



**UNIVERSIDAD ESTATAL
PENINSULA DE SANTA ELENA**

**FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE HOTELERÍA Y TURISMO
CARRERA DE GESTIÓN Y DESARROLLO TURÍSTICO**

**“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN
DE UNA HOSTERÍA COMUNITARIA
COMO ESTRATEGIA DE PROMOCIÓN
DE ATRACTIVOS DE LA
COMUNA OLÓN”**

TRABAJO DE TITULACIÓN

Previa a la obtención del Título de:

**INGENIERA EN GESTIÓN Y DESARROLLO
TURÍSTICO**

AUTOR: ANDREA ANAMIN MIRANDA YRRAZABA

TUTOR: ING. JOHNNY REYES DE LA CRUZ, MSc.

LA LIBERTAD – ECUADOR

2015

**UNIVERSIDAD ESTATAL
PENÍNSULA DE SANTA ELENA**

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE HOTELERÍA Y TURISMO
CARRERA DE GESTIÓN Y DESARROLLO TURÍSTICO

**“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN
DE UNA HOSTERÍA COMUNITARIA
COMO ESTRATEGIA DE PROMOCIÓN
DE ATRACTIVOS DE LA
COMUNA OLÓN”**

TRABAJO DE TITULACIÓN

Previa a la obtención del Título de:

**INGENIERA EN GESTIÓN Y DESARROLLO
TURÍSTICO**

ANDREA ANAMIN MIRANDA YRRAZABA
TUTOR: ING. JOHNNY REYES DE LA CRUZ, MSc.

LA LIBERTAD – ECUADOR

2015

La libertad, 29 de Enero del 2014

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de tutor del trabajo de investigación, **“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA HOSTERÍA COMUNITARIA COMO ESTRATEGIA DE PROMOCIÓN DE ATRACTIVOS DE LA COMUNA OLÓN”** elaborado por la Srta. **Andrea Anamín Miranda Yrrazaba**, egresada de la Escuela de Hotelería y Turismo, Facultad de Ciencias Administrativas de la Universidad Estatal Península de Santa Elena, previo a la obtención del Título de Ingeniería en Gestión y Desarrollo Turístico, me permito declarar que luego de haber dirigido científica y técnicamente el 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

Ing. Johnny Reyes De la Cruz, MSc
TUTOR

AUTORÍA DE INVESTIGACIÓN

El presente trabajo de Titulación o Graduación “**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA HOSTERÍA COMUNITARIA COMO ESTRATEGIA DE PROMOCIÓN DE ATRACTIVOS DE LA COMUNA OLÓN**”, 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 autor. No obstante es patrimonio intelectual de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.

La Libertad, 24 de Febrero del 2015.

Atentamente

Andrea Anamin Miranda Yrrazaba
C.C 092484189-3

DEDICATORIA

Dedico el presente trabajo de grado a Dios por darme vida, a mis Padres, Hermanos y Amigos por brindarme ese apoyo incondicional de este gran paso y logro como lo es la obtención de título.

Anamin

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por ser fuente de vida, Hermanos y cada una de las personas que me acompañaron en el transcurso de mi desarrollo profesional y fueron parte de mi esfuerzo y lucha por cumplir una meta más en la vida.

Anamin

TRIBUNAL DE GRADO

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

Lcdo. Erick López Reyes, MSc .
DIRECTOR DE ESCUELA
HOTELERÍA Y TURISMO

Ing. Johnny Reyes De La Cruz, MSc.
PROFESOR-TUTOR

Ing. Jessica Linzan Rodríguez, MSc
PROFESOR DEL ÁREA

Abg. Joe Espinoza Ayala
SECRETARIO GENERAL

UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE HOTELERIA Y TURISMO

“Estudio de factibilidad para la creación de una Hostería comunitaria como estrategia de promoción de atractivos de la comuna Olón”

Autora: Andrea Anamín Miranda Yrrazaba

Tutor: Ing. Johnny Reyes, MSc.

RESUMEN EJECUTIVO

La presente tesis es el “Estudio de factibilidad para la creación de una Hostería comunitaria como estrategia de promoción de atractivos de comuna Olón”, presenta la investigación de campo sobre la inversión del alojamiento turístico, se detallara las falencias existente en el sector turístico como la situación económica-social donde se ha desarrollado un estancamiento en las actividades turísticas a pesar de poseer recursos que se pueden potencializar mucho más.

Cuando se hace referencia a hostería comunitaria también se refiere al desarrollo social y económico de la comunidad, es por eso que se hace incapie en una posible inversión de la hostería en la Comuna Olón con un diseño específico y atractivo sobre la identidad de Olón, cada habitación estará diseñada con un atractivo natural o cultural de la comunidad haciendo un producto diferenciado de otros alojamientos y enfatizando una promoción y representación de los atractivos de la comuna Olón, teniendo dos objetivos crear una fuente de ingreso a la comunidad y crear en el turista que visita una imagen consolidada de la identidad de Olón en una combinación con un toque temático.

El análisis da como resultado un total de inversión \$ 86.982,42, mientras se obtiene una recuperación en el sexto año \$ 108.583,83, teniendo un VAN \$ 150.111,56, TIR \$ 38 %.

ÍNDICE DE CONTENIDO

PORTADA.....	i
APROBACIÓN DEL TUTOR.....	ii
AUTORÍA DE INVESTIGACIÓN	iii
DEDICATORIA	iv
AGRADECIMIENTO	v
RESUMEN EJECUTIVO	vii
ÍNDICE DE CONTENIDO.....	viii
ÍNDICE DE CUADROS.....	xiii
ÍNDICE DE ANEXOS.....	xviii
INTRODUCCIÓN	1
CAPITULO I.....	6
1. OLÓN, TURISMO Y HOTELERIA	6
1.1. ANTECEDENTES DE LA COMUNA OLÓN	6
1.1.1. Reseña Historica.....	6
1.1.2. Organización Territorial.....	7
1.1.3. Características Demográficas.....	8

1.1.4. Análisis Económico	9
1.1.5. Relación De Género En Las Actividades Productivas	9
1.1.6. Desarrollo Del Sector Turístico	10
1.1.7. Actividades Tradicionales	11
1.1.8. Procedencia Del Sector Turístico.....	11
1.1.9. Formas De Organización Colectiva	13
1.2. RECURSOS TURÍSTICOS DE LA COMUNA OLÓN.....	13
1.2.1. Recursos Turístico.....	13
1.2.2. Clasificación De Los Recursos Turísticos	14
1.2.3. Hostería Comunitaria	15
1.3. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA: ESTUDIO DE FACTIBILIDAD	16
1.3.1. Aspectos Generales De Un Estudio De Factibilidad.....	16
1.3.2. Etapas Del Estudio De Factibilidad	16
CAPITULO II	19
2. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....	19
2.1. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	19
2.1.1. Investigación Cualitativa – No Experimental	20
2.1.2. Investigación Cuantitativa – Experimental	20
2.2. MODALIDAD DE LA INVESTIGACIÓN	20

2.3.	TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	21
2.4.	MÉTODOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	21
2.5.	TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN.....	22
2.6.	INSTRUMENTOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	23
2.7.	POBLACIÓN Y MUESTRA.....	23
2.7.1.	Población.....	23
2.7.2.	Muestra.....	23
2.8.	ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.....	24
2.8.1.	Análisis De Resultados De La Encuesta.....	25
2.8.2.	Análisis De Resultados De La Entrevista.....	42
2.9.	PRUEBA DE HIPÓTESIS.....	48
2.10.	ANÁLISIS DE PRUEBA DE HIPÓTESIS.....	48
2.11.	DISCUSIÓN FINAL.....	49
	CAPITULO III.....	50
	3. PROPUESTA DEL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE LA HOSTERÍA COMUNITARIA.....	50
3.1.	OBJETIVOS.....	50
3.1.1.	Objetivo General.....	50

3.1.2. Objetivos Específicos	50
3.2. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA	51
3.3. ANÁLISIS SITUACIONAL.....	51
3.4. IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD EJECUTORA O EMPRESA RESPONSABLE DEL PROYECTO	52
3.4.1. Responsable / Promotores	52
3.5. ESTUDIO DE MERCADO	52
3.5.1. Productos.....	52
3.5.2. Mercado.....	53
3.5.3. Demanda	55
3.5.4. Oferta.....	56
3.5.5. Precio.....	57
3.5.6. Estrategias De Mercado	57
3.6. ESTUDIO TECNICO	58
3.6.1. Distribución Tamaño De La Planta.....	59
3.6.2. Distribución De La Planta.....	59
3.6.3. Proceso De Producción	60
3.6.4. Localización	61
3.6.5. Organización	62
3.7. ESTUDIO FINANCIERO.....	71

3.7.1. Plan De Inversiones.....	71
3.7.2. Plan De Financiamiento	74
3.7.3. Cronograma De Ejecución	74
3.7.4. Costo De Operación	75
3.7.5. Ingresos	75
3.8. EVALUACIÓN ECONOMICA	76
3.8.1. Estados Financieros Proyectados	76
3.8.2. Indicadores De Rentabilidad De La Inversión	78
3.8.3. Coeficiente De Rentabilidad Nacional.....	82
CONCLUSIONES	83
RECOMENDACIONES	84
BIBLIOGRAFÍA	85
ANEXOS	87
GLOSARIO	120

ÍNDICE DE CUADROS

CUADRO 1: POBLACIÓN COMUNA OLÓN	8
CUADRO 2: ACTIVIDADES PRODUCTIVA	10
CUADRO 3: ENTREVISTAS A LOS DIRECTIVOS DE LA COMUNA OLÓN	47
CUADRO 4: RESPONSABLES	52
CUADRO 5: PRODUCTOS	53
CUADRO 6: VALORIZACIÓN DE LA DEMANDA	56
CUADRO 7: PRECIO Y COSTO	57
CUADRO 8: FODA	68
CUADRO 9: INSUMOS.....	69
CUADRO 10: ACTIVOS FIJOS	71
CUADRO 11: CAPITAL DE TRABAJO.....	73
CUADRO 12: CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN.....	75
CUADRO 13: INGRESOS	76
CUADRO 14: ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD.....	79
CUADRO 15 : EDAD.....	94

CUADRO 16 : GÉNERO.....	94
CUADRO 17: ESTADO CIVIL	94
CUADRO 18: NACIONALIDAD.....	95
CUADRO 19: MOTIVO DE VIAJE	95
CUADRO 20: CON QUIEN VIAJA	95
CUADRO 21 : TIEMPO DE ESTADÍA	96
CUADRO 22: OCASIONES DE VIAJE.....	96
CUADRO 23: GASTO PROMEDIO	96
CUADRO 24: CONOCE LA COMUNA DE OLÓN.....	97
CUADRO 25: TIPO DE ALOJAMIENTO	97
CUADRO 26: CREACIÓN DE HOSTERÍA	97
CUADRO 27: PRECIO DE SERVICIO.....	98
CUADRO 28: CREACIÓN DE HOSTERÍA	98
CUADRO 29: HOSTERÍA CON TEMÁTICA.....	98
CUADRO 30: IMPORTANCIA DE UNA HOSPEDERÍA	99
CUADRO 31: PROMOCIÓN DE HOSPEDERÍA	99
CUADRO 32: VISITA.....	100

CUADRO 33: SERVICIOS TURÍSTICOS	100
CUADRO 34: PROMOCIÓN TURÍSTICA.....	101
CUADRO 35: SERVICIOS BÁSICOS	101
CUADRO 36 : DESARROLLO	101

ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1: EDAD.....	25
GRÁFICO 2: GÉNERO.....	26
GRÁFICO 3: ESTADO CIVIL.....	27
GRÁFICO 4: NACIONALIDAD.....	28
GRÁFICO 5: MOTIVO DE VIAJE.....	29
GRÁFICO 6: ¿CON QUIÉN VIAJA?.....	30
GRÁFICO 7: TIEMPO DE ESTADÍA.....	31
GRÁFICO 8: OCASIONES DE VIAJE.....	32
GRÁFICO 9: GASTO PROMEDIO.....	33
GRÁFICO 10: CONOCE LA COMUNA DE OLÓN.....	34
GRÁFICO 11: TIPO DE ALOJAMIENTO.....	35
GRÁFICO 12: CREACIÓN DE HOSTERÍA.....	36
GRÁFICO 13: PRECIO DE SERVICIO.....	37
GRÁFICO 14: CREACIÓN DE HOSTERÍA.....	38
GRÁFICO 15: HOSPEDERÍA CON TEMÁTICA.....	39
GRÁFICO 16: IMPORTANCIA DE UNA HOSPEDERÍA.....	40

GRÁFICO 17: PROMOCIÓN DE HOSPEDERÍA.....	41
GRÁFICO 18: MOTIVO DE VISITA.....	42
GRÁFICO 19: SERVICIOS TURÍSTICOS	43
GRÁFICO 20: PROMOCIÓN TURÍSTICA	44
GRÁFICO 21: SERVICIOS BÁSICOS	45
GRÁFICO 22: DESARROLLO.....	46
GRÁFICO 23: LOGOTIPO	58
GRÁFICO 24: PLANO.....	59
GRÁFICO 25: MACRO LOCALIZACIÓN.....	61
GRÁFICO 26: MICRO LOCALIZACIÓN	61
GRÁFICO 27: UBICACIÓN.....	62
GRÁFICO 28: ORGANIGRAMA FUNCIONAL	62

ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO 1: OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE INDEPENDIENTE

ANEXO 2: OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE DEPENDIENTE

ANEXO 3: MODELO DE ENTREVISTA

ANEXO 4: MODELO DE ENCUESTA

ANEXO 5: TABULACIÓN DE ENCUESTA

ANEXO 6: TABULACIÓN DE ENTREVISTA

ANEXO 7: DEMANDA

ANEXO 8: PRESUPUESTO

ANEXO 9: ROL DE PAGOS

ANEXO 10: INSUMOS

ANEXO 11: ACTIVOS FIJOS

ANEXO 12: AMORTIZACIÓN

ANEXO 13: ESTADO DE RESULTADO

ANEXO 14: BALANCE INICIAL

ANEXO 15: BALANCE GENERAL

ANEXO 16: FLUJOS DE EFECTIVO

ANEXO 17: PUNTO DE EQUILIBRIO

ANEXO 18: RATIOS

ANEXO 19: CARTA AVAL

INTRODUCCIÓN

La investigación que se presenta se refiere al tema socio-económico, que se puede definir como desarrollo de la productividad que surge en la comuna Olón, por ser un destino turístico potencialmente activo para ejercer un mercado mucho más amplio.

La característica principal que se puede alegar es la falta de interés manteniendo un estancamiento en el desarrollo de la actividad turística.

Para analizar de forma fehaciente esta problemática se recalca sus causas que es la falta de conocimientos de la productividad que genera la actividad turística y como consecuencia aumentar la tasa de desempleo de los habitantes, y a su vez la poca preocupación en a la difusión de la imagen turística del lugar.

La investigación de esta problemática partió por el interés de conocer más afondo lo antes ya expuesto y observado en el espacio geográfico que comprende la comuna Olón.

Para esto nos apegamos a la metodología de la investigación que nos esclarecerá y mostrara la problemática en argumentos técnicos que se realizaran como las entrevistas a dirigente y encuestas a los turistas a que son los principales actores en este ya que son los principales actores en este proceso será acompañado por la característica de la muestra probabilística.

“Estudio de factibilidad para la Creación de una Hostería Comunitaria como estrategia de promoción de atractivos de la comuna Olón”.

La comuna de Olón se encuentra ubicada en el cantón Santa Elena a 6 Km. de la Parroquia Manglaralto, Olón se caracteriza por su belleza debido a la longitud de la misma. Además cuenta con un clima muy agradable para los turistas que buscan un lugar tranquilo.

La playa tiene una extensión de 3 kilómetros, se caracteriza por su belleza debido a la longitud de la misma.

El problema de estudio surge a partir del análisis de la situación económica- social de la comunidad de Olón donde tenemos que pese a ser un recurso altamente turístico la falta de desarrollo ha logrado un estancamiento en su economía, debido a que la comunidad no cuenta con todos los servicios que lograrían potencializar a la misma como un destino turístico teniendo como consecuencia la falta de empleo que tiene como consecuencia la migración de los habitantes de la comunidad hacia otras urbes.

Tenemos La playa de Olón es una de las más extensas de la costa ecuatoriana, donde se puede realizar algunas actividades como: pesca deportiva, esquí acuático, paseos marítimos recreativos, fútbol, tenis playero.

Actualmente en la comuna de Olón, no existe un servicio hotelero que logre que se diferencie la oferta de alojamiento dentro de la comuna.

El propósito de los establecimientos temáticos es la de conseguir que los huéspedes disfruten durante su estancia de un lugar diferente que ofrece algo más que una simple habitación.

El presente trabajo de investigación se limita a través de lo que a continuación se detalla:

- 1. Área:** El área se basa concretamente en el área de desarrollo de la comunitario del sector

2. **Universo:** Está referido a los habitantes comuneros y turistas que visitan la Parroquia Manglaralto y principalmente la comuna Olón
3. **Localidad:** Comuna Olón – Parroquia Manglaralto- Cantón Santa Elena – Provincia de Santa Elena.
4. **Tiempo:** La duración de ejecución de la propuesta Estudio de factibilidad se ha determinado en 1 año.

¿Qué efecto producirá el Estudio de Factibilidad para la creación de la hostería comunitaria en la Comuna Olón, parroquia Manglaralto, Provincia Santa Elena?

Los problemas que derivan de la presente propuesta se basan en que en la comunidad de Olón no existen establecimientos hoteleros que brinden un servicio agregado a los turistas puesto a que la regularidad de encontrar lo mismo en cada habitación de los establecimientos hoteleros logra que el turista no se aleje de lo rutinario de su vida cotidiana, por lo que solo se consigue un momento de esparcimiento más no de experiencias para el turista.

Por lo que sería una forma innovadora de ofertar una Hostería Comunitaria Tematizada que impulsaría la experiencia del turista, desde que pernocta en el alojamiento hasta llegar al atractivo turístico.

Hoy en día la tematización de los alojamientos es una de las tendencias que viene siendo desarrollada por el turismo y ocio que buscan a satisfacer una demanda y a su vez determinar una marca.

Estos alojamientos temáticos contribuyen al desarrollo económico, y crean una marca reconocida por los turistas, potenciando el servicio de alojamiento en conjunto con los atractivos de la comunidad, es necesario realizar previamente

una investigación sobre las necesidades del consumidor, sus posibilidades económicas y de tiempo así como la capacidad del destino y las necesidades de sus habitantes ya que es la única forma de garantizar que la atracción sea rentable y permanezca durante mucho tiempo.

Considerando que el turismo en el Ecuador es una de las actividades económicas más rentables, se ha creído oportuno determinar nuevas alternativas de solución, sobre todo aquellas encaminadas en cuanto al servicio de alojamiento.

Por esto, se propone la elaboración de un estudio de factibilidad que impulse de manera novedosa y creativa los establecimientos hoteleros, satisfaciendo la necesidad del turista como a su vez creando una imagen consolidada de la oferta turística que ofrece la comunidad de Olón.

Tomando en cuenta el desarrollo del entorno turístico y de la exigencia del turista de hoy, logra que seamos más competitivos, ya que somos netamente los prestadores de servicios turísticos.

Mediante el presente estudio se realizarán nuevas investigaciones que aporten al desarrollo turístico de la comuna de Olón.

Se crearán más fuentes de trabajos para los habitantes de la comunas y contribuirá al incremento de inversiones de empresas turísticas. Ayudará a complementar la oferta turística consolidándose en un mercado competitivo.

Desarrollar un estudio de factibilidad identificando las tendencias de establecimiento hoteleros para desarrollo socioeconómico de la comuna Olón.

1. Incrementar el número de ingresos económicos.
2. Proponer un nuevo concepto de alojamiento.

3. Consolidar la imagen turística hacia los mercados.
4. Aumentar la promoción turística.

El desarrollo del estudio de factibilidad permitirá la ejecución del proyecto Creación de una Hostería Comunitaria en la Comuna Olón.

VARIABLE INDEPENDIENTE: Estudio de Factibilidad

VARIABLE DEPENDIENTE: Creación de la “Hostería Comunitaria” en la comuna Olón”. En el desarrollo del estudio es conveniente realizar una investigación adecuada, por el cual el contenido de la propuesta es:

CAPÍTULO 1 MARCO TEÓRICO.- En este capítulo se detallara los antecedentes de la comuna Olón, así como su historia, costumbres, recursos naturales y forestales, forma de vida de los Habitantes, etc.

CAPÍTULO 2 METODOLOGÍA Y ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.- Comprende la metodología a aplicar, se basa en las técnicas de recolección de datos como: encuestas aplicadas a los clientes potenciales y entrevistas aplicadas a los directivos comunales. Contiene, el análisis e interpretación de los datos obtenidos mediante la aplicación de los instrumentos de investigación, la correspondiente tabulación, grafico e interpretación de resultados.

CAPÍTULO 3 PROPUESTA.- Se encuentra conformado por el análisis técnico donde se estudian todas las características de la comuna, en el análisis financiero el detalle de todos los activos de la hostería comunitaria, el periodo de recuperación de la inversión. Finalmente se encuentra la bibliografía y una serie de anexos que servirán de información complementaria.

CAPITULO I

1. OLÓN, TURISMO Y HOTELERIA

En este capítulo se detallara los antecedentes de la comuna Olón, así como su historia, costumbres. Los recursos naturales y forestales, forma de vida de los Habitantes, etc. En conclusión es el marco teórico de la propuesta.

1.1. ANTECEDENTES DE LA COMUNA OLÓN

1.1.1. RESEÑA HISTORICA

Se ubica en el litoral ecuatoriano, al occidente del país. Forma parte del conglomerado urbano de la puntilla de Santa Elena, junto con Salinas, La Libertad, José Luis Tamayo y Ballenita. La ciudad es el centro político de la provincia. Alberga grandes organismos culturales, financieros, administrativos y comerciales. Tiene una parroquia urbana, las cual se subdivide en barrios. La mayoría de sus habitantes se dedican a la pesquería y depende del turismo también. Aparte de Montañita, Olón es otra playa conocida dentro del Cantón de Santa Elena. **(Anónimo, 1995)**

La Comuna de Olón forma parte de la Ruta del Sol, se encuentra ubicada al noroeste de la Provincia de Santa Elena, en el cantón de Santa Elena a 63km. de la cabecera cantonal, pertenece a la Parroquia Manglaralto.

Está ubicada a 192 Km. de Guayaquil, a tres horas y media de viaje. Olón limita al Norte: con las Comunas de Curia, San José y la provincia de Manabí, al Sur: con las Comunas de Montañita, Pajiza, Dos mangas, y la provincia de Manabí, al Este: Manabí, y al Oeste: el Océano Pacífico.

El origen de su nombre se integra con dos acontecimientos:

Según sus habitantes cuentan la historia que en estos territorios vivió un indio de nombre Olón que fue nativo y originario de las tribus asentadas en este lugar, quien en su edad adulta contrae matrimonio con una india llamada Chi quienes habitaron por muy poco tiempo y luego pasaron a radicarse en lo que hoy es Colonche, de la unión de los dos nace el nombre de Olonchi; nombre que sus habitantes confirman por el hecho de que Olón se caracteriza por la gran altura de sus olas, estas causaban admiración en sus primeros pobladores y decían: ¡Que Olones! O ¡Que Olón se ve en el mar!

Los primeros pobladores fueron parte de la cultura Manteño Guancavilca y esto ha sido ratificado por los innumerables restos arqueológicos encontrados en la zona.

En 1983 fue creada la fundación de la comuna, sin embargo el asentamiento tiene una antigüedad de 467 años aproximadamente; en los años 1949 – 1950 hubo una gran sequía y en el año 1956 ocurrió un gran incendio.

Cuentan los pobladores que desde la capilla hasta el océano era el poblado, y desde la capilla hacia el oriente, hasta los límites con la montaña existían chacras que desaparecieron por los incendios, la sequía y la extensión de la población. **(Anónimo, 2008)**

1.1.2. ORGANIZACIÓN TERRITORIAL

La comuna Olón se creó el 7 de Enero de 1938 con acuerdo Ministerial N° 015 de carácter jurídico de comuna, regido por la Ley de organización y régimen de comunas; y depende administrativamente del ministerio de Agricultura y Ganadería.

Limita al norte con las comunas Curia y San José, al sur con las comunas de Montañita, Pajiza y Dos Mangas; al Este con la Provincia de Manabí, Comuna Las Delicias y Comuna Río Blanco; y al Oeste con el Océano Pacífico. La superficie del territorio abarca 5.824 hectáreas. La altitud va desde 5 msnm en la playa hasta 530 msnm en el cerro más alto el Puntón Grande. Se ubica en las coordenadas geográficas: S 01°47'50.5''; o 080°45'23.6''. La precipitación es de aproximadamente 600 mm/año. La playa de Olón es una de las más extensas de la costa ecuatoriana, tiene una extensión de 2 kilómetros, se caracteriza por su belleza debido a la longitud de la misma.

Está dividido en los siguientes barrios:

Oloncito

Los Ramírez

San Vicente de Loja

Dos Ríos

Santa Lucía

La primera Directiva de Olón fue constituida como presidente Sr. Bonifacio Alberto Potes y Vicepresidente Sr. Baldomero Vera. (Anónimo, 2012)

1.1.3. CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS

La comuna de Olón cuenta aproximadamente con 2.207 habitantes divididos ver cuadro #1.

Cuadro 1: Población Comuna Olón

EDAD	Nº HOMBRES	Nº MUJERES
Niños de 1 año	115	105
Niños de 1 a 5 años	125	115
Niños de 6 a 10 años	127	119
Jóvenes de 11 a 15 años	138	211
Jóvenes de 16 a 30 años	295	229
Adultos de 31 a 50 años	198	210
Adultos de 51 o mas	111	109
TOTAL	1.109	1.098

*Fuente: Cabildo de Comuna Olón
Elaborado por: Andrea Miranda*

1.1.4. ANÁLISIS ECONÓMICO

Entre las actividades económicas que se realizan en Olón se tiene que: 30 personas se dedican a la pesca artesanal, 60 personas al comercio (tiendas, mini markets, cybers, cabinas telefónicas), 77 personas se dedican a la agricultura (se produce el café, la naranja, la tagua, la yuca, el maíz, el fréjol), 40 personas se dedican a la fabricación de artesanías (botones y llaveros), 281 personas realizan labores domésticas, 158 son empleados o empleadas (guardias de seguridad, jardineros, entre otros), y 53 personas se dedican a la construcción. Se dedican al turismo solo durante los meses de temporada de playa de la costa (Diciembre a Mayo) el resto del año a las actividades antes mencionadas. (Anónimo, 2012)

Es de suma importancia insertar la creación de una hospedería comunitaria para el desarrollo económico de los habitantes y a su vez el desarrollo potencial turístico de la comunidad de Olón, este proyecto generaría empleos y fomentara los servicios turísticos que ayuden en el progreso monetario buscando así una mejor calidad de vida para los pobladores, y a su vez a pegándose a los lineamientos que se establecen en *“El Ecuador necesita un desarrollo turístico sostenible que cuide nuestra riqueza histórica-cultural, el ambiente, las comunidades y reactive la economía.”* (Plandetur, 2020).

Logrando así que la comunidad de Olón alcance un posicionamiento en la industria del turismo ya que posee los recursos adecuados para lograr ser un destino turístico sostenible y sustentable.

1.1.5. RELACIÓN DE GÉNERO EN LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

La población masculina participa el 61% y las mujeres el 39% del total de la población en las actividades económicas. (Detallado en el cuadro#2). Los

pobladores viven de varias actividades como jornaleros, pesca, comercio informal, actividades agropecuarias y turismo; la artesanía y venta de comida está muy relacionada con el turismo; además existe migración hacia las ciudades para conseguir trabajo. En las actividades agropecuarias por roles, las mujeres se dedican al cuidado de los huertos y crianza de animales pequeños, producción que complementa los ingresos familiares. Los hombres en cambio están al cuidado de los animales grandes y los cultivos más extensos, en cuanto a los ingresos provenientes de la agricultura se invierten en volver a sembrar y en solventar gastos familiares. Otras actividades productivas existentes son la guardianía, la contratación de mano obra para construcción, comercio, preparación de alimentos, limpieza de casas. La guardianía refiere a la contratación de personas locales para cuidar las propiedades y casas vacacionales, la mayoría de los propietarios no viven en Olón y por esta razón, contratan la guardianía, en esta actividad trabajan los hombres y las mujeres eventualmente, aunque para los quehaceres domésticos se contratan más mujeres. (Anónimo, 2012)

Cuadro 2: Actividades Productiva

ACTIVIDAD	PORCENTAJE
PESCA	10%
Hombres (80%)	200
Mujeres (20%)	50
AGRICULTURA	20%
Hombres (60%)	220
Mujeres (40%)	108
OTRAS	70%
Hombres (60%)	225
Mujeres (40%)	210
Total	1,013

Fuente: Comuna Olón

Elaborado por: Andrea Miranda

1.1.6. DESARROLLO DEL SECTOR TURISTICO

La comunidad de Olón es un balneario turístico que su crecimiento paulatino se ha ido viendo en los últimos años como fuente generadora de ingresos, poniendo

así a la comuna en Olón como segunda alternativa después de Montañita, esto ha hecho que la inversión de pymes con prestaciones de servicios básicos y turísticos se desarrollen anualmente tratando de satisfacer la afluencia turística que año a año aumenta. El turismo está ocupando unos de los ejes muy importante dentro de la economía de la comuna de Olón, los dirigentes tanto de la comuna como del gremio de turismo están trabajando conjuntamente de manera organizada con el fin de volver el turismo el principal generador de divisas para la comunidad.

1.1.7. ACTIVIDADES TRADICIONALES

Una de la fiesta más colorida y muy renombrada en la comunidad es la fiesta patronal de Santa Lucía los día 11, 12 y 13 en el mes de diciembre en honor a la Virgen por ser Patrona de la Comuna Olón. Se realizan desfiles de banda folclórica en conjunto de colegios e instituciones pertenecientes a la comuna llevando por todas las calles a la Virgen Santa Lucía.

Bailes, juegos pirotécnicos y presentaciones artísticas para el deleite de sus habitantes y sus visitantes. Los días de carnaval son otras de las fechas concurridas tanto por turistas como por los habitantes, el tradicional juego con cariocas y pinturas es lo que año a año hace que la comuna Olón sea muy atractiva con el pasar de los años. Una de las festividades que en el transcurrir de los años ha tenido acogida es el fin de año, donde se realizan bailes tradicionales, donde a media noche descienden a la playa a ver los juegos artificiales y a quemar sus monigotes.

1.1.8. PROCEDENCIA DEL SECTOR TURÍSTICO

En el destino de Olón la gran mayoría de visitantes son locales, principalmente de la ciudad de Guayaquil. No existen operadores turísticos en Olón y los que estén dentro de la comuna no se oferta como destino.

La mayoría de los trabajadores de la playa tienen una instrucción turística básica proporcionada por el estado, lo que se podría mantener y mejorar con el aumento de opciones turísticas.

La oferta turística en Olón está estructurada de la siguiente manera:

Hospedajes: en Olón se encuentran 16 lugares para hospedaje, 9 son hospederías comunitarias y las otras 7 son privadas entre ellas se tiene: Susy Boom, El Encanto, Quimbita, El Retiro, N&J.

Restaurantes: en Olón se tiene 65 lugares que brindan el servicio de alimentación, 53 en la playa y los 12 restantes dentro de la comuna.

Existen 53 cabañas restaurante en la playa y 12 restaurantes dentro del pueblo; tanto las cabañas como los restaurantes pasan cerrados la mayor parte del tiempo dedicándose casi exclusivamente los días feriados como el carnaval y semana santa.

No se encuentran operadores turísticos en Olón y los que están dentro de la Ruta del Sol no ofrecen dicho destino como parte de sus paquetes.

No existen discotecas dentro del pueblo, aunque eventualmente se adecuan sitios como discotecas para ocasiones especiales.

En cuanto a bares existen solo 2, pero tanto la mayoría de los habitantes del pueblo como los turistas consumen licor en las pequeñas tiendas o compran para consumir en alguna casa o en la playa.

Actualmente Olón carece de facilidades tales como cajeros de banco automáticos, farmacias, venta de artesanías y souvenirs, las cuales serán necesarias para el

correcto desarrollo del proyecto, ya que son ayudas para la comodidad del turista.
(Anónimo, 2011)

1.1.9. FORMAS DE ORGANIZACIÓN COLECTIVA

La comuna tiene una estructura organizacional de tercer grado que es el Cabildo, este se reúne cada semana; y la Asamblea General de la comuna se realiza al final de cada mes, con todos los socios comuneros presentando informes de avances económicos durante ese periodo.

La elección del Cabildo se hace en el mes de Diciembre de cada año; para ser efecto tiene que ser socio activo y debe estar registrado y calificado, para poder postularse como candidato a la presidencia de la comunidad. Se eligen independientemente por votación popular, a través de una elección unánime y equitativa en la comuna.

Directiva Actual

Presidente: Sr. Humberto Salinas Neira

Vicepresidente: Sr. Lorenzo Tigrero Yagual

Síndico: Sr. Santiago Rodríguez Orrala

Tesorera: Sra. Gisela Barzola Carvajal

Secretario: Sr. José Pozo Figueroa

1.2. RECURSOS TURÍSTICOS DE LA COMUNA OLÓN

1.2.1. RECURSOS TURÍSTICO

Son todos aquellos bienes y servicios presentes en un determinado ámbito geográfico capaces de atraer por sí mismo visitantes y que hacen posible la

actividad turística, satisfacen las necesidades de la demanda, mediante la actividad del hombre y de los medios con los que cuentan. (Arévalo Sánchez, 2012)

La comunidad de Olón cuentan con recursos altamente turístico por estar en la línea costera posee una extensa playa cuenta con servicios de hospedaje y gastronomía y varias actividades recreativas que se pueden realizar para la gran demanda de turista que ha ido incrementando al paso de los años dando como paso al desarrollo turístico, logrando satisfacer las necesidades de los visitantes en gran parte de manera empírica.

1.2.2. CLASIFICACIÓN DE LOS RECURSOS TURÍSTICOS

En el cerro se levanta el Santuario Blanca Estrella de la Mar, construcción hecha sobre una formación natural de acantilados. Lo especial de este es que su forma es la de un barco. Tiene una altura de 100 metros. En su interior se guarda celosamente una imagen de la Virgen María que lloró lágrimas de sangre y que es motivo de veneración para los lugareños y para todas las personas que acuden con fe hasta su Santuario. En el recorrido hacia Olón, el turista podrá disfrutar de una espectacular vista al mar, enormes playas de cálidas arenas lo recibirán permitiéndole disfrutar con total seguridad de las mansas aguas marinas.

Existen dos cascadas:

La Cascada de “Alex” se localiza entre los cerros de la zona a 13 kilómetros de Olón, que es una vertiente y que en sus entornos se construyó un parador ecológico que pertenece a toda la comunidad.

“El Salto” es la otra cascada que se descubrió en el bosque en donde se pueden observar hermosas cascadas en caminatas a pie o caballo. También se ubica un sendero denominado “Los Matapalales” es un recorrido al propio corazón del

bosque donde el cantar de las aves se fusiona con la admiración de los monos aulladores, en un paraíso lleno de flora endémica de la zona.

Se puede visitar los esteros de Olón y Cangrejal Azul, pequeños remanentes de Manglar donde se observa varias especies de flora y fauna como el mangle majado endémico de esta zona, especies de fauna como la iguana, garza, cangrejo rojo, etc.

En Olón, el turista podrá deleitarse de una espectacular vista del mar, enormes playas de cálidas arenas lo recibirán permitiéndole disfrutar con total seguridad de las mansas aguas marinas. **(Anónimo, 2011)**

1.2.3. HOSTERÍA COMUNITARIA

Establecimiento público donde se hospeda a personas que pagan por su alojamiento y los servicios complementarios. Lugar de un monasterio o una casa de una comunidad religiosa destinado a hospedar a visitantes y peregrinos que pagan por su alojamiento y los servicios complementarios. Hospedaje (alojamiento). **(Turismo, 1983)**

Se toma como referencia el concepto ante puesto para ver la importancia que tiene este en un destino turístico como la comunidad de Olón, se enfatiza que los hostales, hoteles han aumentado pero pesando en un servicio para fines de lucro sin tener a orientación y la importancia de este para el turista con una base empírica en su funcionamiento.

Es por eso que se haya la necesidad de incrementar una Hostería Comunitaria basándose en un innovación como lo es el alojamiento con temática en este sentido seria sobre los mismos recursos que identifican a la comunidad de Olón creando una imagen especifica en el turista de lo que Olón ofrece.

1.3. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA: ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

1.3.1. ASPECTOS GENERALES DE UN ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

Para complementar lo expuesto en este trabajo de investigación se expone a realizar un estudio de factibilidad apegándonos al siguiente concepto.

El análisis de factibilidad forma parte del ciclo que es necesario seguir para evaluar un proyecto. Un proyecto factible, es decir que se puede ejecutar, es el que ha aprobado cuatro estudios básicos. (Domínguez, 2012)

Para lograr una causa y efecto en cuanto a la idea de un proyecto se debe proceder a buscar la información pertinente para saber si este es beneficioso para todos los actores directos e indirectos en su elaboración.

1.3.2. ETAPAS DEL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

1.3.2.1. ANÁLISIS DE MERCADO

El objetivo del estudio del mercado en un proyecto consiste, en estimar la cuantía de los bienes o servicios provenientes de una nueva unidad de producción que la comunidad estaría dispuesta a adquirir a determinados precios.

Esta cuantía representa la demanda desde el punto de vista del proyecto y se especifica para un período convencional (un mes, un año u otro.) Dado que la magnitud de la demanda variará en general con los precios, interesa hacer la estimación para distintos precios y tener presente la necesidad de que el empresario pueda cubrir los costos de producción con un margen razonable de utilidad. (Domínguez, 2012)

1.3.2.2. ANÁLISIS TÉCNICO

Contendrá toda aquella información que permita establecer la infraestructura necesaria para atender su mercado objetivo, así como cuantificar el monto de las inversiones y de los costos de operación de la entidad en formación, especificándose lo siguiente:

1. Organización empresarial
2. Localización y descripción
3. Sistemas de información
4. Marco legal
5. Conclusiones **(Domínguez, 2012)**

En este proceso nos apegamos a lo expuesto por el autor Domínguez para elaborar de la manera más eficiente y lograr las metas proyectadas en la presente investigación.

1.3.2.3. ANÁLISIS AMBIENTAL

Hoy en día existe una creciente preocupación por los impactos ambientales que puedan generar los diferentes proyectos de desarrollo ejecutados a todos los niveles de la actividad económica de la sociedad. **(Domínguez, 2012)**

Como bien se refiere estamos en un medio que todo el tiempo se altera el ambiente natural o cualquier ambiente con la creación de proyectos hechas para la facilidad del hombre y satisfacer sus necesidades, es por eso que hoy en día se

observa y se analiza muy detenidamente ese punto por todo impacto negativo que se pueda dar con la creación del proyecto.

1.3.2.4. ANÁLISIS FINANCIERO

El objetivo fundamental de la evaluación económica financiera es evaluar la inversión a partir de criterios cuantitativos y cualitativos de evaluación de proyectos. En el primer criterio mencionado encontraremos los más representativos y usados para tomar decisiones de inversión, es decir nos referimos al Valor Actual Neto (VAN), Tasa Interna de Retorno (TIR), Período de Recuperación, teniendo en cuenta en este criterio el valor del dinero en el tiempo, por lo que se transforma en el Período de Recuperación Descontado (PRD) y Razón Costo / Beneficio o Índice de Rentabilidad. En los criterios cualitativos se puede utilizar el que mayor garantía tiene. El método del Análisis Beneficio-Costo permite establecer un proceso de valoración económica de los costos evitados como beneficios o de los beneficios no percibidos como costos, ante una medida o proyecto.

El beneficio constituye entonces una estimación y no la realidad. Por lo que se hace necesaria la aplicación de criterios de evaluación de inversiones. En todo análisis beneficio-costo es de vital importancia los costos, ya que estos también influyen en los beneficios que se estimen del proyecto en términos cuantitativos. **(Domínguez, 2012).**

CAPITULO II

2. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

Comprende la metodología a aplicar, se basa en las técnicas de recolección de datos como: encuestas las cuales fueron aplicadas a los clientes potenciales y entrevistas aplicadas a los directivos comunales. Lo que significa que es el resumen de cómo vamos estudiar el área donde se plantea introducir un producto.

2.1. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

Seleccionado un diseño de investigación trazando un plan estratégico para responder a las preguntas e interrogantes de investigación planteadas al inicio.

La literatura especializada sobre metodología de la investigación plantea diferentes clasificaciones acerca de los tipos de diseños existentes. Debemos aclarar que en general, no se considera que ningún tipo de investigación sea superior que el otro, en muchas ocasiones en una misma investigación se aplica diferentes diseños.

Por lo que se ha escogido las herramientas necesarias para realizar el trabajo de la manera más eficaz y veraz, que nos ayude a despejar todas las dudas orientándonos a camino más seguro para la elaboración más profesional en ese caso.

Nos optimizara tiempo en llevar un adecuado y ordenamiento en el estudio de investigación previo a presentar, teniendo la base de estudios ya hechos y leídos para mayor orientación con el fin de despejar todas las problemáticas presentadas mediante toda la investigación.

2.1.1. INVESTIGACIÓN CUALITATIVA – NO EXPERIMENTAL

Este método nos ayudó a la recolección de datos descriptivos, problemas sociales, variables que demuestren modo de vida descubriendo conceptos y teorías del campo buscando la lógica y la equidad para perfeccionar el trabajo presentado.

Desarrollando una gama de repuesta y comprensión al tema que se está estudiando, para este paso se utilizó diversas técnicas como: la observación y la entrevista a los directivos de la comuna Olón.

2.1.2. INVESTIGACIÓN CUANTITATIVA – EXPERIMENTAL

Se escogió estratégicamente esta técnica ya que nos permite estudiar la población de la comuna Olón ordenando resultados de todos los individuos escogidos aleatoriamente por medio de la muestra usando como herramienta la encuesta a los turistas que frecuentan la comuna Olón ya que se conocer la opinión de ellos siendo los actores principales.

2.2. MODALIDAD DE LA INVESTIGACIÓN

Se contó con ciertos parámetros que ayudaron a la investigación a tener una lógica más fehaciente, fueron los siguientes puntos lo que nos dieron una significancia más real al estudio proyectado.

- Investigación Documental

- Investigación de Campo

- Investigación Experimental

- Investigación Exploratoria

- Investigación Descriptiva

- Investigación Explicativa

2.3. TIPO DE INVESTIGACIÓN

No existe un esquema de las clases de investigación que haya sido aceptado de modo general, sin embargo se ha considerado diferentes puntos de vista, la investigación, basándonos al del autor (**Jácome, 2012**), que permite la aplicar la exploratoria, bibliográfica y documental para mayor rendimiento en la recolección de información importante para la elaboración del estudio planteado.

2.4. MÉTODOS DE LA INVESTIGACIÓN

La investigación científica se encarga de producir conocimiento. El conocimiento científico se caracteriza por ser:

- Sistemático
- Ordenado
- Metódico
- Racional / reflexivo
- Crítico

Que sea sistemático significa que no puedo arbitrariamente eliminar pasos, sino que rigurosamente debo seguirlos.

Que sea metódico implica que se debe elegir un camino (método: camino hacia), sea, en este caso, una encuesta, una entrevista o una observación.

Que sea racional / reflexivo implica una reflexión por parte del investigador y tiene que ver con una ruptura con el sentido común.

Hay que alejarse de la realidad construida por uno mismo, alejarse de las nociones, del saber inmediato. Esto permite llegar a la objetividad. Que sea crítico se refiere a que intenta producir conocimiento, aunque esto pueda jugar en contra. **(Valparaiso, 2013)**

Nos acogimos a trabajar de la manera que se ha detallado para realizar estas funciones ordenadamente con el objetivo de llegar a indagar y recolectar toda información pertinente que sea de ayuda para elaborar el presente estudio.

2.5. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

Las técnicas son los procedimientos e instrumentos que utilizamos para acceder al conocimiento. Encuestas, entrevistas, observaciones y todo lo que se deriva de ellas. Los pasos de la investigación han de ser los siguientes:

1. Tema
2. Delimitación del tema
3. Formulación del problema
4. Reducción del problema a nivel empírico
5. Determinación de las unidades de análisis-Recolección de datos
6. Análisis de datos
7. Informe final. **(Valparaiso, 2013)**

En todo estudio profesional se acoge a los pasos ya mencionados para una adecuada presentación y análisis de todos los impactos que pueda conllevar realizar el proyecto de la Hostería Comunitaria en Olón, iniciando a observación de la problemática y delimita esta para encontrar las posibles soluciones.

2.6. INSTRUMENTOS DE LA INVESTIGACIÓN

Lo que permite operatividad a la técnica es el instrumento de investigación. Se aclara que en ocasiones se emplean de manera indistinta las palabras técnica e instrumento de investigación; un ejemplo es lo que ocurre con la entrevista que es una técnica, pero cuando se lleva a cabo, se habla entonces de la entrevista como instrumento.

- La observación
- La encuesta
- La entrevista
- La recopilación documental,
- La recopilación de datos a través de cuestionarios que asumen el nombre de encuestas o entrevistas y el análisis estadístico de los datos.

No es la finalidad de esta investigación mostrar en forma amplia las características de las técnicas e instrumentos de investigación más usados en la investigación, sólo es la de comentar brevemente su presencia en una investigación.

2.7. POBLACIÓN Y MUESTRA

2.7.1. POBLACIÓN

No se determina la población por qué no se conoce el número de turistas exactos que se desplazan en la comunidad.

2.7.2. MUESTRA

Para conocer la muestra de personas se consideró aplicar la formula infinita de muestreo lo que nos da como resultado de la siguiente manera:

N=? Turistas
 Z= 95% Nivel de confianza
 e= 5% Margen de error
 p= 0,5 Probabilidad de ocurrencia
 q= 0,5 Probabilidad de no ocurrencia

$$N = \frac{Z^2 p q}{e^2}$$

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

$$N = \frac{(38416)}{(0,0025)}$$

$$N = \frac{(854)}{(0,0025)}$$

$$N = 342$$

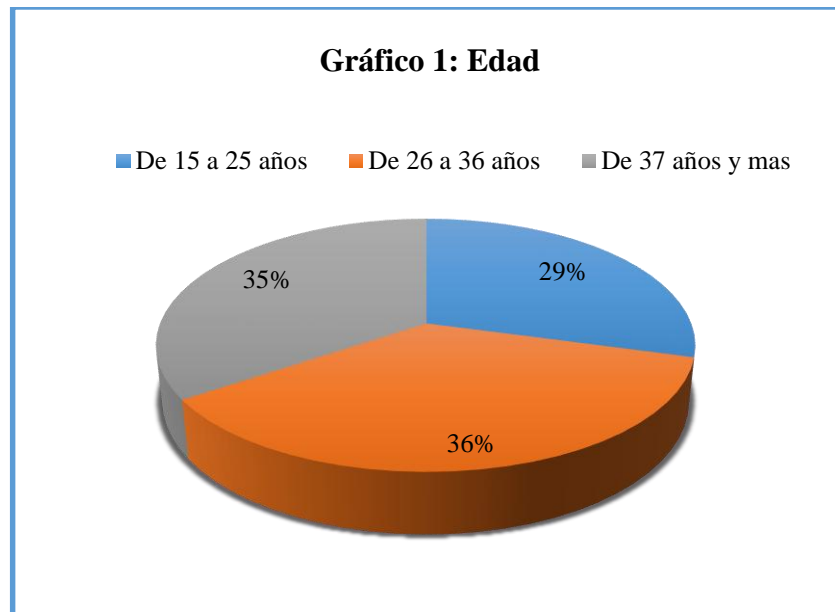
2.8. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

Se detalla el análisis e interpretación de los datos adquiridos de encuestas hacia los turistas y entrevistas a los directivos del cabildo, con el fin de conocer el grado de percepción de la hostería comunitaria. La entrevista a los dirigentes comunales se la realizo con dos tipos de preguntas abiertas y cerradas para la observación y mayor facilidad e interpretación de los resultados de la investigación del presente estudio de factibilidad para la Creación de una Hostería Comunitaria en la Comuna Olón. Los Dirigentes comunales entrevistados entre ellos tenemos:

PRESIDENTE:	Sr. Humberto Salinas
VICEPRESIDENTE:	Sr. Lorenzo Tigreiro Yagual
SÍNDICO:	Sr. Santiago Rodríguez Orrala
TESORERA:	Sra. Gisela Barzola Carvajal
SECRETARIO:	Sr. José Pozo Figueroa

2.8.1. ANÁLISIS DE RESULTADOS DE LA ENCUESTA

Pregunta 1. ¿Qué edad tiene?



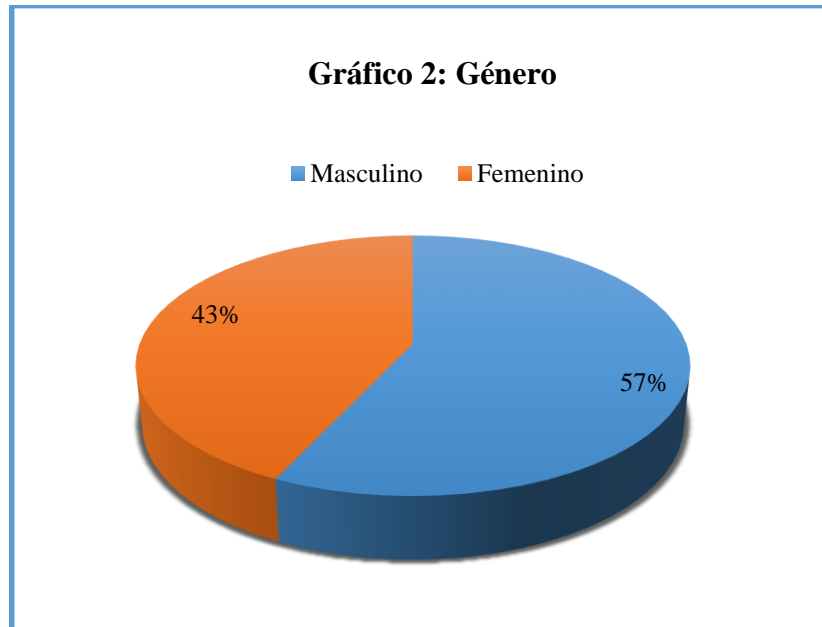
Fuente: Encuesta

Elaborado por: Andrea Miranda

Análisis e Interpretación

La muestra tomada de turistas se encuentra dividida de la siguiente manera: como grupo mayoritario tenemos a los turistas entre los 26 y 36 años con un 36%, en segundo lugar tenemos a los turistas que se encuentran en las edades entre 37 en adelante y como grupo minoritario con un 29% tenemos a los turistas entre los 15 y 25 años (**ver gráfico 6**).

Pregunta 2. ¿Cuál es su género?



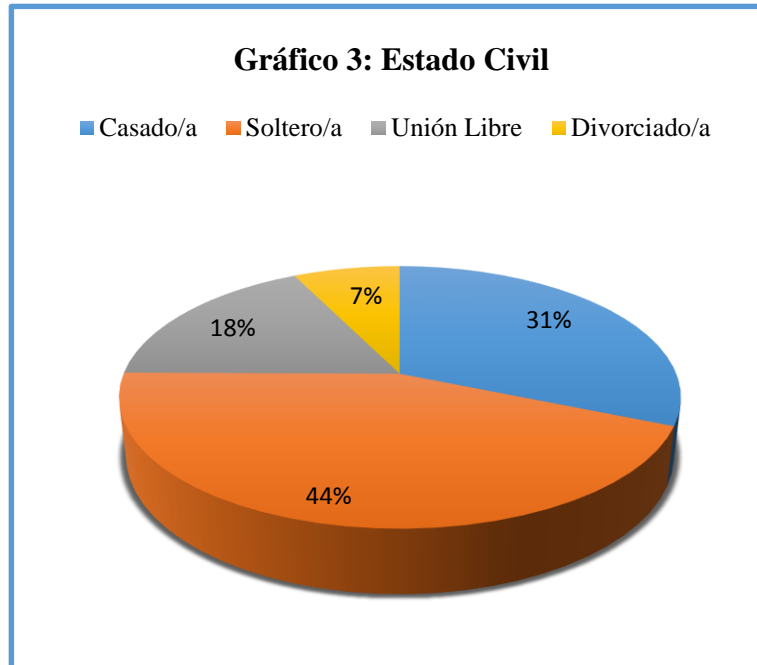
Fuente: Encuesta
Elaborado por: Andrea Miranda

Análisis e Interpretación

De la muestra tomada tenemos que el grupo mayoritario que visita la comunidad es el masculino con un 57% y el minoritario son el grupo de género femenino con un 43% (**ver gráfico 7**).

Con esto podemos identificar ciertos gustos y preferencias que ayuden a detallar de manera precisa los servicios que satisfacen sus necesidades y llenen sus expectativas.

Pregunta 3. ¿Cuál es su estado civil?

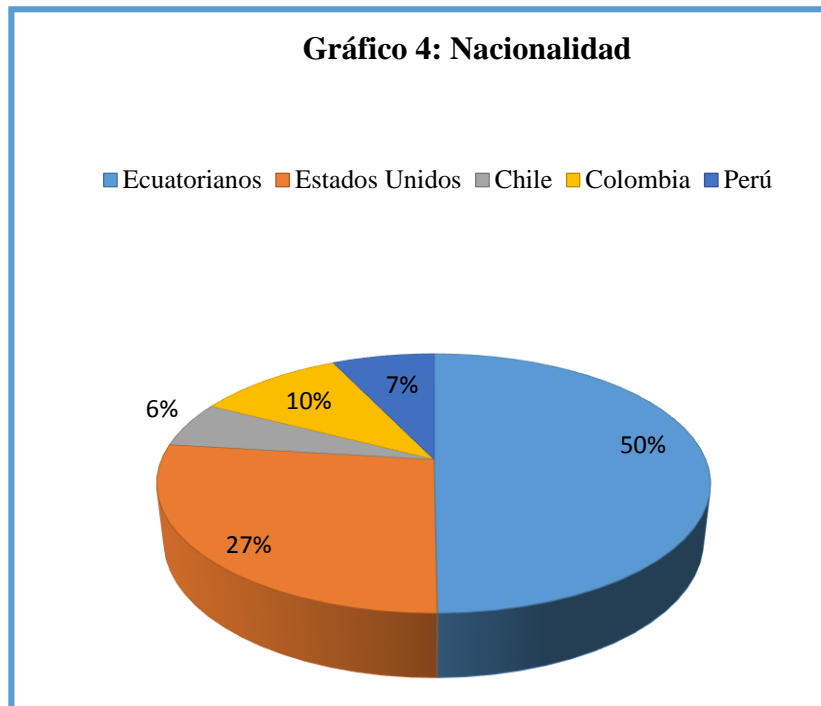


*Fuente: Encuesta
Elaborado por: Andrea Miranda*

Análisis e Interpretación

El estado civil de la muestra de turistas que visitan la comunidad se encuentra dividido de la siguiente manera como grupo mayoritario tenemos al grupo de turistas solteros, seguidos por el grupo de turistas casados con un 31%, luego de eso tenemos a los turistas que se encuentran viviendo en unión libre con un 18% y por último con un 7% los turistas que se encuentran en estado civil divorciados (ver gráfico 8).

Pregunta 4. ¿Cuál es su nacionalidad?

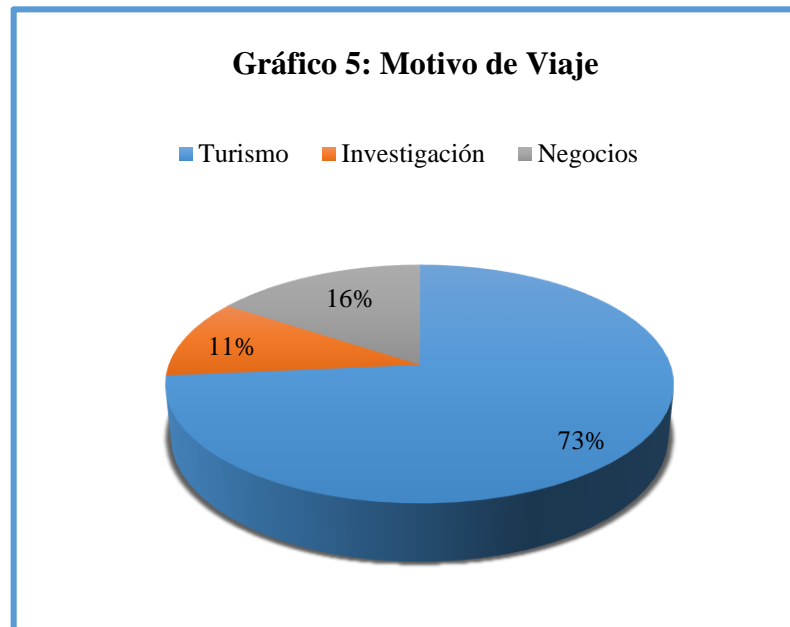


Fuente: Encuesta
Elaborado por: Andrea Miranda

Análisis e Interpretación

Como se puede observar en el gráfico 9, el grupo mayoritario de turistas que visitan Olón son turistas nacionales con un 50%, seguido por los estado unidenses con un 27% luego de eso con un 10% tenemos a los turistas colombianos, con un 7% a los turistas peruanos y por ultimo con un 6% a los turistas chilenos, es muy importante conocer que turistas visitan la comunidad puesto a que son nuestro mercado objetivo.

Pregunta 5. ¿Cuál es su motivo de viaje?

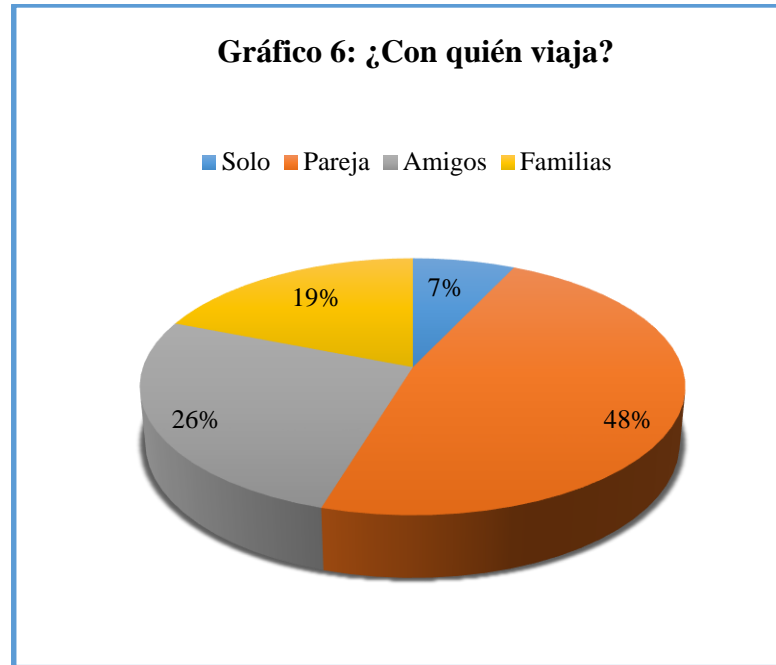


Fuente: Encuesta
Elaborado por: Andrea Miranda

Análisis e Interpretación

El motivo por el cual se desplazan los turistas a la Comuna Olón es por turismo con un 73% del total de la muestra, seguido por el 16% el grupo que se desplaza por asunto de negocios y por ultimo tenemos el 11% que se dirige a Olón con un 11% (**ver gráfico 10**)

Pregunta 6. ¿Con quién viaja?



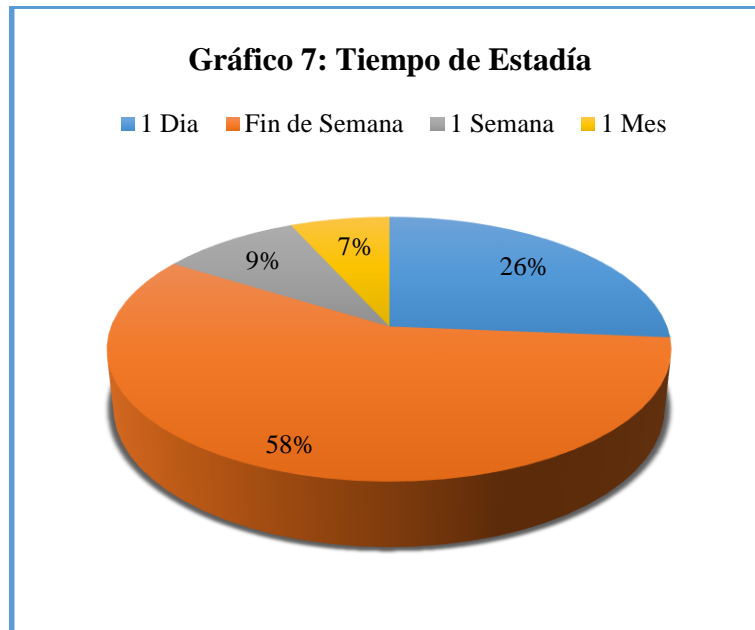
*Fuente: Encuesta
Elaborado por: Andrea Miranda*

Análisis e Interpretación

Del total de la muestra encuestada tenemos que el 48% de los turistas viajan en pareja, seguidos por el 26% de los turistas que viajan en grupo de amigos, tenemos que el 19% de los turistas encuestados se desplazan en familias y por ultimo con un menor porcentaje los turistas que viajan solos (**ver gráfico 11**)

Nos mostrara el resultado de la sobre la forma de viaje del turista en este caso es de tipo familiar son los que más visitan la comunidad ya sea por su tranquilidad y las varias actividades que se pueden realizar en familia.

Pregunta 7. Tiempo de Estadía



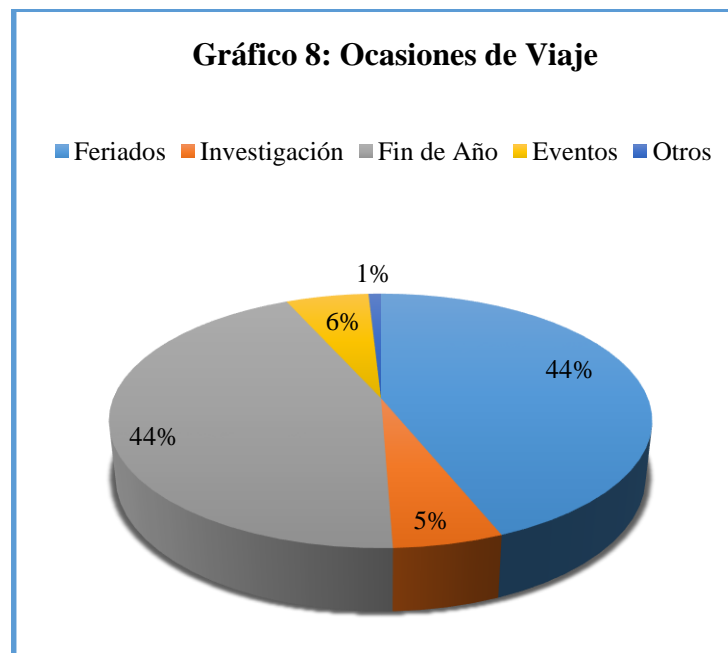
Fuente: Encuesta
Elaborado por: Andrea Miranda

Análisis e Interpretación

Mediante la realización de la presente encuesta para el estudio de mercado y posterior realización del estudio de factibilidad para la creación de una Hostería Comunitaria en Olón.

Tenemos que el tiempo de pernoctación de los turistas en la comunidad es de una semana con un 58% de la muestra, seguido por un 26% que son los turistas que visitan la comunidad por un día, luego de esto tenemos el 9% que pertenece a los turistas que pernoctan en la comunidad por una semana y como turistas minoritarios tenemos con un 7% a los que visitan la comunidad por un mes. **(Ver gráfico 12)**

Preguntar 8. ¿En qué ocasiones viaja a las costas ecuatorianas?



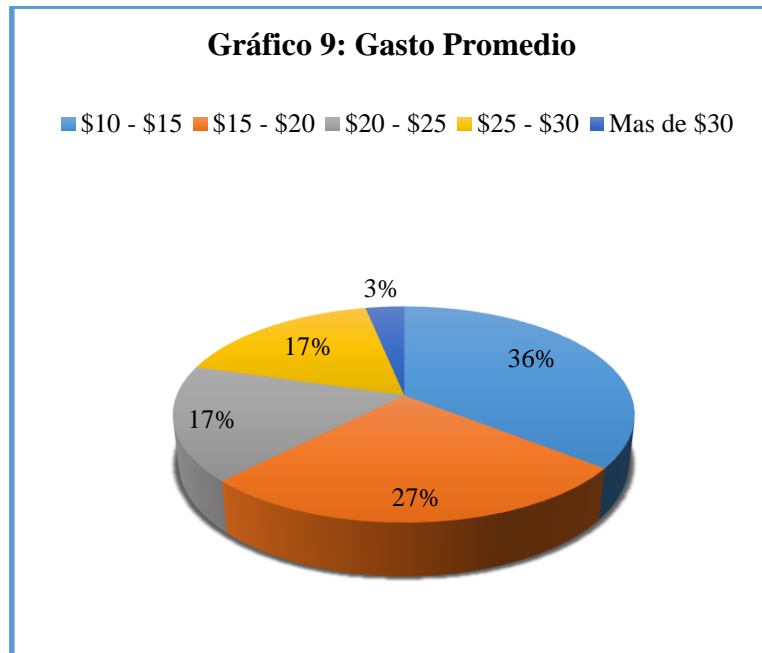
Fuente: Encuesta
Elaborado por: Andrea Miranda

Análisis e Interpretación

Tenemos que del total de la muestra encuestada un 44% de los turistas visitan la comunidad en fin de año con el mismo porcentaje tenemos a los turistas que visitan la comunidad durante feriado.

Seguido por un 6% que son los turistas que visitan la comuna en eventos, seguidos por el 5% que son los turistas que visitan la comunidad para realizar proyectos de investigación, por ultimo tenemos a los turistas que visitan la comunidad por otro motivos con un 1% (**ver gráfico 13**)

Pregunta 9. ¿Cuál es su gasto promedio en hospedaje?

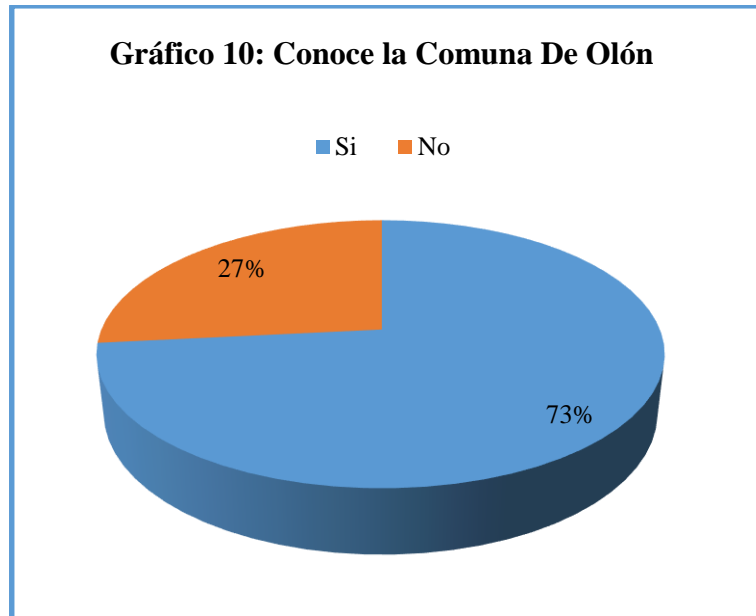


Fuente: Encuesta
Elaborado por: Andrea Miranda

Análisis e Interpretación

Tenemos que el gasto promedio de los turistas al hospedarse una Hostería Comunitaria es de 25 a 30 dólares en un 36%, con un 27% tenemos a los turistas que tienen un gasto promedio de un 27% con un 17% tenemos a los turistas que tienen un gasto promedio de 20 a 25 dólares y de 25 a 30 dólares, finalmente con un 3% a los turistas que gastan más de 30 dólares (**Ver gráfico 14**)

Pregunta 10. ¿Conoce Ud. la playa y la población de Olón en la provincia de Sta. Elena?



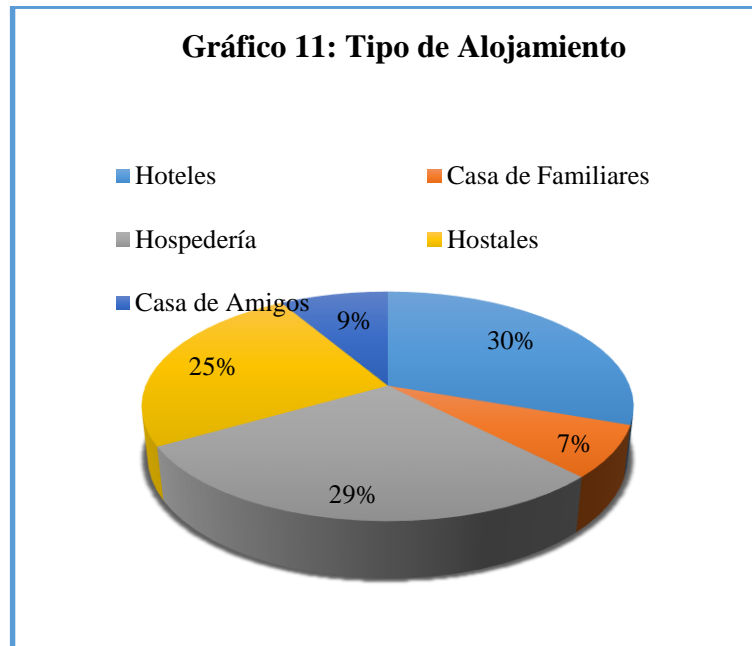
*Fuente: Encuesta
Elaborado por: Andrea Miranda*

Análisis e Interpretación

Tenemos que del total de la muestra un 73% de los turistas visitan la Comuna Olón, mientras que un 27% de la muestra no conoce la comunidad (**Ver gráfico 15**).

Esto permitió conocer la información y el conocimiento que tienen los turistas de la comuna Olón, lo cual nos asemeja a la expectativa que se tiene en cuanto al lanzamiento de un producto.

Pregunta 11. ¿De qué tipo de alojamiento ha estado haciendo uso durante su estancia en la comunidad?



Fuente: Comuna Olón

Elaborado por: Andrea Miranda

Análisis e Interpretación

Tenemos que de la muestra tomada el 30% de los encuestas se alojan en hoteles, el 29% en hosterías, un 25% de los encuestados se hospedan en hostales, mientras que 9% se hospeda en casa de amigos y por último el 7% se hospeda en casa de familiares. **(Ver gráfico 16)**

Pregunta 12. ¿Considera usted que la población se beneficiaría con la creación de una hostería comunitaria?

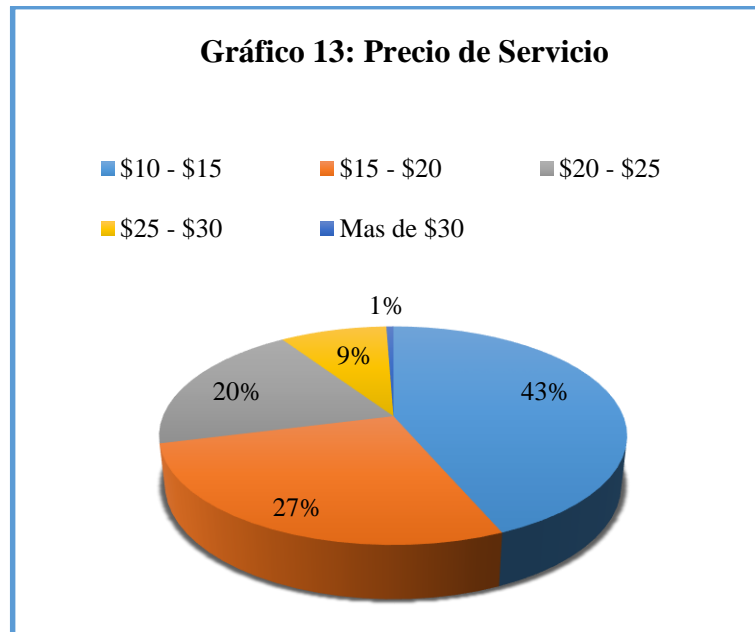


*Fuente: Comuna Olón
Elaborado por: Andrea Miranda*

Análisis e Interpretación

Tenemos que el 79% de la muestra encuestada considera beneficiosa la creación de una Hospedería comunitaria en Olón, mientras que el 21% de los encuestados no consideran beneficioso para la comunidad la creación de la Hospedería (**Ver gráfico 17**), esto fue aprobado por los turistas su aceptación obtuvo un resultado muy elevado.

Pregunta 13. ¿Cuánto está dispuesto a pagar por hacer uso de nuestros servicios?



*Fuente: Comuna Olón
Elaborado por: Andrea Miranda*

Análisis e Interpretación

Tenemos que los valores que están dispuestos a pagar los turistas por la hacer uso de los servicios de la hostería en 43% se encuentran dispuestos a pagar de 10 a 15 dólares, en un 27% de 15 a 2º dólares, en un 20% de 20 a 25 dólares en un 9% de 25 a 30 dólares mientras más de 30 dólares están dispuestos a pagar solo el 1% **(Ver gráfico 18)**

Pregunta 14. ¿Le gustaría que la comuna Olón contara con una hostería comunitaria con temática?



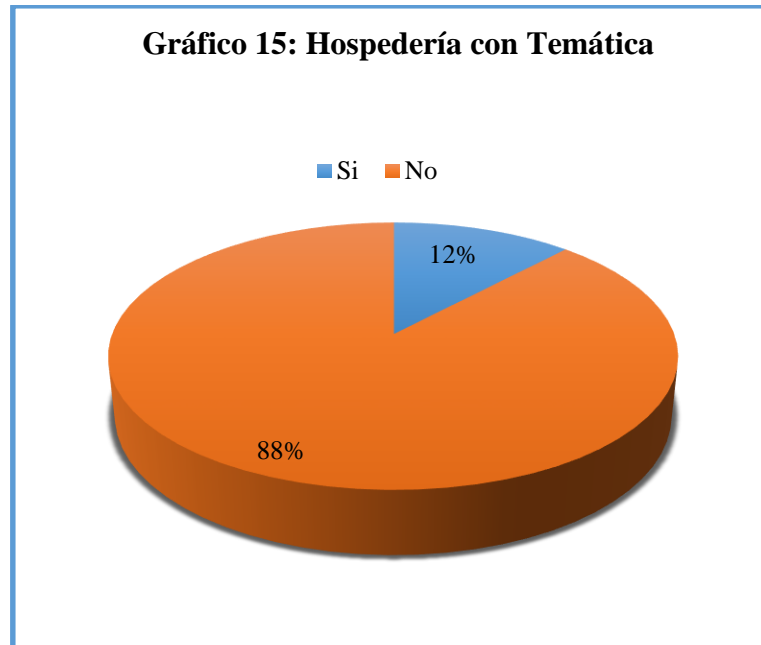
Fuente: Encuesta
Elaborado por: Andrea Miranda

Análisis e Interpretación

El estudio de mercado dio resultados positivos puesto a que en 72% la muestra encuestada se encuentra de acuerdo en la creación de una Hostería Comunitaria en Olón y solo un 28% no se encuentra de acuerdo (**Ver gráfico 19**).

Si bien es cierto las estadísticas arrojaron una aceptación en cuanto a la creación de la hospedería comunitaria por lo que es el soporte claro y fidedigno que respalda para emprender la reformación de la idea basada en una hospedería comunitaria.

Pregunta 15. ¿Has estado alguna vez en una hostería con temática sobre los atractivos de la comunidad?



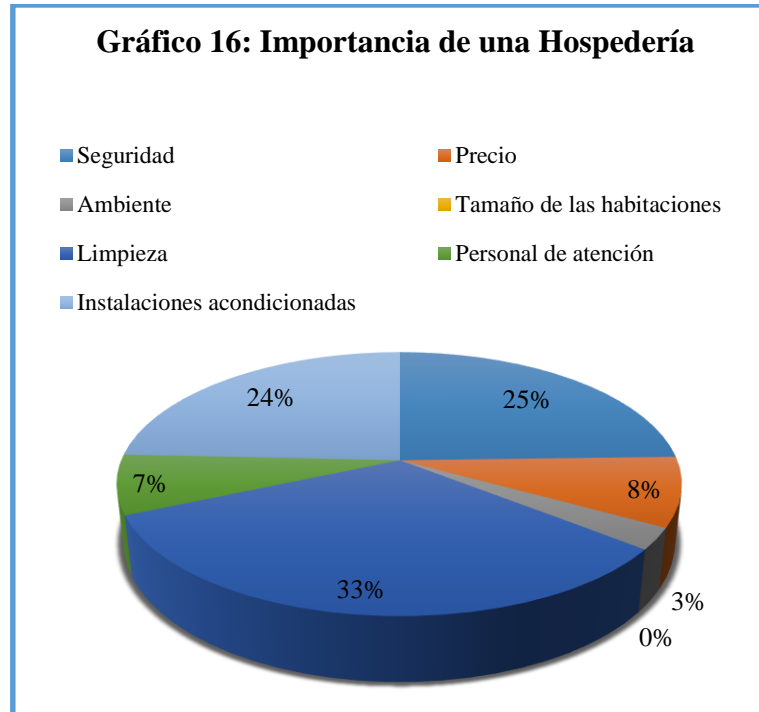
Fuente: Encuesta
Elaborado por: Andrea Miranda

Análisis e Interpretación

Tenemos que en un 88% la muestra de turistas tomada no se ha hospedado en una hospedería temática, mientras que un 12% si lo ha hecho (**Ver gráfico 22**), ayudara al analizar gustos y preferencias del turista.

Si la aceptación de la aceptación de la hospedería como observamos en la pregunta anterior tuvo resultados positivos de igual manera y con un porcentaje más alto la idea de crear una hospedería con temática.

Pregunta 16. ¿Qué es lo más importante que una Hospedería debe tener?



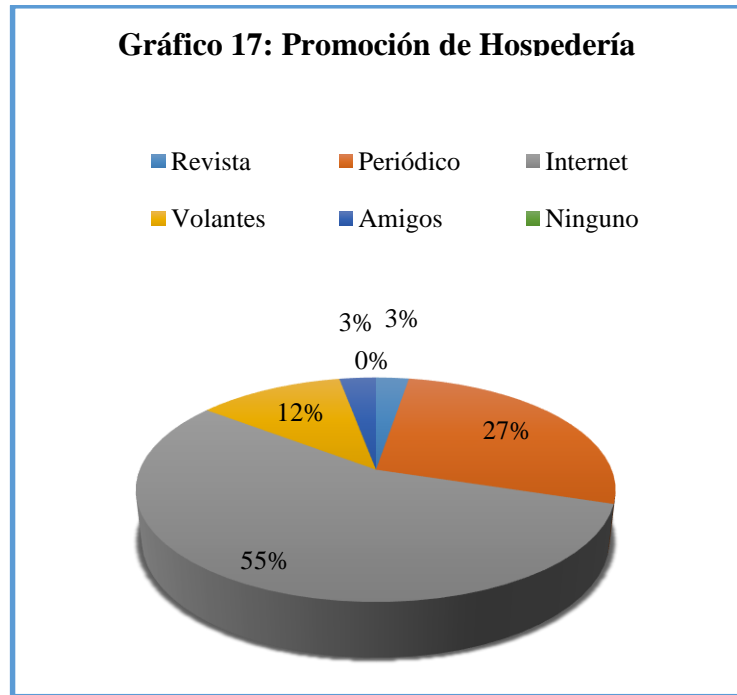
Fuente: Encuesta

Elaborado por: Andrea Miranda

Análisis e Interpretación

Los principales factores al tomar en 33% cree que lo más importante que un establecimiento hotelero debe tener es limpieza, mientras que el 25% cree que lo más importante es seguridad, seguido por 24% cree que lo más indispensable es que las instalaciones estén correctamente acondicionadas, un 8% se inclina por el precio, un 7% por el personal y nadie cree de gran importancia el tamaño de las habitaciones.

Pregunta 17. ¿En caso de estar interesado en la hospedería, como preferiría usted conocer sobre este?



*Fuente: Encuesta
Elaborado por: Andrea Miranda*

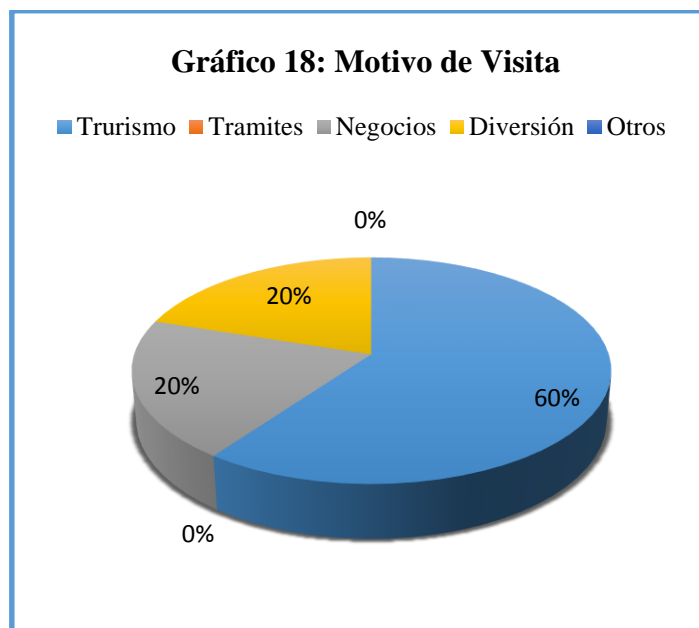
Análisis e Interpretación

El 55% de la muestra encuestada le gustaría obtener información de la hospedería vía internet, el 27% mediante prensa escrita, el 12% mediante volantes, el 3% mediante amigos al igual que mediante revistas (**Ver gráfico 22**)

2.8.2. ANÁLISIS DE RESULTADOS DE LA ENTREVISTA

PREGUNTAS CERRADAS

Pregunta 1. ¿Por qué cree usted que la comuna Olón es visitada durante todo el año?



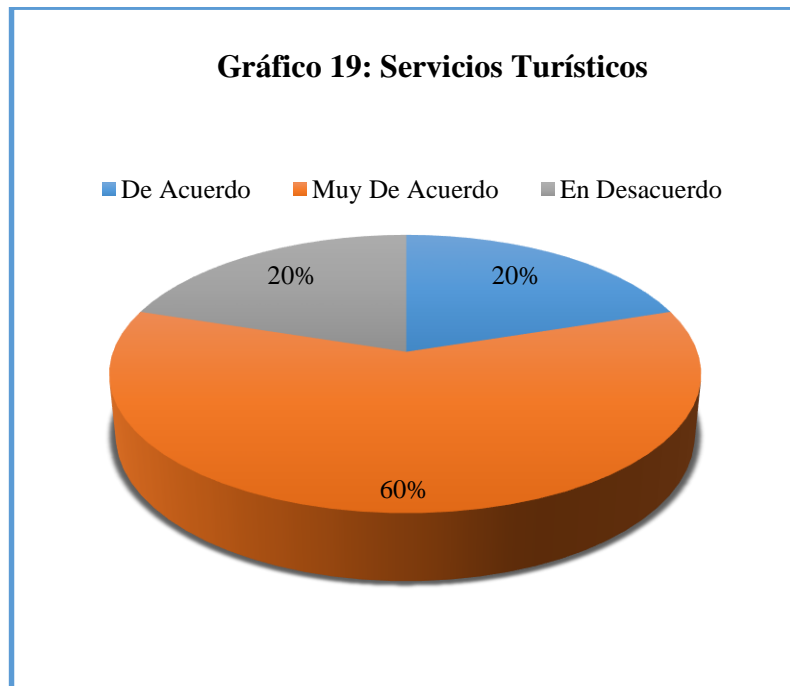
*Fuente: Comuna Olón
Elaborado por: Andrea Miranda*

Análisis e Interpretación

El porcentaje más alto que se obtuvo a los entrevistados sobre el motivo de visita a la comuna de Olón es por la motivación de turismo (**ver gráfico #1**), por lo que se concluye que tiene un alto porcentaje en la actividad turística, lo cual hace que su potencialidad para desarrollar servicios este en beneficio de potencializarse como un destino reconocido.

Si el resultado dio que el turismo el mayor razón de visita eso demuestra que se encuentra una necesidad de tener un lugar de alojamiento que alargue su estadía en la comunidad.

Pregunta 2. ¿Está usted de acuerdo en que los servicios de alojamiento, alimentación y seguridad son elementos indispensables para satisfacer las necesidades del turista?

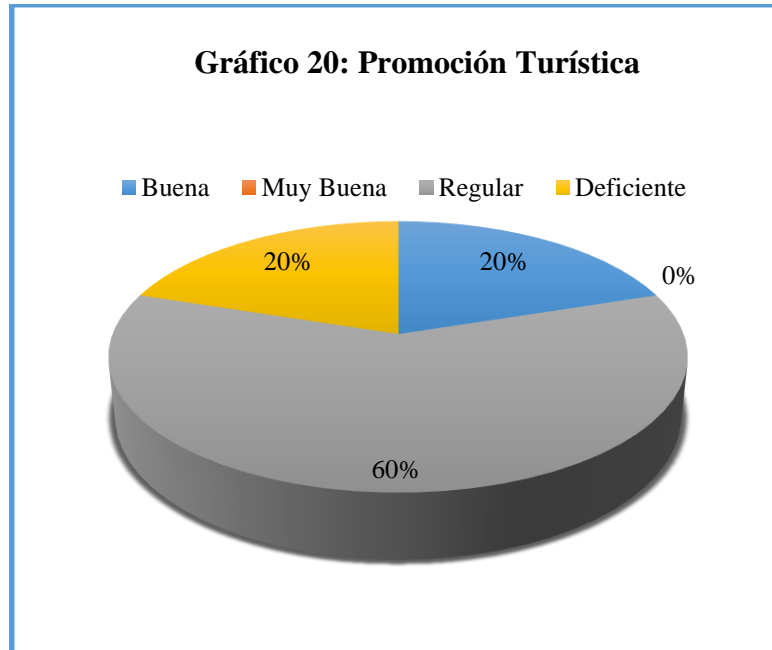


Fuente: Entrevista
Elaborado por: Andrea Miranda

Análisis e Interpretación

La entrevista dictamino el porcentaje más alto en la opción que está muy de acuerdo (**ver gráfico #2**) en que los servicios de alojamiento de alimentación y seguridad son los ejes indispensables para el turista, mientras que las opciones de acuerdo y en desacuerdo tubo un porcentaje igualitario por referirse que la calidad de estos servicios es parte de sus necesidades.

Pregunta 3. Considera usted que la promoción turística hacia la comuna Olón es:



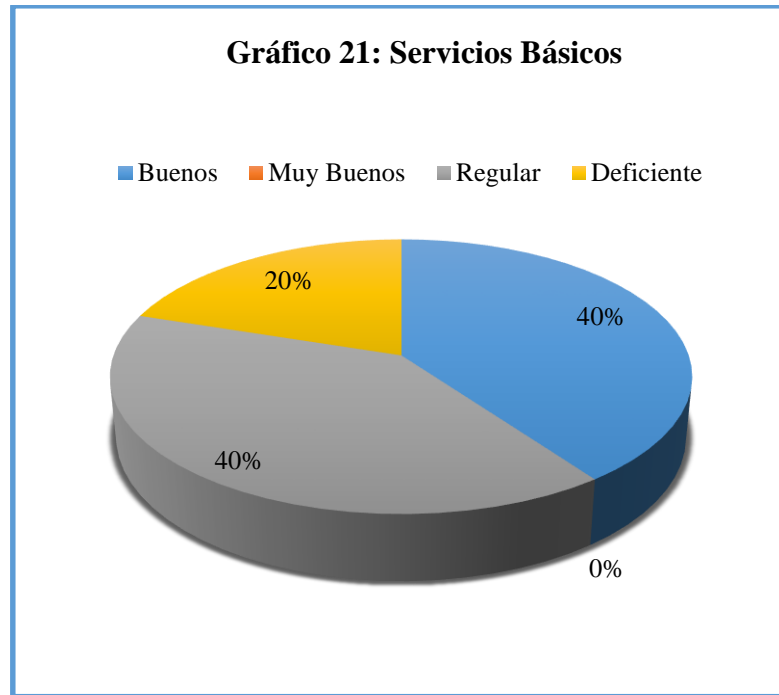
Fuente: Entrevista
Elaborado por: Andrea Miranda

Análisis e Interpretación

Los entrevistados consideraron que la promoción de su comunidad es regular lo que se detalla como la opción más alta (**ver gráfico #3**) y el porcentaje de las opciones buena y deficiente hay una representatividad igualitaria a un 20%, lo que demuestra que su promoción turística no tan adecuada para el reconocimiento de un destino turístico.

Sin embargo la poca difusión a través de estar cerca de un destino altamente turístico como lo es la comuna Montanita y la referente información en ciertas páginas y redes sociales han logrado un gran impulso.

Pregunta 4. ¿Cómo calificaría usted a los servicios básicos de agua, luz eléctrica, teléfono, alcantarillado y red vial?

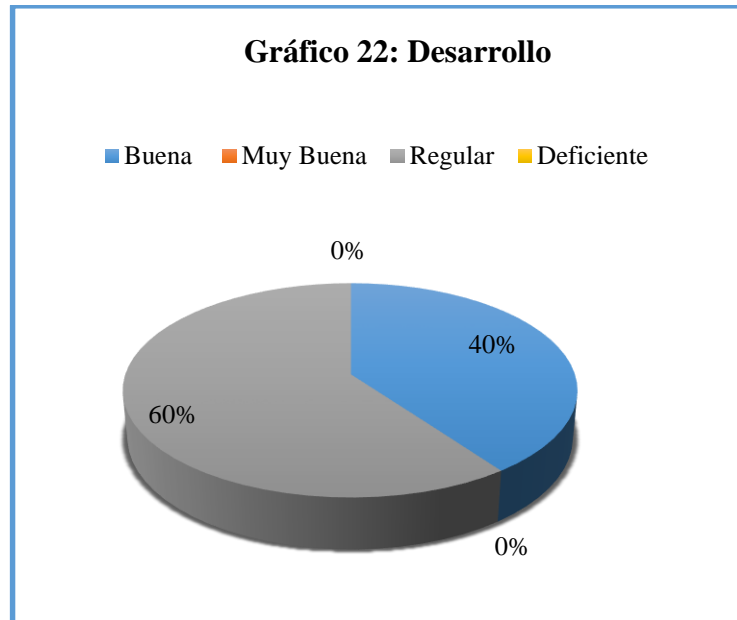


*Fuente Entrevista
Elaborado por: Andrea Miranda*

Análisis e Interpretación

Se interpreta que los servicios básicos en las opciones buenos y regulares tienen una similitud del 40% (**ver gráfico #4**) donde se resume que los servicios básicos tienen ciertas falencias en temporada alta por el abundante flujo de turista que se reciben en esas fechas lo cual trae inestabilidad a los negocios turísticos de la comunidad y crea un cierto grado de insatisfacción para el turista.

Pregunta 5. ¿Cómo consideraría usted que el Gobierno ha contribuido al desarrollo de la zona?



Fuente: Entrevista
Elaborado por: Andrea Miranda

Análisis e Interpretación

En cuanto al aporte del Gobierno para el desarrollo de la comunidad es regular ya que se indica el porcentaje más alto que es de un 60% y buena de un 40% (**ver gráfico #5**) lo que se puede concluir que aun teniendo cierto desarrollo porcentual en cuanto a obras para la comunidad, no se atiende ciertas obras de mucha importancia para el buen desarrollo de la misma.

PREGUNTAS ABIERTAS

Cuadro 3: Entrevistas a los Directivos de la Comuna Olón

Preguntas	Análisis e Interpretación
Pregunta 6. ¿Cree usted que es conveniente una hostería comunitaria en la comuna Olón, por qué?	El alto rango de entrevistados aseguro que si es muy conveniente ya que ayudaría a impulsar el desarrollo turístico y crearía una fuente de ingreso para la actividad económica de los habitantes de la Comunidad de Olón.
Pregunta 7. ¿Desde su punto de vista, una hostería comunitaria ayudaría al desarrollo económico de los pobladores de la comuna Olón, por qué?	Los entrevistados resumieron que si ayudaría a incrementar la economía, porque el ingreso que se obtenga de la hostería ayudara en desarrollar los recursos que impulsa turísticamente a la comuna y a su vez mejorara la calidad de vida de los pobladores.
Pregunta 8. ¿Estaría usted dispuesto aportar a la creación de la hostería comunitaria en la Comuna Olón?	La respuesta que se obtuvo por parte de los directivos fue positiva, ya que sería una gran oportunidad para mejorar sus actividades turísticas.
Pregunta 9. ¿Cómo le gustaría que el Gobierno excepcional aporte en este proyecto?	La conclusión de las opiniones impartidas por los directivos fue que su aporte sea en la inversión y la promoción del proyecto.
Pregunta 10. ¿Cree usted que una hostería comunitaria crearía fuentes de trabajos directos e indirectos?	Todos los directivos sostuvieron afirmativamente que la creación de la hostería abrirá oportunidades de trabajos ya que se necesita de personal capacitado para su atención y a su vez ayudara a la creación.
Pregunta 11. ¿Qué ventajas le ve usted a la creación de una hostería comunitaria con temática?	Las opiniones fueron las siguiente: <ul style="list-style-type: none">■ Impulso a los atractivos socios culturales de la comunidad.■ Innovación de producto■ Desarrollo de la calidad

Fuente: Encuesta

Elaborado por: Andrea Miranda

2.9. PRUEBA DE HIPÓTESIS

Nos apegamos a las siguientes variables para poder resolver la prueba.

Hipótesis Nula: representada como H_0 .

Hipótesis Alternativa: representada como H_1

Formula:
$$\begin{cases} H_0 = X \leq \mu \\ H_1 = X > \mu \end{cases}$$

H_0 ► No es necesario el desarrollo del sector turístico. ► 15% = 52

H_1 ► Si es necesario el desarrollo del sector turístico. ► 85% = 285

$N=342$

$H_0 = 342 \leq 71$ Se rechaza

$H_1 = 342 > 271$ No Rechaza

2.10. ANÁLISIS DE PRUEBA DE HIPÓTESIS

La prueba nos ayudo a tener la certeza que la Comuna Olón si necesita desarrollarse turísticamente por lo que nos respaldamos en plantear como resultado más opcional es la creación de una Hostería Comunitaria con temática de los atractivos de Olón para que de manera directa incremente el desarrollo turístico con el objetivo de fomentar la actividades económicas que generen divisas acrecentando su progreso como destino turístico sostenible y sustentable, mejorando la calidad de vida de sus habitantes y a la misma vez crear una imagen e identificación en el turista.

2.11. DISCUSIÓN FINAL

Es importante enfatizar que el servicio turístico que se encuentra en los medios la mayormente es realizado de manera empírica sin conocer el verdadero significado de trabajar en este tipo de actividades, pero cabe recalcar que su desarrollo ha mejorado muy rápidamente ya que los habitantes van obteniendo experiencia y a su vez conocimiento de esta actividad generadora de divisas.

En las investigaciones realizadas para este estudio nos ha dado como resultado que crear una Hostería con una temática seria como consolidar la imagen de la comuna Olón en el turista crearle una expectativa con un servicio de alojamiento con un valor agregado que satisfaga al visitante.

Fue un tema bastante complejo al dar a conocer la idea ya que en nuestro mercado no se encuentra un servicio de igual similitud, sin embargo esto fortaleció cuando los directivos y turista tuvieron una explicación sobre el tema.

CAPITULO III

3. PROPUESTA DEL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE LA HOSTERÍA COMUNITARIA

En el presente capítulo se encuentra la propuesta con un completo estudio financiero que comprueba la factibilidad de la misma.

3.1. OBJETIVOS

3.1.1. OBJETIVO GENERAL

Estudiar la factibilidad de la creación de una Hostería Comunitaria en la comuna Olón, mediante las técnicas investigativas, el análisis de encuestas y entrevista, para minimizar la falta de desarrollo en el sector turístico.

3.1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Convertir la hostería en un servicio especializado.
- Atraer segmentos de mercados que buscan conceptos nuevos de servicios.
- Posicionarse como una empresa de alojamiento con un concepto innovador y de óptima calidad.
- Mejorar el posicionamiento del servicio de hospedaje en la comunidad.
- Desarrollar y aportar con el avance del turismo comunitario para mejorar calidad de vida.

3.2. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA

El desarrollo turístico de la comuna de Olón se ha dado a través de los años con el impulso de los habitantes y de la gobernanza pertinente que ha hecho aumentar el flujo turístico y que esto a su vez ha ocasionado la apertura de establecimientos de servicios básicos para el turista como lo es la alimentación y el alojamiento.

Es por eso que la creación de una hospedería comunitaria en Olón sería de gran aporte turístico y socioeconómico y aún más teniendo una innovación en el concepto de hostería con temática sobre los atractivos naturales de la comunidad.

Por lo que su importancia tendría dos objetivos ofrecer el servicio de alojamiento para el desarrollo sustentable de la comuna Olón y a su vez una promoción de los atractivos de la misma que beneficia a los turistas a que conozcan de los productos turísticos que ofrece Olón.

3.3. ANÁLISIS SITUACIONAL

La comuna de Olón tiene muchos recursos turísticos que han hecho el reconocimiento de esta comunidad como destino turístico.

El sector turístico dentro de esta comunidad ha ido evolucionando rápidamente con el pasar del tiempo por lo que la incrementación de empresas prestadoras de servicios turísticos como lo es el alojamiento uno muy importante. Es una de las comunidades de la zona norte de la provincia de Santa Elena que está incrementando su desarrollo económico por la demanda de turistas y por querer satisfacer dicha demanda.

3.4. IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD EJECUTORA O EMPRESA RESPONSABLE DEL PROYECTO

3.4.1. RESPONSABLE / PROMOTORES

Las entidades que se mantendrán a cargo de la ejecución son los directivos de la comuna Olón, ellos serán los encargados de manejar el estudio de factibilidad para la Hostería Comunitaria Olón Inn.

Los Responsables directos del proyecto se detallan de la siguiente manera:

Cuadro 4: Responsables

CARGO	NOMBRES DE RESPONSABLES
Creador del Proyecto	Andrea Miranda Yrrazaba
Presidente de Comuna Olón	Sr. Humberto Salinas Neira
Vicepresidente de Comuna Olón	Sr. Lorenzo Tigrero Yagual

Fuente: Comuna Olón

Elaborado por: Andrea Miranda

3.5. ESTUDIO DE MERCADO

3.5.1. PRODUCTOS

Se detallara los servicios que se va a ofertar en la Hostería Comunitaria Olón Inn, se lo sintetiza en el siguiente cuadro # 5, donde se explica el servicio con su respectiva referencia para tener una amplitud del servicio que se va a prestar. Se describe el número de plazas que se ofrecerá a los clientes para mejor confort de ellos.

En el siguiente cuadro se presenta las actividades:

Cuadro 5: Productos

SERVICIOS	DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO
Suites	Habr4 4 habitaciones que conformen el 4rea de suites con sus respectivos ba4os y camas matrimoniales.
Dobles	Se dispone de 3 habitaciones dobles cada habitaci3n tendr4n dos camas y su respectivo ba4o.
Cu4druple	Son 4 habitaciones cu4druple donde dispondr4 de 2 literas y el ba4o en cada cuarto.
S4xtuple	Es de m4s capacidad ya que contienen 4 habitaciones con 3 literas y ba4o incluido.
Garaje	Se ofrecer4 un peque4o parqueo exclusivamente para los hu4spedes.
Cocina	Se encontrara una cocina para disponibilidad de los hu4spedes que deseen prepara sus alimentos.

Fuente: Comuna Ol3n

Elaborado por: Andrea Miranda

3.5.2. MERCADO

3.5.2.1. AN4LISIS DE LA SITUACI3N DEL SECTOR A TRAV4S DE LAS FUERZAS COMPETITIVAS DE MERCADO

Para hacer el an4lisis de mercado de la hoster4a comunitaria Ol3n Inn, tomamos en cuenta las 5 fuerzas competitivas de Porter.

3.5.2.1.1. CLIENTES

La Hospeder4a Comunitaria Ol3n Inn, ofertara a sus clientes de que su estad4a en la comunidad no solo es de disfrutar lo tur4stico que ofrece Ol3n sino tambi4n

sentirse reconfortado con una excelente estancia en la hospedería, esto es uno de los puntos a negociarse con el futuro cliente.

Se entregara información eficaz y pertinente para establecer una buena comunicación entre empresa-cliente con el objetivo de tener su fidelización, se les brindaras cortesías de souvenir como recuerdo de su estancia en la hospedería comunitaria Olón Inn.

3.5.2.1.2. ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA ACTUAL Y POTENCIAL

La comuna Olón dentro del mercado de alojamiento se ha desarrollado porcentualmente teniendo un crecimiento muy significativo en el avance de los servicios turísticos ya que de la misma manera se ha ido incrementando la demanda de turistas que pernoctan la comunidad.

Cabe recalcar que existen variedades de alojamiento lo cual haría una competencia actual un poco compleja ya que disminuiría las ventajas de nuestra demanda dentro del mercado local.

Como bien sabemos que la demanda de turistas se ha incrementado de gran manera año a año de las misma forma se va incrementando nuevos establecimiento de alojamiento que de gran manera harían bajar la productividad por lo que vendría formular planes y estrategias para disminuir los impactos negativos de baja demanda.

3.5.2.1.3. PROVEEDORES

Se mantendrían a las empresas como familia que nos darían paso a la venta de insumos como servilletas, papel higiénico, etc. Se buscaría proveedores que nos proporcionen sábanas, almohadas, etc.

Se realizara acuerdos para mejor nuestra producción, contando con su servicio inmediato en caso de ser necesario con el fin de mejorar la calidad del servicio que ofrecerá la Hospedería Comunitaria Olón Inn.

3.5.2.1.4. SUSTITUTOS

En el mercado se encuentran algunos servicios sustitutos como hostales de varias tipos y calidad, hospederías familiares con servicios limitados, pero que podrían sustituir directamente el servicio de la Hospedería Comunitaria Olón por lo que tendría ciertos efectos que perjudiquen en el desarrollo de la misma. Sin embargo se ha buscado la innovación del servicio de alojamiento como lo es una hospedería con temática de los atractivos turísticos de la comunidad.

3.5.3. DEMANDA

3.5.3.1. NECESIDADES A SATISFACER

Algo esencial en el campo turístico es el alojamiento es una necesidad del turista después de los alimentos, ya que para pernoctar en el destino es de mucha importancia para el turista tener un lugar donde quedarse. La comodidad y la calidad interfieren en los gustos y preferencias de los clientes potenciales por lo que nuestra empresa va a ir un poco más allá no solo se ofrecerá un establecimiento de alojamiento sino que se ofertara un valor agregado con un concepto diferente del alojamiento común que sea de innovación el producto ofertado para aquel turista que desea pernoctar.

3.5.3.2. VALORIZACIÓN DE LA DEMANDA

De acuerdo a la demanda proyectada en el presente estudio de factibilidad nos da como **resultado** lo siguiente (ver cuadro # 28)

Cuadro 6: Valorización de la demanda

SUITES	DOBLES	CUÁDRUPLE	SÉXTUPLE
1040	936	832	832

Fuente: Comuna Olón

Elaborado por: Andrea Miranda

Para conocer la proyección de la demanda se realizó una proyección a 10 años que es lo que durara el proyecto (**ver anexo #3**)

3.5.3.3. DEFINICIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SEGMENTOS DEL MERCADO

La Hospedería Comunitaria Olón Inn, va dirigido a todos los segmentos de mercado dentro del campo turístico como los son: el segmento de familia, jóvenes y adultos mayores. Teniendo un porcentaje uniforme para cada segmento.

3.5.4. OFERTA

La Hostería oferta:

- Suits.
- Habitaciones dobles
- Habitaciones cuádruples
- Séxtuples
- Cocina

3.5.5. PRECIO

Cuadro 7: Precio Y Costo

SERVICIOS		COSTO	PRECIO
Suits	4	\$ 12,00	\$ 40,00
Dobles	3	\$ 6,00	\$ 20,00
Cuádruple	4	\$ 12,00	\$ 40,00
Séxtuple	4	\$ 18,00	\$ 60,00
TOTAL HABITACIONES	15		

*Fuente: Comuna Estudio de Mercado
Elaborado por: Andrea Miranda*

3.5.6. ESTRATEGIAS DE MERCADO

Para elaborar las estrategias de mercadeo se tomaron en cuenta las 4 P que se le nombra comúnmente, que no es más que el Precio, Plaza, Promoción y Producto.

- Promoción de los servicios en fechas estratégicas.
- Mantener contacto con los clientes con el fin de obtener la fidelidad de los clientes.
- Estandarizar la calidad del servicio.
- Realizar valoraciones a los huéspedes para mejorar el servicio.
- Cumplir las experiencias de los huéspedes ofreciendo todos los servicios que esperan.

3.5.6.1. LOGOTIPO Y SLOGAN

3.5.6.1.1. LOGOTIPO



Elaborado por: Andrea Miranda

Los elementos que componen el logotipo de la Hostería

- La montaña puesto que la hostería se encontrara ubicada en la Montaña cerca del Santuario de Olón
- La ola representa la vista que tendrá la hostería ya que desde la allí se podrá observar el mar

3.5.6.1.2. SLOGAN

“Lugar Ideal Para Su Descanso”

3.6. ESTUDIO TECNICO

Conocer cómo se encontrara estructurada la planta mediante un estudio técnico que permita de forma organiza saber los lineamientos técnicos asía los cuales se orienta la hostería

3.6.1. DISTRIBUCIÓN TAMAÑO DE LA PLANTA

La hostería tendrá una dimensión de 20 por 10 con un total de 200 metros cuadrados en las cuales se contará con habitaciones, un área recreativa que se encontrará compuesta por un jardín con sillas y hamacas que servirán para que los turistas se distraigan y tengan contacto con la naturaleza.

3.6.2. DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTA

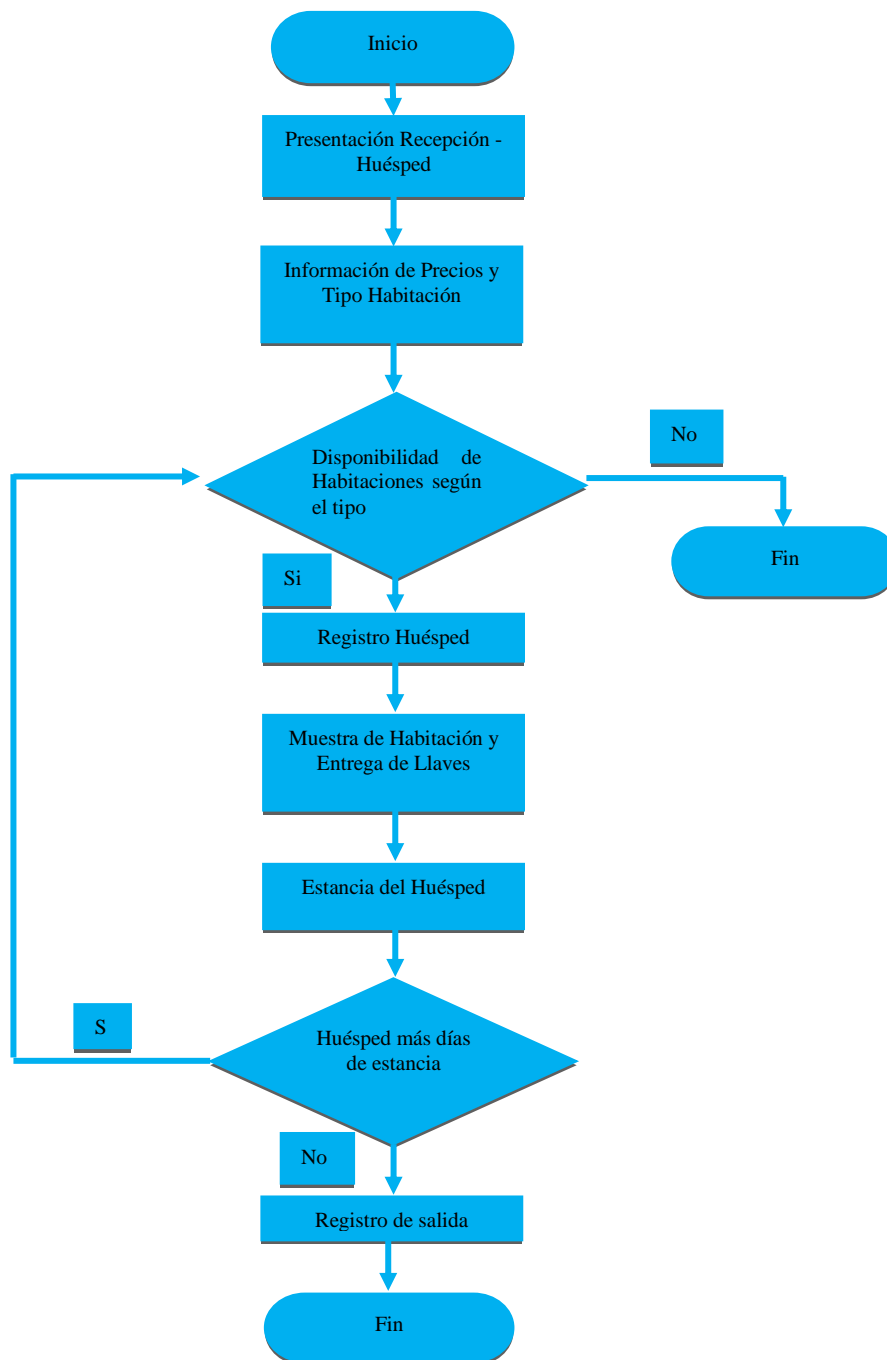
Gráfico 24: Plano



Elaborado por: Andrea Miranda

3.6.3. PROCESO DE PRODUCCIÓN

Gráfico 1: Proceso de Producción



Elaborado por: Andrea Miranda

3.6.4. LOCALIZACIÓN

3.6.4.1. MACRO-LOCALIZACIÓN

Gráfico 25: Macro Localización



Fuente: Turismo Ecuador

3.6.4.2. MICRO-LOCALIZACIÓN

Gráfico 26: Micro Localización



Fuente: Guía Turística Parroquia Manglaralto

3.6.4.3. UBICACIÓN

Gráfico 27: Ubicación



Fuente: Comuna Olón

3.6.5. ORGANIZACIÓN

3.6.5.1. ORGANIGRAMA

Gráfico 28: Organigrama Funcional



Elaborado por: Andrea Miranda

3.6.5.2. MANUAL DE FUNCIONES DEL PERSONAL

CARGO: GERENTE GENERAL

DESCRIPCIÓN DEL PUESTO

Tiene la responsabilidad de la administración del hotel y normalmente es en quien descansa el éxito o fracaso financiero del mismo; siempre tiene la autoridad para establecer las políticas generales para su operación. Define, interpreta, aplica y mejora políticas establecidas por la dirección requiere conocimiento funcional de todas las fases de la operación de la hospedería.

FUNCIONES

- Liderar el proceso de planeación estratégica de la organización, determinando los factores críticos de éxito, estableciendo los objetivos y metas específicas de la hospedería.
- Desarrollar estrategias generales para alcanzar los objetivos y metas propuestas.
- A través de sus subordinados vuelve operativos a los objetivos, metas y estrategias desarrollando planes de acción a corto, mediano y largo plazo.
- Crear un ambiente en el que las personas puedan lograr las metas de grupo con la menor cantidad de tiempo, dinero, materiales, es decir optimizando los recursos disponibles.
- Implementar una estructura administrativa que contenga los elementos necesarios para el desarrollo de los planes de acción.

- Definir necesidades de personal consistentes con los objetivos y planes de la hospedería.
- Seleccionar personal competente y desarrollar programas de entrenamiento.

CARGO: CONTADOR

Se encargará de llevar toda la contabilidad de la hospedería comunitaria, para poder suministrarle todo los reportes necesarios al gerente administrativo, y así poder llevar un control de las finanzas de la Hospedería.

CARGO: CAMARERA

DESCRIPCIÓN DEL PUESTO

La camarera es la persona que se halla al frente del departamento y tiene la obligación de cuidar de la conservación del mobiliario, de la lencería, de los productos de limpieza y del material y los utensilios que se utilicen en el día a día. Por tanto, esta persona tiene que estar formada y cualificada para llevar temas tan diversos y distintos como los que hemos citado.

FUNCIONES:

- Asear las instalaciones de la Organización, así como distribuir material de aseo, utilizando los equipos y materiales correspondientes para mantener en condiciones óptimas de limpieza a las mismas.
- Limpia paredes, tabiques, puertas, vidrios, ventanales, escritorios, mesones, muebles y accesorios en laboratorios, aulas y oficinas-

- Suministra y coloca en sus respectivos lugares: toallas, jabón, papel sanitario, desodorantes y otros.

- Recoge, embolsa y coloca la basura en sus respectivos depósitos

- Moviliza material de aseo a las habitaciones

- Abre y cierra puertas, enciende y apaga luces, activa y desactiva equipos de oficina, en horas previamente establecidas.

- Llena reportes de las tareas asignadas.

CARGO: JEFE DE LAVANDERIA

Tiene la obligación de cuidar de la conservación la lencería, de los productos de limpieza y del material y los utensilios que se utilicen en el día a día.

CARGO: RECEPCIÓN

DESCRIPCIÓN DEL PUESTO

Promotora y vendedora de habitaciones y servicios recibe y atiende a los clientes depositaria de quejas

FUNCIONES DE FACTURACIÓN:

- Apertura de facturas, bien sean por persona o por habitación.

- Cargar todos los importes extras que realice el cliente.

- Llevar un control de todas las facturas emitidas.

- Hacer los cierres diarios de facturación.

FUNCIONES DEL MOSTRADOR

- Controlar el ingreso de las habitaciones.

- Controlar el estado de la habitación: libre, ocupada, sucia o bloqueada.

- Supervisión de las reservas de la hospedería

- Registro de clientes.

- Información del movimiento de clientes al resto de departamentos.

FUNCIONES DE LA CAJA:

- Cobro de facturas, tanto en efectivo como a crédito.

- Garantizar las facturas emitidas a crédito.

CARGO: GUARDIA

DESCRIPCIÓN DEL PUESTO

- Proteger tanto a las personas como a la propiedad y a toda clase de bienes.

- Tratar de evitar la comisión de toda clase de hechos delictivos e infracciones, obrando en consecuencia, de acuerdo con la legislación vigente.
- Serán también responsables de cerrar la hospedería

CARGO: CONSERJE

Las funciones que debe cumplir cada cargo, serán determinadas por el Comité de Administración o por el Administrador o por ambos en conjunto, pudiendo además, ser modificadas por los mismos cuando las circunstancias lo requiera.

Funciones habituales de carácter diario: Al iniciar el turno o jornada diaria:

IMPORTANCIA:

- Revisa el libro de novedades, con el fin de verificar lo acontecido en los turnos anteriores.
- Revisa el libro de asistencia si lo hay, verificando que el personal haya registrado adecuadamente su horario de ingreso
- Efectúa una ronda o recorrido de inspección del edificio, verificando el estado de operación, mantenimiento, limpieza y extracción de basura, de las instalaciones, equipos y áreas comunes del edificio
- Realizar tareas de aseo, de acuerdo a lo establecido en el programa respectivo
- Realiza funciones de portería en los horarios establecidos. **(Ver anexo rol de pago #4)**

3.6.5.3. ANALISIS FODA

Cuadro 8: FODA

Fortalezas	Oportunidades
<ul style="list-style-type: none"> ■ Concepto de alojamiento innovador. ■ Excelente ubicación de las instalaciones. ■ Cercanía de recursos naturales. ■ Servicio de óptima calidad. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Competitividad inexistente de alojamiento con temática. ■ Fomento y desarrollo de actividades turísticas. ■ Abrir fuente de empleo.
Debilidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> ■ Porcentajes altos de inversión. ■ Cambios de administrativos que no se rija a los planes. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Disminución del flujos turístico por desastres naturales. ■ Disposiciones Gubernamentales que afecten al funcionamiento de la hospedería.

Elaborado por: Andrea Miranda

3.6.5.4. INSUMOS

Como se puede observar en la tabla la creación de la hospedería comunitaria Olón Inn se tendrán varios gastos los cuales son necesarios para el inicio de las actividades socio-económicas y turísticas de la misma. (Ver anexo # 5). Los rubros en los cuales se dividen los insumos y gastos son:

- Menaje para aseo que comprende todo lo referente a productos de aseo y limpieza como desinfectante, cloro, detergente, etc.

- Plantas y arbustos comprende todo lo referente flores y arboles los mismos que servirán para adecuar naturalmente el área de recreación y descanso.

- El gasto mantenimiento de habitación contiene rubros sobre productos que serán usados para la dar mantenimiento a las habitaciones

- El gasto servicio de habitaciones contiene los rubros concernientes a shampoo, jabones y papel higiénico serán entregados a los huéspedes
- Los gastos servicios básicos comprenden todo lo relacionado con luz, agua, teléfono e internet. (ver cuadro #31)

Cuadro 9: INSUMOS

INSUMOS Y GASTOS ADMINISTRATIVOS	
Gasto menaje para aseo y limpieza	\$ 909,48
Gasto plantas/arboledas y arbustos	\$ 50,82
Gasto mantenimiento habitaciones	\$ 1.005,35
Gasto para servicio área de habitaciones	\$ 544,50
Gasto área de recreación	\$ 168,36
Gasto servicio básico	\$ 2.220,00
Total	\$ 4.898,50
INSUMOS Y GASTO VENTAS	
Publicidad	\$ 1.800,00
Total	\$ 1.800,00

Fuente: Estudio Financiero

Elaborado por: Andrea Miranda

3.6.5.5. ESTRUCTURA LEGAL

Licencia única anual de funcionamiento de establecimientos turísticos

- Solicitud dirigida al señor Alcalde del Cantón
- Certificado del Registro conferido por el Ministerio de Turismo
- Certificado actualizado de afiliación a la Cámara de Turismo Provincial
- La patente municipal

- Copia certificada del RUC

- Certificado del Cuerpo de Bomberos

- Formulario actualizado de la planta turística

- Lista de precios del establecimiento turístico

- Copia de La Escritura o Contrato de Arrendamiento del local

Patente municipal

- Copia de la cédula y papeleta de votación

Inscripción del RUC

- Formulario RUC 01-A lleno con los datos de la compañía

- Original y copia de la escritura de constitución de la compañía

- Original y copia del nombramiento del representante legal

- Original y copia de la cédula de ciudadanía del representante legal

- Planilla anual de pago de servicios

- Carta de compromiso firmada por el contador, incluyendo su número de RUC.

3.7. ESTUDIO FINANCIERO

3.7.1. PLAN DE INVERSIONES

3.7.1.1. INVERSIÓN FIJA TANGIBLE

Al hablar de inversión fija tangible se habla de todos los bienes necesarios para la realización del proyecto, en este punto hablamos de los activos fijos con los cuales la empresa dará inicio sus actividades económicas y turísticas (**ver anexo #6**). Los activos fijos de la hospedería de detallan de la siguiente manera: (**ver cuadro #7**)

Cuadro 10: ACTIVOS FIJOS

DETALLE	VALOR TOTAL
Planta	\$ 30.549,42
Terreno	\$ 15.000,00
Equipo de computación	\$ 9.093,00
Maquinaria y equipo	\$ 14.094,00
Equipos de oficina	\$ 91,00
Muebles de oficina	\$ 2.015,00
Muebles y enseres	\$ 11.140,00
TOTAL ACTIVOS	\$ 51.433,00

Fuente: Investigación directa

Elaborado por: Andrea Miranda

TERRENO: El terreno es considerado como un activo fijo no depreciable que más bien adquiere plusvalía. El terreno de la hospedería Olón INN contara con una dimensión de 200 metros cuadrados

EQUIPO DE COMPUTACIÓN: Los equipos de computación son activos fijos depreciables para la elaboración del presente estudio de factibilidad se ha considerado que se requieren 7 computadoras.

■ 3 Departamento administrativo

■ 1 Departamento de alojamiento

■ 3 Departamento de recepción y reservas

La hospedería invertirá un total de \$ 9.093,00 en equipos de computación, los cuales tendrán una vida útil de 3 años.

MAQUINARIA Y EQUIPO: Maquinaria y equipo son activos fijos depreciables cuya vida útil es de 10 años el mismo tiempo de duración del proyecto.

Como parte de maquinarias y equipos para la hospedería Olón Inn se ha considerado como maquinaria y equipo a televisores, Directv, lector de huellas, colchones, etc. Con la siguiente inversión

■ Departamento administrativo	\$ 935,00
■ Departamento de alojamiento	\$ 13.044,00
■ Departamento recepción y reservas	\$ 115,00

El total de inversión en el activo fijo maquinaria y equipo será de \$ 14.094,00

EQUIPOS DE OFICINA: La cuenta equipo de oficina es un activo fijo depreciable cuenta con una vida útil de 5 años. La hospedería ha estimado un total de \$ 91 para invertir en todo lo relacionado con hojas, bolígrafos, cinta adhesiva, etc. Los cuales compondrán la cuenta equipo de oficina

MUEBLES DE OFICINA: Esta cuenta es parte de los activos fijos son bienes depreciables cuya vida útil es de 5 años.

La hospedería Olón Inn considera como muebles de oficina a todos los bienes muebles perteneciente al área administrativa teniendo un total de inversión de 2015 en bienes como escritorios. Sillas, archivadores, módulos los cuales permitirá separar las área entre sí.

MUEBLES Y ENSERES: La cuenta y enseres es parte de los activos fijo depreciables cuya vida útil es de 5 años. En la hospedería Olón INN se utilizó la cuenta muebles y enseres para detallar camas, sillas, veladores, etc.

CAPITAL DE TRABAJO: Pertenece a los activos de la hospedería y se la define básicamente al capital de trabajo como aquellos recursos que requiere la empresa para poder operar.

En este sentido el capital de trabajo es lo que comúnmente conocemos activo corriente. (Efectivo, inversiones a corto plazo, cartera e inventarios).

Cuadro 11: Capital De Trabajo

ELEMENTO	VOLUMEN DE LAS OPERACIONES	PMM	VALOR MEDIO
			MASA PATRIMONIAL
Proveedores (p)	59.648	1	1.988,25
Pasivo circulante (Pc)			1.988,25
Materiales (m)	59.648	1	1.988,25
Productos en fabricación (f)	0	2	0,00
Productos terminados (v)	0	4	0,00
Clientes (c)	143.520	1	4.784,00
Activo circulante (Ac)			6.772,25
		AC	6.772,25
		GARANTIA	198,83
		PC	1.988,25
		FM	4.982,83
		CTPREVISTO	
			\$ 5000,00

Fuente: Estudios Financieros

Elaborado por: Andrea Miranda

La hospedería Olón INN iniciara sus operaciones como un capital de trabajo de \$ 5.000, 00 (**ver tabla #27**)

3.7.2. PLAN DE FINANCIAMIENTO

El total de inversión para la realización del presente proyecto será de \$ 86.982,42. El financiamiento de la Hospedería Olón Inn será de la siguiente manera:

- El 20% será financiado por los socios de la hospedería en este caso cabildo comunal \$ 17.396,48
- El 70% será financiado por la CFN con un interés del 12% de acuerdo a lo estipulado por plan de desarrollo nacional

El total del crédito es de: \$ 69.585,94 a un interés del 12%, este préstamo será financiado a 10 años tiempo de vida útil del proyecto en los cuales los intereses serán los siguientes:

Estos serán los intereses durante los 10 años de vida útil del proyecto (**ver anexo amortización #7**)

3.7.3. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

El siguiente cronograma está estipulado en 1 año y se detalla todo el procedimiento y cuanto durara cada actividad por meses, que durara para la ejecución. (**ver cuadro #34**). Se toma en cuenta desde la gestión del financiamiento hasta la apertura de las actividades de prestar el servicio de alojamiento en la previa inauguración.

Cuadro 12: Cronograma de ejecución

Actividad	1											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Gestión de Financiamiento	■	■										
Investigación de la Infraestructura			■	■								
Construcción de la Infraestructura					■	■	■	■	■	■		
Equipamiento de la Planta											■	
Contratación de Personal											■	
Apertura de actividades												■

Elaborado por: Andrea Miranda

3.7.4. COSTO DE OPERACIÓN

Para producir los servicios prestados por la hospedería Olón INN desglosaremos el costo de producción que tiene cada una de las habitaciones para ser ofertadas en el mercado turístico.

- El costo de las suites es de producción de \$ 12
- El costo de las habitaciones dobles es de \$ 6
- El costo de las habitaciones cuádruples es de \$ 12
- El costo de las habitaciones séxtuples es de \$ 18

El costo de producción de las habitaciones es del 30% del total de la contribución marginal

3.7.5. INGRESOS

Las habitaciones tendrán los siguientes precios (**ver cuadro #35**)

Cuadro 13: Ingresos

SERVICIOS	PRECIO		
Suites	4	\$	40,00
Dobles	3	\$	20,00
Cuádruple	4	\$	40,00
Séxtuple	4	\$	60,00
TOTAL HABITACIONES	15		

Elaborado por: Andrea Miranda

Para obtener los ingresos en la presente propuesta se ha realizado un estudio de mercado donde se determinó que basándose en la demanda y el 5% de inflación la hospedería se proyecta a tener unos ingresos que ascienden a \$ 143.520 durante el primer año. De acuerdo a los parámetros ya establecidos se realizó una proyección para los años de vida útil de proyecto.

3.8. EVALUACIÓN ECONOMICA

3.8.1. ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS

3.8.1.1. ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS

El estado de resultado nos permitirá conocer los rendimientos económicos de la Hospedería Olón INN, en este estado se presentaran de forma ordenada y detallada una proyección de cómo se obtendrá los resultados de la actividad económica durante cada uno de los años.

Primero se detallaran los ingresos a los cuales se proyectara la hospedería comunitaria Olón INN, los ingresos están compuestos por las habitaciones, luego de esto se detallaran los costos fijos, los cuales están compuestos por sueldos y salarios, gastos administrativos, gastos financieros más las depreciaciones de los activos fijos con los cuales cuenta la hospedería y gasto de venta y los costos variables que se encuentra compuesto por el costo de producción que tendrá cada

una de las habitaciones, para ser ofertadas la sumatoria de los costos fijos más los costos variables nos da los costos totales los cuales al ser restados con el total ingreso nos da como resultado la utilidad bruta.

Para conocer la utilidad neta es necesario restar los impuestos y participación trabajadores de la utilidad bruta. **(Ver estado de resultado #8)**

3.8.1.2. BALANCE INICIAL

En el balance inicial se detallaran todos los rubros con los cuales la Hospedería comienza sus actividades turísticas y económicas, se detallaran cuentas como efectivo en esta cuenta encontraremos el total de capital de trabajo el cual asciende a \$ 5.000, se encontraran detallado el total de los activos fijos los cuales ascienden a \$ 81.982,42.

En los pasivos encontraremos la cuenta préstamo bancario que contiene el total de la deuda con la CFN.

El patrimonio se encuentra conformado por la cuenta capital que a su vez se encuentra compuesto por el aporte de los socios que es un 20% del total de la inversión

Tenemos que para el inicio de sus actividades los pasivos de \$86.982,42 **(ver anexo balance inicial #9)**

3.8.1.3. BALANCE GENERAL

En el balance general se detallaran los rubros proyectados durante la vida útil del proyecto en este caso la hospedería al igual que en el balance inicial se detallaran las cuentas de activo y pasivo.

En las cuentas de activos se devengaran los valores correspondientes a las depreciaciones de activos fijos con excepción de terrenos ya que esta cuenta no se deprecia más bien adquiere plusvalía. El efectivo lo obtendremos de la sumatoria de total de efectivo del balance inicial más, el total de ingresos proyectado menos los respectivos impuestos, gastos operativos y participación de los trabajadores. El efectivo para el primer año será de \$ 28.815,99 y se proyecta que para el último año ascenderá a \$ 502.828,37.

Los pasivos se encontraran compuesto por la cuenta préstamo bancario la cual será el total de la deuda luego del cobro de los valores e intereses del primer año.

El capital se encontrara conformado por la utilidad neta del primer año, más el aporte de los socios. **(Ver anexo # 10)**

3.8.1.4. FLUJOS DE CAJA PARA EVALUACIÓN

Dentro de los flujos de inversión tenemos el flujo de efectivo el cual se encuentra compuesto por el total de ingresos menos gastos operacionales menos impuestos y menos participación trabajadores.

En el Flujo de caja librete tendremos los valores de inversión de activos fijos más el valor de rescate de cada uno de estos **(Ver anexos #11 flujos de efectivo)**

3.8.2.INDICADORES DE RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN

3.8.2.1. TASA INTERNA DE RETORNO

En nuestro caso la TIR del proyecto de factibilidad para la creación de la Hospedería Olón INN tendrá una rentabilidad de un 38% que significa que la decisión de invertir en esta hospedería es aceptable ya que se encuentra dentro del

rango de factibilidad que tienen los proyectos turísticos que es del 12,44% al 55% es decir que la creación de la Hospedería Comunitaria Olón INN es altamente rentable.

3.8.2.2. VALOR PRESENTE NETO

El Valor Presente Neto (VPN) para la creación de la Hospedería comunitaria Olón INN tendremos un VPN de \$ 150.111,56 lo que nos quiere decir que el proyecto de factibilidad es altamente rentable.

3.8.2.3. PERÍODO DE RETORNO DE LA INVERSIÓN

De acuerdo al estudio de mercado aplicado, al valor de la inversión tendremos que el periodo de recuperación de la Inversión para el estudio de factibilidad para la creación de la Hospedería Comunitaria Olón INN será a partir del sexto año ya que para ese año el flujo de efectivo acumulado será de \$108.583,84 el cual supera al valor de la inversión que es por un total de \$86.982,42

3.8.2.4. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Cuadro 14: Análisis de Sensibilidad

FACTORES	ESCENARIOS		
	OPTIMISTA	PROBALE	NEGATIVO
Habitaciones			
Precio	\$ 50,00	\$ 40,00	\$ 5,00
Costo	\$ 15,00	\$ 12,00	\$ 1,50
Demanda	2.000	104	500

*Fuente: Análisis Financiero
Elaborado por: Andrea Miranda*

ESCENARIO OPTIMISTA

■ VAN	\$ 532.933,18
■ TIR	90%
■ PRI	Aceptar proyecto

Ponderando el de los precios podemos ver que el al subir los precios aumentan los costos y tenemos que el TIR en un escenario positivo es del 90%, lo cual no resulta creíble (**Ver cuadro #36**)

ESCENARIO PROBABLE

■ VAN	\$ 133.284,26
■ TIR	33%
■ PRI	Aceptar proyecto

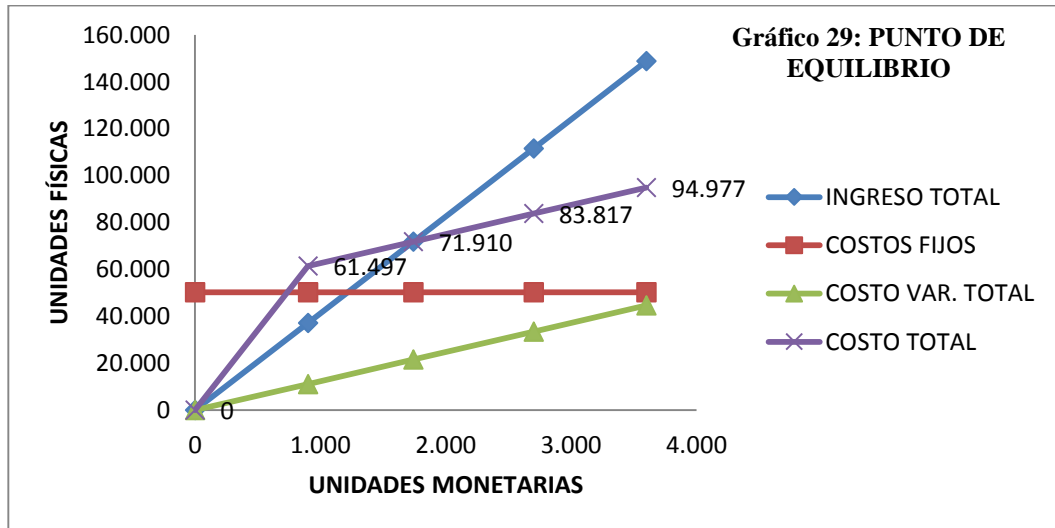
El TIR en un escenario positivo es del 33%, lo cual nos dice que el proyecto es altamente aceptable puesto que se encuentra entre los rangos de servicios turísticos (**Ver cuadro #36**)

ESCENARIO NEGATIVO

■ VAN	(231.904,99)
■ TIR	0
■ PRI	Rechazar proyecto

No es factible (**Ver cuadro #36**)

3.8.2.5. PUNTO DE EQUILIBRIO



*Fuente: Análisis Financiero
Elaborado por: Andrea Miranda*

Como ya se ha mencionado en puntos anteriores la hospedería comunitaria Olón INN contara con 15 habitaciones, de las cuales:

La hospedería contara con 4 suites las cuales tendrán un precio de \$ 40 la noche en cada una de ellas con costos variables de \$ 12, un margen de contribución de \$ 28. Las suites para alcanzar su punto de equilibrio deben ser alquiladas cuatro días a la semana lo cual nos da un total de 1460 veces durante el año, lo que viene a representar un 27% anual (**ver gráfico #17**).

También cuenta con 3 habitaciones dobles las cuales tienen un precio de \$ 20 por noche con un costo variable de \$ 6 y un margen de contribución de \$ 14. para alcanzar su punto de equilibrio las habitaciones dobles deben ser alquiladas durante 3 veces a la semana, lo que nos da un total de 1095, lo cual viene a representar el 20% anual. La hospedería contara con 4 habitaciones cuádruples las cuales tienen un costo variable es de \$ 12 y una contribución marginal de \$ 28, para alcanzar su punto de equilibrio las habitaciones cuádruples deben ser alquiladas 4 días a la semana, un total de 1460 veces al año lo cual representa el

26% anual. Las habitaciones séxtuples serán 4 con un costo variable de \$ 18 y una contribución marginal de \$42, para alcanzar su punto de equilibrio deben ser alquiladas 4 veces por semana lo cual nos da un total de 1460 veces al año con un porcentaje de 27%. (**Ver anexo #12**)

3.8.3. COEFICIENTE DE RENTABILIDAD NACIONAL

3.8.3.1. VALOR AGREGADO

La hospedería comunitaria Olón Inn tendrá como valor agregado promociones a los turistas por grupos grandes o instituciones. La creación de la hospedería Olón Inn beneficiaría los habitantes de lugar donde se creara puesto a que allí los habitantes cercanos podrán implementar nuevas ideas de negocios como kioscos, panaderías, heladerías, etc.

3.8.3.2. GENERACIÓN DE EMPLEOS

Con la creación de la hospedería Olón Inn se abre la puerta para la creación de nuevas ideas de negocio lo cual generara empleo no solo para los futuros empleados de Olón Inn sino más bien se generaría empleo para los sectores aledaños

3.8.3.3. BENEFICIOS SOCIO ECONÓMICOS

- Mayores fuentes de empleo

- Implementación de fuentes de empleo

- Mejor aprovechamiento de los recursos turísticos

CONCLUSIONES

- El estudio de factibilidad nos permitió conocer que la inversión para la creación de la hospedería comunitaria en la Comuna Olón deberá ser a 10 años, esto nos permitirá tomar correctas decisiones al momento de crear la Hospedería Comunitaria Olón INN
- Para la presente propuesta se elaborará un estudio financiero que permitió conocer la utilidad que tendrá la empresa proyectado a 10 años que son los que tendrá como vida útil la hospedería, el estudio de factibilidad nos permitió conocer los intereses que se tendrán que pagar anualmente con el 12% de interés. Basándose en el plan de desarrollo nacional
- La propuesta nos permitió conocer los valores de rescate de activos fijos que tendrá la empresa Se determinó que el financiamiento de la hospedería comunitaria Olón INN será en un 80% préstamo a la CFN y el 20% a través del aporte de los socios de la hospedería en este caso el cabildo comunal.
- Mediante la elaboración de estados financieros conocimos las proyecciones para cada uno de los años, el TIR del proyecto de factibilidad es positivo en un 33% y un VAN de \$ 133.284,26 lo que significa que es una propuesta altamente rentable debido a que se encuentra en el rango que se le da a los proyectos turísticos.
- Con el estudio de factibilidad de este proyecto se estudiará la viabilidad económica y social, buscando alianzas estratégicas con los habitantes de la comuna Olón cabildo comunal
- Este proyecto en general causará un gran impacto a nivel económico y social en la comuna Olón y en toda la parroquia Manglaralto, ya que fomentará la inversión y plazas de empleo para sus habitantes.

RECOMENDACIONES

- Llevar un estricto control en cada uno de los servicios que se ofrecerán como hospedaría comunitaria y cabañas en la playa, asegurando la calidad de cada uno de ellos, satisfaciendo las necesidades del turista más exigente.
- Estar siempre en constante innovación, realizando los convenios necesarios con las instituciones públicas para poder obtener un espacio publicitario en los medios públicos, realizando acciones que llamen la atención de los turistas por ejemplo: actualización de la página Web, trípticos, afiches, reportajes, entre otros.
- Mantener en constante capacitación al personal de la hospedaría comunitaria Olón INN en las diferentes áreas para que el servicio que se brinda sea de calidad, ya que los clientes requieren de un buen trato efectuando que su estadía en nuestra hospedaría comunitaria y cabañas en la playa sea un momento reconfortante y divertido.
- Continuar con los procesos financieros planteados en la propuesta para determinar las ganancias periódicas, para garantizar la permanencia de la empresa en el mercado turístico donde se desarrolla

BIBLIOGRAFÍA

- Reglamento de actividades turísticas. (s.f.). *art1*.
- Agencia Pública de Noticias del Ecuador y Suramérica. (07 de Agosto de 2013). El PIB Ecuatoriano. *Andes*.
- Alles, M. (2005). *Desarrollo del talento humano basado en competencias*. Granica.
- Anónimo. (19 de Agosto de 1995). *Santa Elena*.
- Anónimo. (2008). *Historia Comuna Olón*. Olón.
- Anónimo. (2011). *Sector Turístico*. Olón.
- Anónimo. (2012). *Informe Economico Comuna Olon*. Olon.
- Anónimo. (2012). *Organización Territorial*. Olón.
- Arévalo Sánchez, R. (2012). *Modulo: Recursos Turísticos*. Liber Factory.
- Bravo, Mercedes. (2007). *Contabilidad de Costos*. Quito: Nuevodia.
- Cámara de turismo Santa Elena. (2007). Santa Elena, Ecuador.
- Cervantes. (2013). *Metodologia Cualitativa*.
- Chiavenato, I. (2000). *Administracion de Recursos Humanos*. Italia: MC Graw Hill.
- Chilingua, Manuel. (1999). *Costos*. Ibarra: Graficacolor.
- Comuna Olón. (2008). *Historia Comuna Olón*. Olón.
- Constitucion del Ecuador. (25 de Enero de 2008). Articulos. Quito, Ecuador.
- Cortés, M. E., & León, M. I. (2004). *Generalidades sobre Metodología de la Investigación*. Mexico.
- Dominguez, R. (2012). *Etapas de un Estudio de Factibilidad*. Las Tunas: Universitario.
- INEC. (04 de Octubre de 2013). *Pagina Web INEC*. Recuperado el 01 de Noviembre de 2013, de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/ecuador-registra-una-inflacion-de-057-en-septiembre/>

- Jácome, E. M. (2012). *Tipos de Investigación*.
- Jacome, W. (2005). *Bases Teóricas y Prácticas para el diseño y proyectos de inversión* . Quito: Universitaria.
- Jimenez. (2008). *Diccionario turistico*.
- Manuel E. Cortés Cortés; Mirian Iglesias León. (2004). *Generalidades sobre Metodología de la Investigación*. Mexico.
- Normas ISO. (s.f.). IRAM 42210.
- Plan Nacional del Buen Vivir. (2007). Ecuador.
- PYMES FUTURO. (23 de febrero de 2010). *Periodo de recuperación de la inversion* .
- PYMES, FUTURO. (29 de Marzo de 2013). *Valor presente neto* .
- Turismo, I. I. (1983).
- Valparaiso, S. d. (28 de 06 de 2013). *Sistema de Biblioteca Pontificia Universitaria Católica de Valparaiso*.

ANEXOS

ANEXO 1: OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE INDEPENDIENTE

HIPÓTESIS	VARIABLE	DEFINICIÓN	DIMENSIONES	INDICADOR	ÍTEMS	INSTRUMENTO
El desarrollo del estudio de factibilidad permitirá la ejecución del proyecto Creación de una Hostería Comunitaria en la Comuna Olón.	Estudio de Factibilidad	Para efectuar el presente estudio de Factibilidad el factor económico-financiero resulta necesario lo cual permitirá conocer la estructura de financiamiento, presupuesto de los costos y gastos en que incidirán en la creación de una hostería comunitaria, a la vez la demanda y el flujo de caja proyectado, la tasa interna de retorno el análisis de la creación de la hostería comunitaria la gama de servicios que se va a ofertar y la estructura organizacional que se aplicara en el ejercicio de la propuesta	Distribución de financiamiento El presupuesto de costos y gastos La demanda proyectada Flujo de caja proyectado Tasa interna de retorno (TIR) Análisis de la empresa y el servicio Estructura organizacional	Determinación de la inversión inicial. Forma de financiación del proyecto Presupuesto de la inversión Análisis económico - financiera. Presupuesto de ventas Precios del servicio Resultado neto de ingresos Resultado neto de egresos Ingresos tasa de interés producido Análisis del micro-entorno Análisis macro-entorno Organigrama Cambios de comportamiento	¿Conoce Ud. la playa y la población de Olón en la provincia de Sta. Elena? ¿De qué tipo de alojamiento ha estado haciendo uso durante su estancia en la comunidad? ¿Considera usted que la población se beneficiaría con la creación de una hostería comunitaria? ¿Cuánto está dispuesto a pagar por hacer uso de nuestros servicios en temporada alta? ¿En caso de estar interesado en el hostería, como preferiría usted conocer sobre este? ¿Has estado alguna vez a una hostería con temática sobre los atractivos de una comunidad?	<ul style="list-style-type: none"> • Encuestas

ANEXO 2: OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE DEPENDIENTE

HIPÓTESIS	VARIABLE	DEFINICIÓN	DIMENSIONES	INDICADOR	ÍTEMS	INSTRUMENTO
El desarrollo del estudio de factibilidad permitirá la ejecución del proyecto Creación de una Hostería Comunitaria en la Comuna Olón.	Creación de una "Hostería Comunitaria en la Comuna Olón"	Forma organizativa que la comunidad adopta internamente para hacer que sus recursos humanos, naturales y económicos sean dirigidos de una manera eficaz y eficiente estableciendo políticas comerciales que ayuden a mejorar el servicio que se brinda, realizando un análisis escrupuloso del Entorno y de los factores internos y externos de buscando el progreso de la comunidad en general	Recursos Humanos Recursos Naturales Recursos Económicos Política comercial Análisis de Entorno Análisis Fortalezas Oportunidades Debilidades Amenazas	Selección del personal Función departamental Aspectos productivos Nivel de consumo Actividad Productiva Actividad Turística Mercado Técnica de ventas Publicidad Investigación del mercado Políticas de mercado. factores internos factores externos	¿Está usted de acuerdo en que los servicios de alojamiento, alimentación y seguridad son elementos indispensables para satisfacer las necesidades del turista? ¿Cómo calificaría usted a los servicios básicos de agua, luz eléctrica, teléfono, alcantarillado y red vial? Desde su punto de vista, una hostería comunitaria ayudaría al desarrollo económico de los pobladores de la comuna Olón, por qué? ¿Qué ventajas le ve usted a la creación de una hostería comunitaria con temática? ¿Qué otra forma de darse a conocer como opción turística podría recomendar al Gobierno aparte de la creación de la hostería comunitaria?	<ul style="list-style-type: none"> • Entrevista

ANEXO 3: MODELO DE ENTREVISTA

Instrumento dirigido hacia los directivos de la comuna Olón, con la finalidad de de realizar un estudio de factibilidad para la creación de hostería comunitaria.

1. ¿Por qué cree usted que la comuna Olón es visitada durante todo el año?

Turismo	
Trámites	
Negocios	
Diversión	
Otros	

2. ¿Está usted de acuerdo en que los servicios de alojamiento, alimentación y seguridad son elementos indispensables para satisfacer las necesidades del turista?

De acuerdo	
Muy De acuerdo	
En desacuerdo	

3. Considera usted que la promoción turística hacia la comuna Olón es:

Buena	
Muy Buena	
Regular	
Deficiente	

4. ¿Cómo calificaría usted a los servicios básicos de agua, luz eléctrica, teléfono, alcantarillado y red vial?

Buenos	
Muy Buenos	
Regulares	
Deficientes	

5. ¿Cómo consideraría usted que el Gobierno ha contribuido al desarrollo de la zona?

Buena	
Muy Buena	
Regular	
Deficiente	

6. ¿Cree usted que es conveniente una hostería comunitaria en la comuna Olón, por qué?

7. ¿Desde su punto de vista, una hostería comunitaria ayudaría al desarrollo económico de los pobladores de la comuna Olón, por qué?
8. ¿Estaría usted dispuesto a aportar a la creación de la hostería comunitaria en la Comuna Olón?
9. ¿Cómo le gustaría que el Gobierno excepcional aporte en este proyecto?
10. ¿Cree usted que una hostería comunitaria crearía fuentes de trabajos directos e indirectos?
11. ¿Qué ventajas le ve usted a la creación de una hostería comunitaria con temática?

ANEXO 4: MODELO DE ENCUESTA

Instrumento dirigido a los turistas que visitan la comuna Olón, cuyo propósito es la de realizar un estudio de factibilidad para la creación de una hostería comunitaria.

El objetivo de esta encuesta, es obtener información veraz para conocer la aceptación de una hostería comunitaria.

INSTRUCTIVO: Para contestar sírvase en marcar con una X el casillero que corresponda a la alternativa que crea conveniente.

1. ¿Qué edad tiene?

De 15 a 25 años	<input type="checkbox"/>
De 26 a 36 años	<input type="checkbox"/>
De 37 años y mas	<input type="checkbox"/>

3. ¿Cuál es su estado civil?

Casado	<input type="checkbox"/>
Solter@	<input type="checkbox"/>
Unión libre	<input type="checkbox"/>
Divorciad@	<input type="checkbox"/>

5. ¿Cuál es su motivo de viaje?

Turismo	<input type="checkbox"/>
Investigación	<input type="checkbox"/>
Negocios	<input type="checkbox"/>

7. ¿Tiempo de Estadía

1 Día	<input type="checkbox"/>
Fin de Semana	<input type="checkbox"/>
1 Semana	<input type="checkbox"/>
1 Mes	<input type="checkbox"/>

2. ¿Cuál es su género?

Masculino	<input type="checkbox"/>
Femenino	<input type="checkbox"/>

4. ¿Cuál es su nacionalidad?

Ecuatorian@	<input type="checkbox"/>
Extranjer@	<input type="checkbox"/>

Extranjero(especificar) _____

6. ¿Con quien viaja?

Solo	<input type="checkbox"/>
Pareja	<input type="checkbox"/>
Amigos	<input type="checkbox"/>
Familias	<input type="checkbox"/>

8. ¿En qué ocasiones viaja a las costas ecuatorianas?

Feriados	<input type="checkbox"/>
Navidad	<input type="checkbox"/>
Fin de Año	<input type="checkbox"/>
Eventos	<input type="checkbox"/>

Otros (especificar) _____

9. ¿Cuál es su gasto promedio en hospedaje?

\$10 – \$15	<input type="checkbox"/>
\$15 – \$20	<input type="checkbox"/>
\$20 – \$25	<input type="checkbox"/>
\$25 – \$30	<input type="checkbox"/>
+ \$30	<input type="checkbox"/>

10. ¿Conoce Ud. la playa y la población de Olón en la provincia de Sta. Elena?

Sí

No

11. ¿De qué tipo de alojamiento ha estado haciendo uso durante su estancia en la comunidad?

Hoteles	<input type="checkbox"/>
Casa de Familiares	<input type="checkbox"/>
Hostería	<input type="checkbox"/>
Hostales	<input type="checkbox"/>
Casa de Amigos	<input type="checkbox"/>

12. ¿Considera usted que la población se beneficiaría con la creación de una hostería comunitaria?

Si

No

13. ¿Cuánto está dispuesto a pagar por hacer uso de nuestros servicios?

\$10 – \$15	<input type="checkbox"/>
\$15 – \$20	<input type="checkbox"/>
\$20 – \$25	<input type="checkbox"/>
\$25 – \$30	<input type="checkbox"/>
+ \$30	<input type="checkbox"/>

14. ¿Le gustaría que la comuna Olóncontara con una hostería comunitaria con temática?

Si

No

15. ¿Has estado alguna vez a un hostería con temática sobre los atractivos de la comunidad?

Si

No

16. ¿Qué es lo más importante que una Hostería debe tener?

Seguridad	<input type="checkbox"/>
Precio	<input type="checkbox"/>
Ambiente	<input type="checkbox"/>
Tamaño de las habitaciones	<input type="checkbox"/>
Limpieza	<input type="checkbox"/>
Personal de atención	<input type="checkbox"/>
Instalaciones acondicionadas	<input type="checkbox"/>

Otros (especificar) _____

17. ¿En caso de estar interesado en el hostería, como preferiría usted conocer sobre este?

<input type="checkbox"/>	Revista	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Periódico	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Internet	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Volantes	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Amig@	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Ninguno	<input type="checkbox"/>

¡Gracias por su colaboración!

ANEXO 5: TABULACIÓN DE ENCUESTA

Pregunta 1. ¿Qué edad tiene?

Cuadro 15 : Edad

ITEM	VALORACIÓN	<i>f</i>	Porcentajes
1	De 15 a 25 años	100	29 %
	De 26 a 36 años	124	36 %
	De 37 años y mas	118	35 %
	Total	342	100 %

Fuente: Encuesta

Elaborado por: Andrea Miranda

Pregunta 2. ¿Cuál es su género?

Cuadro 16 : Género

ITEM	VALORACIÓN	<i>f</i>	Porcentajes
2	Masculino	195	57%
	Femenino	147	43%
	Total	342	100%

Fuente: Encuesta

Elaborado por: Andrea Miranda

Pregunta 3. ¿Cuál es su estado civil?

Cuadro 17: Estado Civil

ITEM	VALORACIÓN	<i>f</i>	Porcentajes
3	Casado/a	107	31 %
	Soltero/a	150	44 %
	Unión Libre	60	18 %
	Divorciado/a	25	7 %
	Total	342	100 %

Fuente: Encuesta

Elaborado por: Andrea Miranda

Pregunta 4. ¿Cuál es su nacionalidad?

Cuadro 18: Nacionalidad

ITEM	VALORACIÓN	<i>f</i>	Porcentajes
4	Ecuatorianos	175	50 %
	Estados Unidos	95	27 %
	Chile	20	6 %
	Colombia	36	10 %
	Perú	16	7 %
	Total	342	100 %

Fuente: Encuesta

Elaborado por: Andrea Miranda

Pregunta 5. ¿Cuál es su motivo de viaje?

Cuadro 19: Motivo de Viaje

ITEM	VALORACIÓN	<i>f</i>	Porcentajes
5	Turismo	178	73 %
	Investigación	26	16 %
	Negocios	38	11 %
	Total	342	100 %

Fuente: Encuesta

Elaborado por: Andrea Miranda

Pregunta 6. ¿Con quién viaja?

Cuadro 20: Con Quien Viaja

ITEM	VALORACIÓN	<i>f</i>	Porcentajes
6	Solo	24	7 %
	Pareja	163	48 %
	Amigos	90	26 %
	Familias	65	19 %
	Total	342	100 %

Fuente: Encuesta

Elaborado por: Andrea Miranda

Pregunta 7. Tiempo de Estadía

Cuadro 21 : Tiempo de Estadía

ITEM	VALORACIÓN	<i>f</i>	Porcentajes
7	1 Día	26 %	90
	Fin de Semana	58 %	197
	1 Semana	9 %	32
	1 Mes	7 %	23
	Total	100 %	342

Fuente: Encuesta

Elaborado por: Andrea Miranda

Preguntar 8. ¿En qué ocasiones viaja a las costas ecuatorianas?

Cuadro 22: Ocasiones de Viaje

ITEM	VALORACIÓN	<i>f</i>	Porcentajes
8	Ferriados	150 %	150
	Investigación	19 %	19
	Fin de Año	150 %	150
	Eventos	20 %	20
	Otros	3 %	3
	Total	100 %	342

Fuente: Encuesta

Elaborado por: Andrea Miranda

Pregunta 9. ¿Cuál es su gasto promedio en hospedaje?

Cuadro 23: Gasto Promedio

ITEM	VALORACIÓN	<i>f</i>	Porcentajes
9	\$10 - \$15	122	36 %
	\$15 - \$20	91	27 %
	\$20 - \$25	59	17 %
	\$25 - \$30	59	17 %
	+ \$30	11	3 %
	Total	342	100 %

Fuente: Encuesta

Elaborado por: Andrea Miranda

Pregunta 10. ¿Conoce Ud. la playa y la población de Olón en la provincia de Sta. Elena?

Cuadro 24: Conoce la Comuna de Olón

ITEM	VALORACIÓN	<i>f</i>	Porcentajes
10	Si	251	73 %
	No	91	27 %
	Total	342	100 %

Fuente: Encuesta

Elaborado por: Andrea Miranda

Pregunta 11. ¿De qué tipo de alojamiento ha estado haciendo uso durante su estancia en la comunidad?

Cuadro 25: Tipo de Alojamiento

ITEM	VALORACIÓN	<i>f</i>	Porcentajes
11	Hoteles	104	30 %
	Casa de Familiares	25	7 %
	Hospedería	99	29 %
	Hostales	85	25 %
	Casa de Amigos	29	9 %
	Total	342	100 %

Fuente: Encuesta

Elaborado por: Andrea Miranda

Pregunta 12. ¿Considera usted que la población se beneficiaría con la creación de una hostería comunitaria?

Cuadro 26: Creación de Hostería

ITEM	VALORACIÓN	<i>f</i>	Porcentajes
12	Si	272	79 %
	No	70	21 %
	Total	342	100 %

Fuente: Investigación Directa

Elaborado por: Andrea Miranda

Pregunta 13. ¿Cuánto está dispuesto a pagar por hacer uso de nuestros servicios?

Cuadro 27: Precio de Servicio

ITEM	VALORACIÓN	<i>f</i>	Porcentajes
13	\$10 - \$15	43 %	149
	\$15 - \$20	27 %	94
	\$20 - \$25	20 %	67
	\$25 - \$30	9 %	30
	+ \$30	1 %	2
	Total	100 %	342

Fuente: Investigación Directa
Elaborado por: Andrea Miranda

Pregunta 14. ¿Le gustaría que la comuna Olón contara con una hostería comunitaria con temática?

Cuadro 28: Creación de Hostería

ITEM	VALORACIÓN	<i>f</i>	Porcentajes
14	Si	72 %	271
	No	28 %	71
	Total	100 %	342

Fuente: Encuesta
Elaborado por: Andrea Miranda

Pregunta 15. ¿Has estado alguna vez en una hostería con temática sobre los atractivos de la comunidad?

Cuadro 29: Hostería Con Temática

ITEM	VALORACIÓN	<i>f</i>	Porcentajes
15	Si	12 %	41
	No	88 %	301
	Total	100 %	342

Fuente: Encuesta
Elaborado por: Andrea Miranda

Pregunta 16. ¿Qué es lo más importante que una Hospedería debe tener?

Cuadro 30: Importancia de una Hospedería

ITEM	VALORACIÓN	<i>f</i>	Porcentajes
16	Seguridad	84	25 %
	Precio	29	8 %
	Ambiente	9	
	Tamaño de las habitaciones	0	0 %
	Limpieza	112	33 %
	Personal de atención	25	7 %
	Instalaciones acondicionadas	83	24 %
	Total	342	100 %

Fuente: Encuesta

Elaborado por: Andrea Miranda

Pregunta 17. ¿En caso de estar interesado en la hospedería, como preferiría usted conocer sobre este?

Cuadro 31: Promoción de Hospedería

ITEM	VALORACIÓN	<i>f</i>	Porcentajes
17	Revista	9	3 %
	Periódico	93	27 %
	Internet	190	55 %
	Volantes	40	12 %
	Amigos	10	3 %
	Ninguno	0	0 %
	Total	342	100 %

Fuente: Encuesta

Elaborado por: Andrea Miranda

ANEXO 6: TABULACIÓN DE ENTREVISTA

Pregunta 1. ¿Por qué cree usted que la comuna Olón es visitada durante todo el año?

Cuadro 32: Visita			
ITEM	VALORACIÓN	<i>f</i>	Porcentajes
18	Turismo	3	60 %
	Tramites	0	0 %
	Negocios	1	20 %
	Diversión	1	20 %
	Otros	0	0 %
	Total	5	100 %

Fuente: Entrevista

Elaborado por: Andrea Miranda

Pregunta 2. ¿Está usted de acuerdo en que los servicios de alojamiento, alimentación y seguridad son elementos indispensables para satisfacer las necesidades del turista?

Cuadro 33: Servicios Turísticos			
ITEM	VALORACIÓN	<i>f</i>	Porcentajes
19	De Acuerdo	1	20 %
	Muy De Acuerdo	3	60 %
	En Desacuerdo	1	20 %
	Total	5	100 %

Fuente: Entrevista

Elaborado por: Andrea Miranda

Pregunta 3. Considera usted que la promoción turística hacia la comuna Olón es:

Cuadro 34: Promoción Turística

ITEM	VALORACIÓN	<i>f</i>	Porcentajes
20	Buena	1	20 %
	Muy Buena	0	0 %
	Regular	3	60 %
	Deficiente	1	20 %
	Total	5	100 %

Fuente: Entrevista
Elaborado por: Andrea Miranda

Pregunta 4. ¿Cómo calificaría usted a los servicios básicos de agua, luz eléctrica, teléfono, alcantarillado y red vial?

Cuadro 35: Servicios Básicos

ITEM	VALORACIÓN	<i>f</i>	Porcentajes
21	Buenos	2	40 %
	Muy Buenos	0	0 %
	Regular	2	40 %
	Deficiente	1	20 %
	Total	5	100

Fuente: Entrevista
Elaborado por: Andrea Miranda

Pregunta 5. ¿Cómo consideraría usted que el Gobierno ha contribuido al desarrollo de la zona?

Cuadro 36 : Desarrollo

ITEM	VALORACIÓN	<i>f</i>	Porcentajes
22	Buena	2	40 %
	Muy Buena	0	0 %
	Regular	3	60 %
	Deficiente	0	0 %
	Total	5	100 %

Fuente: Entrevista
Elaborado por: Andrea Miranda

ANEXO 7: DEMANDA

DEMANDA

AÑOS	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INVERSIÓN TERRENO	-25000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INVERSIÓN PLANTA	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	30549,42										
INVERSIÓN EQUIPO DE COMPUTO	-9093	0	0	-9093	0	0	-9093	0	0	-9093	0
INVERSIÓN MUEBLES DE OFICINA	-2015	0	0	0	0	-2015	0	0	0	0	0
INVERSIÓN MUEBLES Y ENSERES	-11140	0	0	0	0	-11140	0	0	0	0	0
INVERSIÓN EQUIPO DE OFICINA	-91	0	0	0	0	-91	0	0	0	0	0
INVERSIÓN MAQUINARIA Y EQUIPO	-14094	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INVERSIÓN CAPITAL DE TRABAJO	-5000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Demanda Suite		1.040	1.071	1.103	1.136	1.171	1.206	1.242	1.279	1.317	1.357
Demanda Doble		936	964,08	993,0024	1022,792472	1053,476246	1085,080534	1117,63295	1151,161938	1185,696796	1221,2677
Demanda Cuádruple		832	856,96	882,6688	909,148864	936,4233299	964,5160298	993,4515107	1023,255056	1053,952708	1085,571289
Demanda Séxtuple		832	856,96	882,6688	909,148864	936,4233299	964,5160298	993,4515107	1023,255056	1053,952708	1085,571289

ANEXO 8: PRESUPUESTO

PRESUPUESTO HOSTERÍA

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANT	V/UNITARIO	V/TOTAL
Replanteo y nivelación	M2	46	\$ 0,70	\$ 32,20
Excavación manual de cimientos	M3	16	\$ 6,00	\$ 96,00
Relleno compactado	M3	9	\$ 6,00	\$ 54,00
Replanteo H. Simple	M3	0,5	\$ 6,00	\$ 3,00
Replanteo H. Doble	M3	0,5	\$ 6,00	\$ 3,00
Replanteo Suites	M3	0,5	\$ 6,00	\$ 3,00
Replanteo H. Triples	M3	0,5	\$ 6,00	\$ 3,00
Replanteo H. Cuádruple	M3	0,5	\$ 6,00	\$ 3,00
Replanteo H. Séxtuples	M3	0,5	\$ 6,00	\$ 3,00
Acero de refuerzo	KG	380	\$ 2,50	\$ 950,00
Hormigón	M3	3	\$ 150,00	\$ 450,00
Columnas	ML	40	\$ 200,00	\$ 8.000,00
Cubierta	ML	50	\$ 40,00	\$ 2.000,00
Vigas de cemento	ML	90	\$ 9,00	\$ 810,00
Piso de cerámica	M2	50	\$ 7,00	\$ 350,00
Contrapaso Habitaciones	M2	40	\$ 18,00	\$ 720,00
Mampostería de ladrillo	M2	100	\$ 15,00	\$ 1.500,00
Cerámica pared baños	M2	8	\$ 20,00	\$ 160,00
Punto de aguas servidas 110mm	PTO	3	\$ 25,00	\$ 75,00
Punto de aguas servidas 0,75mm	PTO	9	\$ 23,00	\$ 207,00
Caja de revisión	U	5	\$ 80,00	\$ 400,00
Tubería PVC	ML	30	\$ 7,00	\$ 210,00
Puntos de agua potable	PTO	10	\$ 30,00	\$ 300,00
Inodoro tanque bajo	U	15	\$ 100,00	\$ 1.500,00
Lavamanos	U	15	\$ 40,00	\$ 600,00
Accesorio de baño y llaves	U	15	\$ 70,00	\$ 1.050,00
Instalación de luminarias	PTO	20	\$ 28,00	\$ 560,00
Tomacorriente Doble	PTO	30	\$ 1,00	\$ 30,00
Vidrio	U	18	\$ 50,00	\$ 900,00
Puerta de madera	U	30	\$ 150,00	\$ 4.500,00
Entechado eternit	M2	100	\$ 11,00	\$ 1.100,00
Vereda pavimentada	M2	20	\$ 15,00	\$ 300,00
Cortina corrediza	M2	15	\$ 60,00	\$ 900,00
SUB TOTAL				\$ 27.772,20
10% imprevisto				\$ 2.777,22
TOTAL HOSPEDERIA				\$ 30.549,42

ANEXO 9: ROL DE PAGOS

ROL DE PAGOS AL PERSONAL

#	CARGO	NONIMA DE PAGO					PROVISIÓN DE BENEFICIOS SOCIALES						
		SUELDO	TOTAL INGRESOS ANUAL	APORTE (IESS) INDIVIDUAL	TOTAL A PAGAR	DECIMO TERCERO	DECIMO CUARTO	VACACIONES	FONDO DE RESERVA	APORTE (IESS) PATRONAL	TOTAL BENEFICIOS	TOTAL MENSUAL	TOTAL ANUAL
1	GERENTE GENERAL	\$800,00	\$9.600,00	\$74,80	\$9.525,20	\$66,67	\$26,50	\$33,33	\$66,67	\$97,20	\$290,37	\$1.090,37	\$13.084,40
1	CONTADOR	\$500,00	\$6.000,00	\$46,75	\$5.953,25	\$41,67	\$26,50	\$20,83	\$41,67	\$60,75	\$191,42	\$691,42	\$8.297,00
1	JEFE DE RECURSOS HUMANOS	\$400,00	\$4.800,00	\$37,40	\$4.762,60	\$33,33	\$20,00	\$16,67	\$33,33	\$48,60	\$151,93	\$551,93	\$6.623,20
3	TOTAL ADMINISTRATIVO	\$900,00	\$10.800,00	\$84,15	\$10.715,85	\$75,00	\$46,50	\$37,50	\$75,00	\$109,35	\$343,35	\$1.243,35	\$14.920,20
1	CAMARERA 1	\$340,00	\$4.080,00	\$31,79	\$4.048,21	\$28,33	\$26,50	\$14,17	\$28,33	\$41,31	\$138,64	\$478,64	\$5.743,72
1	LAVANDERÍA 1	\$340,00	\$4.080,00	\$31,79	\$4.048,21	\$28,33	\$26,50	\$14,17	\$28,33	\$41,31	\$138,64	\$478,64	\$5.743,72
6	TOTAL ALOJAMIENTO	\$680,00	\$8.160,00	\$63,58	\$8.096,42	\$56,67	\$53,00	\$28,33	\$56,67	\$82,62	\$277,29	\$957,29	\$11.487,44
1	RECEPCIONISTA 1	\$340,00	\$4.080,00	\$31,79	\$4.048,21	\$28,33	\$26,50	\$14,17	\$28,33	\$41,31	\$138,64	\$478,64	\$5.743,72
1	CONSERJE	\$340,00	\$4.080,00	\$31,79	\$4.048,21	\$28,33	\$26,50	\$14,17	\$28,33	\$41,31	\$138,64	\$478,64	\$5.743,72
1	GUARDIA	\$340,00	\$4.080,00	\$31,79	\$4.048,21	\$28,33	\$26,50	\$14,17	\$28,33	\$41,31	\$138,64	\$478,64	\$5.743,72
3	TOTAL RECEPCION Y RESERVAS	\$1.020,00	\$12.240,00	\$95,37	\$12.144,63	\$85,00	\$79,50	\$42,50	\$85,00	\$123,93	\$415,93	\$1.435,93	\$17.231,16
19	TOTAL	\$2.600,00	\$31.200,00	\$243,10	\$30.956,90	\$216,67	\$179,00	\$108,33	\$216,67	\$315,90	\$1.036,57	\$3.636,57	\$43.638,80

ANEXO 10: INSUMOS

GASTO DE MENAJE PARA ASEO Y LIMPIEZA

DESCRIPCIÓN	CANT.	PRECIO UNIT.	COSTO ANUAL
Botella Con Atomizador	10	\$ 1,00	\$ 10,00
Trapeadores	5	\$ 3,00	\$ 15,00
Guantes De Caucho Negro	10	\$ 1,50	\$ 15,00
Pala Para Basura Pika	5	\$ 1,00	\$ 5,00
Destapa Cañerías	3	\$ 2,10	\$ 6,30
Escobas	7	\$ 2,70	\$ 18,90
Escobillas	6	\$ 2,10	\$ 12,60
Basurero De Baño 12 Lts	31	\$ 3,00	\$ 93,00
Basureros Verdes	2	\$ 26,00	\$ 52,00
Basureros Azules	2	\$ 26,00	\$ 52,00
Basureros Negros	2	\$ 26,00	\$ 52,00
Basureros Metálicos Para Oficina	5	\$ 99,00	\$ 495,00
Sub Total			\$ 826,80
10% Imprevistos			\$ 82,68
Total			\$ 909,48

GASTO DE PLANTAS/ ARBÓREAS Y ARBUSTIVAS

DESCRIPCIÓN	CANT	PRECIO UNIT	COSTO ANUAL
Rosa	4	\$ 0,55	\$ 2,20
Geranio	5	\$ 0,55	\$ 2,75
Girasol	3	\$ 0,55	\$ 1,65
Clavel	5	\$ 0,55	\$ 2,75
Azucena	5	\$ 0,55	\$ 2,75
Dalia	6	\$ 0,55	\$ 3,30
Hiedra	7	\$ 0,55	\$ 3,85
Gladiolo	9	\$ 0,55	\$ 4,95
Lirio	5	\$ 0,55	\$ 2,75
Jazmín	8	\$ 0,55	\$ 4,40
Margarita	9	\$ 0,55	\$ 4,95
Sábila	15	\$ 0,55	\$ 8,25
Alhelí	3	\$ 0,55	\$ 1,65
Sub Total 2			\$ 46,20
10% Imprevistos			\$ 4,62
Total			\$ 50,82

GASTOS GENERALES HABITACIONES

DESCRIPCIÓN	CANT	PRECIO UNIT	COSTO TOTAL
AREA DE ALOJAMIENTO			
Camisetas personal	6	\$ 8,00	\$ 48,00
SUB TOTAL			\$ 48,00
MENAJE DE HABITACIONES			
Sábanas	100	\$ 15,00	\$ 1.500,00
Almohadas	86	\$ 7,00	\$ 602,00
Cubre Camas	100	\$ 3,65	\$ 365,00
SUBTOTAL MENAJE HABITACIONES			\$ 2.467,00
TOTAL			\$ 2.515,00
10% Imprevistos			\$ 251,50
COSTO TOTAL			\$ 251,50

GASTOS GENERALES DE LIMPIEZA

DESCRIPCIÓN	CANT	PRECIO UNIT	COSTO MENS.	COSTO ANUAL
Esponja Mixta Estrella	15	\$ 0,65	\$ 0,81	\$ 9,75
Estropajo De Alambre Estrella X 3 Unds	15	\$ 0,85	\$ 1,06	\$ 12,75
Cloro Ajax 2000 Cc Clásico	32	\$ 2,40	\$ 6,40	\$ 76,80
Limpiador Tips Tanque 48 G	205	\$ 2,85	\$ 48,69	\$ 584,25
Desinfectante Fresklin 1000 Cc Floral	20	\$ 2,55	\$ 4,25	\$ 51,00
Detergente Deja 1000 G Floral	20	\$ 2,60	\$ 4,33	\$ 52,00
Funda De Basura 10 U	182	\$ 0,70	\$ 10,62	\$ 127,40
Sub Total				\$ 913,95
10% Imprevistos				\$ 91,40
Total				\$ 1.005,35

GASTO PARA SERVICIO DEL ÁREA DE HABITACIONES

DESCRIPCIÓN	CANT	PRECIO UNIT	COSTO MENS.	COSTO ANUAL
Papel Higiénico Familia Económico X 12 Rollos	150	\$ 3,05	\$ 38,13	\$ 457,50
Jabón	150	\$ 0,25	\$ 3,13	\$ 37,50
Sub Total				\$ 495,00
10% Imprevistos				\$ 49,50
Total				\$ 544,50

**GASTO ÁREA DE RECREACIÓN / HERRAMIENTA DE
JARDINERÍA**

DESCRIPCIÓN	CANT	PRECIO UNIT	COSTO MENS.
Manguera 20m	3	\$ 20,00	\$ 60,00
Azadón Mediano	2	\$ 15,00	\$ 30,00
Fumigadora	1	\$ 35,00	\$ 35,00
Paleta De Jardinería	1	\$ 3,85	\$ 3,85
Corta Césped	3	\$ 5,00	\$ 15,00
Rastrillo	1	\$ 4,20	\$ 4,20
Podadora	1	\$ 5,00	\$ 5,00
10% Imprevisto			\$ 153,05
Sub Total			\$ 15,31
Total			\$ 168,36

GASTO SERVICIOS BÁSICOS

DESCRIPCIÓN	COSTO MENSUAL	COSTO ANUAL
Administrativo		
Luz	70	840
Agua	30	360
Teléfono	50	600
Internet	35	420
Total		2220
Ventas		
Luz	20	240
Agua	7	84
Teléfono	25	300
Internet	25	300
Total		624
Total Servicios Básicos		2844
Publicidad	\$	1.800,00

ANEXO 11: ACTIVOS FIJOS

TERRENO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANT	V/UNITARIO	V/TOTAL
Terreno	M2	100	\$ 250,00	\$ 25.000,00
Total Terreno				\$ 25.000,00

EQUIPO DE COMPUTACIÓN

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANT	V/UNITARIO	V/TOTAL
Departamento Administrativo				
iMac pedestal	U	3	\$ 1.299,00	\$ 3.897,00
Total Departamento Administrativo				\$ 3.897,00
Departamento De Alojamiento				
iMac pedestal	U	1	\$ 1.299,00	\$ 1.299,00
Total Departamento Alojamiento				\$ 1.299,00
Departamento Recepción Y Reservas				
iMac pedestal	U	3	\$ 1.299,00	\$ 3.897,00
Total Recepción Y Reservas				\$ 3.897,00
Total Equipo De Computación				\$ 9.093,00

EQUIPOS DE OFICINA

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANT	V/UNITARIO	V/TOTAL
Resma Papel Bond	U	10	\$ 3,50	\$ 35,00
Carpetas Manila	U	100	\$ 0,20	\$ 20,00
Sobres Manilas	U	50	\$ 0,30	\$ 15,00
Lapiceros Staedtler	U	30	\$ 0,25	\$ 7,50
Lápices	U	30	\$ 0,25	\$ 7,50
Cinta Adhesiva	U	10	\$ 0,60	\$ 6,00
Total Equipo De Oficina				\$ 91,00

MAQUINARIA Y EQUIPO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANT	V/UNITARIO	V/TOTAL
Departamento Administrativo				
Teléfono Panasonic	U	4	\$ 65,00	\$ 260,00
Calculadora	U	5	\$ 25,00	\$ 125,00
Lector De Huellas	U	1	\$ 550,00	\$ 550,00
Sub Total Administrativo				\$ 935,00
Departamento De Alojamiento				
Habitaciones				
Televisor	U	16	\$ 250,00	\$ 4.000,00
Equipo De Directv	U	16	\$ 14,00	\$ 224,00
Colchón	U	46	\$ 90,00	\$ 4.140,00
Lámparas	U	20	\$ 15,00	\$ 300,00
Sub Total Habitaciones				\$ 8.664,00
Comedor				
Cocina Industrial	U	1	\$ 200,00	\$ 200,00
Mesa Auxiliar De Trabajo	U	2	\$ 150,00	\$ 300,00
Fregadero	U	1	\$ 160,00	\$ 160,00
Refrigeradora	U	1	\$ 1.100,00	\$ 1.100,00
Batidora	U	2	\$ 50,00	\$ 100,00
Licuada	U	3	\$ 90,00	\$ 270,00
Ducto Para Olores	U	1	\$ 250,00	\$ 250,00
Asistente De Cocina	U	1	\$ 300,00	\$ 300,00
Equipo De Cocina	U	1	\$ 1.500,00	\$ 1.500,00
Microondas	U	1	\$ 200,00	\$ 200,00
Sub Total Comedor				\$ 4.380,00
Sub Total Alojamiento				\$ 13.044,00
Departamento De Recepción Y Reservas				
Teléfono Panasonic	U	1	\$ 65,00	\$ 65,00
Calculadora	U	2	\$ 25,00	\$ 50,00
Sub Total Recepción Y Reservas				\$ 115,00
Total Maquinaria Y Equipo				\$ 14.094,00

MUEBLES DE OFICINA

DESCRIPCIÓN	U	CANT	V/UNITARIO	V/TOTAL
Departamento Administrativo				
Escritorios	U	4	\$ 150,00	\$ 600,00
Sillas	U	15	\$ 45,00	\$ 675,00
Archivador	U	4	\$ 95,00	\$ 380,00
Modulo Recepcionista	U	1	\$ 150,00	\$ 150,00
Modulo Secretaria	U	1	\$ 150,00	\$ 150,00
Papelera	U	4	\$ 15,00	\$ 60,00
Total Muebles De Oficina				\$ 2.015,00

MUEBLES Y ENSERES

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANT	V/UNITARIO	V/TOTAL
Departamento De Alojamiento				
Habitaciones				
Camas	U	50	\$ 110,00	\$ 5.500,00
Sofá Cama	U	2	\$ 180,00	\$ 360,00
Veladores	U	46	\$ 50,00	\$ 2.300,00
Sillas	U	1	\$ 20,00	\$ 20,00
Mesa Pequeña	U	15	\$ 20,00	\$ 300,00
Closet	U	15	\$ 100,00	\$ 1.500,00
Sub Total Habitaciones				\$ 9.980,00
Cocina				
Mesas	U	4	\$ 50,00	\$ 200,00
Sillas	U	12	\$ 30,00	\$ 360,00
Sub Total Cocina				\$ 560,00
Área De Recreación				
Juego De Mesa Y Sillas	U	4	\$ 150,00	\$ 600,00
Sub Total Área De Recreación				\$ 600,00
Total Muebles Y Enseres				\$11.140,00

ANEXO 12: AMORTIZACIÓN

PERIODO	AMORTIZACIÓN			CREDITO	SOCIOS	% DE INTERES
	DIVIDENDO	INTERÉS	AMORTIZACIÓN DE CAPITAL	80%	20%	12%
				SALDO FINAL	\$17.396,48	
				\$69.585,94		
2014	\$ 15.308,91	\$8.350,31	\$6.958,59	\$62.627,34		
2015	\$ 14.473,87	\$7.515,28	\$6.958,59	\$55.668,75		
2016	\$ 13.638,84	\$6.680,25	\$6.958,59	\$48.710,16		
2017	\$ 12.803,81	\$5.845,22	\$6.958,59	\$41.751,56		
2018	\$ 11.968,78	\$5.010,19	\$6.958,59	\$34.792,97		
2019	\$ 11.133,75	\$4.175,16	\$6.958,59	\$27.834,37		
2020	\$ 10.298,72	\$3.340,12	\$6.958,59	\$20.875,78		
2021	\$ 9.463,69	\$2.505,09	\$6.958,59	\$13.917,19		
2016	\$ 8.628,66	\$1.670,06	\$6.958,59	\$6.958,59		
2017	\$ 7.793,62	\$ 835,03	\$6.958,59	\$ -		

ANEXO 13: ESTADO DE RESULTADO

ESTADO DE RESULTADO

AÑOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ingreso Suite	\$41.600,00	\$44.990,40	\$48.657,12	\$52.622,67	\$56.911,42	\$61.549,70	\$66.566,00	\$71.991,13	\$77.858,41	\$84.203,87
Ingreso Doble	\$18.720,00	\$20.245,68	\$21.895,70	\$23.680,20	\$25.610,14	\$27.697,37	\$29.954,70	\$32.396,01	\$35.036,28	\$37.891,74
Ingreso Cuádruple	\$33.280,00	\$35.992,32	\$38.925,69	\$42.098,14	\$45.529,14	\$49.239,76	\$53.252,80	\$57.592,90	\$62.286,73	\$67.363,09
Ingreso Séxtuple	\$49.920,00	\$53.988,48	\$58.388,54	\$63.147,21	\$68.293,70	\$73.859,64	\$79.879,20	\$86.389,36	\$93.430,09	\$ 101.044,64
TOTAL INGRESOS	\$143.520,00	\$155.216,88	\$167.867,06	\$181.548,22	\$196.344,40	\$212.346,47	\$229.652,71	\$248.369,40	\$268.611,51	\$290.503,35
<u>COSTOS VARIABLES</u>										
Costos Variables Suite	\$12.480,00	\$13.497,12	\$14.597,14	\$15.786,80	\$17.073,43	\$18.464,91	\$19.969,80	\$21.597,34	\$23.357,52	\$25.261,16
Costos Variables Doble	\$5.616,00	\$6.073,70	\$6.568,71	\$7.104,06	\$7.683,04	\$8.309,21	\$8.986,41	\$9.718,80	\$10.510,89	\$11.367,52
Costos Variables Cuádruple	\$9.984,00	\$10.797,70	\$11.677,71	\$12.629,44	\$13.658,74	\$14.771,93	\$15.975,84	\$17.277,87	\$18.686,02	\$20.208,93
Costos Variables Séxtuple	\$14.976,00	\$16.196,54	\$17.516,56	\$18.944,16	\$20.488,11	\$22.157,89	\$23.963,76	\$25.916,81	\$28.029,03	\$30.313,39
TOTAL COSTOS VARIABLES	\$43.056,00	\$46.565,06	\$50.360,12	\$54.464,47	\$58.903,32	\$63.703,94	\$68.895,81	\$74.510,82	\$80.583,45	\$87.151,00
<u>COSTOS FIJOS</u>										
Gastos Administrativos	\$4.898,50	\$5.143,43	\$5.400,60	\$5.670,63	\$5.954,16	\$6.251,87	\$6.564,46	\$6.892,68	\$7.237,32	\$7.599,18
Gasto De Ventas	\$1.800,00	\$1.890,00	\$1.984,50	\$2.083,73	\$2.187,91	\$2.297,31	\$2.412,17	\$2.532,78	\$2.659,42	\$2.792,39
Sueldos Y Salarios	\$3.638,80	\$ 45.820,74	\$48.111,78	\$50.517,37	\$53.043,23	\$55.695,40	\$58.480,17	\$61.404,17	\$64.474,38	\$67.698,10
Gastos financieros	\$9.310,31	\$8.379,28	\$7.448,25	\$6.517,22	\$5.586,19	\$4.655,16	\$3.724,12	\$2.793,09	\$1.862,06	\$931,03
<u>DEPRECIACION</u>										
Depreciación Planta	\$2.749,45	\$2.749,45	\$2.749,45	\$2.749,45	\$2.749,45	\$2.749,45	\$2.749,45	\$2.749,45	\$2.749,45	\$2.749,45
Depreciación Equipo de Computo	\$2.727,90	\$2.727,90	\$2.727,90	\$5.455,80	\$5.455,80	\$5.455,80	\$8.183,70	\$8.183,70	\$8.183,70	\$10.911,60
Depreciación Muebles de Oficina	\$ 362,70	\$ 362,70	\$362,70	\$362,70	\$362,70	\$725,40	\$725,40	\$725,40	\$ 725,40	\$725,40
Depreciación Muebles Y Enseres	\$2.005,20	\$2.005,20	\$2.005,20	\$2.005,20	\$2.005,20	\$4.010,40	\$4.010,40	\$4.010,40	\$4.010,40	\$4.010,40

Depreciación Equipo de Oficina	\$16,38	\$ 16,38	\$16,38	\$16,38	\$16,38	\$32,76	\$32,76	\$32,76	\$32,76	\$32,76
Depreciación Maquinarias y Equipos	\$1.268,46	\$1.268,46	\$1.268,46	\$1.268,46	\$1.268,46	\$1.268,46	\$1.268,46	\$1.268,46	\$1.268,46	\$1.268,46
TOTAL COSTOS FIJOS	\$68.777,70	\$70.363,53	\$72.075,21	\$76.646,92	\$78.629,48	\$83.141,99	\$88.151,09	\$90.592,90	\$93.203,35	\$98.718,77
COSTO TOTAL	\$111.833,70	\$116.928,60	\$122.435,33	\$131.111,39	\$137.532,80	\$146.845,93	\$157.046,90	\$165.103,72	\$173.786,80	\$185.869,78
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	\$31.686,30	\$38.288,28	\$45.431,73	\$50.436,83	\$58.811,60	\$65.500,54	\$72.605,81	\$83.265,68	\$94.824,71	\$104.633,57
15% PART. TRABAJADORES	\$4.752,94	\$5.743,24	\$6.814,76	\$7.565,52	\$8.821,74	\$9.825,08	\$10.890,87	\$12.489,85	\$14.223,71	\$15.695,04
utilidad antes de impuestos	\$26.933,35	\$32.545,04	\$38.616,97	\$42.871,31	\$49.989,86	\$55.675,46	\$61.714,93	\$70.775,83	\$80.601,00	\$88.938,53
impuesto renta	\$5.925,34	\$7.159,91	\$8.495,73	\$9.431,69	\$10.997,77	\$12.248,60	\$13.577,29	\$15.570,68	\$17.732,22	\$19.566,48
UTILIDAD NETA	\$ 21.008,02	\$ 25.385,13	\$30.121,24	\$33.439,62	\$38.992,09	\$43.426,86	\$48.137,65	\$55.205,15	\$62.868,78	\$69.372,06

ANEXO 14: BALANCE INICIAL

BALANCE INICIAL

ACTIVOS		PASIVOS	
Efectivo	\$5.000,00	Préstamo bancario	\$69.585,94
ACTIVOS FIJOS		CAPITAL	\$17.396,48
Terreno	\$15.000,00		
Planta	\$30.549,42		
Equipo de computación	\$ 9.093,00		
Maquinaria y equipo	\$14.094,00		
Equipos de oficina	\$ 91,00		
Muebles de oficina	\$ 2.015,00		
Muebles y enseres	\$11.140,00		
TOTAL ACTIVOS	\$86.982,42	TOTAL ACTIVO CAPITAL	\$86.982,42

ANEXO 15: BALANCE GENERAL

BALANCE GENERAL

AÑOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Efectivo	\$27.379,51	\$54.136,14	\$ 85.628,87	\$123.167,88	\$166.259,37	\$216.169,90	\$273.519,12	\$337.935,84	\$410.016,20	\$491.327,73
<u>ACTIVOS FIJOS</u>										
Terreno	\$25.000,00	\$25.000,00	\$25.000,00	\$25.000,00	\$25.000,00	\$25.000,00	\$25.000,00	\$25.000,00	\$25.000,00	\$25.000,00
Planta	\$30.549,42	\$30.549,42	\$30.549,42	\$30.549,42	\$30.549,42	\$30.549,42	\$30.549,42	\$30.549,42	\$30.549,42	\$30.549,42
Depreciación planta	\$2.749,45	\$5.498,90	\$8.248,34	\$10.997,79	\$13.747,24	\$16.496,69	\$19.246,13	\$21.995,58	\$24.745,03	\$27.494,48
Equipo de computación	\$9.093,00	\$9.093,00	\$9.093,00	\$9.093,00	\$9.093,00	\$9.093,00	\$9.093,00	\$9.093,00	\$9.093,00	\$ 9.093,00
Depreciación equipo de computación	\$2.727,90	\$5.455,80	\$8.183,70	\$13.639,50	\$19.095,30	\$24.551,10	\$32.734,80	\$40.918,50	\$49.102,20	\$60.013,80
Maquinaria y equipo	\$ 4.094,00	\$14.094,00	\$14.094,00	\$14.094,00	\$14.094,00	\$14.094,00	\$14.094,00	\$14.094,00	\$14.094,00	\$14.094,00
Depreciación maquinaria y equipo	\$1.268,46	\$2.536,92	\$3.805,38	\$5.073,84	\$342,30	\$7.610,76	\$8.879,22	\$10.147,68	\$11.416,14	\$12.684,60
Equipos de oficina	\$91,00	\$91,00	\$91,00	\$91,00	\$91,00	\$ 91,00	\$91,00	\$91,00	\$91,00	\$ 91,00
Depreciación equipos de oficina	\$16,38	\$32,76	\$49,14	\$65,52	\$81,90	\$114,66	\$147,42	\$180,18	\$212,94	\$245,70
Muebles de oficina	\$2.015,00	\$2.015,00	\$2.015,00	\$ 2.015,00	\$2.015,00	\$2.015,00	\$2.015,00	\$2.015,00	\$2.015,00	\$2.015,00
Depreciación muebles de oficina	\$362,70	\$725,40	\$1.088,10	\$1.450,80	\$1.813,50	\$2.538,90	\$3.264,30	\$3.989,70	\$4.715,10	\$5.440,50
Muebles y enseres	\$11.140,00	\$11.140,00	\$11.140,00	\$11.140,00	\$11.140,00	\$11.140,00	\$11.140,00	\$11.140,00	\$11.140,00	\$11.140,00
Depreciación muebles y enseres	\$2.005,20	\$4.010,40	\$6.015,60	\$8.020,80	\$10.026,00	\$14.036,40	\$18.046,80	\$22.057,20	\$26.067,60	\$30.078,00
TOTAL	\$110.231,84	\$127.858,38	\$150.221,02	\$175.902,05	\$207.135,55	\$242.803,81	\$283.182,86	\$330.629,42	\$385.739,61	\$447.353,07
<u>PASIVOS</u>										
Préstamo bancario	\$69.827,34	\$62.068,75	\$54.310,16	\$46.551,56	\$38.792,97	\$31.034,37	\$23.275,78	\$15.517,19	\$7.758,59	0
<u>PATRIMONIO</u>										
Capital	\$40.404,50	\$65.789,63	\$95.910,87	\$129.350,49	\$168.342,58	\$211.769,44	\$259.907,08	\$315.112,23	\$377.981,01	\$447.353,07
TOTAL	\$110.231,84	\$127.858,38	\$150.221,02	\$175.902,05	\$207.135,55	\$242.803,81	\$283.182,86	\$330.629,42	\$385.739,61	\$447.353,07

ANEXO 16: FLUJOS DE EFECTIVO

FLUJO DE CAJA LIBRE (CASH FREE)

AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Terreno	-25000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Inversión planta	-30549,42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Inversión equipo de computo	-9093	0	0	-9093	0	0	-9093	0	0	-9093	
Inversión muebles de oficina	-2015	0	0	0	0	-2015	0	0	0	0	
Inversión muebles y enseres	-11140	0	0	0	0	-11140	0	0	0	0	
Inversión equipo de oficina	-91	0	0	0	0	-91	0	0	0	0	
Inversión maquinaria y equipo	-14094	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Valor de rescate planta		0	0	0	0	0	0	0	0	3054,942	
Valor de rescate equipo de computo		0	0	909,3	0	0	909,3	0	0	909,3	
Valor de rescate muebles de oficina		0	0	0	0	201,5	0	0	0	201,5	
Valor de rescate muebles y enseres		0	0	0	0	1114	0	0	0	1114	
Valor de rescate equipo de oficina		0	0	0	0	9,1	0	0	0	9,1	
Valor de rescate maquinaria y equipo		0	0	0	0	0	0	0	0	1409,4	
Valor de rescate capital de trabajo		0	0	0	0	0	0	0	0	5000	
TOTAL FLUJO DE INVERSION	\$(91.982,42)	\$22.380,51	\$26.758,63	\$23.312,03	\$37.543,01	\$31.175,09	\$41.732,83	\$57.356,22	\$64.424,72	\$63.905,66	\$92.110,47

ANEXO 18: RATIOS

Razones	Formulas	Resultados									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ratios Efectivo	$\frac{\text{Efectivo y Equivalente}}{\text{Total Activos}}$	25%	42%	57%	70%	80%	89%	97%	102%	106%	110%
Ratios Utilidad Neta	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}}$	15%	16%	18%	18%	20%	20%	21%	22%	23%	24%
Ratios Deuda	$\frac{\text{Deuda Total}}{\text{Total Activos}}$	63%	49%	36%	26%	19%	13%	8%	5%	2%	0%
Multiplicador Capital	$\frac{1}{1 - \text{Razón Deuda}}$	37%	51%	64%	74%	81%	87%	92%	95%	98%	100%
Rotación Total de Activos	$\frac{\text{Ventas}}{\text{Total Activos}}$	130%	121%	112%	103%	95%	87%	81%	75%	70%	65%
Rendimiento Capital	$\frac{(\text{M.Utilidad})(\text{R. T. Activos})}{(\text{M. Capital})}$	7%	10%	13%	14%	15%	16%	16%	16%	16%	16%

ANEXO 19: CARTA AVAL



Sr. Jefferson Tigreiro
PRESIDENTE
Sra. Katty Suarez
VICEPRESIDENTE
Sra. Marlene de la Rosa
SINDICA
Sr. José Reyes
TESORERO
Sr. Federico Salinas
SECRETARIO

COMUNA "OLON"
Acuerdo Ministerial 015 del 7 de enero de 1938.
Olón – Manglaralto – Sta. Elena - Ecuador



Comuna Olón, 23 de Febrero de 2015

Ing.

Mercedes Freire Rendón.

DECANA DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS-UPSE

Presente.

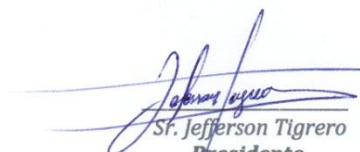
De mis Consideraciones:

Reciba un cordiales saludos, de parte de quienes conformamos el cabildo de la Comuna Montañita al mismo tiempo nos permitimos informar lo siguiente. Que he mantenido una audiencia con la señorita **Miranda Yrrazaba Andrea Anamin**, quien es estudiante de la UPSE facultad Ciencias Administrativas; en la reunión me expuso que como máximo representante de la comunidad el deseo de realizar trabajos investigativos en la comuna para la realización de su proyecto de tesis el cual tiene por NOMBRE **"ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA HOSTERÍA COMUNITARIA COMO ESTRATEGIA DE PROMOCIÓN DE ATRACTIVOS DE LA COMUNA OLÓN"**

Al analizar el nombre del proyecto nos pareció interesante en realizar estos trabajos los cuales seguramente aportaran al desarrollo de nuestra prestigiosa comunidad. Por este motivo damos el **AVAL** correspondiente a fin que la estudiante antes indicado pueda realizar sus trabajos de investigación sin ningún contratiempo. Autorizamos a la interesada dar uso de este documento para los fines que ella requiera.

Sin otro particular me suscribo.

Atentamente.


Sr. Jefferson Tigreiro
Presidente



Comuna Olón, Av. 13 de Diciembre y Alberto Potes.
E-mail: comunaolon@gmail.com
C/C Archivo.

GLOSARIO

AGENCIAS INTERNACIONALES: Se encargan de comercializar el producto de las agencias mayoristas y operadoras; aunque también proyectan, elaboran, organizan y venden servicios y paquetes turísticos directamente al usuario. (Jimenez, 2008)

AGENCIAS MAYORISTAS: Se encargan de proyectar, elaborar, organizar y vender en el país toda clase de servicios y paquetes turísticos del exterior a través de las agencias internacionales y operadoras. Adicionalmente, organizan y venden en el exterior servicios turísticos del Ecuador mediante las agencias de viajes de otros países o de su principal en el extranjero. (Jimenez, 2008)

CONCIENCIA TURÍSTICA: Se define como el conjunto de actitudes y comportamiento de los habitantes de un lugar, tanto frente a sus atractivos y recursos, como con los viajeros o turistas que los visitan. (Jimenez, 2008)

AGENCIA DE VIAJES: Empresa que se dedica a la realización de arreglos para viajes y venta de servicios sueltos o en forma de paquetes, en carácter de intermediaria entre el prestador de los servicios y el usuario, para fines turísticos, comerciales, o de cualquier índole. (Jimenez, 2008)

AGENCIAS DUALES: Realizan las actividades de turismo emisor y receptor. (Jimenez, 2008)

AGENCIAS OPERADORAS: Se encargan de elaborar, organizar, operar y vender, ya sea directamente al usuario o a través de los otros dos tipos de agencias de viajes, toda clase de servicios y paquetes turísticos dentro del país o en el exterior. (Jimenez, 2008)

ARTESANÍAS: Reunión de oficios de carácter utilitario o artístico que no salen del ámbito familiar, es decir, de los talleres domésticos que el hombre utiliza de manera primitiva, desde las áreas indígenas hasta las desprivatizadas, campesinadas y aún urbanas. (Jimenez, 2008)

ATRACTIVO TURÍSTICO: Son aquellos bienes tangibles o intangibles que posee un país y que constituyen la principal atracción del turista. (Jimenez, 2008)

DEMANDA TURÍSTICA: Conjunto de necesidades requeridas por el turista durante su desplazamiento y en lugar de la estancia, formada por el conjunto de consumidores o posibles consumidores de bienes y servicios turísticos. (Jimenez, 2008)

FOLKLORE: Ciencia del saber popular y de la civilización tradicional que investiga los mitos y creencias que han penetrado profundamente en el alma popular y que hacen parte del saber del pueblo. (Jimenez, 2008)

ECOTURISMO: La utilización del turismo como medio para obtener fondos necesarios para la conservación de la naturaleza, la protección de recursos naturales especiales y la defensa del medio ambiente por medio del uso sostenible, ecológicamente compatible y no destructivo de hábitats y sitios naturales. **(Instituto Interamericano de Turismo, 1983.)**

ETNOTURISMO: Turismo especializado, que se realiza en territorios pertenecientes a grupos étnicos con fines culturales, educativos, y recreativos; permitiendo así, conocer los valores culturales, forma de vida, manejo ambiental, costumbres de los grupos étnicos así como los aspectos de su historia. (Jimenez, 2008)

FLUJOS TURÍSTICOS: Cuantificación del desplazamiento de viajeros, que desde el lugar de domicilio habitual, se dirigen a otros lugares de destino que ofrecen bienes y servicios turísticos. (Jimenez, 2008)

COSTOS DE PRODUCCIÓN: Son los costos que se generan en el proceso de transformación de las materias primas en productos terminados o semielaborados, utilizando fuerza de trabajo, maquinaria, equipos y otros (Bravo, Mercedes, 2007)

ADMINISTRACIÓN: La administración que es el órgano específico encargado de hacer que los recursos sean productivos, esto es, con la responsabilidad de organizar el desarrollo económico, refleja el espíritu esencial de la era moderna. Es en realidad indispensable y esto explica por qué una vez creada, creció con tanta rapidez. También decimos que administrar es el proceso de diseñar y mantener un entorno en el que, trabajando en grupos, los individuos cumplan eficientemente objetivos específicos (Chiavenato, 2000)

COMERCIALIZACIÓN: Es la actividad que permite al productor hacer llegar un bien o servicio al consumidor con los beneficios de tiempo y lugar (Bravo, Mercedes, 2007)

CONTABILIDAD: Es la técnica que registra, analiza e interpreta cronológicamente los movimientos o transacciones comerciales de una empresa (Bravo, Mercedes, 2007)

CONTABILIDAD DE COSTOS: La contabilidad de costos permite conocer el valor de todos los elementos del costo de producción de un bien y/o servicio, por tanto calcular el costo unitario real del mismo con miras a fijar el precio de venta y el manejo de las utilidades empresariales (Bravo, Mercedes, 2007)

CONTROL: Función administrativa que consiste en medir y corregir el desempeño individual y organizacional para asegurar que los acontecimientos se

adecuen a los planes. Implica medir el desempeño con metas y planes; mostrar donde existen desviaciones de los estándares y ayudar a corregirlos. (Chiavenato, 2000)

ESTUDIO FINANCIERO: El análisis y evaluación económica establece el nivel de factibilidad del proyecto en base a un estudio y análisis de los fondos disponibles contrastando con los posibles escenarios que se presentan en el entorno del proyecto. (Chiliquinga, Manuel, 1999)

DIRECCIÓN: La dirección es la función de los administradores que implica en proceso de influir sobre las personas para que contribuyan a las metas de la organización y del grupo; se relaciona principalmente con el aspecto interpersonal de administra (Chiavenato, 2000)

DEMANDA: Se entiende por demanda la cantidad de bienes y servicios que el mercado requiere o solicita para solicitar la satisfacción de una necesidad específica a un precio determinado (Chiliquinga, Manuel, 1999)

ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL: La estructura organizacional es la suma de las formas en las cuales una organización divide sus labores en distintas actividades y luego las coordina (Bravo, Mercedes, 2007)

ESTUDIO DE MERCADO: El Estudio de Mercado es el diseño sistemático, recolección, procesamiento, análisis y presentación de los hallazgos relevantes acerca de una situación de mercadotecnia específica que enfrenta una unidad productiva o empresa (Chiliquinga, Manuel, 1999)

ESTUDIO TÉCNICO: El Estudio Técnico busca resolver preguntas referentes a dónde, cuánto, cuándo cómo y con qué producir lo que se desea. (Bravo, Mercedes, 2007)

ESTADO DE RESULTADOS: Se lo define como un estado financiero que también se conoce como estado de ingresos y egresos. En él se muestran todos los ingresos de la empresa: ventas, productos financieros y otros ingresos, y los egresos: costos, gastos, gastos financieros e impuestos. Este estado financiero es de suma importancia, ya que refleja la utilidad de la empresa. (Chiliquinga, Manuel, 1999)

BALANCE GENERAL: Expone a una fecha determinada el activo, el pasivo, el patrimonio y, en su caso, la participación minoritaria en sociedades controladas. Es un estado contable básico que ofrece una visión global del estado patrimonial, económico y financiero de la empresa. (Chiliquinga, Manuel, 1999)

BALANCE DE COMPROBACIÓN: Es un listado o resumen de todas las cuentas que han intervenido en un ejercicio económico, con la sumatoria de sus respectivos movimientos económicos. Se pasan las cuentas con sus respectivas sumas y saldos en el orden que aparecen en el libro mayor al finalizar un ejercicio contable. (Chiliquinga, Manuel, 1999)

PERÍODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN: El período de recuperación de la inversión permite conocer en qué tiempo se recupera la inversión tomando en cuenta el comportamiento de los flujos de caja proyectados. (Jacome, 2005)

PLANEACIÓN: Planeación es la primera función administrativa, y de encarga de definir los objetivos para el futuro desempeño organizacional y decide sobre los recursos y tareas necesarios para alcanzarlos de manera adecuada. (Chiavenato, 2000)

ORGANIZACIÓN: El análisis y evaluación económica establece el nivel de factibilidad del proyecto en base a un estudio y análisis de los fondos disponibles

contrastando con los posibles escenarios que se presentan en el entorno del proyecto. (Chiavenato, 2000)

TASA INTERNA DE RETORNO: La tasa interna de retorno es la rentabilidad de la inversión durante la vida útil, tomando en cuenta los flujos de caja proyectados o el momento en que el VAN es cero. (Jacome, 2005)

PUNTO DE EQUILIBRIO: El punto de equilibrio es aquel volumen de ventas donde los ingresos totales se igualan a los costos totales, en este punto no se gana ni se pierde. (Bravo, Mercedes, 2007)

RELACIÓN BENEFICIO COSTO: La relación beneficio – costo es el parámetro que sirve para juzgar como retornan los ingresos en función de los egresos, para lo cual sirve de insumos los ingresos y egresos proyectados en los flujos de caja. (Jacome, 2005)

OFERTA: Oferta es la cantidad de bienes o servicios que cierto número de oferentes (productores) está dispuesto a poner a disposición del mercado a un precio determinado. (Chiliquinga, Manuel, 1999)

VALOR ACTUAL NETO: El valor actual neto es el valor monetario que resulta de restar la suma de los flujos descontados a la inversión inicial. (Jacome, 2005)