



**UNIVERSIDAD ESTATAL
PENÍNSULA DE SANTA ELENA**

**FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE INGENIERÍA COMERCIAL
CARRERA DE DESARROLLO EMPRESARIAL**

**“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE
CABAÑAS COMUNITARIAS EN LA COMUNA
ENGABAO, DEL CANTÓN PLAYAS,
PROVINCIA DEL GUAYAS,
AÑO 2015”**

TRABAJO DE TITULACIÓN

Previa a la obtención del Título de:

INGENIERA EN DESARROLLO EMPRESARIAL

**AUTORA: SILVIA TERESA CEDEÑO ZAMBRANO
TUTOR: ECO. HUGO ÁLVAREZ PLÚA, MSc**

**LA LIBERTAD – ECUADOR
2014**

**UNIVERSIDAD ESTATAL
PENÍNSULA DE SANTA ELENA**

**FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE INGENIERÍA COMERCIAL
CARRERA DE DESARROLLO EMPRESARIAL**

**“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE
CABAÑAS COMUNITARIAS EN LA COMUNA
ENGABAO, DEL CANTÓN PLAYAS,
PROVINCIA DEL GUAYAS,
AÑO 2015”**

TRABAJO DE TITULACIÓN

Previa a la obtención del Título de:

INGENIERA EN DESARROLLO EMPRESARIAL

AUTORA: SILVIA TERESA CEDEÑO ZAMBRANO

TUTOR: ECO. HUGO ÁLVAREZ PLÚA, MSc

LA LIBERTAD – ECUADOR

2014

La Libertad, Septiembre del 2014

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Investigación **“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE CABAÑAS COMUNITARIAS EN LA COMUNA ENGABAO, DEL CANTÓN PLAYAS, PROVINCIA DEL GUAYAS, AÑO 2015”**, elaborado por la Srta. SILVIA TERESA CEDEÑO ZAMBRANO egresada de la Carrera de Desarrollo Empresarial, Escuela de Ingeniería Comercial, Facultad de Ciencias Administrativas de la Universidad Estatal Península de Santa Elena, previo a la obtención del Título de Ingeniero en Desarrollo Empresarial, me permito declarar que luego de haber orientado, estudiado y revisado, la apruebo en todas sus partes.

Atentamente

Eco. Hugo Álvarez Plúa, MSc

TUTOR

DEDICATORIA

El presente trabajo es dedicado a Dios por ser el motor de mi vida, a mis padres por su apoyo incondicional, a mi querida hija por ser mi eterna inspiración durante mi trayecto universitario, a mis maestros por brindarme sus conocimientos, dedicación y paciencia.

Silvia

AGRADECIMIENTO

A la Universidad Estatal Península de Santa Elena por la oportunidad de adquirir conocimientos en sus aulas y convertirme en una profesional.

A mis profesores por la enseñanza brindada todos estos años.

Silvia

TRIBUNAL DE GRADO

Ing. Mercedes Freire Rendón, MSc.
DECANA DE FACULTAD
CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

Eco. Félix Tigreiro González, MSc.
DIRECTOR DE LA ESCUELA
INGENIERÍA COMERCIAL

Eco. Hugo Álvarez Plúa, MSc
PROFESOR-TUTOR

Ing. Juan Carlos Carriel Wang, MFPC
PROFESOR DE ÁREA

Ab. Joe Espinoza Ayala
SECRETARIO GENERAL

**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE INGENIERÍA COMERCIAL
CARRERA DE DESARROLLO EMPRESARIAL**

**“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE CABAÑAS
COMUNITARIAS EN LA COMUNA ENGABAO, DEL CANTÓN
PLAYAS, PROVINCIA DEL GUAYAS,
AÑO 2015”**

Autora: Silvia Tersa Cedeño Zambrano

Tutor: Econ. Hugo Álvarez Plua, MSc

RESUMEN

En el “Estudio de factibilidad para la creación de cabañas comunitarias en la Comuna Engabao, del Cantón Playas, Provincia del Guayas, año 2015”, se realizó el análisis e investigación de campo, se orientó al desarrollo de un proyecto de emprendimiento empresarial que tiene como objetivo suplir la necesidad insatisfecha de hospedaje en este hermoso sector turístico de la costa ecuatoriana, con lo cual se contribuyó de alguna manera a sobrellevar el escaso desarrollo económico del recinto Engabao, este estancamiento del sector turístico se debe entre otras circunstancias a la falta de infraestructura básica y hotelera y de que permita al visitante alojarse cómodamente en los hermosos parajes turísticos que tiene la provincia del Guayas, el problema objetivo del proyecto de inversión recogió con el fin de proponer una alternativa viable y rentable. La propuesta proyectó innovadoramente poner a disposición de los visitantes nacionales o extranjeras una alternativa de hospedaje con sentido comunitario y amigable con el medio ambiente disfrutar del contacto de la naturaleza y liberarse de las tensiones de la vida cotidiana y del stress de la ciudad ofreciéndole un servicio atrayente que garantice a los turistas disfrutar de un agradable descanso, combinando confort y un acogedor estilo campestre, con el fin de cubrir la demanda insatisfecha que actualmente se registra en la mencionada comunidad. En la propuesta se demostró la viabilidad y rentabilidad del proyecto mediante un modelo financiero que recogió la información estadística del estudio de mercado para pronosticar la demanda efectiva que el proyecto tendrá a partir de la cual se estructuró los diferentes presupuestos de gastos administrativos, financieros, de ventas y el costo de producción, por otra parte se determinó que el impacto ambiental que el proyecto ejercerá sobre el medio ambiente se encuentra en el rango mínimo moderado lo cual abaliza su ejecución. Como resultado del proyecto planteado se espera lograr una contribución representativa para cubrir la demanda insatisfecha, coadyuvar al desarrollo social y económico de los sectores involucrados directa o indirectamente, ya que fomentará la inversión y plazas de empleo para sus habitantes permitiéndoles mejorar su calidad de vida ya que la mayoría de ellos son jóvenes con espíritu emprendedor.

ÍNDICE

	Pág.
PORTADA.....	i
APROBACIÓN DEL TUTOR.....	ii
DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTO	iv
TRIBUNAL DE GRADO	v
RESUMEN.....	vi
INTRODUCCIÓN	1
MARCO CONTEXTUAL	2
TEMA	2
Planteamiento del problema.....	2
Ubicación del problema	3
Delimitación del problema.....	3
Formulación del problema.	4
Sistematización del problema.	4
Justificación del tema.....	5
Justificación teórica.....	6
Justificación metodológica.....	7
Objetivos.	8
Objetivo general.	8
Objetivos específicos.	8
Hipótesis.....	8
Operacionalización de las variables.	8
CAPÍTULO I.....	12
MARCO TEÓRICO.....	12

1.1 INVERSIÓN PRIVADA	12
1.1.1 Clasificación de las inversiones	13
1.1.2 Inversiones Financieras	13
1.1.3 Inversiones Temporales y permanentes	14
1.3.4 Plan anual de desarrollo	14
1.1.5 Desarrollo del área de estudio	15
1.1.5.1 Actividades tradicionales	15
1.1.5.2 Procedencia de la materia prima	15
1.1.5.3 Formas de organización colectiva	16
1.1.6 Términos técnicos de interés	16
1.1.6.1 Recursos del área de estudio	17
1.2 ESTUDIO DE FACTIBILIDAD	17
1.2.1 Definición de estudio de factibilidad	17
1.2.2 Importancia del estudio de factibilidad	18
1.1.3 Elementos comunes de un plan de factibilidad	20
1.1.4 Modelo estudio de factibilidad	20
1.3 RESEÑA HISTÓRICA	29
1.3.1 Organización territorial	29
1.3.2 Características Demográficas	30
1.3.2.1 Organización Económica	32
1.3.2.2 Relación de género con la actividad productiva	34
1.4 LEGISLACIÓN	35
1.4.1 Constitución de la República	35
1.4.2 Plan Nacional del Buen Vivir	35
1.4.3 Normativa regulatoria	36

CAPÍTULO II	37
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	37
2.1 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	37
2.2 TIPO DE INVESTIGACIÓN	40
2.3 TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN	40
2.3.1 La Encuesta	40
2.3.2 Cuestionario	41
2.4 POBLACIÓN Y MUESTRA	41
CAPÍTULO III	43
ANÁLISIS E INTERPRETACION DE LOS RESULTADOS	43
3.1 CONCLUSIONES	61
3.2 RECOMENDACIONES	62
CAPÍTULO IV	63
PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA	63
4.1 ESTUDIO LEGAL	64
4.1.1 Responsabilidad social	64
4.1.2 Requisitos para una compañía Anónima	65
4.1.3 Constitución de la empresa	65
4.1.4 Actividad económica	65
4.1.5 Razón social	66
4.1.6 Registro único del contribuyente (RUC)	66
4.1.7 Patentes Municipales	66
4.1.8 Permisos de Funcionamientos	66
4.2 ESTUDIO DE MERCADO	67
4.2.1 Análisis de la Oferta, Precio y la Demanda	67

4.2.2 Servicio final	68
4.2.3 Descripción del servicio.....	68
4.2.4 Características del servicio.....	69
4.2.5 Logo	70
4.2.6 Slogan.....	70
4.3 ESTUDIO INSTITUCIONAL – ORGANIZACIONAL.....	70
4.3.1 Objetivos de la empresa	70
4.3.1.1 Objetivo General	70
4.3.1.2 Objetivo Específico.....	71
4.3.2 Valores de la empresa	71
4.3.3 Misión	71
4.3.4 Visión.....	72
4.3.5 Responsabilidad Social	72
4.3.6 Organigrama.....	72
4.3.6.1 Presentación del Organigrama	73
4.3.7 Descripción del alcance de las jerarquías.....	73
4.3.7.1 Gerente Propietario	74
4.3.7.2 Contador.....	74
4.3.7.3 Jefe del Departamento Operativo.....	74
4.3.7.4 Cocinero Mayor	74
4.3.7.5 Salonero Mayor.....	75
4.3.7.6 Camarero Mayor	75
4.3.7.7 Servicios Generales.....	75
4.4 ESTUDIO TÉCNICO	75
4.4.1 Análisis técnico	75

4.4.2 Ubicación	76
4.4.3 Tamaño de las cabañas	76
4.4.4 Servicios prestados	76
4.4.5 Capacidad de servicios a ofrecer	76
4.4.6 Proceso de Hospedaje - Producción- Servicios	77
4.5 ESTUDIO FINANCIERO	79
4.5.1 Análisis financiero	79
4.5.1.1 Estado financiero	79
4.5.1.2 Inversión	79
4.5.1.3.2 Estado financiera	83
4.5.2 Presupuesto	83
4.5.2.1 Presupuesto de gastos administrativos	84
4.5.2.2 Presupuesto de gasto de ventas	85
4.5.2.3 Presupuesto de gastos de constitución	85
4.5.2.4 Presupuesto de costos	86
4.5.2.4.1 Presupuesto de costos fijos	86
4.5.2.5 Mano de obra directa	87
4.5.2.5.1 Mano de obra Directa e Indirecta	87
4.5.2.6 Presupuesto de venta	87
4.5.2.7 Estado de Situación Financiera General proyectado	88
4.5.2.8 Estado de Resultados Integral	89
4.5.2.9 Estado De Flujo De Efectivo Proyectado	90
4.5.3 Indicadores financieros	91
4.5.4 Punto de Equilibrio	93
4.5.5 Decisión de inversión VAN y TIR	93

4.5.5.1 Análisis del VAN	93
4.5.5.2 Decisiones del TIR.....	94
4.5.5.3 Periodo de retorno de inversión	94
4.5.5.4 Análisis de sensibilidad.....	94
4.6 ESTUDIO SOCIOECONÓMICO	95
4.6.1 Datos de referencia.....	95
4.6.2 Justificación de las causas económicas	96
4.7 ESTUDIO AMBIENTAL	96
4.7.1 Justificación de las causas ambientales.....	96
4.7.2 El reciclaje.....	97
4.8 ANÁLISIS DEL IMPACTO DEL PROYECTO.....	98
4.8.1 Análisis de la evaluación ambiental.....	98
4.8.2 Impacto ambiental (Bajo Normas ISSO)	99
CONCLUSIONES	100
RECOMENDACIONES	101
BIBLIOGRAFÍA	102

ÍNDICE DE CUADRO

	Pág.
CUADRO # 1 Operacionalización de la variable independiente.....	10
CUADRO # 2 Operacionalización de la variable dependiente.....	11
CUADRO # 3 Relación de Genero de la actividad productiva.....	34
CUADRO # 4 Oferta de establecimiento.....	38
CUADRO # 5 Población de turista.....	42
CUADRO # 6 Muestra.....	42
CUADRO # 7 Plan de acción.....	63
CUADRO # 8 Análisis de la oferta, precio y la demanda anual (Año 2015)	67
CUADRO # 9 Capacidad de producción instalada (Hospedajes diarios).....	77
CUADRO # 10 Volumen de Producción- Hospedajes por temporada.....	77
CUADRO # 11 Inversión inicial (Año 2015).....	80
CUADRO # 12 Estructura de financiamiento.....	82
CUADRO # 13 Amortización.....	82
CUADRO # 14 Estado financiera. (Año 2015).....	83
CUADRO # 15 Presupuestos de gastos administrativos (Año 2015).....	84
CUADRO # 16 Presupuestos de gasto de venta (Año 2015).....	85
CUADRO # 17 Presupuesto de gastos de constitución (Año 2015).....	85
CUADRO # 18 Presupuesto de Costos Fijo (Año 2015).....	86
CUADRO # 19 Presupuesto de mano de obra directa e indirecta mensual.	87
CUADRO # 20 Presupuesto de venta (Año 2015).....	88
CUADRO # 21 Estado De Situación Financiera General proyectado.....	88
CUADRO # 22 Estado de resultados integral.....	89
CUADRO # 23 Estado Flujo de efectivo proyectado (Año 2015 - 2020).....	90
CUADRO # 24 Punto de equilibrio.....	93
CUADRO # 26 Recuperación de la inversión.....	94
CUADRO # 27 Análisis de sensibilidad.....	95

ÍNDICE DE TABLAS

	Pág.
TABLA # 1 Creación	43
TABLA # 2 Nivel	44
TABLA # 3 Aporte de las cabañas comunitarias a los moradores	45
TABLA # 4 Ubicación de la construcción de las cabañas comunitarias	46
TABLA # 5 Implementación de las cabañas comunitarias	47
TABLA # 6 Equilibrio entre la naturaleza y comunidad	48
TABLA # 7 Calidad de servicio	49
TABLA # 8 Servicio turísticos con la construcción de cabañas	50
TABLA # 9 Actividades turísticas	51
TABLA # 10 Ingresos económicos para visitar cabañas comunitarias.....	52
TABLA # 11 Desarrollo turístico con la cabañas comunitarias	53
TABLA # 12 Atractivos natural y cultural	54
TABLA # 13 Permanecía en la comuna	55
TABLA # 14 Calidad y servicio a visitar las cabañas comunitarias.....	56
TABLA # 15 Calificación sobre la creación de cabañas comunitarias.....	57
TABLA # 16 Precios accesibles para los turistas	58
TABLA # 17 Inversión en la creación de la cabaña comunitaria	59
TABLA # 18 Inversión en la comuna de Engabao	60

ÍNDICE DE GRÁFICOS

	Pág.
GRÁFICO # 1 Creación.....	43
GRÁFICO # 2 Nivel	44
GRÁFICO # 3 Aporte de las cabañas comunitarias a los moradores	45
GRÁFICO # 4 Ubicación de la construcción de las cabañas comunitarias	46
GRÁFICO # 5 Implementación de las cabañas comunitarias.....	47
GRÁFICO # 6 Equilibrio entre la naturaleza y comunidad.....	48
GRÁFICO # 7 Calidad de servicio	49
GRÁFICO # 8 Servicio turísticos con la construcción de cabañas.....	50
GRÁFICO # 9 Actividades turísticas.....	51
GRÁFICO # 10 Ingresos económicos para visitar cabañas comunitarias	52
GRÁFICO # 11 Desarrollo turístico con la cabañas comunitarias	53
GRÁFICO # 12 Atractivos natural y cultural	54
GRÁFICO # 13 Permanecía en la comuna	55
GRÁFICO # 14 Calidad y servicio a visitar las cabañas comunitarias.....	56
GRÁFICO # 15 Calificación sobre la creación de cabañas comunitarias	57
GRÁFICO # 16 Precios accesibles para los turistas	58
GRÁFICO # 17 Inversión en la creación de la cabaña comunitaria	59
GRÁFICO # 18 Inversión en la comuna de Engabao	60

ÍNDICE DE FIGURA

	Pág.
FIGURA # 1 Vista Panorámica del Puerto Engabao	30
FIGURA # 2 Ubicación de la comuna de Engabao	31
FIGURA # 3 Salida y arribo de embarcaciones de pesca comuna Engabao	33
FIGURA # 4 Playa Paraíso Engabao	34
FIGURA # 5 Fachada frontal del modelo de las cabañas comunitarias	69
FIGURA # 6 Interior de una habitación de las cabañas comunitarias	69
FIGURA # 7 Logo Cabañas Comunitarias Hannah.....	70
FIGURA # 8 Organigrama.....	73
FIGURA # 9 Ubicación de las cabañas comunitaria	76
FIGURA # 10 Diagrama del Proceso de Producción – Servicios.....	78
FIGURA # 11 Punto de reciclaje en las cabañas comunitarias.....	98

ÍNDICE DE ANEXOS

	Pág.
ANEXO # 1 Encuesta	105
ANEXO # 2 Guía de entrevista grupales	106
ANEXO # 3 Croquis de la Cabaña Comunitaria	108
ANEXO # 4 Fotos	109
ANEXO # 5 Carta Aval	111

INTRODUCCIÓN

El recinto Engabao posee un atractivo turístico natural que atrae a propios extraños, su clima privilegiado y sus hermosas playas conjuntamente con la deliciosa gastronomía propia de la costa ecuatoriana hacen de este lugar de la patria un punto de gran afluencia turística nacional e internacional.

El proyecto de cabañas comunitaria busca contribuir a las solución de la problemática analizada impulsando la inversión pública para genera más puestos de trabajo, ingresos procedentes de fuente locales y extranjeros y sobre todo coherente con la nueva matriz productiva que el gobierno nacional busca impulsar a través del turismo como fuente de recursos renovales no contaminante.

La presente iniciativa se fundamenta en una rentabilidad aceptable para los inversionistas tomando en cuenta la tasa interna de retorno de la inversión inicial y el valor actual netos los flujos futuros y tolerable impacto sobre el medio ambiente de acuerdo al análisis del impacto ambiental que forma parte de los estudios preliminares del proyecto, el concepto de comunitario permite abaratar los costos y mantener precios bajos y por otra parte el carácter de ecológico avala la realización del proyecto por el Ministerio del ramo, paralelamente fomentará el desarrollo social, económico y turístico de la Comuna Engabao y su sitios aledaños como zona de influencia. El presente estudio se constituye de cuatro capítulos:

El capítulo I se refiere a las teorías o modelos científicos utilizados en el desarrollo de la propuesta. El capítulo II comprende la metodología aplicada en la investigación, considerando métodos, técnicas, tipos y niveles de investigación. El capítulo III se refiere al diagnóstico situacional, en la que se aplicaron entrevistas y encuestas a los involucrados. En el capítulo IV se encuentra la propuesta para desarrollo de las cabañas comunitarias para la comuna Engabao.

MARCO CONTEXTUAL

TEMA

INCIDENCIA DE LA FACTIBILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA EN LA CREACIÓN DE CABAÑAS COMUNITARIAS. “ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE CABAÑAS COMUNITARIAS EN LA COMUNA ENGABAO, DEL CANTÓN PLAYAS, PROVINCIA DEL GUAYAS, AÑO 2015.”

Planteamiento del problema

El recinto Engabao, es una comuna ancestral que se encuentra a 21 kilómetros al noroeste de General Villamil, cabecera Cantonal del Cantón de Playas, con una población de 6 mil habitantes según el último censo nacional de población y vivienda del 2010 realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, a pesar de sus atractivos turísticos por sus hermosas playas y deliciosa gastronomía, su desarrollo turístico no ha crecido lo suficiente para coadyuvar a un mejoramiento socio económico de sus habitantes.

La Playa de Engabao posee una riqueza natural como son su playa extensa de 8000 metros, un ancho de 50 metros, y poca pendiente, con un oleaje moderado. La zona del puerto pesquero y de la comuna de Engabao, tiene clima árido con una marcada diferencia de las estaciones: seca (mayo-diciembre) y húmeda (enero-abril) y una temperatura que oscila entre 24° C y 26° C por la zona

Entre las diversas causas que han ocasionado el lento crecimiento del sector turístico en el recinto, el investigador considera que uno de los factores de mayor incidencia lo constituye la escasa infraestructura hotelera y de servicios de hospedajes, la precaria infraestructura de servicios de salubridad como lo es el alcantarillado sanitario y fluvial, y adicionalmente la inexistencia de un plan turístico integral con su debida promoción y difusión.

Como consecuencia de la problemática planteada se mencionan las siguientes:

1. Escasa generación de puestos de trabajo e empleo en el sector turístico.
2. Bajo nivel de desarrollo social y económico del sector.
3. Atractivos turísticos naturales no explotados en su verdadera dimensión.

La comuna Engabao que tradicionalmente ha tenido como principal rubro de ingresos y ocupación de sus habitantes la pesca artesanal, se ve disminuida en su desarrollo económico y social, debido al agotamiento de dicho recurso marino que en su época fuera en abundancia, hoy por hoy se ha escaseado, por lo que la población ha tenido que emigrar de su comunidad en busca de nuevas fuentes de ingresos para el sustento de su familia, lamentablemente la poca infraestructura, explotación y difusión de otra gran recurso renovable como es el turismo ha impedido que a partir de esta nueva fuente de ingresos se generen nuevos puestos de trabajo, divisivas y bienestar para sus habitantes.

Ubicación del problema

CAMPO: Estudio de Factibilidad

ÁREA: Creación de Cabañas Comunitarias

ASPECTO: Productos de Servicios

ESPACIO: Las cabañas comunitarias estarán situadas en la comuna Engabao cerca a la playa paraíso.

Delimitación del problema

Delimitación: Identificado el problema se realizará un estudio de factibilidad económico financiero donde se beneficiarán tanto los turistas como la población de la comuna Engabao, a través de aportes científico.

Relevante: Este estudio es de mucha importancia, donde directamente se involucran las familias nativas del Puerto de Engabao, las cuales serán las

beneficiadas directamente, ya que la actividad turística mejora las condiciones de vida de todas las poblaciones receptoras de turistas.

Claro: Se refleja una explicación clara, comprensible y fácil de entender debido a la investigación realizada en el tema, se tienen claros los objetivos que se desea lograr con la elaboración de este proyecto.

Original: Este proyecto es original ya que servirá para ofrecer las facilidades necesarias que los turistas nacionales como extranjeros que requieran en el momento que visiten este destino, obtengan servicios de hospedaje, alimentación entre otros servicios que se puede ofrecer.

Factible: Es factible debido a que en esta zona no hay competencia alguna, además cuenta con el apoyo de los moradores de ese sector, que incrementarán sus ganancias.

Evidente: Engabao tiene un enorme e indiscutible potencial turístico que no ha podido ser explotado correctamente, tanto por sus habitantes ni por sus Líderes.

Formulación del problema.

¿Qué incidencia tendrá la factibilidad económica financiera en la creación de Cabañas Comunitarias en la comuna de Engabao, del Cantón Playas, Provincia del Guayas, año 2015?

Sistematización del problema.

Con el desarrollo de la investigación que se realizará, se pretende dar respuesta a las siguientes interrogantes:

1. ¿Qué son las Cabañas Comunitarias?

2. ¿Cuál es la importancia de la Cabañas en el desarrollo turístico alternativo de la Comuna Engabao?
3. ¿Cuál es el nivel de rentabilidad del proyecto?
4. ¿Qué estrategias de comercialización se debe adoptar para la elaboración de este proyecto?
5. ¿Cuáles son los resultados esperados y la proyección de la empresa a mediano y largo plazo?

Justificación del tema.

El desarrollo del presente proyecto de inversión privada se justifica plenamente en virtud de los objetivos y resultados que se derivan del mismo, él está directamente enfocado en la Creación de “Cabañas comunitarias en la Comuna de Engabao del cantón “General Villamil” o más conocido como Playas, en el Perfil Costanero Ecuatoriano, que servirá para ofrecer las facilidades necesarias que los turistas requieran en el momento que visiten este destino, tales como: servicio de alimentación, hospedaje, alquiler de motos acuáticas, paseo a caballo, alquiler de tablas de surf, venta de artesanías, ropa y productos para el cuidado de la piel; cuyos servicios estarán dirigidos a turistas nacionales, extranjeros que gusten de deportes acuáticos y que busquen sol y playa.

Con los recursos mencionados anteriormente, se busca el incremento de algunas actividades socioeconómicas y turísticas. Se considera un aporte científico porque se desarrollarán teorías con respecto a las Cabañas Comunitarias, considerando la evaluación de proyecto, análisis de la oferta, análisis de la demanda, punto de equilibrio, presupuestos, estrategias para la comercialización, marketing, estudio técnico, localización tamaño, capacidad, costos, proyección de costos, proyección de ingresos, entre otros.

En la elaboración del proyecto se utilizará el método científico y descriptivo,

realizando análisis y síntesis de la información obtenida de fuentes primarias y secundarias, para conocer las potencialidades de la comuna de Engabao y el posible mercado que sustentará el proyecto, lo que permitirá desarrollar el producto turístico.

Se aplicarán, entrevistas, encuestas y se recurrirá a fuentes de información bibliográfica, como estadísticas del Ministerio de Turismo, de la Cámara de Turismo y el Plan de Desarrollo Estratégico de Playas.

Justificación teórica

Desde el punto de vista teórico, este proyecto de creación de “Cabañas comunitarias” para el desarrollo del turismo, en la zona de playa de la Comuna Engabao del cantón “General Villamil” o más conocido como Playas.

Se requiere de profundos conocimientos tales como: servicio de alimentación, hospedaje, alquiler de motos acuáticas, paseo a caballo, alquiler de tablas de surf, venta de artesanías, ropa y productos para el cuidado de la piel, entre otras alternativas.

Todos estos tipos de servicios estarán dirigidos a turistas nacionales, extranjeros que gusten de deportes acuáticos y que busquen sol y playa, incrementando de esta manera algunas actividades socioeconómicas y turísticas, los cuales van a mejorar la situación económica y mejorar la vida de los moradores del sector antes mencionado.

Las estrategias a desarrollarse en la creación de negocios es resultado del análisis de los mercados, las estrategias de mercadeo, las necesidades de los clientes, las tendencias, la demanda, los costos y presupuestos que se deben estudiar para

determinar la metodología más adecuada con el fin de afrontar las necesidades del mercado de manera satisfactoria para los clientes y por ende rentable para la empresa.

Para que este proyecto sea factible, se debe contar con el apoyo y comunicación de los propios moradores de este sector o paraíso turístico, además de una muy buena motivación por parte de todos sus involucrados ya sean directamente o indirectamente, que permita ver un gran futuro exitoso y de crecimiento en bienestar de los habitantes.

Justificación metodológica.

La Creación de Cabañas comunitarias requerirá de la estructuración de un método de producción de diseño gráfico proyectual derivado de la síntesis de las teorías y la práctica del diseño en la etapa universitaria, con el cual se pueda generar una estructura de trabajo organizada.

Se estructurará y se aplicará la metodología de diseño más apropiada y necesaria para la construcción y el manejo de las estrategias o soluciones a plantear. Para este trabajo se aplicará la investigación de campo, ya que es el método que va a facilitar la información necesaria y específica, además esa información es eficaz, ya que al trata de un nicho de mercado desatendido.

Se deberán realizar varios estudios de mercado, así como el uso de metodologías directas de sondeo, entrevistas y encuestas a los principales involucrados en el tema, para definir las estrategias a desarrollar en el proceso de comercialización.

Se desarrollarán planes estratégicos, los que deberán apearse a las técnicas y conceptos adquiridos, para que este proyecto sea factible y se puedan cumplir a cabalidad con los objetivos planteados en el mismo.

Objetivos.

Objetivo general.

Elaborar la factibilidad económica financiera mediante un diagnóstico del entorno para la creación de Cabañas Comunitarias en la comuna Engabao.

Objetivos específicos.

1. Determinar las facilidades necesarias que los turistas requieren cuando visitan destino de la zona playa de la Comuna Engabao.
2. Incentivar la visita al destino mediante el establecimiento de planes promocionales de la Cabañas.
3. Establecer la factibilidad de la creación de la Cabaña en la Comuna Engabao.
4. Analizar los datos obtenidos con el fin de convertirla en información confiable, las cuales serán representar posteriormente tablas y gráficos que nos permitirán interpretarlas.
5. Elaborar el estudio de factibilidad y mediante el análisis de los estudios de mercado, legal, técnico y financiero. Además promover la realización de proyecto.

Hipótesis.

La inversión privada incide positivamente en la factibilidad de la creación de Cabañas comunitarias en la comuna Engabao, del Cantón Playas, Provincia del Guayas, Año 2015.

Operacionalización de las variables.

Dentro del proceso de investigación científica la Operacionalización las variables es el proceso de llevar una variable desde un nivel abstracto a un plano más concreto, su función básica es precisar al máximo el significado que se le otorga a una variable en un determinado estudio, las variables independientes y

dependientes deben estar formuladas en función de la hipótesis planteada, se debe definir las correctamente y además de deben determinar las dimensiones a los cuales se les atribuirá un indicador específico.

Para el presente proyecto de investigación científica de factibilidad para la creación de cabañas comunitarias para el servicio de hospedaje en la Comuna Engabao del Cantón Playas, se planean las siguientes variables.

- Inversión Privada en la Factibilidad económica financiera
- Creación de cabañas comunitarias

CUADRO # 1 Operacionalización de la variable independiente

HIPÓTESIS	VARIABLE INDEPENDIENTE	DEFINICIÓN	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	INSTRUMENTOS
La ejecución de la factibilidad económica financiera permitirá la creación de Cabañas comunitarias en la comuna Engabao, del cantón Playas, provincia del Guayas, año 2015.	Inversión Privada en la factibilidad económica financiera.	Es un proceso que nace de la necesidad de resolver un problema y se requiere de un estudio de mercado, técnico, financiero y administrativo. Para el ing. en Desarrollo empresarial se asume que la inversión de capitales es un proceso por el cual el patrimonio se arriesga en actividades comerciales, productivas y económicas, con el objetivo de conseguir una ganancia o rentabilidad mercantil satisfactoria, previo al estudio de factibilidad económica financiera.	Estudio de Mercado	Análisis de la oferta. Análisis de la demanda. Punto de equilibrio.	¿Cuál es la demanda actual de hospederías? ¿Cuál es la oferta actual de las hospederías?	Encuestas
			Estudio técnico	Localización. Tamaño. Capacidad.		
			Estudio organizacional	Administración. Diagramas de Procesos.	¿Qué tipo de administración es la adecuada? ¿Cómo desarrollaría la estructura Organizacional?	
			Estudio legal	Permisos. Restricciones.	¿Existen impedimentos legales?	
			Estudio Económico Financiero	Presupuestos de inversiones. Pronósticos de Ingresos. Pronóstico de egreso. Evaluación.	¿Es rentable el proyecto?	
						Guía de Entrevistas

Fuente: Diseño de tesis

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

CUADRO # 2 Operacionalización de la variable dependiente

HIPÓTESIS	VARIABLE DEPENDIENTE	DEFINICIÓN	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	INSTRUMENTOS
La ejecución de la factibilidad económica financiera permitirá la creación de Cabañas comunitarias en la comuna Engabao, del cantón playas, provincia del guayas, año 2015.	Creación de cabañas comunitarias	La Creación de cabañas comunitarias y el aprovechamiento sostenible en la actividad Turista del sector servirá para contribuir con el desarrollo económico, social y cultural de la comuna, con el fin de lograr el mejoramiento de las condiciones de vida del sector.	Estudio Organizacional	Cambios de comportamiento Social	¿Cuáles es la función de la empresa?	Encuestas
			Privatización con carácter Social, en la actividad turística	Estructura organizacional Operativo Administración	¿Cuáles serían los emprendimientos de la población de la Comuna?	
			Factores de éxito.	Tecnología apropiada	¿Implementar una buena tecnología para satisfacción del cliente?	
			Análisis FODA	Factores internos Factores externos	¿Cuáles serían los costos para proyecto?	

Fuente: Diseño detesis

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

CAPÍTULO I

MARCO TEÓRICO

1.1 INVERSIÓN PRIVADA

Según Werner Ketelhöhn, J. Nicolás Marín (2008), manifiesta:

“La inversión significa formación de capital. Desde el punto de vista económico se entiende por capital al conjunto de bienes tangibles e Intangibles, que sirven para producir otros bienes. Dentro del capital se incluyen todas las bases destinadas a las labores productivas, desde terrenos, edificios, instalaciones, maquinarias, equipos e inventarios hasta marcas, información, conocimiento, procesos, sistemas, destrezas y habilidades de ejecutivos y empleados. Una empresa invierte y aumenta su capital cuando incrementa sus activos tangibles e intangibles” (Pág. 27).

Según manifiesta el autor, la inversión privada tiene un fin determinado, mediante la cual el empresario invierte recursos propios o ajenos para llevar a cabo alguna actividad productiva y mediante eso lograr los objetivos y metas planteadas. La inversión privada es cuando un emprendedor, con capital propio, o de accionistas, amigos o de algún inversor, inicia una empresa de cualquier actividad lícita, con lo cual crea empleos, gana y paga impuestos.

Por esta razón, la labor productiva que se realizará, se pretende crear las cabañas comunitarias mediante la inversión de capital propio en cantidades suficientes capaces de satisfacer la demanda del sector turístico. Cabe mencionar que la inversión privada tiene sus beneficios propios, permite una mayor generación de empleo directo e indirectamente a través de su efecto positivo sobre el crecimiento económico.

1.1.1 Clasificación de las inversiones

Si bien la mayor parte de las inversiones deben realizarse antes de la puesta en marcha del proyecto, pueden existir inversiones que sea necesario realizar durante la operación, ya sea porque se precise reemplazar activos desgastados o porque se requiere incrementar la capacidad productiva ante aumentos proyectados en la demanda.

Generalmente las inversiones se establecen antes de empezar un proyecto, pero es de vital importancia emplear inversiones durante la operatividad de la organización, por ejemplo para reemplazar activos fijos deteriorados o para incrementar la capacidad productiva de la misma de acuerdo a lo que la demanda necesita; por tal razón, las inversiones que realizarán dentro del proyecto son las inversiones en activos fijos, activos intangibles y el capital de trabajo.

Las inversiones en activos fijos son todas aquellas que se realizan en los bienes muebles utilizados en el proceso de transformación de los insumos o que sirven de apoyo a la operación productiva del proyecto, considerando en este caso los terrenos.

1.1.2 Inversiones Financieras

La inversión financiera es toda adquisición de medios de producción, inclusive colocación en valores mobiliarios con el objeto de conseguir una renta.

Carlos Malló Rodríguez & Antonio Pulido (2008), indican que las inversiones financieras representan: “todas las inversiones de recursos de efectivo por parte de una empresa realizadas con el ánimo de controlar a otra, como aquellas efectuadas con la única finalidad de obtener una rentabilidad de carácter financiero”. (Pág. 373).

1.1.3 Inversiones Temporales y permanentes

Según Carvalho J. (2008), se refiere a la inversión temporal “representan activos de fácil enajenación, respecto de los cuales se tiene el propósito de convertirlos en efectivo antes de un año”, (pág. 19).

Las inversiones temporales representan valores negociables convertibles en efectivo en un corto plazo, con el fin de obtener un rendimiento, tener ser tan líquido como el efectivo.

Las inversiones permanentes son de largo plazo hechas por sociedad con el propósito de proteger o aumentar las actividades de la inversión temporal. Representa una minoría en el capital social.

1.3.4 Plan anual de desarrollo

En virtud de que la Comuna Engabao se encuentra dentro de la Jurisdicción Territorial y Administrativa del Cantón Playas, naturalmente también se encuentra contemplada dentro del Plan de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo, la planificación estratégica y los planes operativos del mencionado Cantón.

Dentro del Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial del Cantón Playas, la Comuna Engabao es tomada en cuenta dentro del análisis FODA del cual se determina que una de las fortalezas de la localidad son sus atractivos turísticos representadas por hermosas playas y clima templado muy saludable, por otra parte se señaló como oportunidad la posibilidad de convertir a la playa de Engabao en un gran centro turístico dado el saturamiento de la playa de General Villamil.

Por otra parte, dentro del mismo análisis FODA se señala como la gran debilidad la falta de la infraestructura vial, sanitaria y de hospedaje lo cual ha provocado

que la comuna no haya desarrollado su potencial turístico, finalmente se señala como amenaza el hecho que por la falta de inversión privada y pública en obras de infraestructura de desarrollo social y económico de la comuna siga en una tendencia de declinamiento.

1.1.5 Desarrollo del área de estudio

La principal actividad económica que se realiza es la pesca artesanal, en la actualidad cuenta con 800 pescadores y 400 botes de fibra, se dedican también a la crianza de ganado vacuno, porcino para venta y consumo dentro y fuera de la comuna. Actualmente otra forma de ingreso son los turistas que visitan las playas por sus aguas cristalinas y para realizar actividades deportivas como el surf.

1.1.5.1 Actividades tradicionales

La comuna Engabao es muy tradicional y conserva muchas tradiciones de sus ancestros, los compromisos sociales por motivos de bodas o bautizos son los acontecimientos que con mayor intensidad se realizan por espacio de hasta tres días consecutivos por cada evento, una invitación a uno de estos eventos constituye un compromiso ineludible al que tienen que acudir casi obligatoriamente con un presente de gran valor, caso contrario representa un afrenta muy seria para el organizador del evento.

Otra de las actividades tradicionales como pueblo católico es la asistencia a misa los domingos por la mañana en la iglesia ubicada en el barrio central en la avenida de ingreso y principal de la comuna.

1.1.5.2 Procedencia de la materia prima

La procedencia de la materia prima para las actividades productivas de la Comuna

Engabao es de procedencia local, la pesca es el sector pescadero que se encuentra dentro de las ocho millas de mar destinados a la pesca artesanal, para el resto de actividades productivas tanto la mano de obra como los componentes del bien o servicio a producir, es en su mayoría de procedencia local.

1.1.5.3 Formas de organización colectiva

La comuna Engabao mantiene varias formas de organización colectiva en diferentes aspectos, en primer lugar se encuentra el aspecto administrativo el cual se fundamenta en la actividad comunal, todos los colonos debidamente registrados en la base de datos eligen un representante de entre sus miembros para que dirija administrativamente los asuntos más trascendentales de la comuna especialmente en lo que tiene que ver con la asignación de parcelas para actividades de vivienda y producción.

Por otro lado en la actividad productiva preponderante de la pesca artesanal se encuentran organizados en grupos gremiales representados por cuatro cooperativas de producción pesquera, de esta manera realizan su faena de pesca colaborándose mutuamente en lo que les sea posible, luego juntan el producto de su trabajo y lo comercializan en un solo acto para obtener mejores condiciones de comercialización, posteriormente se redistribuyen las utilidades reservando ciertos porcentajes para los gastos administrativos y operativos del gremio y para la conformación de fondos de ayuda social.

1.1.6 Términos técnicos de interés

Para fortalecer esta propuesta se consideró los siguientes léxicos, que se detallan a continuación:

- **Comunidad.** Conjunto o asociación de personas o entidades con interés, propiedades u objetos comunes.

- **Infraestructura.** Conjunto de elementos o servicios que se consideran necesarios para el funcionamiento de una organización o para el desarrollo de una actividad. Parte de una construcción que está bajo el nivel del suelo.
- **Turismo comunitario.** Surge como una alternativa económica de las comunidades rurales, campesinas, mestizas o afro descendientes propias de un país, para generar ingresos complementarios a las actividades económicas diarias y defender y revalorizar los recursos culturales y naturales locales.
- **Hospedería.** Casa o habitación destinada al alojamiento de personas con oferta de servicios básicos incluidos o complementarios

1.1.6.1 Recursos del área de estudio

Los recursos del área de estudio se encuentran en la naturaleza, uno de ellos es no renovables al menos en el largo plazo como son los productos del mar y el otro recurso de mayor potencialidad y totalmente renovable como son sus atractivos turísticos en todos sus aspectos.

1.2 ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

1.2.1 Definición de estudio de factibilidad

El estudio de factibilidad es un instrumento utilizado para determinar la viabilidad de una propuesta empresarial. Aunque la estructura de los estudios de factibilidad puede variar, el análisis debe evaluar exhaustivamente la propuesta de la empresa y concentrarse especialmente en el mercadeo y la viabilidad financiera.

Para elaborar un estudio de factibilidad útil no se requiere de un título en administración de empresas. Solo se necesita disciplina para proceder conforme a

los pasos descritos en este capítulo y voluntad para solicitar ayuda cuando hace falta un mayor conocimiento sobre algún tópico.”(The Nature Conservancy, 2004)

“El estudio de factibilidad es el análisis de una empresa para determinar:

- ✚ Si el negocio que se propone será bueno o malo, y en cuales condiciones se debe de desarrollar para que sea exitoso.

- ✚ Si el negocio propuesto contribuye con la conservación, protección y restauración de los recursos naturales y ambientales.

Factibilidad es el grado en que lograr algo es posible o las posibilidades que tiene de lograrse.

1.2.2 Importancia del estudio de factibilidad

Considerando que los objetivos del estudio de factibilidad son de gran importancia en la implementación de un proyecto de inversión, teniendo en mención los principales componentes del proyecto que se describen a continuación:

a) Factibilidad Técnica

La factibilidad técnica, debe de disponer de conocimientos y habilidades y el manejo de métodos y procedimientos en las funciones requeridas para el desarrollo y la implementación del proyecto, además indica si se dispones del equipo.

Indica si se dispone de los conocimientos y habilidades en el manejo de métodos, procedimientos y funciones requeridas para el desarrollo e implantación del proyecto.

Además indica si se dispone del equipo y herramientas para llevarlo a cabo, de no ser así, si existe la posibilidad de generarlos o crearlos en el tiempo requerido por el proyecto si es y luego implementarlo cada vez más seguro así se tendrá un mejor proyecto.

b) Factibilidad Económica

Se refiere a que se dispone del capital en efectivo o de los créditos de financiamiento necesario para invertir en el desarrollo del proyecto, mismo que deberá haber probado que sus beneficios a obtener son superiores a sus costos en que incurrirá al desarrollar e implementar el proyecto o sistema; tomando en cuenta la recesión económica y la inflación para determinar costos a futuro. Los estudios de factibilidad económica incluyen análisis de costos y beneficios asociados con cada alternativa del proyecto.

Con análisis de costos/beneficio, todos los costos y beneficios de adquirir y operar cada sistema alternativo se identifican y se hace una comparación de ellos. Primero se comparan los costos esperados de cada alternativa con los beneficios esperados para asegurarse que los beneficios excedan a los costos.

Después la proporción costo/beneficio de cada alternativa se compara con las proporcionan costo/beneficio de las otras alternativas para identificar la alternativa que sea más atractiva en su aspecto económico. Una tercera comparación, por lo general implícita, se relaciona con las formas en que la organización podría gastar su dinero de modo que no fuera en un proyecto de sistemas.

c) Factibilidad Organizacional

Determina si existe una estructura funcional y/o divisional de tipo formal o informal que apoyen y faciliten las relaciones entre personal, sean empleados o

gerentes, de tal manera que provoquen un mejor aprovechamiento de los recursos especializados y una mayor eficiencia y coordinación entre los que diseñan, procesan, producen y comercializan los productos o servicios.

1.1.3 Elementos comunes de un plan de factibilidad

El estudio de factibilidad determinara la conveniencia o no de realizar la inversión propuesta, la factibilidad determinara el grado de dificultades o facilidad con el que se conseguirán las materias primas, materiales e insumos que se requerirán para la operación del proyecto en todas sus fases.

Los materiales de construcción que se requieren para la construcción de las cabañas comunitarias, también a los insumos y servicios para la operatividad del proyecto, tales como mano de obra, los servicios profesionales, la promoción y publicidad y demás bienes y servicios necesarios.

Adicionalmente determinará el nivel de facilidad o dificultad que se obtendrá los ingresos provenientes de las ventas de los bienes o servicio que el proyecto pondrá a disposición del mercado, en el caso del presente proyecto, se refiere al grado de ocupación de las cabañas comunitarias.

1.1.4 Modelo estudio de factibilidad

Mokate define al estudio de factibilidad:

“Los beneficios de un proyecto son más que el simple ingreso por venta del producto o servicio que elaboraría la empresa que se crearía con su aprobación. Un análisis completo debería incluir los ingresos por venta de activos y por venta de desechos, los ahorros de costos y los efectos tributarios. Si bien no constituyen ingresos, hay dos beneficios que hay que incluir por constituir parte del patrimonio que tendría el inversionista si se hace la inversión: el valor del desecho del proyecto y la recuperación del capital de trabajo.”

Los pasos que son indispensables para realizar un proyecto y llevar a cabo su ejecución y evaluación del mismo.

- ✚ Estudio legal
- ✚ Estudio de mercado
- ✚ Estudio institucional – organizacional
- ✚ Estudio técnico
- ✚ Estudio financiero
- ✚ Estudio socioeconómico
- ✚ Estudio ambiental

Estudio legal

El estudio legal busca establecer la viabilidad del proyecto, mediante las normas de localización, utilización de productos, subproductos y patentes. Además se considera la legislación laboral y su impacto a nivel de sistemas de contratación, prestaciones sociales y otras obligaciones laborales.

Estudio de mercado

Malhotra define al estudio de mercado

"Proceso de planificar, recopilar, analizar y comunicar datos relevantes acerca del tamaño, poder de compra de los consumidores, disponibilidad de los distribuidores y perfiles del consumidor, con la finalidad de ayudar a los responsables de marketing a tomar decisiones y a controlar las acciones de marketing en una situación de mercado específica"

El estudio de mercado comprende una de las variables de mayor importancia al momento de lanzar un proyecto de inversión, puesto que es la herramienta que permitirá a los inversionistas contar con la información necesaria para determinar cuáles son las características del bien o servicio que se desea poner en el mercado.

El estudio de mercado proporciona información para disipar todas aquellas incertidumbres propias del lanzamiento de un nuevo producto al mercado, inquietudes como que cantidad de productos se tiene la posibilidad de vender, a qué precio y a qué mercado.

También, este estudio proporcionará información respecto a los competidores actuales y potenciales, información respecto a las estrategias de los métodos de producción, su ubicación, su capacidad de producción, de esta manera se contará con toda la información para poder tomar las decisiones más convenientes.

Estudio de la oferta

Kotler, Armstrong, Cámara y Cruz, define a la oferta como:

"Combinación de productos, servicios, información o experiencias que se ofrece en un mercado para satisfacer una necesidad o deseo."

El estudio de la oferta corresponde a la determinación de la capacidad productiva propia y del área o zona de mercado, consiste en señalar con mucha precisión cuál es la capacidad de producir un determinado bien o servicio con la que cuentan los competidores actuales y futuros, así como también cual es la capacidad de producción del proyecto.

Este estudio dará información necesaria para saber qué porcentaje de la demanda de mercado cubren los competidores, que porcentaje cubre la empresa y si existe o no una demanda insatisfecha que permitirá determinar los límites de expansión del proyecto en el mediano y largo plazo.

De la misma manera que la determinación de la demanda de mercado, la determinación de la oferta debe ceñirse a criterios objetivos, información veraz y confiable y se deben utilizar así mismo técnicas y herramientas con alto grado de

efectividad en virtud de que del presente análisis y sus resultados obtendrá la información para determinar el flujo de egresos del coto de producción del bien o servicio.

Estudio institucional organizacional

El estudio organizacional es la encargada de establecer la capacidad operativa y ejecutora de las entidades responsables del proyecto. Al mismo tiempo permite establecer si el ambiente en el cual se propone ejecutar el proyecto garantiza un perfecto funcionamiento.

Estudio técnico

Uribe indica que:

“Los aspectos técnicos junto con los aspectos de mercado y comercialización, constituyen la fuente de información más importante para determinar la viabilidad económica y financiera del proyecto. Su objetivo consiste en analizar y evaluar diversas opciones y alternativas técnicas con el objeto de seleccionar lo que garantice que el proyecto será competitivo técnica y económicamente.

El estudio técnico del proyecto tiene relación con todos aquellos análisis. de carácter técnico realizados por especialistas en cada una de las diversas áreas que cubre un proyecto, lo constituyen un conjunto de informes que contienen las recomendaciones respecto a la calidad, cantidad, características, cantidad, procedencia de todos los materiales, materias primas, equipamientos y necesidades de financiamiento para desarrollar un proyecto determinado.

Localización del proyecto

La localización del proyecto al igual que cada una de las variables analizadas en la factibilidad de una inversión, juega también un papel preponderante, siempre será

importante marcar el nicho de negocio por su ubicación, por lo general el área o zona de mercado representa un factor de gran incidencia sobre el volumen de ventas de un determinado bien o servicio.

La ubicación no solo es importante por su incidencia sobre las ventas, en muchos otros casos el acceso a las instalaciones, la distancia de los centro de aprovisionamiento también incien de gran manera sobre los costos de producción y consecuentemente sobre la rentabilidad de la inversión.

Tamaño del proyecto

Nassir S. Chain&Reinaldo S. Chain:

“La capacidad teórica es aquel volumen de producción que con técnicas óptimas, permite operar al mínimo costo unitario. La capacidad máxima es el volumen máximo de producción que se puede lograr sometiendo los equipos a su pleno uso, independiente de los costos de producción que genere. La capacidad normal es aquella que, en las condiciones que se estima regirán durante la ejecución del proyecto ya implementado, permite operar a un mínimo costo unitario”

Los análisis y estudios que se derivan de un proyecto se concatenan y relacionan permanentemente, la determinación de la demanda potencial de un producto, no lleva a la determinación de la oferta del mismo y a determinar las expectativas futuras de crecimiento, todo esto en su conjunto permitirá llegar a determinar el tamaño del proyecto que se quiere desarrollar.

El tamaño del proyecto estará determinado por la capacidad de producción instalada, es decir la capacidad de producir un bien o servicios en forma diaria, mensual y anual, al referirse a la capacidad de producción se debe tomar en cuenta todos los aspectos como de infraestructura física, de equipamiento, tecnológica y financiera.

En esta fase del proyecto se congregan varios de los factores analizados en otras fases como la oferta, la demanda y el proceso productivo entre otros.

Proceso productivo

El proceso productivo, determina el método y el modelo de gestión que se implementará para la producción de los bienes y servicios que el proyecto generará, este aspecto dentro del desarrollo de un proyecto es de vital importancia, puesto que hará la diferenciación del bien o servicio con respecto a la competencia, es decir se convertirá en el sello particular de la empresa.

El proceso productivo lo constituyen las políticas, técnicas modalidades, manuales de procedimientos, protocolos, metas e indicadores de gestión y las estrategias con las cuales se convierten las materias primas e insumos en el bien o servicio final.

Por lo tanto el proceso productivo debe ser analizado y desarrollado por un grupo multidisciplinario de profesionales que determinarán la justa medida de la utilización y combinación de los medios y técnicas de producción, todo lo cual documentadamente se detallarán en los manuales de funciones y procedimientos.

Estudio Financiero

Paz Ramírez, Yusneidys manifiesta que:

“El análisis financiero permite interpretar los hechos financieros en base a un conjunto de técnicas que conducen a la toma de decisiones, además estudia la capacidad de financiación e inversión de una empresa a partir de los estados financieros.”

El estudio financiero de un proyecto, constituye quizás el análisis más importante y complicado de un proyecto, este estudio determinará la arquitectura financiera del emprendimiento, enlaza todos los aspectos analizados dentro del proyecto

traduciéndolos a valores que expresados en los reportes contables y financieros lo que determinará el costo del proyecto, la proyección de los estados financieros, las diferentes tablas de amortización, las proyección de los flujos de efectivo, la determinación de los puntos de equilibrio y la evaluación financiera del proyecto. El estudio o plan financiero de un proyecto parte por la determinación de ciertas primicias o parámetros preestablecidos que orientarán las proyecciones y pronósticos, el plan financiero determinará el monto de la inversión inicial dentro del cual se detallan los presupuestos de producción, administración, comercialización e importe de los gastos financieros.

Toda esta información se traducirá en la proyección de los estados financieros de costo de producción, estado de resultados, balance general y proyección del flujo del efectivo.

A partir de dichos estados financiero se está en condiciones de aplicar las diferentes técnicas de evaluación financiera del proyecto, los diferentes análisis de sensibilidad en los diferentes escenarios que se puedan presentar. Como se puede apreciar en el estudio financiero de un proyecto de muy complejo y proporciona información importantísima para la determinación de la realización o no de la inversión.

Tasa interna de retorno

Gómez Giovanni, considera:

“La Tasa Interna de Retorno es aquella tasa que está ganando un interés sobre el saldo no recuperado de la inversión en cualquier momento de la duración del proyecto. En la medida de las condiciones y alcance del proyecto estos deben evaluarse de acuerdo a sus características.”

Uno de los aspectos de gran importancia y decisorios de un proyecto es el que tiene que ver con la evaluación económica del mismo, ya que determinará si se

recomienda o no realizar la inversión, la evaluación financiera de un proyecto determinará el nivel de rentabilidad del proyecto, también dará información respecto al tiempo que tardará el proyecto de devolver la inversión; es decir, determinará la conveniencia o no para el inversionista.

Una de las herramientas para realizar la evaluación financiera de un proyecto es la tasa interna de retorno comúnmente conocida como TIR, que consiste en determinar con que tasa de interés retornará la inversión hacia los inversionistas, su criterio de aceptación se determina comparando la tasa de retorno del proyecto con una tasa de corte vigente para operaciones activas del sistema financiero nacional, si la tasa de retorno obtenida es mayor a la tasa de corte se determina la aceptación del proyecto, caso contrario se rechaza.

Valor actual neto (Van)

Otra de las herramientas para determinar la rentabilidad o la aceptación de un proyecto de inversión es el método del valor actual neto, el cual consiste en traer a valor presente, un flujo de valores futuros con el fin de compararlos con la inversión inicial, de esta manera si el valor actual neto de una serie de pagos futuros es mayor a la inversión inicial el proyecto se aceptará ya que garantiza que la inversión tendrá un mayor rendimiento que en el sistema financiero nacional.

Pronóstico de Ventas

Los pronósticos de ventas de un proyecto de inversión representan otra herramienta para determinar el volumen de ventas y el flujo de efectivos en el campo de los ingresos y el costo de producción, para realizar un pronóstico de ventas adecuado se debe partir de un análisis efectivo de la demanda de mercado y de la capacidad de oferta de la empresa, debe manejarse sobre varios escenarios para tener varias alternativas de discusión y estrategias.

En la realización del pronóstico de ventas hay que tomar en cuenta todas las condiciones internas y externas que pueden afectar el volumen de ventas, como por ejemplo temporadas altas, temporadas bajas, temporadas de escases, eventos circunstanciales, en fin todo aquello que podría determinar algún nivel de variación de la proyección del volumen de ventas.

Flujo de caja

El flujo de caja es una herramienta del análisis financiero y de la evaluación financiera de los proyectos, que permite entre otras cosas obtener información respecto al movimiento del efectivo y sobre las acciones que se deben tomar respecto a los excedentes o faltantes de liquidez durante el desarrollo operativo del proyecto. Uno de los usos específicos del flujo de caja será la determinación de la tasa interna de retorno y el valor actual neto a la hora de efectuar la evaluación financiera de los proyectos.

El estudio socio-económico

Este estudio consiste en recolectar información referente a los diferentes aspectos relacionados con las condiciones sociales de los grupos afectados por el proyecto y los impactos en el bienestar que pueda causar el mismo. Está dirigido a identificar y caracterizar claramente a los distintos grupos de población que se ven relacionado con el proyecto, tanto por el lado de los beneficios como por el lado de los costos.

Estudio Ambiental

El estudio ambiental se centra principalmente en dos temas: el análisis del impacto del proyecto sobre el medio ambiente y el análisis del efecto del entorno sobre el proyecto. Busca identificar, cuantificar y valorar los diversos impactos de un proyecto tanto en el corto plazo, como en el largo plazo.

1.3 RESEÑA HISTÓRICA

La ancestral Comuna Engabao es uno de los Recintos del Cantón Playas, Provincia del Guayas, desde sus inicios siempre estuvo relacionada con otras comunas ancestrales como la del Morro, Data de Posorja, San Antonio. Dentro de los territorios de la Comuna Engabao se encuentra el Puerto Engabao a escasos cinco minutos con alrededor de 250 a 300 pobladores de un total de 4500 que comprenden el total de la población. Los Comuneros consideran que su ancestro de origen proviene del Cacique Tumbalá, a quien la historia le hace referencia como líder ancestral de la Isla Puná y que fuera reconocido a lo largo del Golfo de Guayaquil como un gran guerrero de la mencionada isla.

Respecto al Cacique Tumbalá, se dice fue hijo del Cacique Francisco Tumbalá, nacido en 1520 aproximadamente en la Isla Puná, El cacique Tumbalá lideró el levantamiento de los Colonos de la Isla Puná en contra del abuso de los conquistadores y dieron muerte los obispos y sacerdotes españoles en el año 1541, luego de la pacificación de la Isla, el Cacique fue reconocido con el título de “Don” por el Rey de España. Dentro de sus costumbres culturales se resaltan sus fiestas patronales en honor a la Virgen Dolorosa en el mes de mayo y también celebran las festividades de San Jacinto en el mes de agosto. Por otra parte celebran como fiesta cívica el 3 de julio en conmemoración de la Institucionalidad de la Comuna, dada en el año de 1982. La Comuna Engabao es un sitio prioritariamente turístico dadas sus linda playas y hermosos parajes, sus habitantes viven de pesca artesanal, el comercio en pequeña escala y otros servicios como el transporte de pasajeros y de productos del mar.

1.3.1 Organización territorial

La Comuna Engabao de acuerdo a su organización territorial es uno de los tres recintos del Cantón Playas, se encuentra conformados por trece barrios que son

los siguientes: Corazón de Jesús, Cuatro Esquinas, Simón Bolívar, 2 de Noviembre, Urdesa, Paraíso, Brizas del Mar, Barrio Garaicoa, Las peñas, 6 de Mayo, España, Puerto Engabao y Barrio Central.

FIGURA # 1 Vista Panorámica del Puerto Engabao



Fuentes: Vista panorámica del Puerto Engabao
Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

Administrativamente el Recinto Engabao se encuentra conformado como Comuna desde el 3 de julio del año 1982, internamente se rigen bajo su propios estatuto, Territorialmente pertenece al Cantón Playas desde la Cantonización el 15 de agosto de 1989.

Actualmente el Presidente de la Comuna es el señor Vicente Tomalá, quien en la actualidad lidera una lucha judicial con reconocidos empresarios nacionales por varios terrenos en disputa judicial.

1.3.2 Características Demográficas

La comuna Engabao pertenece al Cantón General Villamil, Provincia del Guayas. Es una de las poblaciones rurales. Se encuentra a 15 Km del Cantón General

Villamil y a 110 Km de la ciudad de Guayaquil. Limita al norte con la comuna Olmedo, al sur con el Océano Pacífico al oeste con la comuna Engunga, al este con la comuna San Antonio y General Villamil

FIGURA # 2 Ubicación de la comuna de Engabao



Fuente: Ubicación de la comuna de Engabao
Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

Clima

Posee un clima soleado en los meses de diciembre hasta abril. Teniendo un promedio de 28°C en este periodo su temperatura es muy cálida.

A partir de mayo a noviembre, tiene un promedio de 26°C en este periodo su temperatura es más templada

Flora

La flora que se encuentra en la comuna de Engabao, son sus paisajes que se caracterizan por la vegetación de los bosques tropical seco, en especial los ficus, palmas, falso caucho, madera negra, papayo, roto, algarrobo, peregrina y guayacán.

Fauna

En la comuna de Engabao se encuentra variedad de fauna como son: garzas, pelícanos, cucube, gaviotas y entre otras.

En ciertas temporadas llegan a las playas de Engabao variedad de especie como, piqueros de patas azules y lobos marinos, en el mar se encuentran variedad de peces como: camotillo, cazón, sierra robalo y corvina, la fauna silvestre se encuentran los venados, tigrillos entre otros.

Relieve

La comuna de Engabao posee un territorio plano. En la parte del norte se levantan los cerros Colorados, Verdes, en el sur las extensas playas de General Villamil.

1.3.2.1 Organización Económica

La Comuna Engabao tiene en la pesca artesanal y su comercialización la principal fuente de ingresos para sus pobladores, cada día expertos pecadores se hacen a la mar y lanzan sus instrumentos de pesca a obtener los frutos de mar, luego de una ardua jornada de pesca al caer el día arriban al puerto Engabao para comercializar su producto en algunos casos los venden en la orilla del mar a comerciantes del sector o de otras ciudades y en otros casos las trasladan hasta otros mercados de mariscos como por ejemplo el mercado de la Caraguay en la ciudad de Guayaquil.

La actividad pesquera la realizan apremiadamente en varias cooperativas de producción pesquera, en la actualidad existen cuatro cooperativas con un promedio de 30 a 35 miembros cada una, para su faena de pesca cuentan con embarcaciones de fibra o madera denominadas pangas, equipadas con motores fuera de borda y redes de pesca de camarón y demás especies marinas.

FIGURA # 3 Salida y arribo de embarcaciones de pesca comuna Engabao



Fuente: Salida y arribo de embarcaciones de pesca comuna Engabao
Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

Otra de las actividades productivas de la comuna Engabao lo constituye el servicio de transportes de pasajeros en la ruta Playas – Engabao – Puerto Engabao y viceversa y también el transporte de carga especialmente llevando el producto de la pesca hacia otras ciudades del país.

El comercio en menor escala constituye otro de las fuentes de ingreso y empleo, así como también los servicios de carpintería, albañilería, ebanistería y otros oficios.

A pesar del gran atractivo turístico que representa sus bellos paisajes y hermosas playas, esta actividad no se encuentra debidamente desarrollada entre otros motivos por la falta de infraestructura básica y la falta de fomento turístico, escasamente se oferta una deliciosa gastronomía en cabañas típicas ubicadas a la orilla de la playa paraíso, muy visitada por turistas especialmente guayaquileños.

FIGURA # 4 Playa Paraíso Engabao



Fuente: Playas paraíso Engabao
Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

Hace dos décadas atrás en la comuna Engabao se desarrolló un gran auge de laboratorios de cría de larvas de camarón, insumo para el sector de las camaroneras, posteriormente que con la aparición de la epidemia la mancha blanca que afectó al sector camaronero entre el año 1990 y el 2000, esa gran cantidad de laboratorios apenas se mantiene dos o tres en producción que generan alrededor de 30 o 40 puestos de trabajo a comuneros del sector.

1.3.2.2 Relación de género con la actividad productiva

En la relación de género de las diferentes actividades productivas del sector, la relación se manifiesta de la siguiente manera:

CUADRO # 3 Relación de Genero de la actividad productiva.

Actividad productiva	Hombres	Mujeres
Pesca y Comercialización	90 %	10 %
Comercio menor	60%	40 %
Servidores turísticos	40 %	60 %

Transporte de pasajeros y carga	90 %	10 %
Albañilería, carpintería, electricidad y otros oficios	90 %	10 %

Fuente: Incec.gob.ec

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

Tal como se aprecia en el cuadro anterior, la relación de género en la Comuna Engabao tiene un predominio masculino, por lo general las actividades productivas a excepción del sector de los servidores turísticos es realizada predominantemente por el hombre, en su mayoría las mujeres se dedican a los quehaceres del hogar.

1.4 LEGISLACIÓN

El marco jurídico relacionado en la naturaleza del presente proyecto de inversión es el que a continuación se detalla:

1.4.1 Constitución de la República

El desarrollo turístico corresponde y se relaciona con uno de los principios fundamentales establecidos en la Constitución Vigente como es el de buen vivir, el turismo constituye uno de los sectores que mayor contribuyen al bienestar de la población puesto que además de contribuir al desarrollo social y económico mediante la generación de fuentes de ingreso y empleos sustentablemente, contribuye eficientemente en la preservación del medio ambiente pues la industria turística es la menor impacto ambiental general sobre el ecosistema.

1.4.2 Plan Nacional del Buen Vivir

De acuerdo al nuevo y vigente Plan Nacional del Buen Vivir emitido por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo (SEMPLEDES) para el periodo

comprendido entre el 2013-2017. El desarrollo del sector turístico se relaciona directamente con los siguientes objetivos de Plan Nacional del Buen Vivir:

Con el objetivo No 7 denominado “Garantizar los derechos de la naturaleza y promover la sostenibilidad ambiental territorial y global en virtud de su implícito espíritu amigable con el medio ambiente y su liderazgo en la producción con el menor impacto ambiental.

Con el Objetivo No 8 denominado “Consolidar el Sistema Económico Social y Solidarios de forma sostenible puesto que a través de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria existen varias líneas de fomento productivo para el sector turístico en particular.

Con el Objetivo No 8 denominado “Garantizar el trabajo digno en todas sus formas” ya que la generación de proyectos de inversión producirán fuentes de empleo de forma sostenible.

1.4.3 Normativa regulatoria

La Normativa que en forma particular atañe al sector del turismo es un compendio por la Ley de Turismo y su reglamento además de una serie de acuerdos y disposiciones, para el caso específico de las cabañas comunitarias la normativa es la reglamentación que determina la obligatoriedad de presentar ante el Ministerio de Turismo el formulario de registro para hospedaje, alimentos y bebidas, trámite que tiene una duración de 15 días a partir del ingreso del formulario.

La actividad de alojamiento, alimentos y bebida está contemplada como una actividad turística tal como lo señalan los literales a y b del artículo 5 de la Ley de Turismo vigente del 2002.

CAPÍTULO II

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

2.1 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

Para el diseño de la investigación se consideró el diseño habitacional la cual está compuesta por el sector hotelero del Cantón General Villamil Playas y sus alrededores, se tomó las diferentes categorías que existen, porque estos proporcionan los mismos servicios y dado que este proyecto pretende incursionar el mercado de servicios, es necesario diagnosticar el estatus actual de los sectores involucrados analizando desde la óptica de la oferta y la demanda.

La oferta representa todos los establecimientos de servicios de hospedajes; en este caso los hoteles, hospederías, residencias, casas de retiros y hospederías comunitarias. Este último recientemente introducido en la comuna Engabao.

De lado de la demanda, se aplicarán encuesta con el fin de determinar los posibles consumidores del servicio que propone el proyecto, para esto es necesario utilizar técnicas de estadísticas.

En el cuadro # 4, se muestra la oferta del establecimiento por categoría donde consta, (casa surf), una importante invocación en cuanto hospedaje comunitario en nuestra localidad, gestionada por “Comité de desarrollo y gestión para el turismo comunitario, Puerto Engabao”, en el cual centro su atención en mejorar la calidad de vida de sus habitantes, con el aprovechamiento de su potencial turístico gracias a la participación de la fundación Nobis y la Prefectura del Guayas, lograron la creación de la hospedería comunitaria.

Listados de registros de hoteles del Cantón Playas y sus alrededores:

CUADRO # 4 Oferta de establecimiento

Hoteles				
Nombre	Localización	Tipo de habitación	Precio	Habitaciones
Hotel Nevada	General Villamil Playas	Estándar	\$ 30,00	30/ 62 plazas
		Doble	\$ 50,00	
		Triple	\$ 60,00	
		Familiar	\$ 80,00	
Hotel Palmeto	General Villamil Playas	Estándar	\$ 80,00	20/100 plazas
		Triple	\$ 90,00	
		Suite	\$ 120,00	
Hotel Nathalie	General Villamil Playas	Estándar	\$ 30,00	50/130 plazas
		Doble	\$ 45,00	
		Triple	\$ 60,00	
Hotel Castillo de Arena	General Villamil Playas	Estándar	\$ 30,00	40/100 plazas
		Doble	\$ 40,00	
		Triple	\$ 55,00	
Hotel Ana	General Villamil Playas	Estándar	\$ 30,00	30/80 plazas
		Doble	\$ 40,00	
		Triple	\$ 60,00	
Hotel Tucano	General Villamil Playas	Estándar	\$ 33,59	43/100 plazas
		Doble	\$ 60,19	
		Triple	\$ 67,91	
Hotel Arena Caliente	General Villamil Playas	Estándar	\$ 55,00	43/100 plazas
		Doble	\$ 65,00	
		Triple	\$ 75,00	
Hotel Romanos	Km 10 Vía Data	Estándar	\$ 50,00	32/80 plazas
		Suite familiares	\$ 95,00	
Hotel Redes	Km 1,5 Vía Data	Estándar	\$ 25,00	40/100 plazas
		Triple	\$ 35,00	
		Cuádruple	\$ 45,00	
Hotel novia del Pacífico	General Villamil Playas	Estándar	\$ 35,00	50/100 plazas
		Doble	\$ 60,00	

Hoteles				
Nombre	Localización	Tipo de habitación	Precio	Habitaciones
Hostería Bellavista	Vía Data 2 km	Estándar	\$ 53,64	36/100 plazas
		Doble	\$ 87,84	
		Matrimonial	\$ 80,52	
		Villas 4 Personas	\$ 140,30	
		Villas 5 Personas	\$ 152,50	
Hostería Mercymar	Vía Data 12 km	Estándar	\$ 35,00	30/100 Plazas
		Triple	\$ 75,00	
Hostería sinfonia de Mar	Vía Data 6 km	Estándar	\$ 42,70	30/100 Plazas
		Doble	\$ 54,90	
		Triple	\$ 67,10	
		Suite de Lujo	\$ 109,80	
Hostería el Delfin	General Villamil Playas	Estándar	\$ 24,00	30/80 Plazas
		Doble	\$ 36,00	
		Triple	\$ 48,00	
Hostería Mediterranea	Km 1,5 Vía Data	Estándar	\$ 40,00	30/80 Plazas
		Triple	\$ 48,00	
		Cuadruple	\$ 60,00	
Hostería Guayas y Quil	Km 12 vía Data	Estándar	\$ 10,00	12/60 plazas
		Doble	\$ 25,00	
Hostería Puerto Faro	Km 1,5 Vía Data	Estándar	\$ 55,00	12/30 plazas
		Doble	\$ 85,00	
Hostales				
Nombre	Localización	Tipo de habitación	Precio	Habitaciones
Hostal Cattán	General Villamil Playas	Estándar	\$ 20,00	12/35 plazas
		Triple	\$ 25,00	
		Cuádruple	\$ 30,00	
Hostal Viejo y el Mar	General Villamil Playas	Estándar	\$ 7,00	10/40 plazas
Hostal James Timis	General Villamil Playas	Estándar	\$ 10,00	40/100 plazas
Hostal del Río	General Villamil Playas	Estándar	\$ 8,00	30/80 plazas
Hostal Brisas Marinas	General Villamil Playas	Estándar	\$ 10,00	35/80 plazas
		Doble	\$ 25,00	
Hostal descanso del Quijote	General Villamil Playas	Estándar	\$ 25,00	25/75 plazas
		Doble	\$ 40,00	
Hostal Rey David	General Villamil Playas	Estándar	\$ 15,00	25/ 80 plazas
		Doble	\$ 30,00	
Hostal Sass	Km 1,5 Vía Data	Estándar	\$ 25,00	30/80 plazas
		Doble	\$ 35,00	
Casas de alquiler				
Nombre	Localización	Tipo de habitación	Precio	Habitaciones
Marinas	Vía Data 11 km	Casas	\$25 por persona	12 villas
El Jardín de Playas	Vía Data 12 km	Casas	\$20 por persona	7 villas
Hospedería Comunitaria				
Nombre	Localización	Tipo de habitación	Precio	Habitaciones
Casa Surf	Engabao	Estándar	\$ 5 por persona	16 Casas
Puerto Morro	Puerto Morro	Estándar	\$ 10 por persona	7 Casas

Fuente: Cámara de Turismo de Playas

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

2.2 TIPO DE INVESTIGACIÓN

Se utilizó el modelo cuantitativo porque el problema está relacionado con la viabilidad económica y para su desarrollo objetivo, tiene que ser expresado en valores, se utilizó también las estadísticas descriptivas como herramientas para recoger, clasificar, analizar e interpretar los datos, como por los obtenidos por las encuestas que se realizaron para identificar la aceptación de los servicios como las cantidades demandadas.

El modelo de las encuesta fue aplicado en las playas del Puerto de Engabao, Playas paraíso, Humboldt y el Pelado, para medir la aceptación, precios, gusto de los potenciales clientes del servicios y así reflejar un diagnóstico de la realidad.

La investigación cualitativa es la encargada de realizar los datos descriptivos, que son analizados como sistema complejos interrelacionados desde el punto de vista de cada persona, con el propósito de hacer de esta investigación una fuente de información para la toma de decisiones. Las técnicas que se utilizó dentro de la investigación cualitativa son:

-  Encuesta
-  Cuestionario
-  Guía de grupo focal

2.3 TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

2.3.1 La Encuesta

Salla J. indica que:

“Es una técnica de recolección de información más usada, a pesar de que cada vez pierde mayor credibilidad por el sesgo de las personas encuestadas. Dependiendo del diseño de la encuesta, también puede proporcionar información con mayor rapidez la investigación.”

La encuesta es la técnica que se aplicó para la elaboración de la propuesta, sirvió para recolectar información sobre el estudio de factibilidad sobre la creación de las casas comunales en la comuna de Engabao y con estos resultados obtenidos se consiguió mejorar el estudio. La encuesta es impersonal porque no lleva nombre ni otra identificación de la persona que responde.

2.3.2 Cuestionario

Michael R. Czinkota, Iilkka A. Ronkainen (2008), consideran;

“Las preguntas pueden ser estructuradas o no estructuradas. Las preguntas estructuradas permiten al encuestado solo opciones de elección limitadas. La pregunta no estructurada (o abierta) permite la obtención de más información detallada, pero también aumenta la posibilidad de sesgos por parte del entrevistador”

Para la realización de esta propuesta se utilizó una lista de preguntas estructuradas para que las personas elijan una respuesta adecuada y de esta manera conseguir información necesaria para la elaboración del proyecto.

2.3.3 Grupo focal

Constituye un espacio grupal, abierto y democrático estructurado donde se discuten temas terminados, con esto se pretende levantar información de carácter cualitativa relevante para el proyecto.

2.4 POBLACIÓN Y MUESTRA

Según Bernal, C. (2010):

“Es el conjunto de todos los elementos a los cuales se refieren a la investigación, se puede definir también como un conjunto de todas las unidades de muestreo que permitirán obtener resultados óptimos”.

La información publicada por el MINTUR con los porcentajes de turistas internos que viajaron por el país, mediante estos indica que en el cantón Playas ingresaron 315.000 y 339.000 turistas en los años 2012 y 2013 respectivamente con esta información proporcionada se tomará como referencia para determinar la población a encuestar.

CUADRO # 5 Población de turista

Turista por año MINTUR	Números
Año 2012	315.000
Año 2013	339.000
TOTAL	654.000

Fuente: MINTUR

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

CUADRO # 6 Muestra

Turista potencial	376	Encuestas
Dirigentes comunas	8	Grupo focal
	384	

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

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

$$e^2 (N-1) + Z^2 \cdot p \cdot q$$

n = Tamaño de la muestra

N= Población (654.000)

Z = Nivel de confianza 1.96

p = probabilidad que se cumpla la hipótesis 50%

q = Posibilidad que no se cumpla 50%

e = Margen de error (5%) 0,05

$$N = \frac{654000 (0,5) (0,5) (1,96)^2}{(0,05)^2 (654000 - 1) + (1,96)^2 (0,50) (0,50)}$$

N = 384 número de persona a encuestar

CAPÍTULO III

ANÁLISIS E INTERPRETACION DE LOS RESULTADOS

¿Cómo considera usted la creación de cabañas comunitarias en la Comuna Engabao?

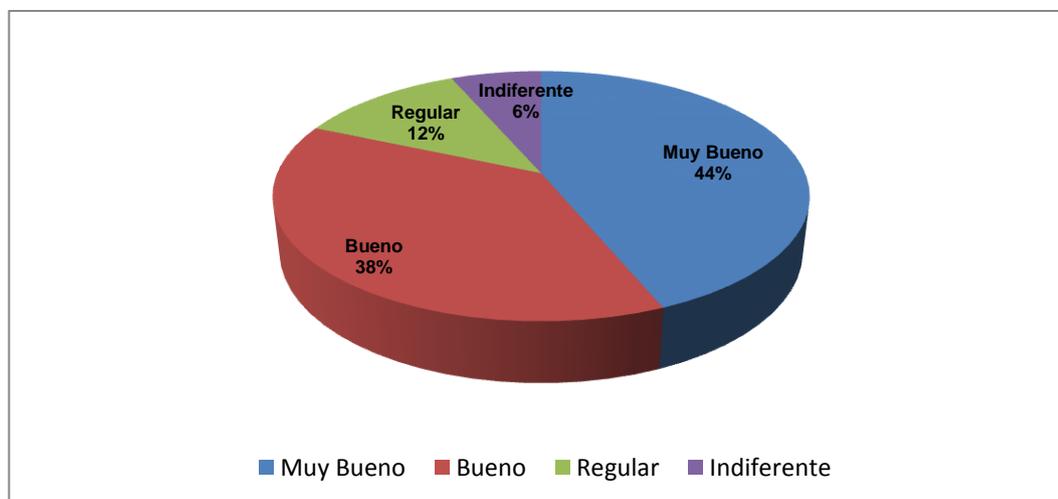
TABLA # 1 Creación

Ítems	Criterios	Frecuencia	%
1	Muy Bueno	168	44 %
	Bueno	145	38 %
	Regular	46	12 %
	Indiferente	25	6 %
TOTAL		384	100 %

Fuente: Investigación de campo

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

GRÁFICO # 1 Creación



Fuente: Creación

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

La población encuestada consideró que era “Muy bueno” y “Bueno” la creación de las cabañas comunitarias en la comuna Engabao, del presente análisis se establece que en su gran mayoría con respecto al proyecto, indican que tendrá la aceptación de la comunidad y por lo tanto se recomienda su ejecución como una alternativa de solución a la deficiente oferta de hospedaje en el sector

¿El nivel económico que proporciona la Comuna es?

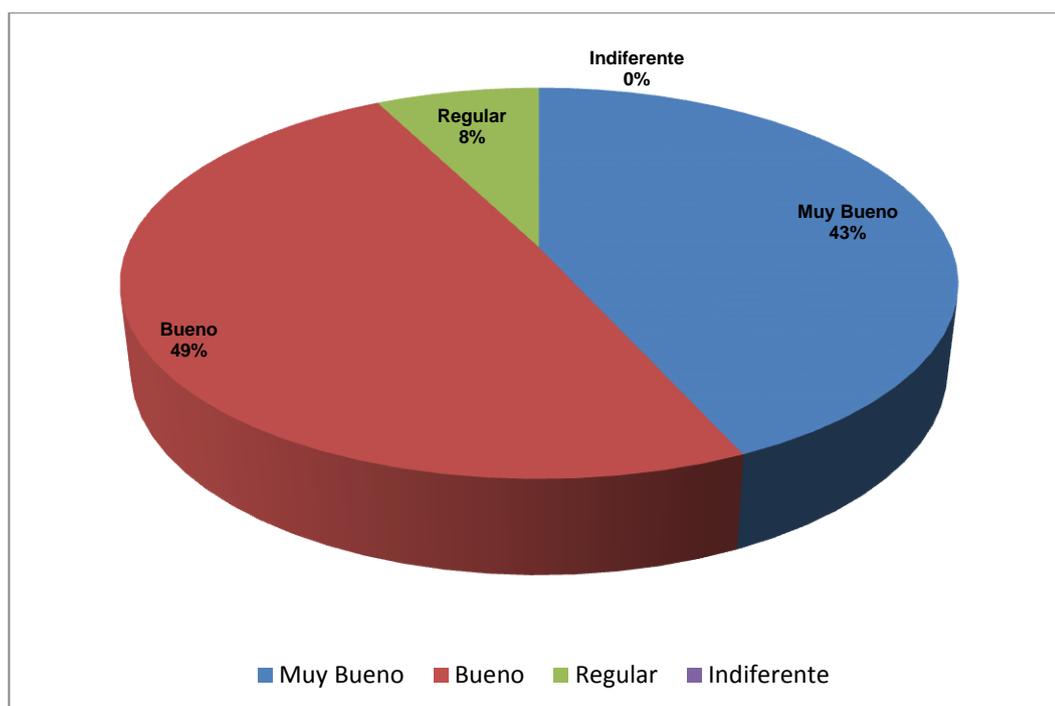
TABLA # 2 Nivel

Ítems	Criterios	Frecuencia	%
2	Muy Bueno	166	43 %
	Bueno	189	49 %
	Regular	29	8 %
	Indiferente	0	0 %
TOTAL		384	100 %

Fuente: Investigación de campo

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

GRÁFICO # 2 Nivel



Fuente: Nivel

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

La población encuestada consideró que el nivel económico de la comuna Engabao es “Muy bueno” y “Bueno”, del presente análisis se establece que en su gran mayoría el proyecto mejorará el nivel económico de los habitantes de la comuna por lo que sería importante considerar su posible ejecución.

¿Considera que el aporte que darían las cabañas comunitarias a los moradores de la comuna es?

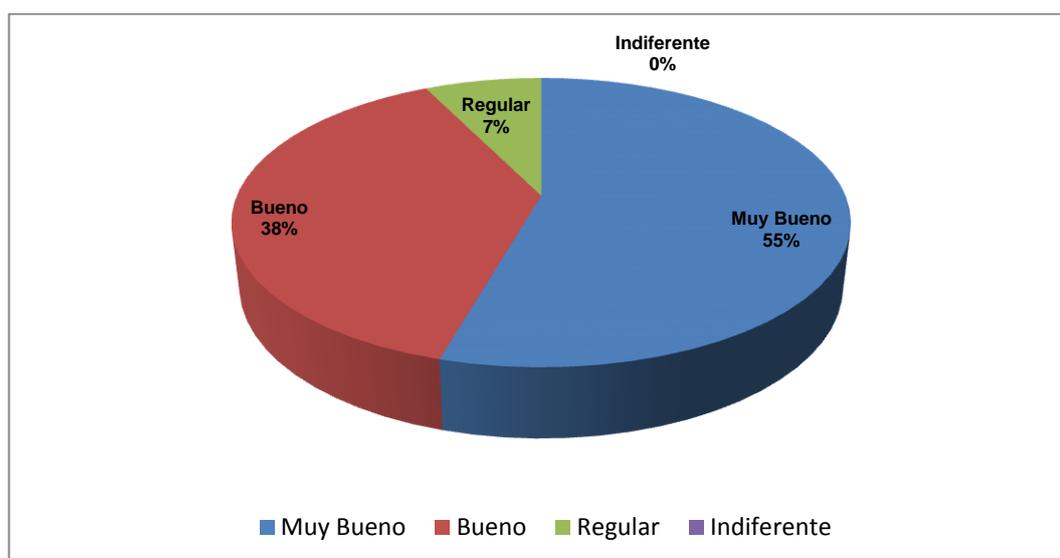
TABLA # 3 Aporte de las cabañas comunitarias a los moradores

Ítems	Criterios	Frecuencia	%
3	Bueno	209	55 %
	Muy bueno	147	38 %
	Regular	28	7 %
	Indiferente	0	0 %
TOTAL		384	100 %

Fuente: Investigación de campo

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

GRÁFICO # 3 Aporte de las cabañas comunitarias a los moradores



Fuente: Aporte de las cabañas comunitarias a los moradores

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

La población encuestada consideró que el aporte de las cabañas comunitarias será “muy bueno” y “bueno” también, del presten análisis se establece que en su gran mayoría la comunidad del recinto Engabao considera que el aporte del presente proyecto es favorable y por lo tanto se debe considerar su ejecución como una alternativa de desarrollo social y económico para el sector de influencia de la propuesta.

¿Cómo considera usted la ubicación de la construcción de las cabañas comunitarias en la comuna Engabao?

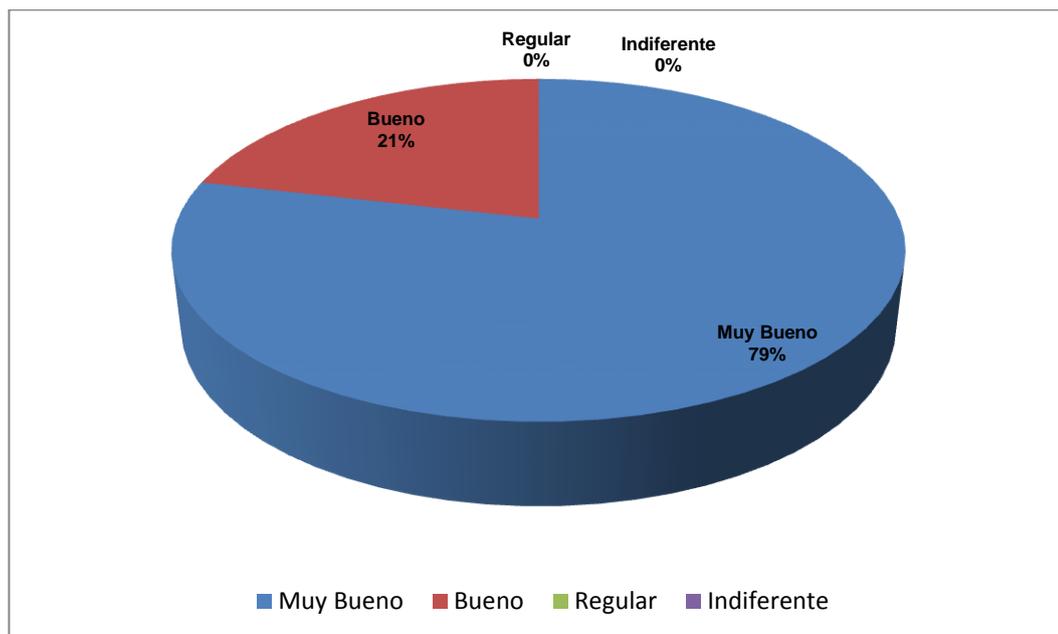
TABLA # 4 Ubicación de la construcción de las cabañas comunitarias

Ítems	Criterios	Frecuencia	%
4	Muy Bueno	302	79 %
	Bueno	82	21 %
	Regular	0	0 %
	Indiferente	0	0 %
TOTAL		384	100 %

Fuente: Investigación de campo

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

GRÁFICO # 4 Ubicación de la construcción de las cabañas comunitarias



Fuente: Ubicación de la construcción de las cabañas comunitarias

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

La población encuestada consideró que la ubicación de las instalaciones de las cabañas comunitarias será “muy bueno” y “bueno”, del presten análisis se establece que en su gran mayoría de la comunidad del recinto Engabao considera que la ubicación de las cabañas comunitarias es la indicada y por lo tanto se debe considerar su ejecución en dicho sector.

¿Considera usted que la implementación de las cabañas comunitarias será un aporte al crecimiento económico de la comuna?

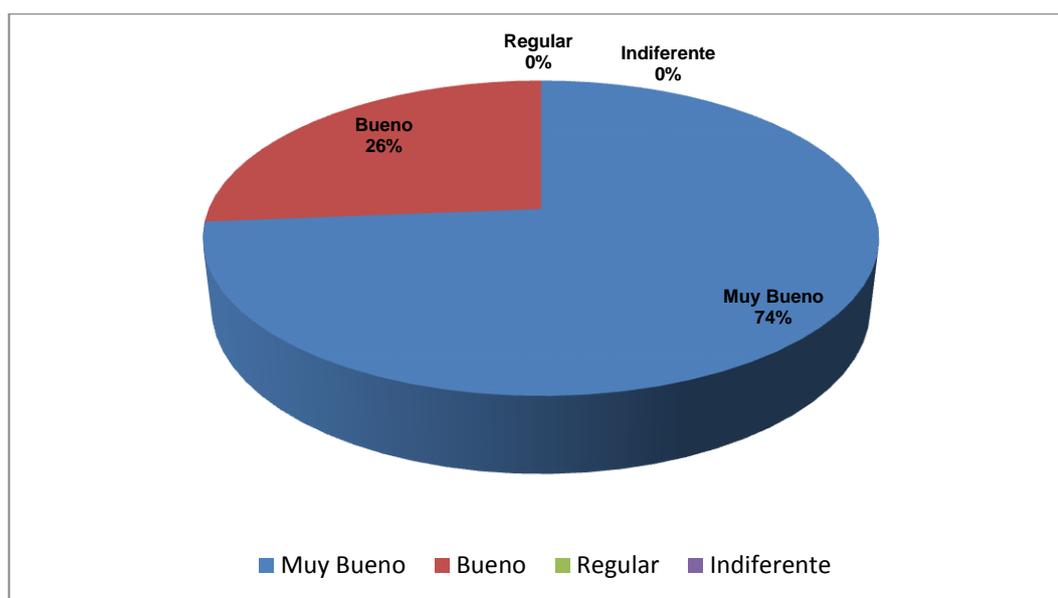
TABLA # 5 Implementación de las cabañas comunitarias

Ítems	Criterios	Frecuencia	%
5	Muy Bueno	283	74 %
	Bueno	101	26 %
	Regular	0	0 %
	Indiferente	0	0 %
TOTAL		384	100 %

Fuente: Investigación de campo

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

GRÁFICO # 5 Implementación de las cabañas comunitarias



Fuente: Implementación de las cabañas comunitarias

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

La población encuestada consideró que la implementación de las cabañas comunitarias será un aporte al crecimiento económico de la comuna es muy buena, y considerándose “bueno”, del presente análisis se puede establecer que para la mayoría de la comunidad la ejecución del proyecto contribuirá al desarrollo económico del sector y por lo tanto se menester su desarrollo de acuerdo a los objetivos planteados en el estudio.

¿Considera que en la comuna Engabao existan cabañas comunitarias donde el equilibrio entre la naturaleza y comunidad se respete?

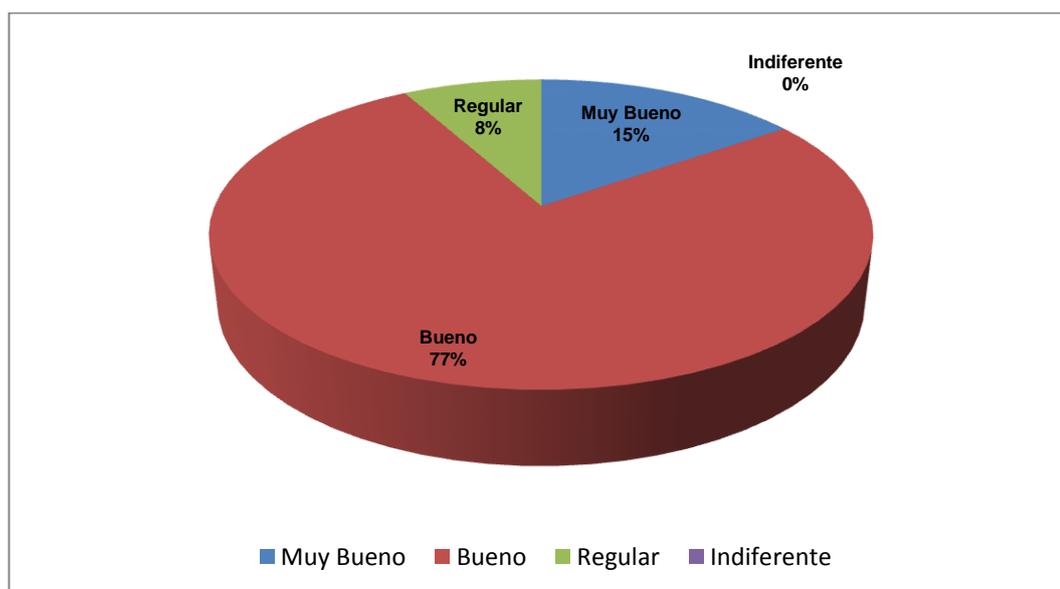
TABLA # 6 Equilibrio entre la naturaleza y comunidad

Ítems	Criterios	Frecuencia	%
6	Muy Bueno	59	15 %
	Bueno	294	77 %
	Regular	31	8 %
	Indiferente	0	0 %
TOTAL		384	100 %

Fuente: Investigación de campo

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

GRÁFICO # 6 Equilibrio entre la naturaleza y comunidad



Fuente: Comuna Engabao equilibrio entre la naturaleza y comunidad

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

La población encuestada consideró que el hecho de que en la comuna Engabao existan cabañas comunitarias donde el equilibrio entre la naturaleza y comunidad se respete es muy bueno y bueno, del presten análisis se puede considerar que para la mayoría de la comunidad el equilibrio con la naturaleza y el medio ambiente deben primar en la ejecución del proyecto por lo tanto se debe considerar su realización bajo esas consideración.

¿En qué nivel cree usted que se encuentra la calidad del servicio que ofrecen los establecimientos turísticos de los sectores aledaños?

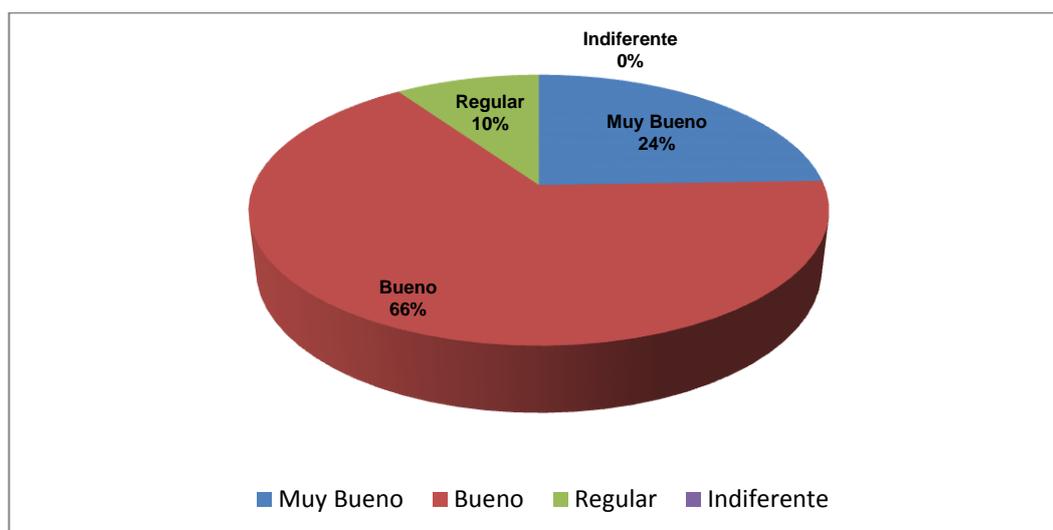
TABLA # 7 Calidad de servicio

Ítems	Criterios	Frecuencia	%
7	Muy Bueno	94	24 %
	Bueno	253	66 %
	Regular	37	10 %
	Indiferente	0	0 %
TOTAL		384	100 %

Fuente: Investigación de campo

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

GRÁFICO # 7 Calidad de servicio



Fuente: Calidad de servicio que ofrecen los sectores aledaños.

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

La población encuestada consideró que nivel en que se encuentra la calidad del servicio que ofrecen los establecimientos turísticos de los sectores aledaños es “muy bueno” y “bueno”, pareciéndoles a otros “regular”, del presente análisis se puede establecer que la oferta de servidores turísticos es aceptable pero requiere ser complementada por el servicio de hospedaje por lo tanto se debe considerar realizar el proyecto para mejorar la oferta turística.

¿La construcción de las cabañas comunitarias que brinden productos y servicios que fortalezcan el desarrollo del turismo y de la zona es?

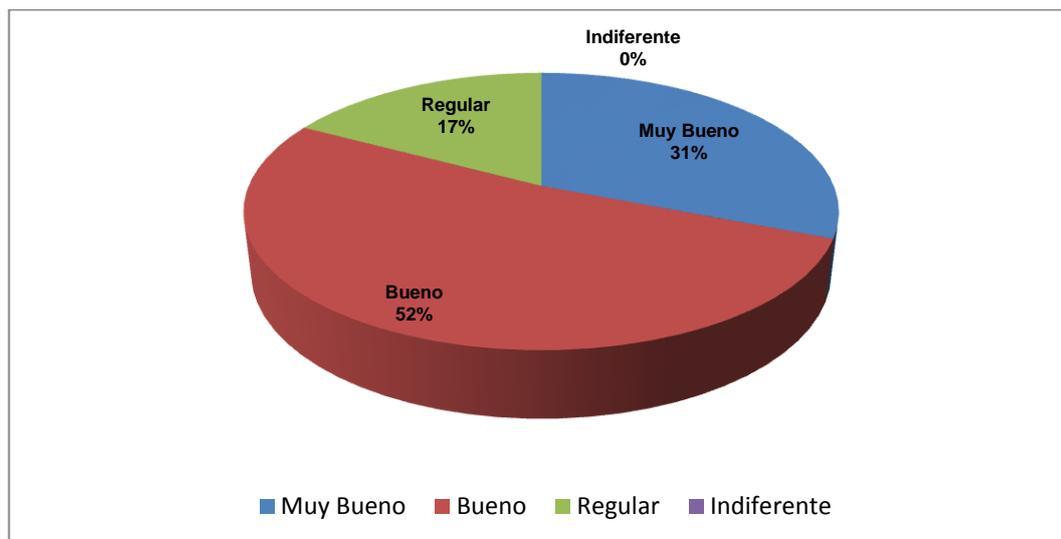
TABLA # 8 Servicio turísticos con la construcción de cabañas

Ítems	Criterios	Frecuencia	%
8	Muy Bueno	119	31 %
	Bueno	199	52 %
	Regular	66	17 %
	Indiferente	0	0 %
TOTAL		384	100 %

Fuente: Investigación de campo

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

GRÁFICO # 8 Servicio turísticos con la construcción de cabañas



Fuente: Construcción de cabañas fortalecen el desarrollo de la zona.

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

La población encuestada consideró que la construcción de las cabañas comunitarias que brinden productos y servicios que fortalezcan el desarrollo del turismo y de la zona es muy bueno y bueno, del presten análisis se establece que el proyecto promoverá el desarrollo turístico del sector y por lo tanto se debe considerar su ejecución para mejorar la oferta turística y dinamizar la economía local.

¿La frecuencia en las que usted realiza sus actividades turísticas en la comuna Engabao es?

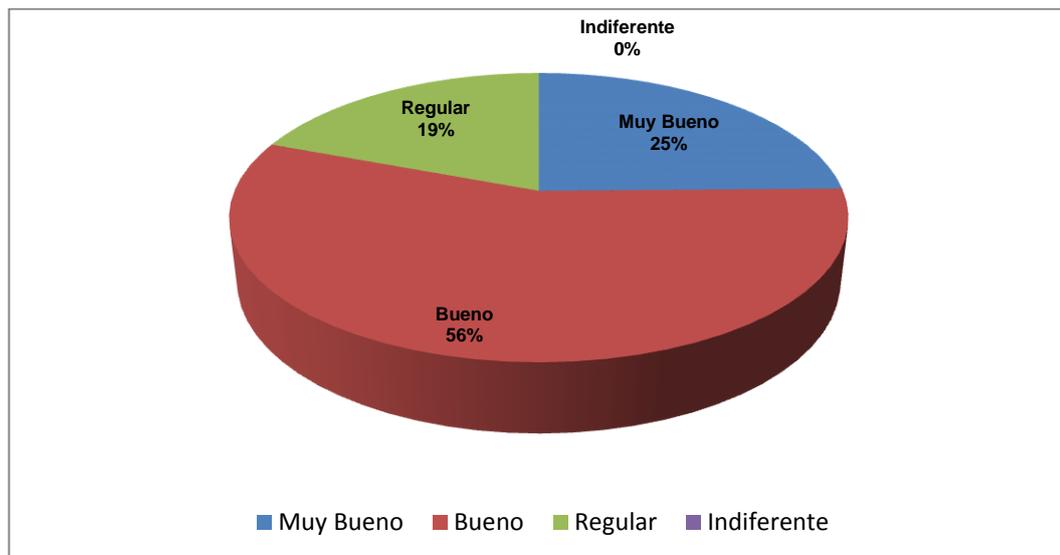
TABLA # 9 Actividades turísticas

Ítems	Criterios	Frecuencia	%
9	Muy Bueno	95	25 %
	Bueno	215	56 %
	Regular	74	19 %
	Indiferente	0	0 %
TOTAL		384	100 %

Fuente: Investigación de campo

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

GRÁFICO # 9 Actividades turísticas



Fuente: Frecuencia que visita la comuna Engabao.

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

La población encuestada consideró, que la frecuencia con las que realizan sus actividades turísticas en la comuna Engabao es “muy bueno” y buena”, del presente análisis se puede considerar que la realización del presente proyecto promoverá una mayor actividad turística por lo que es necesario su realización para mejorar las alternativas de esparcimiento de sus pobladores.

¿Sus ingresos económicos les podrían facilitar oportunidades de visitar las cabañas comunitarias en un ambiente agradable?

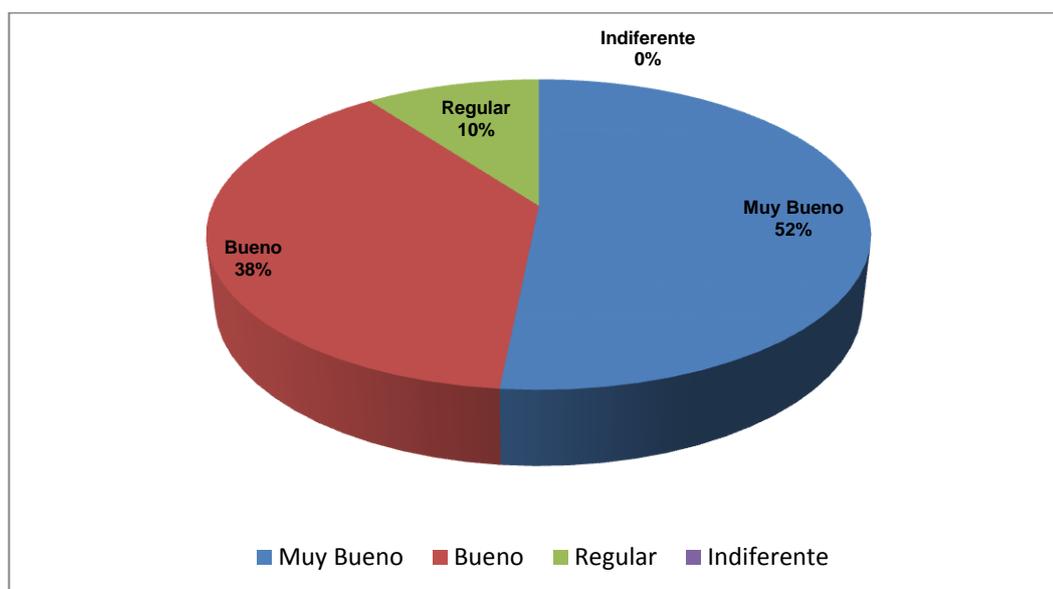
TABLA # 10 Ingresos económicos para visitar cabañas comunitarias

Ítems	Criterios	Frecuencia	%
10	Muy Bueno	198	52 %
	Bueno	147	38 %
	Regular	39	10 %
	Indiferente	0	0 %
TOTAL		384	100 %

Fuente: Investigación de campo

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

GRÁFICO # 10 Ingresos económicos para visitar cabañas comunitarias



Fuente: Ingreso económico para visitar cabañas comunitarias

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

La población encuestada consideran que los ingresos económicos les podrían facilitar oportunidades de visitar las cabañas comunitarias en un ambiente agradable es muy bueno y bueno, del presente análisis se debe considerar que la realización del presente proyecto mejorará el nivel de ingresos para visitar las cabañas comunitarias.

¿La construcción de las cabañas comunitarias le parecería a usted como una alternativa para el desarrollo del turismo?

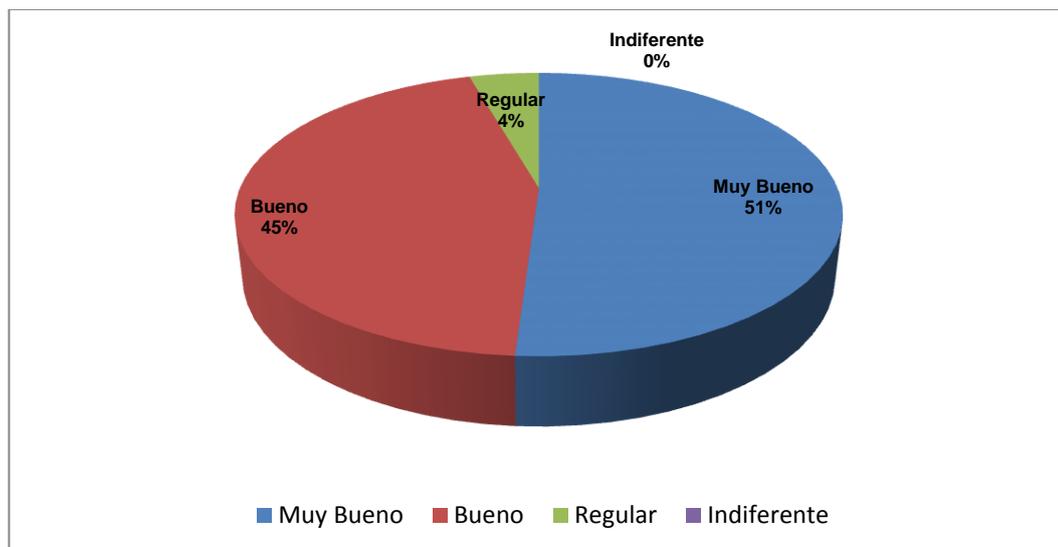
TABLA # 11 Desarrollo turístico con la cabañas comunitarias

Ítems	Criterios	Frecuencia	%
11	Muy Bueno	196	51 %
	Bueno	171	45 %
	Regular	17	4 %
	Indiferente	0	0 %
TOTAL		384	100 %

Fuente: Investigación de campo

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

GRÁFICO # 11 Desarrollo turístico con la cabañas comunitarias



Fuente: Desarrollo turístico con la cabaña comunitarias

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

La población encuestada considera que las cabañas comunitarias le parecería una alternativa para el desarrollo del turismo de “muy bueno” y “bueno” y a una parte de la población le pareció regular, del presente análisis se puede determinar que la realización del presente proyecto mejorará el nivel de desarrollo turístico por lo que es necesario su realización para el fomento turístico.

¿Considera usted que los atractivos naturales y culturales que posee la comuna Engabao son?

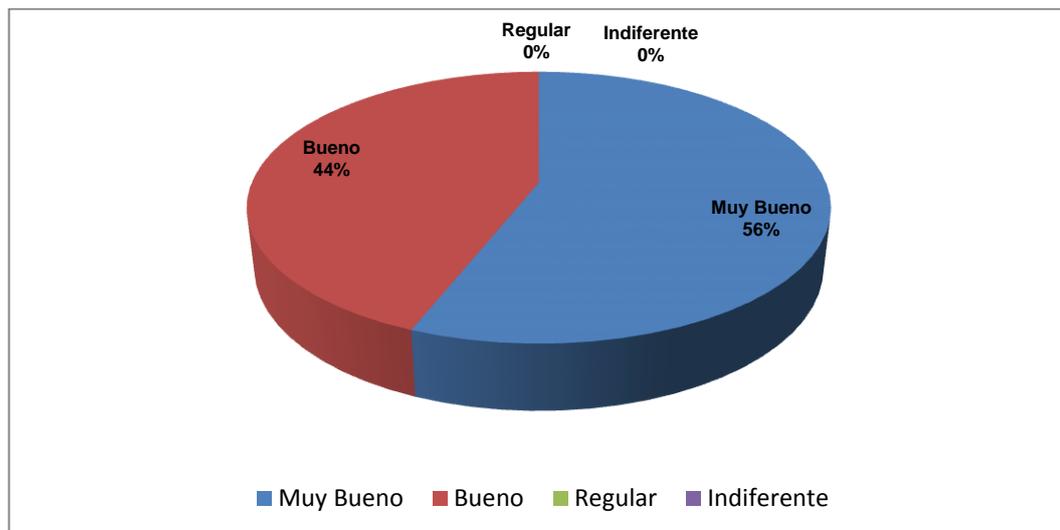
TABLA # 12 Atractivos natural y cultural

Ítems	Criterios	Frecuencia	%
12	Muy Bueno	215	56 %
	Bueno	169	44 %
	Regular	0	0 %
	Indiferente	0	0 %
TOTAL		384	100 %

Fuente: Investigación de campo

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

GRÁFICO # 12 Atractivos natural y cultural



Fuente: Atractivo natural y cultural

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

La población encuestada considera los atractivos naturales y culturales que posee la comuna Engabao son “muy bueno” y “bueno”, del presente análisis se puede concluir que la realización del presente proyecto difundirá la promoción de los atractivos turísticos del sector por lo que es necesario considerar su ejecución para una mejor promoción turística.

¿Le gustaría que su tiempo de permanecía en la comuna Engabao sea?

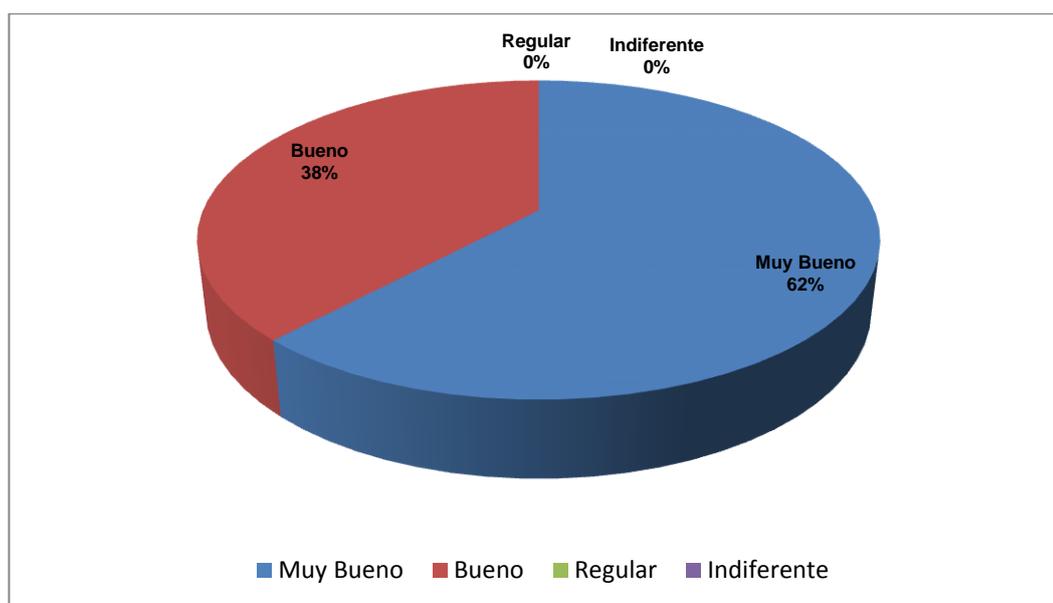
TABLA # 13 Permanecía en la comuna

Ítems	Criterios	Frecuencia	%
13	Muy Bueno	238	62 %
	Bueno	146	38 %
	Regular	0	0 %
	Indiferente	0	0 %
TOTAL		384	100 %

Fuente: Investigación de campo

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

GRÁFICO # 13 Permanecía en la comuna



Fuente: Permanecía en la comuna

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

La población encuestada considera su tiempo de permanencia en la comuna Engabao “muy bueno” y “bueno”, del presente análisis se puede establecer que la realización del presente proyecto mejorará el tiempo de estadía en la comuna Engabao.

¿Considera que la calidad y el buen servicio es un factor importante al momento al momento de visitar las cabañas comunitarias?

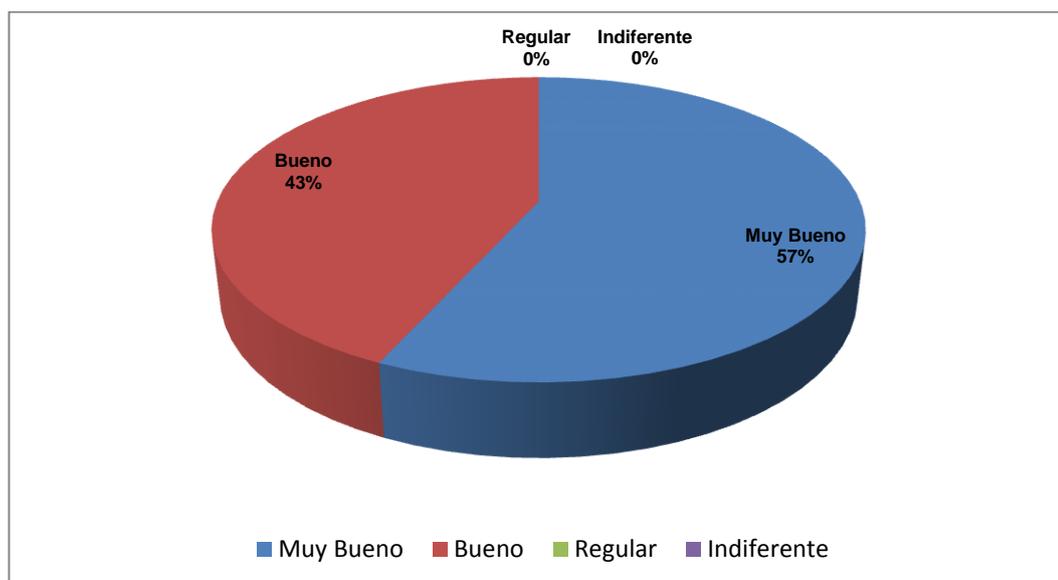
TABLA # 14 Calidad y servicio a visitar las cabañas comunitarias

Ítems	Criterios	Frecuencia	%
14	Muy Bueno	218	57 %
	Bueno	166	43 %
	Regular	0	0 %
	Indiferente	0	0 %
TOTAL		384	100 %

Fuente: Investigación de campo

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

GRÁFICO # 14 Calidad y servicio a visitar las cabañas comunitarias



Fuente: Calidad y servicios a visitar las cabañas comunitarias

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

La población encuestada considera que calidad y el buen servicio es un factor importante al momento de visitar las cabañas comunitarias debe ser “muy bueno” y “bueno”, del presente análisis se puede establecer que la realización del presente proyecto promoverá una mejor calidad en la prestación del servicio turísticos.

¿Cómo califica la creación de las cabañas comunitarias en la comuna Engabao para cubrir las necesidades tanto de turistas nacionales y extranjeros que visitan el sector?

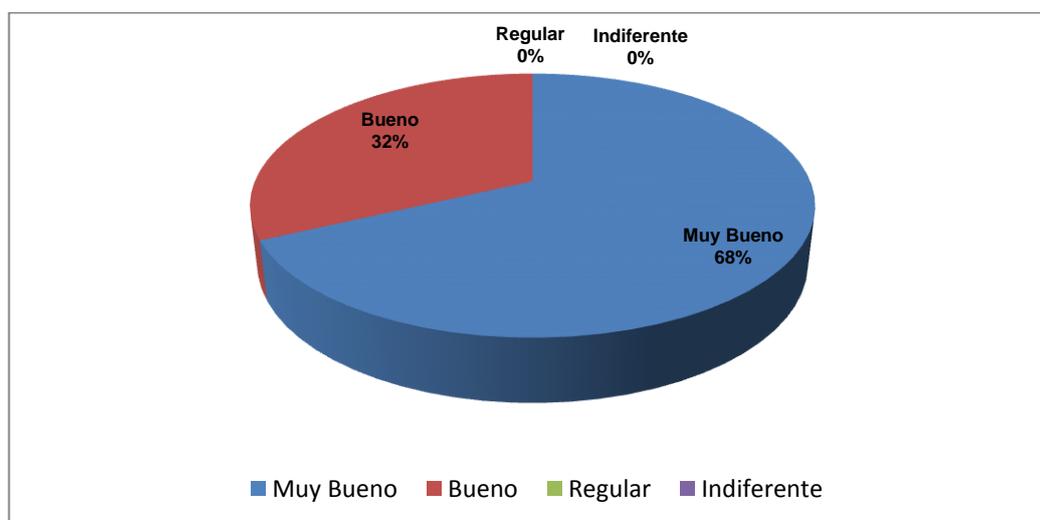
TABLA # 15 Calificación sobre la creación de cabañas comunitarias

Ítems	Criterios	Frecuencia	%
15	Muy Bueno	261	68 %
	Bueno	123	32 %
	Regular	0	0 %
	Indiferente	0	0 %
TOTAL		384	100 %

Fuente: Investigación de campo

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

GRÁFICO # 15 Calificación sobre la creación de cabañas comunitarias



Fuente: Calificación sobre la creación de cabañas comunitarias

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

La población encuestada considera la creación de las cabañas comunitarias en la comuna Engabao para cubrir las necesidades tanto de turistas nacionales y extranjeros que visitan el sector de “muy bueno” y “bueno”, del presente análisis se puede determinar que la realización del presente proyecto difundirá la promoción de los atractivos turísticos para los visitantes nacionales y extranjeros.

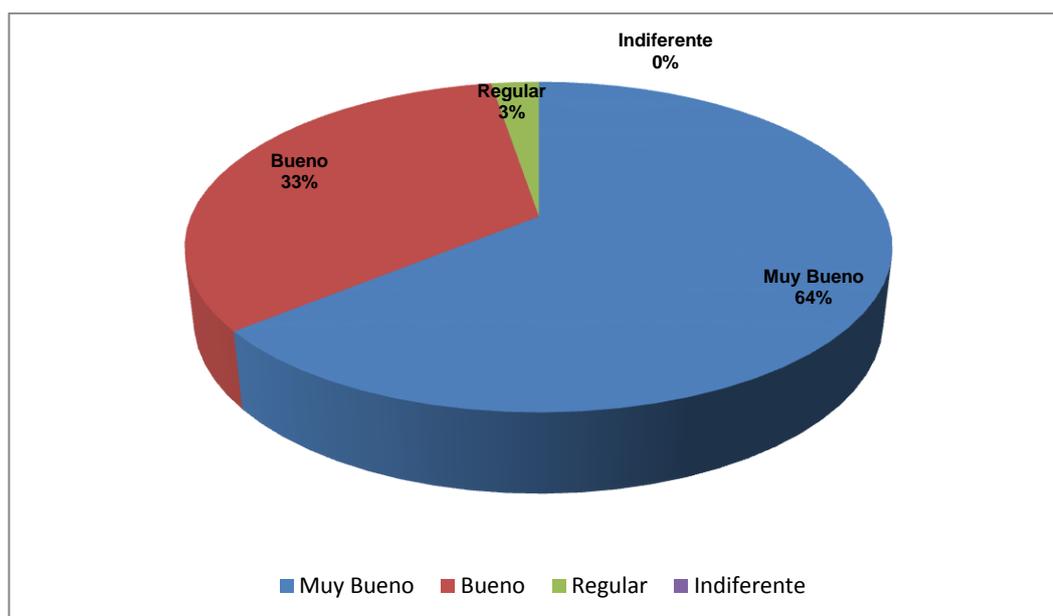
¿Los precios de las cabañas comunitarios son accesibles a todos los turistas?

TABLA # 16 Precios accesibles para los turistas

Ítems	Criterios	Frecuencia	%
16	Muy Bueno	264	64 %
	Bueno	128	33 %
	Regular	10	3 %
	Indiferente	0	0 %
TOTAL		384	100 %

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

GRÁFICO # 16 Precios accesibles para los turistas



Fuente: Precios accesibles para los turistas
Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

La población encuestada manifiesta que los precios de las cabañas comunitarios son accesibles a todos los turistas, obteniendo resultados de “muy bueno”, “bueno” y “regular”, del presente análisis se puede determinar que los precios de las cabañas comunitarias impulsarán a que los turistas nacionales y extranjeros se alojen en esta cómoda hospedaría.

¿Considera que es una buena inversión en la creación de la cabaña comunitaria?

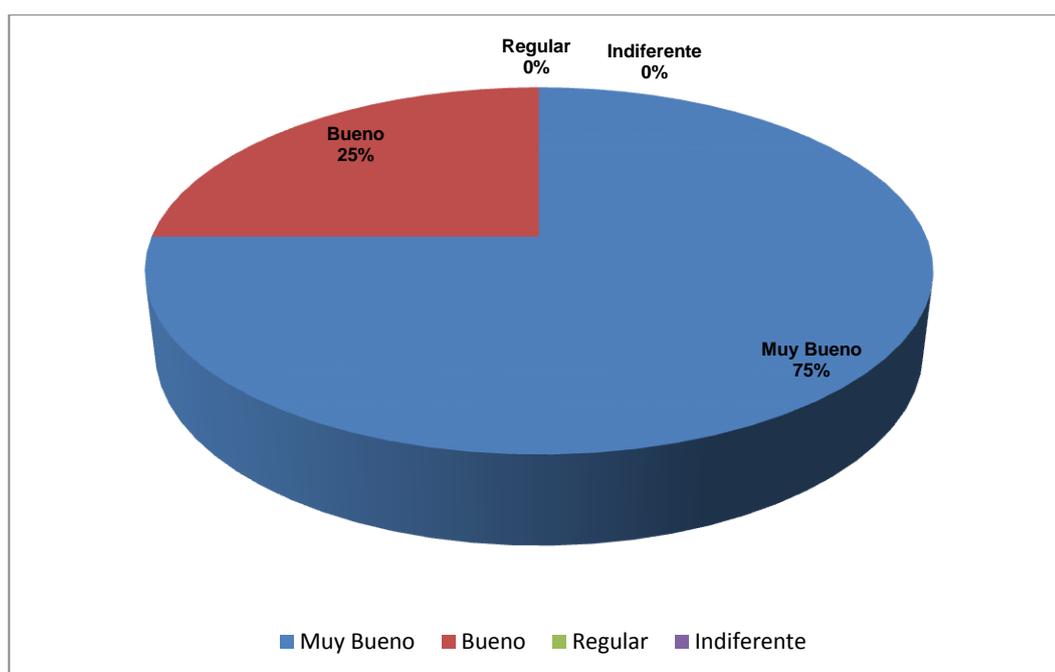
TABLA # 17 Inversión en la creación de la cabaña comunitaria

Ítems	Criterios	Frecuencia	%
17	Muy Bueno	288	75 %
	Bueno	96	25 %
	Regular	0	0 %
	Indiferente	0	0 %
TOTAL		384	100 %

Fuente: Investigación de campo

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

GRÁFICO # 17 Inversión en la creación de la cabaña comunitaria



Fuente: Inversión en la creación de la cabaña comunitaria

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

La población encuestada considera que es una buena inversión en la creación de la cabaña comunitaria, es “muy bueno” y “bueno”, del presente análisis se puede concluir que la inversión del proyecto promoverá una mejor calidad de vida a los pobladores de la comuna de Engabao.

¿Cómo califica usted esta inversión en la comuna de Engabao?

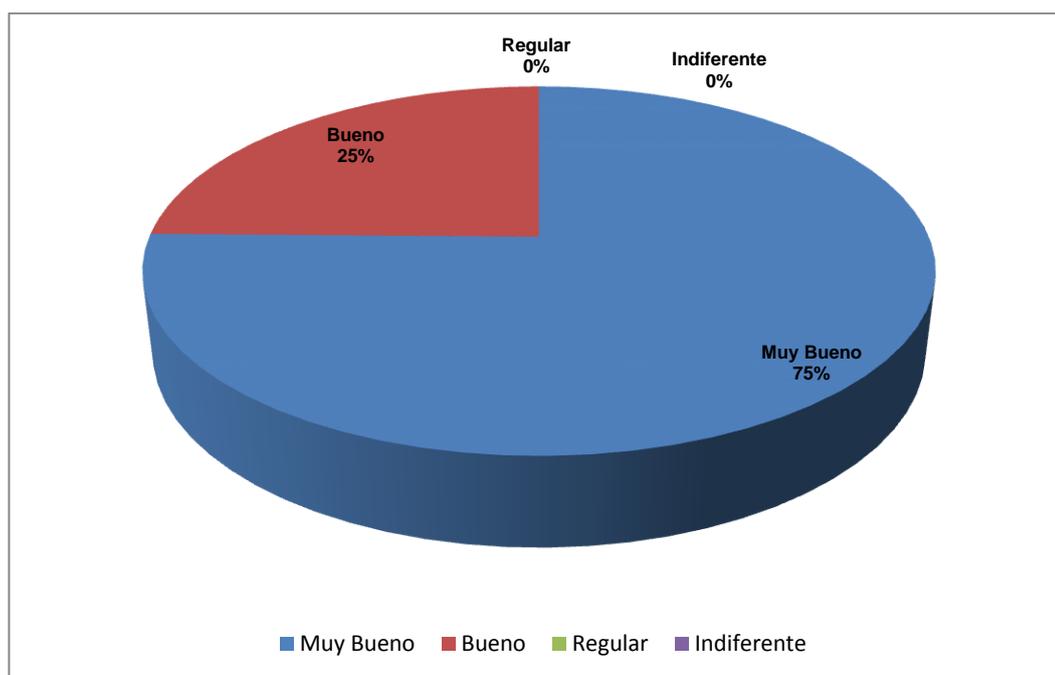
TABLA # 18 Inversión en la comuna de Engabao

Ítems	Criterios	Frecuencia	%
18	Muy Bueno	289	75 %
	Bueno	95	25 %
	Regular	0	0 %
	Indiferente	0	0 %
TOTAL		384	100 %

Fuente: Investigación de campo

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

GRÁFICO # 18 Inversión en la comuna de Engabao



Fuente: Inversión en la comuna de Engabao

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

La población encuestada manifiesta que es “muy bueno” y “bueno” la inversión en la creación de la cabaña comunitaria, del presente análisis se puede determinar que la inversión del proyecto mejorará el nivel económico de los habitantes de la comuna de Engabao.

3.1 CONCLUSIONES

- ✚ Luego de realizar la investigación de campo se determina la aceptación de la hipótesis: la inversión privada incide positivamente en la creación de cabañas comunitarias en la Comuna Engabao del Cantón Playas, Provincia del Guayas, año 2015.
- ✚ Con la creación de las cabañas comunitarias, se crea una mayor expectativa en la Comuna Engabao, pues las inversiones privadas en servicios de hospedaje son de mayor dinámica en la economía social.
- ✚ La innovación y los cambios en los negocios pequeños y medianos es una tendencia que marca al sector turístico que equilibrará la economía de la Comuna Engabao y su entorno.
- ✚ La calidad en el servicio al cliente es una condición necesaria que debe cumplirse para que los turistas puedan favorecer el efecto multiplicador positivo en pos de incrementar la demanda de servicios y hacer rentable las cabañas comunitarias.
- ✚ El valor agregado en los servicio siempre deben mantener constancia cada vez que se presente la oportunidad de implementarla y ejecutarla, en la medida de las posibilidades y disponibilidad de recursos.
- ✚ La implementación del proyecto de creación de cabañas comunitarias creara nuevas plazas de trabajo a los habitantes de la Comuna permitiendo mejoras su calidad de vida.

3.2 RECOMENDACIONES

- ✚ El sector de hospederías siendo uno de los más dinámicos de las economía del País, por ende requiere una mayor atención por los organizaciones competentes dando facilidad a las inversiones privada.

- ✚ Los cambios en los negocios son necesarios, por lo que hay que innovarlos frecuentemente vía capacitación y actualización a sus protagonistas.

- ✚ La calidad es el elemento fundamental del producto de las cabañas, por lo que la hospedería debe apostar por presentar cada vez en el servicio prestado, el ingrediente esencial como es el servicio de calidad al cliente, como una política de la empresa.

- ✚ El valor agregado en el servicio debe ser constante, por tanto las cabañas presentará siempre innovación y motivación en el cliente para volverlos fieles al mismo.

- ✚ Realizar un estudio de factibilidad que contribuya en la inversión privada en la creación de cabañas comunitarias en la Comuna Engabao del Cantón Playas, Provincia del Guayas, año 2015.

CAPÍTULO IV

“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE CABAÑAS COMUNITARIAS EN LA COMUNA ENGABAO, DEL CANTÓN PLAYAS, PROVINCIA DEL GUAYAS, AÑO 2015”

PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Para la elaboración del estudio de factibilidad para la creación de cabañas comunitarias en la comuna Engabao, del Cantón Playas Provincia del Guayas, se consideró el estudio técnico, económico y financiero para establecer la viabilidad del proyecto.

La propuesta se desarrolla mediante el método de Karen Marie Mokate, los cuales son muy importantes para la formulación y evaluación de proyecto y aplica los siguientes estudios.

CUADRO # 7 Plan de acción

PROBLEMA	Déficit de cobertura de servicios de hospedaje para los turistas que visitan la comuna de Engabao.		
FIN DE LA PROPUESTA	Estudio de factibilidad para la creación de cabañas comunitarias en la comuna Engabao, del Cantón Playas, Provincia del Guayas.	Indicadores: *Estudio de mercado *Estudio Técnico	
PROPÓSITO	Ofertar servicios de hospedaje con calidad a los turistas de la comuna de Engabao con la implementación del proyecto de cabañas comunitarias.	*Estudio Organizacional *Estudio Financiero	
INDICADORES	OBJETIVOS	ESTRATEGIAS	ACTIVIDADES
Estudio de mercado	Identificar el mercado objetivo considerando los gustos y preferencias de los turistas.	*Establecer promociones en temporada baja. *Oferta de descuentos para clientes frecuentes. *Determinación de la plaza, precio, marca, tendencias del mercado.	*Diseño de guiones de entrevistas para empresarios del sector hotelero. *Diseño de encuestas a los clientes de varios hoteles aplicando la técnica del muestreo aleatorio.

Estudio Técnico	Demostrar la viabilidad del proyecto mediante el análisis de los aspectos necesarios para la oferta de un servicio de calidad.	*Características generales de las cabañas comunitarias. *Estimación de costos de materiales, ubicación, potencialidades de la zona. *Valoración del riesgo *Identificación de la presentación de los requerimientos de bienes y servicios.	*Determinar la ubicación de las cabañas comunitarias. *Estudio de las características de la zona *Definir el tamaño y capacidad del negocio. *Establecer la estructura legal para el funcionamiento del negocio.
Estudio Organizacional	Determinar la estructura organizacional y legal del negocio.	*Establecer la misión, visión, metas del negocio. *Elaboración de los instrumentos administrativos. *Estimar los gastos administrativos.	*Diseño de los organigramas funcional y orgánico. *Diseño de los manuales de funciones y procedimientos para la atención a los clientes.
Estudio Financiero	Determinar la rentabilidad, riesgos del negocio en los diferentes escenarios económicos mediante la aplicación de indicadores financieros.	*Determinar los costos asociados al negocio (fijos y variables) *Determinar el ciclo económico de los ingresos.	*Cálculo de las razones financieras. *Elaboración del flujo de efectivo. *Proyecciones de los estados financieros. *Determinar el punto de equilibrio del negocio. *Realizar el análisis de sensibilidad. *Determinar la inversión requerida y las posibles fuentes de financiamiento.
Estudio Socioeconómico	Determinar la responsabilidad social	*Determinar el diseño comunitario y amigable con el medio ambiente.	* Ejecución y desarrollo del proyecto ecológico de inversión comunitario. * Impulsar el desarrollo social y económico del sector.
Estudio Ambiental	Cuidar el medio ambiente	*Preservar la flora y fauna de la comuna de Engabao. *Utilizar recursos renovables (energía solar)	* Utilizar material ecológicos que puedan ser reciclados y productos proveniente del reciclaje

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

4.1 ESTUDIO LEGAL

El concepto comunitario es aplicado a economía domesticas; personas que acondicionan sus viviendas para dar servicios de alojamiento; para el caso de las cabañas comunitarias se considera personas, pertenecientes a la comunas Engabao que asocian para crear una sociedad anónima llamada cabañas comunitarias Hannah.

4.1.1 Responsabilidad social

Las “Cabañas comunitaria HANNAH” será una sociedad anónima constituida bajo lineamientos legales como lo indica la ley.

4.1.2 Requisitos para una compañía Anónima

La razón social es la parte fundamental para dar inicio al funcionamiento de las “Cabañas Comunitarias HANNAH”, por lo tanto es necesario comprobar que el nombre o razón social de la empresa no registre en la superintendencia de compañías.

4.1.3 Constitución de la empresa

La constitución de la empresa es en la modalidad de calidad de persona natural, por lo que para su constitución solamente tiene que ceñirse a los siguientes procedimientos:

- ✚ Obtención del Registro Único de Contribuyente ante el Servicios de Rentas Internas.
- ✚ Obtención del certificado de uso de suelo ante el Municipio del Cantón Playas.
- ✚ Permiso de funcionamiento ante la Agencia Nacional de Control Sanitario.
- ✚ Permiso de Cuerpo de Bomberos.
- ✚ Permiso de Salud de las personas que laborarán en el establecimiento.

4.1.4 Actividad económica

Las cabañas comunitarias en la comuna de Engabao se crean con la finalidad de ofrecer servicios de alojamientos para los turistas nacionales y extranjeros.

4.1.5 Razón social

Se ha contemplado la creación de un lugar de hospedaje en la comuna de Engabao del Cantón Playas que se denominará “Cabañas Comunitaria Hannah”

4.1.6 Registro único del contribuyente (RUC)

El representante legal entregará al servicio de rentas internas (SRI), las correspondientes solicitudes para que las Cabañas obtengan el registro único del contribuyente (RUC), de esta manera poder emitir factura del servicio prestado a nuestros clientes.

4.1.7 Patentes Municipales

Toda persona natural o jurídica que ejecute actividad como puede ser comercial, industrial, financiera y de servicio, que opere normalmente debe poseer:

- ✚ Original y copia de certificado emitido por el Cuerpo de Bombero.
- ✚ RUC actualizado.
- ✚ Llenar formulario de Patente de comerciante de personal natural o jurídico.
- ✚ Copia de cedula y certificado de votación del dueño del local.
- ✚ Nombramiento del representante legal y copia de escritura de constitución, si es compañía, Anual hasta el 31 de diciembre de cada año.

4.1.8 Permisos de Funcionamientos

Este trámite se lo realiza en el municipio, una vez que se haya realizado el trámite correspondiente, este de inmediato le concede un documento llamado permiso de funcionamiento que le permite laborar a la empresa con normalidad.

4.2 ESTUDIO DE MERCADO

4.2.1 Análisis de la Oferta, Precio y la Demanda

La oferta para cabañas comunitarias Hannah será de 38 personas diarias; para el precio que es la expresión del valor que tiene un producto o servicio, manifestado en términos monetarios, así:

- ✚ Las habitaciones sencillas tendrán un precio de \$20,00 en temporadas altas y \$15,00 en temporadas bajas.
- ✚ Las habitaciones dobles tendrán un precio de \$37,00 en temporadas altas y \$20,00 en temporadas bajas.
- ✚ Las habitaciones triples tendrán un precio de \$42,00 en temporadas altas y \$30,00 en temporadas bajas.
- ✚ Las habitaciones múltiples tendrán un precio de \$50,00 en temporadas altas y \$35,00 en temporadas bajas.

A continuación se detalla la demanda anual en relación a los precios mencionados:

CUADRO # 8 Análisis de la oferta, precio y la demanda anual (Año 2015)

ORD	DETALLE	Capacidad	Cant.	P. Unitario	Sub total	Total
	Temporada alta					145.776,00
1	Habitaciones sencillas	2 personas	720	20,00	14.400,00	
2	Habitaciones Dobles	4 personas	1344	37,00	49.728,00	
2	Habitaciones triples	6 personas	1944	42,00	81.648,00	
2	Habitaciones múltiples	8 personas	2112	50,00	105.600,00	
	Servicio de Restaurante	38 personas	1330	6,00	7.980,00	7.980,00
	Temporada baja					101.925,00
1	Habitaciones sencillas	2 personas	432	15,00	6.480,00	
2	Habitaciones Dobles	4 personas	806	20,00	16.120,00	
2	Habitaciones triple	6 personas	1166	30,00	34.980,00	
2	Habitaciones múltiples	8 personas	1267	35,00	44.345,00	
	Servicio de Restaurante	38 personas	798	5,00	3.990,00	3.990,00
TOTAL PRESUPUESTO DE VENTAS						255.681,00

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

4.2.2 Servicio final

Las Cabañas comunitarias en la comuna de Engabao servirá para ofrecer las facilidades a los turistas nacionales y extranjeros que requieran disfrutar de sus estancias en este balneario y gusten del deporte acuático, sol, playa y de esta manera se incrementarán las actividades turísticas y económica.

4.2.3 Descripción del servicio

El producto resultante del presente proyecto de inversión es la prestación del servicio de hospedaje en cabañas comunitarias en la Comuna Engabao del Cantón Playas de la Provincia del Guayas.

La creación de cabañas comunitarias representa una alternativa de inversión privada totalmente válida para contribuir al desarrollo turístico, social y económico del recinto Engabao del Cantón Playas.

Al mismo tiempo constituyen una opción eficiente para cubrir el déficit de oferta del hospedaje para la promoción turística nacional e internacional.

En su confección las cabañas comunitarias están relacionadas con la utilización de materiales autóctonos de la región, amigables con el medio ambiente y por la utilización de energía renovable pero sobre todo en un entorno comunitario

Lo cual representa el hecho de compartir en la medida de las posibilidades recursos comunes como áreas de esparcimiento y entretenimiento, comedores, vestidores e inclusive habitaciones y cocinas, tratando en lo posibles de convivir en un entorno familiar.

FIGURA # 5 Fachada frontal del modelo de las cabañas comunitarias



Fuente: Fachada frontal del modelo de la cabaña comunitaria
Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

FIGURA # 6 Interior de una habitación de las cabañas comunitarias



Fuente: Interior de una habitación de la cabaña comunitaria
Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

4.2.4 Características del servicio

Las características principales del producto servicios a ofrecer mediante las cabañas comunitarias son las que a continuación se detallan:

El concepto fundamental que maneja el presente proyecto es el servicio comunitario, integrar a los huéspedes en una comunidad por medio de la cual se comparten áreas comunes como los comedores, cocinas, áreas de esparcimiento. El material con el cual se edificarán las cabañas comunitarias será en las medidas de las posibilidades con productos ecológicos, reciclajes y amigable con el medio ambiente con lo cual se pretende aportar a la conservación del medio ambiente.

La ubicación de las cabañas comunitarias se desplazan en una zona muy cercana a la hermosa Playa Paraíso con un clima cálido, de mañanas muy soleadas y con atardeceres con mucha ventilación, siendo privilegiados de tener el segundo mejor clima del mundo.

4.2.5 Logo

FIGURA # 7 Logo Cabañas Comunitarias Hannah



Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

4.2.6 Slogan

“Vivir en comunidad nos lleva al buen vivir”

4.3 ESTUDIO INSTITUCIONAL – ORGANIZACIONAL

4.3.1 Objetivos de la empresa

Como toda iniciativa o proyecto, este debe responder a la formulación previa de objetivos generales y específicos que con el desarrollo de la empresa se esperan alcanzar, en el presente caso se detallan los siguientes:

4.3.1.1 Objetivo General

Crear cabañas de hospedaje con sentido comunitario y materiales amigables con el medio ambiente para brindar servicio de habitación a los turistas que visitan la Comuna Engabao para impulsar el desarrollo económico de la zona

4.3.1.2 Objetivo Específico

- ✚ Generar nuevas fuentes de empleo para los habitantes de la Comuna Engabao.
- ✚ Propender al desarrollo social y económico de la comuna Engabao y su zona de influencia.
- ✚ Coadyuvar al mejor aprovechamiento de los atractivos turísticos de la Comuna Engabao.
- ✚ Contribuir a la transformación de la matriz productiva generar servicios de hospedajes para satisfacer la demanda insatisfecha de un servicio de demanda local, nacional e internacional.

4.3.2 Valores de la empresa

El aspecto filosófico de toda organización contempla la formulación de la Misión, la Visión, los Valores Institucionales y el grado de responsabilidad social, por lo tanto es necesario definir este aspecto para el presente proyecto de inversión.

- ✚ Respeto al medio ambiente
- ✚ Honradez
- ✚ Atención personalizada
- ✚ Ética
- ✚ Moral
- ✚ Solidaridad

4.3.3 Misión

La Misión institucional queda expresada de la siguiente manera:

Proporcionar un servicio de hospedaje comunitario con calidad y calidez para satisfacer la demanda de alojamiento en favor de turistas locales, nacionales y extranjeros.

4.3.4 Visión

En el 2017 convertirse en empresa líder en el servicio de hospedaje comunitario, en la Comuna Engabao, mediante un modelo de gestión orientado a la creación permanente de valores para nuestros clientes, empleados, con un enfoque sostenible para el medio ambiente.

4.3.5 Responsabilidad Social

El alto grado de compromiso social que el presente proyecto de inversión contempla se pone de manifiesto implícitamente desde la formulación del objetivo general de la empresa y la determinación de su misión, visión y los valores institucionales en los cuales se expresa con claridad el comprometimiento de la empresa con la causa ambiental.

Al anteponer un respeto profundo por la conservación del medio ambiente y además de profesar y poner en prácticas actividades que contribuye no solo con la disminución de los factores que destruyen la naturaleza sino también a evitar que la madre tierra y sus recursos se vean afectadas por la acción devastadores del hombre, se pone de manifiesto la responsabilidad social empresarial.

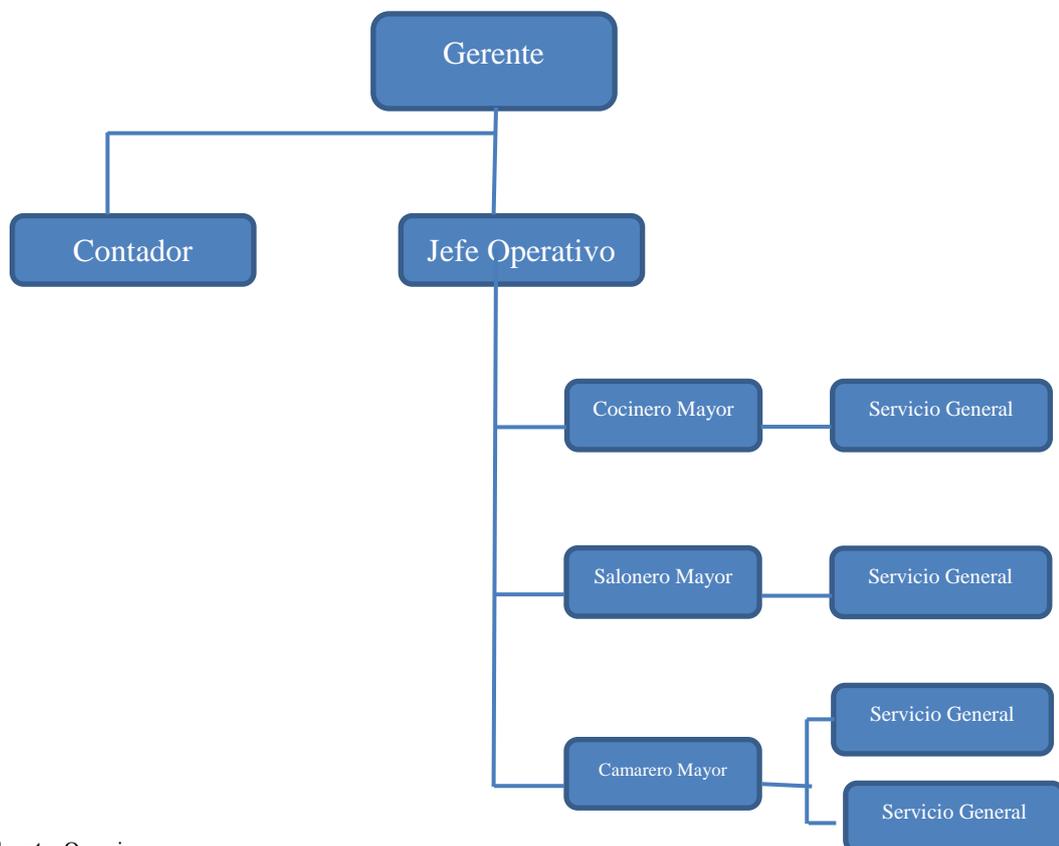
4.3.6 Organigrama

La estructura organizativa de todo tipo de empresa, sea pública o privada y sea cual fuere su finalidad se refleja gráficamente en un organigrama en el cual se relacionan las líneas de mando, niveles de asesoría y apoyo, dependencias adscritas todo en función de la consecución de los objetivos institucionales, el organigrama empresarial constituye una herramienta de la administración empresarial a la cual se deben todos los funcionarios, directivos, empleados y obreros que forman parte de una determinada empresa.

El organigrama de las cabañas comunitarias de la comuna de Engabao está conformado por socios e hijos de la comuna, talento humano egresados o graduado de la UPSE que ocuparán los puestos conforme a perfil requerido de la empresa como: Contador, Jefe operativo, Cocinero mayor, Camarero mayor y servicios generales.

4.3.6.1 Presentación del Organigrama

FIGURA # 8 Organigrama



Fuente: Organigrama
Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

4.3.7 Descripción del alcance de las jerarquías

De acuerdo al organigrama planteado como esquema organizativo del presente proyecto, la descripción de las jerarquías de la empresa queda establecida de la siguiente manera:

4.3.7.1 Gerente Propietario

El gerente propietario es la máxima autoridad administrativa, operativa y financiera de la empresa, es el representante legal tiene la función de planificar, controlar y verificar el cumplimiento de todas actividades contempladas en los planes y programas empresariales.

4.3.7.2 Contador

Es un profesional en Contabilidad o ramas afines, tiene como funciones principales dirigir la contabilidad comercial y de costos de la empresa así como emitir sus estados financieros internos, adicionalmente tiene la función de liderar la administración del talento humano.

4.3.7.3 Jefe del Departamento Operativo

El jefe del Departamento Operativo es un profesional en Ingeniería en Turismo o ramas afines, tiene la finalidad de liderar el proceso de planificación y ejecución de todas las actividades que tiene que ver con el servicio de hospedaje en las cabañas comunitarias, es responsable por la producción de todos productos servicios y su productos que genera el proyecto como son el hospedaje, la alimentación, la organización de eventos turísticos y guía de los visitantes nacionales y extranjeros.

4.3.7.4 Cocinero Mayor

Se denomina cocinero mayor a la persona que cocina por oficio y profesión. Las funciones en la cocina están categorizadas, debe ser un experto en cocina y conocer con propiedad los productos, la administración, la contabilidad, el derecho, la nutrición Además de mantener siempre un control e higiene excelsos, para brindar un servicio de calidad al comensal.

4.3.7.5 Salonerero Mayor

Son la imagen de la empresa ante el cliente, por lo que su responsabilidad está en ofrecerles una atención y un servicio oportuno y amable que colme sus expectativas. Además se encargan de tomar la orden, despacharla correctamente y realizar el cobro de la misma para contabilizarla en caja.

Deberán mantener siempre limpia y ordenada el área del salón, tanto las mesas, como sillas.

4.3.7.6 Camarero Mayor

El camarero mayor es la persona que tiene como oficio atender a los clientes de un establecimiento de hostelería, proporcionándoles alimentos, bebidas, y asistencia durante la estancia. Un camarero, suele controlar un rango de varias mesas en establecimientos grandes o todas las mesas si es un lugar pequeño.

4.3.7.7 Servicios Generales

En servicios generales se asigna a 4 personas que realizarían funciones de ayuda en los procesos de cocina, salonereros, camareros y limpieza en general los cuales serán distribuidos de acuerdo a las necesidades y flujo de los servicios a ofertar.

4.4 ESTUDIO TÉCNICO

4.4.1 Análisis técnico

El análisis técnico del estudio de factibilidad del proyecto objetivo del presente trabajo investigativo se fundamenta el aspecto productivo y en el aspecto financiero de la propuesta, por lo que en el presente capítulo se refiere a las mencionadas áreas.

4.4.2 Ubicación

Las Casas Comunitarias estarán situadas en la comuna de Engabao perteneciente al Cantón Playas de la provincia del Guayas.

FIGURA # 9 Ubicación de las cabañas comunitaria



Fuente: Ubicación de las cabañas comunitarias
Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

4.4.3 Tamaño de las cabañas

La empresa constará de 500 m². (Ver Anexo 3), estas instalaciones estarán debidamente distribuidas para eficacia en los procesos, esta tendrá 7 cabañas, 2 oficinas para el personal administrativo, restaurante y área de garaje.

4.4.4 Servicios prestados

Para el caso del presente proyecto de inversión, el producto terminado lo constituye el servicio de hospedaje para satisfacer la demanda insatisfecha de alojamiento para los visitantes y turistas nacionales e internacionales.

4.4.5 Capacidad de servicios a ofrecer

El volumen de producción del servicio resultante del presente proyecto de inversión se muestra en el siguiente cuadro comparativo: Para determinar el volumen de producción, considerando cuantificar la capacidad de producción instalada.

CUADRO # 9 Capacidad de producción instalada (Hospedajes diarios)

Cantidad	Especificación del servicio	Capacidad Instalada por día	Capacidad Instalada por mes	Capacidad Instalada por año
01	Habitaciones Sencillas	2	50	600
02	Habitaciones Dobles	8	200	2.400
02	Habitaciones Tripes	12	300	3.600
02	Habitaciones Múltiples	16	400	4.800
07	Total Personas	38	950	11.400

Fuente: Capacidad de producción instalada

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

Una vez obtenida la capacidad de producción instalada se puede determinar el volumen de producción proyectado especificando la mayor cantidad de detalles

CUADRO # 10 Volumen de Producción- Hospedajes por temporada

Tipo de Habitación	% de Ocupación temporada alta (4 meses)	% de Ocupación temporada baja (8 meses)	Volumen de producción proyectado temporada alta	Volumen de producción proyectado temporada baja
Habitación sencilla	100 %	60 %	200	240
Habitaciones Dobles	90 %	65 %	720	1040
Habitaciones Tripes	95%	55 %	1140	1320
Habitaciones Múltiples	80 %	45%	1280	1440
Volumen de Hospedaje por año			3340	4040

Fuente: Volumen de producción por temporada

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

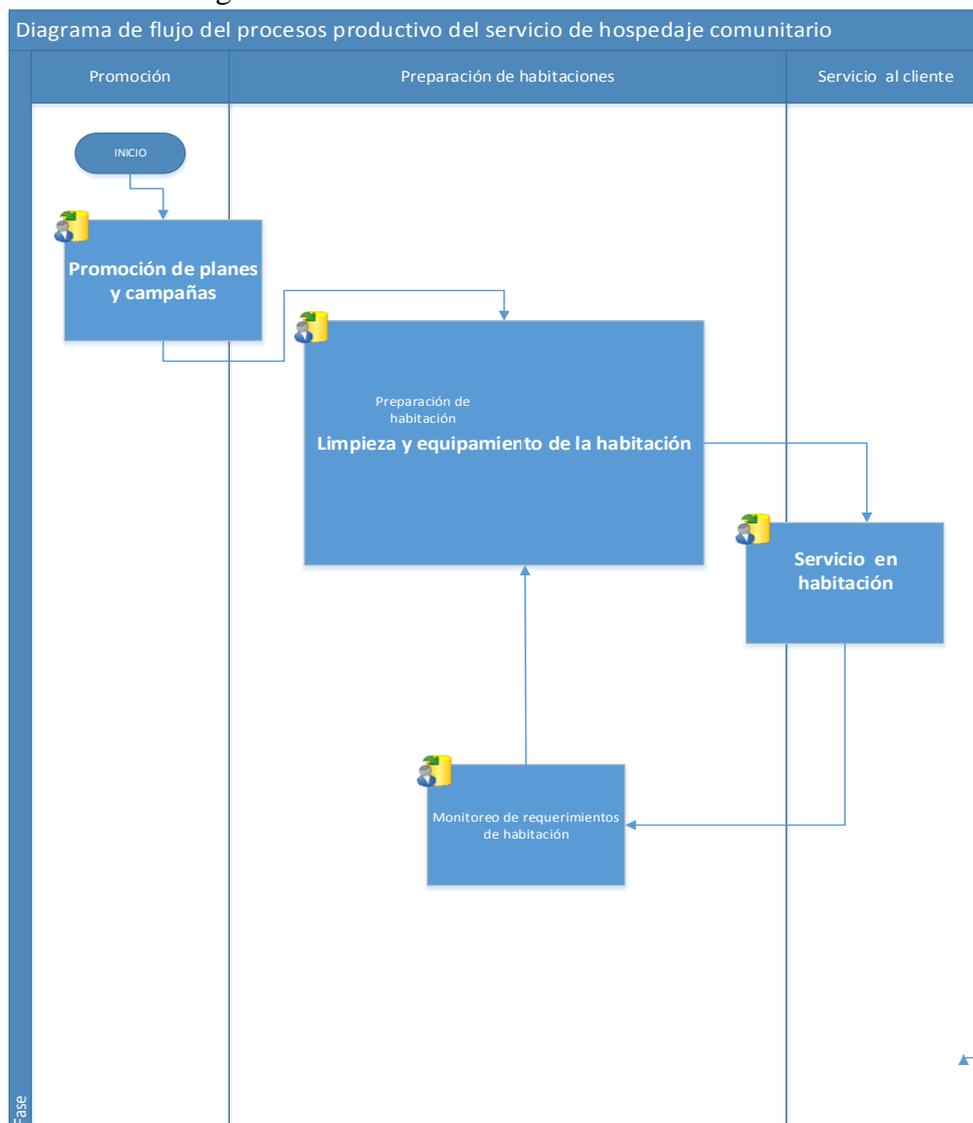
4.4.6 Proceso de Hospedaje - Producción- Servicios.

El proceso de servicio para la generación del hospedaje en cabañas comunitario se basa en la calidad con que se logre ofertar a los clientes el servicio ofertado, en el caso de las cabañas comunitarias de la Comuna Engabao el proceso productivo

comienza con la difusión del servicio por los medios determinados en el Plan de Marketing con el cual se quiere lograr las metas de producción propuestas inicialmente.

Posteriormente siguiendo el flujo-grama de procesos se requiere habilitar y equipar las habitaciones, optimizar la calidad del servicio de habitación y darle el mantenimiento y aseo adecuado permanentemente.

FIGURA # 10 Diagrama del Proceso de Producción – Servicios.



Fuente: Diagrama del proceso de producción
Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

4.5 ESTUDIO FINANCIERO

4.5.1 Análisis financiero

El análisis financiero representa un diagnóstico técnico de la situación financiera, patrimonial y de rentabilidad que el proyecto tendrá a lo largo de su vida útil por lo que para su presentación se requerirá de los Estados Financieros y Flujos de efectivo a fin de poder aplicarle las diferentes formas y razones financieras.

4.5.1.1 Estado financiero

Los Estados Financieros representan la situación financiera de todo tipo de empresa, están conformados por el Estado de Situación Inicial o Balance Inicial, el Estado de Resultados o de Pérdidas y Ganancias y el Balance de Situación Final, para el presente caso los mencionados reportes financieros desarrollados en el presente estudio.

4.5.1.2 Inversión

En este análisis tiene como finalidad resumir los recursos, monetarios necesarios y cuantificar el capital disponible para la creación de las cabañas comunitarias HANNAH.

En la presente propuesta las “Cabañas comunitarias Hannah “cuenta con una inversión inicial de \$ **133.201,42 a financiarse con aporte particular y préstamo bancario.**

El monto de la inversión anual del presente proyecto de inversión se distribuye de la siguiente manera:

CUADRO # 11 Inversión inicial (Año 2015)

Inversión Inicial	
Detalle	Valor
Caja – banco	10.000,00
Equipamiento de cabañas	19.135,00
Materiales y equipo	17.049,78
Terrenos (propio) 500 mts ²	18.000,00
Edificios	63.550,00
Muebles y de oficina	1.116,64
Equipos y sistemas informáticos	1.500,00
Gasto de Constitución	2.850,00
Total Activos	133.201,42
Total Inversión Inicial	133.201,42

Fuente: Inversión Inicial
Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

Financiamiento

Para el financiamiento del proyecto se considera la tasa de interés estipulada por la Corporación Financiera Nacional (CFN) del 15% anual y además las siguientes condiciones:

Condiciones de crédito

A través de las políticas implantadas por el gobierno para fortalecer a los microempresarios, el sector privado es privilegiado al ser tomado en

consideración para emprender proyectos de gran alcance, incorporando tecnología afín al sistema del mercado.

Monto

- ✚ Desde USD \$ 50.000 a nivel nacional.
- ✚ Monto a financiar (en porcentajes de la inversión neta)
- ✚ Hasta 70% para proyectos nuevos.
- ✚ Hasta el 100% para ampliación de proyectos.

Plazo

- ✚ Activo Fijo: Hasta 10 años
- ✚ Capital de Trabajo 3 años.

Requisitos

Para ser partícipe de este crédito y poder financiar para que la empresa opere en el mercado se debe tener:

- ✚ Para crédito hasta USD \$ 300.00 se requiere Plan de Negocio.
- ✚ Para créditos superiores a los \$ USD 100.000 presentar proyecto de factibilidad.
- ✚ Para crédito superior a USD \$ 300.000 se requiere completar el modelo estipulado por la entidad, es decir forma de evaluación:
- ✚ Declaración de Impuesto a la Renta del último ejercicio.

- ✚ Título de propiedad de los bienes que se ofrecen.
- ✚ Carta de paga de impuestos.
- ✚ Permisos de funcionamiento.
- ✚ Planos de construcción aprobados.
- ✚ Proformas de maquinarias de adquirir.
- ✚ Proformas del bien a adquirir.

La estructura del financiamiento se considera aporte de socios \$26.640,28y la corporación financiera nacional \$ 106.561,14

CUADRO # 12 Estructura de financiamiento

Estructura de Financiamiento		
Detalle	%	Total
Financiado	80%	\$ 106.561,14
Aporte Propio	20%	\$ 26.640,28
Total	100%	\$ 133.201,42

Fuente: Estructura de financiamiento
Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

Amortización

La amortización de la deuda se calcula a una tasa de interés del 15% Anual, en un periodo de 5 años de acuerdo a la siguiente tabla:

CUADRO # 13 Amortización

Amortización de Deuda				
Monto	\$ 106.561,14	\$ 31.788,84		
Interés	15,00%			
Tiempo (años)	5			
N° de Cuotas	Cuotas	Interés	Abono Capital	Saldos
0				\$ 106.561,14
1	\$ 31.788,84	15.984,17	\$ 15.804,67	\$ 90.756,46
2	\$ 31.788,84	13.613,47	\$ 18.175,37	\$ 72.581,09
3	\$ 31.788,84	10.887,16	\$ 20.901,68	\$ 51.679,41
4	\$ 31.788,84	7.751,91	\$ 24.036,93	\$ 27.642,47
5	\$ 31.788,84	4.146,37	\$ 27.642,47	\$ 0,00
Totales	\$ 158.944,22	52.383,08	\$ 106.561,14	

Fuente: Amortización
Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

4.5.1.3.2 Estado financiera

CUADRO # 14 Estado financiera. (Año 2015)

Balance Inicial			
Activos		Pasivos	
Activos Corriente		Corriente	0
Caja -Banco	10.000,00	Fijo	
Total Act. Corriente	10.000,00	Total Pas. Cte.	0
Fijo Depreciable			
Equipos de Computación	1.500,00	Préstamos L/ Plazo	\$ 106.561,14
Maquinarias y Equipos	17.049,78		
Muebles de Oficina	1.116,64		
Edificio	63.550,00		
Total Act. Fijo	83.216,42	Patrimonio	
No Depreciable		Aporte Propio	\$ 26.640,28
Materiales y Accesorios	19.135,00		
Terreno	18.000,00		
Total No Depreciable	37.135,00		
Diferido			
Gastos de Constitución	2.850,00		
Total Diferido	2.850,00		
Total Activos	\$ 133.201,42	Total Pasivo + Patrimonio	\$ 133.201,42

Fuente: Estado financiera

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

El presente cuadro muestra el balance de situación financiera inicial con el cual el proyecto inicia sus operaciones.

4.5.2 Presupuesto

El presupuesto es quizás el aspecto de mayor importancia y relevancia de un proyecto cualquiera que este sea, esta herramienta del aspecto financiero permite determinar con gran aproximación el valor total de la inversión a realizarse tanto en activos fijos, capital de trabajo y estudios o diseños.

La determinación del monto total del presupuesto permitirá establecer cuáles serán las fuentes de financiamiento del mismo, las cuales pueden ser con recursos propios, líneas de crédito del sistema financiero nacional, aporte de asociados,

recursos de Organizaciones no Gubernamentales (ONG) y en algunos casos recursos públicos. El presupuesto de proyecto se divide en varios aspectos atendiendo el área de la organización, para el caso de la hostería comunitaria, la proforma presupuestaria del proyecto en mención se expresa en el siguiente detalle:

4.5.2.1 Presupuesto de gastos administrativos

El presupuesto de los gastos administrativos es de \$ 4.809,70 mensual; \$ 57716,46 anual, lo cual se detalla en el siguiente cuadro:

CUADRO # 15 Presupuestos de gastos administrativos (Año 2015)

Cargo	Sueldos	Fondo de Reserva	Vacaciones	13°	14°	Aporte Patronal	Aporte IESS	Beneficios sociales	Totales a pagar
Administrador General	\$ 600,00	\$ 49,98	\$ 300,00	\$ 600,00	\$ 380,00	\$ 72,90	\$ 56,70	\$ 1.402,88	\$ 7.922,48
Contador	\$ 450,00	\$ 37,49	\$ 225,00	\$ 450,00	\$ 380,00	\$ 54,68	\$ 42,53	\$ 1.147,16	\$ 6.097,34
Servicios Generales	\$ 380,00	\$ 31,65	\$ 190,00	\$ 380,00	\$ 380,00	\$ 46,17	\$ 35,91	\$ 1.027,82	\$ 5.207,98
Servicios Generales	\$ 380,00	\$ 31,65	\$ 190,00	\$ 380,00	\$ 380,00	\$ 46,17	\$ 35,91	\$ 1.027,82	\$ 5.207,98
Servicios Generales	\$ 380,00	\$ 31,65	\$ 190,00	\$ 380,00	\$ 380,00	\$ 46,17	\$ 35,91	\$ 1.027,82	\$ 5.207,98
Servicios Generales	\$ 380,00	\$ 31,65	\$ 190,00	\$ 380,00	\$ 380,00	\$ 46,17	\$ 35,91	\$ 1.027,82	\$ 5.207,98
Jefe Operativo	\$ 420,00	\$ 34,99	\$ 210,00	\$ 420,00	\$ 380,00	\$ 51,03	\$ 39,69	\$ 1.096,02	\$ 5.716,18
Cocinero Mayor	\$ 420,00	\$ 34,99	\$ 210,00	\$ 420,00	\$ 380,00	\$ 51,03	\$ 39,69	\$ 1.096,02	\$ 5.716,18
Salonero Mayor	\$ 420,00	\$ 34,99	\$ 210,00	\$ 420,00	\$ 380,00	\$ 51,03	\$ 39,69	\$ 1.096,02	\$ 5.716,18
Camarero Mayor	\$ 420,00	\$ 34,99	\$ 210,00	\$ 420,00	\$ 380,00	\$ 51,03	\$ 39,69	\$ 1.096,02	\$ 5.716,18
Total Anual								\$ 11.045,40	\$ 57.716,46

Fuente: Presupuesto de gasto administrativo

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

4.5.2.2 Presupuesto de gasto de ventas

Son todos los rubros a invertir para llevar a cabo el proceso previsto, para publicidad.

CUADRO # 16 Presupuestos de gasto de venta (Año 2015)

GASTOS DE PUBLICIDAD				
DETALLE	P. Unitario	Cant.	IVA	Sub total
<u>Campaña Publicitaria</u>				
Cuñas radiales	\$ 130,00	36	\$ 561,60	\$ 8.299,20
Publicidad en internet	\$ 300,00	1	\$ 36,00	\$ 4.032,00
Total			\$ 597,60	\$ 12.331,20

Fuente: Presupuesto de gasto de ventas

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

4.5.2.3 Presupuesto de gastos de constitución

Para el presente caso debido a que la promotora del proyecto de inversión es una persona natural, los gastos de constitución se refieren únicamente a los siguientes rubros:

CUADRO # 17 Presupuesto de gastos de constitución (Año 2015)

Gasto de Constitución	
Detalle	Costo
Honorario de Abogado	450,00
Registro de Inscripción	200,00
Notaría	200,00
Permiso de Funcionamiento	500,00
Gasto de Investigación	1.500,00
Total	2.850,00

Fuente: Presupuesto de gastos de constitución

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

Debido a que la promotora del proyecto es una persona natural no obligada a llevar contabilidad, los gastos de constitución son únicamente aquellos que se detallan en el cuadro precedente que son lo que corresponden a cualquier persona.

4.5.2.4 Presupuesto de costos

4.5.2.4.1 Presupuesto de costos fijos

CUADRO # 18 Presupuesto de Costos Fijo (Año 2015)

Costos Fijos		
Detalle	Mensual Beneficios	Gasto Anual
Administrador General	\$ 660,21	\$ 7.922,48
Contador	\$ 508,11	\$ 6.097,34
Servicios Generales	\$ 434,00	\$ 5.207,98
Servicios Generales	\$ 434,00	\$ 5.207,98
Servicios Generales	\$ 434,00	\$ 5.207,98
Servicios Generales	\$ 434,00	\$ 5.207,98
Jefe Operativo	\$ 476,35	\$ 5.716,18
Cocinero Mayor	\$ 476,35	\$ 5.716,18
Salonero Mayor	\$ 476,35	\$ 5.716,18
Camarero Mayor	\$ 476,35	\$ 5.716,18
Total Sueldo	\$ 4.809,71	\$ 57.716,46
Agua m ³ (0,65 ctvs.)	\$ 58,50	\$ 702,00
Energía Eléctrica (KWh. 0,84 ctvs.)	\$ 117,60	\$ 1.411,20
teléfono e Internet	\$ 35,00	\$ 420,00
Total Gastos Generales	\$ 211,10	\$ 2.533,20
Publicidad		\$ 12.331,20
Gastos de materiales de oficina	\$ 59,38	\$ 712,60
Gastos de constitución		\$ 2.850,00
Costo Total		\$ 76.143,46

Fuente: Presupuesto de costo fijo

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

Los costos fijos corresponden aquellos gastos que mantendrán en un mismo nivel sin importar el volumen de operaciones de la empresa y están separados para determinar el punto de equilibrio del proyecto.

4.5.2.5 Mano de obra directa

4.5.2.5.1 Mano de obra Directa e Indirecta

CUADRO # 19 Presupuesto de mano de obra directa e indirecta mensual.

Costos Directos e Indirectos	
Detalle	Costo
Costos Directos	
Mano de Obra	
Sueldos y Salarios de trabadores	4809.70
Total de Costos directos	\$ 44809.70
Costos de Operación	
Suministros de oficinas	59,38
Servicios Básicos	211,10
Mantenimiento	-
Gastos Publicitarios	1027,60
Total de Costos Indirectos	\$ 1298,08
Total Costos Directos e Indirectos	\$ 4610,78

Fuente: Presupuesto de mano de obra directa

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

Mano de obra directa del proyecto la constituye aquellas remuneraciones canceladas al personal que estará directamente involucrada con la prestación del servicio de hospedaje.

La mano de obra indirecta corresponde aquella remuneración cancelada al personal que no está directamente relacionado con la producción pero que sin embargo su participación en el proyecto es necesaria, por lo general se toman en cuenta el personal administrativo y las funciones de jefatura y control.

4.5.2.6 Presupuesto de venta

El presupuesto de venta se considera en la temporada alta en los meses de Diciembre a Marzo con un ingreso de \$145.776,00 y en la temporada baja 8 meses que van de Abril a Noviembre con un ingreso de \$101.925,00

CUADRO # 20 Presupuesto de venta (Año 2015)

ORD	DETALLE	Capacidad	Cant.	P. Unitario	Sub total	Total
	Temporada alta					145.776,00
1	Habitaciones sencillas	2 personas	720	20,00	14.400,00	
2	Habitaciones Dobles	4 personas	1344	37,00	49.728,00	
2	Habitaciones triples	6 personas	1944	42,00	81.648,00	
2	Habitaciones múltiples	8 personas	2112	50,00	105.600,00	
	Servicio de Restaurante	38 personas	1330	6,00	7.980,00	7.980,00
	Temporada baja					101.925,00
1	Habitaciones sencillas	2 personas	432	15,00	6.480,00	
2	Habitaciones Dobles	4 personas	806	20,00	16.120,00	
2	Habitaciones triple	6 personas	1166	30,00	34.980,00	
2	Habitaciones múltiples	8 personas	1267	35,00	44.345,00	
	Servicio de Restaurante	38 personas	798	5,00	3.990,00	3.990,00
TOTAL PRESUPUESTO DE VENTAS						255.681,00

Fuente: Presupuesto de venta año

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

4.5.2.7 Estado de Situación Financiera General proyectado

CUADRO # 21 Estado De Situación Financiera General proyectado

Estado de Situación Financiera					
Activos	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Activos Corriente					
Caja -Banco	10.000,00	10.500,00	11.025,00	11.576,25	12.155,06
Total Act. Corriente	10.000,00	10.500,00	11.025,00	11.576,25	12.155,06
Fijo Depreciable					
Equipos de Computación	1.500,00	1.500,00	\$ 1.500,00	\$ 1.500,00	\$ 1.000,05
Maquinarias y Equipos	17.049,78	17.049,78	\$ 17.049,78	\$ 17.049,78	\$ 15.344,80
Muebles de Oficina	1.116,64	1.116,64	\$ 1.116,64	\$ 1.116,64	\$ 1.004,98
Edificio	63.550,00	63.550,00	63.550,00	63.550,00	63.550,00
Total Fijo Depreciable	83.216,42	83.216,42	\$ 83.216,42	\$ 83.216,42	\$ 80.899,83
No Depreciable					
Materiales y Accesorios	19.135,00	19.135,00	19.135,00	19.135,00	19.135,00
Terreno	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00
Total No Depreciable	37.135,00	37.135,00	37.135,00	37.135,00	37.135,00
Diferido					
Gastos de Constitución	2.850,00				
Total Diferido	2.850,00				
Total Activos	133.201,42	130.851,42	131.376,42	131.927,67	130.189,89

Pasivos					
Ctas x Pagar L/ Plazo	\$ 31.788,84	\$ 31.788,84	\$ 31.788,84	\$ 31.788,84	\$ 31.788,84
Total Pasivos	\$ 31.788,84	\$ 31.788,84	\$ 31.788,84	\$ 31.788,84	\$ 31.788,84
Patrimonio	\$ 74.772,29	\$ 99.062,58	\$ 99.587,58	\$ 100.138,83	\$ 98.401,05
Aporte Propio	26.640,28				
Total patrimonio	101.412,58	99.062,58	99.587,58	100.138,83	98.401,05
Total Pasivo + Patrimonio	133.201,42	130.851,42	131.376,42	131.927,67	130.189,89

Fuente: Estado De Situación Financiera General proyectado

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

El presente cuadro muestra una proyección de los balances generales durante los primeros cinco años del proyecto, en el cual se puede apreciar la acumulación de utilidades e impuestos fiscales por tratarse de una proyección.

4.5.2.8 Estado de Resultados Integral

CUADRO # 22 Estado de resultados integral

Estado de Resultado Integral					
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ventas	255.681,00	267.520,05	280.896,05	294.940,86	309.687,90
Costos de Ventas (-)	9.160,00	9.343,20	9.530,06	9.720,67	9.915,08
Materia Prima Directa	900,00	918,00	936,36	955,09	974,19
Total Costo de Ventas	10.060,00	10.261,20	10.466,42	10.675,75	10.889,27
Utilidad Bruta en ventas	245.621,00	257.258,85	270.429,63	284.265,10	298.798,63
Gastos Operacionales					
Servicios Básicos y Telefonía	2.533,20	2.735,86	2.954,72	3.191,10	3.446,39
Depreciación					-
Gastos por Suministros de Oficina	712,60	783,86	868,52	962,32	1.066,25
Gastos de Constitución	2.850,00				
Gastos de Materiales	9.690,00				
Gastos de Ventas		-	-	-	-
Total Gastos Operacionales	15.785,80	3.519,72	3.823,24	4.153,42	- 1.090,62
Gastos Administrativos					
Sueldos	57.716,46	69.259,75	83.111,70	99.734,04	119.680,85
Total Gastos Administrativos	57.716,46	69.259,75	83.111,70	99.734,04	119.680,85
Utilidad Operacional	172.118,74	184.479,38	183.494,68	180.377,64	180.208,40
15% Partic. De Trabajadores	25.817,81	27.671,91	27.524,20	27.056,65	27.031,26
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	146.300,93	156.807,47	155.970,48	153.320,99	153.177,14
22% Impuesto a la Renta	32.186,20	36.065,72	35.873,21	35.263,83	35.230,74
Utilidad Neta	114.114,72	120.741,76	120.097,27	118.057,17	117.946,40

Fuente: Estado de resultados integral

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

El estado de resultados se proyecta por los próximos cinco años y determina que la inversión genera utilidades aceptables que permite cubrir las obligaciones financieras, laborales, los costos de producción y deja un margen de rentabilidad aceptable

4.5.2.9 Estado De Flujo De Efectivo Proyectado

CUADRO # 23 Estado Flujo de efectivo proyectado (Año 2015 - 2020)

Detalle	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
VENTAS (Q)		255.681,00	268.465,05	281.888,30	295.982,72	310.781,85
Costos Variables		900,00	945,00	992,25	1.041,86	1.093,96
VENTAS (\$)		255.681,00	267.520,05	280.896,05	294.940,86	309.687,90
Costos Fijos		57.716,46	69.259,75	83.111,70	99.734,04	119.680,85
Materia Prima Directa e Indirecta		900,00	981,00	1.069,29	1.165,53	1.270,42
Suministros de oficina		712,60	783,86	868,52	962,32	1.066,25
Gastos Generales (Básicos)		2.533,20	2.735,86	2.954,72	3.191,10	3.446,39
Gastos de Constitución		2.850,00				
Publicidad		12.331,20	13.564,32	14.920,75	16.412,83	18.054,11
Gasto de Materiales		9.690,00				
Intereses Bancarios		15.984,17	13.613,47	10.887,16	7.751,91	4.146,37
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		152.963,37	166.581,79	167.083,90	165.723,13	162.023,50
(-) 15% PARTICIPACION TRABAJ		22.944,51	24.987,27	25.062,59	24.858,47	24.303,53
UTIL ANT DE IMPTO. A LA RNTA		130.018,86	141.594,52	142.021,32	140.864,66	137.719,98
(-) 23% IMPUESTO A LA RENTA		29.904,34	32.566,74	32.664,90	32.398,87	31.675,60
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS		100.114,53	109.027,78	109.356,41	108.465,79	106.044,38
DEPRECIACION		- 5.603,26	- 5.603,26	- 5.603,26	- 5.603,26	- 5.603,26
FLUJO DE CAJA OPERACIONAL		94.511,27	103.424,53	103.753,16	102.862,53	100.441,13
PRESTAMO	- 133.201,42					
FLUJO DE CAJA LIBRE	-	<u>94.511,27</u>	<u>103.424,53</u>	<u>103.753,16</u>	<u>102.862,53</u>	<u>100.441,13</u>
Amortización de Créditos		31.788,84	35.121,77	35.121,77	35.121,77	35.121,77
CASH FLOW TOTAL	- 133.201,42	62.722,43	68.302,75	68.631,39	67.740,76	65.319,35
VAN	89.319,03					
TIR		41%				

Fuente: Estado De Flujo De Efectivo Proyectado
Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

El flujo de caja proyectado a cinco años del presente proyecto muestra los niveles de disponibilidad financiera con que se manejaran las actividades operativas y administrativas del proyecto, según el cual el proyecto no tendrá problemas de liquidez.

4.5.3 Indicadores financieros

Los indicadores financieros son los elementos contables que nos permitirán observar el grado de rentabilidad del proyecto.

Rentabilidad sobre la venta

$$\frac{\text{Utilidad del Ejercicio}}{\text{Ventas}} = \frac{99.525,48}{255.681,00} = 0,39 = 38,93\%$$

Esta razón financiera nos indica el porcentaje de utilidad que tiene el proyecto sobre sus ventas anuales.

Rendimiento sobre la inversión

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activos Totales}} = \frac{99.525,48}{133.20142,00} = 0,75 = 74,72\%$$

Esta razón financiera nos indica que la empresa ha tenido eficiencia dentro del proceso administrativo.

Rotación de Activos totales

$$\frac{\text{Venta}}{\text{Activos Totales}}$$

<u>228.300,00</u>	1,17
133.201,42	

Este resultado nos indica la rotación de veces de los activos totales y ventas que la empresa utiliza.

Prueba ácida

<u>Activo corriente</u>		
Pasivo corriente		
<u>10.00,00</u>	1,17	125,00
8.000,00		

La razón circulante nos determina que la empresa tiene un porcentaje óptimo de rentabilidad, que está en condiciones para pagar lo adeudado.

Rendimiento sobre el capital

<u>Activo corriente</u>	
Pasivo corriente	
<u>93.922,22</u>	3,53
26.640,28	

El resultado nos indica satisfactoriamente el margen de utilidad, aunque hay que considerar que en el Capital contable están las utilidades retenidas de los años anteriores

4.5.4 Punto de Equilibrio

El punto de equilibrio, es aquel nivel de operaciones en el que los egresos son iguales en importe a sus correspondientes en gastos y costos.

Formula:

$$PE = \frac{\text{COSTOS FIJOS}}{1 - \frac{\text{Costos Variables}}{\text{Ventas}}}$$

CUADRO # 24 Punto de equilibrio

PUNTO DE EQUILIBRIO					
	2015	2016	2017	2018	2019
INGRESO	255.680,85	268.464,89	281.888,14	295.982,54	310.781,67
COSTO FIJO	76.143,00	80.566,50	88.300,45	96.787,57	106.101,71
CV.UNITARIO	3,00	3,15	3,31	3,47	3,65
PRECIO PROMEDIO	37,00	38,85	40,79	42,83	44,97
Q(EQUILIBRIO CANTIDAD	2.240	2.257	2.356	2.459	2.567
Q(EQUILIBRIO UNIDADES MONETARIAS	82.861,50	87.675,31	96.091,67	105.327,65	115.463,63

Fuente: Punto de equilibrio

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

Mediante el análisis del punto de equilibrio se pudo establecer que es necesario vender un total de 2.240 plazas que representa un monto de \$ 82.861,50 para que no existan ni pérdidas ni ganancias.

4.5.5 Decisión de inversión VAN y TIR

4.5.5.1 Análisis del VAN

El análisis sobre el estudio de factibilidad para la creación de cabañas comunitarias en la comuna de Engabao se observa que el Valor Actual Neto (VAN), es de 89.319,03 que representa utilidades rentables en el proyecto.

4.5.5.2 Decisiones del TIR

La Tasa Interna del Retorno (TIR), es de 41% que significa que la rentabilidad del proyecto sea favorable, porque se ajusta la tasa de interés.

4.5.5.3 Periodo de retorno de inversión

CUADRO # 25 Recuperación de la inversión

Detalle	Factor
Inversión Inicial	- 133.201,42
Año 1	62.722,43
Año 2	68.302,75
Año 3	68.631,39
Año 4	67.740,76
Año 5	65.319,35
VAN	89.319,03

Fuente: Recuperación de la inversión
Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

El periodo de recuperación de la inversión comprende el tiempo en que el inversionista logra obtener el monto equivalente a la inversión inicial, para ello se emplea la razón PRI, mediante el cual la inversión se recupera en el período de 2 años y 2 meses aproximado.

4.5.5.4 Análisis de sensibilidad

El análisis de sensibilidad es utilizado en las empresas para tomar decisiones de un proyecto de inversión, que consiste en calcular los nuevos flujos de caja y el VAN al cambiar una variable.

CUADRO # 26 Análisis de sensibilidad

Escenarios	VAN	TIR
Valor Original	\$ 89.319,03	41%
Optimista	\$ 168.610,04	60%
Pesimista	\$ 10.026,80	18%

Fuente: Análisis de sensibilidad

Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

Según los escenarios que se efectuaron se muestran los siguientes:

La disminución de las ventas del 13% el VAN tuvo una disminución de \$ 10.026,80 y un TIR del 18%, por tanto, con situaciones pesimista del proyecto va a tener un índice económico rentable.

El incremento de las ventas del 13% el VAN tuvo un aumento de \$ 168.610,04 y un TIR del 60%, por tanto, con situaciones optimista del proyecto va a tener un índice económico rentable.

4.6 ESTUDIO SOCIOECONÓMICO

4.6.1 Datos de referencia

Ubicación Geográfica: Provincia del Guayas, Cantón Playas, Recinto Engabao, sector Playa Paraíso.

Tipo de Proyecto: Inversión Privada

Sector Productivo: Turismo nacional y extranjero.

Financiamiento: Capital propio y sistema financiero nacional

Responsabilidad social: El presente proyecto de inversión mantiene un gran compromiso social puesto que su diseño comunitario y amigable con el medio ambiente, apuesta siempre a desarrollar sus actividades mediante la utilización de bienes reciclables no contaminantes. Adicionalmente en el desarrollo de la vida

útil del proyecto se optará por la utilización de recursos renovables como la energía solar.

4.6.2 Justificación de las causas económicas

La ejecución y desarrollo del presente proyecto ecológico de inversión comunitario también se justifica desde el aspecto económico, más adelante dentro del análisis financiero del proyecto se determinará con la presentación de los estados financieros, el flujo de caja y la evolución financiera del proyecto se evidenciará la presente aseveración.

Por lo pronto es procedente mencionar que uno de los aspectos que se expresa como causa económica que justifica la aplicación del presente proyecto es el dinamismo que la inversión inyectará a la economía del sector como consecuencia de su efecto multiplicador.

La presente inversión al mismo tiempo impulsará y motivará una mayor inversión del sector público lo cual de acuerdo al monto que se aplique impulsará con mayor fuerza el desarrollo social y económico del sector.

4.7 ESTUDIO AMBIENTAL

4.7.1 Justificación de las causas ambientales

El cuidado del medio ambiente constituye a nivel mundial un tema de gran importancia y trascendencia, todos los países del mundo están comprometidos y así lo demuestran con los pronunciamientos y políticas emanadas del seno de la ONU de las cuales se hacen ecos todas las naciones del mundo para ejecutarlas al interior de sus fronteras.

En virtud de aquello, la preservación y cuidado del medio ambiente constituye una política de estado, para lo cual se han creado organismos, se han dictado normas y se vienen aplicando programas y campañas tendientes a la conservación de la madre tierra y sus recursos naturales.

El sector turístico como rama de actividad es de por sí eminentemente ecológico y amigable con el medio ambiente, se dice que es la única industria sin emisión de CO₂, esto sumado a los factores anteriormente señalado justifican con sobrados motivos la factibilidad ambiental del proyecto por su mínimo impacto sobre éste.

Por las razones expuestas, el presente proyecto de inversión sobre la factibilidad de las cabañas comunitarias se justifica plenamente desde el aspecto de las causas ambientales, la utilización de materiales reciclables y amigables con el medio ambiente hacen que esta iniciativa se justifique plenamente en favor de preservación del medio ambiente.

4.7.2 El reciclaje

El aspecto del reciclaje en el desarrollo del proyecto de cabañas comunitarias es un aspecto que cobra gran interés, en todo momento la utilización de materiales de reciclaje será una política administrativa que permanentemente será motivo de observación y control.

El uso de los materiales ecológicos que puedan ser reciclados y productos provenientes del reciclaje estarán presente en todo momento posible como por ejemplo en la construcción de las estructuras de las cabañas se utilizará materiales de metal y madera reciclados, en las zonas de esparcimientos la primera opción será el aprovechamiento de bienes utilizados anteriormente y con vida útil todavía aprovechable con un mínimo mantenimiento.

De la misma manera en la utilización de los bienes de uso y consumo materiales, será prioridad el consumo de productos con envases reciclables y dentro de las instalaciones del área de las cabañas comunitarias siempre se observará la ubicación de puntos de reciclaje, la utilización de papel para la emisión de comprobantes de venta, liquidaciones y demás documentación comercial será en las medidas que sea posible sustituida por el uso de la documentación electrónica.

FIGURA # 11 Punto de reciclaje en las cabañas comunitarias



Fuente: Punto de reciclaje en las cabañas comunitarias
Elaborado por: Silvia Cedeño Zambrano

4.8 ANÁLISIS DEL IMPACTO DEL PROYECTO.

4.8.1 Análisis de la evaluación ambiental

La evaluación del impacto ambiental (EIA) constituye un estudio analítico que determina el grado del impacto que un proyecto específico aplicará sobre el medio ambiente, el IAE considera el análisis de los siguientes factores para determinar sus resultados:

- ✚ **Uso de la tierra.-** Este factor describe el depósito y tratamiento de los desechos sólidos, uso del suelo que se le dará dentro del proyecto en el caso del presente proyecto, el destino y depósito de los desechos sólidos serán el que le dé el sistema de recolección municipal por lo que su presión sobre el medio ambiente es controlado, además en cuanto al uso

del suelo no tiene efectos erosivos y el área de afectación por la construcción de las obras civiles no supera los 1.000 m².

- ✚ **Medio Biótico.-** Describe la afectación sobre extensión y abundancia de la flora y la fauna, para este caso tal como se evidencio en el factor anterior la extensión de suelo utilizada es mínima y el proyecto no afecta a especie animal o vegetal alguna. Por lo tanto su grado de afectación también es mínima.
- ✚ **Medio físico.-** Este factor describe a utilización de los recursos vitales como agua, aire y suelo, el presente proyecto tendrá un uso del agua moderado, no contaminación del aire y sin degradación del suelo.
- ✚ **Sitios de Valor Histórico.-** El proyecto no afecta la estructura de sitios de valor históricos ya sea arqueológicos, antropológicos, paleontológico ni religiosos ni mucho menos áreas protegidas.

De todo este análisis del impacto ambiental del presente proyecto se concluye que éste se encuentra en el rango de mínimo a moderado mínimo.

4.8.2 Impacto ambiental (Bajo Normas ISSO)

Para determinar el impacto que un proyecto causará en el medio ambiente, es necesario referirse a las normas establecidas por la Organización Internacional de Estandarización (International Standarización Organization ISO).

Para el caso del medio ambiente la norma específica es la norma ISO14001 que está compuesta por el conjunto de acciones, políticas y prácticas que contribuyen a mantener un plan ambiental adecuado. La industria hotelera de por si constituye una práctica empresarial con bajo impacto sobre el medio ambiente, sin embargo es necesario aplicar normas que permitan minimizar dicho impacto, las cabañas comunitarias estarán en condición de certificar con normas ISO14001 formulando los procedimientos de reciclaje, reutilización de materiales y utilización de energía renovable.

CONCLUSIONES

Del análisis objetivo del presente estudio para la factibilidad del proyecto de construcción de cabañas comunitaria en la Comuna Engabao se presenta las siguientes conclusiones:

- ✚ El proyecto en mención es totalmente factible tomando en cuenta su evaluación económica cuyos resultados recomienda su aceptación.
- ✚ Desde el punto de vista del impacto ambiental el proyecto califica como viables por el mínimo impacto que ejerce sobre el medio ambiente, dadas las políticas ecológicas y de reciclaje que priman en el proyecto.
- ✚ El proyecto promoverá el desarrollo social y económico de la zona en virtud de que generará nuevas plazas de empleo y nuevas fuentes de ingresos sobre todo de origen extranjero a través del turismo internacional.
- ✚ La realización del proyecto permitirá una mejor promoción de los atractivos turísticos de la comuna Engabao y de toda la zona de influencia.
- ✚ El precio de venta al público de las diferentes opciones pretendidas en el presupuesto de venta están por debajo del precio de mercado local lo cual permitirá una mayor captación de la cuota de mercado que el proyectado mejorando la rentabilidad del proyecto y reduciendo el tiempo de recuperación de la inversión.
- ✚ Las utilidades proyectadas en el presente proyecto son totalmente razonables en función de que los pronósticos de venta están dentro del margen sub estimado y los presupuestos de gastos dentro del margen sobre estimado de tal manera que en el peor de los escenarios la rentabilidad justificará la inversión.

RECOMENDACIONES

De las conclusiones anotadas se dependen las siguientes recomendaciones:

- ✚ Se recomienda la realización del proyecto por su rentabilidad financiera lo cual garantizará el retorno del capital invertido en el menor tiempo posible.
- ✚ Se recomienda la ejecución del proyecto debido a su bajo impacto sobre el medio ambiente con lo cual se contribuirá a la preservación del medio ambiente y se reafirma el compromiso social señalado en el presente proyecto de inversión.
- ✚ Se recomienda la ejecución del proyecto para mejorar la situación económica de la comunidad con nuevas fuentes de ingreso y empleo sustentable.
- ✚ Se recomienda el desarrollo del proyecto para mejorar el fomento de los atractivos turísticos de la zona y contribuir al desarrollo social y económico de la zona y su zona de influencia.
- ✚ Mantener los precios de venta al público en los márgenes proyectados puesto que dicho nivel de precios permitirá una mayor captación del mercado insatisfecho determinado en el estudio de mercado.
- ✚ Para cristalizar los niveles de rentabilidad proyectados es necesario que la ejecución del presupuesto de gastos se ejecute eficientemente, al mismo tiempo que se deberá buscar permanentemente la satisfacción del cliente para mejorar el pronóstico de ocupación proyectado.

BIBLIOGRAFÍA

- Aguirre, M. R. (2004). Guía para implantar un sistema de calidad ISO 9000 en la educación primaria, media y universitaria. Quito: DIGIDOC.
- Armijos, D. M. (2009). Manual de Planificación Estratégica e Indicadores de Desempeño en el Sector Público. Manual de Planificación Estratégica e Indicadores de Desempeño en el Sector Público. ILPES CEPAL
- BERNAL CÉSAR AUGUSTO (2006) Metodología de la Investigación para la Administración, Economía, Humanidades y Ciencias Sociales, Segunda Edición. Pearson Educación-México.
- Carvalho Betancur, J. (2006). Método de participación patrimonial y consolidación de estados financieros. Medellín: Sanchez R. LTDA.
- Gallardo Cervantes, J (2002) Evaluación Económica y Financiera: Proyectos y Portafolios de inversión. México: Dirección general de Publicaciones.
- GRANADOS, JUAN ANTONIO. (2006) Metodología para elaborar un programa estratégico de servicio al cliente para un agro-negocio de servicios.
- Malhotra, N. K (2008) Investigación de mercado Un enfoque aplicado. México: Editorial Pearson Educación.
- Miranda J.J. (2005) Gestión de Proyectos: Identificación, formulación, evaluación financiera. Colombia

- Mokate, K. (2004). *Evaluación Financiera de proyectos de inversión*. Bogota: Alfaomega.
- Ramón Companys, A.C. (1988). *Planificación y rentabilidad de Proyectos Industriales*. Barcelona España.
- Sapag Chain, N. (2007). *Proyectos de Inversión: Formulación y evaluación*. Mexico: Pearson Educación.
- YUNI, JOSÉ ALBERTO. (2010) *Recursos metodológicos para la preparación de proyectos de investigación*

PÁGINA DE INTERNET

- Galán, M. (2010). Metodología de la investigación . Obtenido de <http://manuelgalan.blogspot.com/2010/02/justificacion-y-limitaciones-en-la.html>
- Giovanni, G. (2006). Evaluacion de alternativas de inversion. Obtenido de <http://www.gestiopolis.com/canales/financiera/articulos/22/cauetio.htm>
- Paz ramirez, Y. (2007). Analisis financiero. Obtenido de <http://www.gestiopolis.com/finanzas-contaduria/analisis-a-problemas-financieros.htm#mas-autor>
- Kotler, Armstrong, Cámara y Cruz (2006),Definición de la oferta Obtenido de <http://www.promonegocios.net/oferta/definicion-oferta.html>

ANEXO # 1 Encuesta



Universidad Estatal Península de Santa Elena
Facultad de Ciencias Administrativa
Carrera de Desarrollo Empresarial



Encuesta para, determinar la Factibilidad Económica Financiera mediante un diagnóstico del entorno para la Creación de Cabañas Comunitarias en la Comuna Engabao, del Cantón Playas, Provincia del Guayas, año 2015.

Nº	Ítems	Bueno	Muy Bueno	Regular	Indiferente
1	¿Cómo considera usted la creación de cabañas comunitarias en la Comuna Engabao?				
2	¿El nivel económico que proporciona la Comuna es?				
3	¿Considera que el aporte que darían las cabañas comunitarias a los moradores de la comuna es?				
4	¿Cómo considera usted la ubicación de la construcción de las cabañas comunitarias en la comuna Engabao?				
5	¿Considera usted que la implementación de las cabañas comunitarias será un aporte al crecimiento económico de la comuna?				
6	¿Considera que en la comuna Engabao existan cabañas comunitarias donde el equilibrio entre la naturaleza y comunidad se respete?				
7	¿En qué nivel cree usted que se encuentra la calidad del servicio que ofrecen los establecimientos turísticos de los sectores aledaños?				
8	¿La construcción de las cabañas comunitarias que brinden productos y servicios que fortalezcan el desarrollo del turismo y de la zona es?				
9	¿La frecuencia en las que usted realiza sus actividades turísticas en la comuna Engabao es?				
10	¿Sus ingresos económicos les podrían facilitar oportunidades de visitar las cabañas comunitarias en un ambiente agradable?				
11	¿La construcción de las cabañas comunitarias le parecería a usted como una alternativa para el desarrollo del turismo?				
12	¿Considera usted que los atractivos naturales y culturales que posee la comuna Engabao son?				
13	¿Le gustaría que su tiempo de permanecía en la comuna Engabao sea?				
14	¿Considera que la calidad y el buen servicio es un factor importante al momento de visitar las cabañas comunitarias?				
15	¿Cómo califica la creación de las cabañas comunitarias en la comuna Engabao para cubrir las necesidades tanto de turistas nacionales y extranjeros que visitan el sector?				
16	Los precios de las cabañas comunitarios son accesible a todos los turistas				
17	Considera que es una buena inversión la creación de la cabaña comunitaria				
18	como califica usted esta inversión en la comuna de Engabao				

ANEXO # 2 Guía de entrevista grupales



UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE INGENIERÍA COMERCIAL
CARRERA DE INGENIERIA EN DESARROLLO EMPRESARIAL

**“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACION DE CABAÑAS
COMUNITARIAS EN LA COMUNA ENGABAO, DEL CANTÓN
PLAYAS, PROVINCIA DEL GUAYAS, AÑO 2015”**

GUÍA DE ENTREVISTAS GRUPALES

Objetivo: Esta guía de ENTREVISTAS GRUPALES es una herramienta que permitirá recolectar información sobre la creación de cabañas comunitarias en la comuna de Engabao.

Fecha: _____

Lugar: _____

Actividad: Entrevistas Grupales.

Tema: Estudio de factibilidad para la creación de cabañas comunitarias

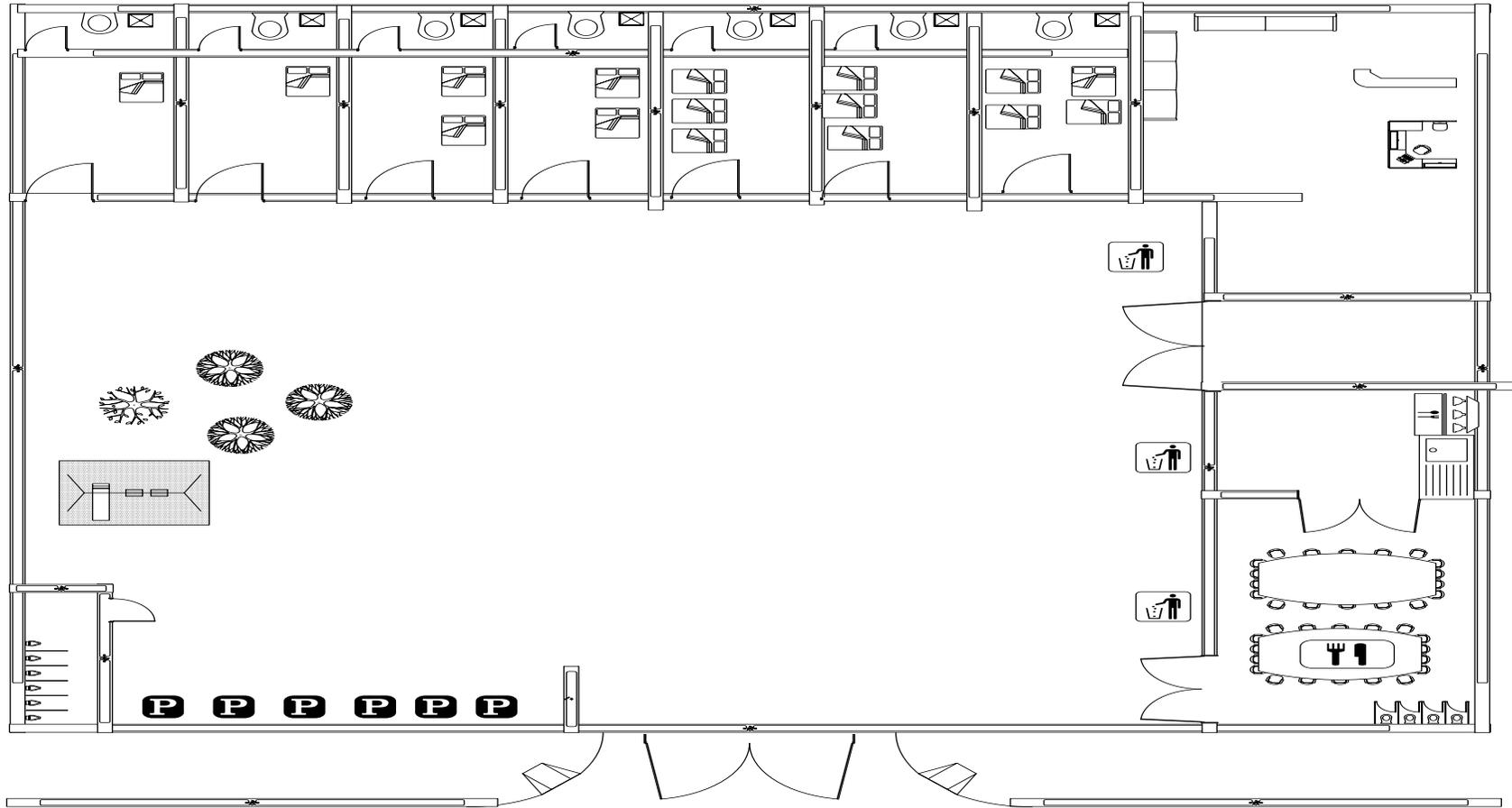
Nombre del moderador: Silvia Teresa Cedeño Zambrano

Participantes: _____

Preguntas:

1. ¿Tendrá aceptación las cabañas comunitarias?

ANEXO # 3 Croquis de la Cabaña Comunitaria



ANEXO # 4 Fotos

Terrenos de las Cabañas Comunitarias



Vía a playa paraíso



Lugar donde se construirán las Cabañas Comunitarias



ANEXO # 5 Carta Aval



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS

Dra. Miriam Lucas Delgado
ALCALDESA 2014 - 2019



CARTA AVAL

La Dirección de Turismo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas, por intermedio de su Director de Turismo el Ing. William Apolinario Alache. En respuesta al oficio enviado a la Dirección de Turismo la cual yo represento, el día 1 de Agosto del presente año que se le otorga el aval para llevar a cabo el **ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE CABAÑAS COMUNITARIAS EN LA COMUNA DE ENGABAO**, a la señorita Silvia Teresa Cedeño Zambrano con CI.1311956120.

Particular que certifico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Ing. William Apolinario Alache
DIRECTOR DE TURISMO
ARCHIVO