



**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  
LA HOSTERÍA ECOLÓGICA EN EL PUERTO ENGABAO,  
DEL CANTÓN PLAYAS, PROVINCIA  
DEL GUAYAS, AÑO 2015”**

**TRABAJO DE TITULACIÓN**

Previa a la obtención del Título de:

**INGENIERO EN DESARROLLO EMPRESARIAL**

**AUTOR: DARWIN DEMÓFILO SOLANO TOMALÁ**

**TUTOR: ECON. HUGO ÁLVAREZ PLÚA, MSc.**

**LA LIBERTAD – ECUADOR**

**2015**

**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  
LA HOSTERÍA ECOLÓGICA EN EL PUERTO ENGABAO,  
DEL CANTÓN PLAYAS, PROVINCIA  
DEL GUAYAS, AÑO 2015”**

**TRABAJO DE TITULACIÓN**

Previa a la obtención del Título de:

**INGENIERO EN DESARROLLO EMPRESARIAL**

**AUTOR: DARWIN DEMÓFILO SOLANO TOMALÁ**

**TUTOR: ECON. HUGO ÁLVAREZ PLÚA, MSc.**

**LA LIBERTAD – ECUADOR**

**2015**

La Libertad, 09 diciembre del 2014

### **APROBACIÓN DEL TUTOR**

En mi calidad de Tutor del trabajo de investigación, “ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE LA HOSTERÍA ECOLÓGICA EN PUERTO ENGABAO, DEL CANTÓN PLAYAS, PROVINCIA DEL GUAYAS, AÑO 2015” elaborado por el Sr. DARWIN DEMÓFILO SOLANO TÓMALA, egresado de la Escuela de Ingeniería Comercial, Facultad de Ciencia 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 dirigido científica y técnicamente su desarrollo y estructura final del trabajo, este cumple y se ajusta a los estándares académico y científico, razón por la cual la apruebo en todas sus partes.

**Atentamente**

.....  
Econ. Hugo Álvarez Plúa MSc.  
**TUTOR**

## **AUTORÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

El presente trabajo de titulación o graduación “ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE LA HOSTERÍA ECOLÓGICA EN PUERTO ENGABAO, DEL CANTÓN PLAYAS, PROVINCIA DEL GUAYAS, AÑO 2015”, elaborado por quien suscribe la presente, declara que los datos, análisis, opiniones y comentarios que constan en este trabajo de investigación son de exclusiva propiedad, responsabilidad legal y académica del tutor. No obstante es patrimonio intelectual de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.

La Libertad, 14 enero del 2015

**Atentamente**

.....

**Darwin Demófilo Solano Tomalá**

**C.C. 0915915672**

## **DEDICATORIA**

Dedico este trabajo de titulación a Dios a mi ejemplar madre y familia, a mi amada esposa Lourdes, mis hijos Adriel, Jael, Ioannes quienes fueron mi mayor fuente de motivación y fortaleza a mis compañeros para alcanzar esta meta profesional importante en mi vida.

**Darwin Solano**

## **AGRADECIMIENTO**

Mis imperecederos agradecimientos a mi DIOS a la emblemática Universidad Estatal Península de Santa Elena quien con sus invalorable preceptores que tuve el grato honor de conocer que en su esforzada tarea de transferir sus conocimientos formaron verdaderos profesionales al servicio de construir una patria nueva. A mis estimados compañeros por haber compartido estos cinco años disfrutando momentos de coinonia y solidaridad.

A mi tutor Economista Hugo Álvarez Plúa, MSc., Quién supo direccionarme en la realización y culminación del presente trabajo de titulación.

**Darwin Solano**

**TRIBUNAL DE GRADO**

---

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

---

Econ. Félix Tigrero González, MSc.  
**DIRECTOR DE LA ESCUELA DE  
INGENIERÍA COMERCIAL**

---

Econ. Hugo Álvarez Plúa, MSc.  
**PROFESOR-TUTOR**

---

Ing. Juan Carlos Carriel Wang, MFPC  
**PROFESOR DEL 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 LA  
HOSTERÍA ECOLÓGICA EN EL PUERTO ENGABAO,  
DEL CANTÓN PLAYAS, PROVINCIA  
DEL GUAYAS, AÑO 2015**

**Autor:** Sr. Darwin Demófilo Solano Tomalá

**Tutor:** Econ. Hugo Álvarez Plúa, MSc.

**RESUMEN EJECUTIVO**

El Puerto Engabao del Cantón Playas a pesar de constituirse en un sector de gran atractivo turístico de la región no se ha desarrollado adecuadamente como un punto de visitas y estadía de la demanda nacional y extranjera, el motivo principal lo constituye la falta de oferta del servicio de hospedaje lo cual ha ocasionado una creciente demanda insatisfecha que entre otras circunstancias ha provocado un desarrollo de la planta de hospedaje y alojamiento para satisfacer la alta demanda no acorde a sus bondades turísticas. El presente proyecto de inversión constituye una alternativa viable para que mediante el emprendimiento privado aportar de alguna manera a la solución del problema planteado, el objetivo de la mencionada iniciativa busca solucionar en la medida de sus posibilidades la deficiente oferta de hospedaje brindando un descanso placentero y agradable en amistad con el medio ambiente ya que su edificación es la combinación de madera, caña guadua, cade, muebles y enseres de muyuyo permitiéndonos un confort disfrutando de la frescura de la naturaleza con lo cual se busca aportar y contribuir con el desarrollo social y económico, turístico de la comunidad, generando nuevas fuentes de empleo, ingresos frescos y dinamizar la economía de toda la zona de influencia del proyecto causando un efecto multiplicador positivo. En el desarrollo del presente trabajo de investigación científica se utilizaron entre otros métodos el analítico, deductivo y experimental para lo cual se utilizaron las técnicas de la encuesta, la entrevista y la observación directa para la obtención de la información requerida para el desarrollo de la investigación. Los objetivos alcanzados como resultado del proyecto de inversión planteado fueron entre otros poner a disposición de los visitantes una alternativa de solución, aprovechando al máximo las cualidades y atractivos de la zona siendo uno de los principales lugares para visitar y descansar en familia y amigos, devolver una tasa de rendimiento aceptable a los inversionistas y financistas del proyecto. Finalmente el desarrollo de proyecto mencionado contribuyo eficientemente para la formación profesional del autor del presente ensayo puesto que en el mismo se puso en práctica todas aquellas herramientas del saber obtenidas a lo largo del desarrollo de la carrera de desarrollo empresarial.

## ÍNDICE GENERAL

	<b>Pág.</b>
<b>PORTADA</b> .....	i
<b>APROBACIÓN DEL TUTOR</b> .....	ii
<b>DEDICATORIA</b> .....	iv
<b>AGRADECIMIENTO</b> .....	v
<b>TRIBUNAL DE GRADO</b> .....	vi
<b>RESUMEN EJECUTIVO</b> .....	vii
<b>ÍNDICE GENERAL</b> .....	viii
<b>ÍNDICE DE CUADROS</b> .....	xiii
<b>ÍNDICE DE TABLAS</b> .....	xiv
<b>ÍNDICE DE GRÁFICOS</b> .....	xv
<b>ÍNDICE DE FIGURAS</b> .....	xvi
<b>ÍNDICE DE ANEXOS</b> .....	xvii
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	1
<b>MARCO CONTEXTUAL</b> .....	2
Tema.....	2
Problema de investigación .....	2
Planteamiento del problema .....	2
Formulación del problema .....	4
Sistematización del problema .....	4
Justificación del tema .....	5
Justificación teórica.....	5
Justificación metodológica.....	6
Objetivos .....	6

Objetivo general .....	6
Objetivos Específicos .....	6
Hipótesis.....	7
Operacionalización de las variables .....	7
<b>CAPÍTULO I</b> .....	10
<b>MARCO TEÓRICO</b> .....	10
1.1 ANTECEDENTES.....	10
1.1.1 Reseña histórica .....	10
1.1.2 Organización territorial .....	11
1.1.3 Plan anual de desarrollo .....	12
1.1.4 Características demográficas.....	12
1.1.4.1 Organización Económica .....	12
1.1.4.2 Relación de género con la actividad productiva .....	15
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 .....	16
1.1.5.3 Formas de organización colectiva.....	16
1.2 RECURSOS DEL ÁREA DE ESTUDIO .....	17
1.2.1 Recursos del área de estudio .....	17
1.2.1.1 Clasificación de los recursos del área de estudio .....	17
1.2.1.2 Industria del área de estudio.....	18
1.2.1.3 Clasificación del área de estudio.....	18
1.2.1.4 Residuos del área de estudio. ....	18
1.2.1.5 Derivados del área de estudio .....	19
1.2.1.6 Producto final .....	19

1.2.2 Legislación .....	19
1.2.2.1 Constitución de la República .....	20
1.2.2.2 Plan Nacional del Buen Vivir .....	20
1.2.2.3 Normativa regulatoria .....	21
1.3 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.....	21
1.3.1 Elementos comunes de un plan de factibilidad.....	21
1.3.1.1 Estudio De Mercado.....	22
1.3.1.2 Estudio de la demanda .....	23
1.3.1.3 Estudio de la oferta.....	23
1.3.1.4 Estudio Financiero .....	24
1.3.1.5 Tasa Interna de Retorno .....	24
1.3.1.6 Valor Actual Neto (VAN).....	25
1.3.1.7 Pronóstico de ventas.....	25
1.3.1.8 Flujo de caja .....	25
1.3.1.9 Estudio Técnico.....	26
1.3.1.10 Localización del proyecto .....	26
1.3.1.11 Tamaño del Proyecto .....	28
1.3.1.12 Proceso productivo.....	28
<b>CAPÍTULO II .....</b>	<b>29</b>
<b>METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN .....</b>	<b>29</b>
2.1 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN .....	29
2.2. MODALIDAD .....	29
2.3 TIPO DE INVESTIGACIÓN. ....	30
2.3.1 Por el Propósito .....	30
2.3.2 Por el nivel .....	31

2.3.3. Por el Lugar.....	31
2.3.4 Por la dimensión.....	33
2.4 MÉTODOS .....	34
2.4.1 Método Inductivo .....	34
2.4.2 Método Analítico .....	34
2.5 TÉCNICAS DE LA INVESTIGACIÓN .....	35
2.5.1 La observación .....	35
2.5.2 La encuestas .....	36
2.6 INSTRUMENTOS.....	37
2.6.1 Registros de Observación.....	37
2.6.2 El Cuestionario.....	37
2.7 POBLACIÓN Y MUESTRA.....	38
2.7.1 Población.....	38
2.7.2 La Muestra .....	39
2.8 PROCEDIMIENTOS Y PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN ....	41
2.8.1 Procedimientos.....	41
2.8.2 Procesamiento .....	43
<b>CAPÍTULO III.....</b>	<b>44</b>
<b>ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS.....</b>	<b>44</b>
<b>CAPÍTULO IV .....</b>	<b>59</b>
<b>ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE LA HOSTERÍA ECOLÓGICA EN EL PUERTO ENGABAO, DEL CANTÓN PLAYAS, PROVINCIA DEL GUAYAS, AÑO 2015.....</b>	<b>59</b>
4.1 PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA. ....	59
4.1.1 Datos de referencia.....	59

4.2 ESTUDIO LEGAL.....	60
4.3 CONSTITUCIÓN DE LA EMPRESA .....	60
4.4 ESTUDIO DE MERCADO .....	60
4.5 ANÁLISIS TÉCNICO .....	67
4.5.1 Volumen de Producción - Servicio .....	68
4.5.2 Proceso de servicio.....	68
4.6 JUSTIFICACIÓN DE LA RAMA DE ACTIVIDAD .....	68
4.6.1 Justificación de las causas económicas .....	69
4.7 ESTUDIO ORGANIZACIONAL.....	70
4.7.1 Objetivos de la empresa .....	70
4.7.2 Objetivo General .....	70
4.7.3 Objetivos Específicos.....	70
4.7.4 Valores de la empresa .....	71
4.7.5 Misión .....	71
4.7.6 Visión .....	71
4.7.7 Valores .....	71
4.7.8 Responsabilidad Social .....	71
4.7.9 Organigrama.....	72
4.7.9.1 Presentación del Organigrama .....	72
4.7.9.2 Descripción del alcance de las jerarquías.....	73
4.8 ANÁLISIS FINANCIERO .....	75
4.9 IMPACTO AMBIENTAL .....	89
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>90</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>91</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>92</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>93</b>

## ÍNDICE DE CUADROS

	<b>Pág.</b>
CUADRO 1 Variable independiente.....	8
CUADRO 2 Variable dependiente.....	9
CUADRO 3 Relación de Género de la actividad productiva.....	15
CUADRO 4 Precios .....	61
CUADRO 5 Proyección de ingresos.....	63
CUADRO 6 Hostelería Ecológica Puerto Engabao .....	66
CUADRO 7 Volumen de producción-servicio por temporada .....	68
CUADRO 8 Inversión inicial.....	75
CUADRO 9 Financiamiento .....	76
CUADRO 10 Amortización de la deuda.....	76
CUADRO 11 Costo de venta .....	77
CUADRO 12 Costo de servicio a las habitaciones .....	78
CUADRO 13 Costo de servicios de spa .....	78
CUADRO 14 Costo de alimentos y bebidas .....	79
CUADRO 15 Gastos Administrativos .....	79
CUADRO 16 Proyección de ingresos.....	81
CUADRO 17 Estado de Situación Financiera .....	82
CUADRO 18 Estado de Resultados Integral .....	83
CUADRO 19 Estado de Flujo de Efectivo .....	84
CUADRO 20 Decisiones de inversión financiera.....	85
CUADRO 21 Flujo de año proyectado .....	86
CUADRO 22 Método VAN.....	86
CUADRO 23 Flujos Futuros.....	86
CUADRO 24 Método TIR.....	87
CUADRO 25 Periodo de recuperación  de la inversión.....	87
CUADRO 26 Análisis de sensibilidad.....	88
CUADRO 27 Punto de Equilibrio.....	88

**ÍNDICE DE TABLAS**

	<b>Pág.</b>
TABLA 1 Visita la Playa .....	44
TABLA 2 Visita Puerto Engabao .....	45
TABLA 3 Engabao potencial turístico.....	46
TABLA 4 Hospedaje en Puerto Engabao .....	47
TABLA 5 Escasa infraestructura hotelera .....	48
TABLA 6 Afecta la escasa infraestructura hotelera .....	49
TABLA 7 Desarrollo en el sector hotelero .....	50
TABLA 8 Implementación de una nueva hostería.....	51
TABLA 9 Mayor impulso al turismo.....	52
TABLA 10 Impulso socioeconómico en el sector .....	53
TABLA 11 Espacio recreativo en la hostería .....	54
TABLA 12 Prefiere la gastronomía típica .....	55
TABLA 13 Hostería con acabados y ornatos ecológicos .....	56
TABLA 14 Servicio de Internet.....	57
TABLA 15 Precios apropiados de la hostería.....	58

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

	<b>Pág.</b>
GRÁFICO 1 Visita a Playas .....	44
GRÁFICO 2 Visita Puerto Engabao .....	45
GRÁFICO 3 Engabao potencial turístico .....	46
GRÁFICO 4 Hospedaje en Puerto Engabao .....	47
GRÁFICO 5 Escasa infraestructura hotelera .....	48
GRÁFICO 6 Afecta la escasa infraestructura hotelera .....	49
GRÁFICO 7 Desarrollo en el sector hotelero .....	50
GRÁFICO 8 Implementación de una nueva hostería .....	51
GRÁFICO 9 Mayor impulso al turismo.....	52
GRÁFICO 10 Impulso socioeconómico en el sector .....	53
GRÁFICO 11 Espacio recreativo en la hostería .....	54
GRÁFICO 12 Prefiere la gastronomía típica .....	55
GRÁFICO 13 Hostería con acabados y ornatos ecológicos .....	56
GRÁFICO 14 Servicio de Internet.....	57
GRÁFICO 15 Precios apropiados de la hostería .....	58

**ÍNDICE DE FIGURAS**

	<b>Pág.</b>
FIGURA 1 Puerto Engabao .....	11
FIGURA 2 Embarcaciones puerto Engabao .....	13
FIGURA 3 Playas de surf Puerto Engabao .....	14
FIGURA 4 Diseño Arquitectónico de la Hostería Ecológica .....	27
FIGURA 5 Imagen prototipo de habitación.....	61
FIGURA 6 Prototipo de sala de masaje terapéutico .....	62
FIGURA 7 Prototipo de tratamiento facial .....	62
FIGURA 8 Logotipo Hostería Arena y Sol.....	65
FIGURA 9 Plano Hostería Ecológica .....	67
FIGURA 10 Organigrama de la Hostería.....	72

**ÍNDICE DE ANEXOS**

	<b>Pág.</b>
ANEXO 1 Carta Aval .....	94
ANEXO 2 Matriz de Consistencia .....	94
ANEXO 3 Cuestionario de Encuestas.....	96
ANEXO 4 Planos de Hostería.....	98
ANEXO 5 Fotos.....	100
ANEXO 6 Plan de Acción del Estudio de Factibilidad para la Creación de una Hostería Ecológica, en Puerto Engabao; Cantón Playas, Año 2015 .....	106

## INTRODUCCIÓN

Un empresario es una persona que arriesga y toma decisiones, que tiene un estilo de vida muy particular y que antes de poner en marcha su empresa: recoge, procesa y analiza información, permitiéndole evaluar la viabilidad económica, social y ambiental del negocio a emprender. En consecuencia el siguiente proyecto tiene el propósito fundamental de dar a conocer el efecto del estudio técnico en el fortalecimiento del servicio turístico, mediante el diseño de un estudio de factibilidad para la Hostería Ecológica en Puerto Engabao del Cantón Playas, Provincia del Guayas, Año 2014.

El presente trabajo de investigación se ha estructurado de la siguiente manera: En el capítulo I se detalla el Marco Teórico, en la que destaca las definiciones y características de los términos claves de acuerdo a varios autores y el sustento del marco legal necesario. En el Capítulo II, en donde se presenta el diseño metodológico, herramientas de obtención y procesamiento de información, así como la población y muestra que se considera en la investigación. En el Capítulo III resalta el avance de este presente proceso investigativo mediante el análisis de los resultados.

Finalmente en el Capítulo IV se presenta la propuesta, que consiste en un plan Financiero de la Hostería Ecológica en Puerto Engabao del cantón Playas, basados en un modelo muy práctico y acorde de la realidad del negocio. Además hace referencia a los estudio de presupuestos, activos fijos, el TIR y VAN en donde se demuestra su viabilidad y factibilidad económica financiera la ejecución del proyecto. Las conclusiones y recomendaciones de la propuesta son importantes dentro del contexto del trabajo, en razón de que en síntesis se visualiza los parámetros y variables que vuelven viable el proyecto de investigación y lograr las metas propuestas.

## MARCO CONTEXTUAL

### **Tema**

Incidencia de la factibilidad económica financiera para la creación de la Hostería Ecológica en puerto Engabao, del Cantón Playas, provincia del Guayas, año 2015.

### **Problema de investigación**

### **Planteamiento del problema**

El Puerto Engabao muy a pesar de constituir uno de los sectores más visitados de la zona sobre todo por los practicantes del surf dada las características particulares de la zona rocosa y grandes oleajes propicios para la práctica del mencionado deporte extremo.

El Puerto Engabao es uno de los trece barrios reconocidos en la Comuna Engabao, es reconocido por ser un puerto pesquero del cual diariamente zarpan las lanchas o pangas en busca de los recursos ictiológicos del mar de los comuneros como la principal fuente de ingresos del sector.

Sin embargo de constituirse por varios años en un lugar de mucha afluencia turística nacional e internacional, el desarrollo socio económico de la localidad no ha correspondido a su gran potencial, el nivel de ingresos, la distribución de la riqueza y el pleno empleo nunca se ha manifestado en los niveles que permitan un crecimiento económico importante.

El desarrollo turístico sostenible no se ha puesto de manifiesto por varios factores que han sido determinantes para que, a pesar de las grandes bondades y atractivos turísticos de la localidad, los visitantes no decidan quedarse por más

de un día en Puerto Engabao y se conviertan en turistas temporales. Dichos factores que han insidido para que la situación se mantenga en ese estado de cosas es sin duda alguna la falta de la infraestructura Hotelera y demás servicios turísticos.

Adicionalmente es la escasa obra pública básica como calles, alcantarillado, aceras, puentes, áreas verdes y zonas de esparcimiento constituye otro de los factores que ha incidido negativamente en el desarrollo turístico, social y económico de la localidad y sus sitios aledaños. De mantenerse la situación actual se obtendrá como consecuencia un muy bajo nivel de desarrollo económico, una alta tasa de desempleo, una deficiente distribución del ingreso y una marcada mono dependencia económica de los recursos no renovables del mar.

Por tal motivo el presente proyecto plantea como alternativa de solución y en apego a la política gubernamental de aportar por un cambio en la matriz productiva promover una alternativa de inversión totalmente amigable con el medio ambiente, no contaminante y ecológica. Con todo esto se apunta al desarrollo sostenible de la comunidad Puerto Engabao y toda la zona de influencia con nuevas alternativas de empleo e ingresos de origen nacional y extranjero.

### **Delimitación del problema**

**Campo:** Análisis Financiero

**Área:** Puerto Engabao de La Comuna Engabao de la Provincia Del Guayas.

**Aspectos:** Diseño de una Tesis de Grado en la Facultad de Ciencias. Administrativas, de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.

## **Formulación del problema**

¿Qué incidencia tendrá la factibilidad económica financiera en la generación de una alternativa de inversión de hospedaje con tendencia ecológica en el Puerto Engabao, del cantón Playas, provincia del Guayas, año 2015?

## **Sistematización del problema**

El desarrollo del presente estudio técnico permitirá aclarar y contestar las siguientes preguntas derivadas del proyecto de inversión:

¿En qué consiste el término ecológico?

¿Cuál es beneficio de la conservación del medio ambiente y la ecología?

¿Cuál es el aporte del presente proyecto al cambio de la matriz productiva?

¿Cuál es la política ecológica en el diseño de las Hostería Ecológica?

¿Cuáles son las expectativas de recuperación de la inversión en el proyecto?

## **Evaluación del problema**

**Delimitación:** Identificar la viabilidad y factibilidad de la decisión de realizar la inversión en el proyecto ecológico, midiendo el impacto ambiental, el grado de afectación sobre el ecosistema, analizando el nivel de rendimiento económico sobre el capital invertido y midiendo el impacto o la afectación que el proyecto causará en el desarrollo social y económico del sector.

**Claro:** El tema es claro y preciso se refiere claramente a la problemática que el proyecto tiene como finalidad resolver, adicionalmente menciona con gran claridad el campo de acción sobre el cual se moverá el análisis de la iniciativa.

**Relevante:** La investigación es de mucha importancia y de gran relevancia local y nacional en primer lugar porque contribuirá a la solución de aspectos sociales

que tienen que ver con el pleno empleo y la generación de ingresos locales, nacionales y extranjeros.

**Original:** El proyecto es completamente de la autoría del diseño de tesis. Tiene varios componentes que le dan esa particularidad que lo hace diferente del resto de proyectos como por ejemplo el carácter ecológico y de preservación del medio ambiente.

**Factible:** La factibilidad del proyecto se determina en función de la existencia de una gran demanda insatisfecha del servicio ofertado por la iniciativa presentada adicionalmente la obtención de los medios de producción, materias primas y demás insumos necesarios por el desarrollo del tema.

**Evidente:** El área o zona de mercado sobre el cual el proyecto se desarrollará es propicia para el éxito del mismo, la zona tienen un extraordinario potencial turístico y grandes expectativas de inversionistas.

### **Justificación del tema**

El desarrollo de la presente inversión se justifica plenamente en función de que su ejecución no representa una afectación considerable sobre el medio ambiente, ayuda a promover políticas de conservación de la naturaleza, por otra parte el proyecto además presenta información con proyección financiera. El proyecto también se justifica en virtud de que para su ejecución contribuirá al desarrollo social y económico de la localidad, generando nuevas fuentes de empleo y fomentará una mejor redistribución de los recursos financieros.

### **Justificación teórica**

Desde el aspecto teórico la investigación que se plantea en el siguiente proyecto de inversión también se justifica plenamente en virtud de la extensa y variada

exposición de motivos que el autor de la tesis manifiesta para lo cual hacer referencia a autores de gran reconcomiendo en la gestión administrativa y financiera.

### **Justificación metodológica**

Desde el punto de vista metodológico, el presente proyecto de inversión hace referencia a un conjunto de métodos científicos que le dan el carácter formal de la tesis, en el desarrollo de la investigación se hará referencia al método deductivo e inductivo utilizando las técnicas de la observación directa y el carácter experimental. En la formulación de las conclusiones del presente proyecto se utilizará el método analítico mediante el cual se buscó obtener las mejores recomendaciones para la ejecución del proyecto para la atención de la información se aplicará la técnica de la entrevista partiendo de una muestra representativa de todo el universo que conforma el proyecto de inversión.

### **Objetivos**

#### **Objetivo general**

Determinar la factibilidad ambiental y financiera de la creación de la hostería Ecológica en Puerto Engabao que cuenten con servicios de alojamiento, alimentación, amenidades, distracciones y recorridos por la zona, para cubrir la demanda insatisfecha de manera eficiente y eficaz

#### **Objetivos Específicos**

- ✚ Impulsar el desarrollo turístico, en Puerto de Engabao de manera sostenible y en equilibrio con el ecosistema.
- ✚ Dinamizar la economía de la comunidad del Puerto Engabao incentivando la inversión pública y privada

- ✚ Incentivar el cuidado y protección del medio ambiente, con responsabilidad social y ecológica.
- ✚ Promover del desarrollo social y económico de la comuna Engabao por medio de la generación de empleo e ingresos frescos.

### **Hipótesis**

La determinación de la factibilidad ambiental y financiera permitirá el desarrollo exitoso del proyecto de Hostería Ecológica en Puerto Engabao, del Cantón Playas, Provincia del Guayas, año 2015.

### **Operacionalización de las variables**

#### **Variable Independiente:**

- ✚ Factibilidad Ambiental y Financiera

#### **Variable Dependiente:**

- ✚ Hostería ecológica

## OPERACIONALIZACION DE LA VARIABLE INDEPENDIENTE

CUADRO 1 Variable independiente

HIPÓTESIS	VARIABLE INDEPENDIENTE	DEFINICIÓN	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	INSTRUMENTOS
La determinación de la factibilidad ambiental y financiera permitirá el desarrollo exitoso del proyecto Hostería Ecológica en Puerto Engabao, del Cantón Playas, Provincia del Guayas, año 2014.	Factibilidad ambiental y financiera	Estudio técnico de orden financiero que determina la viabilidad y rentabilidad que tendrá un proyecto de inversión	Mercadotecnia del producto	Análisis de las fuerzas de mercado y determinación del punto en el cual la empresa ni gana ni pierde	¿Cuál es la demanda insatisfecha del servicio de hospedaje?	Sondeo de opinión
			Estudio técnico	Localización. Tamaño. Capacidad.	¿Cuál es la capacidad operativa de la oferta del servicio?  ¿Área o nicho de mercado?	
			Estudio organizacional	Administración. Diagramas de Procesos.	¿Cuál es su modelo de gestión administrativa?	
			Estudio legal	Permisos. Restricciones.	¿Cuál es la rentabilidad del proyecto de inversión planteado?	
			Estudio Económico Financiero	Presupuestos de inversiones. Pronósticos de Ingresos. Pronostico de egreso.		Guía de Entrevista

Fuente: Variable independiente  
Elaborado por: Darwin Solano Tomalá.

## OPERACIONALIZACION DE LA VARIABLE DEPENDIENTE

CUADRO 2 Variable dependiente

HIPÓTESIS	VARIABLE DEPENDIENTE	DEFINICIÓN	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	INSTRUMENTOS
La determinación de la factibilidad ambiental y financiera permitirá el desarrollo exitoso del proyecto hostería ecológica en el Puerto Engabao, del Cantón Playas, Provincia del Guayas, año 2014..	Hostería Ecológica	La Hostería ecológica responde a la necesidad de contribuir a suplir la demanda insatisfecha del servicio de hospedaje tomando en consideración la tendencia actual de la conservación del medio ambiente.	Estructura organizativa de la empresa	Identificación de las funciones de cada empleado	¿Cuál es la estructura funcional y administrativa de la empresa?	Encuestas
			Responsabilidad social de la empresa.	Determinación del grado de impacto ambiental del proyecto	Cuál sería la repercusión social que el proyecto provocara en favor de la comunidad	
			Estrategias competitivas	Innovación y productividad	¿Determinar una política de servicio al cliente para buscar la calidad total?	Guía de Entrevistas
Análisis FODA	Factores internos Factores externos	¿Cuál es el presupuesto del proyecto?				

Fuente: Variable dependiente  
Elaborado por: Darwin Solano Tomalá.

## **CAPÍTULO I**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **1.1 ANTECEDENTES**

##### **1.1.1 Reseña histórica**

El Puerto Engabao es uno de los barrios del Recinto Engabao perteneciente al Cantón Playas, su existencia es ancestral y se relaciona estrechamente con las comunidades de General Villamil y demás sitios aledaños orientados hacia el sur y hacia el nor oeste con los recintos de Engunga y Tugaduaja.

El puerto Engabao es el punto de zarpe y arribo de todas las embarcaciones artesanales en sus faenas de pesca que constituyen la fuente principal de ingresos desde sus inicios, la pesca artesanal es la fuente de ingreso tradicional de los pobladores sobre todo de aquellos de mayor edad.

Su población de acuerdo al último censo nacional del año 2010 es de 250 habitantes, según varios historiadores el origen de los pobladores se remonta al año 1520 cuando el gran guerrero Cacique Diego Tomalá, proveniente de la Isla Punta, lideró la resistencia en contra de los abusos de los conquistadores españoles.

Su valentía y estirpe guerrera le valieron para recibir el título de “Don” por la corona española. Dentro de sus aspectos culturales más relevantes se hace mención su apego por las festividades religiosas de San Jacinto en el mes de agosto, San pedro y San Pablo, adicionalmente la comunidad de Engabao tiene

muy arraigado los compromisos sociales entre sus habitantes, las mismas que se desarrollan en las diferentes calles de los barrios.

Puerto Engabao tiene entre sus activos patrimoniales sus hermosas playas, paisajes y clima tropical y sobre todo una ubicación privilegiada para la práctica del deporte del surf por sus grandes oleajes y topografía de las playas.

### **1.1.2 Organización territorial**

Puerto Engabao, pertenece al Recinto Engabao, que de acuerdo a su organización territorial es uno de los tres Recintos del Cantón Playas, de la Provincia del Guayas.

**FIGURA 1** Puerto Engabao



Fuente: Puerto Engabao  
Elaborado por: Darwin Solano Tomalá.

Puerto Engabao pertenece a la comuna Engabao que por estar constituido legalmente como una Comuna desde el 3 de julio del año 1982, por lo tanto sus habitantes se rigen administrativamente en función de los estatutos de la Comuna presidida por el señor Vicente Tomalá.

### **1.1.3 Plan anual de desarrollo**

Territorialmente el Puerto Engabao pertenece a la Comuna Engabao, Recinto del Cantón Playas, por lo tanto el mencionado barrio se encuentra inmerso dentro de los diferentes Planes de organización y desarrollo del Cantón Playas.

Dentro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas, el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial representa la herramienta administrativa de planificación y control del plan de gobierno municipal, dentro del cual el desarrollo del Barrio Puerto Engabao se encuentra considerado para su organización y atención de obras prioritarias y de infraestructura para el desarrollo social y económico.

El Sector turístico constituye uno de los pilares sobre los cuales se fundamenta el desarrollo del Cantón, por lo tanto la atención de las necesidades de todos los sitios turísticos de la localidad merecen atención prioritaria como es el caso de Puerto Engabao.

### **1.1.4 Características demográficas**

#### **1.1.4.1 Organización Económica**

El Puerto Engabao representa un punto estratégico de la Comuna Engabao en particular y del Cantón Playas en General, puesto que por su geografía su ubicación representa una de las opciones a considerar.

Para la construcción de un puerto de grandes dimensiones lo cual produciría un cambio radical en el dinamismo de la economía de la toda la zona, por lo pronto es el punto de partida y de llegada un gran número de pescadores artesanales que día a día salen a su diaria faena para la obtención de los productos del mar que en su mayoría abastecen al mercado local.

**FIGURA 2** Embarcaciones puerto Engabao

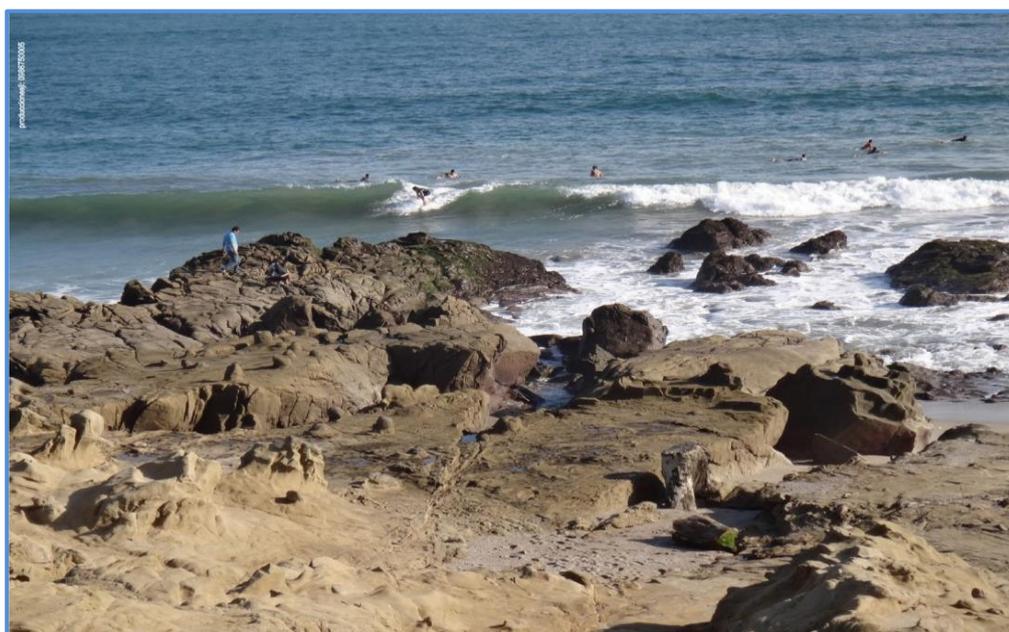


Fuente: Embarcaciones puerto Engabao  
Elaborado por: Darwin Solano Tomalá.

La actividad pesquera que se desarrolla en el Puerto Engabao se complementa con la actividad del comercio de la producción del mar, por lo general la comercialización del producción pesquera se lo realiza transportando sus productos por la noches hasta los mercados de mariscos de Guayaquil, Santo Domingo, Cuenca, Quito y otras ciudades de la sierra.

Otra de las actividades económicas de Puerto Engabao son los proporcionados por los servidores turísticos en sus diversas manifestaciones como la gastronomía y el hospedaje turístico en pequeña escala y eventos turísticos organizados por diversas entidades sobre todo de deportes extremos como el surf. Sus grandes olas y geografía del sector constituyen un gran atractivo de los amantes del mencionado deporte extremos, lo cual ha permitido incluso que se hayan desarrollado varios campeonatos de surf nacional e internacional

**FIGURA 3** Playas de surf Puerto Engabao



Fuente: Playa de surf Puerto Engabao  
Elaborado por: Darwin Solano Tomalá.

Actualmente existen varios emprendimientos privados comunitarios para brindar el servicio de hospedaje que permita cubrir la gran demanda insatisfecha, esta carencia de soluciones de hospedaje constituyen uno de los motivos por los cuales el desarrollo turístico en el sector no ha logrado estabilizarse y proyectarse de acuerdo a su gran potencial por las características naturales y atributos ya anotados. Por la naturaleza del sector se aprecia una gran acogida por aquellas iniciativas de brindar el servicio de habitaciones con características ecológicas y amigables con el medio ambiente.

### 1.1.4.2 Relación de género con la actividad productiva

La relación de ocupación productiva hombre – mujer en el Barrio Puerto del Morro queda determinada en la siguiente tabla:

**CUADRO 3** Relación de Género de la actividad productiva.

Actividad productiva	Hombres	Mujeres
Pesca artesanal	95 %	5 %
Comercio de mariscos	65%	35 %
Actividades turísticas	45 %	55 %
Servicio de transporte	95 %	5 %
Oficio técnicos	95 %	5 %

Fuente: Relación de género de la actividad productiva  
Elaborado por: Darwin Solano Tomalá.

Tal como se refleja en la tabla precedente las actividades económicas el Puerto Engabao se aprecia una tendencia patriarcal en las actividades productivas con una leve presencia femenina en las actividades turísticas donde se aprecia una leve supremacía del sexo femenino.

### 1.1.5 Desarrollo del área de estudio

#### 1.1.5.1 Actividades tradicionales

En Puerto Engabao constituye una tradición que se ha pasado de generación en generación es la pesca artesanal, desde muy pequeño los niños y jóvenes, hijos de intrépidos pescadores aprenden las destrezas del arte de la pesca, adicionalmente a las faenas de pesca también representa una tradición de los habitantes del Puerto la construcción de pequeñas embarcaciones en madera llamadas pangas o lanchas. Entre las funciones tradicionales se puede mencionar las fiestas patronales de San Pedro y San Pablo patronos de los pescadores y otras fiestas religiosas como San Jacinto.

### **1.1.5.2 Procedencia de la materia prima**

La materia prima de la producción pesquera, principal fuente de ingresos del sector, la constituye indiscutiblemente los diferentes productos del mar que se encuentran dentro de las millas permitidas como pescadores artesanales. Respecto a la procedencia de la materia prima del resto de actividades productivas tales como la comercialización de la producción pesquera, los servicios turísticos y la construcción de pequeñas embarcaciones provienen del mercado local tanto de General Villamil, cabecera cantonal del Cantón Playas y de la ciudad de Guayaquil, Manta y de la Provincia de Santa Elena.

### **1.1.5.3 Formas de organización colectiva**

El Puerto Engabao, por ser uno de los barrios que conforman La comuna Engabao, se encuentra formando parte administrativamente dentro de la organización comunitaria de la Comuna Engabao, sus moradores al igual que el resto de comuneros tienen el legítimo derecho de los beneficios que la organización brinda a sus miembros tales como el hecho de elegir y ser elegidos entre las diferentes dignidades de la organización comunal, la entrega de lotes de terreno para los planes de vivienda y de producción.

El otro aspecto sobre el cual se encuentran organizados los habitantes del barrio Puerto Engabao es el referente a la actividad económica principal mencionada anteriormente, es decir la actividad pesquera, existen más de una organización de pescadores artesanales en la modalidad de cooperativas de producción pesquera que tienen como finalidad realizar sus actividades productivas cooperadamente para obtener más y mejores beneficios para sus socios.

Finalmente existen otras modalidades de organización que se pudieron observar dentro de la Comuna Engabao la cual es la organización barrial para el presente caso el Barrio Puerto Engabao.

## **1.2 RECURSOS DEL ÁREA DE ESTUDIO**

### **1.2.1 Recursos del área de estudio**

Los materiales productivos del sector son de carácter renovables en su mayoría, en el caso de la producción pesquera se encuentra categorizados como escasos y con expectativas de extinción en el largo plazo por lo mismo que se encuentran en estudios nuevas alternativas de producción del mar.

Por otra parte el sector turístico, sobre el cual existen un gran apoyo con políticas de gobierno, constituye una de las más grandes expectativas de aporte a la consolidación de la nueva matriz productiva del País por el carácter exportable de su producción y la baja presión sobre el medio ambiente que de por si la industria turística representa.

Este sector que tienen como objetivo la explotación de los atractivos turísticos del Puerto Engabao y por ende contribuir con el desarrollo social y económico del sector, de la Comuna a la cual se pertenece y de toda su zona de influencia.

#### **1.2.1.1 Clasificación de los recursos del área de estudio**

Los recursos de área de estudio se encuentran clasificados de acuerdo a diversos factores de la siguiente manera:

##### **Por su naturaleza renovable:**

**Renovables:** Atractivos Turísticos, materiales e insumos para las actividades comerciales y demás.

**No renovables:** Especies marinas

### **Por su grado de afectación al medio ambiente**

**Alto:** Recursos ictiológicos

**Medio:** Materiales e insumos para las actividades de comercialización

**Bajo:** Atractivos Turísticos

#### **1.2.1.2 Industria del área de estudio**

El sector industrial al que se debe el presente proyecto de inversión es la del turismo una de las pocas con el menor grado de contaminación ambiental a nivel mundial por el mismo motivo el desarrollo de del mencionado sector se ha constituido en una de las políticas del Gobierno Central.

El sector turístico se ha convertido en un pilar fundamental de la economía de la mayoría de los países del mundo, puesto que en cada rincón del planeta existen atractivos turísticos que se puede explotar adecuadamente constituyéndose además de una importante fuente de ingresos a costa de un recurso natural totalmente renovable.

#### **1.2.1.3 Clasificación del área de estudio**

De acuerdo al Plan de Cuentas Nacionales que miden la producción, el ingreso nacional y demás cifras macroeconómicas del país, el sector o área de estudio al cual se refiere el presente proyecto de inversión es el de servicios.

#### **1.2.1.4 Residuos del área de estudio.**

El área de estudio del presente proyecto de inversión en términos generales no genera residuos contaminantes como las tradicionales industrias de la producción, apenas desarrolla residuos domésticos alimenticios, aguas servidas y desechos sólidos en menor escala.

### **1.2.1.5 Derivados del área de estudio**

Todo proceso productivo genera además de los productos o servicios principales otros denominados subproductos que si ser parte de la oferta principal genera ingresos importantes que le dan una rentabilidad adicional que mejorar la rentabilidad del proyecto, para el caso del presente proyecto los subproductos son los siguientes:

- ✚ Recorridos turísticos
- ✚ Deportes Extremos (surf)
- ✚ Gastronomía típica del sector.

### **1.2.1.6 Producto final**

El producto estrella o producto final del presente proyecto de inversión turístico es la prestación del servicio de Hostería Ecológica es decir hospedaje en completa armonía con el medio ambiente para los visitantes nacionales o extranjeros en el Puerto Engabao de la Comuna Engabao del Cantón Playas.

Cuando se hace referencia al hospedaje ecológico el proyecto se refiere a la utilización y reutilización de bienes amigables con el medio ambiente y poco contaminante, el término ecológico determina que los bienes muebles e inmuebles que forman parte del equipamiento de la Hostería Ecológica en la medida de las posibilidades son elaborados con materiales frutos del reciclaje.

### **1.2.2 Legislación**

El aspecto jurídico que regula y sustenta la actividad del servicio de hospedaje para el sector turístico se detalla a continuación:

### **1.2.2.1 Constitución de la República**

Dentro de los lineamientos generales de Constitución Política vigente a la fecha, el cambio de la matriz productiva constituye una política de Estado, el sector turístico es quizás el pilar de mayor importancia del nuevo re direccionamiento del aspecto productivo de la nación. De por sí constituye una de las herramientas que permitirán alcanzar los objetivos del buen vivir.

### **1.2.2.2 Plan Nacional del Buen Vivir**

La Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo (SEMPLADES) hace contar dentro de su nuevo Plan del Buen Vivir los siguientes aspectos que se vinculan al sector turístico del País

Este importante sector de la economía nacional es considerado como fundamental y se relaciona con los siguientes objetivos del mencionado plan:

- ✚ Uno de los objetivos de mayor trascendencia señalados en el mencionado Plan es que hacer referencia dar garantía para la conservación del medio ambiente, el proyecto en mención se relaciona estrechamente con el espíritu del fin mencionado en virtud de la política de producción con el menor impacto ambiental que la iniciativa desea llevar acabo, tomando en consideración que el desarrollo turístico es uno de los sectores de menor contaminación ambiental el presente objetivo cobra mayor representatividad en el sector turístico.
  
- ✚ Otro de los objetivos que se relaciona con el proyecto es que hace referencia al impulso y desarrollo del sistema de Economía popular y solidarias lo cual es evidente y se desarrolla plenamente a través de las diferentes líneas de apoyo con recursos y líneas de crédito ofertadas por todas las Instituciones Financieras del Sector Público.

### **1.2.2.3 Normativa regulatoria**

Evidentemente el sector turístico se encuentra normado por la Ley de Turismo, su reglamento y todo el conjunto de directrices emitidas por el Ministerio de Turismo del Ecuador como máxima entidad regulatoria del mencionado sector productivo.

Específicamente la reglamentación relacionada con el hospedaje y alimentación del visitante sea nacional o extranjera está explícitamente señalada en los literales a y b del artículo 5 de la Ley de Turismo vigente del 2002

## **1.3 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA**

La formalidad del presente trabajo de investigación científica se evidencia con el desarrollo de la fundamentación teórica sobre el cual se sustenta la argumentación del tema.

### **1.3.1 Elementos comunes de un plan de factibilidad**

La factibilidad de un determinado proyecto de inversión es un estudio técnico que tiene por objetivo determinar el grado de dificultad que el proyecto tendrá que enfrentar para tener éxito, es decir cuáles son las posibilidades de llevar a cabo la producción hasta llevarla a un determinado mercado.

El mencionado estudio resaltarán cuáles son las dificultades para la obtención de la materia prima, su ubicación y el medio de transporte o equipamiento requerido para poner los insumos a disposición del proceso productivo, el estudio de factibilidad también hace mención en lo relacionado con las dificultades o facilidades de los canales de distribución o ventas que consten en el plan de marketing y ventas.

### 1.3.1.1 Estudio De Mercado

El estudio de mercado constituye el factor de mayor importancia dentro de las variables de análisis en la formulación de los proyecto, su importancia radica en el hecho de que como resultado del mismo se obtendrá la certeza de la conveniencia de ejecutar o no el proyecto.

El estudio de mercado determinara entre otros los siguientes aspectos:

- ✚ El área o zona de mercado sobre el cual tendrá la zona de influencia del proyecto con lo cual además se determinará la demanda efectiva del proyecto.
- ✚ La ubicación, características y capacidad operativa de los competidores es decir permitirá identifica con quien se tendrá que competir en la captación del mercado.
- ✚ El precio promedio a los cuales se comercializa el servicio en la zona de mercado lo cual permitirá disponer de la información que permita determinar el precio del servicio ofertado con el fin de que sea competitivo y eficiente.
- ✚ Determinará las características generales y específicas que deberá tener el servicio ofertado con el objetivo de brindar una mejor y diferente alternativa que permitirá mantener una ventaja competitiva.
- ✚ Finalmente determinará el canal de distribución y comercialización mediante el cual se promocionará el servicio ofertado.

### **1.3.1.2 Estudio de la demanda**

La determinación de la demanda es parte del estudio de mercado, tiene como objetivo establecer con gran aproximación cual será la cantidad de personas que efectivamente harán uso del servicio ofertado, es decir el nivel de ocupación que la hostería tendrá en sus respectivas temporadas.

Para la determinación de la demanda efectiva del proyecto se hará uso básicamente de las herramientas que brinda las estadística y la probabilidades además de la utilización de las diferentes herramientas para la recolección de la información en el campo como son la encuestas, las entrevistas, la observación directa y el análisis de la información obtenida.

Conocer la demanda que el proyecto tendrá es fundamental para el proyectista puesto que le dará la información complementaria para determinar el tamaño óptimo de la infraestructura y cual deberá ser su capacidad operativa.

### **1.3.1.3 Estudio de la oferta**

La contraparte del estudio de la demanda de mercado es el estudio de la oferta del proyecto, este análisis permitirá determinar cuál es la capacidad operativa de todas las empresas que se encuentran ubicados en el área o zona de mercado.

Este análisis es importante porque permitirá verificar cual es la demanda insatisfecha del servicio lo que a su vez nos dará la información sobre cual deberá ser la oferta del servicio de la hostería.

El estudio de la oferta también proporcionará información importante sobre las características particulares del servicio ofertado por la competencia para que a su vez se aplique la estrategia adecuada que permita mejorar la apreciación del servicio que brindará el proyecto.

#### **1.3.1.4 Estudio Financiero**

El estudio financiero del proyecto determinará la factibilidad financiera del proyecto, es un análisis muy extenso debido a que son muchos los factores que se deben detallar con gran exactitud puesto que la información que se examina en esta fase del proyecto es muy sensible y delicada por lo que no se puede dejar ningún aspecto sin analizar y verificar.

El análisis empieza por la determinación de los diferentes presupuestos tales como el presupuesto de ventas, el de gastos administrativos, el de costos de producción, el de costo de infraestructura y equipamiento todo lo cual determinará la inversión inicial del proyecto.

Una vez que se ha determinado los diferentes presupuestos, a inversión inicial y el capital de trabajo se está en condiciones de establecer las fuentes de financiamiento del proyecto la misma que puede ser con capital propio, o mediante las alternativas que oferta el sistema financiero público y privado.

Finalmente el estudio determinará la necesidad de establecer la proyección de ventas, la proyección de los estados financieros y el flujo de caja, información que será fundamental para determinar la evolución social y económica del proyecto.

#### **1.3.1.5 Tasa Interna de Retorno**

La tasa interna de retorno es un mecanismo que permite determinar la tasa de interés con el cual la inversión propuesta devolverá la rentabilidad a los promotores del proyecto, el factor de decisión dependerá de si la mencionada tasa supera el índice activo referencial para operaciones activas.

### **1.3.1.6 Valor Actual Neto (VAN)**

El valor actual neto es un procedimiento de matemáticas financieras que tienen como objetivo traer a valor presente una proyección de flujos futuros para determinar la conveniencia de realizar una determinada inversión.

El VAN es una herramienta de mucha utilidad cuando se requiere valorar la conveniencia de inversiones en bienes de larga duración como los activos fijos de una empresa, por lo general el criterio de aceptación será recomendar la inversión si el valor actual presente de una serie de pagos futuros sea mayor a cero, sin embargo en casos excepcionales y por razones distintas a la rentabilidad el criterio de aceptación es el contrario.

### **1.3.1.7 Pronóstico de ventas**

Haciendo uso de la información de la demanda insatisfecha y de las técnicas de pronósticos y probabilidades que brinda la estadística se debe establecer una proyección de ventas adecuada y realista e inclusive conservadora para que el proyecto no tenga una afectación negativa en el supuesto caso de una disminución de la demanda efectiva por cualquier motivo.

### **1.3.1.8 Flujo de caja**

El flujo de caja es una herramienta del análisis financiero que permite determinar los siguientes resultados:

- La disponibilidad del efectivo que quedará de cada periodo lo cual permitirá determinar la disponibilidad para los requerimientos operativos y las inversiones temporales del proyecto.

- ✚ La determinación de los saldos operativos que permitan aplicar el método de evaluación económica del proyecto por el método del VAN o TIR
- ✚ Determinar las proyecciones de ingresos y egresos durante la vida útil del proyecto.

#### **1.3.1.9 Estudio Técnico**

Una inversión debe siempre estar respaldada por aspectos e informes técnicos sobre cada una de las variables que forma parte del proyecto, este aspecto no se puede descuidar para asegurar el éxito del proyecto.

Se debe tener referencias específicas sobre el funcionamiento del equipamiento del proceso productivo, de los materiales a utilizarse en la construcción de la infraestructura y los insumos aplicados al proceso productivo.

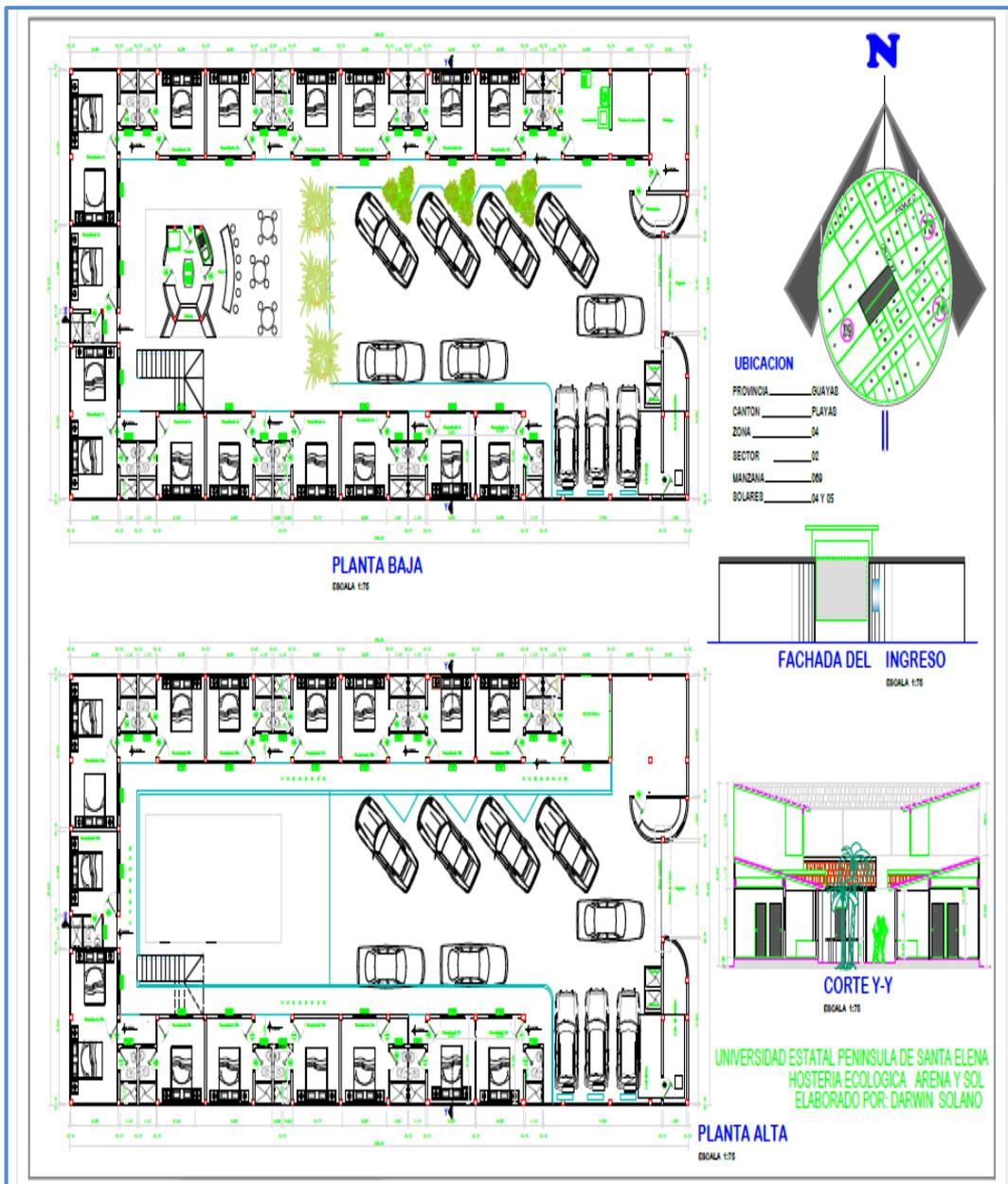
El estudio técnico es realizado por profesionales de reconocida experiencia sobre el aspecto analizado lo cual dará mayor seguridad de que el proyecto será una inversión exitosa por lo tanto se debe tener en cuenta que lo realicen personas debidamente calificadas.

#### **1.3.1.10 Localización del proyecto**

Todo proyecto debe estar ubicado estratégicamente en función de las perspectivas de ventas, las necesidades del abastecimiento de las materias primas o de las facilidades de acceso a los recursos necesarios para el proceso productivo, por tal motivo la localización del proyecto es de suma importancia para el éxito del mismo.

La localización del proyecto no es otra cosa que la determinación del área o zona de mercado en donde se afincará el proyecto tanto para el proceso productivo como para la gestión de ventas. En el caso del servicio de hospedaje la ubicación es de mucha importancia, puesto que una posición estratégica incidirá en las expectativas de ventas

**FIGURA 4** Diseño Arquitectónico de la Hostería Ecológica



Fuente: Diseño Arquitectónico hostería ecológica

Elaborado por: Darwin Solano Tomalá.

#### **1.3.1.11 Tamaño del Proyecto**

Con los resultados derivados del estudio de la oferta y la demanda efectiva del proyecto se obtendrá la determinación de la demanda insatisfecha la cual será el marco de referencia para determinar la capacidad operativa que deberá tener el proyecto y por ende el tamaño del proyecto.

La determinación adecuada del tamaño del proyecto es fundamental para determinar la inversión inicial y la proyección de crecimiento del emprendimiento, es necesario realizar un pronóstico eficiente puesto que de ello dependerá establecer la estructura inicial de la infraestructura.

#### **1.3.1.12 Proceso productivo**

El proceso productivo de un determinado proyecto permite determinar cuál es esquema organizativo bajo el cual se llevará línea de producción, constituye entre otro aspecto el flujo administrativo y operativo que se deberá seguir hasta que los insumos, materias primas, materiales y demás recurso del proyecto se conviertan en el servicio objeto del proyecto.

Generalmente el proceso productivo se documenta en los denominados manuales de procedimientos o modelos de gestión los mismos que describen detalladamente paso a paso cuales son las actividades, recursos y medios de verificación que se deben seguir y observar por cada uno de los elementos que intervienen en la línea de producción del servicio.

## **CAPÍTULO II**

### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **2.1 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN**

Según Sabino (2000) su objeto es proporcionar un modelo de verificación que permita contrastar hechos con teorías, y su forma es la de una estrategia o plan general que determina las operaciones necesarias para hacerla. (p.91)

En este concepto se busca contrastar los hechos con la teoría, buscando dar respuestas de solución a las interrogantes encontradas empleando estrategias que pueden ser documentales o de campo.

En este proyecto de factibilidad se empleará el diseño documental o de campo se buscará disentrir entre la información recolectada direccionando hacia la solución que este caso sería el impacto que tendría el estudio de factibilidad para la creación de una hostería en el Puerto Engabao.

#### **2.2. MODALIDAD**

Autor Néstor Fernández Rodríguez.- Consiste en la elaboración y desarrollo de una propuesta de un modelo operativo viable, para solucionar problemas, requerimientos o necesidades de organizaciones o grupos sociales; puede referirse a la formulación de políticas, programas, tecnologías, métodos o procesos.

Es el estudio sistémico y multidisciplinario para desarrollar un proyecto de emprendimiento empresarial que involucra todo un proceso de creación desde su debido diagnóstico, con una debida fundamentación teórica sobre su factibilidad y viabilidad demostrando su rentabilidad económica y social.

## **2.3 TIPO DE INVESTIGACIÓN.**

### **2.3.1 Por el Propósito**

#### **Investigación Aplicada**

Según Tamayo y Tamayo (2003), La investigación aplicada parte (por lo general, aunque no siempre) del conocimiento generado por la investigación básica, tanto para identificar problemas sobre los que se debe intervenir como para definir las estrategias de solución.

En base a este concepto cuando tengamos una línea base de información del problema del cual previo estudio sistémico se le buscara posibles propuestas de solución definiendo las estrategias que utilizaremos para plantear al tema de estudio posibles soluciones.

En la concepción de este enunciado se aplicará cuando tengamos una línea base ya que se tiene ciertos criterios de análisis definiendo las soluciones al problema de investigación en este caso sería es estudio de factibilidad de creación la hostería Puerto Engabao en la localidad del mismo nombre.

Este emprendimiento empresarial busca ser parte del desarrollo y producción de éste sector que ve con buen agrado.

Como crece en el ámbito turístico y que su infraestructura hotelera es escasa para atender la potencial demanda a la que se enfrenta y la problemática de su limitada oferta y sus visitantes no tienen donde pernoctar en tal virtud el desarrollo de este proyecto es factible y considerando el efecto multiplicador que este traería consigo sería positivo ya que primero se fomentará la mano de obra es decir se crearán nuevos empleos directos e indirectos impulsando el desarrollo socioeconómico de la zona.

### **2.3.2 Por el nivel**

#### **Investigación Descriptiva**

Según Rivas (1995). Se utilizará la investigación descriptiva y correlacional por medio de la cual se analizará el entorno de la zona a desarrollarse la propuesta, como también las preferencias de visitantes que constituyen el mercado meta.

Al aplicar este concepto describiremos de manera específica el entorno de la zona donde se desarrolla nuestro problema de investigación por tal razón abordará puntualizando los recursos, su cultura, costumbres y tradiciones todo un contexto que nos permita tener un vasto conocimiento de donde se desarrolla nuestro proyecto de investigación.

Las principales actividades económicas y productivas de la zona donde se desarrollará el tema de investigación los antecedentes que a lo largo de su historia se han suscitado en este lugar, los problemas sociales del que padece como lo son la educación, centros de salud, servicios básicos, como, luz, agua, teléfono, alcantarillado, carreteras, calles, etc.

Es decir todo su entorno la conformación de su gobierno autónomo o su comuna, sus asociaciones, todo marco de información que servirá de análisis posterior.

### **2.3.3. Por el Lugar**

Según Arias (2004). Investigación Bibliográfica.- El énfasis de la investigación está en el análisis teórico y conceptual hasta el paso final de la elaboración de un informe o propuesta sobre el material registrado, ya se trate de obras, investigaciones anteriores, material inédito, hemerográfico, cartas, historias de vida, documentos legales e inclusive material filmado o grabado. Las fuentes de conocimiento, de análisis e interpretación serán fundamentalmente “cosas” y no “personas”. Una investigación sobre la delincuencia juvenil será

documental, si continuamos nuestra labor bibliográfica a base de registros policiales, estadísticas existentes, crónicas periodísticas que contengan datos fidedignos, investigaciones anteriores, propias o ajenas, etc.

Esta temática hace énfasis en la recolección de información documentada en diferentes medios escritos o cintas magnetofónicas, es decir que se conviertan en fuentes fidedignas y confiables que tengan credibilidad para que sean útiles para la investigación del problema, en este menester el investigador hace uso de este importante herramienta para obtener información que va ser materia de estudio ya que los registro escritos o de diferentes medios son valiosos para desarrollar el proyecto de emprendimiento empresarial hotelero.

En este contexto se empleará cuando se recoja información utilizando diferentes medios, de fuentes escritas o cintas para tener un cumulo de datos que nos sirve de línea base es decir cuando este en contacto con los involucrados en el problema de investigación, es decir libros, revistas, periódicos, grabaciones que contengan información del sector, en la actualidad existen sitios web en el internet, lo puede proporcionar los organismos estatales como el GAD municipal del Cantón Playas o el mismo GAD parroquial de la comuna Engabao, historiadores locales etc.

Los datos obtenidos son para el investigador fuente importantes en materia de análisis.

Según Arias (2004). Investigación de Campo.- Se trata de la investigación aplicada para comprender y resolver alguna situación, necesidad o problema en un contexto determinado. El investigador trabaja en el ambiente natural en que conviven las personas y las fuentes consultadas, de las que obtendrán los datos más relevantes a ser analizados son individuos, grupos y representaciones de las organizaciones científicas, no experimentales dirigidas a descubrir relaciones e interacciones entre variables sociológicas, psicológicas

En esta temática se la realiza en mismo lugar de los hechos es decir donde se está suscitando el problema de investigación en tal virtud el investigador entrará en

contacto con la comunidad o donde se desarrolla el problema de investigación y podrá tener un pleno conocimiento de los acontecimientos que allí se originan, los líderes o personas representativas de la zona, como representantes gremiales, cooperativas, asociaciones, servidores turísticos, adultos mayores que han sido los representantes del pueblo en algún momento, profesores o profesionales

Cuando estemos en lugar de los hechos es decir estaremos en contacto donde se desarrolla el tema de investigación obteniendo información de primera mano por tal razón es de vital relevancia su implementación en nuestro proyecto de investigación, empezaría por entrar en contacto con los líderes o representantes de la comunidad que en la actualidad es el Señor Vicente Tomalá, además de representantes gremiales que pueden ser de ayuda para recoger información privilegiada sobre su debilidades y fortalezas del que goza este importante sector de la patria como ha ido trascendiendo en el tiempo cada una de sus etapas que le ha tocado vivir, sus lucha y sus triunfos obtenidos como una comunidad.

#### **2.3.4 Por la dimensión**

Según Rivas (2001). Investigación Transversal.- El diseño transversal es apropiado cuando la investigación es centrada en analizar cuál es el nivel de una o diversas variables en un momento dado. También es adecuado para analizar la relación entre un conjunto de variables en un punto del tiempo. Puede abarcar varios grupos o subgrupos de personas, objetos o indicadores.

Se lo aplica para puntualizar el nivel de las diferentes variables y su relación, puede dirigido a varios grupos o subgrupos de personas.

En esta temática se analiza el nivel de las variables es decir cómo se van desarrollando en cada uno de los procesos en la aplicación de este concepto observamos que sus variable van teniendo cierta nivel de relevancia cuando los efectos que va tener el estudio de factibilidad de la creación de la hostería en

Puerto Engabao, el impacto positivo que va teniendo o la posibilidad de laguna resistencia por parte de los moradores del lugar o en su defecto su aceptación al proyecto emprendedor

## **2.4 MÉTODOS**

### **2.4.1 Método Inductivo**

Según Sabino (2000).- El método de inducción será aplicado en el estudio de mercado ya que nos ayudara a conocer las características, gustos, preferencias para de esta manera emitir conclusiones después de analizar las encuestas. El método deductivo es un proceso que va de un principio general ya conocido para inferir de él consecuencias particulares.

Se utilizará este método para conocer los gustos y preferencias del mercado, las tendencias y cuáles son sus principales características buscando tener un todo un bagaje de información que luego nos permita tener criterios y tomar decisiones adecuadas en el problema de investigación empleando como herramienta encuestas dirigidas a un grupo determinado para obtener información.

El método de inducción será aplicado en el estudio de mercado ya que nos ayudará a conocer las características, gustos.

### **2.4.2 Método Analítico**

Según Rivas (2005). El método analítico se basa en observar, describir, examinar, descomponer, enumerar y ordenar los hechos y las características para de esta manera poder emplear dicho método en la propuesta y lograr sintetizar los resultados. Al recopilar toda la información del proyecto ya sea por leyes, reglamentos, libros que ayuden a su desarrollo, serán analizadas.

Este método nos ayuda de manera eficaz en la presentación de la propuesta ya que nos permite describir de manera sistemática los hechos y características que luego

de ser recopilado se analizarán y sintetizarán, para luego emitir conclusiones relevantes con el problema de investigación con la utilización de este recurso el investigador.

Cuando se tenga que presentar y describir cada uno de los hechos es decir cómo se van desarrollando en nuestro tema en cada una de sus etapas. Se debe describir cuando empezamos luego la recolección de información el profesional investigador aplicara en este caso de la creación de la hostería en Puerto Engabao ecológica vacacional y recreacional toda información proporcionada va ser minuciosamente.

## **2.5 TÉCNICAS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **2.5.1 La observación**

Según Sabino (2000) Es una técnica que consiste en observar atentamente el fenómeno, hecho o caso, tomar información y registrarla para su posterior análisis.

La observación es un elemento fundamental de todo proceso investigativo; en ella se apoya el investigador para obtener el mayor número de datos. Gran parte del acervo de conocimientos que constituye la ciencia ha sido lograda mediante la observación. Existen dos clases de observación: la Observación no científica y la observación científica.

La diferencia básica entre una y otra está en la intencionalidad: observar científicamente significa observar con un objetivo claro, definido y preciso: el investigador sabe qué es lo que desea observar y para qué quiere hacerlo, lo cual implica que debe preparar cuidadosamente la observación. Observar no científicamente significa observar sin intención, sin objetivo definido y por tanto, sin preparación previa.

Mediante la aplicación de esta técnica tendremos un cumulo de información de primera mano ya que el investigador lo realizar en lugar de los hechos de ahí su

relevancia ya que proporciona todo un bagaje de información que serán los insumos donde el investigador base su trabajo de investigativo utilizando un registro de información. Cuando aplicamos esta técnica de observación obtenemos información de primera mano nos sirve de insumos para ampliar nuestro trabajo investigativo.

Es de ahí donde empezó nuestro proyecto ya que fuimos testigos de la falencias del que padece este sector de la costa, constituyéndose la observación como un herramienta básica por ejemplo en mis visitas al Puerto Engabao constatamos de las múltiples falencia del que padece este lindo sector pesquero artesanal.

### **2.5.2 La encuestas**

Según Sabino (2000) La encuesta es una técnica de adquisición de información de interés sociológico, mediante un cuestionario previamente elaborado, a través del cual se puede conocer la opinión o valoración del sujeto seleccionado en una muestra sobre un asunto dado.

Esta técnica es de mucha importancia porque nos permite tener un contacto con un número representativo de una población proporcionando información fidedigna y nos permite tener ciertos juicios y emitir valores sobre un tema específico es muy importante su utilización ya que con un cuestionario previamente elaborado de manera técnica se puede responder de manera sencilla y clara proporcionado vital información para el investigador.

En este contexto las encuestas son una herramienta importante, lo utilizamos ya que conocemos de forma fidedigna su comportamiento cuando nos responde las preguntas preestablecidas y elaboradas técnicamente por un profesional, su aplicación nos lleva conocer las diferentes necesidades preferencias de los clientes potenciales de la hostería .

## **2.6 INSTRUMENTOS**

### **2.6.1 Registros de Observación**

Según Sabino (2000) En la observación participante el proceso de registro de los datos observados es de enorme importancia. ¿Cuándo debe realizarse ese registro? Lo antes posible. ¿Qué debe registrarse? Descripción de hechos, interpretaciones del investigador, interpretaciones de los sujetos estudiados. ¿Cómo debe registrarse? Aplicando el criterio de la distinción (entre descripción e interpretación del investigador y de los sujetos) y de la fidelidad (al reproducir comentarios de los sujetos, sus puntos de vista, etc.).

El proceso de registro de los datos observados es un momento de fundamental importancia en cualquier tipo de investigación científica, tanto en las ciencias naturales como en las ciencias sociales. En el caso de la observación participante, ésta adopta esencialmente la forma de redacción de apuntes hecha día a día.

Este instrumento que empleamos la técnica de la observación nos permite tener un registro de los hechos o acontecimientos, realizada de manera metódica respondiendo a preguntas como, cuando, que y como de registrarse la información obteniendo todo un bagaje de información en este registro de observación ya que se ingresando la información de manera técnica llenado al detalle todos los acontecimiento de la zona que a lo largo del proceso investigativo obtuvimos.

En la aplicación de esta técnica para registrar nuestro trabajo de investigación para llevar un informe de lo observado tenemos que registra e ingresar la información obtenida.

### **2.6.2 El Cuestionario**

Según Arias (2004). El cuestionario es un instrumento básico de la observación en la encuesta y en la entrevista. En el cuestionario se formula una serie de preguntas que permiten medir una o más

variables. Posibilita observar los hechos a través de la valoración que hace de los mismos el encuestado o entrevistado, limitándose la investigación a las valoraciones subjetivas de éste.

Emplearemos este instrumento para obtener información de un grupo determinado de una población, utilizando una serie de preguntas ya preestablecidas por el investigador proporcionándonos información-

Para luego procesarla y tener un criterio sobre el tema de investigación, está direccionado a los clientes potenciales o grupo al que va ser dirigido este proyecto de investigación, es decir el mercado.

Este instrumento nos sirve para recolectar la información con el sumario de preguntas vamos teniendo nota de los acontecimientos inherentes al tema de investigación en este proyecto de estudio de factibilidad para la creación de la hostería en Puerto Engabao para cubrir la demanda insatisfecha recabamos información dirigiéndonos a los considerados clientes potenciales que visitan normalmente este sector de la costa del pacifico recordando que sus principales visitantes son los que practica deporte extremo como el surf, nacionales y extranjeros que van llegando cada día más seducidos por sus preciosas olas y su entorno natural ecológico del que goza Puerto Engabao y que nos expresan sus principales necesidades.

## **2.7 POBLACIÓN Y MUESTRA**

### **2.7.1 Población**

Según Sabino (2000).- Una población está determinada por sus características definitorias. Por lo tanto, el conjunto de elementos que posea esta característica se denomina población o universo. Población es la totalidad del fenómeno a estudiar, donde las unidades de población poseen una característica común, la que se estudia y da origen a los datos de la investigación

Una población es un conjunto de todos los elementos que estamos estudiando, acerca de los cuales intentamos sacar conclusiones”.

Emplearemos este procedimiento al direccionar nuestra encuesta sobre un número determinado de unidades cuyas características son similares. Es decir, este sería nuestra población, es decir, el mercado al que va a ser direccionado este estudio de factibilidad de creación de la hostería Puerto Engabao, ya que en la actualidad, debido al crecimiento de los bañistas en este sector, tiene un problema fehaciente que es la falta de una escasa infraestructura hotelera básica para satisfacer la demanda insatisfecha.

Con la encuesta tengo información que se convierten en insumos de la realidad del lugar donde se desarrolla el tema de investigación, a quien va dirigida es este caso la población estadísticamente hablando, este universo es considerado nuestro prospecto de estudio y de análisis y del que nos vamos a referir en este trabajo de titulación, ya que van a ser nuestros clientes potenciales, puesto que representan materia de estudio y de aplicación de un equipo multidisciplinario.

### **2.7.2 La Muestra**

Según Sabino (2000).- La muestra es la que puede determinar la problemática ya que es capaz de generar los datos con los cuales se identifican las fallas dentro del proceso. Según afirma que la muestra "es el grupo de individuos que se toma de la población, para estudiar un fenómeno estadístico"

En este tema de estudio de factibilidad de creación de una hostería en Puerto Engabao en el Cantón Playas, para la aplicación de la muestra se utilizará información proporcionada por el MINTUR con el porcentaje de turistas internos (desplazamiento interno en el país)

Que viajaron por el país, mismos que tienen como preferencia determinadas ciudades, entre esas está General Villamil Playas cuyo porcentaje es del 3%, que durante el año 2012 la cifra se incrementó, es decir, el año 2012 cerró con alrededor de 11'300.000 millones de desplazamientos por el país. De esta cifra se debe calcular el 3% para General Villamil Playas, es decir, que en el año 2012 el

turismo interno que visito playas fue de 339.000 turistas respectivamente.

$$N = \frac{NZ^2pq}{E^2(N-1) + Z^2pq}$$

N= Población total

Z= Distribución Normalizada. Si Z = 1.96 el porcentaje de confiabilidad es de 95%

p= Proporción de aceptación deseada para el producto

q= Proporción de rechazo

E= Porcentaje deseado de error

$$N = \frac{67.800(1,96)^2(0,50)(0,50)}{(0,05)^2(67.800-1) + (1,96)^2(0,050)}$$

$$N = \frac{67.800(3,8416)(0,25)}{0,0025(67.799) + (3,8416)(0,25)}$$

$$N = \frac{67.800(0,9604)}{169.4975 + 0.9604}$$

$$N = \frac{65.115,12}{170,4579}$$

$$N = 382$$

## **2.8 PROCEDIMIENTOS Y PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN**

### **2.8.1 Procedimientos**

**Búsqueda de Información** se empezó con la búsqueda de información sobre el hecho o acontecimiento que es sujeto de investigación para obtener información de recurrió a fuentes primarias y secundarias donde se encuentra información o datos para ampliar el la problemática de estudio.

**Selección del tema** al definir el tema se efectuó una selección exhaustiva de entre muchos temas análisis y de necesidades que tiene la sociedad de diferentes tipos como social, económico, empresarial o que tiene que ver con el plan de desarrollo de los organismos estatales inherentes con la planificación de estratégica para este sector o a su vez con las líneas de acción de la carrera de ingeniería en desarrollo empresarial que es a la que me debo este proceso de académico superior.

**Planteamiento del problema** en este punto señalaremos que abordamos de manera específica cual es el problema o la necesidad que tiene este caso Puerto Engabao que es donde desarrollaremos nuestro trabajo de investigación es decir la escaza infraestructura hotelera que tiene la zona, que cuyos índices de crecimiento son alentadores para emprender un proyecto de estudio de factibilidad para la creación de una hostería ecológica para cubrir la alta demanda insatisfecha de hospedaje y alojamiento que existe en la zona ya que es un lugar acogedor puesto que goza de sus encantos naturales y que está en constante crecimiento.

**Elaboración de la Justificación** se sustenta en el impacto que tendría el estudio de factibilidad para la creación de una hostería ecológica para cubrir la alta demanda insatisfecha de hospedaje y alojamiento que existe en la zona ya que este proyecto estaría supliendo una alta demanda insatisfecha considerando además el efecto multiplicador que tiene el proyecto.

**Objetivos** se definen los cuales las metas al emplear este estudio de factibilidad de manera clara y específica tratando de cuantificar en el tiempo su viabilidad.

**Hipótesis** se representa con el estudio de factibilidad para la creación de la hostería Ecológica vacacional y recreacional en el Puerto de Engabao, permitirá cubrir la demanda insatisfecha de manera eficiente y que cuenten con servicios de alojamiento, alimentación, amenidades, distracciones y recorridos guiados por la zona.

**Cuadro de Operacionalización de las Variables** en esta matriz enfocamos las variables dependientes e independientes, dimensiones,

**Metodología** en este proceso se tomó en cuenta para obtener los resultados de las investigaciones, las cuales como inventarios, puntos de vista mediante observación directa o utilizando bibliografías, encuestas y entrevistas a personajes involucrados directos e indirectos con la comuna.

**Tipos de investigación.-** En la concepción de este enunciado se aplicara cuando tengamos una línea base ya se tiene ciertos criterios de análisis definiendo las soluciones al problema de investigación.

**Métodos de investigación.-** se utilizará este método para conocer los gusto y preferencias del mercado, las tendencias y cuáles son sus principales características buscando tener un todo un bagaje de información que luego nos permita tener criterios y tomar decisiones adecuadas en el problema de investigación empleando como herramienta encuestas dirigidas a un grupo determinado para obtener información.

**Población y muestra.-** La muestra es la que puede determinar la problemática ya que les capaz de generar los datos con los cuales se identifican las fallas dentro del proceso.

**Procedimientos y Procesamiento de la información.**- La especificación de las tácticas es la tarea de la planificación en la que se sistematizan las pautas y procedimientos que se van a seguir en la etapa de operativización

### **2.8.2 Procesamiento**

Según Sabino, Carlos: El proceso de Investigación. Lumen Humanitas. Argentina.2007. Dice que el proceso de investigación es: “término que significa dinámico, cambiante y continuo. Este proceso está compuesto por una serie de etapas, las cuales se derivan unas de otras. Por ello al llevar a cabo un estudio o investigación, no podemos omitir etapas.”

- ✚ Organización de la información
- ✚ Ordenamiento de la información
- ✚ Interpretación de la información
- ✚ Aplicación de la Información.

## CAPÍTULO III

### ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS

¿Usted realiza visita a playas con frecuencia?

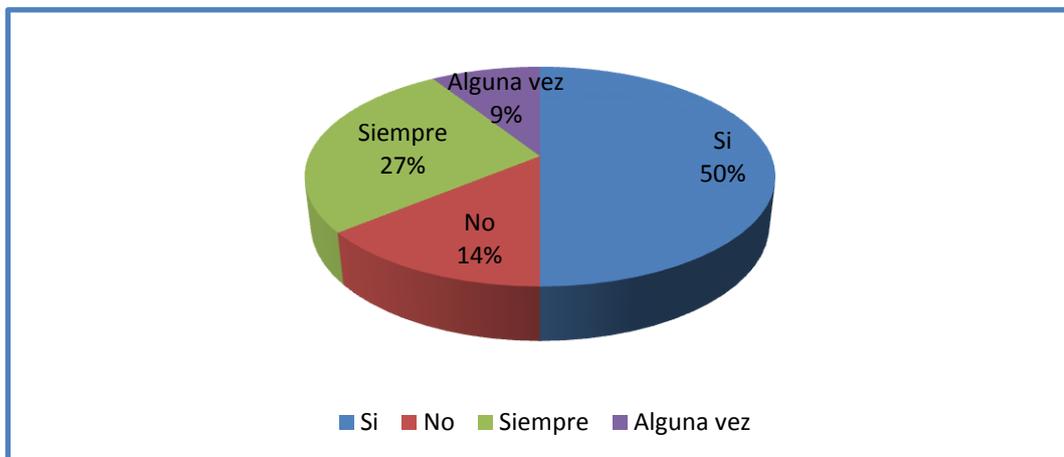
**TABLA 1** Visita la Playa

ITMS	CRITERIOS	Valor	%
1	SI	232	50%
	NO	43	14%
	Siempre	80	27%
	Alguna vez	27	9%
<b>TOTAL</b>		<b>382</b>	<b>100%</b>

Fuente: Visita la Playa

Elaborado por. Darwin Solano Tomalà.

**GRÁFICO 1** Visita a Playas



Fuente: Visita la Playa

Elaborado por. Darwin Solano Tomalà.

### ANÁLISIS

Del total de encuestados de la muestra seleccionada la mayoría de personas, manifestaron que realizan visitas a la playa con frecuencia, de lo que se concluye que una gran mayoría de personas tienen como destino turístico o de descanso las playas y un pequeño porcentaje prefieren otros lugares para descansar o recrearse.

¿Ha visitado alguna vez Puerto Engabao?

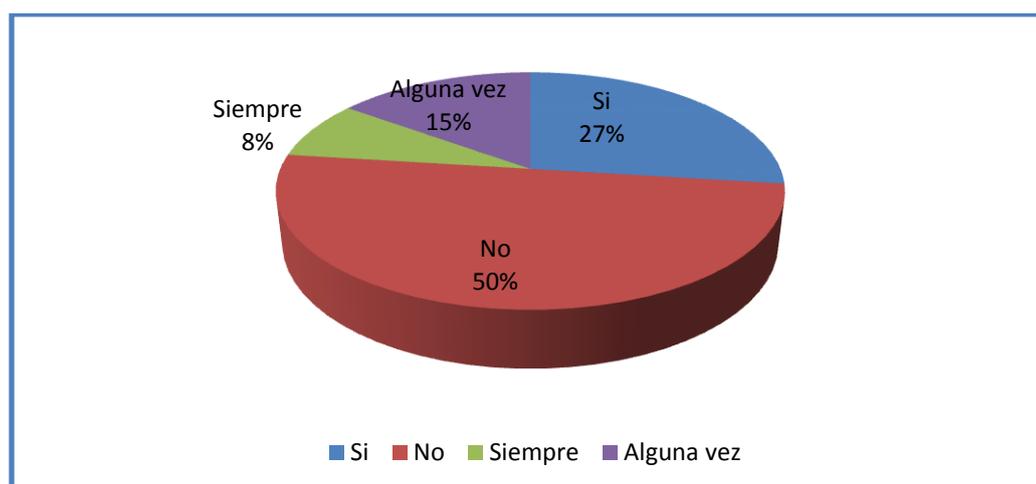
**TABLA 2** Visita Puerto Engabao

ITMS	CRITERIOS	Valor	%
2	SI	80	27%
	NO	232	50%
	Siempre	25	8%
	Alguna vez	45	15%
<b>TOTAL</b>		<b>382</b>	<b>100%</b>

Fuente: Visita Puerto Engabao

Elaborado por. Darwin Solano Tomalà.

**GRÁFICO 2** Visita Puerto Engabao



Fuente: Visita Puerto Engabao

Elaborado por. Darwin Solano Tomalà.

## ANÁLISIS

Del total de total de encuestados, la mayoría de las personas dijeron que no ha visitado Puerto Engabao ya que venían de la Sierra Ecuatoriana pero que estaban encantados y que volverían ya esta comunidad estaba en desarrollo, la realización del proyecto impulsará el desarrollo turístico del Puerto Engabao para contrarrestar los bajos niveles de visitas que se evidencia como conclusión de la presente encuesta.

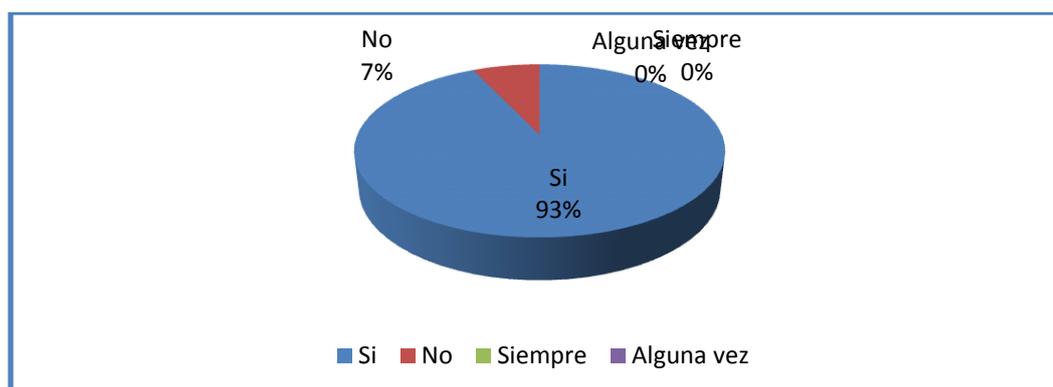
¿Considera Ud. Puerto Engabao un potencial turístico?

**TABLA 3** Engabao potencial turístico

ITMS	CRITERIOS	Valor	%
3	NO	20	7%
	Siempre	0	0%
	Alguna vez	0	0%
	<b>TOTAL</b>	<b>382</b>	<b>100%</b>

Fuente: Engabao potencial turístico  
Elaborado por. Darwin Solano Tomalà.

**GRÁFICO 3** Engabao potencial turístico



Fuente: Engabao potencial turístico  
Elaborado por. Darwin Solano Tomalà.

## ANÁLISIS

Del total de total de encuestados, la gran mayoría de la muestra seleccionada, manifestaron que ven al Puerto Engabao como un potencial turístico, mientras que unas pocas personas, dijeron que no, de lo que se concluye las expectativas de los visitantes son positivas pero requieren disponer de infraestructura en hospedaje para que la estadía del turista sea más confortable y por más tiempo por lo tanto se evidencia que la realización del presente proyecto es totalmente viable y rentable.

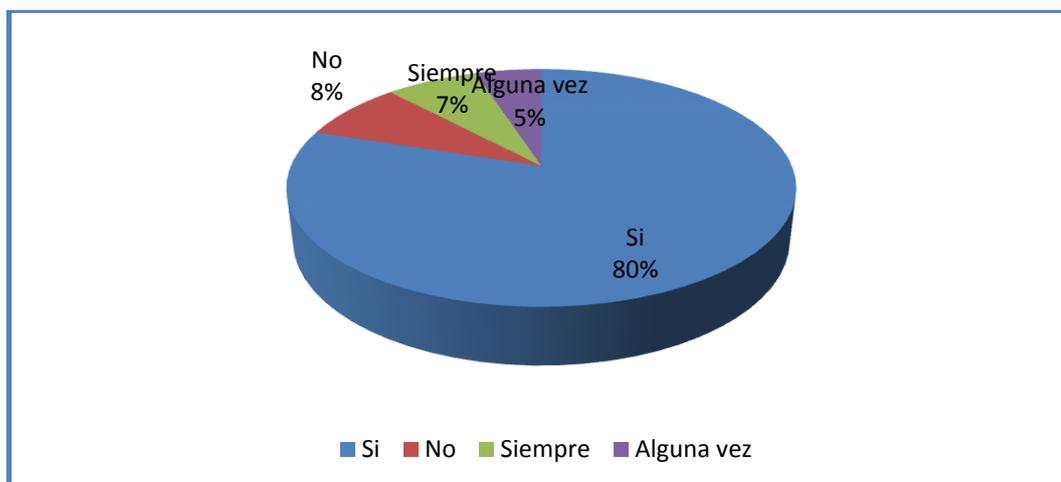
¿Se ha hospedado alguna vez en Puerto Engabao?

**TABLA 4** Hospedaje en Puerto Engabao

ITMS	CRITERIOS	Valor	%
4	SI	322	80%
	NO	25	8%
	Siempre	20	7%
	Alguna vez	15	5%
<b>TOTAL</b>		<b>382</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Hospedaje en Puerto Engabao  
**Elaborado por.** Darwin Solano Tomalà.

**GRÁFICO 4** Hospedaje en Puerto Engabao



**Fuente:** Hospedaje en Puerto Engabao  
**Elaborado por.** Darwin Solano Tomalà.

## ANÁLISIS

Del total de encuestados, la mayoría de persona de la muestra seleccionada, manifestaron que si se han hospedado en el Puerto Engabao, de alguna manera de lo que se concluye que existe un gran mercado cautivo insatisfecho por la escasa oferta del servicio de hospedaje por lo que la ejecución del presente proyecto aportará a disminuir la escasa oferta de hospedaje.

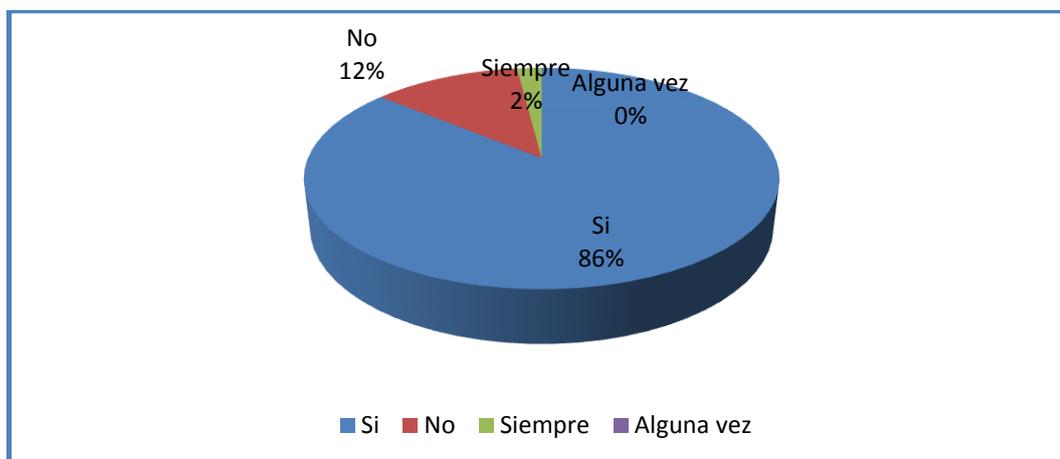
¿Considera Ud. Escasa la infraestructura hotelera considerando su alta temporada?

**TABLA 5** Escasa infraestructura hotelera

ITMS	CRITERIOS	Valor	%
5	SI	342	86%
	NO	35	12%
	Siempre	5	2%
	Alguna vez	0	0%
<b>TOTAL</b>		<b>382</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Escasa infraestructura hotelera  
**Elaborado por.** Darwin Solano Tomalá.

**GRÁFICO 5** Escasa infraestructura hotelera



**Fuente:** Escasa infraestructura hotelera  
**Elaborado por.** Darwin Solano Tomalá.

## ANÁLISIS

Del total de encuestados, su gran mayoría de persona de la muestra seleccionada, consideran que la infraestructura de hospedaje con relación a la demanda efectiva es escasa, de lo que se concluye que el sector requiere proyectos de inversión que contribuyan a completar la oferta de hospedaje que permita satisfacer la demanda insatisfecha del mencionado servicio.

¿Afecta negativamente su escasa infraestructura hotelera?

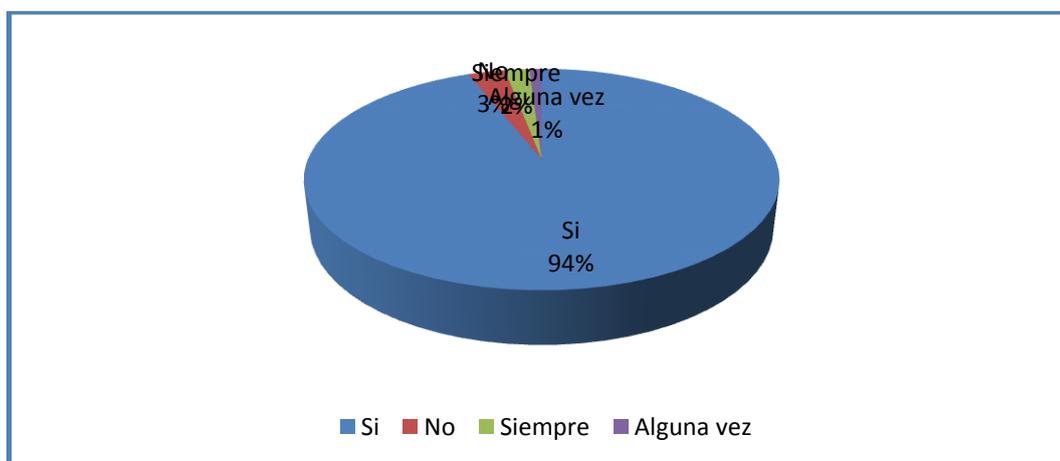
**TABLA 6** Afecta la escasa infraestructura hotelera

ITMS	CRITERIOS	Valor	%
6	SI	365	94%
	NO	10	3%
	Siempre	5	2%
	Alguna vez	2	1%
<b>TOTAL</b>		<b>382</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Afecta la escasa infraestructura hotelera

**Elaborado por.** Darwin Solano Tomalá.

**GRÁFICO 6** Afecta la escasa infraestructura hotelera



**Fuente:** Afecta la escasa infraestructura hotelera

**Elaborado por.** Darwin Solano Tomalá.

## ANÁLISIS

Del total de encuestados, la mayor cantidad de persona de la muestra seleccionada, manifestaron que la escasas infraestructura hotelera afecta negativamente el desarrollo de la localidad, de lo que se concluye que el presente proyecto de inversión turística se justifica plenamente y se recomienda la ejecución del proyecto para impulsar el desarrollo del sector.

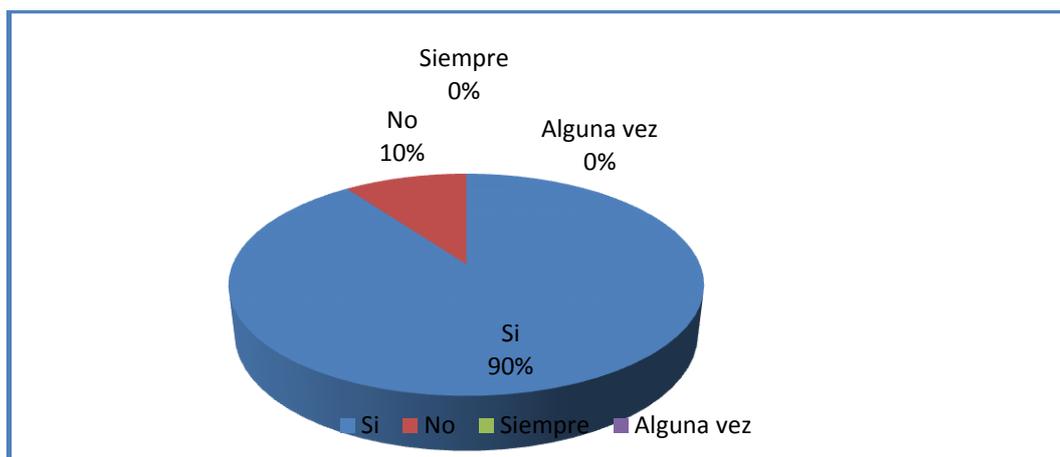
¿Considera Ud. Importante el desarrollo del sector hotelero?

**TABLA 7** Desarrollo en el sector hotelero

ITMS	CRITERIOS	Valor	%
7	SI	352	90%
	NO	30	10%
	Siempre	0	0%
	Alguna vez	0	0%
<b>TOTAL</b>		<b>382</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Desarrollo en el sector hotelero  
**Elaborado por.** Darwin Solano Tomalà.

**GRÁFICO 7** Desarrollo en el sector hotelero



**Fuente:** Desarrollo en el sector hotelero  
**Elaborado por.** Darwin Solano Tomalà.

## ANÁLISIS

Del total de encuestados, la mayor cantidad de persona de la muestra seleccionada, manifestaron que es de suma importancia el sector hotelero para el desarrollo de la localidad, de lo que se concluye que el sector turístico constituye uno de los sectores con mejores perspectivas para impulsar y desarrollar proyectos de inversión puesto que existe una gran demanda nacional e internacional que espera

¿Considera positivo la implementación de una nueva hostería en el Puerto Engabao?

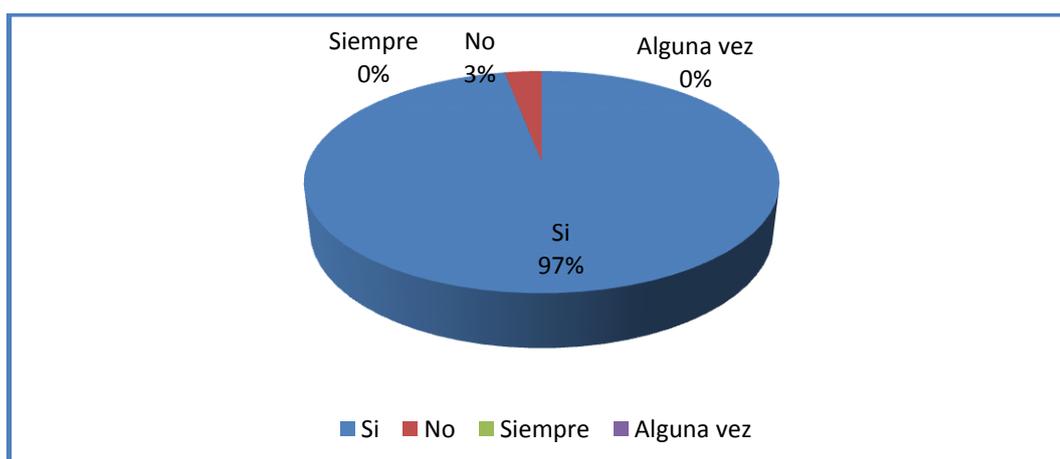
**TABLA 8** Implementación de una nueva hostería

ITMS	CRITERIOS	Valor	%
8	SI	372	97%
	NO	10	3%
	Siempre	0	0%
	Alguna vez	0	0%
<b>TOTAL</b>		<b>382</b>	<b>100%</b>

Fuente: Implementación de una nueva hostería

Elaborado por. Darwin Solano Tomalá.

**GRÁFICO 8** Implementación de una nueva hostería



Fuente: Implementación de una nueva hostería

Elaborado por. Darwin Solano Tomalá.

### Análisis

Del total de encuestados, la mayoría de persona de la muestra seleccionada, manifestaron que consideran factible y necesario la implementación de una nueva hostería en el Puerto, de lo que se concluye que la factibilidad para la ejecución del presente proyecto de inversión en el sector turístico está garantizada por lo que se recomienda su inmediata ejecución para contribuir al desarrollo social y económica de la localidad y sus zona de influencia.

¿El turismo en la zona se le debe dar mayor impulso?

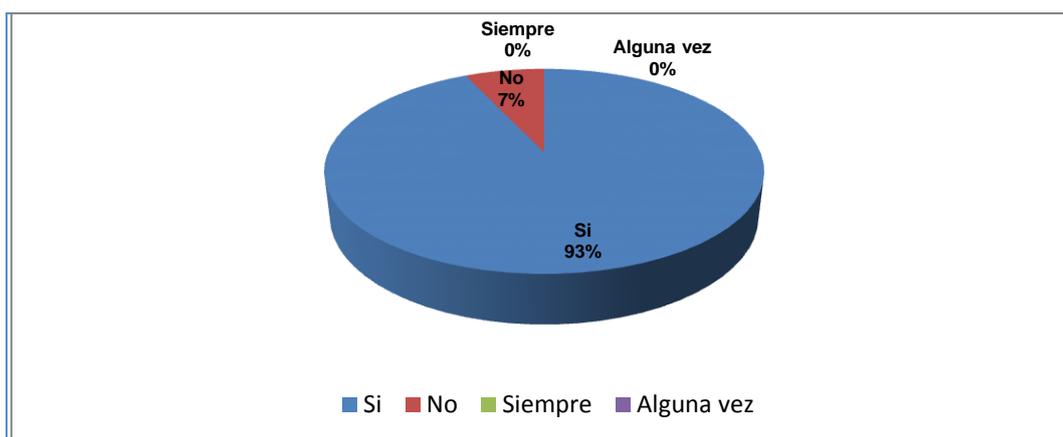
**TABLA 9** Mayor impulso al turismo

ITMS	CRITERIOS	Valor	%
9	SI	361	93%
	NO	21	7%
	Siempre	0	0%
	Alguna vez	0	0%
<b>TOTAL</b>		<b>382</b>	<b>100%</b>

Fuente: Mayor impulso al turismo

Elaborado por. Darwin Solano

**GRÁFICO 9** Mayor impulso al turismo



Fuente: Mayor impulso al turismo

Elaborado por. Darwin Solano

## ANÁLISIS

Del total de encuestados, las persona que representan su mayoría de la muestra seleccionada, manifestaron que se le debe dar un mayor impulso al sector turístico en la zona de estudio, de lo que se concluye que se debe insistir para que las autoridades del gobierno local y nacional concreten más proyectos de infraestructura, de financiamiento y de apoyo y asesoría a los nuevos promotores de proyectos de inversión que como el presente se pueda ejecutar en el Puerto Engabao.

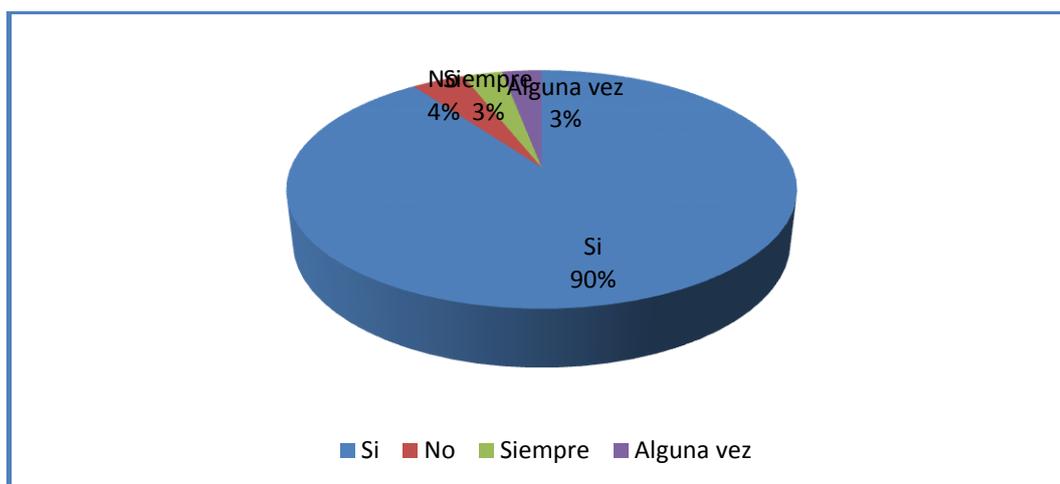
¿Impulsa el desarrollo socioeconómico del sector, la implementación de una hostería?

**TABLA 10** Impulso socioeconómico en el sector

ITMS	CRITERIOS	Valor	%
10	SI	350	90%
	NO	12	4%
	Siempre	10	3%
	Alguna vez	10	3%
<b>TOTAL</b>		<b>382</b>	<b>100%</b>

Fuente: Impulso socioeconómico en el sector  
Elaborado por. Darwin Solano Tomalá.

**GRÁFICO 10** Impulso socioeconómico en el sector



Fuente: Impulso socioeconómico en el sector  
Elaborado por. Darwin Solano Tomalá.

## ANÁLISIS

Del total de encuestados, las persona que representan la mayoría de la muestra seleccionada, manifestaron la ejecución de un proyecto de hospedaje generar un importante impulso al desarrollo social y económico del sector, de lo que se concluye el proyecto significarán un aliciente a la economía del sector por lo tanto es recomendable su realización dinamizando su economía.

¿Le gustaría que la hostería cuente con diferentes espacios recreativos?

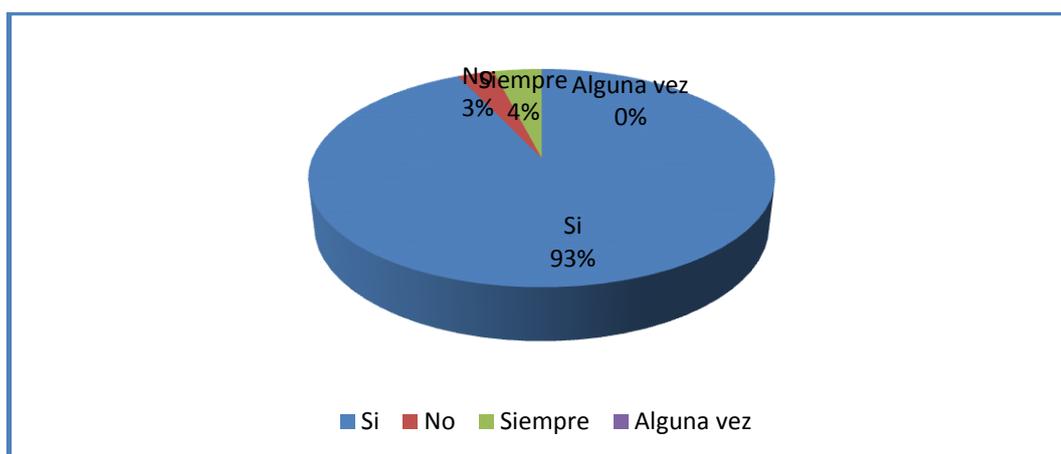
**TABLA 11** Espacio recreativo en la hostería

ITMS	CRITERIOS	Valor	%
<b>11</b>	SI	360	93%
	NO	10	3%
	Siempre	12	4%
	Alguna vez	0	0%
<b>TOTAL</b>		<b>382</b>	<b>100%</b>

Fuente: Espacio recreativo en la hostería

Elaborado por. Darwin Solano Tomalá.

**GRÁFICO 11** Espacio recreativo en la hostería



Fuente: Espacio recreativo en la hostería

Elaborado por. Darwin Solano Tomalá.

## ANÁLISIS

Del total de encuestados, la mayoría de persona de la muestra seleccionada, manifestaron que la hostería debe contener dentro de sus instalaciones varias áreas o espacio de recreación, de lo que se concluye necesariamente en el diseño de las instalaciones se debe contemplar la construcción de varios ambientes de recreación y esparcimiento familiar porque importante considerar esta recomendación.

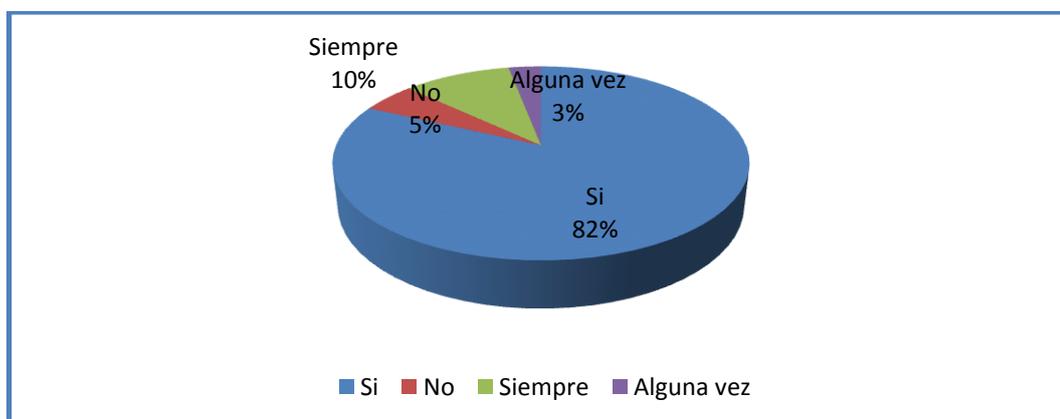
¿En lo referente a la alimentación Ud. Preferiría la gastronomía típica?

**TABLA 12** Prefiere la gastronomía típica

ITMS	CRITERIOS	Valor	%
12	SI	327	82%
	NO	15	5%
	Siempre	30	10%
	Alguna vez	10	3%
<b>TOTAL</b>		<b>382</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Prefiere la gastronomía típica  
**Elaborado por.** Darwin Solano Tomalá.

**GRÁFICO 12** Prefiere la gastronomía típica



**Fuente:** Prefiere la gastronomía típica  
**Elaborado por.** Darwin Solano Tomalá.

## ANÁLISIS

Del total de encuestados, las persona que representan su mayoría de la muestra seleccionada, manifestaron para el servicios de alimentación en la hostería prefieren la gastronomía típica del sector, de lo que se concluye la carta del servicio de alimentación que oferte la hostería debe contener mayoritariamente platos típicos del sector como las especialidades en mariscos y demás productos del mar.

¿Le gustaría que la hostería cuente con acabados y ornatos ecológicos?

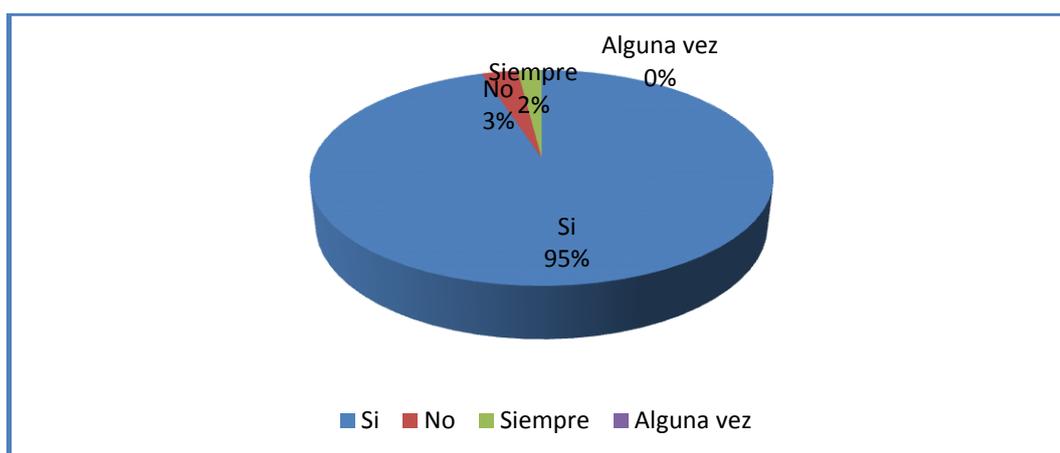
**TABLA 13** Hostería con acabados y ornatos ecológicos

ITMS	CRITERIOS	Valor	%
13	SI	367	95%
	NO	10	3%
	Siempre	5	2%
	Alguna vez	0	0%
<b>TOTAL</b>		<b>382</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Hostería con acabados y ornatos ecológicos

**Elaborado por.** Darwin Solano Tomalá.

**GRÁFICO 13** Hostería con acabados y ornatos ecológicos



**Fuente:** Hostería con acabados y ornatos ecológicos

**Elaborado por.** Darwin Solano Tomalá.

## ANÁLISIS

Del total de encuestados, la mayoría de las persona de la muestra seleccionada, manifestaron que la apariencia de las instalaciones deben tener acabados y adornos ecológicos, de lo que se concluye tomando como referencia la opinión de la mayoría de los encuestados en el diseño y construcción de las instalaciones debe primar la utilización de los materiales de características iconológicas propias del sector y amigables con el medio ambiente.

¿Considera Ud. Que la hostería cuente con los servicios de internet?

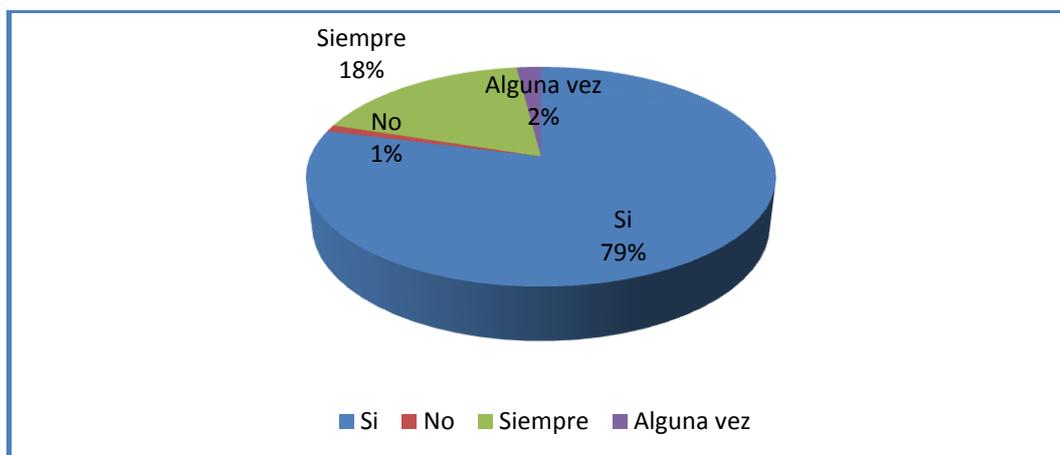
**TABLA 14** Servicio de Internet

ITMS	CRITERIOS	Valor	%
14	SI	320	79%
	NO	1	1%
	Siempre	58	18%
	Alguna vez	3	2%
<b>TOTAL</b>		<b>382</b>	<b>100%</b>

Fuente: Servicio de Internet

Elaborado por. Darwin Solano Tomalá.

**GRÁFICO 14** Servicio de Internet



Fuente: Servicio de Internet

Elaborado por. Darwin Solano Tomalá.

## ANÁLISIS

Del total de encuestados, las persona que representan la mayoría de la muestra seleccionada, manifestaron que las hosterías deben contar con el servicio de internet, de lo que se concluye de acuerdo a lo que establece la mayoría de consultados la conectividad es uno de los valores agregados al servicio del hospedaje por lo que debe constar entre las características del producto.

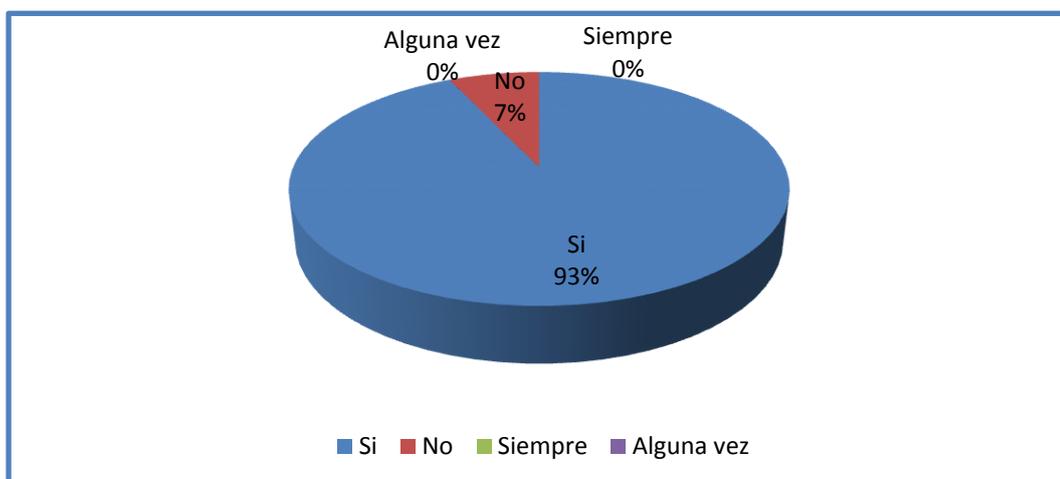
¿Considera Ud. Apropriados los precios de las hosterías de la zona?

**TABLA 15** Precios apropiados de la hostería

ITMS	CRITERIOS	Valor	%
15	SI	362	93%
	NO	20	7%
	Siempre	0	0%
	Alguna vez	0	0%
<b>TOTAL</b>		<b>382</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Precios apropiados de la hostería  
**Elaborado por.** Darwin Solano Tomalá.

**GRÁFICO 15** Precios apropiados de la hostería



**Fuente:** Precios apropiados de la hostería  
**Elaborado por.** Darwin Solano Tomalá.

## ANÁLISIS

Del total de encuestados, las persona que representan la mayoría de la muestra seleccionada, manifestaron que los precios del hospedaje en la zona son apropiados, de lo que se concluye que una gran mayoría de personas tienen consideran que el nivel de los precios en hospedaje están de acuerdo con la situación económica.

## CAPÍTULO IV

### **ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE LA HOSTERÍA ECOLÓGICA EN EL PUERTO ENGABAO, DEL CANTÓN PLAYAS, PROVINCIA DEL GUAYAS, AÑO 2015**

#### **4.1 PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.**

El análisis de la factibilidad del proyecto de inversión Hosterías Ecológica se fundamenta en los diferentes análisis desde el Estudio Legal, mercado, técnico, administrativo, financiero que incluye la proyección de los Estados Financieros de Resultados, estado de situación, resultados y flujo de efectivo proyectados, durante el periodo de amortización del capital financiado. Además incluye un estudio socioeconómico y ambiental.

##### **4.1.1 Datos de referencia**

Zona o Sector: Puerto Engabao del Cantón Playas de la Provincia del Guayas.

**Tipo de Proyecto:** Emprendimiento privado

**Sector Productivo:** Hotelero Ecológico

**Financiamiento:** Inversión privada y sistema financiero público

**Incremento anual:** 6 % de incremento anual.

Responsabilidad Ambiental: El carácter ecológico de la propuesta demuestra el compromiso social del proyecto para contribuir con el cuidado del medio ambiente.

## **4.2 ESTUDIO LEGAL**

Este estudio hace referencia a la normativa legal que se requiere para la conformación de la Empresa Hotelera está regido por la Ley De Turismo, Reglamento General de Aplicación a la Ley de Turismo (Ministerio de Turismo). Además con la aprobación de la creación del establecimiento diversos organismos como: Servicio de Rentas Internas Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Villamil Playas, Ministerio de Salud Pública según el código de Salud, Instituto Ecuatoriano de propiedad Intelectual, Cuerpo de Bomberos.

## **4.3 CONSTITUCIÓN DE LA EMPRESA**

El presente proyecto contempla la creación de una microempresa como un contribuyente sujeto a llevar contabilidad, para lo cual se requiere tomar en cuenta los siguientes requisitos y procedimientos:

- ✚ Obtención del Registro Único de Contribuyente.
- ✚ La obtención de la Patente Municipal.
- ✚ La obtención del permiso de funcionamiento.
- ✚ La obtención del Certificado de Salud.
- ✚ La obtención del Permiso de Turismo.
- ✚ La obtención del Permiso de Construcción.

## **4.4 ESTUDIO DE MERCADO**

### **Características del producto-servicio**

Para el caso del presente proyecto de inversión, el producto terminado lo constituye el servicio de hospedaje en un ambiente ecológico, natural cerca del mar y de la tranquilidad de la naturaleza, para satisfacer la demanda insatisfecha de alojamiento para los visitantes y turistas nacionales e internacionales.

El valor agregado al hospedaje ecológico consiste en servicio integral de SPA (salud a través del agua, ofrece tratamientos, terapias o sistemas de relajación utilizando como elemento principal el agua)

El producto y/o servicio principal que oferta el proyecto de inversión en el sector turístico posee las siguientes características detalladas a continuación:

- + Fundamentalmente el servicio ofertado en el presente proyecto de inversión se relaciona directamente con el hospedaje rodeado de un ambiente ecológico, se ofertan 30 habitaciones (5 sencillas, 15 familiares y 10 suite matrimonial).

**FIGURA 5** Imagen prototipo de habitación



**Fuente:** Prototipo de habitación  
**Elaborado por.** Darwin Solano Tomalá.

- + Los precios de las habitaciones se consideran están dentro del mercado hotelero de la zona estos es:

**CUADRO 4** Precios

Descripción	Precio al público / Noche
Habitación sencilla	\$10
Habitación Familiar /Hasta 6 personas	\$50
Suite Matrimonial	\$30

**Fuente:** Precios  
**Elaborado por.** Darwin Solano Tomalá.

- ✚ Por la naturaleza del proyecto la utilización de materiales con características ecológicas, reutilizables y amigables con el medio ambiente constituye en factor común en todas las instalaciones de la Hostería.

**FIGURA 6** Prototipo de sala de masaje terapéutico



**Fuente:** Prototipo de sala de masaje terapéutico  
**Elaborado por.** Darwin Solano Tomalá.

- ✚ El sector sobre el cual se encuentra ubicado el proyecto en Puerto Engabao es sumamente estratégico, puesto que al encontrarse frente al mar a escasos 100 metros reprenda un atractivo turístico de gran demanda.
- ✚ La hostería - Ecología cuenta con un espacio equipado con equipos holísticos, Spa holístico, equipados con baños de cajón, tinas de baño, servicio de baño a vapor, un jacuzzi, masajes terapéuticos, servicio faciales, ofertando el servicio de terapias generales: baño cajón- vapor, masaje terapéutico, tratamiento facial a un precio de \$ 40

**FIGURA 7** Prototipo de tratamiento facial



**Fuente:** Prototipo de tratamiento facial  
**Elaborado por.** Darwin Solano Tomalá.

- ✚ La hostería además ofrece servicios de restaurante, alimentos y bebidas con toda la gastronomía y calidad de los diversos platos en base a mariscos y alimentación natural de nuestro país.
- ✚ Actualmente el Cantón Playas recibe visita de turistas en forma cíclica incrementándose en temporada alta, meses de diciembre a abril, en su mayoría eligen como estancia el mismo, no existe un historial de qué cantidad viaje a los balnearios cercano, pero por observación los fines de semanas los balnearios aledaños reciben turista que superan sus capacidad.
- ✚ En entrevistas con hoteleros de la zona manifiestan que la demanda supera a la oferta de los establecimientos que ofrecen hospedaje.
- ✚ Los ingresos de la propuesta del proyecto está basada en las posibles ventas de que se pueda realizare, para ello es necesario pronosticar el alcances de las misma. Se considerará la oferta actual existente en la zona de aplicación del proyecto, como la de la demanda proyectada.

### Hostería Engabao Ecológico – SPA

**CUADRO 5** Proyección de ingresos

PRODUCTOS	CANTIDAD DE HABITACIONE	PRECIO UNITARIO	2015	2016	2017	2018	2019
HAB.SENCILLA	5	\$10	\$12.000,00	\$13.800,00	\$15.870,00	\$18.250,50	\$20.988,08
HAB.FAMILIAR	15	\$50	180.000,00	207.000,00	238.050,00	273.757,50	314.821,13
SUITE MATRIMONIA	10	\$30	\$72.000,00	\$82.800,00	\$95.220,00	\$109.503,0	125.928,45
PRODUCTOS	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	2015	2016	2017	2018	2019
SERVICIOS DE SPA	15	\$40	\$144.000,0	\$165.600,0	\$190.440,00	\$219.006,0	\$251.856,9

PRODUCTOS	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	2015	2016	2017	2018	2019
ALIMENTOS Y BEBIDAS	30	\$4	28.800,00	33.120,00	38.088,00	43.801,20	50.371,38
			\$436.800,0	\$502.320,0	\$ 577.668,0	\$664.318,2	763.965,93

**Fuente:** Proyección de ingresos

**Elaborado por:** Darwin Solano Tomalá.

## Publicidad

La publicidad sugerida propuesta como herramienta utilizada por todas la temporada baja para dar a conocer sus productos o servicios y captar la mente de los consumidores, se realizará anuncios de una forma masiva durante el primer año de apertura de la empresa.

Para dar a conocer el funcionamiento de la empresa no existirá muchas complejidades por cuanto la mayor parte de los proveedores son los mismos operadores turísticos de la zona o entidades gubernamentales, ésta situación fortalece positivamente logrando así difundir la existencia de la empresa, por medio de los anuncios se logra captar la mente de los interesados.

## Medios Radiales y Televisión local

Las emisoras locales y nacionales, así como los canales de televisión local (canal 24 TV-Playas) son medios de publicidad y es una de las maneras más fundamentales dentro del ámbito de la comunicación, ya que a través de ella se logra llegar a todos los rincones dependiendo de frecuencia y preferencia de los consumidores.

## Redes Sociales

Las redes sociales son medios de última tecnología de comunicación, este instrumento será de mucha utilidad porque nos ayudará a difundir de forma masiva la creación de la empresa.

## Logotipo Slogan

La empresa propuesta va a participar en el mercado por un logo y eslogan que lo identifique con su zona, así se toma el nombre de la playa cercana llamada paraíso para su slogan:

**“ECOLÓGICO COMO EL PARAÍSO HOSTERÍA SPA-ENGABAO”**

**FIGURA 8** Logotipo Hostería Arena y Sol



**Fuente:** Logotipo Hostería Arena y Sol  
**Elaborado por:** Darwin Solano Tomalà.

## Análisis de la oferta

El servicio a ofrecer es el alojamiento, una hospedería con características especiales, que pasa a ser de un hospedaje convencional, a un hospedaje en donde los visitantes, puedan además realizar terapias en contacto con el agua en sus diversas expresiones de relajamiento y bienestar

En la actualidad no existe en la zona un establecimiento de hospedaje que brinde el servicio de SPA, siendo la competencia u oferta está estructurada por entidades comunales-comerciales que brinda solo el servicio de hospedaje y alimentación.

En la investigación de Campo, se observó los diferentes tipos y empresas que brindan el servicio de hospedaje, pero en este análisis se descartará en su mayoría los hostales, hosterías, casa de alquiler, por ser considerados como servicios sustitutos del proyecto y no ofertantes del mismo servicios.

El motivo de no considerar estos establecimientos, como competencia es que el proyecto no compite directamente con los centros de alojamiento convencional, sino que está dirigido a un segmento del mercado que busca ocio y relax en un ambiente ecológico natural.

Actualmente existen hospederías comunitarias en dos localidades cercanas a la área de influencia del proyecto, estas son : Casa Surf ubicadas en Engabao perteneciente al Cantón Playas con aproximadamente escasa capacidad y además Hospedería Comunitarias ubicadas en Puerto el Morro, perteneciente al Cantón Guayaquil y, ambas prestan el servicio de hospederías comunitarias. A continuación se detalla los nombres de las casas que brindan el servicio en la localidad de Engabao.

**CUADRO 6 Hostelería Ecológica Puerto Engabao**

<b>Hospedería Comunitaria Puerto Engabao</b>				
<b>Descripción</b>	<b>Propietario</b>	<b>Nº Habitación</b>	<b>Capacidad</b>	<b>Costo</b>
Casa Surf #1 "Lolita"	Salomón Eugenio Mateo	1	2	\$5,00 por persona y \$2,50 niños
Casa Surf #2 "Hermanos Ramírez"	Isidro Ramírez	1	2	\$5,00 por persona y \$2,50 niños
Casa Surf #3 "Las Palmeras"	Víctor Cabrera Prudente	1	4	\$5,00 por persona y \$2,50 niños
Casa Surf #4 "Caballito de Mar"	Patricia Aro	1	2	\$5,00 por persona y \$2,50 niños
Casa Surf #5 "Virgen del Cisne"	José García Borbor	1	2	\$5,00 por persona y \$2,50 niños
Casa Surf #6 "Oceanic"	Ramón Cedeño	1	2	\$5,00 por persona y \$2,50 niños
Casa Surf #7 "Brisa del Mar"	Teodora Gonzabay Tomalá	1	2	\$5,00 por persona y \$2,50 niños
Casa Surf #8 "Todos vuelven"	Félix García	1	4	\$5,00 por persona y \$2,50 niños
Casa Surf #9 "Sol y Mar"	Juana Montaleza	1	2	\$5,00 por persona y \$2,50 niños
Casa Surf #10 "Nallely"	Francisco Ramírez Prudente	1	2	\$5,00 por persona y \$2,50 niños
Casa Surf #11 "A orilla del Mar"	Luis Tomalá Rodríguez	1	2	\$5,00 por persona y \$2,50 niños
Casa Surf #12 "Lucero de Noche"	Hilario Rodríguez Borbor	1	4	\$5,00 por persona y \$2,50 niños
Casa Surf #13 "Don Berna"	Bernardo Díaz	1	2	\$5,00 por persona y \$2,50 niños
Casa Surf #14 "Costa Mar"	Julio Villón	1	4	\$5,00 por persona y \$2,50 niños
Casa Surf #15 "Nazareth"	Carlos Morales Bajaña	1	4	\$5,00 por persona y \$2,50 niños
Casa Surf #16 "Vista al mar"	Martha Pinela	1	2	\$5,00 por persona y \$2,50 niños

**Fuente:** Hostelería Ecológica Puerto Engabao

**Elaborado por.** Darwin Solano Tomalá.

## 4.5 ANÁLISIS TÉCNICO

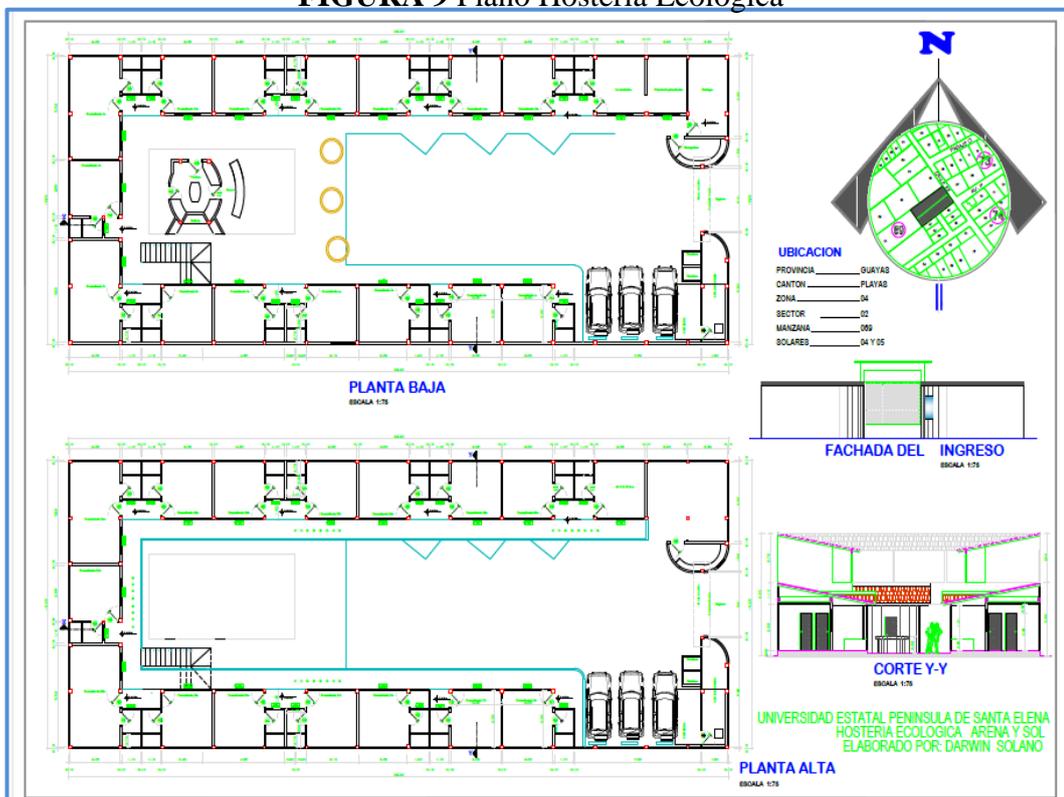
### Localización

La localización de las hospederías Ecológica Spa-Engabao corresponde a lo largo de la localidad del recinto Engabao. Perteneciente a al Cantón Playas, aproximadamente a 12 kilómetros al norte de la cabecera cantonal

### Tamaño

El tamaño del proyecto en sí, se refiere a que cantidades de habitaciones que se pretenda ofertar para la prestación de servicios de hospederías, las que consideran 30 habitaciones con una capacidad de 115 personas, las cuales tendrán una área de esparcimiento y distribución en 2.000 mts<sup>2</sup>. (Ver anexo 3: plano hostería)

**FIGURA 9** Plano Hostería Ecológica



**Fuente:** Plano Hostería Ecológica  
**Elaborado por:** Darwin Solano Tomalà.

#### 4.5.1 Volumen de Producción - Servicio

La capacidad productiva de la propuesta se refleja claramente en el siguiente cuadro:

**CUADRO 7** Volumen de producción-servicio por temporada

<b>Tipo de Habitación</b>	<b>% de Ocupación temporada alta Diciembre-Abril</b>	<b>% de Ocupación temporada baja Mayo-Noviembre</b>
Habitación Matrimonial	100 %	70 %
Habitaciones Sencilla	90 %	75 %
Habitaciones Familiar -Múltiples	100 %	45%

**Fuente:** Volumen de producción – servicio por temporada  
**Elaborado por.** Darwin Solano Tomalà.

#### 4.5.2 Proceso de servicio

El proceso de servicio para la generación del servicio de hospedaje en la Hostería Ecológica se fundamenta en la utilización permanentemente de materiales e insumos amigables con el medio ambiente, productos reutilizables, no contaminantes que pueden ser vueltos a utilizar por otro sector de la economía.

Debido a la naturaleza del proyecto, es decir por su carácter ecológico que el proyecto desea proyectar, su proceso productivo tienen implícito políticas de calidad y mejoramiento continuo sobre todo en el aprovechamiento al máximo de los recursos necesarios tratando en lo posible de causar el menor desperdicio sobre los recursos no renovables

#### 4.6 JUSTIFICACIÓN DE LA RAMA DE ACTIVIDAD

Desde el punto de vista ambiental, social y económico el presente proyecto se justifica plenamente en virtud de los siguientes consideraciones:

- ✚ El cuidado del medio ambiente es una política de orden mundial, todos los países del mundo tienen la responsabilidad social y humanitaria de luchar por conservar el medio ambiente.
- ✚ Cada país de acuerdo a sus posibilidades tiene el deber de aplicar políticas que estén orientadas a la preservación de nuestro habitat.
- ✚ El proyecto objeto del presente estudio, en concordancia con esa política mundial toma la iniciativa de impulsar una iniciativa que tenga implícita acciones reales en favor de la no contaminación y deterioro del medio ambiente.

#### **4.6.1 Justificación de las causas económicas**

El presente proyecto de desarrollo empresarial y social se fundamenta justifica desde varios puntos de vista, uno de ellos corresponde a las razones económicas sobre las cuales se sustenta.

Aparte de la evaluación del rendimiento financiero que del proyecto se concibe, el presente estudio se justifica económicamente por el gran aporte al desarrollo social y económico del Puerto de Engabao y su zona de influencia que la presente iniciativa representa.

El desarrollo de proyecto de hospedaje comunitario constituye una nueva fuente de ingresos para la comunidad, se generan varios puestos de trabajos directos e indirectos en forma permanente durante todo el año, adicionalmente la iniciativa generar impuesto para las arcas fiscales locales y nacionales a través de la carga impositiva que se cumplirá con toda responsabilidad.

Finalmente la utilización de material reciclado en cuanto sea posible representara un ahorro de recursos no renovables y contribuirá además a la preservación del medio ambiente.

Por todo lo mencionado el presente proyecto de desarrollo empresarial se justifica plenamente especialmente desde el punto de vista de la factibilidad económica.

## **4.7 ESTUDIO ORGANIZACIONAL**

### **4.7.1 Objetivos de la empresa**

La formulación del presente proyecto de inversión se fundamenta en un proceso de Estudio de factibilidad- y direccionamiento estratégico del cual se derivan los siguientes objetivos generales y específicos.

### **4.7.2 Objetivo General**

Poner a disposición de los visitantes nacionales y extranjeros una alternativa de alojamiento con carácter ecológico para contribuir a la solución del problema del déficit de hospedaje de sector del Puerto Engabao del Cantón Playas

### **4.7.3 Objetivos Específicos**

Los objetivos específicos de la empresa promotora del presente proyecto de inversión son los que a continuación se señalan:

- ✚ Promover el desarrollo de la inversión privada en el Puerto Engabao y su zona de influencia.
- ✚ Genera fuentes de ingresos para el desarrollo social y económico de la comunidad.
- ✚ Ofertar alternativas de hospedaje con características ecológicas para fomentar la conservación del medio ambiente.
- ✚ Contribuir al buen vivir de la comunidad en general.

#### **4.7.4 Valores de la empresa**

Del proceso de planificación estratégica se deriva la definición de la visión y misión empresarial apoyada en un conjunto de valores, principios y políticas empresariales.

#### **4.7.5 Misión**

Ofertar servicio de hospedaje ecológico cuidando el medio ambiente, con valores agregados de calidad, servicios de Spa, ocio, relax, en el Puerto de Engabao del Cantón Playas.

#### **4.7.6 Visión**

En el año 2018, ser una empresa referente en el mercado de hospederías ecológicas con valores agregados, con gran responsabilidad ambiental, y un servicio de calidad certificada con norma internacional.

#### **4.7.7 Valores**

-  Responsabilidad Ambiental y Social
-  Principios
-  Calidad total
-  Servicio personalizado
-  Respeto al medio ambiente

#### **4.7.8 Responsabilidad Social**

La responsabilidad social del presente proyecto está relacionada con el estrecho compromiso con el cuidado y la preservación del medio ambiente y el ecosistema que el proyecto mantiene intrínsecamente desde su origen y durante todo el desarrollo del mismo.

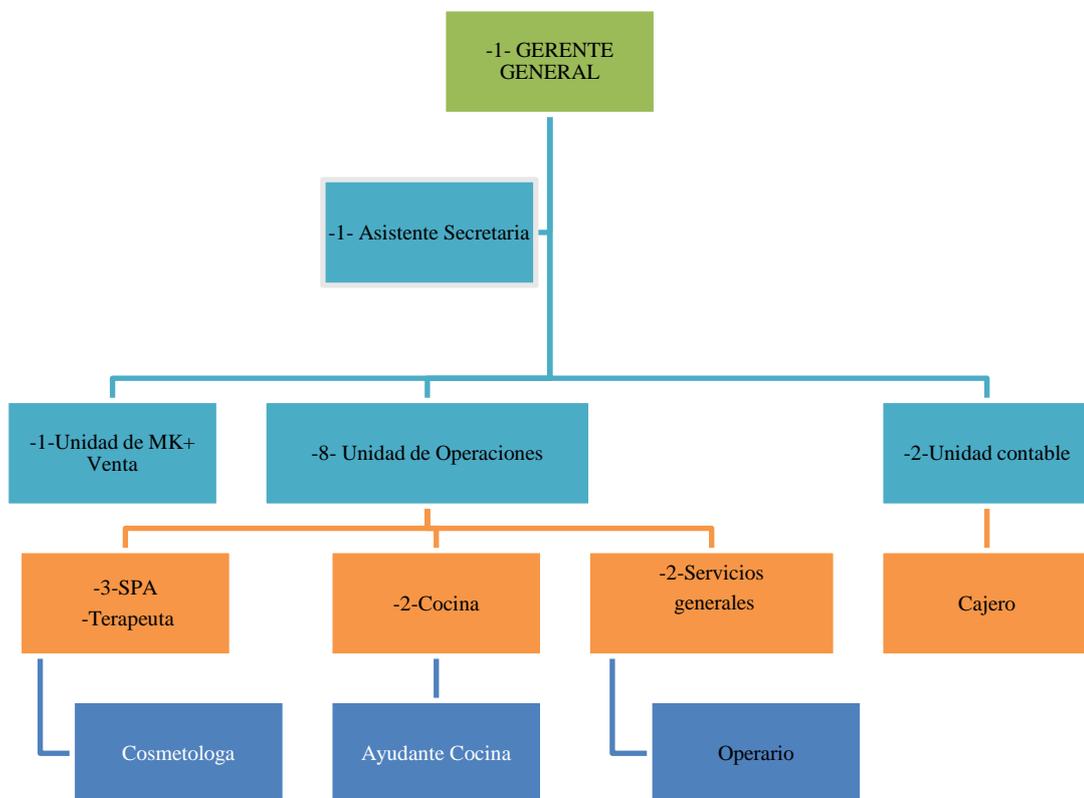
Otro de los aspectos que denotan la responsabilidad social de la empresa lo determina el estricto cumplimiento de las obligaciones salariales y patronales para con sus funcionarios y colaboradores. Finalmente el cumplimiento de las obligaciones fiscales antes la administración tributaria es otro de los aspectos que demuestran el alto grado de responsabilidad social del proyecto.

#### 4.7.9 Organigrama

El esquema organización de la empresa se representa gráficamente en los denominados organigramas.

##### 4.7.9.1 Presentación del Organigrama

**FIGURA 10** Organigrama de la Hostería



**Fuente:** Organigrama de la Hostería  
**Elaborado por.** Darwin Solano Tomalá.

#### **4.7.9.2 Descripción del alcance de las jerarquías**

La estructura organizacional se tiene como objetivo la integración de todas las unidades que prestarán el servicio, para ejercer el control y dirección del proyecto.

La descripción del organigrama planteado se detalla de la siguiente manera:

##### **Gerente Propietario**

El gerente propietario es el promotor de inversión, tendrá como función principal dirigir la planificación estratégica institucional y delegar a los subgerentes cada una de las estratégicas derivadas del proceso de planificación y control.

- a) Se encarga de planear, organizar, dirigir y controlar que todo se efectúe y responderá por el buen progreso de la empresa.
- b) Administrar los recursos humanos, materiales y los servicios en la venta de productos, de acuerdo a lo establecido en las leyes, reglamentos, normas y procedimientos vigentes.
- c) Liderar el proceso de planeación estratégica de la organización, determinando los factores críticos de éxito, estableciendo los objetivos y metas específicas de la empresa, aplicar la misión y trabajar con prospectiva su visión empresarial
- d) Desarrollar estrategias generales para alcanzar los objetivos y metas propuestas.

##### **Unidad Administrativo**

Es un profesional en administración que tiene la función principal de velar por el correcto funcionamiento y ejecución de sistema administrativo de la empresa, velara por mantener en orden la gestión contable, tributaria y administrativa de la empresa.

## **Unidad de Contabilidad**

Unidad a cargo de un profesional en contabilidad y auditoría, con sus diferentes funciones:

- ✚ Elaborar los respectivos balances de la Empresa.
- ✚ Elabora la respectiva declaración de Impuestos.
- ✚ Presenta los Estados de Resultados al Administrador General de la empresa
- ✚ Elaborar la respectiva declaración de Impuestos (SRI).
- ✚ Verifica y contabiliza los ingresos y egresos de la empresa

## **Unidad de Marketing –Ventas**

Se encarga de la promoción de ventas del servicio, aquí también se desarrollaras las estrategias, para posesionar el servicio en el mercado.

Esta área tendrá las siguientes responsabilidades:

- ✚ Promocionar las ventas.
- ✚ Crear una imagen de identidad
- ✚ Buscar y concretar alianzas comerciales con empresas involucradas con el mismo sector. Ejemplos: operadoras turísticas, otras hosterías, centros de diversión, cooperativas de transportes.
- ✚ Asignar a los clientes los servicios de Spa, baños de vapor, tratamientos faciales, y demás servicios que ofrezca la empresa.

En el proceso de ventas este departamento tiene la obligación de atender inquietudes que tendrán los posibles clientes, sea esta por teléfono o cuando visiten las oficinas. Hacer una introducción de que son hospederías ecológicas y finalmente concretar las ventas.

## Unidad de Operaciones

Estaría dirigida por un profesional en Ingeniería en Turismo y ramas afines que tienen como función principal planificar, organizar, verificar y controlar el funcionamiento operativo de la hostería ecológica.

### 4.8 ANÁLISIS FINANCIERO

En primer lugar se determinó la característica de los bienes de larga duración con un enfoque ecológico, siendo el valor total de propiedad, planta y equipos que incluyen el terreno, la edificación, el equipamiento operativo, los muebles y enseres de oficina, los equipos de computación y las instalaciones en general todo lo cual asciende a la cantidad de \$ 369.000,00

El otro rubro que conforma la inversión inicial de acuerdo a las NIIF es el capital de trabajo, es decir la disponibilidad del efectivo para los tres primeros meses de operaciones, cuyo monto se asume a la cantidad de \$ 10.000. El monto de la inversión inicial del presente proyecto de creación de una empresa hostería Ecológica Spa-Engabao se detalla a continuación:

**CUADRO 8** Inversión inicial

CONCEPTO	CANT.	VALOR
CAPITAL DE TRABAJO		\$10.000,00
TERRENO \$50 MTS <sup>2</sup>	2000	\$100.000,00
INMUEBLE \$150 MTS <sup>2</sup>	920	\$138.000,00
INSTALACIONES		\$8.000,00
MUEBLES Y ENSERES/HABITACIONES	30	\$60.000,00
MUEBLES Y ENSERES/OFICINAS	7	\$3.500,00
MUEBLES Y ENSERES/COCINA Y RESTAURANTE		\$10.000,00
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN \$500	7	\$3.500,00
EQUIPOS DE CLIMATIZACIÓN \$1000	1	\$1.000,00
VEHÍCULO	1	\$35.000,00
<b>TOTAL</b>		<b>\$369.000,00</b>

Fuente: Inversión inicial

Elaborado por. Darwin Solano Tomalá.

## Financiamiento

El financiamiento de la inversión inicial está estructurado con el 60 % de aporte de capital propio y un 40 % por medio de un crédito otorgado por la Corporación Financiera Nacional (CFN) con una tasa de interés del 12 % anual a 5 años plazo.

**CUADRO 9** Financiamiento

<b>CAPITAL PROPIO</b>	60%	\$221.400,00
<b>PRESTAMO BANCARIO</b>	40%	\$147.600,00
		<b>\$369.000,00</b>

Fuente: Financiamiento

Elaborado por. Darwin Solano Tomalá.

## Amortización De la deuda

De acuerdo a las condiciones del financiamiento programado se planea la siguiente tabla de amortización para el servicio de la deuda tanto del principal como de sus intereses

**CUADRO 10** Amortización de la deuda

Interés 12%	Principal	Interés	Dividendo	Saldo	Principal	0,12
Año 1	\$147.600,00	\$17.712,00	\$40.945,68	\$124.366,32	\$23.233,68	
Año 2	\$124.366,32	\$14.923,96	\$40.945,68	\$98.344,61	\$26.021,72	
Año 3	\$98.344,61	\$11.801,35	\$40.945,68	\$69.200,28	\$29.144,32	
Año 4	\$69.200,28	\$8.304,03	\$40.945,68	\$36.558,64	\$32.641,64	
Año 5	\$36.558,64	\$4.387,04	\$40.945,68	\$0,00	\$36.558,64	
<b>TOTAL</b>		\$57.128,38	<b>\$204.728,38</b>		\$147.600,00	

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
<b>Principal</b>	\$23.233,68	\$26.021,72	\$29.144,32	\$32.641,64	\$36.558,64	\$147.600,00
<b>Interés</b>	\$17.712,00	\$14.923,96	\$11.801,35	\$8.304,03	\$4.387,04	\$57.128,38
<b>Total</b>	\$40.945,68	\$40.945,68	\$40.945,68	\$40.945,68	\$40.945,68	<b>\$204.728,38</b>

<b>Deuda</b>	\$147.600,00	\$124.366,32	\$98.344,61	\$69.200,28	\$36.558,64
<b>Corriente</b>	\$23.233,68	\$26.021,72	\$29.144,32	\$32.641,64	\$36.558,64
<b>Saldo</b>	\$124.366,32	\$98.344,61	\$69.200,28	\$36.558,64	\$0,00

<b>Corriente</b>	\$26.021,72	\$29.144,32	\$32.641,64	\$36.558,64
<b>No corriente</b>	\$98.344,61	\$69.200,28	\$36.558,64	
	\$124.366,32	\$98.344,61	\$69.200,28	\$36.558,64

**Fuente:** Amortización de la deuda  
**Elaborado por.** Darwin Solano Tomalá.

### Costo de Venta:

Los costos de ventas del servicio de la hospedería se han dividido en las diferentes unidades y asignados en porcentajes de acuerdo a las actividades: De servicio de las habitaciones, servicio de Spa y servicios de alimentos - bebidas en restaurant. A continuación se detallan los mismos:

**CUADRO 11** Costo de venta

CONCEPTO	COSTO	2015	2016	2017	2018	2019
MANO DE OBRA		\$84.217,80	\$96.585,67	\$110.784,72	\$127.089,63	\$145.816,27
AGUA		\$6.000,00	\$6.900,00	\$7.935,00	\$9.125,25	\$10.494,04
ELECTRICIDAD		\$12.000,00	\$13.800,00	\$15.870,00	\$18.250,50	\$20.988,08
MATERIALES DE LIMPIEZA		\$18.000,00	\$20.700,00	\$23.805,00	\$27.375,75	\$31.482,11
SERVICIOS DE SEGURIDAD		\$12.000,00	\$13.800,00	\$15.870,00	\$18.250,50	\$20.988,08
MATERIALES SERVICIO DE SPA	\$15,00	\$54.000,00	\$62.100,00	\$71.415,00	\$82.127,25	\$94.446,34
DEPRECIACIONES		\$20.793,33	\$20.793,33	\$20.793,33	\$20.793,33	\$20.793,33
VÍVERES	\$2,50	\$18.000,00	\$20.700,00	\$23.805,00	\$27.375,75	\$31.482,11
<b>TOTALES</b>		\$225.011,13	\$255.379,0	\$290.278,05	\$330.387,96	\$376.490,36

**Fuente:** Costo de venta  
**Elaborado por.** Darwin Solano Tomalá.

### Costo de servicio a las habitaciones:

Para este rubro se asignan el 70% de los costos de materiales de limpieza, 50% del costo del servicio de agua potable, 45% del servicio de electricidad

**CUADRO 12** Costo de servicio a las habitaciones

CONCEPTO	%	2015	2016	2017	2018	2019
MANO DE OBRA		28.049,00	32.170,29	36.901,97	42.335,61	48.576,49
AGUA	50%	3.000,00	3.450,00	3.967,50	4.562,63	5.247,02
ELECTRICIDAD	45%	5.400,00	6.210,00	7.141,50	8.212,73	9.444,63
MATERIALES DE LIMPIEZA	70%	12.600,00	14.490,00	16.663,50	19.163,03	22.037,48
SERVICIOS DE SEGURIDAD	70%	8.400,00	9.660,00	11.109,00	12.775,35	14.691,65
MATERIALES SERVICIO DE SPA	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEPRECIACIONES	85%	17.674,33	17.674,33	17.674,33	17.674,33	17.674,33
VIVERES	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALES		\$75.123,33	\$83.654,62	\$93.457,81	\$104.723,67	\$117.671,61

Fuente: Costo de servicios a las habitaciones

Elaborado por: Darwin Solano Tomalá.

### Costo de servicios de spa

**CUADRO 13** Costo de servicios de spa

CONCEPTO	%	2015	2016	2017	2018	2019
MANO DE OBRA		34.644,60	39.735,37	45.580,16	52.292,06	60.001,15
AGUA	10%	600,00	690,00	793,50	912,53	1.049,40
ELECTRICIDAD	10%	1.200,00	1.380,00	1.587,00	1.825,05	2.098,81
MATERIALES DE LIMPIEZA	10%	1.800,00	2.070,00	2.380,50	2.737,58	3.148,21
SERVICIOS DE SEGURIDAD	10%	1.200,00	1.380,00	1.587,00	1.825,05	2.098,81
MATERIALES SERVICIO DE SPA	100%	54.000,00	62.100,00	71.415,00	82.127,25	94.446,34
DEPRECIACIONES	5%	1.039,67	1.039,67	1.039,67	1.039,67	1.039,67
VIVERES	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALES		\$94.484,27	\$108.395,04	\$124.382,82	\$142.759,18	\$163.882,38

Fuente: Costo de servicios de spa

Elaborado por: Darwin Solano Tomalá.

## Costo de alimentos y bebidas

**CUADRO 14** Costo de alimentos y bebidas

CONCEPTO	%	2015	2016	2017	2018	2019
MANO DE OBRA		21.524,20	24.680,01	28.302,59	32.461,96	37.238,63
AGUA	40%	2.400,00	2.760,00	3.174,00	3.650,10	4.197,62
ELECTRICIDAD	45%	5.400,00	6.210,00	7.141,50	8.212,73	9.444,63
MATERIALES DE LIMPIEZA	20%	3.600,00	4.140,00	4.761,00	5.475,15	6.296,42
SERVICIOS DE SEGURIDAD	20%	2.400,00	2.760,00	3.174,00	3.650,10	4.197,62
MATERIALES SERVICIO DE SPA	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEPRECIACIONES	10%	2.079,33	2.079,33	2.079,33	2.079,33	2.079,33
VIVERES	100%	18.000,00	20.700,00	23.805,00	27.375,75	31.482,11
TOTALES		\$55.403,53	\$63.329,34	\$72.437,42	\$82.905,12	\$94.936,37

Fuente: Costo de alimentos y bebidas

Elaborado por. Darwin Solano Tomalá.

## Presupuesto de Gastos Administrativos

El presupuesto de gastos de administración se divide en gastos del personal y gastos generales. En cuanto a los gastos del personal se ha estimado incrementos de sueldos del 15% anual. En los beneficios se ha considerado el salario mínimo para el año 2015 por el valor de \$ 354,00 con aumentos anuales de \$20,00

Los gastos generales de administración constan de servicio de teléfonos, contratación de servicio de seguridad y limpieza (30%). Los cuales se detallan los gastos administrativos, gastos de venta.

**CUADRO 15** Gastos Administrativos

GASTOS DEL PERSONAL	AÑO 2015	AÑO 2016	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019
Sueldos	63.048,00	72.505,20	83.380,98	95.888,13	110.271,35
Décimo Tercer Sueldo	5.254,00	6.042,10	6.948,42	7.990,68	9.189,28
Décimo Cuarto Sueldo	1.770,00	1.870,00	1.970,00	2.070,00	2.170,00

Vacaciones	2.627,00	3.021,05	3.474,21	3.995,34	4.594,64
Fondos de reserva IESS	5.254,00	6.042,10	6.948,42	7.990,68	9.189,28
Aportes Patronal IESS	7.660,33	8.809,38	10.130,79	11.650,41	13.397,97
Capacitación	400,00	460,00	529,00	608,35	699,60
Honorarios	3.000,00	3.450,00	3.967,50	4.562,63	5.247,02
Gastos de constitución	1.000,00				
Agasajo navideño	3.000,00	3.450,00	3.967,50	4.562,63	5.247,02
<b>TOTAL</b>	<b>93.013,33</b>	<b>105.649,83</b>	<b>121.316,81</b>	<b>139.318,83</b>	<b>160.006,15</b>
<b>GASTOS GENERALES</b>	<b>AÑO 2015</b>	<b>AÑO 2016</b>	<b>AÑO 2017</b>	<b>AÑO 2018</b>	<b>AÑO 2019</b>
Teléfonos celulares	1.200,00	1.380,00	1.587,00	1.825,05	2.098,81
Depreciaciones	2.121,67	2.121,67	2.121,67	2.121,67	2.121,67
Suministros de oficina	1.200,00	1.380,00	1.587,00	1.825,05	2.098,81
Otros	600,00	690,00	793,50	912,53	1.049,40
<b>TOTAL</b>	<b>5.121,67</b>	<b>5.571,67</b>	<b>6.089,17</b>	<b>6.684,29</b>	<b>7.368,69</b>

Fuente: Gastos Administrativos  
Elaborado por. Darwin Solano Tomalá.

## Ingresos

Los ingresos son proyectados en base al precio de las diferentes habitaciones y su ocupación en temporada alta y baja, se considera la habitación sencilla a un precio de \$10, la habitación familiar máximo 6 personas a un precio de \$ 50 y la suite matrimonial a un precio de \$30.

Además se consideran los servicios de Spa, tratamientos terapéuticos y faciales integrales a \$ 40 y se estima un consumo en bebidas y alimentos promedio de \$ 4 por visitante al restaurante.

La proyección se realiza a cinco años con un incremento de hasta el 15% en relación.

## CUADRO 16 Proyección de ingresos

PRODUCTOS	CANTIDAD DE HABITACIONES	PRECIO UNITARIO	2015	2016	2017	2018	2019
HAB.SENCILLA	5	10	12,000.00	13,800.00	15,870.00	18,250.50	20,988.08
HAB.FAMILIAR	15	50	180,000.00	207,000.00	238,050.00	273,757.50	314,821.13
SUITE MATRIMONIAL	10	30	72,000.00	82,800.00	95,220.00	109,503.00	125,928.45
PRODUCTOS	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	2015	2016	2017	2018	2019
SERVICIOS DE SPA	15	40	144,000.00	165,600.00	190,440.00	219,006.00	251,856.90
PRODUCTOS	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	2015	2016	2017	2018	2019
ALIMENTOS Y BEBIDAS	30	4	28,800.00	33,120.00	38,088.00	43,801.20	50,371.38
			<b>\$436,800.00</b>	<b>\$502,320.00</b>	<b>\$577,668.00</b>	<b>\$664,318.20</b>	<b>\$763,965.93</b>

**Fuente:** Proyección de ingresos  
**Elaborado por:** Darwin Solano Tomalá.

### Estados Financieros

Los Estados Financieros están compuestos por el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral y Estado de Flujos de Efectivos, todos proyectados a cinco años.

### Estado de Situación Financiera

En el Estado de Situación Financiera se pueden apreciar el valor total de los activos de la empresa, así como el monto total de los pasivos de la empresa es decir las deudas y obligaciones a corto y largo plazo.

Finalmente este reporte financiero muestra el valor del capital social y patrimonio empresarial, el detalle antes mencionado se aprecia en el siguiente reporte:

**CUADRO 17** Estado de Situación Financiera

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>92.290,19</b>	<b>167.042,74</b>	<b>256.088,02</b>	<b>362.013,54</b>	<b>487.410,73</b>
<b>Efectivo y Equivalentes al efectivo</b>	<b>92.290,19</b>	<b>167.042,74</b>	<b>256.088,02</b>	<b>362.013,54</b>	<b>487.410,73</b>
Caja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bancos	92.290,19	167.042,74	256.088,02	362.013,54	487.410,73
<b>Activos financieros</b>					
Inversiones temporales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cuentas por cobrar-clientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>335.483,33</b>	<b>311.966,67</b>	<b>288.450,00</b>	<b>264.933,33</b>	<b>241.416,67</b>
<b>Propiedad, Planta y Equipo</b>	<b>335.483,33</b>	<b>311.966,67</b>	<b>288.450,00</b>	<b>264.933,33</b>	<b>241.416,67</b>
<b>Al Costo de Adquisición</b>	<b>359.000,00</b>	<b>359.000,00</b>	<b>359.000,00</b>	<b>359.000,00</b>	<b>359.000,00</b>
Terreno	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Inmueble	138.000,00	138.000,00	138.000,00	138.000,00	138.000,00
Muebles y Enseres	73.500,00	73.500,00	73.500,00	73.500,00	73.500,00
Equipo de computación	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00
Maquinarias y equipos	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Herramientas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vehículos	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00
Instalaciones	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00
<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>-23.516,67</b>	<b>-47.033,33</b>	<b>-70.550,00</b>	<b>-94.066,67</b>	<b>-117.583,33</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>427.773,52</b>	<b>479.009,40</b>	<b>544.538,02</b>	<b>626.946,87</b>	<b>728.827,40</b>
<b>PASIVO</b>					
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>152.002,75</b>	<b>133.693,89</b>	<b>113.017,77</b>	<b>90.097,15</b>	<b>64.696,48</b>
<b>Cuentas y Documentos por pagar</b>	<b>152.002,75</b>	<b>133.693,89</b>	<b>113.017,77</b>	<b>90.097,15</b>	<b>64.696,48</b>
Participación Trabajadores	12.301,08	15.734,10	19.503,33	23.830,20	28.796,65
Impuestos por Pagar	15.335,35	19.615,18	24.314,16	29.708,31	35.899,83
<b>Obligaciones con Instituciones Financieras</b>	<b>124.366,32</b>	<b>98.344,61</b>	<b>69.200,28</b>	<b>36.558,64</b>	<b>0,00</b>
Préstamo Bancario	124.366,32	98.344,61	69.200,28	36.558,64	0,00
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>152.002,75</b>	<b>133.693,89</b>	<b>113.017,77</b>	<b>90.097,15</b>	<b>64.696,48</b>
<b>PATRIMONIO</b>	<b>275.770,77</b>	<b>345.315,51</b>	<b>431.520,25</b>	<b>536.849,72</b>	<b>664.130,92</b>

<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>221.400,00</b>	<b>221.400,00</b>	<b>221.400,00</b>	<b>221.400,00</b>	<b>221.400,00</b>
Capital Social	221.400,00	221.400,00	221.400,00	221.400,00	221.400,00
Capital suscrito	221.400,00	221.400,00	221.400,00	221.400,00	221.400,00
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<b>0,00</b>	<b>54.370,77</b>	<b>123.915,51</b>	<b>210.120,25</b>	<b>315.449,72</b>
Ganancias acumuladas	0,00	54.370,77	123.915,51	210.120,25	315.449,72
Utilidades Acumuladas	0,00	54.370,77	123.915,51	210.120,25	315.449,72
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	<b>54.370,77</b>	<b>69.544,74</b>	<b>86.204,74</b>	<b>105.329,47</b>	<b>127.281,20</b>
Resultados del Ejercicio	54.370,77	69.544,74	86.204,74	105.329,47	127.281,20
Ganancia neta del período	54.370,77	69.544,74	86.204,74	105.329,47	127.281,20
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>\$427.773,52</b>	<b>\$479.009,40</b>	<b>\$544.538,02</b>	<b>\$626.946,87</b>	<b>\$728.827,40</b>

Fuente: Estado de situación financiera

Elaborado por. Darwin Solano Tomalá.

## Estado de Resultados Integral

La proyección del Estado de Resultados Integral registra los ingresos y gastos en general de la operación de la empresa.

**CUADRO 18** Estado de Resultados Integral

<b>AÑOS</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>VENTAS</b>	<b>436.800,00</b>	<b>502.320,00</b>	<b>577.668,00</b>	<b>664.318,20</b>	<b>763.965,93</b>
(-) COSTO DE VENTAS	225.011,13	255.379,00	290.278,05	330.387,96	376.490,36
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>211.788,87</b>	<b>246.941,00</b>	<b>287.389,95</b>	<b>333.930,24</b>	<b>387.475,57</b>
GASTOS DE VENTAS	13.934,67	15.901,52	18.160,39	20.755,10	23.736,02
GASTOS DE ADMINISTRACION	98.135,00	111.221,50	127.405,97	146.003,12	167.374,84
<b>UTILIDAD ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS</b>	<b>99.719,20</b>	<b>119.817,98</b>	<b>141.823,58</b>	<b>167.172,02</b>	<b>196.364,72</b>
(-) GASTOS DE INTERESES	17.712,00	14.923,96	11.801,35	8.304,03	4.387,04
(+) INTERESES GANADOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>82.007,20</b>	<b>104.894,02</b>	<b>130.022,23</b>	<b>158.867,98</b>	<b>191.977,68</b>
(-)PARTICIPACION DE TRABAJADORES	12.301,08	15.734,10	19.503,33	23.830,20	28.796,65
(-)IMPUESTOS	15.335,35	19.615,18	24.314,16	29.708,31	35.899,83
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>\$54.370,77</b>	<b>\$69.544,74</b>	<b>\$86.204,74</b>	<b>\$105.329,47</b>	<b>\$127.281,20</b>

Fuente: Estado de resultado integral

Elaborado por. Darwin Solano Tomalá.

## Estado de Flujo de Efectivo

El Estado de Flujo de Efectivo es otra herramienta o análisis financiero constituyéndose en la base para el cálculo de los indicadores como el valor actual neto (VAN), la tasa interna de retorno (TIR) y otros.

**CUADRO 19** Estado de Flujo de Efectivo

	2015	2016	2017	2018	2019
Saldo Inicial	0,00	92.290,19	167.042,74	256.088,02	362.013,54
<b>INGRESOS</b>					
Ventas de Contado	436.800,00	502.320,00	577.668,00	664.318,20	763.965,93
Aportes Accionistas	221.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros(préstamo bancario)	147.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses ganados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Ingresos</b>	<b>805.800,00</b>	<b>502.320,00</b>	<b>577.668,00</b>	<b>664.318,20</b>	<b>763.965,93</b>
<b>EGRESOS</b>					
Compras	204.217,80	234.585,67	269.484,72	309.594,63	355.697,02
Gastos de Ventas	13.333,00	15.299,85	17.558,73	20.153,44	23.134,35
Gastos de Administración	96.013,33	109.099,83	125.284,31	143.881,45	165.253,17
Gastos Financieros	17.712,00	14.923,96	11.801,35	8.304,03	4.387,04
Compra de Terreno	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcción inmueble	138.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inv. Activos Fijos	86.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inv. Activos Fijos Vehículo	35.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pago Préstamo Bancario	23.233,68	26.021,72	29.144,32	32.641,64	36.558,64
Pago pasivos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Participación de Trabajo.		12.301,08	15.734,10	19.503,33	23.830,20
Impuestos		15.335,35	19.615,18	24.314,16	29.708,31
<b>Total Egresos</b>	<b>713.509,81</b>	<b>427.567,46</b>	<b>488.622,72</b>	<b>558.392,68</b>	<b>638.568,73</b>
<b>Saldo Operacional</b>	<b>92.290,19</b>	<b>74.752,54</b>	<b>89.045,28</b>	<b>105.925,52</b>	<b>125.397,20</b>
<b>Saldo Final</b>	<b>92.290,19</b>	<b>167.042,74</b>	<b>256.088,02</b>	<b>362.013,54</b>	<b>487.410,73</b>
Inversiones Temporales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Saldo Final</b>	<b>\$92.290,19</b>	<b>\$167.042,74</b>	<b>\$256.088,02</b>	<b>\$362.013,54</b>	<b>\$487.410,73</b>

Fuente: Estado de flujo de efectivo

Elaborado por. Darwin Solano Tomalá.

## Decisiones de inversión financiera: VAN Y TIR

La decisión de la inversión desde el punto de vista monetarista o financiera se la realiza con el cálculo del Valor Actual Neto VAN (sumatoria de flujos futuros

llevados a valor presente cuyo resultado se debe restar de la inversión inicial) y la Tasa Interna de Retorno (TIR) son herramientas proporcionadas por las matemáticas financieras y el análisis financiero que busca determinar desde el punto de vista económico si es recomendable o no realizar una determinada inversión productiva.

El cálculo de estos dos indicadores de orden financiero se realizan a partir de la determinación de los flujos operativos de periodo para el cual se calcula la inversión, en el caso del VAN su factor de decisión está relacionada con determinar el valor actual del flujo futuros de la inversión propuesta y se determina su conveniencia con este es mayor a la inversión inicial. Por otra parte en el caso del TIR el factor de decisión es la determinación de la tasa de interés a la cual se revierte la inversión productiva la misma que para considerarse aceptada debe ser superior a la tasa activa referencial.

**CUADRO 20** Decisiones de inversión financiera

<b>VALOR</b>	<b>SIGNIFICADO</b>	<b>DECISIÓN A TOMAR</b>
VAN > 0	La inversión produciría ganancias por encima de la rentabilidad exigida (TIR)	El proyecto puede aceptarse
VAN < 0	La inversión produciría pérdidas por debajo de la rentabilidad exigida (TIR)	El proyecto debería rechazarse

**Fuente:** Decisiones de inversión financiera

**Elaborado por:** Darwin Solano Tomalá.

Analizando los flujos de los años proyectados se tiene:

### CUADRO 21 Flujo de año proyectado

INVERSIÓN	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
\$369,000.00	\$92,290.19	\$167,042.74	\$256,088.02	\$362,013.54	\$487,410.73
-\$369,000.00	\$92,290.19	\$167,042.74	\$256,088.02	\$362,013.54	\$487,410.73
TIR	47%				
VAN	\$455,254 \$				

Fuente: Flujo de año proyectado  
Elaborado por. Darwin Solano Tomalá.

### CUADRO 22 Método VAN

VAN		
AÑO	FLUJO	DETALLE
AÑO 1	\$92.290,19	
AÑO 2	\$167.042,74	
AÑO 3	\$256.088,02	
AÑO 4	\$362.013,54	
AÑO 5	\$487.410,73	
<b>FACTOR VA</b>		15,00%
<b>VAN de flujos</b>		\$824.254,37
<b>INVERSIÓN</b>		\$369.000,00
<b>Proyecto Aceptado (VAN &gt;0)</b>		\$455.254,37

Fuente: Método VAN  
Elaborado por. Darwin Solano Tomalá.

Se considera que el proyecto de inversión genera valor; pues el valor del VAN es mayor que cero.

### Tasa interna de retorno TIR

Igualmente analizando los flujos futuros se tiene:

### CUADRO 23 Flujos Futuros

INVERSION	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
\$369.000,00	\$92.290,19	\$167.042,74	\$256.088,02	\$362.013,54	\$487.410,73
-\$369.000,00	\$92.290,19	\$167.042,74	\$256.088,02	\$362.013,54	\$487.410,73

Fuente: Flujos futuros  
Elaborado por. Darwin Solano Tomalá.

**CUADRO 24** Método TIR

TIR		
AÑO	FLUJO	
<b>INVERSION</b>	-\$369.000,00	
AÑO 1	\$92.290,19	
AÑO 2	\$167.042,74	
AÑO 3	\$256.088,02	
AÑO 4	\$362.013,54	
AÑO 5	\$487.410,73	
<b>TIR</b>		<b>47%</b>

Fuente: Método TIR

Elaborado por. Darwin Solano Tomalá.

La TIR puede utilizarse como indicador de la rentabilidad de un proyecto: a mayor TIR, mayor rentabilidad, Es la tasa de interés máxima a la que se pueden endeudar para no perder dinero con la inversión. Así el proyecto es viable financieramente

### Periodo de recuperación de la inversión

El periodo de recuperación de la inversión se estima en 2 años, 6 meses.

**CUADRO 25** Periodo de recuperación |de la inversión

INV. INICIAL	\$369.000,00
ENTRADAS OPERATIVAS	
AÑO 1	\$92.290,19
AÑO 2	\$167.042,74
AÑO 3	\$256.088,02
AÑO 4	\$362.013,54
AÑO 5	\$487.410,73

Fuente: Periodo de recuperación de la inversión

Elaborado por. Darwin Solano Tomalá.

## Análisis de sensibilidad

En un escenario negativo, la sensibilidad del proyecto se pondera una disminución de los Ingresos del 20% y además un incremento de los gastos en un 20%, obteniendo que el proyecto con los costos ponderados soportaría tal escenario.

**CUADRO 26** Análisis de sensibilidad

INVERSIÓN	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TIR	VAN	
-369.000,00	92.290,19	167.042,74	256.088,02	362.013,54	487.410,73	47%	\$455.254,37	
-369.000,00	83.061,17	150.338,46	230.479,22	325.812,18	438.669,66	42%	\$372.828,93	DISMINUCIÓN DE FLUJOS 10%
-442.800,00	73.832,15	133.634,19	204.870,42	289.610,83	389.928,59	29%	\$216.603,50	INCREMENTO DE LA INVERSIÓN EN 20% + DISMINUCIÓN DE FLUJOS 20%

Fuente: Análisis de sensibilidad

Elaborado por. Darwin Solano Tomalá.

## Punto de equilibrio

En el análisis del punto de equilibrio se determina que el punto donde los ingresos son iguales a los costos, es decir que el resultado es cero:

Se deberá rentar una habitación sencilla 97 veces al año, además se deberá rentar una habitación familiar 11 veces al año, además se deberá rentar una suite matrimonial 20 veces al año y se deberá facturar 18 servicios integrales de Spa.

**CUADRO 27** Punto de Equilibrio

	CF	CV – UNITARIO	PRECIO PROMEDIO	PUNTO DE EQUILIBRIO
HABITACION SENCILLA	454,25	5,32	10	97,06
HABITACION FAMILIAR	454,25	7,35	50	10,65
SUITE MATRIMONIO	454,25	6,35	30	19,21
SERVICIO INTEGRAL SPA	454,25	15	40	18,17

Fuente: Punto de equilibrio

Elaborado por. Darwin Solano Tomalá.

#### **4.9 IMPACTO AMBIENTAL**

El estudio de impacto ambiental es un instrumento importante para la evaluación del impacto ambiental de un proyecto. Es un estudio técnico, objetivo, de carácter pluri e interdisciplinario, que se realiza para predecir y gestionar los impactos ambientales que pueden derivarse de la ejecución de un proyecto, actividad o decisión política permitiendo la toma de decisiones sobre la viabilidad ambiental del mismo.

Constituye el documento básico para el proceso de Evaluación del Impacto Ambiental.

La redacción y firma del estudio de impacto ambiental es tarea de un equipo multidisciplinario compuesto por especialistas en la interpretación del proyecto y en los factores ambientales más relevantes para ese proyecto concreto (por ejemplo atmósfera, agua, suelos, vegetación, fauna, recursos culturales, etc.). Se considera que el proyecto en su ejecución traer consigo externalidades positivas al ambiente

## CONCLUSIONES

Los resultados obtenidos a través del estudio técnico, económico y financiero para implementar la Hostería Ecológica Spa-Puerto Engabao en el Cantón Playas determinaron lo siguiente:

- ✚ El estudio de mercado nos permitió conocer que existe gran demanda de servicio de hospedaje, demostrando también que es escasa la oferta de este importante sector empresarial.
- ✚ El proyecto con su enfoque ecológico y social generaría externalidades positivas en el factor socioeconómico ya que se analizó su efecto multiplicador como del cuidado del medio ambiente en de Puerto Engabao.
- ✚ Para la constitución de la hostería ecológica y su funcionamiento, se requiere legalmente la obtención de la Patente Municipal, la obtención del permiso de funcionamiento, certificado de salud, permiso de turismo, permiso de construcción, previo un registro único de contribuyentes en el Servicio de Rentas Internas.
- ✚ Al realizar el análisis de sensibilidad del proyecto se determinó que el proyecto soporta escenarios negativos de un incremento de los gastos del 20% y disminución de sus flujos (Ingresos) en un 20% anual.
- ✚ El análisis realizado a través del estudio económico financiero se obtuvo un VAN de 455.254,37 y la TIR de 47% es mayor al costo de capital, ratificando de esta forma la rentabilidad del proyecto.

## RECOMENDACIONES

Culminando con el Estudio de Factibilidad para implementar el proyecto, se recomienda lo siguiente:

- ✚ Se debe aprovechar la oportunidad ya que existe un fuerte nicho de mercado además que el proyecto responde a uno de los ejes que es el cambio de la matriz productiva.
  
- ✚ Este proyecto de emprendimiento empresarial, despierta expectativa ya que genera diferentes oportunidades de inversión y la generación de empleo directo e indirecto.
  
- ✚ Se recomienda que la hostería Ecológica Spa-Puerto Engabao se registre legalmente en el Ministerio De Turismo, Servicio De Rentas Internas, para que sus procesos operativos no tengan ningún inconveniente con respecto a las normas legales que las rigen y poder funcionar sin ningún impedimento legal.
  
- ✚ El análisis de sensibilidad refleja que aun que se incremente su gasto y se disminuya en un 20%, se obtendrá ganancia, corroborando que el proyecto es viable desde esta evaluación financiera.
  
- ✚ La evaluación exhaustiva económica financiera genero resultados positivos por lo que se debe implementar el proyecto de la Hostería ecológico Spa. en Puerto Engabao.

## **BIBLIOGRAFÍA**

BACA Urbina Gabriel. (2010) Evaluación de Proyectos. (Sexta Edición). Ed. McGraw-Hill. México.

Balza. (2010). Una herramienta desde el pensamiento complejo y transdisciplinario. Venezuela: APUNESR.

Bernal, Torres César Augusto, Metodología de Investigación, Pearson – Prentice Hall, año 2.010

Cengage Learning (2010) Administración de empresas pequeñas. Lanzamiento y crecimiento de iniciativas emprendedoras, Editores S.A., Décimo Cuarta Edición, México

Hernández, Hernández Abrahán, Hernández, Villalobos Abrahán (2011), Formulación y Evaluación de Proyectos de Inversión. México, Thonson Learning. Cuarta Edi

Idefonso Grande, E. (2009). Fundamentos y tecnicas de investigación comercial. España: ESIC.

Mariño Wilson. (2010) 100 Tips Para Crear tu Propia Empresa. (Primera Edición). Ed. Aguilar, Grupo Santillana, Ecuador.

Muhammad Yunus. (2010) Empresas Para Todos, (Primera Edición). Ed. Paidós, Argentina.

Navarro Peter. (2010) Microeconomía Para Empresarios, (Primera Edición). Ed. Bresca, España.

Sampierir, H. (2010). Metodología de la investigación científica. México.

**ANEXOS**

## ANEXO 1 Carta Aval



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN PLAYAS

ADM. DRA. MIRIAM LUCAS DELGADO  
ALCALDESA 2014-2019



Playas, 29 de enero de 2015

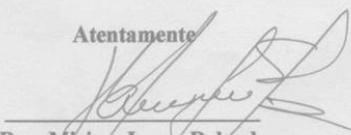
Señores  
UNIVERSIDAD ESTATAL PENINSULA DE SANTA ELENA  
Facultad de Ciencia Administrativa  
Escuela de Ingeniería Comercial  
Carrera de Desarrollo Empresarial

De mis consideraciones:

Por medio del presente comunico a usted que:

Mediante solicitud presentada por el estudiante Egresado en la carrera de **Ingeniería en Desarrollo Empresarial** de la **Universidad Estatal Península de Santa Elena, Darwin Solano Tomalá con C.I. 0915915672** en el que requiere la Carta Aval para realizar el proyecto de Tesis con el Tema Estudio de Factibilidad para la creación de la Hostería Ecológica vacacional y recreacional para cubrir la demanda insatisfecha de hospedaje y alojamiento en Puerto Engabao, por estar dentro de los lineamientos y objetivos de la comunidad por lo que se da el visto bueno para que realice el presente estudio de factibilidad ya que su aplicación traerá beneficio y desarrollo a la colectividad.

Atentamente

  
Dra. Miriam Lucas Delgado  
ALCALDESA GAD Cantón Playas.



DIRECCIÓN: AVDA. 15 DE AGOSTO, FRENTE AL PARQUE CENTRAL.  
TELÉF: 2761-032 2761-028 2760556 FAX: 042-762-543

## ANEXO 2 Matriz de Consistencia

TITULO	FORMULACION DEL PROBLEMA	OBJETIVO GENERAL	HIPOTESIS	VARIABLES INDEPENDIENTE DEPENDIENTE
<p>“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE LA HOSTERÍA ECOLÓGICA EN EL PUERTO ENGABAO, DEL CANTÓN PLAYAS, PROVINCIA DEL GUAYAS, AÑO 2015”</p> <p><b>TEMA:</b> Incidencia de la factibilidad económica financiera para la creación de la Hostería Ecológica en puerto Engabao, del Cantón Playas, provincia del Guayas, año 2015.</p>	<p>¿Qué incidencia tendrá la factibilidad económica financiera en la generación de una alternativa de inversión de hospedaje con tendencia ecológica en el Puerto Engabao, del cantón Playas, provincia del Guayas, año 2015?</p>	<p>Determinar la factibilidad ambiental y financiera de la creación de la hostería Ecológica en Puerto Engabao que cuenten con servicios de alojamiento, alimentación, , amenidades, distracciones y recorridos por la zona, para cubrir la demanda insatisfecha de manera eficiente y eficaz</p>	<p>La determinación de la factibilidad ambiental y financiera permitirá el desarrollo exitoso del proyecto de Hostería Ecológica en Puerto Engabao, del Cantón Playas, Provincia del Guayas, año 2015.</p>	<p>V.I</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Factibilidad Ambiental y Financiera.</li> <li>✚ Hostería Ecológica</li> </ul>

### ANEXO 3 Cuestionario de Encuestas

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



#### CUESTIONARIO

**Objetivo;** Obtener información mediante la aplicación de encuestas para definir las necesidades de los posibles clientes de la hostería ecológica.

**Instrucciones:** Lea detenidamente las preguntas planteadas y marque con una X la alternativa que usted crea más conveniente.

1. ¿Usted realiza visita a playas con frecuencia?

SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>
Siempre	<input type="checkbox"/>	Alguna vez	<input type="checkbox"/>

2. ¿Ha visitado alguna vez Puerto Engabao?

SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>
Siempre	<input type="checkbox"/>	Alguna vez	<input type="checkbox"/>

3. ¿Considera Ud. Puerto Engabao un potencial turístico?

SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>
Siempre	<input type="checkbox"/>	Alguna vez	<input type="checkbox"/>

4. ¿Se ha hospedado alguna vez en Puerto Engabao?

SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>
Siempre	<input type="checkbox"/>	Alguna vez	<input type="checkbox"/>

5. ¿Considera Ud. Escasa la infraestructura hotelera considerando su alta temporada?

SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>
Siempre	<input type="checkbox"/>	Alguna vez	<input type="checkbox"/>

6. ¿Afecta negativamente su escasa infraestructura hotelera?

SI  NO   
Siempre  Alguna vez

7. ¿Considera Ud. Importante el desarrollo del sector hotelero?

SI  NO   
Siempre  Alguna vez

8. ¿Considera positivo la implementación de una nueva hostería en el Puerto Engabao?

SI  NO   
Siempre  Alguna vez

9. ¿El turismo en la zona se le debe dar mayor impulso?

SI  NO   
Siempre  Alguna vez

10. ¿Impulsa el desarrollo socioeconómico del sector, la implementación de una hostería?

SI  NO   
Siempre  Alguna vez

11. ¿Le gustaría que la hostería cuente con diferentes espacios recreativos?

SI  NO   
Siempre  Alguna vez

12. ¿En lo referente a la alimentación Ud. Preferiría la gastronomía típica?

SI  NO   
Siempre  Alguna vez

13. ¿Le gustaría que la hostería cuente con acabados y ornatos ecológicos?

SI  NO   
Siempre  Alguna vez

14. ¿Considera Ud. Que la hostería cuente con los servicios de internet

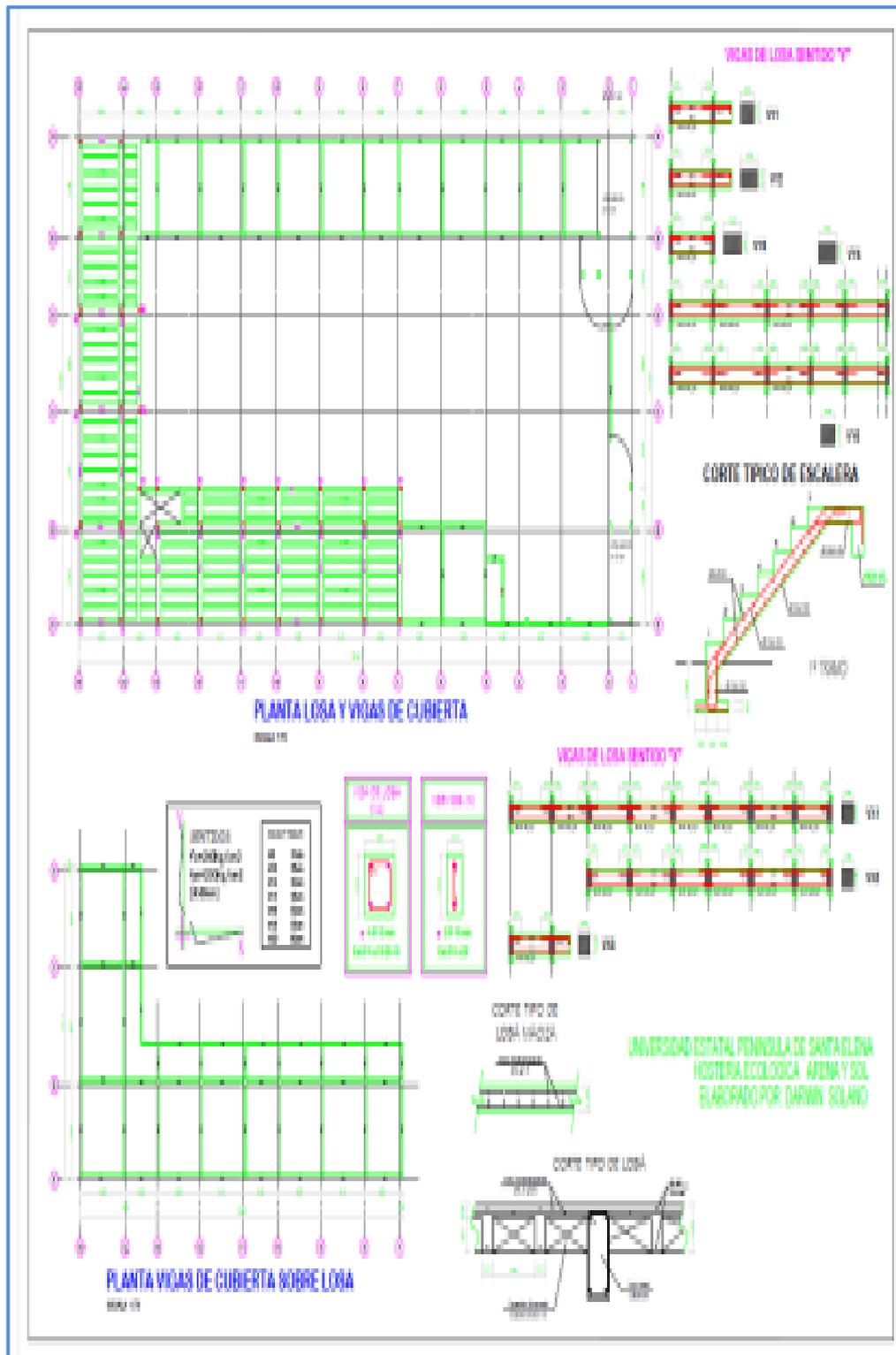
SI  NO   
Siempre  Alguna vez

15. ¿Considera Ud. Apropriados los precios de las hosterías de la zona?

SI  NO  Siempre  Alguna vez

## ANEXO 4 Planos de Hostería

### Planos de planta losa y vigas





**ANEXO 5 Fotos**  
**FOTO DE PUERTO ENGABAO**



**EL FARO PUERTO ENGABAO**



## FOTOGRAFÍA PUERTO ENGABAO



## ÁREA DEL PROYECTO



## CAMPEONATO INTERNACIONAL DE SURFING



## CAMPEONATO INTERNACIONAL DE SURFING



EVENTO DE LA PREFECTURA FERIADO DE CARNAVAL



EVENTO DE LA PREFECTURA FERIADO DE CARNAVAL



## ANEXO 6 Plan de Acción del Estudio de Factibilidad para la Creación de una Hostería Ecológica, en Puerto Engabao; Cantón Playas, Año 2015

¿Qué incidencia tendrá la factibilidad económica financiera en la generación de una alternativa de inversión de hospedaje con tendencia ecológica en el Puerto Engabao, del cantón Playas, provincia del Guayas, año 2015?				
<b>Fin del Proyecto:</b> Determinar la factibilidad mediante estudio de mercado, técnico, financiera y ambiental para la creación de la hostería Ecológica en Puerto Engabao que cuenten con servicios de alojamiento, alimentación, amenidades, distracciones y recorridos por la zona, para cubrir la demanda insatisfecha de manera eficiente y eficaz				<b>Indicadores:</b> Entrevista, Encuestas
<b>Propósito del Proyecto:</b> Mediante Este emprendimiento empresarial de la Hostería Ecológica se busca contribuir a la diversificación de la inversión privada, generando empleo en el puerto de Engabao mejorando sus condiciones de vida.				<b>Indicador:</b> clientes potenciales
Objetivos	Estrategias	Actividades	presupuesto	Coordinador
<b>Establecer los diferentes estudios que indiquen la factibilidad del proyecto.</b>	Ejecutar el estudio de mercado, técnico, financiero, ambiental	Investigar la oferta y la demanda de hospedaje. Diseñar el localización, tamaño. Realizar el estudio financiero	\$700,00	Egresado: Darwin Solano Tomalá.
Se realizó el estudio de mercado determinando su oferta y demanda de alojamiento.	Cuantificar: La demanda esperada el precio del servicio de hospedaje y servicios de Spa integral. identificar la estrategia de posicionamiento y diversificación	Realizar encuestas y entrevista a los clientes potenciales	\$800,00	Egresado: Darwin Solano Tomalá.
Realizar el estudio técnico para determinar la capacidad operativa de la hostería.	Determinar la localización y el tamaño de las instalaciones de la hostería, áreas recreacionales y adecuaciones del servicio de Spa.	Elaboración de planos y sus diferentes instalaciones con la utilización de materiales ecológicos como son caña Guadua y madera.	\$1.500,00	Egresado: Darwin Solano Tomalá.
Ejecutar el estudio ambiental para minimizar su impacto.	Prever Efectos del uso de suelo, agua, aire, flora fauna y su relación con el visitante.	Determinar la utilización de materiales amigables con el medio ambiente.	\$700,00	Egresado: Darwin Solano Tomalá.
Determinar el estudio financiero para establecer la factibilidad de implementación de la hostería.	Definir el: VAN, TIR, PRI, análisis de sensibilidad de los valores proyectados en los estados financieros	Determinar las decisiones de inversión, financiamiento y establecer su factibilidad económica y financiera.	\$500,00 \$369.000,00	Egresado: Darwin Solano Tomalá.