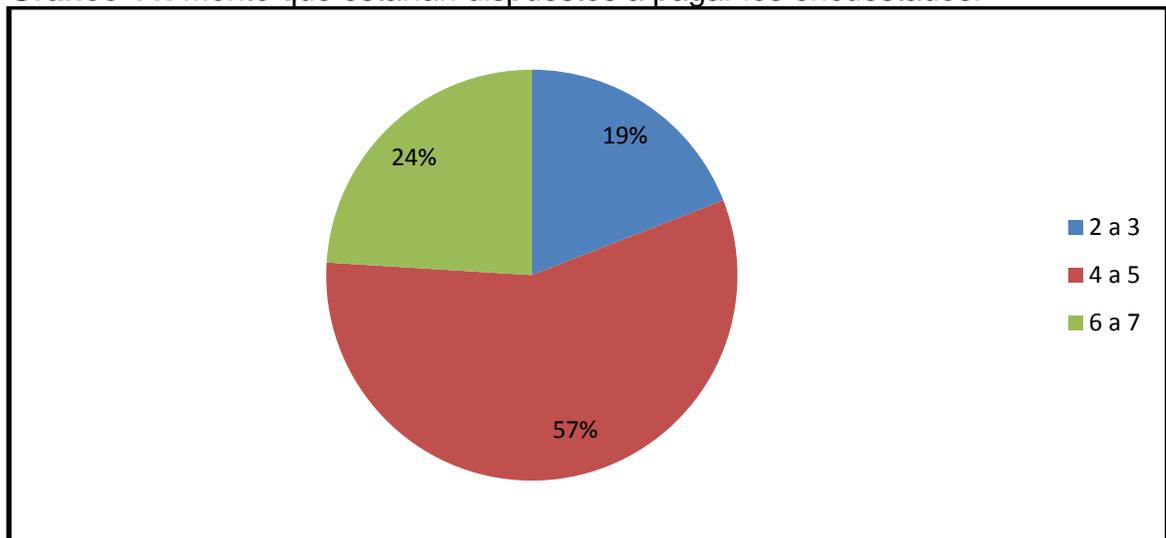
¿De cuánto sería el monto que Ud. Estaría dispuesto a pagar por ingresar al complejo turístico?

Tabla 12. Monto que estarían dispuestos a pagar los encuestados.

OPCION	FRECUENCIA	PORCENTAJE
2 a 3	73	19%
4 a 5	218	57%
6 a 7	92	24%
TOTAL	383	100%

Fuente: Encuesta a clientes potenciales de un complejo turístico en el Sector San Pablo de la Parroquia La Esperanza.
Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Gráfico 11. Monto que estarían dispuestos a pagar los encuestados.



Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

ANÁLISIS:

El monto de dinero que los encuestados estarían dispuestos a cancelar por el ingreso al complejo turístico es, el 19% de \$2 a \$3, el 57% dice que cancelaría de \$4 a \$5, y el 24% pagaría de \$6 a \$7.

Pregunta 12.

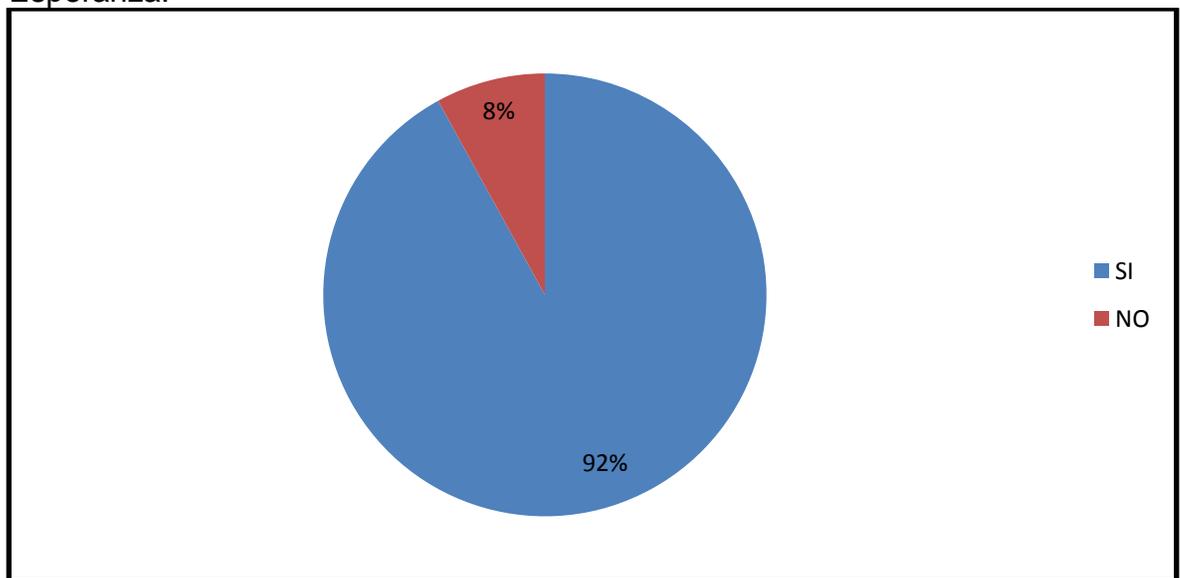
¿Ud. Asistiría al complejo turístico ubicado en la parroquia La Esperanza?

Tabla 13. Concurrencia al complejo turístico ubicado en la parroquia La Esperanza.

OPCION	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	356	93%
NO	27	7%
TOTAL	383	100%

Fuente: Encuesta a clientes potenciales de un complejo turístico en el Sector San Pablo de la Parroquia La Esperanza.
Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Gráfico 12. Concurrencia al complejo turístico ubicado en la parroquia La Esperanza.



Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

ANÁLISIS:

El 92% de las personas encuestadas respondió que si asistiría a un complejo turístico cuya instalación se encuentre en la parroquia Le Esperanza, mientras que el 8% dijo que no asistiría.

Pregunta 13.

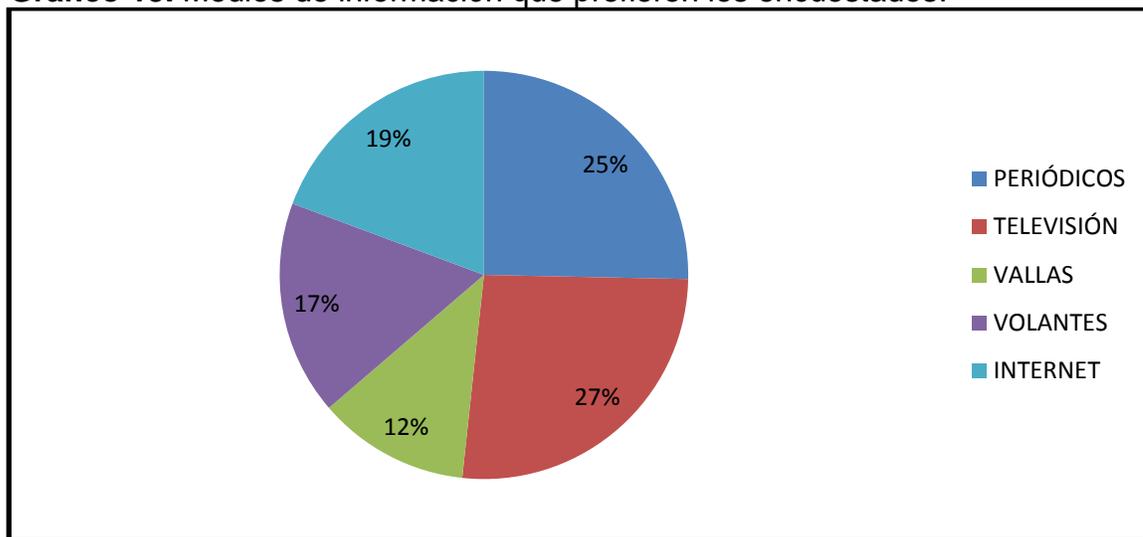
¿Cuál es el medio de información que Ud. más prefiere?

Tabla 14. Medios de información que prefieren los encuestados.

OPCION	FRECUENCIA	PORCENTAJE
PERIÓDICOS	97	25%
TELEVISIÓN	101	26%
VALLAS	46	12%
VOLANTES	65	17%
INTERNET	74	19%
TOTAL	383	100%

Fuente: Encuesta a clientes potenciales de un complejo turístico en el Sector San Pablo de la Parroquia La Esperanza.
Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Gráfico 13. Medios de información que prefieren los encuestados.



Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

ANÁLISIS:

El siguiente cuadro muestra los medios de comunicación que utilizan los encuestados para informarse del complejo turístico, el 25% prefiere el periódico, el 26% lo hace mediante la televisión, el 12% dijo que en vallas, el 17% en volantes, el 19% en internet.

4.1.2. Estudio de Mercado

4.1.2.1. Análisis del Mercado

De acuerdo a la investigación de mercados realizada en el presente proyecto se logró determinar que el 99% de la población urbana de Quevedo y la parroquia Rural “La Esperanza” les gustaría que se construya un complejo turístico en la parroquia anteriormente mencionada, además que en promedio el 93% de los mismos estaría de acuerdo asistir a dicho complejo por lo que se puede concluir que existe aceptación por parte del mercado en cuanto a esta idea de negocio.

Además se logró identificar las posibles empresas que estarían representando la competencia para el complejo turístico, como son: SOMMAG con un 30%, seguido de MANILA con un 23% y Carlos Patricio con un 18% de aceptación por los encuestados.

Otro factor a considerar en este análisis de mercado son las edades de los clientes potenciales los cuales en su mayoría están dentro de un rango de 23 a 45 años edad, por lo que se deben considerar la implementación de servicios que los atraigan entre los que se puede mencionar las piscinas y canchas deportivas con 62% y especialmente las que son para grupos familiares ya que el 58% de los mismos visitan los complejos turísticos en compañía de sus familias.

Entre los servicios que la mayoría de los clientes disfrutan son las piscinas con un 62% y las canchas deportivas con 11% de preferencia.

Además se determinó que en un promedio el 50% de los encuestados gastan más de \$22 para visitar un complejo turístico.

4.1.2.2. Análisis de la Demanda

Para el respectivo análisis de la demanda se consideró el grado de aceptación del mercado el cual es de un 93%, dicho valor se obtuvo del promedio de la pregunta número 12 de la encuesta realizada a los clientes potenciales. Con este porcentaje de aceptación, los datos del INEC para la población (Quevedo- Parroquia La Esperanza) y la formula de mínimos cuadrados se proyecta la cantidad de personas que estarían demandando los servicios del complejo turístico a construir. Posteriormente se prevé una tasa de crecimiento poblacional de 1,30% para los próximos años.

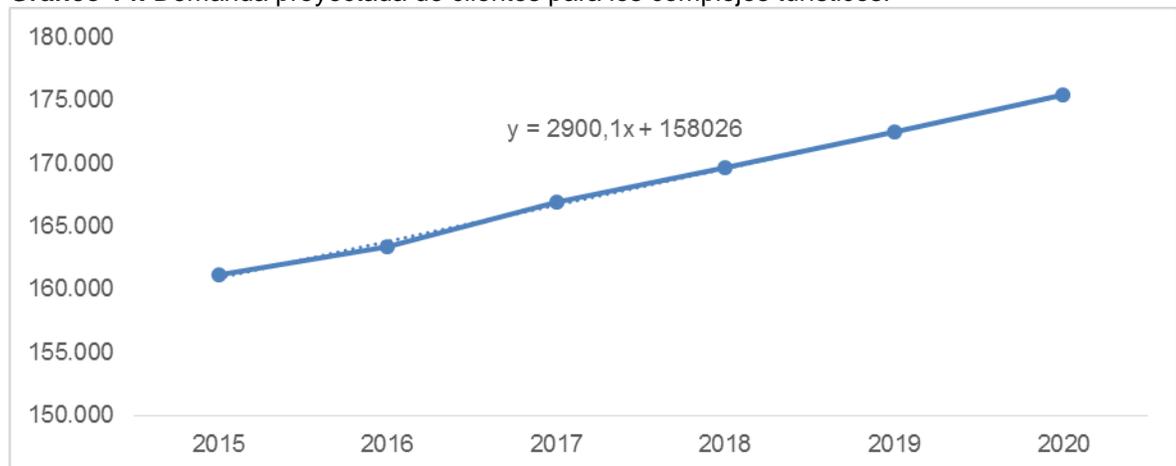
Tabla 15. Demanda proyectada de clientes para los complejos turísticos.

AÑOS	TOTAL	% DE ACEPTACION	DEMANDA
2014	170.118	93,00%	158.209
2015	173.131	93,09%	161.170
2016	175.389	93,14%	163.356
2017	177.676	93,93%	166.899
2018	179.993	94,29%	169.714
2019	182.341	94,60%	172.492
2020	184.420	95,12%	175.427

Fuente: Proyecciones Poblacionales INEC 2010-2020.

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Gráfico 14. Demanda proyectada de clientes para los complejos turísticos.



Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.2.3. Análisis de la Oferta

Para el análisis de la oferta se ha utilizado datos de la encuesta con respecto a la competencia y se determinó el número de clientes según los días de atención para de esta forma establecer con la fórmula de los mínimos cuadrados la proyección de la oferta de servicios de complejo turístico

Tabla 16. Oferta 2014 por parte de los complejos turísticos en el cantón Quevedo.

OPCION	DIAS DE ATENCION	N° CLIENTES	TOTAL SEMANAL	TOTAL ANUAL
MANILA	4	16	64	3.328
CARLOS PATRICIO	7	25	175	9.100
DE LA FAMILIA	7	5	35	1.820
SOMMAG	7	32	224	11.648
TARIRA	4	10	40	2.080
TOTAL	29	88	538	27.976

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Tabla 17. Oferta proyectada por parte de los complejos turísticos en el cantón Quevedo.

AÑOS	OFERTA	PORCENTAJE
2014	27.976	16,45%
2015	31.853	18,40%
2016	35.928	20,48%
2017	40.115	22,58%
2018	44.176	24,54%
2019	48.208	26,44%
2020	52.343	28,38%

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Gráfico 15. Oferta proyectada por parte de los complejos turísticos en el cantón Quevedo



Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.2.4. Determinación de la demanda insatisfecha

Para la determinación de la demanda insatisfecha, se ha utilizado los datos de las proyecciones de la demanda potencial anteriormente mencionados y de la oferta. La demanda insatisfecha se obtiene de la sustracción de la demanda y de la oferta.

Tabla 18. Demanda Insatisfecha de clientes para los complejos turísticos.

AÑOS	DEMANDA	OFERTA	DEMANDA INSATISFECHA
2014	158.209	27.976	130.233
2015	161.170	31.853	129.317
2016	163.356	35.928	127.428
2017	166.899	40.115	126.784
2018	169.714	44.176	125.538
2019	172.492	48.208	124.284
2020	175.427	52.343	123.083

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

De acuerdo a los resultados obtenidos se puede determinar existe una demanda insatisfecha, la cual deberá ser cubierta con la oferta de nuevas empresas que se encuentren más cerca de los habitantes de la zona Urbana de Quevedo y la Parroquia La Esperanza y al mismo tiempo que ofrezca más servicios y precios accesibles que la competencia para de esta manera cumplir con las necesidades y expectativas de los clientes potenciales

4.1.2.5. Análisis de los Precios

A continuación se muestra los diferentes precios tanto de la entrada para niños como la de adultos de los centros turísticos que representan la competencia del presente proyecto.

Tabla 19. Precios de los Complejos Turísticos que representan la competencia en el Año 2015.

COMPLEJOS	PRECIO ADULTOS	PRECIO NIÑOS
MANILA	\$ 3,00	\$ 1,50
CARLOS PATRICIO	\$ 5,00	\$ 3,00
DE LA FAMILIA	\$ 3,50	\$ 2,00
SOMMAG	\$ 4,00	\$ 2,50
TARIRA	\$ 3,00	\$ 2,00

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Como se puede observar en la tabla, los complejos con precios más económicos son De la Familia, Manila y Tarira con valores que oscilan entre los \$2,50 a \$3,50 mientras que los más costosos son Carlos Patricio y SOMMAG con valores entre \$4,00 a \$5,00. Por lo tanto se deben diseñar una estrategia de precios accesibles o promociones para que los clientes se sientan atraídos a visitar el complejo turístico del presente proyecto.

Para proyectar los precios de los complejos turísticos a representar la competencia del presente proyecto se prevé un aumento de \$0.25 anual en el valor de la entrada tanto para los niños como para los adultos. A continuación se muestra la respectiva tabla.

Tabla 20. Precios Proyectados de los Complejos Turísticos que representan la competencia.

COMPLEJOS TURISTICOS	PRECIOS	2016	2017	2018	2019	2020
MANILA	ADULTOS	\$ 3,25	\$ 3,50	\$ 3,75	\$ 4,00	\$ 4,25
	NIÑOS	\$ 1,75	\$ 2,00	\$ 2,25	\$ 2,50	\$ 2,75
CARLOS PATRICIO	ADULTOS	\$ 5,25	\$ 5,50	\$ 5,75	\$ 6,00	\$ 6,25
	NIÑOS	\$ 3,25	\$ 3,50	\$ 3,75	\$ 4,00	\$ 4,25
DE LA FAMILIA	ADULTOS	\$ 3,75	\$ 4,00	\$ 4,25	\$ 4,50	\$ 4,75
	NIÑOS	\$ 2,25	\$ 2,50	\$ 2,75	\$ 3,00	\$ 3,25
SOMMAG	ADULTOS	\$ 4,25	\$ 4,50	\$ 4,75	\$ 5,00	\$ 5,25
	NIÑOS	\$ 2,75	\$ 3,00	\$ 3,25	\$ 3,50	\$ 3,75
TARIRA	ADULTOS	\$ 3,25	\$ 3,50	\$ 3,75	\$ 4,00	\$ 4,25
	NIÑOS	\$ 2,25	\$ 2,50	\$ 2,75	\$ 3,00	\$ 3,25

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.2.6. Análisis FODA

a) Fortalezas

- Terreno Propio.
- Ubicación Estratégica.
- Atractivos naturales de gran interés y singularidad.
- Ambiente de alta tranquilidad y relax.
- Variedad de servicios útiles para los turistas.
- Calidad en el servicio y la atención al cliente.
- Atención permanente.

b) Debilidades

- Complejo turístico nuevo en el mercado.
- Propietarios sin experiencia en el mercado.
- Administración empírica.
- Falta de señalización
- Falta de servicios básicos, como es el agua potable y alcantarillado.
- Más cerca de la ciudad a diferencia de los complejos turísticos que representan la competencia.

c) Oportunidades

- Desarrollo del mercado de turismo.
- Crear nuevas plazas de empleo en la parroquia La Esperanza.
- Apoyo económico del gobierno para incentivar el turismo nacional.
- Creación de la Ruta Ecológica en el Cantón Quevedo para fomentar el turismo.
-

d) Amenazas

- Competencia existente.
- La creación de nuevas empresas turísticas en la parroquia genera competencia, lo que exige un mejor y eficiente servicio al cliente.
- Desastres naturales.
- Cambio de gobierno, burocracia, corrupción.
- Deficiencia en las vías de acceso.

4.1.3. Marketing Mix

Según los análisis anteriormente mencionados se procede al establecimiento de las estrategias de marketing mix para posicionar el complejo turístico del presente proyecto.

4.1.3.1. Servicio

El presente proyecto plantea la creación de un complejo turístico cuya finalidad es la de cumplir las expectativas de los clientes y a si mismo generar rentabilidad económica a sus dueños. Este complejo ofrecerá los servicios de:

- Piscina
- Baños y vestidores
- Restaurante
- Cancha de indor
- Cabañas (Sala de baile, Karaoke, Hamacas, Juegos de Billar y Ping Pong)
- Área para picnic
- Área para ciclismo
- Cancha de volley (tierra)
- Área de parqueo, etc.

a) Logotipo y Slogan de la empresa

El nombre del Complejo Turístico será: Martha Cecilia, en honor a la memoria de la Señora madre de la Gerente Srta. Gabriela Terán Parra. El diseño del isotipo contiene dos palmeras que indica el clima tropical de la zona caracterizado por una amplia flora, al mismo tiempo tiene un sol en tonalidades naranja y amarilla con rayos en forma de pétalos florales indicado su estrecha relación con la naturaleza. También tiene dos líneas semi-onduladas que representan olas o el agua de las piscinas y río San Pablo. Finalmente en la parte del medio se encuentra el nombre del complejo turístico.

El slogan para la misma es “Diversión al máximo” el cual tiene como finalidad transmitir a los clientes que Martha Cecilia es un complejo turístico que los invita a divertirse entre amigos, familia o compañeros de trabajo y de esta forma crear momentos únicos en sus vidas. Simplemente, un lugar que nunca olvidarán.

Gráfico 16. Logotipo y slogan del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo



Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.3.2. Precio

Según la investigación de mercado los clientes van en grupos mayores de 5 personas y tienen un consumo mayor de \$22. Además se conocen los precios de los complejos turísticos que representan la competencia para Martha Cecilia, basado en ello se busca desarrollar como ventaja competitiva una imagen de servicio de calidad. De esta forma los precios para el primer año de actividades serán en parte similares a los de la competencia, mientras que para los próximos

años se considera un aumento de \$0,50 USD ya que dichos valores permitirán cubrir las inversiones realizadas a corto plazo. Los precios son establecidos en dos categorías que son NIÑOS y ADULTOS.

En la categoría de NIÑOS son los menores que comprenden de 2-12 años. (Menores de dos años no se les cobra la entrada).

La categoría ADULTOS comprende a los mayores de 13 años en adelante.

Tabla 21. Listado de precios de las entradas para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo

PRECIOS	2016	%	2017	%	2018	%	2019	%	2020
ADULTOS	\$ 4,00	12,50%	\$ 4,50	11,11%	\$5,00	10,00%	\$ 5,50	9,09%	\$ 6,00
NIÑOS	\$ 3,50	14,29%	\$ 4,00	12,50%	\$4,50	11,11%	\$ 5,00	10,00%	\$ 5,50

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.3.3. Plaza

El lugar a ofertar los servicios del complejo turístico “Martha Cecilia” es el sector San Pablo en la parroquia La Esperanza, en los terrenos de los Sres. Parra Ocaña Sixto Antonio y Tovar Andrade María Elena, quienes son los dueños inversionistas para el presente proyecto. Este terreno tiene una superficie de 5 hectáreas y 671 metros, dentro de los cuales se procederá a ofrecer los servicios anteriormente mencionados.

Esta zona se caracteriza por su abundante vegetación y además porque en dicho terreno pasa el río San Pablo constituyéndose en un lugar perfecto para que los turistas disfruten de la naturaleza. Su clima es tropical y varía de 20° a 32°.

4.1.3.4. Promoción

Para promocionar al Complejo Turístico “Martha Cecilia” se han elaborado las siguientes estrategias:

- Distribuir material publicitario (Folletos y tarjetas” a la ciudadanía Quevedeña y de la parroquia “La Esperanza” sobre los atractivos del complejo turístico.
- Realizar convenios con empresas para que sus empleados reciban un 30% de descuento en sus entradas.

- Colocar un letrero publicitario al ingreso de la carretera que informe a los turistas la ubicación del complejo. Además de colocar un banner publicitario en la entrada de Shopping Municipal de Quevedo.
- Promoción del 2x1 por persona los días martes y miércoles.
- Descuento del 10% por persona en los días feriados.
- Realizar eventos especiales en determinados fines de semana (grupos musicales, comediantes y concursos)

En Facebook, se dispondrá de una página de “Me gusta” donde se subirán fotos del complejo “Martha Cecilia” donde los clientes potenciales podrán observar los atractivos del mismo. Además, se mantendrá actualizada la información con respecto a promociones y programas especiales a realizar para atraer más turistas.

En Youtube, se creará un canal con la cuenta de “Complejo Turístico Marha Cecilia” donde se colocara un video publicitario que será compartido en la página de Facebook y en anuncios de televisión.

- Obsequiar pequeños detalles (gorras, camisas y llaveros) con el logotipo y slogan del Complejo Turístico “Martha Cecilia” a los clientes fieles.

Gráfico 17. Detalles para promocionar al complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.



Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Gráfico 18. Diseño de folletos y tarjetas para promocionar al complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.



Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.4. Estudio Técnico

4.1.4.1. Localización

En este proyecto no se utilizó el método de localización por puntos ponderados, ya que la localización a disponer del complejo turístico Martha Cecilia está establecida, siendo la siguiente:

4.1.4.2. Macro localización

El complejo estará ubicado en la provincia de Los Ríos, la cual está localizada en la parte central del Litoral del Ecuador, cuya superficie es de 5265 km² según el CENSO 2010, y sus coordenadas son 0°13'23"S 78°30'45"O.

4.1.4.3. Micro localización

La micro-localización del complejo será en la Parroquia La Esperanza, Sector: San Pablo.

Tabla 22. Coordenadas de la localización del Complejo Turístico “Martha Cecilia”.

VERTICE	COORDENADAS	
	X (m)	Y (m)
1	674.009,00	9'896.160,00
2	674.072,19	9'896.151,72
3	674.167,20	9'896.131,35

4	674.195,20	9'896.125,35
5	674.138,48	9'895.947,15
6	674.145,27	9'895.934,46
7	674.129,26	9'895.917,59
8	674.058,95	9'895.932,22
9	674.046,81	9'895.923,85
10	674.032,34	9'895.862,19
11	674.006,89	9'895.684,88
12	673.866,48	9'895.748,73
13	673.968,70	9'895.900,47
14	673.978,10	9'895.937,74
15	674.023,19	9'895.949,84
16	674.032,46	9'895.984,64
17	674.009,78	9'896.014,85
18	674.010,25	9'896.057,09
19	674.002,26	9'896.125,23

Fuente: Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Valencia. Provincia de Los Ríos.

Elaborado por: Técnico en Topografía, Carlos Gustavo Tamayo Castro.

Gráfico 19. Localización gráfica del Complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.



Elaborado por: Google Maps®

4.1.4.4. Tamaño del proyecto

A continuación se detalla la proyección de clientes a los que se estará ofertando los servicios del complejo y la demanda insatisfecha a cubrir con el mismo, considerando los datos obtenidos en el análisis de mercado.

Tabla 23. Oferta de “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

AÑOS	DEMANDA INSATISFECHA	OFERTA	% CUBRE D. INSATISFECHA
2016	127.428	4.970	3,90%
2017	126.784	5.515	4,35%
2018	125.538	6.026	4,80%

2019	124.284	6.525	5,25%
2020	123.083	7.016	5,70%

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Con los siguientes datos se estima que se estarían atendiendo para el primer año de operaciones un promedio de 14 clientes diariamente lo cual equivale a 420 clientes mensuales.

En cuanto a la capacidad instalada, el complejo tiene se estima una capacidad mínima de El complejo turístico tendrá una capacidad instalada de máxima de atención para 4000 clientes diarios, los cuales podrán disfrutar de los diferentes servicios que brinda el complejo “Martha Cecilia”.

Tabla 24. Cálculo de la Capacidad instalada de “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Área Total	Metros Cuadrados por Persona	Total Personas
12.018,50	3m ²	4.000 personas

(*) No se considera Área agrícola (sembríos), Administración, Cocina-Bodega (Área personal del complejo)

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.4.5. Balance de Obras Físicas

Para llevar a cabo la ejecución de este proyecto es necesaria la construcción de las respectivas instalaciones, a continuación se detallan la cantidad y dimensiones requeridas de las mismas.

Tabla 25. Áreas para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Cantidad	DESCRIPCIÓN	ÁREA (Unidad)	ÁREA TOTAL
1	Administración	17,00	17,00
1	Área de Ciclismo	300,00	300,00
1	Área de Juegos Infantiles	171,00	171,00
1	Área de Picnic	2.000,00	2.000,00
2	Boletería- Guardianía y Salvavidas	5,00	10,00
2	Cabañas (Sala de Baile, Juegos, Karaoke y Relax)	20,00	40,00
1	Cancha de Indor (Cemento)	162,00	162,00
1	Cancha de Indor (Tierra)	162,00	162,00
1	Cancha de Basketball (Cemento)	162,00	162,00
1	Cancha de Volley	162,00	162,00
1	Cocina-Bodegas	35,00	35,00

1	Cuarto de Maquinas	28,00	28,00
6	Duchas	15,00	90,00
1	Hidromasaje	12,00	12,00
2	Piscina Adultos	200,00	400,00
1	Piscina Niños	30,00	30,00
1	Recepción de prendas	7,00	7,00
1	Restaurant	60,00	60,00
1	Sauna-Turco	25,00	25,00
4	Servicios Higiénicos	6,00	24,00
6	Vestidores	2,00	12,00
1	Río San Pablo	7.824,50	7.824,50
1	Área agrícola	38.635,50	38.635,50
1	Parqueadero Público	300,00	300,00
1	Entrada Principal	2,00	2,00
TOTAL		50.318,00	50.671,00

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Tabla 26. Balance de Obras Físicas para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

ÁREA DE	Cantidad	Descripción	Unidad
ADMINISTRACIÓN Dimensiones: 5m x 3,4m = (17 m ²)	150	Ladrillos arcilla (prensados huecos)	u
	17	Cemento	qq
	1	Mano de Obra	u
ÁREA DE CICLISMO Dimensiones: 30m x 10m = (30 m ²)	11	Lastre	Volq.
	33	Cemento	qq
	1	Mano de Obra	u
ÁREA DE JUEGOS INFANTILES Dimensiones: 10m x 17,1m = (171 m ²)	171	Césped	m ²
	2	Columpios	u
	2	Sube y Baja	u
	1	Pasamano	u
	1	Tobogán	u
ÁREA DE PICNIC Dimensiones: 100m x 20m = (2000 m ²)	2000	Césped	m ²
	1	Mano de Obra	u
BOLETERÍA-GUARDIANA Dimensiones: 2,5 x 2m = (5 m ²)	44	Ladrillos arcilla (prensados huecos)	u
	5	Cemento	qq
	1	Mano de Obra	u
SALVAVIDAS Dimensiones: 2,5 x 2m = (5 m ²)	44	Ladrillos arcilla (prensados huecos)	u
	5	Cemento	qq
	1	Mano de Obra	u
CABAÑAS Dimensiones: 4 x 5m = (20 m ²)	-	Cade	u
	25	Madera aserrada, cepillada y/o escuadrada	qq
	1	Mano de Obra	u

CANCHA DE INDOR Dimensiones: 18 x 9m = (162 m ²)	Cantidad	Descripción	Unidad
	6	Lastre	Volq
	18	Cemento	qq
	4	Tubos 1/2	u
	17	Malla	m
	2	Tubos 3 pulgadas	u
CANCHA DE INDOR (TIERRA) Dimensiones: 18 x 9m = (162 m ²)	Cantidad	Descripción	Unidad
	4	Tubos 1/2	u
	17	Malla	m
	2	Tubos 3 pulgadas	u
	1	Mano de obra	u
CANCHA DE BASKETBALL Dimensiones: 18 x 9m = (162 m ²)	Cantidad	Descripción	Unidad
	6	Lastre	Volq
	18	Cemento	qq
	4	Tubos 1/2	u
	2	Canastas de Basketball y Tablero	m
	1	Pintura	u
CANCHA DE VOLLEY (TIERRA) Dimensiones: 18 x 9m = (162 m ²)	Cantidad	Descripción	Unidad
	4	Tubos 1/2	u
	17	Malla	m
	2	Tubos 3 pulgadas	u
	1	Mano de obra	u
COCINA-BAR Dimensiones: 5 x 7m = (35 m ²)	Cantidad	Descripción	Unidad
	308	Ladrillos arcilla (prensados huecos)	u
	35	Cemento	qq
	1	Mano de obra	u
CUARTO DE MAQUINAS Dimensiones: 4 x 5m = (20 m ²)	Cantidad	Descripción	Unidad
	245	Ladrillos arcilla (prensados huecos)	u
	28	Cemento	qq
	1	Mano de obra	u
DUCHAS Dimensiones: 4 x 7m = (28 m ²)	Cantidad	Descripción	Unidad
	3	Cerámica Celeste	u
	1	Cemento	qq
	1	Ducha	u
	1	Llave de Ducha	u
HIDROMASAJE Dimensiones: 3 x 5m = (15 m ²)	Cantidad	Descripción	Unidad
	1	Piscina Hidromasaje	u
PISCINA ADULTOS Dimensiones: 20 x 10m = (200 m ²)	Cantidad	Descripción	Unidad
	100	Cemento	qq
	7	Hierro	qq
	13	Piedra	Volq
	13	Lastre	Volq
	1	Alambre abarnizado	qq
	13	Tubos de 2 y medio	u
	2	Bomba de entrada y escape	u
	4	Lámparas	u

	53	Instalaciones de luz(Alambre)	m
	40	Manguera	m
	80	Cerámica (Azulejos Grisáceos)	m
	173	Cerámica Celeste	m
	1	Mano de Obra	u
PISCINA NIÑOS Dimensiones: 6 x 5m = (30 m ²)	Cantidad	Descripción	Unidad
	15	Cemento	qq
	1	Hierro	qq
	3	Piedra	Volq
	3	Lastre	Volq
	1	Alambre abarnizado	qq
	3	Tubos de 2 y medio	u
	2	Bomba de entrada y escape	u
	2	Lámparas	u
	8	Instalaciones de luz(Alambre)	m
	10	Manguera	m
	15	Cerámica (Azulejos Grisáceos)	m
	26	Cerámica Celeste	m
	1	Mano de Obra	u
RESTAURANT Dimensiones: 10 x 6m = (60 m ²)	Cantidad	Descripción	Unidad
	2	Ducto de ventilación de sección rectangular ISG020	u
	1	Extractor de Olores Campana Ah0490 Negro	u
	2	Mesón	u
	1	Fregadero Lavabo Para Cocina Tramontina 2 Pozos	u
	528	Ladrillos arcilla (prensados huecos)	u
	60	Cemento	qq
	1	Mano de obra	u
SAUNA TURCO Dimensiones: 5 x 5m = (25 m ²)	Cantidad	Descripción	Unidad
	1	Baño Cajón (Sauna)	u
	1	Turco	u
	1	Mano de obra	u
SERVICIOS HIGIENICOS Dimensiones: 3 x 2m = (6 m ²)	Cantidad	Descripción	Unidad
	1	Lavamanos	u
	1	Sanitario	u
	1	Cerámica	u
	1	Cemento	qq
	1	Mano de Obra	u
VESTIDORES Dimensiones: 1 x 2m = (2 m ²)	Cantidad	Descripción	Unidad
	18	Ladrillos arcilla (prensados huecos)	u
	2	Cemento	qq
	1	Mano de obra	u
PARQUEADERO PUBLICO Dimensiones: 30 x 10m = (300 m ²)	Cantidad	Descripción	Unidad
	11	Lastre	Volq
	33	Cemento	qq
	1	Mano de Obra	u
ENTRADA PRINCIPAL Dimensiones: 30 x 10m = (300 m ²)	Cantidad	Descripción	Unidad
	10	Hierro	Volq
	2	Cemento	qq
	1	Mano de Obra	u

INSTALACIONES ELECTRICAS	Cantidad	Descripción	Unidad
	-	Cableado Eléctrico-Postes (Alumbrado)	-

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.4.6. Balance de Equipos

Parte de la inversión fija del complejo turístico “Martha Cecilia” son las diferentes maquinarias y tipos de equipos para brindar los servicios a los turistas. A continuación se los detallan:

Tabla 27. Máquinas y equipos para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

ÁREA DE COCINA-BAR	
Cantidad	Descripción
2	Cocina Industrial en Acero Inoxidable - Aluminio Fundido
1	Microondas Panasonic Digital Modelo Nn-sn671s / 1.2
1	Máquina De Café Saeco Royal Cappuccino
1	Refrigeradora Electrolux 12 Pies Cúbicos Plateada Modelo 326
1	Congelador Continental Bd210q
1	Lavavajillas Electrolux - Acero Inoxidable
2	Licuada Oster Brly07-z00 Motor Reversible, Potencia 600 W
2	Tostadora Eléctrica Stark
1	Extractor De Jugos Oster Modelo 3169
ÁREA DE ADMINISTRACIÓN	
Cantidad	Descripción
1	Aire Acondicionado Split SMC 12000 Btu
1	Laptop Acer 14 con 500gb, 4gb, Hdmi, Wifi y Webcam
1	Impresora L355 Epson con sistema de Tinta Continua Original y Wireless
1	Caja Registradora Sharp con Escáner Lector Código de Barras
1	Teléfono Panasonic Operador Kx-t7730
2	Kit de 4 Cámaras De Seguridad + Dvr De 8 Canales Disco 500gb
1	Televisor Daewoo Led 32" Alta Definición, Usb + Cable Hdmi
1	Calculadora
1	Reuter CNT
ÁREA DE PISCINA	
Cantidad	Descripción
1	Aspiradora Limpia fondos
1	Bomba de calor
1	Recogedor de hojas
CABAÑAS	
Cantidad	Descripción
1	Equipo de Sonido
2	Parlantes Amplificados
2	Micrófonos
1	Karaoke Computarizado 5000 Temas

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Con respecto a las máquinas y equipos, es necesario para el área de cocina la implementación de dos cocinas industriales para preparar los aperitivos y almuerzos a los clientes, así mismo es necesario un microondas, máquinas de café, congeladores, refrigeradores, licuadoras, tostadoras y un extractor de olores. En cuanto al área de administración es necesaria la implementación de un aire acondicionado.

Los equipos como son la computadora, registradora, calculadora, cámaras de seguridad, Reuter y teléfono son para el área de administración, mientras que los demás son para las cabañas donde se implementará un área de karaoke y el área de baile (pista de baile).

Tabla 28. Muebles y Enseres para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

ÁREA DE ADMINISTRACIÓN	
Cantidad	Descripción
1	Escritorio
1	Silla giratoria
1	Archivador metálico
2	Sillas de espera
ÁREA DE GUARDIANÍA-SALVAVIDAS	
Cantidad	Descripción
1	Escritorio
2	Sillas plásticas
ÁREA DE COCINA-BAR	
Cantidad	Descripción
3	Balde Plástico 10 ltr.
1	Banco Plástico
2	Colador
2	Ensaladera de acero inoxidable
2	Escurreidor plástico multiusos
2	Espátula de madera
2	Exprimidor de limón
3	Jarra plástica de 1 ltr
2	Jarra plástica de 2 ltr
2	Envases Ají
1	Juego de Vajilla Corona (Vasos, Platos y tazas)
1	Juego de Cubiertos Oster 21 Pzs. Acero Inoxidable
4	Olla Acero Inoxidable
2	Basurero de metal
ÁREA DE RESTAURANT	
Cantidad	Descripción
40	Sillas Plásticas

10	Mesitas de madera
10	Manteles
10	Portaservilletas
20	Canastilla de cubiertos
10	Saleros
10	Azucareros
10	Envases de Mayonesa
10	Envases Salsa de Tomate
10	Envases Ají
10	Juego de Vajilla Corona (Vasos, Platos y tazas)
10	Juego de Cubiertos Oster 21 Pzs. Acero Inoxidable
ÁREA DE PISCINA	
Cantidad	Descripción
8	Sillas Plásticas
2	Casillero metálico para la recepción de prendas
50	Canastas plásticas para la ropa
ÁREA DE SAUNA	
Cantidad	Descripción
1	Cubo sauna para aroma de madera
CABAÑAS	
Cantidad	Descripción
12	Sillas Plásticas
5	Hamacas
1	Juego de Billar
1	Juego de Pin Pong
ÁREA DE CICLISMO	
Cantidad	Descripción
4	Bicicletas Adultos
4	Bicicletas Niños
CANCHAS DEPORTIVAS	
Cantidad	Descripción
4	Balón de Indor
2	Balón de Volley
2	Balón de Basket
MANTENIMIENTO	
Cantidad	Descripción
8	Botella con atomizador
4	Cepillo para lavar ropa
5	Trapeadores
8	Guantes
5	Pala para basura
8	Escobas plásticas
8	Escobilla para baño
4	Destapa cañerías
10	Basurero plástico para baños
2	Basurero para reciclaje

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Los muebles y enseres mencionados en la tabla anterior serán dispuestos para el área de restaurant, cabañas, área de ciclismo y las respectivas canchas de indor, vóley y básquet.

4.1.4.6. Balance de personal

Para el funcionamiento del complejo turístico “Martha Cecilia” se requiere de mano de obra indirecta para la administración y cobranza de los tickets o entradas del complejo turístico. Así mismo se cuenta con la mano de obra directa quienes son los que se encargan de brindar los servicios a los clientes de forma directa.

Tabla 29. Mano de obra para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

MANO DE OBRA INDIRECTA	
Cantidad	Cargo
1	Gerente General
MANO DE OBRA DIRECTA	
Cantidad	Cargo
1	Chef
1	Ayudante de cocina
1	Ayudante de bar
1	Mesero
1	Jardinero/Conserje
1	Encargado canchas
1	Guardia

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.4.7. Requerimientos de Insumos

Para brindar los servicios de restaurant, bar y mantenimiento del complejo es necesaria la implementación de determinados insumos o materiales directos con la finalidad de brindar un servicio eficiente y eficaz a los clientes. A continuación se los detallan:

Tabla 30. Insumos para la preparación de almuerzos en el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

SECO DE GALLINA		
Cantidad	Ingredientes	Unidad

1	Arroz	lb
1	Pollo	u
2	Tomate	u
1	Pimiento	u
1	Hierbita	ramita
1	Ají	ramita
2	Cebolla	u
2	Laurel	hojas
1	Achiote	cucharada
1	Sal, pimienta y comino	al gusto
CORVINA APANADA		
Cantidad	Ingredientes	Unidad
1	Arroz	lb
1	Corvina	u
3	Limón	u
1	Harina de trigo	u
1	Tomate	ramita
1	Hierbita	ramita
1	Cebolla	u
3	Lechuga	hojas
1	Aceite	cucharada
1	Sal, pimienta y comino	al gusto

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Tabla 31. Insumos para el área de cocina en el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Cantidad	Descripción	Unidad
6	Paquete de Fósforos (10 unidades)	u
24	Aceite de (1 lt)	lt
12	Achiote de (75 gr)	gr
12	Comino (75 gr)	gr
20	Nescafé instantáneo (170 gr)	gr
12	Ricacao (170 gr)	gr
12	Te (25 sobres)	sobres
12	Sal (2Kg)	kg
1	Azúcar (saco)	qq
1	Arroz (saco)	qq
12	Pimienta 75 gr	gr
1	Harina (saco)	qq
12	Margarina (250 gr)	gr
5	Vinagre	botella

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Tabla 32. Insumos para el área del bar en el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Cantidad	Descripción	Unidad
-----------------	--------------------	---------------

2.485	Tostada de Queso	u
1.491	Tostada de Jamón	u
994	Humitas	u
30	Cerveza Pilsener (java) 12 unidades	u
1	Whisky (caja) 12 unidades	u
1	Trago Puro (galón) 12 lt	lt
8	Gaseosas pequeñas (java) 24 u	u
12	Gaseosas grandes (6 unidades)	u
15	Agua Mineral (8 unidades)	u

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Tabla 33. Insumos para la limpieza del área de cocina en el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Cantidad	Descripción	Unidad
10	Esponja mixta lavaplatos (10 gr)	gr
10	Estropajo de alambre (10 gr)	gr
45	Cloro (1 lt)	lt
20	Limpiador en pastilla (48 gr)	gr
15	Desinfectante (2000 cc)	cc
25	Jabón de Lavar	u
50	Fundas para basura (20 u)	u
25	Lavavajillas en crema (450gr)	gr

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Tabla 34. Insumos de Servicios Higiénicos para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Cantidad	Descripción	Unidad
50	Papel higiene (12 rollos)	u
10	Jabón de tocador (100 unidades)	u

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.4.8. Requerimientos de Gastos de Constitución

Dentro de los requerimientos de gastos de constitución se pueden mencionar los documentos para que el complejo “Martha Cecilia” pueda constituirse como empresa delante de la Superintendencia de Compañías, así mismo debe patentar su marca en el IEPI. También requiere la obtención del RUC para la emisión de facturas, registrarse como empleador en IESS y los respectivos permisos de bomberos y permisos sanitarios que emite el Municipio. Además necesita el

permiso de funcionamiento del Ministerio de Turismo y afiliación a la Cámara de Turismo de la Provincia de los Ríos.

Tabla 35. Gastos de constitución para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

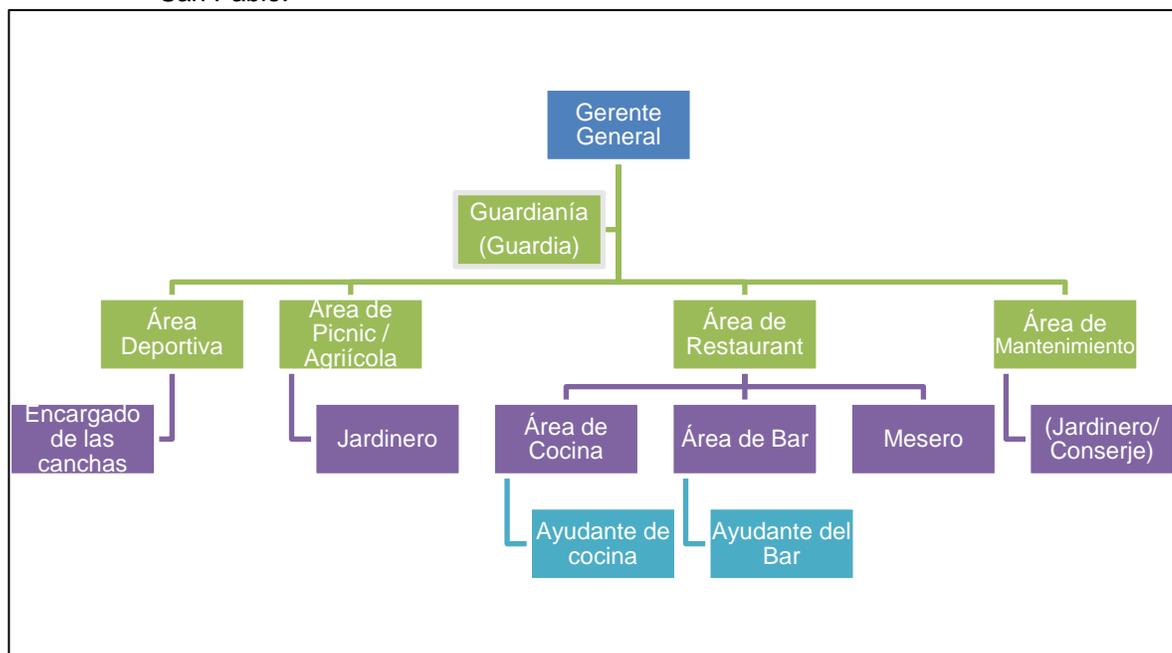
Cantidad	Descripción
1	Gastos de Constitución de la Empresa
1	Trámites obtención del RUC
1	Registro Empleador en el IESS
1	Licencia Única de Funcionamiento MINTUR
1	Licencia Funcionamiento GAD Quevedo
1	Permiso Anual de Funcionamiento por parte de la Gobernación de Los Ríos
1	Permiso Sanitario
1	Afiliación Cámara de Turismo de Los Ríos
1	Patentes, derechos, permisos municipales

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.4.9. Plan Organizacional

A continuación se detalla el organigrama general para el complejo “Martha Cecilia” en el que se disponen los diferentes cargos de los sujetos que intervienen en la misma.

Gráfico 20. Organigrama para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.



Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Posteriormente se muestran cada una de las actividades que desempeñan los empleados dentro de la empresa.

4.1.4.9.1. Gerente General

Para el complejo turístico “Martha Cecilia” el Gerente desempeñará al mismo tiempo el cargo de cobrador de la entrada, posteriormente de los cinco años se establecerá a una persona que se dedique exclusivamente a dicha actividad, dentro de las responsabilidades del Gerente General se encuentra.

- Representar a la empresa en eventos de la comunidad.
- Establecer y mantener red de contactos con asociaciones de prestadores de servicios turísticos, instituciones públicas y privadas.
- Establecer objetivos y metas.
- Definir necesidades y gestionar prioridades de movilización de recursos.
- Planificar y desarrollar nuevos servicios y productos turísticos.
- Establecer cronogramas, plazos y presupuestos.
- Definir criterios para la administración del equipo.
- Establecer políticas de remuneración e incentivos.
- Controlar costos, presupuestos, estadísticas y rentas.
- Verificar en forma frecuente la calidad de los servicios turísticos.
- Desarrollar informes.
- Ejecutar campañas promocionales.
- Asegurar el mantenimiento de los equipos y la capacitación adecuada del personal involucrado.
- Asegurar la satisfacción del cliente.
- Supervisar el servicio de atención al cliente.
- Establecer políticas de seguridad y privacidad.
- Mejorar la eficacia de los servicios que eleven la calidad de los servicios turísticos ofertados al cliente y la imagen de la empresa.

- Orientar la atención personalizada en la selección del servicio turístico solicitado por el cliente.

4.1.4.9.2. Chef

Dentro de las actividades del Chef del complejo Turístico “Martha Cecilia se pueden mencionar las siguientes:

- Preparar y hacer servir los platos ordenados.
- Supervisar la labor de su ayudante.
- Controlar el stock de Bar y solicitar su reposición, en caso de ser necesario.
- Supervisar la limpieza de máquinas, instrumentos, cristalería y utensilios.
- Supervisar el mantenimiento, seguridad, desinfección y limpieza del lugar de trabajo.
- Supervisar el cumplimiento de estándares de acondicionamiento y desecho de basura y el cumplimiento de la legislación específica.
- Gestionar reclamos del cliente.
- Supervisar la aplicación de procedimientos de higiene y seguridad de los alimentos.

4.1.4.9.3. Ayudante de cocina

Dentro de las actividades del Ayudante de la cocina del complejo Turístico “Martha Cecilia se pueden mencionar las siguientes:

- Ayudar en la preparación de los platos ordenados por los clientes.
- Supervisar cuidados de higiene personal y seguridad de los alimentos.
- Aplicar procedimientos de higiene y seguridad de los alimentos
- Supervisar la limpieza de máquinas, instrumentos y utensilios.
- Supervisar el cumplimiento de estándares de acondicionamiento y desecho de basura y el cumplimiento de la legislación específica.

4.1.4.9.4. Ayudante del Bar

En cuanto a las actividades del Ayudante del Bar del complejo Turístico “Martha Cecilia se pueden mencionar las siguientes:

- Informar a los clientes los precios de los productos a la venta.
- Cobrar los valores de los productos a los clientes.
- Brindar una atención al cliente eficiente y eficaz.
- Supervisar cuidados de higiene personal y seguridad de las bebidas alcohólicas como no alcohólicas.
- Supervisar el cumplimiento de estándares de acondicionamiento y desecho de basura y el cumplimiento de la legislación específica.

4.1.4.9.5. Guardia de Seguridad

Entre las actividades del Guardia de Seguridad del complejo Turístico “Martha Cecilia se pueden mencionar las siguientes:

- Vigilar y cuidar del bienestar de los empleados del local de complejo turístico.
- Pone orden en el comportamiento de los visitantes.

4.1.4.9.6. Mesero

Las actividades del Mesero del complejo Turístico “Martha Cecilia son las siguientes:

- Solicitar el ticket de consumo al cliente.
- Entregar el pedido solicitado por el cliente.
- Verificar el consumo.
- Aclarar dudas sobre el consumo.

- Recibir y entregar pagos.

4.1.4.9.7. Jardinero/ Conserje

- Dar mantenimiento y limpiar las áreas del complejo que requieran dichos servicios.
- Cuidar los jardines y senderos.
- Encargado de los equipos e insumos que se requieran para el desarrollo de la actividad agrícola.
- Detectar plagas y enfermedades.

4.1.4.9.8. Encargado de las canchas

- Mantiene en buen funcionamiento el área deportiva y además de las cabañas.
- Hará respetar el tiempo establecido de los juegos de salón (billar, ping pong, karaoke, hamacas).
- Será el encargado de recoger y entregar los implementos de los juegos.

4.1.5. Estudio de Impacto Ambiental

Al ejecutar una serie de construcciones para crear un proyecto es de vital importancia analizar el impacto que trae al medio ambiente donde el mismo se llevara a cabo.

Como antecedentes se puede mencionar que el complejo turístico “Martha Cecilia” se lo construirá en la finca del Sr. Sixto Parra en la parroquia la Esperanza a 2 ½ Km del Puente del Río San Pablo. En dicha zona se tiene un conjunto de árboles frutales y animales de granja para la posterior venta. Así mismo en dicho lugar pasa el río San Pablo y sus suelos son aptos para todo tipo de cultivos.

Este proyecto siempre conllevará impactos en las fases de instalación, construcción u operación del mismo, es por ello que se procederá a analizar cada

uno de los servicios y actividades a proponerse con la finalidad de evaluar la magnitud de los impactos, para ello se utilizó la Matriz de Leopold.

4.1.5.1. Fase de Instalación

a) Movimiento de tierra

Para llevar a cabo la construcción de las piscinas, cabañas, áreas de ciclismo y demás canchas es necesario realizar movimientos de tierra como excavaciones, aplanamiento, deforestación. Sin duda alguna, estas acciones anteriormente mencionadas son inevitables por lo cual en el futuro se deberá implementar medidas que recompensen dichas acciones.

b) Montaje de obra

Esta acción se refiere en si a la fase de construcción del complejo turístico. Es decir, ya cuando se están colocando los respectivos materiales en conjunto con la mano de obra para darle la respectiva forma a las instalaciones de lo que se convertirá el complejo turístico.

4.1.5.2. Fase de Operación

a) Operación Turística

Para brindar los servicios turísticos se requiere de actividad humana, la cual en cierta manera provoca impactos. Es por ello que esta acción se involucra en este estudio del proyecto.

b) Actividades Turísticas

La afluencia de los visitantes será un impacto que produce el proyecto el cual puede ser considerado tanto positivo como negativo, es por ello que esta acción también debe ser considerada.

c) Actividades Recreacionales

Esta acción tiene impactos sociales y ambientales en el desarrollo del proyecto, al igual que la anterior acción.

d) Educación Ambiental

Permite hacer conciencia a los visitantes acerca de la importancia de proteger el medio ambiente, explicando la importancia de la flora y fauna del lugar.

e) Eliminación de desechos.

El ofertar los servicios turísticos supone la producción de desechos orgánicos e inorgánicos. La recolección y eliminación de desechos debe ser una acción a implementar, para la basura no existe un procedimiento adecuado de tratamiento para el efecto.

f) Fuentes de Trabajo.

Este factor será el de mayor beneficio ya que genera puestos de trabajo para las personas de la parroquia La Esperanza, y con ello incrementa el desarrollo socioeconómico de la misma.

4.1.5.3. Identificación de factores ambientales y sociales del entorno susceptible a recibir impactos

a) Aire

Este es uno de los factores más sensibles a sufrir impactos debido a las actividades turísticas en este proyecto, por lo que se debe analizar la utilización de vehículos tanto en la fase de construcción y de operación, ya que produce un efecto negativo sobre este elemento. El impacto a ser evaluado en este factor ambiental es:

- Emisión de gases contaminantes.

b) Suelo

Durante la construcción del complejo turístico, el movimiento de tierras puede causar impactos ambientales tales como son la compactación y contaminación por desechos sólidos. Por lo tanto, los impactos a ser evaluados en este factor ambiental son:

- Compactación
- Contaminación de desechos orgánicos e inorgánicos

c) Agua.

Dentro del complejo turístico pasara el rio San Pablo, el cual puede ser propenso a la contaminación de los desechos orgánicos e inorgánicos por los turistas, es por ello que como en el anterior factor este evalúa el impacto de:

- Contaminación de desechos orgánicos e inorgánicos

d) Flora y Fauna

La presencia de turistas puede causar impactos negativos tanto en la flora como en la fauna, especialmente en la etapa de construcción debido a las modificaciones del hábitat de algunas especies dando como resultado el alejamiento de las mismas. En cuanto a la flora puede ser afectada en la etapa de construcción ya que es necesaria la remoción de árboles y plantas, es por ello que se requiere la implementación la reforestación para recompensar el daño causado. Los principales impactos a ser evaluados en este factor ambiental son:

- Modificación del hábitat.
- Alejamiento de especies de fauna.
- Pérdida de flora.
- Reforestación de especies nativas.

e) Socio - Económico.

El presente proyecto fomenta la interacción cultural y el incremento de ingresos económicos para la parroquia La Esperanza mediante la generación de empleos y por el consumo que el mismo tendrá.

Además apoya las actividades deportivas y de esparcimiento, logrando que los turistas integren las mismas por el amor a la naturaleza y a una vida sin estrés.

Los impactos a ser evaluados en este factor ambiental son:

- Presencia de turismo en la parroquia.

- Sensibilización de turistas.
- Dinamización de la economía local.
- Fomento de deportes y esparcimiento.
- Intercambio cultural.

d) Paisaje

Los efectos tales como son la modificación del paisaje causada en la etapa de construcción y en la de operación conjuntamente con la generación de basura y la perturbación por ruido son los principales impactos a ser evaluados en este factor ambiental.

- Generación y eliminación de basura.
- Perturbación por ruido.
- Modificación del entorno.

Tabla 36. Identificación de acciones que pueden causar impactos para la creación del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

FASE	ACCIÓN
FASE DE INSTALACIÓN	Movimiento de tierra
	Montaje de obra
FASE DE OPERACIÓN	Operación Turística
	Actividades Turísticas
	Actividades Recreacionales
	Educación Ambiental
	Eliminación de Desechos
	Fuentes de Trabajo

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Tabla 37. Identificación de factores ambientales y sociales propensos a recibir impactos con la creación del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

FACTOR AMBIENTAL/SOCIAL	IMPACTO
AIRE	Emisión de gases contaminantes
SUELO	Compactación
	Contaminación de los desechos orgánicos e inorgánicos

AGUA	Contaminación de los desechos orgánicos e inorgánicos
FLORA Y FAUNA	Modificación del hábitat
	Alejamiento de especies/ fauna
	Pérdida de flora
	Reforestación de especies nativas
	Presencia de turismo en la parroquia
	Sensibilización de turistas.
	Dinamización de la economía local.
	Fomento de deportes y esparcimiento.
	Intercambio cultural.
	Generación y eliminación de basura
	Perturbación por ruido.
	Modificación del entorno.

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Tabla 38. Parámetros de calificación de la Matriz de Leopold.

PARAMETROS	MEDIDA CUALITATIVA		MEDIDA CUANTITATIVA
SIGNO/NATURALEZA	Positivo (+)		
	Negativo (-)		
MAGNITUD	Alta		3
	Media		2
	Baja		1
IMPORTANCIA	Mayor		3
	Moderada		2
	Menor		1
CERTIDUMBRE DEL IMPACTO	Cierto	(c)	
	Probable	(p)	
	Improbable	(i)	
	Desconocido	(d)	
TIPO DE IMPACTO	Primario	(Pr)	
	Acumulativo	(Ac)	
	Sinérgico	(Sn)	
REVERSIBILIDAD DEL IMPACTO	Efecto Irreversible		2
	Efecto Reversible		1
DURACIÓN DEL EFECTO	Efecto Temporal	(T)	
	Efecto Permanente	(P)	
PLAZO DE MANIFESTACION DEL EFECTO	Largo		3
	Medio		2
	Corto		1
EFECTO CONSIDERADO EN EL PROYECTO	Si		(S)
	No		(N)

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Tabla 39. Matriz de Leopold modificada.

COMPONENTES AMBIENTALES	ACTIVIDADES							IMPACTOS	CRITERIOS DE EVALUACIÓN										
	Movimiento de tierra	Montaje de obra	Operación Turística	Actividades Turísticas	Actividades Recreacionales	Educación Ambiental	Eliminación de Desechos		Fuentes de Trabajo	Naturaleza	Magnitud	Importancia	Certidumbre del Impacto	Tipo	Reversibilidad	Duración	Tiempo en aparecer el efecto	Efecto Considerado en el proyecto	Ponderación
AIRE	X	X	X						Emisión de gases contaminantes	-	1	2	c	Pr	2	P	1	S	6
SUELO	X	X							Compactación	-	1	1	d	Pr	2	T	2	N	6
	X	X		X	X		X		Contaminación de los desechos orgánicos e inorgánicos	-	1	2	c	Ac	1	P	1	N	5
AGUA	X	X		X	X		X		Contaminación de los desechos orgánicos e inorgánicos	-	1	2	c	Ac	1	P	1	N	5
FLORA/FAUNA	X	X					X		Modificación del hábitat	-	1	1	c	Pr	1	P	1	N	4
	X	X		X	X		X		Alejamiento de especies/ fauna	-	1	1	c	Ac	2	T	1	N	5
	X	X		X					Pérdida de flora	-	1	1	d	Ac	2	P	2	N	6
		X			X				Reforestación de especies nativas	+	2	2	c	Pr	2	P	2	S	8
SOCIO-ECONOMICO				X	X	X			Presencia de turismo en la parroquia	+	2	1	d	Pr	2	T	3	S	8
					X	X			Sensibilización de turistas.	+	3	1	c	Pr	2	T	2	S	8
	X	X	X	X	X	X		X	Dinamización de la economía local.	+	2	1	c	Pr	2	T	2	S	7
					X				Fomento de deportes y esparcimiento.	+	1	1	c	Pr	2	T	2	S	6
				X	X	X			Intercambio cultural.	+	2	2	d	Pr	2	T	2	S	8
PAISAJE	X	X		X	X		X		Generación y eliminación de basura	-	1	2	d	Pr	1	P	1	N	5
	X	X		X	X				Perturbación por ruido.	-	1	2	d	Pr	2	T	1	N	6
	X	X					X		Modificación del entorno.	-	1	2	c	Pr	1	P	1	N	5

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Tabla 40. Matriz de Cuantificación.

COMPONENTES AMBIENTALES	ACTIVIDADES								TOTAL
	Movimiento de tierra	Montaje de obra	Operación Turística	Actividades Turísticas	Actividades Recreacionales	Educación Ambiental	Eliminación de Desechos	Fuentes de Trabajo	
AIRE	-6	-6	-6						-18
SUELO	-6	-6							-12
	-5	-5		-5	-5		-5		-25
AGUA	-5	-5		-5	-5		-5		-25
FLORA/FAUNA	-4	-4					-4		-12
	-5	-5		-5	-5		-5		-25
	-6	-6		-6					-18
		8			8				16
SOCIO-ECONOMICO				8	8	8			24
					8	8			16
	7	7	7	7	7	7		7	49
					6				6
				8	8	8			24
PAISAJE	-5	-5		-5	-5		-5		-25
	-6	-6		-6	-6				-24
	-5	-5					-5		-15
TOTAL	-46	-38	1	-9	19	31	-29	7	-64

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.5.4. Interpretación de la Matriz de Leopold Modificada

Para evaluar el presente proyecto de creación de un Complejo Turístico en la Parroquia “La Esperanza” en el sector San Pablo; se elaboraron dos matrices para interpretar de manera sencilla y real las posibles actividades que pueden producir deterioros en el medio ambiente.

Los resultados obtenidos de la matriz de Leopold son inapreciablemente negativos; arrojando una variable positiva de un valor de 135, frente a la variable negativa con un valor de 199, lo cual puede ser considerado un resultado lógico debido a que en la etapa de construcción del proyecto atraerá un sin número de impactos ambientales. En cuanto a las acciones, se pudo demostrar por medio de la matriz que las actividades recreacionales son las más beneficiosas del proyecto ya que el aporte que da a lo socio-cultural como crear fuentes alternativas de trabajo para la gente de la zona, implementar una cultura de deporte y concientizar al turista sobre el medio ambiente, que en el futuro creará una conciencia ecológica profunda tanto en los pobladores de la zona como en los turistas que van a ser los potenciales clientes.

En cuanto a las acciones, las más perjudiciales son el movimiento de tierra y construcción de la obra pero con una responsable operación turística y un seguimiento del proyecto será posible mitigar el mismo. Con respecto a los componentes ambientales, la parte socio-económica es la más beneficiada, ya que se generan fuentes de empleo. Además se busca mediante este proyecto, la concientización del medio ambiente y la interacción del turista con la naturaleza y la cultura de la zona a crear el proyecto.

En cuanto a aspectos negativos, se puede mencionar que el componente de flora y fauna representa un impacto no favorable para el hábitat de las especies en la localización del proyecto, es por ello que la reforestación es la actividad idónea a implementar con la intención de mitigar dicho impacto ambiental y al mismo tiempo beneficiar a la estética del paisaje e incrementar el turismo de la zona.

4.1.6. Estudio Financiero

4.1.6.1. Determinación de Inversiones

A continuación se muestran los diferentes tipos de inversiones que se requieren para el funcionamiento del Complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Tabla 41. Presupuesto para las inversiones del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

DETALLE	VALOR
Inversión Fija	\$ 73.003,56
Inversión Diferida	\$ 2.301,61
Subtotal	\$ 75.305,17
Imprevistos (5%)	\$ 3.765,26
TOTAL	\$ 79.070,43

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.6.2. Inversiones Fijas

Son aquellas que se realizan en bienes tangibles, se utilizan para garantizar la operación del proyecto y no son objetos de comercialización por parte de la empresa y se adquieren para utilizarse durante su vida útil; son entre otras, terrenos, maquinaria y equipo, vehículos, muebles, dotaciones, animales y plantas.

Tabla 42. Presupuesto de adecuaciones e instalaciones para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

ÁREA DE ADMINISTRACIÓN				
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
150	Ladrillos arcilla (prensados huecos)	u	\$ 3,90	\$ 585,00
17	Cemento	qq	\$ 7,22	\$ 122,74
1	Mano de Obra	u	\$ 60,00	\$ 60,00
TOTAL				\$ 767,74
ÁREA DE CICLISMO				
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
11	Lastre	Volq.	\$ 40,00	\$ 440,00
33	Cemento	qq	\$ 7,22	\$ 238,26
1	Mano de Obra	u	\$ 100,00	\$ 100,00

TOTAL				\$ 778,26
ÁREA DE JUEGOS INFANTILES				
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
171	Césped	m ²	\$ 5,00	\$ 855,00
2	Columnas	u	\$ 150,00	\$ 300,00
2	Sube y Baja	u	\$ 75,00	\$ 150,00
1	Pasamano	u	\$ 100,00	\$ 100,00
1	Tobogán	u	\$ 250,00	\$ 250,00
TOTAL				\$ 1.655,00
ÁREA DE PICNIC				
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
2000	Césped	m ²	\$ 5,00	\$ 10.000,00
1	Mano de Obra	u	\$ 100,00	\$ 100,00
TOTAL				\$ 10.100,00
BOLETERÍA-GUARDIANIA				
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
44	Ladrillos arcilla (prensados huecos)	u	\$ 3,90	\$ 171,60
5	Cemento	qq	\$ 7,22	\$ 36,10
1	Mano de Obra	u	\$ 30,00	\$ 30,00
TOTAL				\$ 237,70
SALVAVIDAS				
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
44	Ladrillos arcilla (prensados huecos)	u	\$ 3,90	\$ 171,60
5	Cemento	qq	\$ 7,22	\$ 36,10
1	Mano de Obra	u	\$ 30,00	\$ 30,00
TOTAL				\$ 237,70
CABAÑAS				
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
-	Cade	u	\$ 40,00	\$ 40,00
25	Madera aserrada, cepillada y/o escuadrada (preparada)	qq	\$ 2,34	\$ 58,50
1	Mano de Obra	u	\$ 100,00	\$ 175,00
TOTAL				\$ 273,50
CANCHA DE INDOR				
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
6	Lastre	Volq	\$ 40,00	\$ 240,00
18	Cemento	qq	\$ 7,22	\$ 129,96
4	Tubos 1/2	u	\$ 8,50	\$ 34,00
17	Malla	m	\$ 5,31	\$ 90,27
2	Tubos 3 pulgadas	u	\$ 25,00	\$ 50,00
1	Mano de obra	u	\$ 250,00	\$ 250,00
TOTAL				\$ 794,23
CANCHA DE INDOR (TIERRA)				
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
4	Tubos 1/2	u	\$ 8,50	\$ 34,00
17	Malla	m	\$ 5,31	\$ 90,27
2	Tubos 3 pulgadas	u	\$ 25,00	\$ 50,00
1	Mano de obra	u	\$ 50,00	\$ 50,00
TOTAL				\$ 224,27
CANCHA DE BASKETBALL				

Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
6	Lastre	Volq	\$ 40,00	\$ 240,00
18	Cemento	qq	\$ 7,22	\$ 129,96
4	Tubos 1/2	u	\$ 8,50	\$ 34,00
2	Canastas de Basketball y Tablero	m	\$ 80,00	\$ 160,00
1	Pintura	u	\$ 5,60	\$ 5,60
1	Mano de obra	u	\$ 200,00	\$ 200,00
TOTAL				\$ 769,56
CANCHA DE VOLLEY (TIERRA)				
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
4	Tubos 1/2	u	\$ 8,50	\$ 34,00
17	Malla	m	\$ 5,31	\$ 90,27
2	Tubos 3 pulgadas	u	\$ 25,00	\$ 50,00
1	Mano de obra	u	\$ 50,00	\$ 50,00
TOTAL				\$ 224,27
COCINA-BODEGAS				
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
308	Ladrillos arcilla (prensados huecos)	u	\$ 3,90	\$ 1.201,20
35	Cemento	qq	\$ 7,22	\$ 252,70
1	Mano de obra	u	\$ 80,00	\$ 80,00
TOTAL				\$ 1.533,90
CUARTO DE MAQUINAS				
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
245	Ladrillos arcilla (prensados huecos)	u	\$ 3,90	\$ 955,50
28	Cemento	qq	\$ 7,22	\$ 202,16
1	Mano de obra	u	\$ 80,00	\$ 80,00
TOTAL				\$ 1.237,66
DUCHAS				
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
3	Cerámica Celeste	u	\$ 6,17	\$ 18,51
1	Cemento	qq	\$ 7,22	\$ 7,22
1	Ducha	u	\$ 9,15	\$ 9,15
1	Llave de Ducha	u	\$ 2,15	\$ 2,15
1	Mano de obra	u	\$ 15,00	\$ 15,00
TOTAL				\$ 52,03
HIDROMASAJE				
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
1	Piscina Hidromasaje	u	\$ 1.750,00	\$ 1.750,00
1	Mano de obra	u	\$ 250,00	\$ 250,00
TOTAL				\$ 2.000,00
PISCINA ADULTOS				
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
100	Cemento	qq	\$ 7,22	\$ 722,00
7	Hierro	qq	\$ 48,60	\$ 340,20
13	Piedra	Volq	\$ 55,00	\$ 715,00
13	Lastre	Volq	\$ 50,00	\$ 650,00
1	Alambre abarnizado	qq	\$ 40,00	\$ 40,00
13	Tubos de 2 y medio	u	\$ 4,45	\$ 57,85
2	Bomba de entrada y escape	u	\$ 8,17	\$ 16,34
4	Lámparas	u	\$ 25,00	\$ 100,00

53	Instalaciones de luz(Alambre)	m	\$ 5,40	\$ 286,20
40	Manguera	m	\$ 2,00	\$ 80,00
80	Cerámica (Azulejos Grisáceos)	m	\$ 10,61	\$ 848,80
173	Cerámica Celeste	m	\$ 6,17	\$ 1.067,41
1	Mano de Obra	u	\$ 4.000,00	\$ 4.000,00
TOTAL				\$ 8.923,80
PISCINA NIÑOS				
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
15	Cemento	qq	\$ 7,22	\$ 108,30
1	Hierro	qq	\$ 48,60	\$ 48,60
3	Piedra	Volq	\$ 55,00	\$ 165,00
3	Lastre	Volq	\$ 50,00	\$ 150,00
1	Alambre abarnizado	qq	\$ 40,00	\$ 40,00
3	Tubos de 2 y medio	u	\$ 4,45	\$ 13,35
2	Bomba de entrada y escape	u	\$ 8,17	\$ 16,34
2	Lámparas	u	\$ 25,00	\$ 50,00
8	Instalaciones de luz(Alambre)	m	\$ 5,40	\$ 43,20
10	Manguera	m	\$ 2,00	\$ 20,00
15	Cerámica (Azulejos Grisáceos)	m	\$ 10,61	\$ 159,15
26	Cerámica Celeste	m	\$ 6,17	\$ 160,42
1	Mano de Obra	u	\$ 1.500,00	\$ 1.500,00
TOTAL				\$ 2.474,36
RESTAURANT				
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
2	Ducto de ventilación de sección rectangular ISG020	u	\$ 22,67	\$ 45,34
1	Extractor de Olores Campana Ah0490 Negro	u	\$ 132,46	\$ 132,46
2	Mesón	u	\$ 118,20	\$ 236,40
1	Fregadero Lavabo Para Cocina Tramontina 2 Pozos	u	\$ 109,99	\$ 109,99
528	Ladrillos arcilla (prensados huecos)	u	\$ 3,90	\$ 2.059,20
60	Cemento	qq	\$ 7,22	\$ 433,20
1	Mano de obra	u	\$ 400,00	\$ 400,00
TOTAL				\$ 3.416,59
SAUNA TURCO				
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
1	Baño Cajón (Sauna)	u	\$ 700,00	\$ 700,00
1	Turco	u	\$ 350,00	\$ 350,00
1	Mano de obra	u	\$ 100,00	\$ 100,00
TOTAL				\$ 1.150,00
SERVICIOS HIGIENICOS				
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
1	Lavamanos	u	\$ 30,00	\$ 30,00
1	Sanitario	u	\$ 80,00	\$ 80,00
1	Cerámica	u	\$ 6,17	\$ 6,17
1	Cemento	qq	\$ 7,22	\$ 7,22
1	Mano de Obra	u	\$ 30,00	\$ 30,00
TOTAL				\$ 116,17
VESTIDORES				
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
18	Ladrillos arcilla (prensados huecos)	u	\$ 3,90	\$ 70,20
2	Cemento	qq	\$ 7,22	\$ 14,44

1	Mano de obra	u	\$ 20,00	\$ 20,00
TOTAL				\$ 104,64
PARQUEADERO PUBLICO				
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
11	Lastre	Volq	\$ 40,00	\$ 440,00
33	Cemento	qq	\$ 7,22	\$ 238,26
1	Mano de Obra	u	\$ 100,00	\$ 100,00
TOTAL				\$ 778,26
ENTRADA PRINCIPAL				
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
10	Hierro	Volq	\$ 48,60	\$ 486,00
2	Cemento	qq	\$ 7,22	\$ 14,44
1	Mano de Obra	u	\$ 150,00	\$ 150,00
TOTAL				\$ 650,44
INSTALACIONES ELECTRICAS				
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	P. Total
-	Instalaciones-Cableado Eléctrico-Postes	-	\$ 3000,00	\$ 3000,00

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Tabla 43. Presupuesto de máquinas y equipos para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

ÁREA DE COCINA-BAR			
Cantidad	Descripción	V. Unitario	V. Total
2	Cocina Industrial en Acero Inoxidable - Aluminio Fundido	\$ 200,00	\$ 400,00
1	Microondas Panasonic Digital Modelo Nn-sn671s / 1.2	\$ 180,00	\$ 180,00
1	Máquina De Café Saeco Royal Cappuccino	\$ 2.100,00	\$ 2.100,00
1	Refrigeradora Electrolux 12 Pies Cúbicos Plateada Modelo 326	\$ 749,99	\$ 749,99
1	Congelador Continental Bd210q	\$ 440,00	\$ 440,00
1	Lavavajillas Electrolux - Acero Inoxidable	\$ 497,00	\$ 497,00
2	Licuada Oster Brly07-z00 Motor Reversible, Potencia 600 W	\$ 129,00	\$ 258,00
2	Tostadora Eléctrica Stark	\$ 22,00	\$ 44,00
1	Extractor De Jugos Oster Modelo 3169	\$ 65,00	\$ 65,00
SUBTOTAL			\$ 4.733,99
ÁREA DE ADMINISTRACIÓN			
Cantidad	Descripción	V. Unitario	V. Total
1	Aire Acondicionado Split SMC 12000 Btu	\$ 549,00	\$ 549,00
1	Laptop Acer 14 con 500gb, 4gb, Hdmi, Wifi y Webcam	\$ 419,00	\$ 419,00
1	Impresora L355 Epson con sistema de Tinta Continua Original y Wireless	\$ 254,99	\$ 254,99
1	Caja Registradora Sharp con Escáner Lector Código de Barras	\$ 380,00	\$ 380,00
1	Teléfono Panasonic Operador Kx-t7730	\$ 90,00	\$ 90,00
2	Kit de 4 Cámaras De Seguridad + Dvr De 8 Canales Disco 500gb	\$ 445,00	\$ 890,00
1	Televisor Daewoo Led 32" Alta Definición, Usb + Cable Hdmi	\$ 399,00	\$ 399,00
1	Calculadora	\$ 13,99	\$ 13,99
1	Reuter CNT	\$ 91,50	\$ 91,50
SUBTOTAL			\$ 3.087,48
ÁREA DE PISCINA			

Cantidad	Descripción	V. Unitario	V. Total
1	Aspiradora Limpia fondos	\$ 285,00	\$ 285,00
1	Bomba de calor	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00
1	Recogedor de hojas	\$ 15,00	\$ 15,00
SUBTOTAL			\$ 5.091,97
CABAÑAS			
Cantidad	Descripción	V. Unitario	V. Total
1	Equipo de Sonido	\$ 1.045,00	\$ 1.045,00
2	Parlantes Amplificados	\$ 239,00	\$ 478,00
2	Micrófonos	\$ 27,99	\$ 55,98
1	Karaoke Computarizado 5000 Temas	\$ 55,00	\$ 55,00
SUBTOTAL			\$ 1.633,98
TOTAL			\$ 14.547,42

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Tabla 44. Presupuesto de muebles y enseres para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

ÁREA DE ADMINISTRACIÓN			
Cantidad	Descripción	V. Unitario	V. Total
1	Escritorio	\$ 200,00	\$ 200,00
1	Silla giratoria	\$ 85,00	\$ 85,00
1	Archivador metálico	\$ 100,00	\$ 100,00
2	Sillas de espera	\$ 40,00	\$ 80,00
SUBTOTAL			\$ 465,00
ÁREA DE GUARDIANÍA-SALVAVIDAS			
Cantidad	Descripción	V. Unitario	V. Total
1	Escritorio	\$ 100,00	\$ 100,00
2	Sillas plásticas	\$ 12,00	\$ 24,00
SUBTOTAL			\$ 124,00
ÁREA DE COCINA-BAR			
Cantidad	Descripción	V. Unitario	V. Total
3	Balde Plástico 10 ltr.	\$ 2,00	\$ 6,00
1	Banco Plástico	\$ 10,00	\$ 10,00
2	Colador	\$ 3,50	\$ 7,00
2	Ensaladera de acero inoxidable	\$ 3,00	\$ 6,00
2	Escurreidor plástico multiusos	\$ 2,00	\$ 4,00
2	Espátula de madera	\$ 2,00	\$ 4,00
2	Exprimidor de limón	\$ 2,00	\$ 4,00
3	Jarra plástica de 1 ltr	\$ 4,00	\$ 12,00
2	Jarra plástica de 2 ltr	\$ 5,00	\$ 10,00
2	Envases Ají	\$ 0,45	\$ 0,90
1	Juego de Vajilla Corona (Vasos, Platos y tazas)	\$ 25,00	\$ 25,00
1	Juego de Cubiertos Oster 21 Pzs. Acero Inoxidable	\$ 22,00	\$ 22,00
4	Olla Acero Inoxidable	\$ 70,00	\$ 280,00
2	Basurero de metal	\$ 12,00	\$ 24,00
SUBTOTAL			\$ 414,90
ÁREA DE RESTAURANT			
Cantidad	Descripción	V. Unitario	V. Total
40	Sillas Plásticas	\$ 12,00	\$ 480,00
10	Mesitas de madera	\$ 50,00	\$ 500,00

10	Manteles	\$ 3,10	\$ 31,00
10	Portaservilletas	\$ 1,10	\$ 11,00
20	Canastilla de cubiertos	\$ 1,25	\$ 25,00
10	Saleros	\$ 1,00	\$ 10,00
10	Azucareros	\$ 1,00	\$ 10,00
10	Envases de Mayonesa	\$ 0,45	\$ 4,50
10	Envases Salsa de Tomate	\$ 0,45	\$ 4,50
10	Envases Ají	\$ 0,45	\$ 4,50
10	Juego de Vajilla Corona (Vasos, Platos y tazas)	\$ 25,00	\$ 250,00
10	Juego de Cubiertos Oster 21 Pzs. Acero Inoxidable	\$ 22,00	\$ 220,00
SUBTOTAL			\$ 1.550,50
ÁREA DE PISCINA			
Cantidad	Descripción	V. Unitario	V. Total
8	Sillas Plásticas	\$ 12,00	\$ 96,00
2	Casillero metálico para la recepción de prendas	\$ 300,00	\$ 600,00
50	Canastas plásticas para la ropa	\$ 4,00	\$ 200,00
SUBTOTAL			\$ 896,00
ÁREA DE SAUNA			
Cantidad	Descripción	V. Unitario	V. Total
1	Cubo sauna para aroma de madera	\$ 70,00	\$ 70,00
SUBTOTAL			\$ 70,00
CABAÑAS			
Cantidad	Descripción	V. Unitario	V. Total
12	Sillas Plásticas	\$ 12,00	\$ 144,00
5	Hamacas	\$ 10,00	\$ 50,00
1	Juego de Billar	\$ 300,00	\$ 300,00
1	Juego de Pin Pong	\$ 250,00	\$ 250,00
SUBTOTAL			\$ 744,00
ÁREA DE CICLISMO			
Cantidad	Descripción	V. Unitario	V. Total
4	Bicicletas Adultos	\$ 140,00	\$ 560,00
4	Bicicletas Niños	\$ 75,00	\$ 300,00
SUBTOTAL			\$ 860,00
CANCHAS DEPORTIVAS			
Cantidad	Descripción	V. Unitario	V. Total
4	Balón de Indor	\$ 20,00	\$ 80,00
2	Balón de Volley	\$ 20,00	\$ 40,00
2	Balón de Basket	\$ 15,00	\$ 30,00
SUBTOTAL			\$ 150,00
MANTENIMIENTO			
Cantidad	Descripción	V. Unitario	V. Total
8	Botella con atomizador	\$ 2,00	\$ 16,00
4	Cepillo para lavar ropa	\$ 1,50	\$ 6,00
5	Trapeadores	\$ 3,50	\$ 17,50
8	Guantes	\$ 2,00	\$ 16,00
5	Pala para basura	\$ 5,00	\$ 25,00
8	Escobas plásticas	\$ 3,00	\$ 24,00
8	Escobilla para baño	\$ 2,00	\$ 16,00
4	Destapa cañerías	\$ 2,00	\$ 8,00
10	Basurero plástico para baños	\$ 5,00	\$ 50,00

2	Basurero para reciclaje	\$ 12,00	\$ 24,00
SUBTOTAL			\$ 202,50
TOTAL			\$ 5.476,90

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Tabla 45. Inversiones fijas para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Detalle	Valor
Maquinarias y Equipos	\$ 10.374,96
Equipo de Computo	\$ 4.172,46
Muebles y Enseres	\$ 5.476,90
TOTAL	\$ 20.024,32

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.6.3. Inversiones Diferidas

Son aquellas que se realizan sobre la compra de servicios o derechos para la puesta en marcha del proyecto; tales como: Estudios, gastos de organización, gastos de montaje, ensayos y puesta en marcha, pago de permisos y patentes, gastos de capacitación y entrenamiento personal.

Tabla 46. Gastos de constitución para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Cantidad	Descripción	V. Unitario	V. Total
1	Gastos de Constitución de la Empresa	\$ 800,00	\$ 800,00
1	Trámites obtención del RUC	\$ 30,00	\$ 30,00
1	Registro Empleador en el IESS	\$ -	\$ -
1	Licencia Única de Funcionamiento MINTUR	\$ 15,11	\$ 15,11
1	Licencia Funcionamiento GAD Quevedo	\$ 10,00	\$ 10,00
1	Permiso Anual de Funcionamiento por parte de la Gobernación de Los Ríos	\$ 15,00	\$ 15,00
1	Permiso Sanitario	\$ 61,50	\$ 61,50
1	Afiliación Cámara de Turismo de Los Ríos	\$ 20,00	\$ 20,00
1	Patentes, derechos, permisos municipales	\$ 300,00	\$ 300,00
TOTAL			\$ 1.251,61

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Tabla 47. Inversiones diferidas para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Cantidad	Descripción	V. Unitario	V. Total
1	Estudio de Mercado	\$ 650,00	\$ 650,00
1	Gastos de Constitución	\$ 1.251,61	\$ 1.251,61
8	Capacitaciones al Recurso Humano	\$ 50,00	\$ 400,00
TOTAL			\$ 2.301,61

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.6.4. Capital de Trabajo

La inversión en capital de trabajo corresponde al conjunto de recursos necesarios, en forma de activos corrientes, para la operación normal del proyecto durante un ciclo productivo, esto es, el proceso que se inicia con el primer desembolso para cancelar los insumos de la operación y finaliza en productos terminados vendidos. Para el presente plan de negocios se ha considerado el capital de trabajo para los primeros 45 días de funciones de la empresa.

Tabla 48. Capital de Trabajo Inicial para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Detalle	V. Total	Valor (45 días)
Inversiones	\$ 79.070,43	\$ 11.860,56
Inventario	\$ -	\$ -
Pasivo Circulante	\$ 6.423,97	\$ 963,60
TOTAL		\$ 12.824,16

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.6.5. Financiamiento

El capital necesario para iniciar las actividades del complejo turístico “Martha Cecilia” es de \$ 80.034,02 USD el cual equivale a la suma de las inversiones (sin contar la inversión de los primeros 45 días de operaciones) y capital de trabajo. El 70% del capital necesario se va a financiar a través de un préstamo bancario al Banco del Pacífico a través de su programa “Pyme Pacífico” que brinda una tasa de interés del 9,76% anual mientras que el 30% será financiado con capital propio de los dueños del terreno en donde se construirá el complejo turístico.

Tabla 49. Financiamiento para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Inversiones	\$ 67.209,86	70%	\$ 56.023,82	Préstamo
Capital de Trabajo	\$ 12.824,16	30%	\$ 24.010,21	Financiamiento Propio
Total a Financiamiento	\$ 80.034,02	100%	\$ 80.034,02	

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.6.6. Amortización del Préstamo Bancario

El préstamo bancario a realizar en el Banco del Pacífico es por un periodo de 60 meses con una tasa de interés del 9,76% anual (0,81% mensual) y el valor de la amortización mensual es de \$933,73 USD.

Tabla 50. Amortización del préstamo bancario para el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

MESES	AMORTIZACION	INTERESES	CUOTA	SALDO
0		0,81%		\$ 56.023,82
1	\$ 933,73	\$ 455,66	\$ 1.389,39	\$ 55.090,09
2	\$ 933,73	\$ 448,07	\$ 1.381,80	\$ 54.156,36
3	\$ 933,73	\$ 440,47	\$ 1.374,20	\$ 53.222,63
4	\$ 933,73	\$ 432,88	\$ 1.366,61	\$ 52.288,90
5	\$ 933,73	\$ 425,28	\$ 1.359,01	\$ 51.355,17
6	\$ 933,73	\$ 417,69	\$ 1.351,42	\$ 50.421,43
7	\$ 933,73	\$ 410,09	\$ 1.343,82	\$ 49.487,70
8	\$ 933,73	\$ 402,50	\$ 1.336,23	\$ 48.553,97
9	\$ 933,73	\$ 394,91	\$ 1.328,64	\$ 47.620,24
10	\$ 933,73	\$ 387,31	\$ 1.321,04	\$ 46.686,51
11	\$ 933,73	\$ 379,72	\$ 1.313,45	\$ 45.752,78
12	\$ 933,73	\$ 372,12	\$ 1.305,85	\$ 44.819,05
13	\$ 933,73	\$ 364,53	\$ 1.298,26	\$ 43.885,32
14	\$ 933,73	\$ 356,93	\$ 1.290,66	\$ 42.951,59
15	\$ 933,73	\$ 349,34	\$ 1.283,07	\$ 42.017,86
16	\$ 933,73	\$ 341,75	\$ 1.275,48	\$ 41.084,13
17	\$ 933,73	\$ 334,15	\$ 1.267,88	\$ 40.150,40
18	\$ 933,73	\$ 326,56	\$ 1.260,29	\$ 39.216,67
19	\$ 933,73	\$ 318,96	\$ 1.252,69	\$ 38.282,94
20	\$ 933,73	\$ 311,37	\$ 1.245,10	\$ 37.349,21
21	\$ 933,73	\$ 303,77	\$ 1.237,50	\$ 36.415,48
22	\$ 933,73	\$ 296,18	\$ 1.229,91	\$ 35.481,75
23	\$ 933,73	\$ 288,58	\$ 1.222,32	\$ 34.548,02
24	\$ 933,73	\$ 280,99	\$ 1.214,72	\$ 33.614,29
25	\$ 933,73	\$ 273,40	\$ 1.207,13	\$ 32.680,56
26	\$ 933,73	\$ 265,80	\$ 1.199,53	\$ 31.746,83
27	\$ 933,73	\$ 258,21	\$ 1.191,94	\$ 30.813,10
28	\$ 933,73	\$ 250,61	\$ 1.184,34	\$ 29.879,37
29	\$ 933,73	\$ 243,02	\$ 1.176,75	\$ 28.945,64
30	\$ 933,73	\$ 235,42	\$ 1.169,15	\$ 28.011,91
31	\$ 933,73	\$ 227,83	\$ 1.161,56	\$ 27.078,18
32	\$ 933,73	\$ 220,24	\$ 1.153,97	\$ 26.144,45
33	\$ 933,73	\$ 212,64	\$ 1.146,37	\$ 25.210,72
34	\$ 933,73	\$ 205,05	\$ 1.138,78	\$ 24.276,99
35	\$ 933,73	\$ 197,45	\$ 1.131,18	\$ 23.343,26
36	\$ 933,73	\$ 189,86	\$ 1.123,59	\$ 22.409,53

37	\$ 933,73	\$ 182,26	\$ 1.115,99	\$ 21.475,80
38	\$ 933,73	\$ 174,67	\$ 1.108,40	\$ 20.542,07
39	\$ 933,73	\$ 167,08	\$ 1.100,81	\$ 19.608,34
40	\$ 933,73	\$ 159,48	\$ 1.093,21	\$ 18.674,61
41	\$ 933,73	\$ 151,89	\$ 1.085,62	\$ 17.740,88
42	\$ 933,73	\$ 144,29	\$ 1.078,02	\$ 16.807,14
43	\$ 933,73	\$ 136,70	\$ 1.070,43	\$ 15.873,41
44	\$ 933,73	\$ 129,10	\$ 1.062,83	\$ 14.939,68
45	\$ 933,73	\$ 121,51	\$ 1.055,24	\$ 14.005,95
46	\$ 933,73	\$ 113,92	\$ 1.047,65	\$ 13.072,22
47	\$ 933,73	\$ 106,32	\$ 1.040,05	\$ 12.138,49
48	\$ 933,73	\$ 98,73	\$ 1.032,46	\$ 11.204,76
49	\$ 933,73	\$ 91,13	\$ 1.024,86	\$ 10.271,03
50	\$ 933,73	\$ 83,54	\$ 1.017,27	\$ 9.337,30
51	\$ 933,73	\$ 75,94	\$ 1.009,67	\$ 8.403,57
52	\$ 933,73	\$ 68,35	\$ 1.002,08	\$ 7.469,84
53	\$ 933,73	\$ 60,75	\$ 994,48	\$ 6.536,11
54	\$ 933,73	\$ 53,16	\$ 986,89	\$ 5.602,38
55	\$ 933,73	\$ 45,57	\$ 979,30	\$ 4.668,65
56	\$ 933,73	\$ 37,97	\$ 971,70	\$ 3.734,92
57	\$ 933,73	\$ 30,38	\$ 964,11	\$ 2.801,19
58	\$ 933,73	\$ 22,78	\$ 956,51	\$ 1.867,46
59	\$ 933,73	\$ 15,19	\$ 948,92	\$ 933,73
60	\$ 933,73	\$ 7,59	\$ 941,32	\$ 0,00

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.6.6. Estado de Situación Inicial

En el estado de situación inicial se incorporan los distintos rubros como son: activos fijos, gastos de constitución, valores disponibles en caja para la adquisición de materia prima, pago de salarios, etc., de los primeros 45 días de funcionamiento de la cafetería. En el pasivo se incorporan los valores del préstamo, en el patrimonio los valores aportados por los dueños del terreno donde se construirá el complejo “Martha Cecilia”.

Tabla 51. Estado de situación inicial del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
Caja	\$ 11.860,56	Cuentas por pagar	\$ 963,60
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	\$ 11.860,56	Préstamo bancario corto plazo	\$ -
ACTIVO FIJO		Impuestos por pagar	\$ -
Gastos de adecuaciones e instalaciones	\$ 52.979,24	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	\$ 963,60
Muebles y Enseres	\$ 5.476,90	PASIVO A LARGO PLAZO	
Maquinaria y Equipo	\$ 10.374,96	Préstamo bancario largo plazo	\$ 67.209,86
Equipo de Computo	\$ 4.172,46	TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	\$ 67.209,86
TOTAL ACTIVO FIJO	\$ 20.024,32	TOTAL PASIVOS	\$ 68.173,46
ACTIVO DIFERIDO		PATRIMONIO	
Gastos de Constitución	\$ 1.251,61	Capital Social	\$ (33.986,96)
Estudio de Mercado	\$ 650,00	TOTAL PATRIMONIO	\$ (33.986,96)
Capacitaciones al Recurso Humano	\$ 400,00		
TOTAL ACTIVO DIFERIDO	\$ 2.301,61		
TOTAL ACTIVOS	\$ 34.186,49	PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 34.186,49

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.6.7. Estimación de Costos

Para la estimación de costos del presente proyecto se hace uso de los costos de producción, administración, ventas y financieros.

Tabla 52. Estimación de costos operacionales proyectados del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Detalle	2016	2017	2018	2019	2020
Costos de Producción	\$ 46.590,36	\$ 48.645,62	\$ 50.698,25	\$ 52.781,69	\$ 54.903,65
Gastos de Administración	\$ 5.793,97	\$ 5.942,30	\$ 6.087,20	\$ 6.235,72	\$ 6.387,95
Gastos de Ventas	\$ 630,00	\$ 661,50	\$ 694,58	\$ 729,30	\$ 765,77
TOTAL	\$ 53.014,33	\$ 55.249,42	\$ 57.480,02	\$ 59.746,71	\$ 62.057,37

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

A continuación se muestran los costos anteriormente mencionados y de donde se obtienen los respectivos valores.

4.1.6.7.1. Costos de Producción

Dentro de estos costos se encuentran los costos materia prima, mano de obra directa y costos indirectos de fabricación (costos variables) y los costos fijos.

En primer lugar se detalla la materia prima a implementar para la preparación de los alimentos a servir en el complejo turístico.

Tabla 53. Presupuesto de Materia prima para la preparación de almuerzos en el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

SECO DE POLLO				
Cantidad	Ingredientes	Unidad	P. Unitario	P. Total
1	Arroz	lb	\$ 0,55	\$ 0,55
1	Pollo	u	\$ 7,50	\$ 7,50
2	Tomate	u	\$ 0,10	\$ 0,20
1	Pimiento	u	\$ 0,08	\$ 0,08
1	Hierbita	ramita	\$ 0,08	\$ 0,08
1	Ají	ramita	\$ 0,08	\$ 0,08
2	Cebolla	u	\$ 0,08	\$ 0,16
2	Laurel	hojas	\$ 0,08	\$ 0,16
1	Achiote	cucharada	\$ 0,10	\$ 0,10
1	Cubito de caldo de gallina	u	\$ 0,10	\$ 0,10
1	Sal, pimienta y comino	al gusto	\$ 0,05	\$ 0,05
COSTO TOTAL				\$ 9,06
COSTO TOTAL MATERIA PRIMA POR PLATO				\$ 1,13
CORVINA APANADA				
Cantidad	Ingredientes	Unidad	P. Unitario	P. Total
1	Arroz	lb	\$ 0,55	\$ 0,55
1	Corvina	u	\$ 5,50	\$ 5,50
3	Limón	u	\$ 0,10	\$ 0,30
1	Harina de trigo	u	\$ 0,10	\$ 0,10
1	Tomate	ramita	\$ 0,10	\$ 0,10
1	Hierbita	ramita	\$ 0,08	\$ 0,08
1	Cebolla	u	\$ 0,08	\$ 0,08
3	Lechuga	hojas	\$ 0,03	\$ 0,09
1	Aceite	cucharada	\$ 0,10	\$ 0,10
1	Sal, pimienta y comino	al gusto	\$ 0,05	\$ 0,05
COSTO TOTAL				\$ 6,95
COSTO TOTAL MATERIA PRIMA POR PLATO				\$ 1,74

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Tabla 54. Presupuesto de Materia prima para el área de cocina en el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	Costo Mensual	Costo Anual
6	Paquete de Fosforos (10 unidades)	u	\$ 0,05	\$ 0,30	\$ 3,60
24	Aceite de (1 lt)	lt	\$ 1,80	\$ 43,20	\$ 518,40
12	Achiote de (75 gr)	gr	\$ 0,65	\$ 7,80	\$ 93,60
12	Comino (75 gr)	gr	\$ 0,41	\$ 4,92	\$ 59,04
20	Nescafé instantaneo (170 gr)	gr	\$ 0,75	\$ 15,00	\$ 180,00

12	Ricacao (170 gr)	gr	\$ 2,15	\$ 25,80	\$ 309,60
12	Te (25 sobres)	sobres	\$ 0,10	\$ 1,20	\$ 14,40
12	Sal (2Kg)	kg	\$ 0,80	\$ 9,60	\$ 115,20
1	Azúcar (saco)	qq	\$ 35,00	\$ 35,00	\$ 420,00
1	Arroz (saco)	qq	\$ 37,00	\$ 37,00	\$ 444,00
12	Pimienta 75 gr	gr	\$ 1,90	\$ 22,80	\$ 273,60
1	Harina (saco)	qq	\$ 24,00	\$ 24,00	\$ 288,00
12	Margarina (250 gr)	gr	\$ 0,84	\$ 10,08	\$ 120,96
5	Vinagre	botella	\$ 1,75	\$ 8,75	\$ 105,00
TOTAL				\$ 245,45	\$ 2.945,40

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Tabla 55. Presupuesto de Materia prima para el área del bar en el complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Cantidad	Descripción	Unidad	Precio por Paquete	Costo Anual
2.485	Tostada de Queso	u	\$ 0,15	\$ 372,75
1.491	Tostada de Jamón	u	\$ 0,25	\$ 372,75
994	Humitas	u	\$ 0,25	\$ 248,50
30	Cerveza Pilsener (java) 12 unidades	u	\$ 12,00	\$ 360,00
1	Whisky (caja) 12 unidades	u	\$ 120,00	\$ 120,00
1	Trago Puro (galón) 12 lt	lt	\$ 7,00	\$ 7,00
8	Gaseosas pequeñas (java) 24 u	u	\$ 4,00	\$ 32,00
12	Gaseosas grandes (6 unidades)	u	\$ 10,00	\$ 120,00
15	Agua Mineral (8 unidades)	u	\$ 2,00	\$ 30,00
TOTAL				\$ 1.663,00

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Posteriormente, se procede a mostrar los costos de la mano de obra directa que ofrecerán sus servicios en el complejo turístico.

Tabla 56. Presupuesto mano de obra directa del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Cantidad	Cargo	C. Mensual	Beneficios Sociales	C. Total
1	Chef	\$ 340,00	\$ 726,30	\$ 4.806,30
1	Ayudante de cocina	\$ 300,00	\$ 640,85	\$ 4.240,85
1	Ayudante de bar	\$ 250,00	\$ 534,04	\$ 3.534,04
1	Mesero	\$ 250,00	\$ 534,04	\$ 3.534,04
1	Jardinero/Conserje	\$ 250,00	\$ 534,04	\$ 3.534,04
1	Encargado de las canchas	\$ 250,00	\$ 534,04	\$ 3.534,04
1	Guardia	\$ 340,00	\$ 726,30	\$ 4.806,30
TOTAL				\$ 27.989,61

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

También es de vital importancia mencionar los costos indirectos que hacen referencia a los materiales o insumos para el mantenimiento de las respectivas áreas del complejo turístico.

Tabla 57. Presupuesto de Costos Indirectos del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

AREA DE COCINA					
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	Costo Mensual	Costo Anual
10	Esponja mixta lavaplatos (10 gr)	gr	\$ 0,70	\$ 7,00	\$ 84,00
10	Estropajo de alambre (10 gr)	gr	\$ 1,57	\$ 15,70	\$ 188,40
45	Cloro (1 lt)	lt	\$ 1,89	\$ 85,05	\$ 1.020,60
20	Limpiador en pastilla (48 gr)	gr	\$ 2,87	\$ 57,40	\$ 688,80
15	Desinfectante (2000 cc)	cc	\$ 4,00	\$ 60,00	\$ 720,00
25	Jabón de Lavar	u	\$ 1,35	\$ 33,75	\$ 405,00
50	Fundas para basura (20 u)	u	\$ 4,00	\$ 200,00	\$ 2.400,00
25	Lavavajillas en crema (450gr)	gr	\$ 1,79	\$ 44,75	\$ 537,00
TOTAL					\$ 6.043,80
AREA DE SERVICIOS HIGIENICOS					
Cantidad	Descripción	Unidad	P. Unitario	Costo Mensual	Costo Anual
50	Papel higiene (12 rollos)	Unidad	\$ 0,45	\$ 22,50	\$ 270,00
10	Jabón de tocador (100 unidades)	Unidad	\$ 0,10	\$ 1,00	\$ 12,00
TOTAL				\$ 23,50	\$ 282,00

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Finalmente, se menciona los costos indirectos que hacen referencia a servicios básicos del complejo turístico.

Tabla 58. Presupuesto de Costos Fijos del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Descripción	C. Mensual	C. Anual
Energía Eléctrica	\$ 150,00	\$ 1.800,00
Consumo de Agua Potable	\$ 35,00	\$ 420,00
Consumo de gas	\$ 30,00	\$ 360,00
Internet	\$ 50,00	\$ 600,00
Teléfono fijo	\$ 25,00	\$ 300,00
TOTAL		\$ 3.480,00

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Con la información previamente mencionada, se procedió a proyectar los valores totales de los costos de producción para los próximos años. Se estimó un aumento del 10% anual en los mismos.

Tabla 59. Presupuesto costos de producción proyectados del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Detalle	2016	2017	2018	2019	2020
Mano de Obra Directa	\$ 27.989,61	\$ 28.689,35	\$ 29.406,58	\$ 30.141,75	\$ 30.895,29
Materia Prima Directa	\$ 8.794,95	\$ 9.660,18	\$ 10.480,77	\$ 11.288,51	\$ 12.089,35
Costos Indirectos	\$ 6.325,80	\$ 6.642,09	\$ 6.974,19	\$ 7.322,90	\$ 7.689,05
Costos Fijos	\$ 3.480,00	\$ 3.654,00	\$ 3.836,70	\$ 4.028,54	\$ 4.229,96
TOTAL	\$ 46.590,36	\$ 48.645,62	\$ 50.698,25	\$ 52.781,69	\$ 54.903,65

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.6.7.2. Gastos de Administración

Entre estos costos se consideran los valores de sueldos (mano de obra indirecta), arriendo y gastos de oficina del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Tabla 60. Presupuesto costos de mano de obra indirecta del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Cantidad	Cargo	2016	2017	2018	2019	2020
1	Gerente General	\$ 5.654,47	\$ 5.795,83	\$ 5.940,72	\$ 6.089,24	\$ 6.241,47
TOTAL		\$ 5.654,47	\$ 5.795,83	\$ 5.940,72	\$ 6.089,24	\$ 6.241,47

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Tabla 61. Presupuesto gastos de oficina del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Cantidad	Descripción	V. Unitario	V. Total
1	Caja de Esferográficos	\$ 3,50	\$ 3,50
12	Papel Bond (Resma)	\$ 3,00	\$ 36,00
2	Cartucho blanco/negro	\$ 50,00	\$ 100,00
TOTAL			\$ 139,50

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Tabla 62. Presupuesto gastos de administración proyectados del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Detalle	2016	2017	2018	2019	2020
Sueldos Administrativos	\$ 5.654,47	\$ 5.795,83	\$ 5.940,72	\$ 6.089,24	\$ 6.241,47
Gastos de Oficina	\$ 139,50	\$ 146,48	\$ 146,48	\$ 146,48	\$ 146,48
TOTAL	\$ 5.793,97	\$ 5.942,30	\$ 6.087,20	\$ 6.235,72	\$ 6.387,95

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.6.7.3. Gastos de Ventas

Los costos de ventas considerados para este proyecto son de carácter fijo y se consideran solamente los gastos de publicidad como son la repartición de folletos y tarjetas de la cafetería, así mismo de anuncios radiales, periódicos y en redes sociales.

Tabla 63. Presupuesto de costos de publicidad del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Cantidad	Descripción	V. Unitario	V. Total
600	Folletos	\$ 0,10	\$ 60,00
300	Tarjetas	\$ 0,10	\$ 30,00
6	Espacio Publicitario Periódico	\$ 20,00	\$ 120,00
12	Publicidad en Redes Sociales	\$ 10,00	\$ 120,00
6	Publicidad Radial	\$ 50,00	\$ 300,00
TOTAL			\$ 630,00

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Tabla 64. Presupuesto de gastos de ventas proyectados del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Descripción	2016	2017	2018	2019	2020
Publicidad	\$ 630,00	\$ 661,50	\$ 694,58	\$ 729,30	\$ 765,77
TOTAL	\$ 630,00	\$ 661,50	\$ 694,58	\$ 729,30	\$ 765,77

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.6.7.4. Costos Financieros

Para este proyecto se consideran los intereses del préstamo bancario como costos financieros, los mismos que se consideran como costos fijos al mismo tiempo. El valor total a pagar de los intereses del préstamo bancario a cinco años es \$ 13.897,64 USD.

Tabla 65. Costos financieros del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Descripción	2016	2017	2018	2019	2020
Intereses	\$ 4.966,70	\$ 3.873,11	\$ 2.779,53	\$ 1.685,94	\$ 592,36
TOTAL	\$ 4.966,70	\$ 3.873,11	\$ 2.779,53	\$ 1.685,94	\$ 592,36

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.6.8. Depreciaciones y Amortizaciones

A continuación se consideran las depreciaciones de las maquinarias, equipos, equipo de cómputo, muebles y enseres mientras que en las amortizaciones se ha considerado los activos diferidos del complejo turístico “Martha Cecilia”.

Tabla 66. Depreciaciones y amortizaciones del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Descripción	Valor	%	2016	2017	2018	2019	2020	Valor en Libros
Edificaciones y Construcciones	\$ 52.979,24	5,00%	\$ 2.648,96	\$ 2.648,96	\$ 2.648,96	\$ 2.648,96	\$ 2.648,96	\$ 39.734,43
Maquinarias y Equipos	\$ 10.374,96	10,00%	\$ 1.037,50	\$ 1.037,50	\$ 1.037,50	\$ 1.037,50	\$ 1.037,50	\$ 5.187,48
Equipo de Computo	\$ 4.172,46	33,33%	\$ 1.390,82	\$ 1.390,82	\$ 1.390,82	\$ -	\$ -	\$ 0,00
Muebles y Enseres	\$ 5.476,90	10,00%	\$ 547,69	\$ 547,69	\$ 547,69	\$ 547,69	\$ 547,69	\$ 2.738,45
Activos Diferidos (Amortización)	\$ 2.301,61	20,00%	\$ 460,32	\$ 460,32	\$ 460,32	\$ 460,32	\$ 460,32	\$ -
TOTAL	\$ 75.305,17		\$ 6.085,29	\$ 6.085,29	\$ 6.085,29	\$ 4.694,47	\$ 4.694,47	\$ 47.660,36

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Tabla 67. Renovación de activos del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Inversión de Reemplazo	2016	2017	2018	2019	2020
Edificaciones y construcc.	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Maquinarias y Equipos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Equipo de Computo	\$ -	\$ -	\$ 4.172,46	\$ -	\$ -
Muebles y Enseres	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Activos Diferidos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL	\$ -	\$ -	\$ 4.172,46	\$ -	\$ -

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.6.9. Estimación de Ingresos

Para la estimación de ingresos se los tickets de los niños se consideró el 23,33% de la oferta del complejo turístico ya que dicho porcentaje representa a los niños que comprenden las edades de 2 a 12 años de edad para la zona rural y urbana de Quevedo y la Parroquia La Esperanza, mientras que el porcentaje restante se consideró para obtener el número de clientes adultos que ingresaran al complejo.

En cuanto a los demás productos a comercializar dentro del complejo turístico se consideró un incremento del 10% anual y los valores del primer año han sido obtenidos de acuerdo a los costos de producción requerida más un margen de contribución que oscila de 25%-50% según el producto. A continuación se muestra la respectiva tabla con las proyecciones anuales por concepto de ingreso para el complejo turístico “Martha Cecilia”.

Tabla 68. Estimación de ingresos del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Ingresos	2016	2017	2018	2019	2020
ENTRADAS					
Entradas Niños (Q)	1392	1544	1687	1827	1964
Entradas Niños (\$)	\$ 4.870,60	\$ 6.176,80	\$ 7.592,76	\$ 9.135,00	\$ 10.804,64
Entradas Adultos (Q)	3.578	3.971	4.339	4.698	5.052
Entradas Adultos (\$)	\$ 14.313,60	\$ 17.868,60	\$ 21.693,60	\$ 25.839,00	\$ 30.309,12
ALMUERZOS					
Seco de Pollo	\$ 8.697,50	\$ 9.651,25	\$ 10.545,50	\$ 11.418,75	\$ 12.278,00
Corvina Apanada	\$ 9.318,75	\$ 10.340,63	\$ 11.298,75	\$ 12.234,38	\$ 13.155,00
APERITIVOS					
Tostada de Queso	\$ 1.491,00	\$ 1.640,10	\$ 1.804,11	\$ 1.984,52	\$ 2.182,97
Tostada de Jamón	\$ 1.341,90	\$ 1.476,09	\$ 1.623,70	\$ 1.786,07	\$ 1.964,68
Humitas	\$ 844,90	\$ 929,39	\$ 1.022,33	\$ 1.124,56	\$ 1.237,02
BEBIDAS FRÍAS Y CALIENTES					
Café	\$ 596,40	\$ 656,04	\$ 721,64	\$ 793,81	\$ 873,19
Chocolate	\$ 248,50	\$ 273,35	\$ 300,69	\$ 330,75	\$ 363,83
Cerveza Pilsener	\$ 5.400,00	\$ 5.940,00	\$ 6.534,00	\$ 7.187,40	\$ 7.906,14
Whisky	\$ 720,00	\$ 792,00	\$ 871,20	\$ 958,32	\$ 1.054,15
Trago Puro	\$ 48,00	\$ 52,80	\$ 58,08	\$ 63,89	\$ 70,28
Gaseosas pequeñas	\$ 115,20	\$ 126,72	\$ 139,39	\$ 153,33	\$ 168,66
Gaseosas grandes	\$ 32,40	\$ 35,64	\$ 39,20	\$ 43,12	\$ 47,44
Agua Mineral	\$ 48,00	\$ 52,80	\$ 58,08	\$ 63,89	\$ 70,28
TOTAL	\$ 48.086,75	\$ 56.012,21	\$ 64.303,03	\$ 73.116,79	\$ 82.485,39

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.6.10. Estado de Pérdidas y Ganancias Proyectado

Tabla 69. Estado de pérdidas y ganancias proyectadas del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

ESTADO DE RESULTADOS	2016	2017	2018	2019	2020
Ventas	\$ 48.203,55	\$ 56.141,81	\$ 64.444,64	\$ 73.270,13	\$ 82.650,27
Costos de Producción	\$ 46.590,36	\$ 48.645,62	\$ 50.698,25	\$ 52.781,69	\$ 54.903,65
Utilidad o Pérdida Bruta	\$ 1.613,19	\$ 7.496,19	\$ 13.746,40	\$ 20.488,43	\$ 27.746,62
Costos de Administración	\$ 5.793,97	\$ 5.942,30	\$ 6.087,20	\$ 6.235,72	\$ 6.387,95
Costos de Ventas	\$ 630,00	\$ 661,50	\$ 694,58	\$ 729,30	\$ 765,77
Utilidad o Pérdida Operacional	\$ (4.810,78)	\$ 892,39	\$ 6.964,62	\$ 13.523,41	\$ 20.592,90
Costo financiero	\$ 4.966,70	\$ 3.873,11	\$ 2.779,53	\$ 1.685,94	\$ 592,36
Utilidad antes de impuestos	\$ (9.777,48)	\$ (2.980,72)	\$ 4.185,10	\$ 11.837,47	\$ 20.000,54
15% de Participación de los Trabajadores	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3.000,08
25% Impuesto de la Renta	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4.250,12
Utilidad Neta	\$ (9.777,48)	\$ (2.980,72)	\$ 4.185,10	\$ 11.837,47	\$ 12.750,35

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

El Estado de Pérdidas y Ganancias permite conocer la Utilidad del ejercicio para cada uno de los años con sus respectivos costos y ventas anuales, en la siguiente tabla se puede observar el resultado de cada año.

4.1.6.11. Flujo de Caja Proyectado

A continuación se consideran las cuentas del estado de pérdidas y ganancias más amortizaciones del préstamo, gastos de constitución en los que incurre el complejo turístico y los demás valores se mantienen.

Tabla 70. Flujo de caja proyectado del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Descripción	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ventas		\$ 48.203,55	\$ 56.141,81	\$ 64.444,64	\$ 73.270,13	\$ 82.650,27
- Costos de Producción		\$ 46.590,36	\$ 48.645,62	\$ 50.698,25	\$ 52.781,69	\$ 54.903,65
= Utilidad o Pérdida Bruta		\$ 1.613,19	\$ 7.496,19	\$ 13.746,40	\$ 20.488,43	\$ 27.746,62
- Costos de Administración		\$ 5.793,97	\$ 5.942,30	\$ 6.087,20	\$ 6.235,72	\$ 6.387,95
- Costos de Ventas		\$ 630,00	\$ 661,50	\$ 694,58	\$ 729,30	\$ 765,77
= Utilidad o Pérdida Operacional		\$ (4.810,78)	\$ 892,39	\$ 6.964,62	\$ 13.523,41	\$ 20.592,90
- Costo financiero		\$ 4.966,70	\$ 3.873,11	\$ 2.779,53	\$ 1.685,94	\$ 592,36
= Utilidad antes de impuestos		\$ (9.777,48)	\$ (2.980,72)	\$ 4.185,10	\$ 11.837,47	\$ 20.000,54
- 15% de Participación de los Trabajadores		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3.000,08
- 25% Impuesto de la Renta		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4.250,12
= Utilidad Neta		\$ (9.777,48)	\$ (2.980,72)	\$ 4.185,10	\$ 11.837,47	\$ 12.750,35
+ Depreciaciones		\$ 5.624,97	\$ 5.624,97	\$ 5.624,97	\$ 4.234,15	\$ 4.234,15
+ Amortización Intangibles		\$ 460,32	\$ 460,32	\$ 460,32	\$ 460,32	\$ 460,32
- Inversión Inicial	\$ (79.070,43)					
- Inversión de reemplazo		\$ -	\$ -	\$ 4.172,46	\$ -	\$ -
+ Pago deuda		\$ 11.204,76	\$ 11.204,76	\$ 11.204,76	\$ 11.204,76	\$ 11.204,76
+ Valor Residual						\$ 47.660,36
+ Recuperación capital de trabajo						\$ 12.824,16
= Flujo de caja proyectado	\$ (79.070,43)	\$ 7.512,57	\$ 14.309,33	\$ 17.302,69	\$ 27.736,70	\$ 89.134,10

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.7. Evaluación Financiera

4.1.7.1. Determinación del VAN, TIR y TMAR

Previo al cálculo de la Tasa Interna de Retorno (TIR) y el Valor Actual Neto (VNA), es necesario calcular la TMAR con la cual se descontará el flujo para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$r_e = r_f + \beta(r_m - r_f) + r_{fec}$$

Dónde:

r_e : Rentabilidad exigida del capital propio

r_f : Tasa libre de riesgo

r_m : Tasa de rentabilidad del mercado

r_{fec} : Riesgo país Ecuador

Tabla 71. Cálculo de TMAR del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

INDICADORES	VALOR
Rf= Tasa libre de riesgo	10,33%
B= Beta	1,19
Rm=Rentabilidad del mercado	4,00%
Rfec= Riesgo País	5,69%
TMAR	8,49%

Fuentes: Bolsa de Valores de Quito.
Banco Central de Ecuador.
NYU Stern. Valor Betas por Sector Bebidas

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Una vez determinado el TMAR conjuntamente con los flujos de diez años se obtuvo un **VAN de \$ 32.899,96 USD** y un **TIR de 18,53%**, por lo cual se puede decir que $TIR > 0$ entonces la creación de un complejo turístico en la parroquia La Esperanza, sector San Pablo es factible.

Tabla 72. Cálculo del VAN del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Años	Flujos
2015	\$ (72.145,59)
2016	\$ (59.987,61)
2017	\$ (46.436,43)
2018	\$ (26.412,97)
2019	\$ 32.899,96

Elaborado por: El Autor.

Tabla 73. Cálculo del TIR del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Años	%
2015	-
2016	-52,44%
2017	-26,03%
2018	-5,43%
2019	18,53%

Elaborado por: El Autor.

4.1.7.2. Payback

Como se puede observar en la siguiente tabla, ya para el tercer año (50 meses y 19 días) de operaciones del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo estaría recuperando la inversión del capital.

Tabla 74. Payback del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

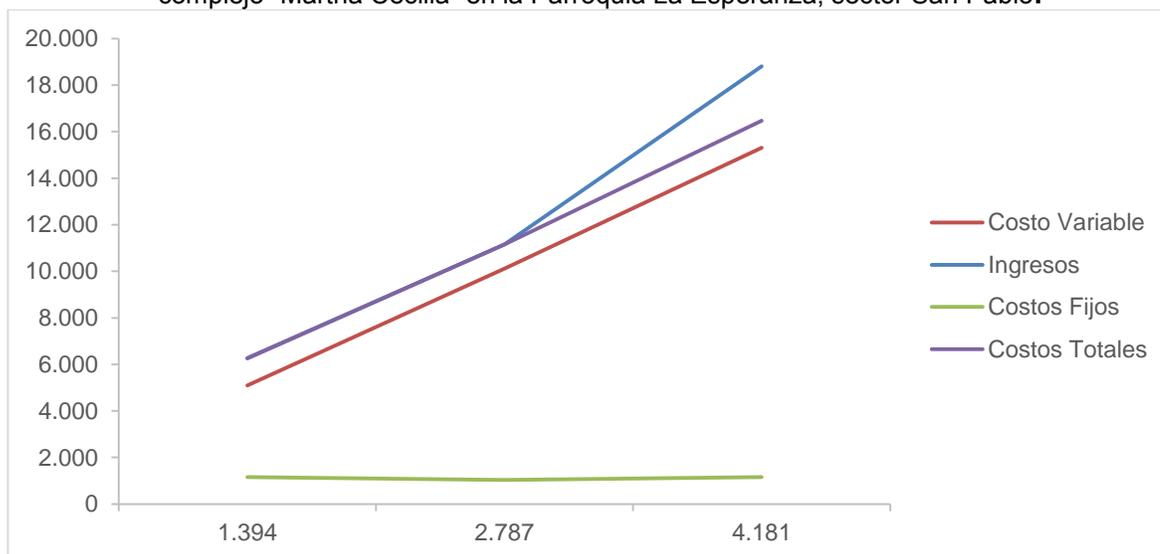
Años	Descripción	Valor	Saldo
0	Flujo 0	\$ (79.070,43)	\$ (79.070,43)
1	Flujo 1	\$ 7.512,57	\$ (71.557,85)
2	Flujo 2	\$ 14.309,33	\$ (57.248,53)
3	Flujo 3	\$ 17.302,69	\$ (39.945,84)
4	Flujo 4	\$ 27.736,70	\$ (12.209,13)
5	Flujo 5	\$ 89.134,10	\$ 76.924,96
PAYBACK	5 años	2 meses	19 días

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.7.9.3. Punto de Equilibrio

A continuación se muestra el número de tickets a vender tanto para los niños como para los adultos para no tener ni pérdidas ni ganancias en los próximos periodos.

Gráfico 21. Punto de equilibrio para el primer año de actividades (venta de entradas adultos) del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.



Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

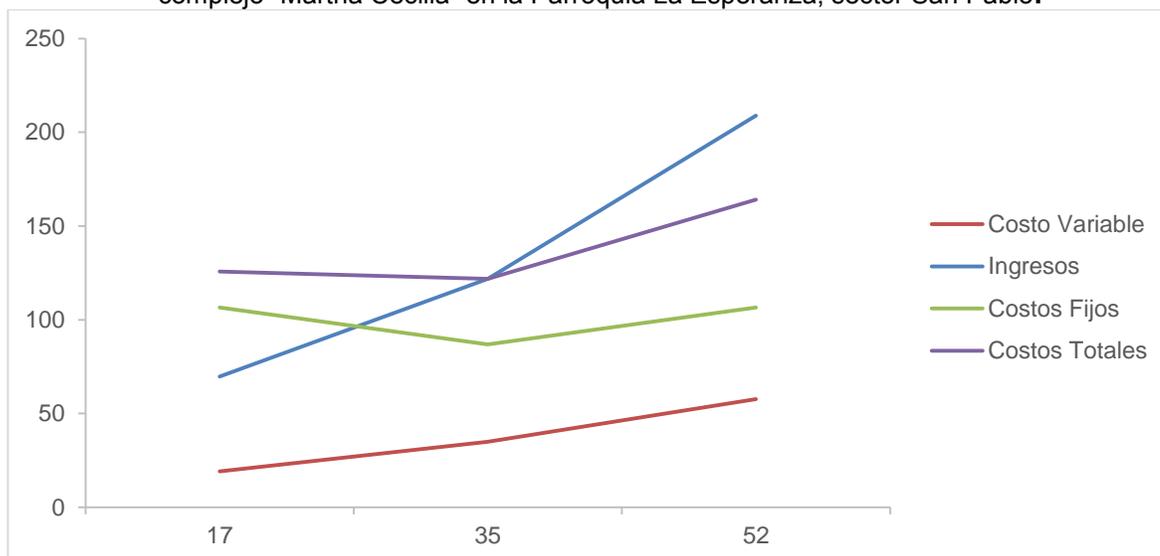
Para no tener pérdidas ni ganancias se debe vender 2.787 entradas de adultos que equivalen a \$ 9.780,00 USD.

Tabla 75. Determinación del punto de equilibrio proyectado para el primer año de actividades (venta de entradas adultos) del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Descripción	2016	2017	2018	2019	2020
Ingresos	\$ 14.313,60	\$ 17.868,60	\$ 21.693,60	\$ 25.839,00	\$ 30.309,12
Costos Totales	\$ 13.834,58	\$ 15.482,74	\$ 17.066,24	\$ 18.613,67	\$ 20.134,01
Costos Variables	\$ 12.801,23	\$ 14.319,76	\$ 15.774,71	\$ 17.192,99	\$ 18.582,82
Costos Fijos	\$ 1.033,35	\$ 1.162,98	\$ 1.291,52	\$ 1.420,68	\$ 1.551,19
Precio de Venta	\$ 4,00	\$ 4,50	\$ 5,00	\$ 5,50	\$ 6,00
Costo Unidad Producida	\$ 3,63	\$ 3,66	\$ 3,69	\$ 3,72	\$ 3,74
Unidades a producir	3.812	4.230	4.622	5.005	5.381
Punto de Equilibrio (\$)	\$ 9.780,00	\$ 5.855,67	\$ 4.733,63	\$ 4.245,77	\$ 4.009,39
Punto de Equilibrio (Q)	2.787	1.385	988	798	687

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Gráfico 22. Punto de equilibrio para el primer año de actividades (venta de entradas a niños) del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.



Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

Para no tener pérdidas ni ganancias se debe vender 35 entradas a niños que equivalen a \$ 118,30 USD.

Tabla 76. Determinación del punto de equilibrio proyectado para el primer año de actividades (venta de entradas a niños) del complejo “Martha Cecilia” en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

Descripción	2015	2016	2017	2018	2019
Ingresos	\$ 4.053,04	\$ 5.139,98	\$ 6.318,26	\$ 7.601,63	\$ 8.991,00
Costos Totales	\$ 1.163,23	\$ 1.417,50	\$ 1.673,20	\$ 1.931,13	\$ 2.190,25
Costos Variables	\$ 1.076,35	\$ 1.311,02	\$ 1.546,58	\$ 1.783,74	\$ 2.021,51
Costos Fijos	\$ 86,89	\$ 106,48	\$ 126,62	\$ 147,39	\$ 168,74
Precio de Venta	\$ 3,50	\$ 4,00	\$ 4,50	\$ 5,00	\$ 5,50
Costo Unidad Producida	\$ 1,00	\$ 1,10	\$ 1,19	\$ 1,27	\$ 1,34
Unidades a producir	1.158	1.285	1.404	1.520	1.635
Punto de Equilibrio (\$)	\$ 118,30	\$ 142,93	\$ 167,66	\$ 192,58	\$ 217,69
Punto de Equilibrio (Q)	35	37	38	40	41

Elaborado por: Gabriela Daniela Terán Parra.

4.1.7.4. Costo Beneficio

Este indicador expresa la rentabilidad de un proyecto en términos relativos e unitarios ya que reflejan cuantos centavos se gana por dólar invertido. Este

indicador se deriva directamente del VAN utilizando sus resultados para el cálculo.
Se utilizará la siguiente fórmula:

$$B/C = \frac{VAN\ i}{VAN\ e}$$

Dónde:

VAN i: Valor Actual Neto de los Ingresos

VAN e: Valor Actual Neto de los Egresos

$$B/C = \frac{\$ 725.170,07}{\$ 694.716,89}$$

$$B/C = 1,04$$

Como la relación beneficio-costos es mayor que 1, se deduce que el proyecto es aceptable, toda vez que los ingresos esperados es mayor que el valor actual de los egresos esperados. En pocas palabras, por cada dólar invertido se tiene una ganancia de \$0,04 USD.

4.2. DISCUSION

Según la investigación realizada, se ha logrado conocer que los complejos turísticos en el cantón Quevedo y sus cercanías no cubren en su totalidad la demanda de los servicios de turismo para la población urbana de dicho cantón y la parroquia La Esperanza. Convirtiéndose, este hecho en una oportunidad para la creación de un complejo turístico en el sector San Pablo de la parroquia La Esperanza, el cual considera el incremento porcentual de la oferta de servicios de recreación y esparcimiento en pro de satisfacer a los clientes que demandan este servicio, tal como menciona Sapag Chain (2011) al referirse al comportamiento de demanda como la búsqueda de necesidades o satisfacciones que tienen los clientes.

Con el estudio técnico se ha determinado los recursos necesarios para la creación del complejo turístico como lo es el tamaño de la empresa y sus capacidades máxima, promedio y mínima en cuanto a la atención al cliente a brindar.

Además con la información obtenida de los gustos y preferencias de los clientes se ha establecido los servicios a ofertar tales como son las piscinas, sala de baile, área de ciclismo, entre otros y las dimensiones de los mismos en el terreno a construir el complejo turístico. También se estructuró el personal, costos de productos, gastos administrativos y de ventas requeridos para llevar a cabo este proyecto de forma exitosa tal como indica Baca Urbina (2010) que el estudio técnico busca las características de la composición óptima de los recursos que permitirán que la producción de un producto o servicio sea eficaz y eficiente.

En cuanto a los impactos ambientales para la ejecución de este proyecto existen negativos como positivos, pero lo más importante es la aplicación de acciones que permitan la mitigación de los impactos negativos para de esta forma lograr un impacto ambiental positivo que beneficie en todos los aspectos al complejo turístico, de la misma forma que Gómez Orea & Gómez Villarino (2013), señala

que la alteración que introduce una actividad humana en su “entorno” afecta al medio ambiente por ello se necesita de acciones para reducir dicha alteración.

Con respecto a la rentabilidad económica para la creación de un complejo turístico en el sector San Pablo de la parroquia La Esperanza, se espera determinar a través de un estudio financiero que el proyecto sea rentable ya que existe un 93% de demanda potencial de este proyecto; tal como menciona (Baca Urbina, 2010) que el estudio financiero es aquel que determina los montos de los recursos necesarios para la ejecución del proyecto, así como otra serie de factores que servirán como plataforma para la evaluación económica del proyecto.

CAPÍTULO V.
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. CONCLUSIONES

- A través del estudio de mercado se determinó que existe un nivel de aceptación del 93% de la ciudadanía del cantón Quevedo (urbana) y la parroquia La Esperanza en cuanto a la creación de un complejo turístico ubicada en dicha parroquia. Así mismo se logró establecer los principales competidores del presente proyecto o complejos turísticos ofertantes quienes son Sommag, Manila y Carlos Patricio. La oferta actual de los servicios de complejos turísticos cubre un 16,45% de la demanda total, dejando una demanda insatisfecha de 130.233 clientes.
- Mediante el estudio técnico se concluye que el tamaño del proyecto tiene una capacidad máxima de atención de 4000 clientes diarios. También se determinó las dimensiones que corresponden a las áreas a implementar en el complejo turístico “Martha Cecilia”, las cuales requieren de 12.035,50 m². En cuanto a la organización de la empresa esta requiere básicamente de 9 personas, entre las que se puede mencionar los cargos de Gerente General, chef, ayudante de cocina, bar, mesero, jardinero/conserje, encargado de las canchas y guardia de seguridad.
- El impacto ambiental causado por la creación de un Complejo Turístico en el sector San Pablo de la parroquia La Esperanza, será negativo en la etapa de construcción del mismo. Sin embargo se proponen medidas para mitigar dichos impactos como lo es la reforestación y recolección de basura. Entre los impactos positivos a desarrollar a futuro con el proyecto se destacan las acciones socio-económicas como la interacción cultural y generación de empleos.
- A través del estudio financiero se concluye que la creación de un complejo turístico en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo es rentable económicamente ya que cuenta con un TIR de 18,53%, un VAN de \$ 32.899,96

USD y una relación beneficio costo (B/C) que por cada dólar invertido se tendrá una ganancia de \$0,04 USD, además de que el capital invertido será recuperado en un período de 5 años, 2 meses y 19 días.

5.2. RECOMENDACIONES

- Implementar en la fase de operación del complejo turístico formularios o encuestas para conocer el nivel de satisfacción del cliente con respecto a los servicios brindados en “Martha Cecilia” con la intención de elaborar nuevas estrategias de mercado que permitan posicionarse y atraer clientes de otras zonas.
- Desarrollar nuevos estudios técnicos para conocer si es factible ofrecer servicios y productos turísticos como hospedaje, observación de zoológico, cabalgatas, observación de invernadero, caminatas en el área agrícola y paseo en pequeños botes/canoas en el río.
- Capacitar de forma constante al personal de servicios con la finalidad de brindar un servicio eficiente y eficaz, en pocas palabras un servicio de calidad que sea reconocido por los clientes locales, regionales e internacionales.
- Seguir un plan de manejo ambiental continuo, el mismo que mitigue los impactos ambientales causados por la operación turística durante la vida del proyecto.
- Destinar un 10% de las utilidades obtenidas anualmente para la inversión de nuevos servicios a ofertar dentro del complejo turístico “Martha Cecilia” ubicado en la Parroquia La Esperanza, sector San Pablo.

CAPÍTULO VI.

BIBLIOGRAFÍA

6.1. LITERATURA CITADA

- Arroyo Leon, V. M. (28 de 08 de 2013). *MailxMail.com*. Obtenido de MailxMail.com: <http://www.mailxmail.com/curso-contabilidad-financiera-basica/balance-general>
- Ayala, R. (2010). *Evaluación Financiera de Proyectos de Inversión*. Guayaquil: Quinta Edición.
- Baca Urbina, G. (2010). *Evaluación de Proyectos*. Mexico: McGraw-Hill.
- Chiriboga Rosales, A. (2008). *Diccionario Técnico Financiero Ecuatoriano*. Quito: Jokama.
- Coloma, F. (2010). *Evaluación social de proyectos de inversión*. Buenos Aires: Editorial Disantes.
- David, F. (2013). *Conceptos de administración estratégica*. México: Editorial Always Learning.
- De La Torre Padilla, O. (2012). *TURISMO ACTIVIDAD MUNDIAL. Antecedentes Históricos*. México: Trillas.
- Delgado, S., & Ventura, B. (2008). *Recursos humanos: administración y finanzas*. Madrid: Ediciones Paraninfo.
- Diccionario del American Marketing Association. (28 de 08 de 2013). Obtenido de American Marketing Association: <https://www.ama.org/resources/Pages/Dictionary.aspx?dLetter=M>
- Estupiñán Gaitán, O. (2006). *Análisis financiero y de gestión*. Bogotá: ECOE.
- Ferrel, O., & Hartline, M. (2012). *Estrategia de Marketing*. México: Cengage Learning.
- Fisher, L. (2011). *Mercadotecnia*. España: Mc Graw Hill.
- Galindo Ruiz, L. C. (2012). *Formulacion y Evaluacion de Planes de Negocio*. Bogotá: Ediciones de la U.
- Galindo, C. (2011). *Formulación y Evaluación de Planes de Negocio* (1era ed ed.). Bogotá: Ediciones de la U.
- Gómez Orea, D., & Gómez Villarino, M. T. (2013). *Evaluación de Impacto Ambiental*. Madrid: Editora Mundi Prensa.
- Guajardo Cantu, G. (2010). *Contabilidad Financiera* (4ª Edición ed.). México: Mc Graw Hill.
- Kotler, P., & Armstrong, G. (2013). *Fundamentos de Marketing*. México: PEARSON EDUCACION.
- Kotler, P., & Keller, K. L. (2012). *Dirección de Marketing* (14ava Edición ed.). México: PEARSON EDUCACION.
- Marketing Industrial. (2013). *Plan Estatégico Organizacional*. Obtenido de Marketing Industrial: <http://www.mindsas.com/portafolio/planes-estrategicos/plan-organizacional.html>

- Mas Ruiz, F. J. (2010). *Temas de investigación comercial* (5ta ed.). Alicante, España: Editorial Club Universitario.
- Meza Orozco, J. d. (2013). *Evaluación financiera de proyectos*. Bogotá: Ecoe Ediciones.
- Ministerio de Turismo del Ecuador. (2008). *Ley Orgánica de Turismo del Ecuador*. Obtenido de Ministerio de Turismo del Ecuador: <http://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/02/Ley-de-Turismo-MINTUR.pdf>
- Palacios Acero, L. C. (2012). *Estrategias de Creación de Empresa*. Bogotá: Autor.
- Quintero Pedraza, J. C. (2012). *Planificación financiera*. Obtenido de Eumed.net: <http://www.eumed.net/ce/2009b/jcqp3.htm>
- Ramírez, D., Vidal, A., & Domínguez, Y. (2009). *Etapas del Análisis de Factibilidad "Compendio Bibliográfico"*. Obtenido de Eumed.net: <http://www.eumed.net/ce/2009a/>
- Rosa Díaz, I. M., Rondán Cataluña, F. J., & Díez de Castro, E. C. (2013). *Gestión de Precios*. Madrid: ESIC EDITORIAL.
- Saavedra, A. (2013). *Plan Financiero*. Obtenido de Wikidot: <http://mask.wikidot.com/plan-financiero>
- Sapag Chain, N. (2011). *PROYECTOS DE INVERSIÓN: Formulación y Evaluación* (5ta edición ed.). México: Pearson Educación.
- Sarmiento, R. (2011). *Contabilidad General* (Décima Edición ed.). Quito: Editorial Voluntad.
- Servicios de Rentas Internas SRI. (09 de 01 de 2015). *Servicios de Rentas Internas SRI*. Obtenido de <http://www.sri.gob.ec/web/10138/92>
- Spiller, E., & Gosman, M. (2010). *Contabilidad Financiera* (Cuarta Edición ed.). México: Mc Graw Hill.
- todaCultura.com. (2014). *Turismo*. Obtenido de todaCultura.com: <http://www.todacultura.com/turismo.htm>
- Villota Sisalema, N. D. (2012). Enciclopedia básica de administración contabilidad y auditoría . En N. Davalos Arcentales. San Miguel: Ecuador.
- Wikipedia. (2013). *Demanda*. Obtenido de Wikipedia: http://es.wikipedia.org/wiki/Demanda_%28econom%C3%ADa%29

CAPÍTULO VII.

ANEXOS

Anexo 1. Encuesta para conocer nivel de aceptación para la creación de un complejo turístico en el sector San Pablo, Parroquia “La Esperanza”



ENCUESTA

Señores usuarios, agradezco su valiosa colaboración con las respuestas a la siguiente encuesta que es realizada para el desarrollo de la Tesis de Grado Académico de GABRIELA DANIELA TERÁN PARRA, de la Carrera de Gestión Empresarial de la Universidad Técnica Estatal de Quevedo denominada **ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO EN EL SECTOR SAN PABLO DE LA PARROQUIA LA ESPERANZA, AÑO 2014,**

1. ¿Cuál es su edad?

2. ¿Qué ocupación realiza actualmente?

Estudia Trabaja Estudia y Trabaja

3. ¿Qué complejos turísticos son los que más visita Ud.?

Manila Carlos Patricio De la Familia Sommag Tarira

Otros _____

4. ¿Con quién va acompañado a los complejos turísticos?

Familia Con pareja Amigos Solo

5. ¿Con cuántos grupos de personas suele ir acompañando cuando visita un complejo turístico?

2-3 3-5 'Más de 5

6. ¿Cuánto es el promedio del consumo en dólares que realiza para visitar un complejo turístico?

\$5-\$10 \$11-\$16 \$17-\$22 Más de \$22

7. ¿Con que frecuencia Ud. Visita un complejo turístico?

Una vez por semana Dos vez por semana Fines de semana

Una vez al mes tres veces al año

8. ¿De los siguientes motivos indique por cual es que Ud. visita un complejo turístico?

Relajación Recreación Aventura

Gastronomía Otros

9. ¿Según Ud. que servicios debe brindar un complejo turístico?

Piscinas Restaurantes Canchas Deportivas Hospedaje

Sala de Baile Área para picnic Área para ciclismo

10. ¿Le gustaría que se construya un complejo turístico en la Parroquia La Esperanza?

SI NO

11. ¿De cuánto sería el monto que Ud. Estaría dispuesto a pagar por ingresar al complejo turístico?

2 a 3 4 a 5 6 a 7

12. ¿Ud. Asistiría al complejo turístico ubicado en la parroquia La Esperanza?

SI NO

13. ¿Cuál es medio de información que Ud. más prefiere?

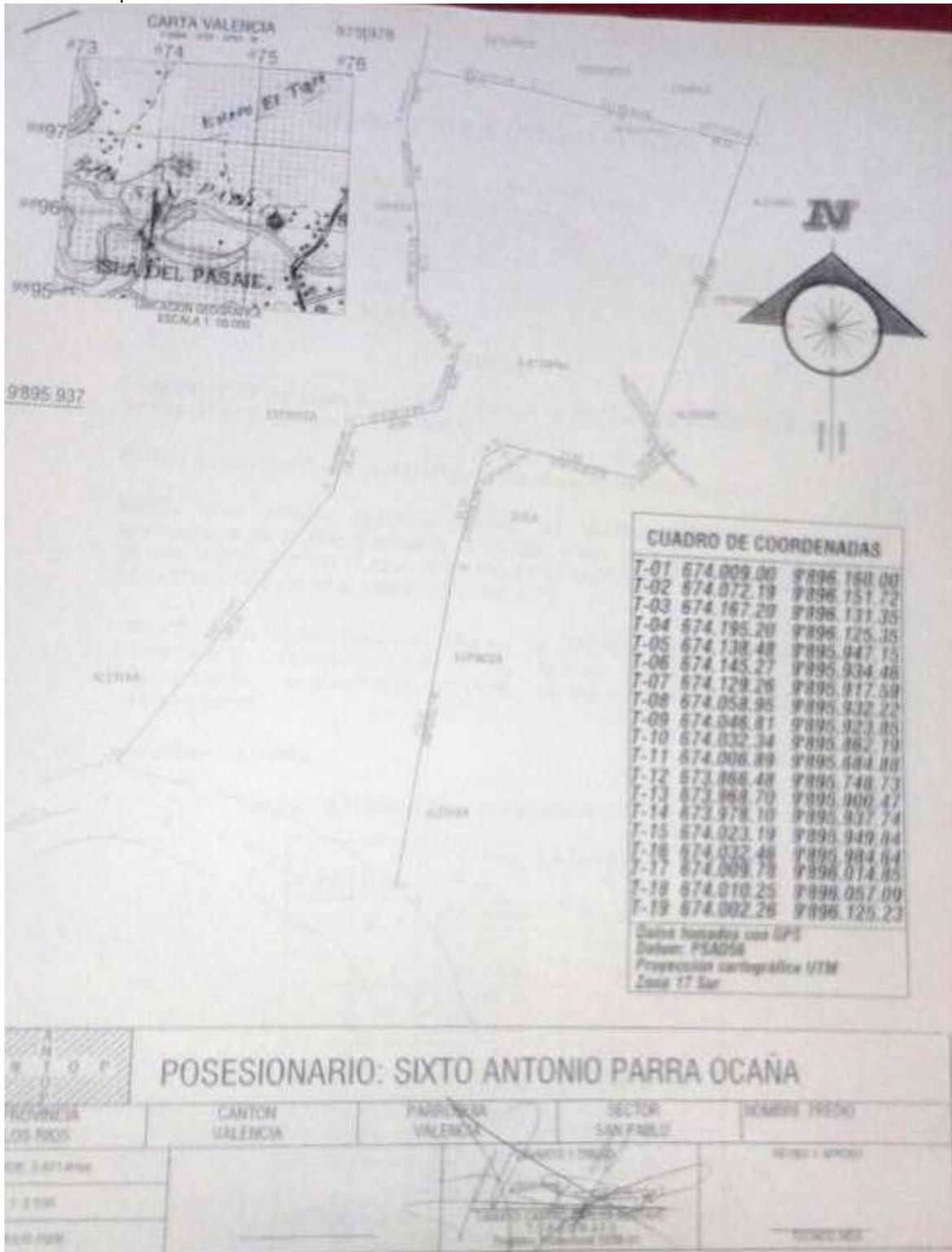
Periódicos Televisión Vallas Volantes

Internet

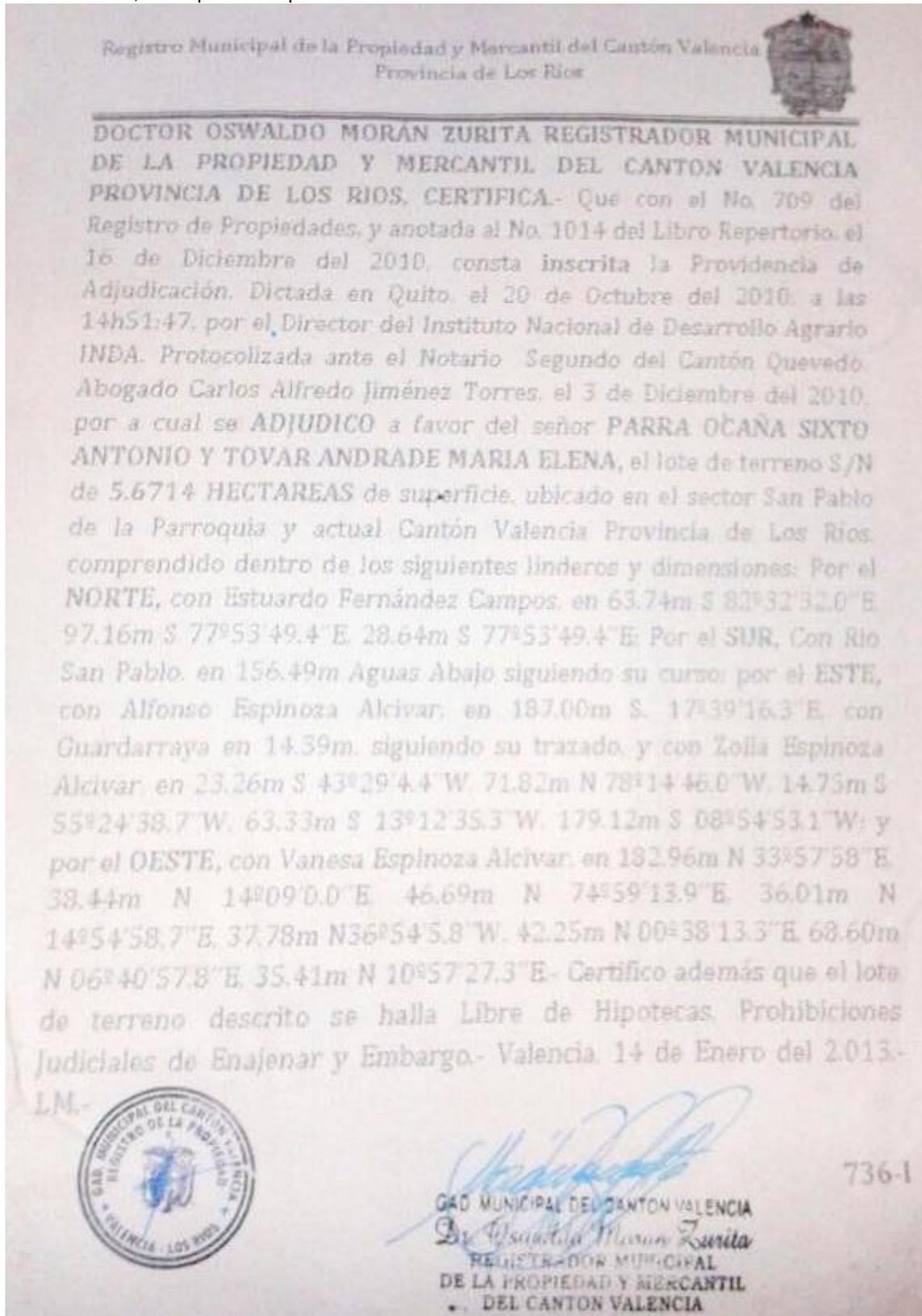
Anexo 2. Fotografías actuales de la localización para la creación de un complejo turístico en el sector San Pablo, Parroquia “La Esperanza”



Anexo 3. Mapa del terreno para la creación de un complejo turístico en el sector San Pablo, Parroquia “La Esperanza”



Anexo 4. Documentos de propiedad del terreno para la creación de un complejo turístico en el sector San Pablo, Parroquia "La Esperanza"



Anexo 5. Plano arquitectónico del complejo turístico “Martha Cecilia” en el sector San Pablo, Parroquia “La Esperanza”

