



**UNIVERSIDAD ESTATAL
PENÍNSULA DE SANTA ELENA**

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

**“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE
UNA URBANIZACIÓN RÚSTICA EN LA PARROQUIA
MANGLARALTO, EN EL CANTÓN DE
SANTA ELENA, AÑO
2014-2015”**

TRABAJO DE TITULACIÓN

Previa a la obtención del Título de:

INGENIERA EN DESARROLLO EMPRESARIAL

AUTORA: LISBETH MARISOL AQUINO ORTEGA

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

LA LIBERTAD-ECUADOR

2015

**UNIVERSIDAD ESTATAL
PENÍNSULA DE SANTA ELENA**

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE INGENIERÍA COMERCIAL
CARRERA DE DESARROLLO EMPRESARIAL
PORTADA
“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE
UNA URBANIZACIÓN RÚSTICA EN LA PARROQUIA
MANGLARALTO, EN EL CANTÓN DE
SANTA ELENA, AÑO
2014-2015”

TRABAJO DE TITULACIÓN

Previa a la obtención del Título de:

INGENIERA EN DESARROLLO EMPRESARIAL

AUTORA: LISBETH MARISOL AQUINO ORTEGA

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

LA LIBERTAD-ECUADOR

La Libertad, 21 de Enero del 2015

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del trabajo de investigación, “ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA URBANIZACIÓN RÚSTICA EN LA PARROQUIA MANGLARALTO, EN EL CANTÓN DE SANTA ELENA, AÑO 2014-2015”, elaborado por la Sra. LISBETH MARISOL AQUINO ORTEGA, egresada de la Carrera de Ingeniería en Desarrollo Empresarial, Escuela de Ingeniería Comercial, Facultad de Ciencias Administrativas de la Universidad Estatal Península de Santa Elena, previo a la obtención del Título de Ingeniero en Desarrollo Empresarial, me permito declarar que luego de haber dirigido científica y técnicamente su desarrollo y estructura final del trabajo, éste 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 LA INVESTIGACIÓN

El presente trabajo de Titulación o Graduación “ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA URBANIZACIÓN RÚSTICA EN LA PARROQUIA MANGLARALTO, EN EL CANTÓN DE SANTA ELENA, AÑO 2014-2015”, elaborado por quien suscribe la presente, declara que los datos, análisis, opiniones y comentarios que constan en este trabajo de investigación son de exclusiva propiedad, responsabilidad legal y académica del autor. No obstante es patrimonio intelectual de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.

La Libertad, 21 de Enero del 2015

Atentamente

.....
Lisbeth Marisol Aquino Ortega
C.C. 092356535-2

DEDICATORIA

Dedico este trabajo de investigación a mis queridos Padres William y Patricia, a mi esposo Luis Ángel a mi hijo Jared Koeller quienes han estado a mi lado siempre, apoyándome en mis decisiones acertadas y con su ayuda he logrado seguir adelante en mis estudio

Libeth Marisol

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios, por llenar mi vida con bendiciones.

A la Universidad infinitamente, por la oportunidad de abrirme sus puertas y cumplir un sueño en mi vida convirtiéndome en una profesional con calidad.

A mi tutor Ing. Johnny Reyes De la Cruz, por su dedicación y apoyo en la realización del presente trabajo.

A mis docentes quienes incentivaron día a día para culminar el anteproyecto.

Lisbeth Marisol

TRIBUNAL DE GRADO

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

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

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

Econ. Hermelinda Cochea Tomalá, MSc.
PROFESOR DE ÁREA

Ab. Joe Espinoza Ayala
SECRETARIO GENERAL

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

**“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA
URBANIZACIÓN RÚSTICA EN LA PARROQUIA
MANGLARALTO, EN EL CANTÓN DE SANTA
ELENA, AÑO 2014-2015”**

Autora: Lisbeth Marisol Aquino Ortega

Tutor: Ing. Johnny Reyes De La Cruz, MSc

RESUMEN

La creación de una Urbanización Rústica de casas de madera específicamente de una planta, en la parroquia Manglaralto, cantón Santa Elena, provincia de Santa Elena, mediante un estudio de mercado, técnico, administrativo y financiero, está orientada a turistas, nacionales y extranjeros, considerando dos puntos esenciales: el primero es que dentro de la Comuna Manglaralto, cantón Santa Elena, según investigación previamente realizada, se determinó que no existen, ni han existido programas de mejora o construcción de viviendas, por lo que el presente proyecto estaría acaparando un mercado aun no explotado; y, segundo, es que el mercado potencial a abarcar no solo constará de turistas nacionales y extranjeros, sino también de los habitantes del sector y zonas aledañas. Los resultados específicos obtenidos en el estudio de mercado, muestran que este proyecto de vivienda tiene buena acogida entre los turistas y los habitantes de la zona rural del cantón Santa Elena, debido a que consideran que adquirir una vivienda es una inversión y mucho más al tratarse de una vivienda que ayuda a mantener el ecosistema. La metodología que se aplicó fue mediante una investigación cualitativa y cuantitativa, por lo cual se utilizó una investigación descriptiva y documental, para cuyo efecto se utilizó el método de la observación y método deductivo. Con la metodología de investigación empleada se realizó una encuesta que estuvo dirigida a los turistas nacionales y extranjeros, se considera. Con un costo de oportunidad del 18% la evaluación del trabajo de titulación, se realizó mediante una proyección de 5 años, cuyo VAN es de \$ \$ 442.538,84, y con un TIR del 28% con un tiempo de recuperación de la inversión de 5 años. Por todo lo anterior, sin tomar en cuenta el problema de multitud existente dentro de la zona se determina que en la Comuna Manglaralto, cantón Santa Elena tiene la necesidad de un proyecto urbanístico.

ÍNDICE GENERAL

PORTADA	i
APROBACIÓN DEL TUTOR	ii
AUTORÍA DE LA INVESTIGACIÓN	iii
DEDICATORIA	iv
AGRADECIMIENTO	v
RESUMEN	vii
ÍNDICE GENERAL	viii
ÍNDICE DE TABLAS	xv
ÍNDICE DE GRÁFICOS	xvii
ÍNDICE DE CUADROS	xviii
ÍNDICE DE ILUSTRACIONES	xviii
ÍNDICE DE ANEXOS	xix
INTRODUCCIÓN	1
Marco contextual de la investigación	3
Tema	3
Problema de la investigación	3
Descripción del problema	5
Formulación del problema	5
Justificación del tema	6
Objetivos	7
Objetivo General	7
Objetivos Específicos	7
Hipótesis	8

Variables	8
Operacionalización de las variables	9
CAPÍTULO I	11
MARCO TEÓRICO	11
1.1 ANTECEDENTES DEL TEMA.....	11
1.2 URBANIZACIÓN RÚSTICA	12
1.2.1 Urbanización Privada	12
1.2.1.1 Definición de Urbanización	12
1.2.1.2 Ubicación	15
1.2.2 Aspectos Físicos de las Urbanizaciones.....	16
1.2.2.1 Recursos Naturales.....	16
1.2.2.1.1 Flora	17
1.2.2.1.2 Fauna	17
1.2.2.2 Recursos Económicos	17
1.2.2.3 Recursos Financieros	18
1.2.2.4 Recursos Humanos.....	18
1.2.3 Actividad Turística.....	19
1.2.3.1 Turismo Rural	20
1.2.3.2 Servicios de Hospedaje y de Vivienda.....	21
1.2.3.3 Turismo de Aventura.....	21
1.2.3.4 Agroturismo	21
1.2.3.5 Etnoturismo	22
1.2.3.6 Clima.....	22
1.2.3.7 Historia.....	22
1.3 ESTUDIO DE FACTIBILIDAD	23

1.3.1 Aspectos Generales de un Estudio de factibilidad	23
1.3.2 Etapas del Estudio de Factibilidad	24
1.3.2.1 Estructura Organizacional.....	24
1.3.2.2 Estudio de mercado	24
1.3.2.3 Estudio Técnico.....	25
1.3.2.4 Estudio Económico - Financiero.....	27
1.3.2.5 Impacto Ambiental.....	28
1.4 MARCO LEGAL	28
1.4.1 Según la Constitución de la República.....	28
1.4.2 Según el Código Orgánico de Organización territorial y Administración descentralizada: COOTAD.	29
1.4.3 Según el Plan Nacional de Desarrollo del Buen Vivir	30
1.4.4 Según la Ley de Turismo	30
1.4.5 Según la Ley Orgánica de Educación Superior LOES.....	31
1.4.6 Permisos	32
CAPÍTULO II.....	34
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	34
2.1 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	34
2.2 MODALIDAD DE LA INVESTIGACIÓN	34
2.3 TIPO DE INVESTIGACIÓN	36
2.3.1 Investigación bibliográfica.....	36
2.3.2 Investigación de campo.- o Investigación Directa	37
2.4 MÉTODOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	38
2.5 TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN.....	38
2.5.1 Observación.....	38

2.5.2 Encuesta	38
2.5.3 Entrevista.....	39
2.6 INSTRUMENTOS DE LA INVESTIGACIÓN	39
2.6 Cuestionario	39
2.7 POBLACIÓN Y MUESTRA.....	40
2.7.1 Población.....	40
2.7.2 Muestreo.....	42
2.8 PROCEDIMIENTOS DE LA INVESTIGACIÓN	42
CAPÍTULO III.....	44
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS.....	44
3.1 ANÁLISIS DE RESULTADOS DE LA ENCUESTA.....	44
3.2 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	59
CAPÍTULO IV	60
ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA URBANIZACIÓN RÚSTICA EN LA PARROQUIA MANGLARALTO, EN EL CANTÓN DE SANTA ELENA, AÑO 2014- 2015.....	60
4.1 PRESENTACIÓN.....	60
4.2 NATURALEZA DEL PROYECTO	60
4.2.1 Descripción de la Empresa.....	60
4.2.2 Determinación del nombre del negocio	61
4.2.3 Responsables	61
4.2.4 Ubicación de la Urbanización	62
4.2.5 Misión	62
4.2.6 Visión	62
4.2.7 Objetivos	62

4.2.7.1 Objetivo General	62
4.2.7.2 Objetivos Específicos.....	62
4.2.8 Valores Institucionales	63
4.2.9 Logo de la Empresa.....	63
4.3 ESTRUCTURA ORGANIZATIVA JURÍDICA.....	64
4.3.1 Necesidades a satisfacer	64
4.3.2 Descripción del Manual de Funciones	65
4.4 ESTUDIO DE MERCADO	74
4.4.1 Objetivos	74
4.4.2 Análisis de la demanda.....	74
4.4.2.1 Descripción del Producto (Vivienda).....	74
4.4.2.1 Participación del mercado	75
4.4.2.2 Segmentación del mercado	75
4.4.2.3 Determinación de la población objetivo: Extracto Estado Civil	76
4.4.2.4 Proyección de la demanda.....	77
4.4.3 Análisis de la Oferta.....	78
4.5 ESTUDIO TÉCNICO	78
4.5.1 Infraestructura de la empresa	78
4.5.1.1 Localización del proyecto:	79
4.5.1.2 Macro localización	79
4.5.1.3 Micro localización.....	80
4.5.2 Capacidad instalada.....	81
4.5.3 Diagrama de flujo de los procesos	81
4.5.3.1 Materiales de la construcción:.....	81
4.5.3.2 Identificación de Proveedores:	81

4.5.4 Descripción de los procesos de construcción.....	82
4.5.5 Recursos de mano de obra, de maquinaria, equipos y herramientas...	83
4.5.5.1 Requerimientos de mano de obra.....	83
4.5.6 Descripción de la vivienda.....	84
4.5.6.1 Clasificación de las materias primas.....	84
4.5.6.2 Plano de la Vivienda Rústica.....	85
4.5.6.3 Descripción de la vivienda.....	86
4.6 ESTUDIO FINANCIERO.....	87
4.6.1 Inversión inicial.....	87
4.6.2 Capital de trabajo.....	87
4.6.3 Resumen de inversión inicial.....	88
4.6.4 Plan de Financiamiento.....	89
4.6.5 Amortización de la deuda.....	90
4.6.6 Proyección de Ventas.....	91
4.6.7 Costos operativos.....	92
4.6.8 Materiales de Construcción.....	93
4.6.9 Costos operativos proyectados.....	94
4.6.10 Depreciación.....	95
4.7 ESTADO DE RESULTADO PROYECTADO (P Y G).....	96
4.7.1. Estado de ganancias y Pérdidas.....	98
4.7.2. Flujo de Caja (Corriente de Liquidez).....	99
4.7.3. Flujos de Caja para evaluación.....	100
4.7.4. Balance General Proyectado.....	100
4.8 EVALUACIÓN FINANCIERA.....	102
4.8.1 Indicadores de Rentabilidad de la Inversión.....	102

4.8.2. Tasa Interna de Retorno	103
4.8.3. Valor Actual Neto	103
4.8.4. Período de Retorno de la Inversión.....	103
4.8.5. Punto de Equilibrio	104
4.9. ANÁLISIS DE IMPACTO AMBIENTAL.....	106
4.9.1 Impacto Ecológico	108
4.9.2 Políticas de Conservación	109
4.10 PLAN DE ACCIÓN.....	110
CONCLUSIONES.....	111
RECOMENDACIONES.....	112
BIBLIOGRAFÍA.....	113
ABREVIATURAS.....	115
GLOSARIO	116
ANEXOS	117

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA N° 1 Genero de los Encuestados	44
TABLA N° 2 Edad de los encuestados	45
TABLA N° 3 Nacionalidad de los encuestados	46
TABLA N° 4 Estado Civil de los encuestados.....	47
TABLA N° 5 Tiempo dedicado a la diversión.....	48
TABLA N° 6 Nivel de ingresos económicos	49
TABLA N° 7 Regiones de preferencias	50
TABLA N° 8 Motivos que prefiere.....	51
TABLA N° 9 Lugares turísticos que desea visitar	52
TABLA N° 10 Atractivos turísticas	53
TABLA N° 11 Posee casa propia.....	54
TABLA N° 12 Tipo de hospedaje turístico.....	55
TABLA N° 13 Creación de una urbanización.....	56
TABLA N° 14 Financiar la vivienda.....	57
TABLA N° 15 Rango de precios.....	58
TABLA N° 16 Cálculo de la demanda de viviendas.....	74
TABLA N° 17 Proyección de la Demanda	77
TABLA N° 18 Mano de obra	83
TABLA N° 19 Inversión Inicial	87
TABLA N° 20 Capital de Trabajo.....	88
TABLA N° 21 Resumen e inversión inicial.....	89
TABLA N° 22 Financiamiento	89
TABLA N° 23 Amortización de la deuda	90
TABLA N° 24 Proyección de Ventas	91
TABLA N° 25 Costos Operativos.....	92
TABLA N° 26 Materiales de Construcción	93
TABLA N° 27 Costos operativos proyectados	94
TABLA N° 28 Depreciaciones.....	95
TABLA N° 29 Estado de resultado proyectado	97

TABLA N° 30 Estado de Pérdidas y ganancias	98
TABLA N° 31 Flujo de Caja.....	99
TABLA N° 32 Flujos de Caja para evaluación	100
TABLA N° 33 Balance General Proyectado.....	101
TABLA N° 34 Indicadores.....	102
TABLA N° 35 Tasa Interna de Retorno TIR	103
TABLA N° 36 VAN.....	103
TABLA N° 37 Período de Recuperación	104
TABLA N° 38 Punto de Equilibrio	105
TABLA N° 39 Tabla de Valoración de impactos	106
TABLA N° 40 Impacto Social	107
TABLA N° 41 Impacto Social	108

ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO N° 1 Género de los encuestados.....	44
GRÁFICO N° 2 Edad de los encuestados	45
GRÁFICO N° 3 Nacionalidad de los encuestados	46
GRÁFICO N° 4 Estado civil de los encuestados	47
GRÁFICO N° 5 Tiempo dedicado a la diversión.....	48
GRÁFICO N° 6 Nivel de ingresos económicos	49
GRÁFICO N° 7 Regiones de preferencias.....	50
GRÁFICO N° 8 Motivos que prefiere.....	51
GRÁFICO N° 9 Lugares turísticos que desea visitar	52
GRÁFICO N° 10 Atractivos turísticos.....	53
GRÁFICO N° 11 Posee casa propia.....	54
GRÁFICO N° 12 Tipo de hospedaje turístico.....	55
GRÁFICO N° 13 Creación de una urbanización	56
GRÁFICO N° 14 Financiar la vivienda	57
GRÁFICO N° 15 Rango de precios	58

ÍNDICE DE CUADROS

CUADRO N° 1 Clasificación de las materias primas	84
CUADRO N° 2 Plan de Acción	110

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN N° 1 Variable Independiente.....	9
ILUSTRACIÓN N° 2 Variable Dependiente	10
ILUSTRACIÓN N° 4 Población turística	41
ILUSTRACIÓN N° 5 Logo	63
ILUSTRACIÓN N° 6 Estructura Orgánica.....	64
ILUSTRACIÓN N° 7 Participación del mercado	75
ILUSTRACIÓN N° 8 Tipo de hospedaje.....	76
ILUSTRACIÓN N° 9 Población	76
ILUSTRACIÓN N° 10 Macrolocalización	80
ILUSTRACIÓN N° 11 Microlocalización.....	80
ILUSTRACIÓN N° 12 Proceso de Compra.....	82
ILUSTRACIÓN N° 13 Proceso de Construcción	82
ILUSTRACIÓN N° 14 Plano de Vivienda	85
ILUSTRACIÓN N° 15 Fachada Principal de la Vivienda.....	86
ILUSTRACIÓN N° 16 Plano de la Urbanización.....	86

ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO N° 1 Modelo de Encuesta

ANEXO N° 2 Fotografías

ANEXO N° 3 Tasas Referenciales

ANEXO N° 4 Carta Aval

ANEXO N° 5 Carta Gramatólogo

INTRODUCCIÓN

La sociedad actual se caracteriza por un desarrollo acelerado en todos los ámbitos, fundamentalmente en las nuevas empresas dedicadas a actividades productivas, industriales, agropecuarias, pesqueras, artesanales, turísticas, entre otros.; mediante la identificación de una necesidad insatisfecha o una oportunidad de mejora de un producto o servicio, lo que nos orienta a abrir un nuevo paradigma o iniciar un proyecto con entusiasmo y determinación.

El turismo es la industria más grande del mundo; representa más del 10% de todo el empleo y el 11 % del Producto Interno Bruto mundial, y se prevé que el valor total de los viajes de turismo aumentará a 1.600 millones de dólares en 2020. La oferta del turismo rústico se basa en dar a conocer símbolos, códigos, normas, costumbres y tradiciones de una sociedad en un territorio determinado.

La Organización Mundial del Turismo (OMT) ha establecido que el denominado turismo rústico, es originado por el deseo de visitar y conocer las diversas actividades ecológicas, culturales y gastronómicas, entre otras, para llevar un turismo sustentable.

El turismo rústico proporciona importantes beneficios para los visitantes y para la comunidad donde se desarrolla la actividad. Sin embargo, una de los grandes desafíos que presenta el turismo rústico en la actualidad, es sin duda alguna, la globalización.

Debido a ella, se han adoptado cambios, que han implicado transformaciones de gran significación en variables económicas, sociales, políticas, culturales, religiosas, entre otras. Es así, como la demanda turística se ha concentrado en nichos de mercado especializados; por lo que han surgido nuevas tendencias de reinención de la actividad turística.

En el Capítulo I, se describe la historia, curva de producción, misión, visión, política de calidad, código de conducta, principios, que son ley de comportamiento y permiten dirigir los objetivos y funciones organizacionales de los colaboradores y directores de la empresa.

En el Capítulo II, se trata las metodologías y técnicas de investigación empleadas, se efectúa el análisis de la línea base del proyecto que permite mediante la información recolectada por los turistas nacionales y extranjeros e involucrados, obtener el conjunto de parámetros necesarios para el análisis, diseño e implementación.

En el Capítulo III, se establece la factibilidad para llevar a cabo el proyecto, se determina la infraestructura tecnológica y la capacidad técnica que implica la implantación del sistema propuesto, así como los costos; mediante un monitoreo diario de las actividades.

En el Capítulo IV, contiene la propuesta “CREACIÓN DE UNA URBANIZACIÓN RÚSTICA, EN LA PARROQUIA MANGLARALTO, EN EL CANTÓN SANTA ELENA, PROVINCIA DE SANTA ELENA”, mediante un diagnóstico general, además el estudio de mercado donde se establece la demanda y oferta de los diferentes servicios que ofrecerá la Empresa, el estudio técnico que servirá para identificar la localización y funcionamiento de la misma, además el estudio y evaluación financiera que radica en la factibilidad de ejecutar la propuesta.

MARCO CONTEXTUAL DE LA INVESTIGACIÓN

TEMA

Estudio de factibilidad para la creación de una urbanización rústica en la parroquia Manglaralto, en el cantón de Santa Elena.

PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN

La afluencia de turistas ha ocasionado un incremento significativo en el sector hotelero de la Provincia de Santa Elena según los datos presentados por la cámara de turismo. Sin embargo, el incremento de turistas en los diferentes balnearios de la Provincia de Santa Elena se está viendo afectado por la escasez de plazas hoteleras e infraestructura inadecuada en los hoteles, de tal manera que los turistas en muchas ocasiones duermen en la playa o en sillones al pie de algún hotel, los mismos que tiene un valor monetario por la noche.

El hospedaje es uno de los factores más importantes al momento de decidir un destino de viaje, de tal manera que la falta de alojamiento deja una imagen poco agradable para la próxima visita de los turistas, ocasionando que miren otras opciones de mercado, como por ejemplo las playas de Esmeralda y Manabí, que de acuerdo a la cámara de Turismo cada vez tienen más acogida debido al desarrollo e importancia que le están dando a estos balnearios.

En el canto Santa Elena, existen 144.076 habitantes, de ellos 64.446 son hombres y 61825 mujeres; en el área urbana viven 39.681 personas y en el área rural 104.395. Reciben en sus balnearios aproximadamente 80 mil turistas por temporada, lo cual indica un ingreso estimado de \$. 12'000.000. Un porcentaje de estos ingresos son recopilados por empresarios de la provincia del Guayas que han investido en hoteles, restaurantes, centros de diversión, entre otros.

Los atractivos turísticos en la comuna Manglaralto, Cantón Santa Elena es el resultado exitoso de proyectos del Estado y de comuneros que han venido trabajando para el mejoramiento continuo, logrando así una gran aceptación a nivel nacional e internacional, esta oferta turística ha provocado nuevos problemas y con ellos nuevas necesidades, afectado a sus pobladores; representando un reto para inversionistas que deben atender la problemática en limitación de servicios hoteleros, debido a la afluencia turística del sector.

Se propone una alternativa de Urbanización Rústica para cierto nicho de mercado y que sirva de modelo para crear viviendas para este tipo de usuario que requieren una vivienda específica, y convertirse en uno de los lugares preferidos para el turista que desea disfrutar de un agradable descanso y tranquilidad, donde tenga contacto con la naturaleza, combinando confort con la brisa del mar, un acogedor estilo campestre y una rica variedad de atractivo naturales, ecológicos y culturales.

Según la Ilustre Municipalidad de Santa Elena, “existen 14 Urbanizaciones Contemporáneas en el cantón de Santa Elena, de las cuales el 93% se encuentran en el área urbana y 7% en el área rural”.

Por lo anterior es necesario darle una solución pronta a este problema, puesto que cada año los hoteles pierden cantidades importantes en prestar servicios de hospedaje a los turistas nacionales y extranjeros por la escasez de hoteles o de vivienda rústicas.

Según información obtenida en la página del ministerio de Turismo existen 89 hoteles en el cantón Santa Elena, de los cuales el 58,42% son rurales y el 41,58% son contemporáneos.

Por lo tanto es conveniente realizar una adecuada investigación acerca de las necesidades de los turistas potenciales, así como también de la diversidad de servicios que están en capacidad de brindar.

Descripción del problema

La atención a los turistas nacionales y extranjeros en la Comuna Manglaralto, cantón Santa Elena, genera inconformidad en temporadas altas, el servicio hotelero rustico es limitado.

Las características del problema de investigación son las siguientes:

- La afluencia turística en la comuna Manglaralto, cantón Santa Elena y su relación con las Urbanizaciones Turísticas.
- Servicio hotelero en la comuna Manglaralto.
- Comuna Manglaralto: Condiciones geográficas, número de hoteles, numero de urbanizaciones.
- Ciudadanos de la Comuna Manglaralto: número de habitantes, calidad de vida, regulaciones jurídicas.

Según el WWF (Fondo Mundial de la Naturaleza) “el turismo rural crece a un ritmo del 15 % anual, su promoción contribuye a mejorar la calidad de vida de los pobladores involucrados en este tipo de oferta turística”.

El turismo representa una opción de desarrollo sostenible con la triple finalidad de complementar las fuentes de ingreso, preservar los recursos naturales y emprender procesos de afirmación de identidad y revitalización de los valores culturales.

Formulación del problema

¿De qué manera influiría el estudio de factibilidad para la creación de una Urbanización Rústica en la Comuna Manglaralto, Cantón Santa Elena?

Justificación del tema

El turismo desempeña un papel muy importante en la evolución económica de muchas naciones, pues contribuye al desarrollo de las diferentes actividades que atienden en forma relevante o específica la demanda de los turistas, como el hospedaje, restaurantes y bares, agencias de viajes, entre otros. El Ecuador es un país que está alcanzando gran auge e interés en el sector turístico, pues con el paso de los años ha crecido notablemente.

Dicho sector, para consolidar un grado de elevado desarrollo necesita el acompañamiento de un marco profesional altamente cualificado, con una dotación de medios humanos y tecnológicos capaces de dar respuestas a las exigencias de nuestros futuros clientes y a la demanda.

En este contexto, el sector Urbanístico y hotelero está participando de manera esencial en el desarrollo del sector turístico, habiendo llegado a convertirse en uno de los atractivos muy importantes dentro del conjunto de factores que componen la oferta turística de la provincia de Santa Elena. De tal manera que la investigación pretende aprovechar la fluidez de turistas nacionales y extranjeros que visitan la parroquia Manglaralto, cantón Santa Elena y que deseen disfrutar de un agradable descanso y tranquilidad, donde tenga contacto con la naturaleza, combinando confort con la brisa del mar, un acogedor estilo campestre y una rica variedad de atractivos naturales, ecológicos y culturales.

La idea de crear las casas rústicas surgió de la necesidad de ofrecerles a los turistas tanto nacionales como extranjeros, la tranquilidad en su hospedaje, la posibilidad de recrearse y disfrutar del contacto con la naturaleza y de liberarse de las tensiones de la vida cotidiana y del stress de la ciudad; causara un gran impacto a nivel económico y social en la Comuna Manglaralto, cantón Santa Elena, ya que fomentara la inversión y plazas de empleo para sus habitantes y con ello causara un incremento económico para la Comuna y para el país.

En la actualidad en la Comuna Manglaralto, canto Santa Elena no existen Urbanizaciones Rústicas, por este motivo se pretende desarrollar un proyecto que mejore el nivel de vida en este sector, siendo una excelente alternativa para los turistas que desean visitar la comuna Manglaralto, cantón Santa Elena y disfrutar de sus atractivos naturales, artesanías, playa, cascadas, ecología, entre otros.

OBJETIVOS

Objetivo General

Elaborar un estudio de factibilidad para la creación de una Urbanización Rústica en la parroquia Manglaralto, cantón Santa Elena.

Objetivos Específicos

- Diagnosticar la situación actual del sector turístico y empresas localizadas que se dedican al servicio Urbanización en la Provincia.
- Realizar el estudio de mercado que proporcione información acerca de comportamiento de la oferta y la demanda.
- Elaborar un estudio técnico para establecer el tamaño de la empresa, la disponibilidad de los recursos y localización.
- Diseñar el plan de marketing para el posicionamiento de la Urbanización Rústica en la parroquia Manglaralto.
- Efectuar el estudio financiero del proyecto para la verificación de su factibilidad.

HIPÓTESIS

La creación de una Urbanización Rústica que brinde alternativas de hospedaje a los turistas nacionales y extranjeros, mediante un estudio de factibilidad ocasionará un impacto socioeconómico en la Comuna Manglaralto, cantón Santa Elena

Variables

Variable dependiente – efecto

Estudio de factibilidad ocasionará un impacto socioeconómico en la Comuna Manglaralto, Cantón Santa Elena.

Variable Independiente- causa

La creación de una urbanización Rústica que brinde alternativas de hospedaje a los turistas nacionales y extranjeros.

OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES

ILUSTRACIÓN N° 1 Variable Independiente

HIPÓTESIS	VARIABLE	CONCEPTUALIZACIÓN	DIMENSIONES	INDICADORES	INSTRUMENTOS
La creación de una Urbanización Rústica que brinde alternativas de hospedaje a los turistas nacionales y extranjeros mediante un estudio de factibilidad ocasionará un impacto socioeconómico en la Comuna Manglaralto, cantón Santa Elena	Urbanización Rústica	La creación de una urbanización Rústica que brinde alternativas de hospedaje a los turistas nacionales y extranjeros	Recursos Urbanización Turismo Servicio de hospedaje y de vivienda	Económicos Humanos y financieros Rústica Privada y Ocasional Turismo de aventura Agroturismo Etnoturismo	¿Cuáles son los recursos que se utilizan? ¿Dónde estará ubicada la urbanización? ¿A qué sector turístico estará dirigido? ¿Cuáles son los servicios que se ofrecen? ¿Cómo se efectúa el agroturismo y etnoturismo?

Fuente: Datos de la investigación.
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

ILUSTRACIÓN N° 2 Variable Dependiente

HIPÓTESIS	VARIABLE	CONCEPTUALIZACIÓN	DIMENSIONES	INDICADORES	INSTRUMENTOS
La creación de una Urbanización Rústica que brinde alternativas de hospedaje a los turistas nacionales y extranjeros, mediante un estudio de factibilidad ocasionará un impacto socioeconómico en la Comuna Manglaralto, cantón Santa Elena	Estudio de Factibilidad	Un estudio de factibilidad que contenga, el aspecto de mercado, técnico y financiero que ocasionará un impacto socioeconómico en la Comuna Manglaralto, Cantón Santa Elena	<p align="center">Estudio de Factibilidad</p> <p align="center">Aspectos socioeconómicos de la Comuna de Manglaralto</p> <p align="center">Componentes Legales</p>	<p align="center">Estructura Organizacional Estudio de Mercado Estudio Técnico Estudio Financiero</p> <p align="center">Actividades económicas de la población; Clima, fauna e historia</p> <p align="center">Impacto Ambiental</p> <p align="center">Constitución Ley de comunas Ley de Turismo</p>	<p align="center">¿Cómo se efectúa el estudio de mercado, técnico y financiero del proyecto?</p> <p align="center">¿Cuáles son las actividades principales de la Comuna de Manglaralto?</p> <p align="center">¿Cuáles con los componentes legales que ayudarán para la factibilidad de la creación?</p>

Fuente: Datos de la investigación.
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

CAPÍTULO I

MARCO TEÓRICO

1.1 ANTECEDENTES DEL TEMA

El estado Ecuatoriano reconoce y garantiza a los habitantes del país, el derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado y libre de contaminación. Así mismo la ley de Seguridad Nacional establece como una de las más importantes funciones del estado, promover el progreso económico, social y cultural de sus habitantes, compensando cualquier factor desfavorable interno o externo, a través de acciones y estipulaciones políticas, económicas, sociales, del sector de la construcción de las urbanizaciones.

Debido al mejoramiento de las condiciones socioeconómicas del país, la facilidad de acceso a préstamos a largo plazo en el sector bancario y productivo y el crecimiento poblacional armónico, ha hecho del país un sector en el cual empresas inmobiliarias, lleven a cabo varios conjuntos habitacionales.

La urbanización Rústica, será una organización privada dedicada a la venta de casas de hormigón con acabados de madera, actividad que llevara a incursionar en el sector inmobiliario local, de tal manera se captara el crecimiento armónico de la Comuna, por tal motivo llevara adelante la Construcción y funcionamiento del Proyecto Urbanismo, el mismo que se desarrollara en la Comuna Manglaralto, Cantón Santa Elena, ubicado a 4km.de Montañita. Por tal motivo en el proyecto a ejecutarse se cumplirá con lo dispuesto en la normativa ambiental vigente. Para ello se contratara los servicios de profesionales altamente calificados, para llevar adelante la elaboración de la Construcción y Funcionamiento de la Urbanización Rústica.

1.2 URBANIZACIÓN RÚSTICA

1.2.1 Urbanización Privada

En este capítulo se buscara definir el termino Urbanización privada o cerrada, entendiendo a los mismos como parte de un sistema integrado por vario elementos ubicados del turismo.

1.2.1.1 Definición de Urbanización

La urbanización privada, por sus especiales características, se ha convertido en opción de quienes buscan huir del bullicio de la calle y un ambiente sosegado y familiar. Precisamente porque cuenta con un entorno que procura libertad, aunque con seguridad, parejas jóvenes u con hijos de corta edad son los mayores demandantes de este concepto de vivienda.

Una urbanización privada acoge todo un abanico de opciones de vivienda, con una oferta variada para necesidades y bolsillos de lo más dispar.

Al igual que cualquier otro domicilio que da a la vía pública, dentro de una urbanización privada, nuestro hogar puede consistir en un pequeño ático o en un chalet de lujo, con todas las variables intermedias.

Según (Ferro, 2013), este tipo de vivienda es:

“Es un espacio de propiedad privada, generalmente cerrado, que puede estar constituido por viviendas unifamiliares, adosados, bloques de viviendas o incluso parcelas en la que edificar el nuevo hogar. Los propietarios de esas viviendas o parcelas comparten la propiedad de un espacio común con zonas ajardinadas e instaladas deportivas o recreativas comunes. Esta es la diferencia más destacable en la práctica: contar con una zona exclusiva de recreo para el uso y disfrute de los vecinos.”. Pág. 34.

Si hay algo que destaque entre las bondades que subrayen quienes viven en una urbanización privada, es el ambiente familiar que se respira. Contar con un espacio al aire libre pero que al mismo tiempo este cerrado para que los niños jueguen y campen a sus anchas sin tener que preocuparse hace de las urbanizaciones privadas una opción muy válida para las familias con hijos de corta edad.

No en vano, el perfil del comprador coincide con el de “parejas jóvenes con niños, o jóvenes que se van a casar”. Destacar la importancia que se da a que “los niños puedan disfrutar de una zona privada, tranquila, sin coches y con seguridad, en lugar de estar en la calle o en sitios cerrados”. Además, a partir de las relaciones que establecen con otros niños de la urbanización, “los niños organizan su propia vida social”, y “se generan pandillas según edades”.

Precisamente para los habitantes más jóvenes de la urbanización, estos espacios comunes posibilitan el desarrollo de diferentes actividades para ocupar su tiempo libre, por ejemplo, en verano, mientras sus padres trabajan o se dedican a otras actividades. Algunas empresas se dedican a organizar actividades deportivas a medida de cada urbanización y grupo de edad, ya sean clases de pádel o tenis, natación, talleres y juegos, para que los pequeños disfruten sin tener que desplazarse y al cuidado de un responsable, ya sea un educador, animador, técnico deportivo o monitor de tiempo libre, según el caso.

Una urbanización privada ofrece al que vaya a vivir en ella una serie de pluses que la hacen atractiva. El ambiente familiar es uno de ellos, el extra de seguridad, otro: el hecho de ser un espacio cerrado y de acceso restringido, al que solo pueden acceder los vecinos o las personas invitadas por ellos, supone una barrera a presencias sospechosas o indeseables, así como a las tentativas de robo.

En lo que se refiere a su situación, hay una importante oferta de urbanizaciones que se construyen cerca de parques, en zonas de playa u otros entornos naturales

que contribuyen a una mayor calidad de vida. Cuando no es así, incluso en plena urbe, se puede disfrutar, al menos, de un espacio ajardinado que aísla del ajetreo de la ciudad. No pocas veces, además, y en contra de la creencia que relaciona urbanización con lejanía y difícil acceso a la ciudad y sus virtudes, se conjuga la ubicación en un entorno verde con la cercanía del centro de la ciudad, sobre todo en el caso de ciudades pequeñas o capitales de provincia.

Piscina: No existe en todas las urbanizaciones, pero muchas de ellas cuentan con al menos una, o incluso dos (una para adultos, y otra infantil). Por los cuidados que exige, es uno de los conceptos que se lleva buena parte de la contribución a la comunidad.

Instalaciones lúdicas y deportivas: Muchas urbanizaciones disponen de pistas para practicar deporte, muy habitualmente de paddle o tenis. En ocasiones se puede contar con un gimnasio, y en las más lujosas hay hasta un club hípico.

Seguridad: Una urbanización es una propiedad privada y tiene acceso restringido, por lo que suele estar cerrada. La seguridad de la misma se puede materializar en diferentes elementos: desde la simple verja de acceso con llave o las puertas blindadas, a la seguridad mediante porteros físicos o auxiliares de seguridad, pasando por los sistemas de circuito cerrado de televisión y alarmas.

Consejería: Cuando lo hay, el conserje contribuye también a la seguridad, al ser quien controla la entrada de personas en las instalaciones, así como las que son ajenas a la comunidad. Pero además, puede encargarse de diferentes labores, como gestionar la correspondencia, supervisar que los servicios funcionan e informar sobre las incidencias a la administración y a la junta, controlar el mobiliario comunitario, sustituir el alumbrado que no funciona, ajustar cerraduras estropeadas y arreglar pequeños desperfectos o sacar a la calle los cubos de basura.

La oportunidad de poder disfrutar de determinadas instalaciones, servicios o equipamientos en la propia casa es, sin duda, uno de los mayores atractivos de vivir en una urbanización privada.

Un paseo por el césped, un partido de squash sin desplazarse a un polideportivo o bajar en chanclas y con toalla al hombro a darse un chapuzón en la piscina son un lujo. Lógicamente, todos estos extras suponen unos gastos de mantenimiento a los propietarios, aunque por otra parte, pueden verse como una oportunidad de contar con un abanico de comodidades que individualmente no podrían permitirse y en comunidad pueden resultar asumibles.

Entre los inconvenientes de vivir en una urbanización con tantos servicios se encuentra, obviamente, el elevado coste de los mismos. Este se verá reflejado en la cuota que se debe pagar en concepto de comunidad. Precisamente, una de las diferencias entre una comunidad de vecinos de un bloque tradicional y la de una urbanización privada es que este recibo es mucho más abultado en esta última que en la primera.

Lo que corresponda pagar de comunidad dependerá del número y características de las instalaciones comunes, de la cantidad de servicios contratados (limpieza, mantenimiento de jardines, conserjería), del número de vecinos y del porcentaje de la parte comunitaria de la también sean propietarios los que adquieran las casas en un sector urbanístico.

1.2.1.2 Ubicación

La característica esencial de la urbanización privada es de ser un producto ubicuo. Consecuentemente, en su mayoría este tipo de proyectos urbanísticos buscan lotes vacantes a costos mínimos, sin importar las condiciones en que se encuentren, dado que las urbanizaciones se pueden situar en distintas parte en referencia de los barrios cerrados y condominios que están zonas urbanas.

1.2.2 Aspectos Físicos de las Urbanizaciones

1.2.2.1 Recursos Naturales

Santa Elena es una provincia que cuenta con una infraestructura vacacional y una rica variedad de atractivos turísticos arqueológicos, históricos, naturales, culturales, extensas playas y pintorescos pueblos de pescadores.

Entre los principales recursos naturales turísticos están:

- La chocolatera
- Mar Bravo
- Playas de Manglaralto
- Playas de Ayangué
- Malecón de La Libertad
- Parapente de San Pedro
- Museo de Valdivia

Según (Mayorga, Montenegro, & Mayorga, 2009), la comuna Manglaralto:

“Se identifica por brindar un turismo de paz y tranquilidad; sus atractivos turísticos (sitios naturales y manifestaciones culturales), hacen de la comuna un lugar atractivo, es así que entre sus sitios naturales se encuentran: la playa, donde se practica el surf; el Estero, donde los turistas se pueden bañar sin peligro; y, el Manglar que cuenta con un sendero donde se pueden hacer recorridos y observar la flora y fauna predominante de la zona”. Pág. 4.

A pesar de contar con una variedad turística, la comuna Manglaralto no cuenta con una eficiente planta turística (alojamiento, alimentación, esparcimiento, entre otros), en donde el problema se visualiza en el alojamiento y alimentación, por lo tanto, el presente estudio pretende diversificar el sector turístico a través de la creación de una urbanización, en donde la innovación o identificación antes las

demás urbanizaciones será el ámbito rustico, aportando de esta forma, con el desarrollo socio-ecológico del sector.

1.2.2.1.1 Flora

Para el presente trabajo de investigación, flora se refiere al conjunto de las plantas que pueblan una región (por ejemplo un continente, península, sierra, entre otros), la descripción de éstas, su abundancia, los períodos de floración.

1.2.2.1.2 Fauna

Se refiere a identificar la fauna del lugar es decir al conjunto de especies animales que habitan en una región geográfica que son propias de un período geológico o que se pueden encontrar en un ecosistema determinado.

1.2.2.2 Recursos Económicos

Según el (Infocentro Manglaralto, 2013), dentro de las actividades económicas principales de la comuna Manglaralto están:

- Pesca
- Excursión
- Paseos en lancha
- Rutas al bosque
- Cabañas restaurantes

Cabe recalcar que últimamente se impulsa la utilización del papel reciclado cuidadosamente para la elaboración de bolsos, cuadernos, tarjetas, entre otros detalles para el gusto más exigente y a la vez, aportan a la preservación ecológica del entorno.

1.2.2.3 Recursos Financieros

Los habitantes de la comuna Manglaralto para fomentar y potencializar sus actividades productivas recurren a entidades financieras por capital para sus inversiones. Sin embargo, en muchas ocasiones no sucede dicho acontecimiento, debido al incumplimiento de los requisitos que las entidades priorizan, entre los principales, están la falta de liquidez o garantía, que no permite invertir en esta clase de negocios.

Entre las principales entidades que brindar recursos financieros a las actividades productivas de Manglaralto están:

- Corporación Financiera Nacional - CFN
- Banco de fomento
- Banco Finca
- Cooperativa 9 de Octubre
- Banco de Guayaquil
- Banco de Pichincha

1.2.2.4 Recursos Humanos

El talento humano existente en la comuna Manglaralto realiza o ejerce de forma empírica las diferentes actividades productivas, en cuanto al comercio, agricultura, entre otras.

En el área turística, las personas están capacitadas para realizar su actividad. Sin embargo, el área de alojamiento se encuentra precaria, por tal motivo se debe capacitar a las personas que brindaran servicios en la urbanización rústica, que con el transcurso del tiempo, demostrara eficiencia en el servicio que prestan las urbanizaciones.

1.2.3 Actividad Turística

El turismo en el mundo crece notablemente, registra una cifra positiva en los últimos años, pues muchos turistas toman vacaciones más cortas y más frecuentes durante el año, esto ofrece la oportunidad de desarrollo de nuevos destinos turísticos y de que los destinos actuales ofrezcan a los turistas instalaciones y servicios para uso en las diferentes épocas del año.

Según (Mantecón, 2008), el turismo es: “el conjunto de actividades que efectúan las personas en viajes y estancias, en sitios lejanos de su hábitat, por un ciclo inferior a un año, con la finalidades de ocio, negocios, entre otros motivos”. Pág. 49.

En tanto que (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática INEGI) y la (Secretaría de Turismo SECTUR), el turismo y los turistas son dos conceptos estrechamente relacionados entre sí. “El primero se refiere a las acciones que realiza el turista, es decir, engloba un conjunto de actividades que producen los bienes y servicios que demandan los turistas, en tanto que el segundo considera a las personas que practican el turismo.

Por ello, el turismo no puede ser definido independientemente de los visitantes y las acciones realizadas por estos.

El turismo no considera únicamente a las personas que se desplazan por motivo de vacaciones, sino que cubre un concepto más amplio dentro del marco de la movilidad de la población.

Entonces, el turismo se define como el desplazamiento momentáneo que realizan las personas y comprende las acciones que efectúan durante sus viajes y estancia fuera de su entorno habitual”

Los turistas son cada vez más experimentados y exigentes en sus pautas de viaje y esperan atracciones, servicios e instalaciones de buena calidad y una relación calidad precio satisfactoria en su gasto turístico.

1.2.3.1 Turismo Rural

El turismo rural se utiliza cuando la cultura del mismo es un componente clave del producto o servicio ofrecido.

El rasgo distintivo de los productos o servicios turísticos rurales es el deseo de ofrecer a los visitantes un contacto personalizado, de brindarles la oportunidad de disfrutar el entorno físico y humano de las zonas rurales, y en la medida de lo posible de participar en las actividades, tradiciones y estilos de vida de la población local.

Muchos autores tratan de conceptualizar al turismo rural, cada uno de su punto de vista y basados en argumentos válidos de acuerdo a sus experiencias en el campo de turismo, sin embargo se destaca el hecho de coincidir en la esencia de la composición, es decir en los elementos que lo integran. (Herrera, 2009), define al Turismo Rural como:

“Todas aquellas actividades que pueden desarrollarse en el ámbito rural, lo que se traduce en una oferta integrada de ocio y servicios, que resulta de interés para los habitantes de las ciudades por sus características exóticas, tradicionales, románticas, diferentes del estilo usual de vida, y que implica el rescate y conservación del patrimonio natural, cultural o arquitectónico del mundo rural”. Pág. 37.

Según (Esteve, Fuentes, & Martín, 2006), el turismo rural “puede ser concebido también como un turismo genérico, que representaría a las personas que escogen el ámbito rural para pasar las vacaciones con el principal motivo de descansar y divertirse, sin ninguna otra finalidad concreta”. Pág. 140.

Si bien, es difícil definir el medio rural como un ambiente específico y diferenciado, ya que este presenta o significados distintos de acuerdo a la zona de estudio, podemos incluir dentro del contexto de medio rural a los campos, montañas, ríos, valles, paisajes naturales en general, flora fauna, arquitectura típica, formas de vida tradicionales autóctonas y el folklore.

1.2.3.2 Servicios de Hospedaje y de Vivienda

Dentro de la categoría de turismo rural podemos encontrar diferentes tipos de actividades turísticas de hospedaje y de vivienda que la conforman, las que presentan al menos dos de las características anteriormente mencionadas.

Estas formas de turismo se pueden desarrollar de forma independiente entre sí, o bien en combinaciones de ellas.

Según (Azevedo, 2008) “El Ecoturismo es el sector turístico que más rápido está creciendo y en los años noventa, hubo un gran interés sobre el potencial del mercado verde para una gran variedad de bienes y servicios.”

1.2.3.3 Turismo de Aventura

Según (Cebrian, 2010), el turismo de aventura es “una forma de turismo que utiliza el entorno rural-natural para la práctica de actividades que implican una dificultad que puede ser de distintos grados. Estas actividades no son convencionales y buscan producir sensaciones de descubrimiento y riesgo entre los participantes”. Pág. 187.

1.2.3.4 Agroturismo

Según (Milosovich, 2013), el agroturismo “es la actividad que se realiza en explotaciones agrarias (granjas o plantaciones), donde los actores complementan

sus ingresos con alguna forma de turismo en la que, por lo general, facilitan alojamiento, comida y oportunidad de familiarización con trabajos agropecuarios”. Pág. 25.

1.2.3.5 Etnoturismo

Según (Lara, 2012), el Etnoturismo “es una categoría a la que se adjudica una gran importancia como rubro económico en el futuro”. Pág. 64.

Esas actividades turísticas han pasado a integrar verdaderas cadenas productivas, involucrando hoteles, restaurantes, parques de diversión, fincas, agroindustrias, transportes, comunicaciones, entre otras actividades, constituyéndose en un agente impulsor del crecimiento, principalmente de actividades no-agrícolas en la zona rural.

1.2.3.6 Clima

El clima se refiere al conjunto de fenómenos meteorológicos que caracterizan el estado medio de la atmósfera en un área de la superficie terrestre.

Es necesario conocer la temperatura promedio de un día, de tal manera que se conozca lo agradable del ambiente y el entorno natural.

1.2.3.7 Historia

La historia es la disciplina que estudia y expone, de acuerdo con determinados principios y métodos, los acontecimientos y hechos que pertenecen al tiempo pasado y que constituyen el desarrollo de la humanidad desde sus orígenes hasta el momento presente, especialmente los vividos por una persona, por un grupo o por los miembros de una comunidad social.

1.3 ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

Según (Santos, 2008), el estudio de factibilidad “es un proceso de aproximaciones sucesivas, donde se define el problema por resolver. Para ello parte de supuestos y pronósticos y estimaciones, por lo que el grado de preparación de la información y su confiabilidad depende de la profundidad con que se realicen tanto los estudios técnicos, como los económicos, financieros y de mercado, demás que requieran”.

1.3.1 Aspectos Generales de un Estudio de factibilidad

Según (Santos, 2008), el estudio de factibilidad es un proceso en el cual intervienen cuatro grandes etapas:

- Idea
- Pre inversión
- Inversión
- Operación

La etapa idea, donde la organización busca de forma ordenada la identificación de problemas que puedan resolverse u oportunidades que puedan aprovecharse. La etapa de pre inversión, marca el inicio de la evaluación del proyecto, y está compuesta por tres niveles:

- Perfil: se elabora a partir de la información existente, del juicio común y de la experiencia.
- Pre Factibilidad: se profundiza la investigación y se basa principalmente en informaciones de fuentes secundarias para definir, las variables referidas a mercado, producción y financiamiento.
- Factibilidad: constituye la culminación de los estudios de inversión, que comprenden el conjunto de actividades a la concepción, evaluación y aprobación de las inversiones.

1.3.2 Etapas del Estudio de Factibilidad

Según (Santos, 2008), para que se lleve a cabo un estudio de factibilidad se requiere de la realización de tres estudios:

- Estructura Organizacional
- Estudio de mercado
- Estudio técnico
- Estudio económico-financiero

1.3.2.1 Estructura Organizacional

En este aspecto Mintzberg H (2003), define: “Que la estructura de una organización es la suma total de las formas en que su trabajo es dividido entre diferentes tareas o actividades y luego es lograda mediante la coordinación entre las mismas” (Pág. N° 189).

Con lo anterior citado, se establece que una estructura organizacional debe efectuarse mediante un análisis interno o externo del entorno, con el fin de vincular las actividades y tareas que relacionan a la autoridad y las diferentes áreas jerárquicas, con sus respectivas responsabilidades, funciones, y determinado objetivos claros, los manuales y los procedimientos con su descripción del flujo del puesto de trabajo, asignación de los recursos humanos y financieros.

Los controles deben efectuarse en toda organización para determinar soluciones a los posibles problemas que se presentan en el cumplimiento de los objetivos.

1.3.2.2 Estudio de mercado

Según (Santos, 2008), el estudio de mercado “es más que el análisis de la oferta y demanda o de los precios del proyecto”.

Muchos costos de operación pueden pronosticarse simulando la situación futura y especificando las políticas y procedimientos que se utilizar como estrategia comercial, mediante el conocimiento de los siguientes aspectos:

- El consumidor y las demandas del mercado y del proyecto, actuales y proyectadas.
- La competencia y las ofertas del mercado y del proyecto, actuales y proyectadas.
- Comercialización del producto o servicio del proyecto.

1.3.2.3 Estudio Técnico

Según (Santos, 2008), el estudio técnico “consiste en analizar y proponer diferentes alternativas de proyecto para producir el bien que se desea, verificando la factibilidad técnica de cada una de las alternativas”.

A partir del mismo se determinaran los costos de inversión requeridos, y los costos de operación que intervienen en el flujo de caja que se realiza en el estudio económico-financiero. Este incluye: tamaño del proyecto, localización.

- **Tamaño del proyecto**

Según (Santos, 2008), “la capacidad de un proyecto puede referirse a la capacidad teórica de diseño, a su capacidad de producción normal o a su capacidad máxima”.

Para lo cual se tienen en cuenta los siguientes elementos: volumen de producción, capacidad de producción y tamaño de la planta

- **Localización**

Según (Santos, 2008), “con el estudio de micro localización se seleccionara la ubicación más conveniente para el proyecto, buscando la minimización de los costos y el mayor nivel de beneficios”.

- **Ingeniería del proyecto**

Según (Santos, 2008), “el estudio de factibilidad se basará en la documentación técnica del proyecto elaborado a nivel de ingeniería básica, equivalente al proyecto técnico”.

Con la determinación del alcance del proyecto se requiere exponer las características operacionales y técnicas fundamentales de su base productiva, determinándose los procesos tecnológicos requeridos, el tipo y la cantidad de equipos y maquinarias, así como los tipos de cimentaciones, estructuras y obras de ingeniería civil previstas.

Esta etapa comprende:

- Tecnología
- Equipos
- Obras de ingeniería civil
- Análisis de insumos
- Servicios públicos
- Mano de obra

Referente a la Tecnología: Cano C. (2009), menciona: “el sistema de información produce elementos que establecen cómo el método cumplirá los requerimientos durante el análisis” (Pág. N° 14).

1.3.2.4 Estudio Económico - Financiero

Según (Santos, 2008), el estudio económico – financiero “permite determinar si conviene realizar un proyecto, o sea si es o no rentable y si siendo conveniente es oportuno ejecutarlo en ese momento o cabe postergar su inicio”.

Variables que intervienen en estudio económicos:

- Ingresos
- Egresos
- Tasa de descuento
- VAN
- TIR
- Periodo de recuperación de la inversión PR
- Razón costo/beneficio
- Indicadores financieros

Un aspecto importante son los ingresos y egresos de la empresa, que tiene relación con el manejo de los recursos humanos, entonces para el éxito de las organizaciones es necesario establecer una gestión de recursos organizacionales que ayude y apoye con los puntos claves para utilizar los recursos financieros tales como el VAN y el TIR, que permitirá tomar la decisión sobre la viabilidad del proyecto.

Las estrategias y los estudios deben estar ordenados adecuadamente en la organización y las redes de información. El ambiente interno y externo debe tomar en cuenta las relaciones con los proveedores, clientes y el mercado donde se efectúa la actividad comercial.

1.3.2.5 Impacto Ambiental

La palabra ambiente procede del latín ambiens – ambientis y esta de ambere, rodear, estar a ambos lados, por lo tanto ambiente será todo lo que nos rodea.

Andrea Wartha: menciona es que es difícil definir el término “ambiente, “porque al mencionar la definición de ecología como la relación de un individuo con su ambiente, también se considera que ese mismo individuo puede ser el ambiente de otros organismos o ser de un concepto rígido porque se puede considerar que cualquier circunstancia externa que rodea a los organismos se puede considerar ambiente”.

1.4 MARCO LEGAL

1.4.1 Según la Constitución de la República

La presente investigación se sustenta en el segundo capítulo de la Constitución de la República del Ecuador, en donde se mencionan los “Derechos del buen vivir”, que continuación se mencionaran las que se adaptan al estudio:

- Derecho de los pobladores a un ambiente sano y ecológico garantizando sostenibilidad y buen vivir (sumak kawsay).
- Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.
- La salud es un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho al agua, la alimentación, la educación, la cultura física, el trabajo, la seguridad social, los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir.

1.4.2 Según el Código Orgánico de Organización territorial y Administración descentralizada: COOTAD.

La presente investigación se sustenta con el principio de “Sustentabilidad de desarrollo” que detalla que:

“Los gobiernos autónomos descentralizados priorizaran las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales para impulsar el desarrollo y mejor el bienestar de la población, e impulsaran el desarrollo territorial centrado en sus habitantes, su identidad cultural y valore comunitarios”.

Así mismo, en el capítulo IV de “Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural”, en su art. 31 se describen las funciones de aquellos entes, de los cuales los siguientes sustentan el proyecto de crear una urbanización rústica en la comuna Manglaralto:

- Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial parroquial, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas parroquiales.
- Fomentar la inversión y el desarrollo económico especialmente de la economía popular y solidaria, en sectores como la agricultura, ganadería, artesanía y turismo, entre otros.

Dentro de las competencias del GAD Parroquiales la que se ajusta al estudio está:

- Incentivar el desarrollo de actividades productivas comunitarias, la preservación de la biodiversidad y la protección del ambiente.

Con los argumentos anteriores la propuesta se justifica como un instrumento guía para un proyecto de desarrollo en el sector.

1.4.3 Según el Plan Nacional de Desarrollo del Buen Vivir

A través del Plan Nacional del Buen Vivir, la investigación se fundamenta en el objetivo 3 “Mejorar la calidad de vida de la población” a través de la política de “Garantizar el acceso a una vivienda adecuada, segura y digna”.

De igual manera, el objetivo 7 que trata sobre “Garantizar los derechos de la naturaleza y promover la sostenibilidad ambiental territorial y global” a través de las siguientes políticas

- Promover la eficiencia y una mayor participación de energías renovables sostenibles como medida de prevención de la contaminación ambiental.
- Implementar medidas de mitigación y adaptación al cambio climático para reducir la vulnerabilidad económica y ambiental con énfasis en grupos de atención prioritaria.

1.4.4 Según la Ley de Turismo

Según la Ley de Turismo el proyecto se fundamenta en los siguientes principios, mencionados en el Art. 3:

- La iniciativa privada como pilar fundamental del sector; con su contribución mediante la inversión directa, la generación de empleo y promoción nacional e internacional
- El fomento de la infraestructura nacional y el mejoramiento de los servicios públicos básicos para garantizar la adecuada satisfacción de los turistas.

Según en art. 26, las personas naturales o jurídicas que presenten proyectos turísticos y que sean aprobados por el Ministerio de Turismo, gozaran de los siguientes incentivos:

- Exoneración total de los derechos de impuestos que gravan los actos societarios d aumento de capital, transformación escisión, fusión de los derechos de registro de las empresas de turismo registradas y calificadas en el Ministerio.
- Acceso al crédito en las instituciones financieras.
- Exoneración total de los tributos que graven la transferencia d dominio de inmuebles que se aporten para la constitución de empresas cuya finalidad sea el turismo, así como los aportes al incremento de capital de compañías de turismo registradas y calificadas.

1.4.5 Según la Ley Orgánica de Educación Superior LOES

La Ley Orgánica de Educación Superior, es una ley que contribuye a la transformación de la sociedad, a su estructura social, productiva y ambiental, formando profesionales y académicos con capacidades y conocimientos que respondan a las necesidades del desarrollo nacional.

El Art. 5.- Derechos de las y los estudiantes: Son derechos de las y los estudiantes los siguientes: Literal g) Participar en el proceso de construcción, difusión y aplicación del conocimiento.

El Art. 8.- Serán fines de la Educación Superior.- La educación superior tendrá los siguientes fines:

Literal e) Aportar con el cumplimiento de los objetivos del régimen de desarrollo previsto en la Constitución y en el Plan Nacional de Desarrollo.

Literal h) Contribuir en el desarrollo local y nacional de manera permanente a través del trabajo comunitario o extensión universitaria.

Con estos argumentos se sustenta el presente trabajo de investigación según lo que establece la LOES, que expresa como un derecho a participar en la aplicación de conocimientos, contribuyendo permanentemente a la ejecución y cumplimiento de los objetivos del régimen del Buen Vivir.

1.4.6 Permisos

Para ejercer las actividades turísticas en el Ecuador, según el Art. 8 de la presente ley, se requiere del registro de turismo y de la licencia anual de funcionamiento, que acredite la idoneidad del servicio que se ofrece.

Según el art. 9, el registro de turismo consiste en la inscripción del prestador de servicios turísticos, sea persona natural o jurídica, previo al inicio de actividades y por una sola vez en el Ministerio de turismo.

En el art. 10. Se menciona que el Ministerio de Turismo, municipios o consejos provinciales, serán los encargados de conceder a los establecimientos turísticos la licencia anual de funcionamiento.

Para el registro de alojamiento según el (Ministerio de Turismo, 2012) deben cumplir con los siguientes requisitos:

- Copia de RUC
- Copia de C.I.
- Copia de la última papeleta de votación
- Copia del contrato de compra venta del establecimiento
- Certificado del IEPI de no encontrarse registrada la razón social.
- Fotocopia de escrituras de propiedad, pago predial o contrato de arrendamiento del local.
- Lista de precios de los servicio ofertados.

- Declaración de activos fijos para cancelación de 1 por mil.
- Formulario del Ministerio de Turismo
- Inventario valorado de la empresa firmado bajo responsabilidad del propietario
- Permiso de uso de suelo.

CAPÍTULO II

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

2.1 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

Para esta investigación se ha elegido un enfoque cuantitativo, el diseño es útil para analizar la veracidad de las hipótesis planteadas o para recolectar evidencia suficiente bajo el esquema de investigación, no es prescindible un diseño sin embargo facilita la recolección de información.

El diseño de la presente investigación es no experimental, porque no hacen variar intencionalmente las variables independientes, se efectúa la observación del fenómeno en su ambiente natural y posteriormente se analiza el tiempo determinado a los datos por su naturaleza. Siendo además, descriptivo y correlacional; al describir las variables de estudio, al mismo tiempo que analizan su interacción e incidencia.

2.2 MODALIDAD DE LA INVESTIGACIÓN

La modalidad utilizada en la presente tesis es la investigación de los Estudiantes de la Escuela Politécnica del Litoral en el año 2006 respecto a una propuesta Para la Promoción Turística De La Comuna Manglaralto como estrategia para la integración de un hostel; lo cual dio como resultados los siguientes datos:

- De los encuestados nacionales, el 10% desea tranquilidad al visitar Manglaralto, el 3% buena comida, el 1% artesanías, el 4% deportes, el 4% naturaleza, el 12% extranjeros/as y finalmente el 2% diversión. De los turistas extranjeros, el 1% quiero encontrar en Manglaralto buena comida, el 1% artesanías, deportes y naturaleza.

- La disposición a pagar el 38% de los encuestados estaría dispuesta a ganar entre \$5 y \$10 la noche en un hotel y el 10% de \$10 a \$15. Mujeres El 38% de las encuestadas estarían dispuestas a ganar de \$5 a \$10 la noche en un hotel de Manglaralto, mientras que el 14% pagaría entre \$10 y \$15 por la noche.
- El 81% de los encuestados su motivo de viaje es por vacaciones, el 5% por visitar a familiares, el 33% por practicar algún deporte y el 10% por otros motivos.

Según el estudio realizado por los estudiantes de la ESPOL para la promoción turística de la Comuna Manglaralto para la constitución de un hostel se ha determinado dentro de sus resultados datos relevantes en tipo de decisión que el turismo adopta al momento de visitar y alojarse en un lugar turístico, como síntesis esta lo siguiente:

Que la mayor afluencia de turistas que visitan las Comunas en este caso Manglaralto corresponde a turistas nacionales que acuden esta comuna en busca de un turismo de paz y tranquilidad. Es así que el tipo de viajero que se dirige a dicho lugar es en su gran mayoría el que corresponde a los apasionados al aire libre, estos presentan las siguientes características:

- No presentan grandes ingresos para el turismo.
- Buscan para vacacionar un lugar dentro de su propio País.
- Presentan poco o ningún nivel de interés nocturno.
- No suelen ser demasiado importantes los componentes turísticos.
- Buscan relax
- Generalmente viajan en familia.
- Es ideal para las personas de la tercera edad que buscan paz y tranquilidad.
- No necesitan gastar grandes cantidades de dinero.

El tipo de turistas que ayudarían en el desarrollo turístico de las Comunas sería el extranjero, ya que ellos llevarían la información a sus países de residencia y eso atraería a otros turistas y ayudaría en la promoción Internacional, mayor ingresos de divisas el cual se podría utilizar a la construcción y a la mejora de la planta turística, el turista al cual se quisiera llegar es al de familia y el tipo de turista que más llega a la comunas es el nacional. Según el estudio de mercado el tipo de turista al cual se podría enfocar es al Turista Apasionado al aire libre.

2.3 TIPO DE INVESTIGACIÓN

2.3.1 Investigación bibliográfica

El énfasis de la investigación está en el análisis teórico y conceptual en donde se muestra el manejo de los documentos y los libros que permitan conocer, comprar y de deducir los diferentes criterios, conceptualizaciones, análisis, conclusiones, recomendaciones de los diversos autores e instituciones estudiadas. (Moran Marquez, 2006) considera que:

“Constituye la investigación del problema determinado con el propósito de ampliar, profundizar y analizar su conocimiento producido este por la utilización de fuentes primarias en el caso de documentos y secundarios en el caso de libros, revistas, periódicos y otras publicaciones”. Pág. 115.

Con este tipo de investigación tiene un contorno determinad, su originalidad se refleja en el manejo de documentos y libros que permitan conocer, comparar y deducir los diferentes enfoques, criterios y conceptualizaciones, análisis, conclusiones, recomendaciones de los diversos autores e instituciones estudiadas, con el propósito de ampliar el conocimiento y producir de ampliar el conocimiento y producir de nuevas propuestas, en el trabajo de tesis.

Su aplicación se opera en estudios de educación comparada, cuando se procede al análisis de diferentes modelos o tendencias de realidades socioculturales diversas.

En estudios geográfico, histórico, geopolíticos, literarios, entre otros.

En el presente trabajo de investigación, se considera la consulta de libros y documentos concernientes al impacto socioeconómico en la provincia de Santa Elena ocasionado por la creación de una Urbanización Rústica que brinde alternativas de hospedaje a los turistas nacionales y extranjeros.

2.3.2 Investigación de campo.- o Investigación Directa

Es la que se efectúa en el lugar y tiempo en que ocurren los fenómenos objeto de estudio con el propósito de descubrir, explicar sus causas y efectos, entender su naturaleza e implicaciones, establecer los factores que lo motivan.

Según el autor (Hernandez S, 2012): manifiesta que la investigación de campo “es el estudio sistemático de dificultades, en el lugar en que se producen los acontecimientos con el propósito de descubrir, explicar sus causas y efectos, entender su naturaleza e implicaciones, instituir su ocurrencia”. Pág. 115.

Para esta modalidad de investigación se toma contacto en forma directa con la empírica, para obtener datos directos a través de una observación. Para complementar la información se puede acudir, en algunos casos a fuentes secundarias.

En esta existe un nivel mayor de subjetividad, dado que el sujeto está más relacionándose con las apariencias del problema antes que con la esencia.

Para esto en la modalidad de investigación de campo, se utilizó generalmente las encuestas, entre las más esenciales sin dejar de descartar aquellas técnicas que nos permitan fortalecer las posibilidades de mejoramiento de la información para la propuesta.

2.4 MÉTODOS DE LA INVESTIGACIÓN

El tipo de estudio para este trabajo de investigación es el ex post facto, ya que se realizara una investigación de campo, mostrando los resultados del estudio para establecer el grado de inconformidad por parte de los turistas nacionales y extranjeros por las pocas plazas hoteleras, infraestructura inadecuada en los servicios que reciben por hospedaje en la comuna Manglaralto, cantón Santa Elena.

2.5 TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

En las técnicas de investigación es importante identificar los elementos que establecen lo que se va a investigar, seguidamente se pasa al campo de estudio para realizar la recopilación de datos y se utilizó las siguientes técnicas de recolección de datos:

2.5.1 Observación

Según el libro de (Heinemann, 2010), indica: “la captación previamente planteada y el registro controlado de datos con una determinada finalidad para la investigación mediante la percepción visual o acústica de un acontecimiento”. Pág. 135.

Se empleó la técnica de la observación para apreciar de forma general el entorno socioeconómico y las condiciones para establecer la creación de una urbanización Rústica en la Parroquia Manglaralto, cantón Santa Elena.

2.5.2 Encuesta

Según (Merino, Pintado, & Sánchez, 2010), expresa: “una técnica de investigación cuantitativa, en el que el encuestador se pone en contacto con el encuestado con el fin de obtener información, ya sea escrita o verbal”. Pág. 82.

Para la encuesta generalmente se utilizó las respuestas de un gran número de personas.

2.5.3 Entrevista

Según (Eyssautier, 2011), es: “un cambio conversacional entre dos o más personas o individuos con la finalidad de obtener información de datos o hechos sobre el problema y la hipótesis”. Pág. 122

La entrevista permite conocer de primera mano, la información por parte de los expertos y profesionales en el tema de la construcción de urbanizaciones y los detalles en los aspectos para invertir en esta clase de negocios.

2.6 INSTRUMENTOS DE LA INVESTIGACIÓN

Referente a los instrumentos que se utilizaron fue el diseño de la encuesta y entrevista con la finalidad de recolectar información veraz y oportuna que ayuden a obtener resultados reales sobre la construcción de urbanización, también la opinión sobre las ventajas y desventajas en las ventas de las casas que se ofertaran.

2.6 Cuestionario

Según (Eyssautier, 2011), define: “una hoja de cuestiones o preguntas ordenadas y lógicas que sirve para obtener información objetiva de la población”. Pág. 34.

Se aplicó el formato de encuesta dirigido a los turistas que visitan la provincia de Santa Elena, cuya encuesta es de vital importancia para recibir las opiniones y sugerencias por parte de los turistas comprobando la hipótesis y determinar los lineamientos que ordenen de forma adecuada la propuesta de la presente investigación.

2.7 POBLACIÓN Y MUESTRA

2.7.1 Población

Para la elaboración del trabajo de investigación se tomó como población a los turistas nacionales y extranjeros que visitan a menudo los sectores turísticos del cantón Santa Elena, de nivel medio alto y alto, que estén interesados en disfrutar de una vacaciones rodeado de la hermosa naturaleza que ofrece la comuna Manglaralto, cantón Santa Elena.

El segmento a considerar es el siguiente:

- Parejas jóvenes o grupos de amigos, nacionales y extranjeros, interesados en hospedaje y realizar actividades de eco-turismo y aventura.
- Personas mayores, ya sean matrimonios de la tercera edad, que desean salir para descansar y disfrutar del campo unto con su familiar, especialmente los nietos.

La recolección de los datos y la determinación de la muestra a usar, son las claves para reducir el margen de error en las investigaciones de mercado. La forma en que recopilamos la información fue la siguiente:

- Mediante cuestionarios, entrevistas a turistas nacionales y extranjeros.
- Las encuestas se las realizaran en sitios de concurrencia turística como son las Comuna Montañita, Olón, ubicado en el Cantón Santa Elena.

A continuación se muestra una tabla donde están segmentados la población objetivo para una mejor aplicación de la herramienta de investigación, con los principales lugares de la Provincia de Santa Elena.

ILUSTRACIÓN N° 3 Población turística

DESTINO PRINCIPAL DEL VIAJE	VISITAS
Salinas	68222
Atacames	59350
Manta	58695
Guayaquil	55424
Quito	50068
Santo Domingo de los Tsáchilas	36638
Cuenca	31898
General Villamil Playas	31345
Ambato	30216
Esmeraldas	28319
Tonsupa	27926
Quevedo	25737
Santa Elena	25666
Ibarra	25437
Machala	21360
Portoviejo	20507
Baños	20381
Jipijapa	12478
La Libertad	12372
Riobamba	11222
Ricaurte	10904
Otavalo	9906
Naranjal	9459
Milagro	9314
Babahoyo	9056
Azogues	8875
Macas	5766
San Miguel	5493
Manglaralto	5464
Otros	234860

Fuente: Ministerio de Turismo
Elaborado por: Lisbeth Aquino

2.7.2 Muestreo

Según (Rojas, 2010), el muestreo lo define de la siguiente manera:

“El procedimiento estadístico que permita analizar las características que presenta una situación o fenómeno en una parte de la población llamada muestra. A partir de esta se hace inferencia para toda la población, de acuerdo a los niveles de precisión y confiabilidad que se establecen”. Pág. 164.

2.7.2.1 Muestreo Aleatorio Simple

Según (Malhotra, Dávila, & Treviño, 2004), el muestreo aleatorio simple es:

“Una técnica en que cada elemento en la población tiene una probabilidad de selección conocida y equitativa. Cada elemento se selecciona en forma independiente a otro elemento y la muestra se toma por un procedimiento aleatorio de un marco de muestreo”. Pág. 325.

Para la presente investigación se procedió a aplicar la fórmula de la siguiente forma:

$$n = \frac{Z^2 * p * q * N}{e^2(N - 1) + Z^2 * p * q}$$
$$n = \frac{1,96^2 * 0,50 * 0,50 * 25666}{0,05^2(25666 - 1) + 1,96^2 * 0,50 * 0,50}$$
$$n = \frac{24940,63}{65,12}$$
$$n = 383$$

2.8 PROCEDIMIENTOS DE LA INVESTIGACIÓN

2.8.1 Procedimientos

Los procedimientos de una investigación se detalla a continuación:

- Selección del problema
- Recolección de información bibliográfica
- Definir el tema de investigación
- Elaboración de marco teórico
- Preparación metodología de recolección de datos
- Aplicación de técnicas de recolección de datos
- Análisis e interpretación de resultados
- Conclusiones y recomendaciones
- Elaboración de propuesta

2.8.1 Procedimientos

El procesamiento de la obtención de la información de la investigación se dio de la siguiente manera:

- Recolección de datos a través de encuestas, entrevistas.
- Determinación de frecuencias y porcentajes en los ítems.
- Agrupación de respuestas acorde a las dimensiones del proyecto
- Análisis descriptivos de la información recolectada.
- Interpretación de resultados

CAPÍTULO III

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

3.1 ANÁLISIS DE RESULTADOS DE LA ENCUESTA

Aspectos Socioeconómicos

Género de los encuestados

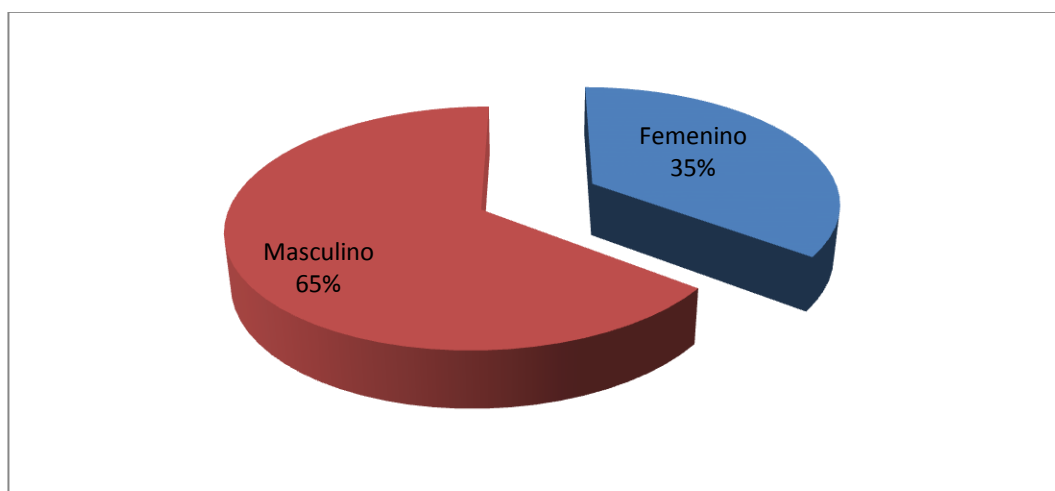
TABLA N° 1 Género de los Encuestados

Ítem	Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
1	Masculino	248	65%
	Femenino	135	35%
	Total	383	100%

Fuente: Género de los encuestados

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

GRÁFICO N° 1 Género de los encuestados



Fuente: Género de los encuestados

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

Interpretación:

De acuerdo a los datos obtenidos en la investigación aplicada, el mayor porcentaje de la población encuestada es de género masculino, mientras que en menor es de género femenino, lo que determina que los turistas más abiertos a responder preguntas son de género masculino.

Edad de los encuestados

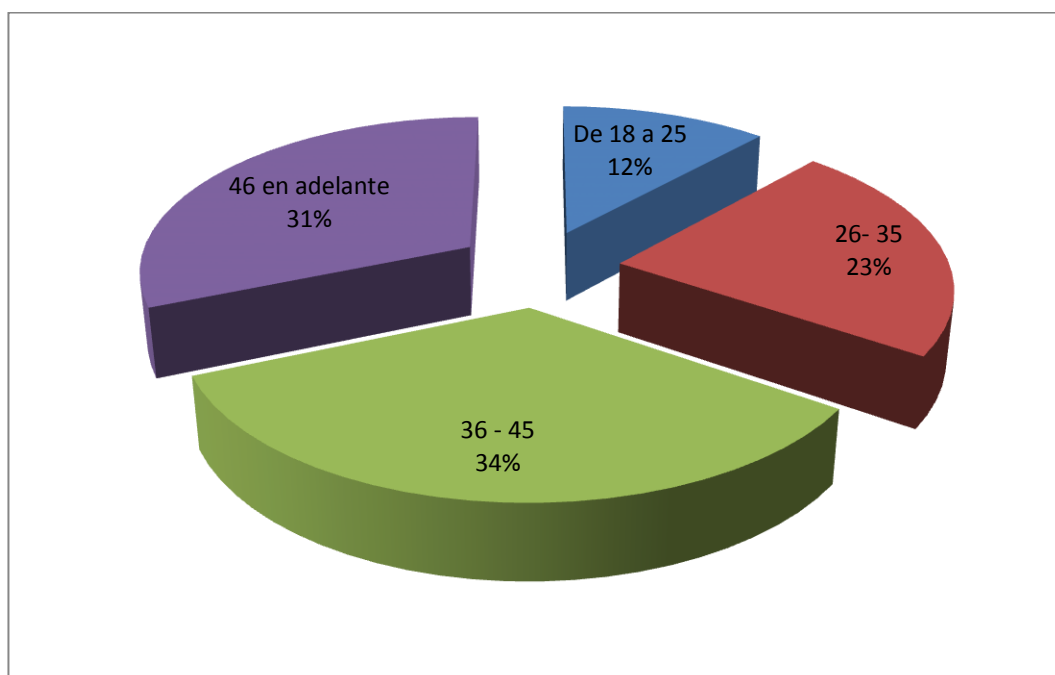
TABLA N° 2 Edad de los encuestados

Ítem	Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
2	De 18 a 25	45	12%
	26- 35	87	23%
	36 - 45	131	34%
	46 en adelante	120	31%
	Total	383	100%

Fuente: Edad de los encuestados

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

GRÁFICO N° 2 Edad de los encuestados



Fuente: Edad de los encuestados

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

Interpretación:

Los resultados en este aspecto fueron que la gran mayoría corresponde al rango de edad de 36 a 45 años, en menor porcentaje de 46 años en adelante, otro de 26 a 35 años y finalmente en menor porcentaje corresponde al rango de 18 a 25 años, permitiendo identificar los clientes objetivos para la propuesta.

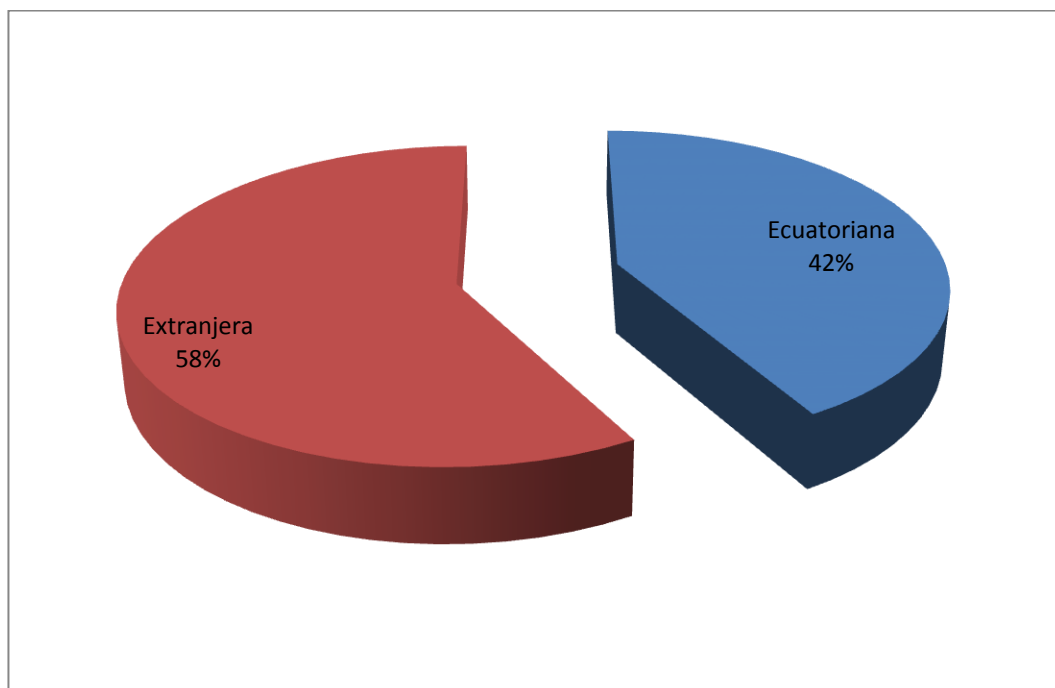
Nacionalidad de los encuestados

TABLA N° 3 Nacionalidad de los encuestados

Ítem	Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
3	Extranjera	223	58%
	Ecuatoriana	160	42%
	Total	383	100%

Fuente: Nacionalidad de los encuestados
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

GRÁFICO N° 3 Nacionalidad de los encuestados



Fuente: Nacionalidad de los encuestados
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

Interpretación:

Estos resultados obtenidos ayudan a identificar el potencial que existe en el mercado, debido a que extranjeros llegan con más frecuencia a visitarnos, el mayor porcentaje extranjeros del total de encuestados y en menor son nacionales, permitiendo identificar el segmento del mercado.

Estado Civil de los encuestados

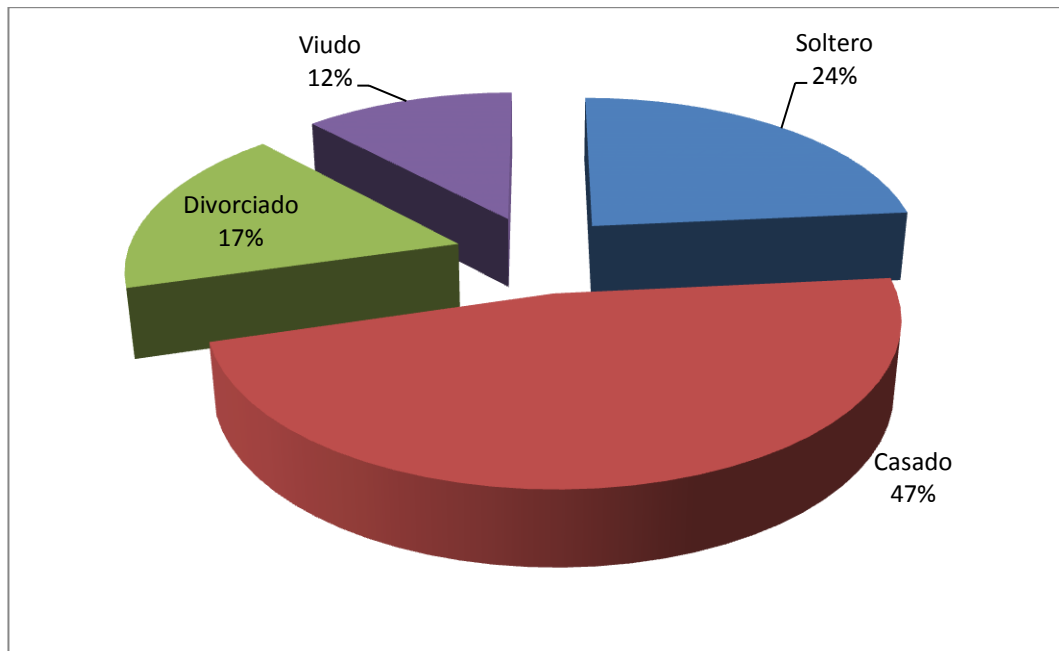
TABLA N° 4 Estado Civil de los encuestados

Ítem	Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
4	Casado	180	47%
	Soltero	90	24%
	Divorciado	67	17%
	Viudo	46	12%
	Total		383

Fuente: Estado Civil

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

GRÁFICO N° 4 Estado civil de los encuestados



Fuente: Estado civil

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

Interpretación:

En el aspecto sobre el estado civil de los encuestados, como se observa en el gráfico el mayor porcentaje corresponde al estado civil casados del total de los encuestados, en otro porcentaje a solteros, los divorciados y en menor al estado civil viudo, siendo este aspecto importante para identificar el segmento.

Preguntas para los Encuestados

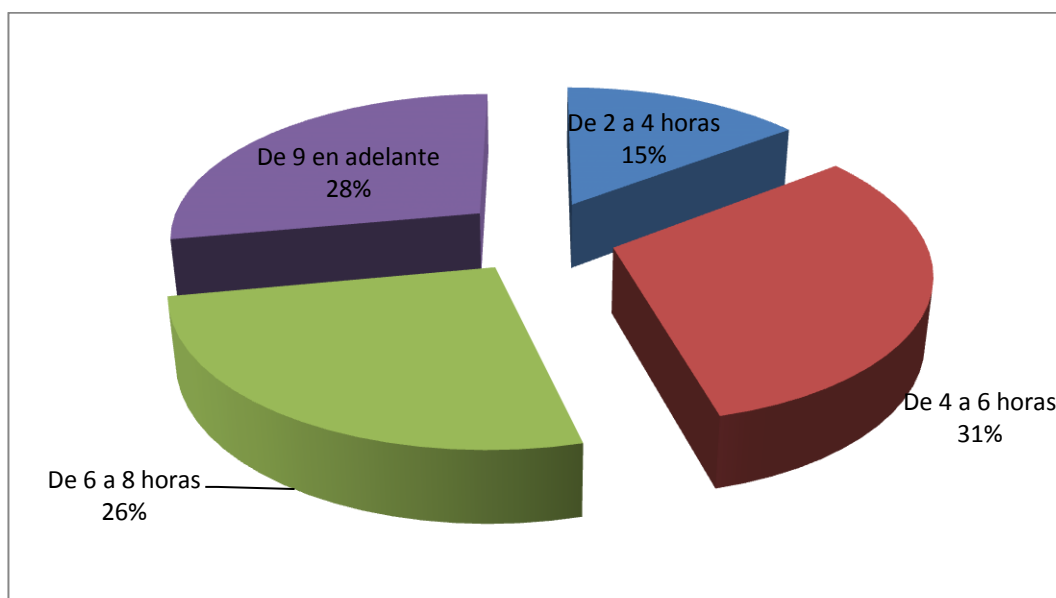
Pregunta N° 1.- ¿Cuántas horas semanales dedica a la diversión?

TABLA N° 5 Tiempo dedicado a la diversión

Ítem	Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
1	De 2 a 4 horas	56	15%
	De 4 a 6 horas	120	31%
	De 6 a 8 horas	100	26%
	De 9 en adelante	107	28%
	Total	383	100%

Fuente: Tiempo dedicado a la diversión
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

GRÁFICO N° 5 Tiempo dedicado a la diversión



Fuente: Tiempo dedicado a la diversión
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

Interpretación:

En esta pregunta se observa claramente que el tiempo dedicado a la diversión el en mayor porcentaje de los encuestados dedica de 4 a 6 horas, en otro porcentaje de 6 a 8 horas, en otro de 9 en adelante y en menor de 2 a 4 horas.

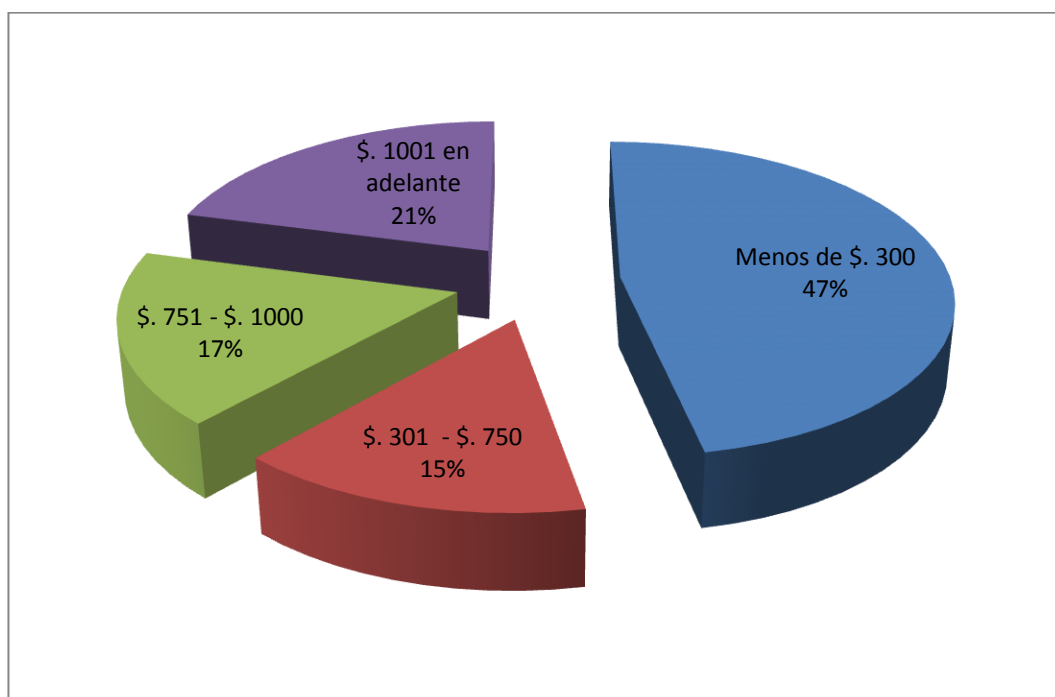
Pregunta N° 2.- ¿Cuál es su Nivel de ingresos mensuales?

TABLA N° 6 Nivel de ingresos económicos

Ítem	Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
2	Menos de \$. 300	180	47%
	\$. 301 - \$. 750	56	15%
	\$. 751 - \$. 1000	67	18%
	\$. 1001 en adelante	80	21%
	Total	383	100%

Fuente: Nivel de ingresos económicos
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

GRÁFICO N° 6 Nivel de ingresos económicos



Fuente: Nivel de ingresos económicos
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

Interpretación:

En este gráfico, el mayor porcentaje corresponde a ingresos de \$300,00 dólares, en otro de \$1.000,00 dólares, en el rango de \$751,00 a \$ 1.000,00 dólares, en otro en el rango de \$301,00 a \$750,00 dólares, objetivos para las ventas de las casas de los encuestados de \$750,00 dólares en adelante.

Pregunta N° 3.- ¿Cuáles de las siguientes Regiones del Ecuador prefiere?

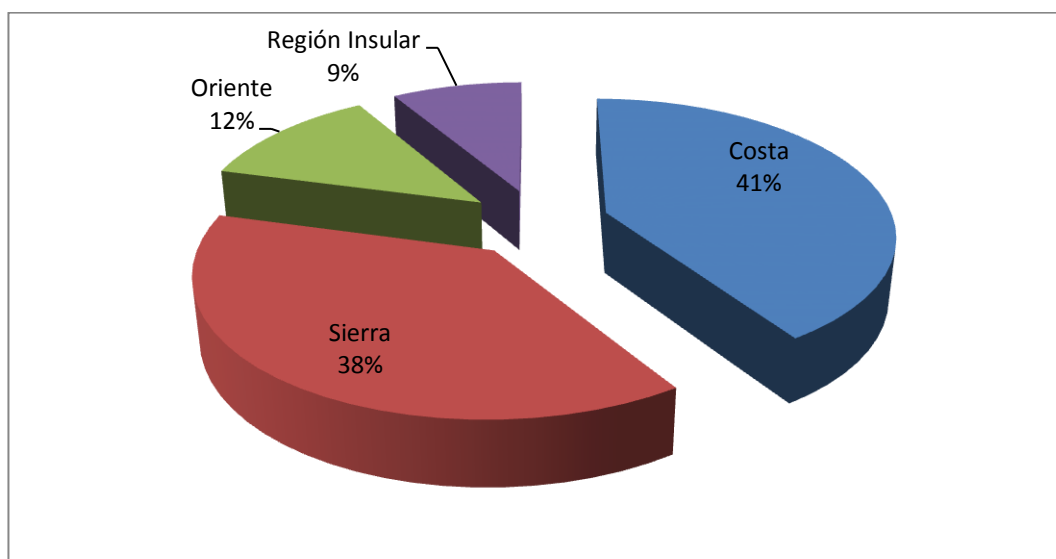
TABLA N° 7 Regiones de preferencias

Ítem	Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
3	Costa	156	41%
	Sierra	147	38%
	Oriente	47	12%
	Región Insular	33	9%
	Total	383	100%

Fuente: Regiones de preferencias

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

GRÁFICO N° 7 Regiones de preferencias



Fuente: Regiones de preferencias

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

Interpretación:

Referente a las regiones que prefieren los encuestados, como puede observarse la gran mayoría del total de encuestados tiene preferencias por la región costa, siendo importante para el segmento, el otro región sierra, en menor por la región oriente, el 9% corresponde a la región insular o galápagos.

Pregunta N° 4.- ¿Cuáles son los motivos por las que usted prefiere esa región?

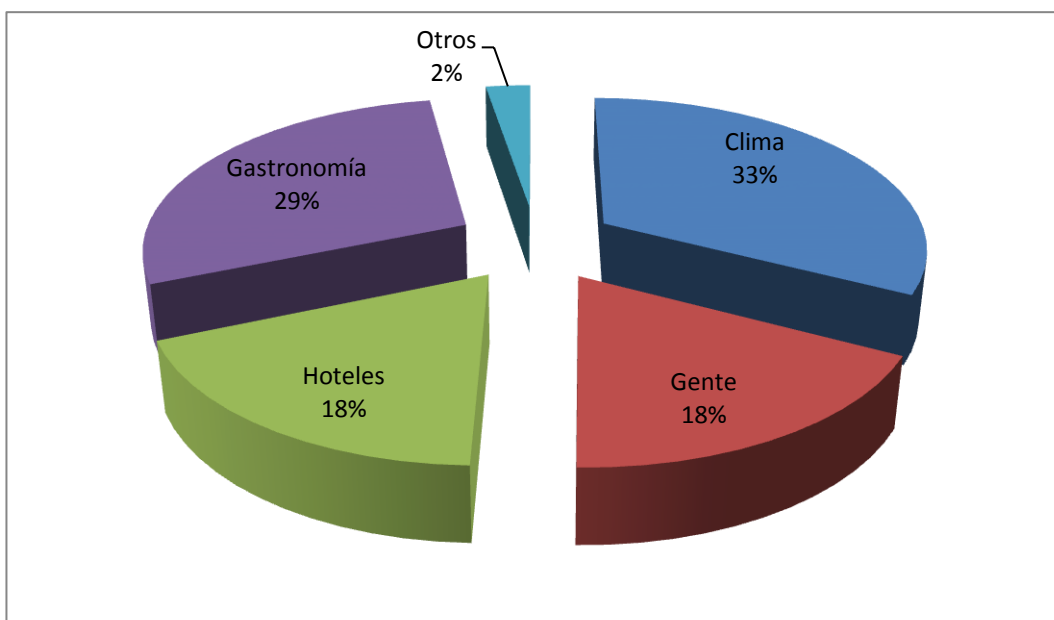
TABLA N° 8 Motivos que prefiere

Ítem	Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
4	Clima	125	33%
	Gente	68	18%
	Hoteles	70	18%
	Gastronomía	110	29%
	Otros	10	2%
	Total		383

Fuente: Motivos que prefiere

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

GRÁFICO N° 8 Motivos que prefiere



Fuente: Motivos que prefiere

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

Interpretación:

Con referencia a esta pregunta los encuestados manifestaron que prefieren esa región por los siguientes motivos: la gran mayoría por el clima, otro grupo por la gastronomía, por el servicio de hoteles y por la hospitalidad de la gente, y en menor el restantes por costumbres y tradiciones.

Pregunta N° 5.- ¿Cuáles de los siguientes sitios turísticos de la provincia de Santa Elena, usted desearía visitar?

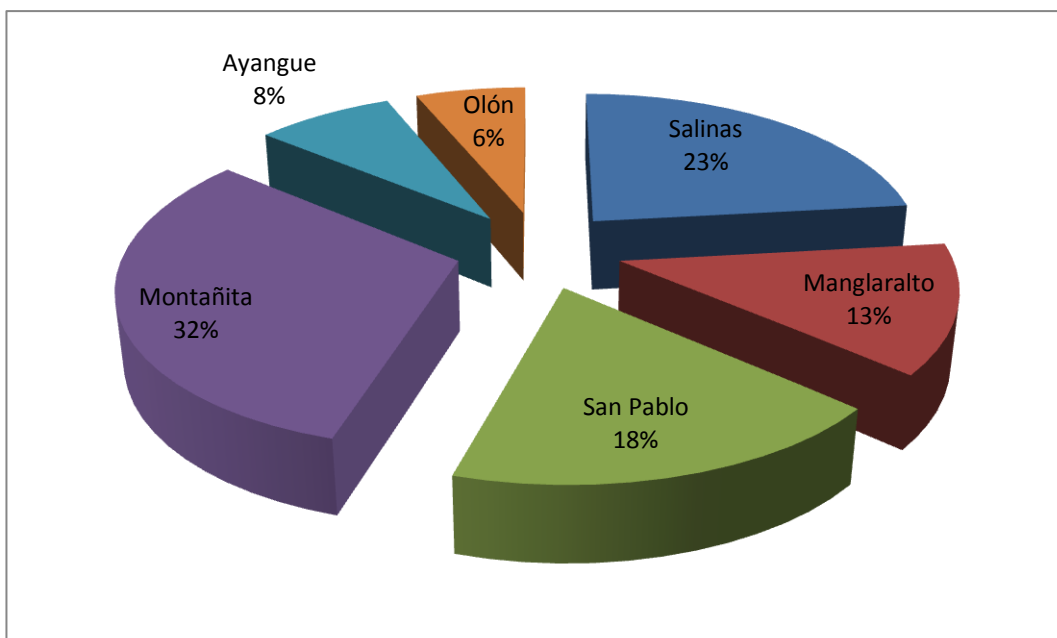
TABLA N° 9 Lugares turísticos que desea visitar

Ítem	Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
5	Salinas	89	23%
	Manglaralto	50	13%
	San Pablo	70	18%
	Montañita	120	31%
	Ayangue	30	8%
	Olón	24	6%
	Total	383	100%

Fuente: Lugares turísticos

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

GRÁFICO N° 9 Lugares turísticos que desea visitar



Fuente: Lugares turísticos

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

Interpretación:

Referente a los sitios turísticos como se observa en el gráfico los lugares que prefieren visitar en la provincia son: en San Pablo, Salinas, Montañita, Ayangue, Manglaralto y Olón, Siendo Montañita y Manglaralto los más preferidos entre los encuestados.

Pregunta N° 6.- ¿Cuáles son los atractivos turísticos que a usted le gustan de la Provincia de Santa Elena?

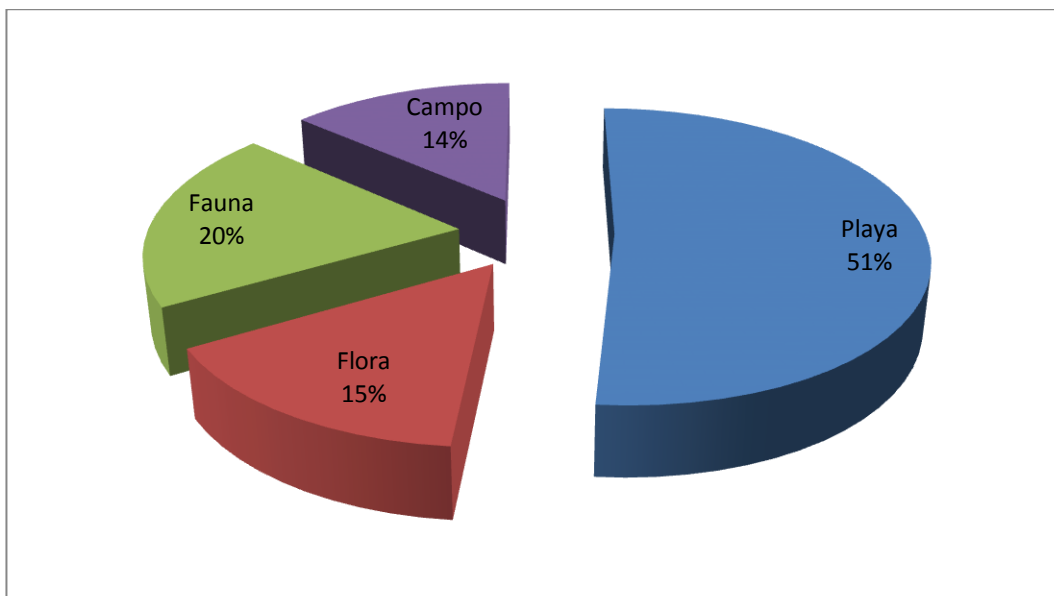
TABLA N° 10 Atractivos turísticas

Ítem	Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
6	Playa	197	51%
	Flora	58	15%
	Fauna	76	20%
	Campo	52	14%
	Total	383	100%

Fuente: Atractivos turísticos

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

GRÁFICO N° 10 Atractivos turísticos



Fuente: Atractivos turísticos

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

Interpretación:

Con referencia al aspecto de atractivos turísticos sobre la Provincia de Santa Elena en el gráfico se observa que la gran mayoría del total de los encuestados manifestaron que le gustan la playa, en otro la flora, fauna, y el atractivo es el campo menor, siendo una opinión para segmentar el mercado.

Pregunta N° 7.- ¿Usted posee casa propia en la Provincia de Santa Elena?

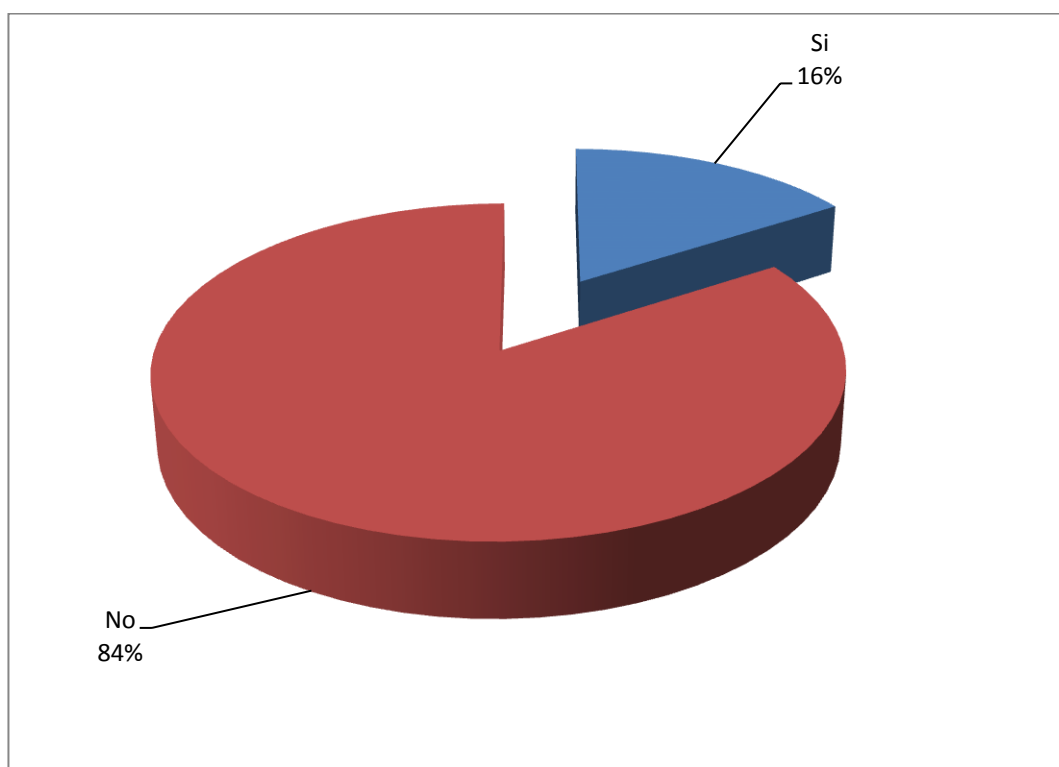
TABLA N° 11 Posee casa propia

Ítem	Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
7	Si	61	16%
	No	322	84%
	Total	383	100%

Fuente: Posee casa propia

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

GRÁFICO N° 11 Posee casa propia



Fuente: Posee casa propia

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

Interpretación:

Con respecto a la posesión de casa propia en la Provincia de Santa Elena, se observa claramente que el la gran mayoría del total de los encuestados no posee casa propia, en menor manifestó que si, es muy relevante la respuesta por que la propuesta persigue ofertar casa con estilos rústicos.

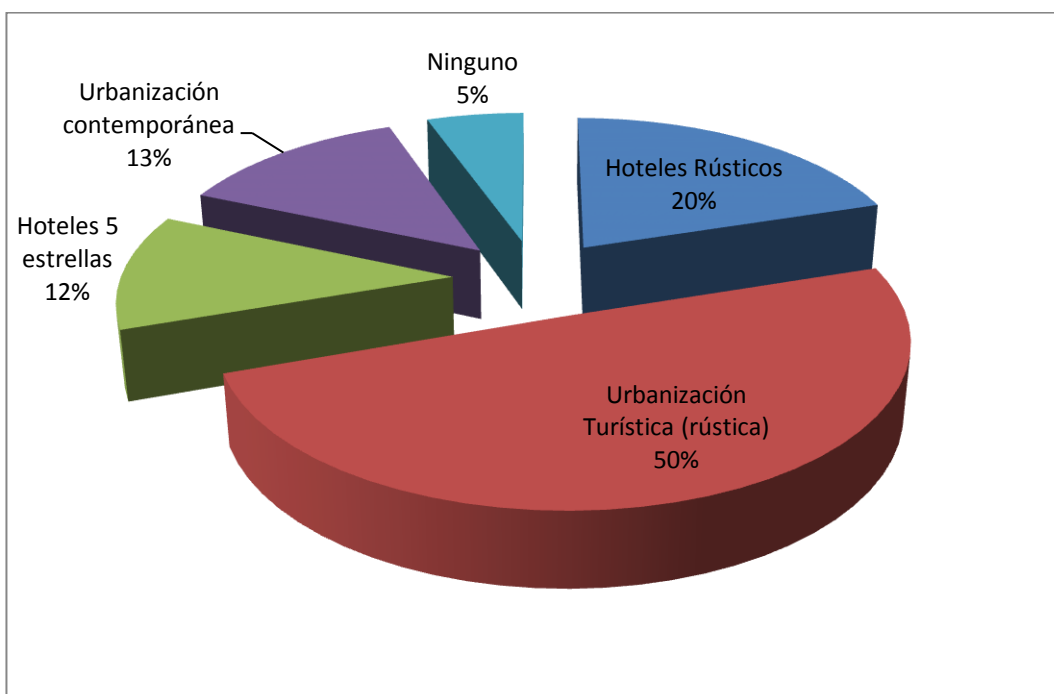
Pregunta N° 8.- ¿Seleccione el tipo de hospedaje turístico que preferiría al momento de visitar la provincia de Santa Elena?

TABLA N° 12 Tipo de hospedaje turístico

Ítem	Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
8	Hoteles Rústicos	77	20%
	Urbanización Turística (rústica)	190	50%
	Hoteles 5 estrellas	45	12%
	Urbanización contemporánea	50	13%
	Ninguno	21	5%
	Total	383	100%

Fuente: Tipo de hospedaje turístico
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

GRÁFICO N° 12 Tipo de hospedaje turístico



Fuente: Tipo de hospedaje turístico
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

Interpretación:

En esta opinión de preferencia se puede observar en el gráfico donde la gran mayoría del total de encuestado prefiere el tipo de hospedaje turístico al momento de visitar la provincia de Santa Elena, otro porcentaje hoteles rústicos, urbanización contemporánea, hoteles 5 estrellas y en menor ninguno.

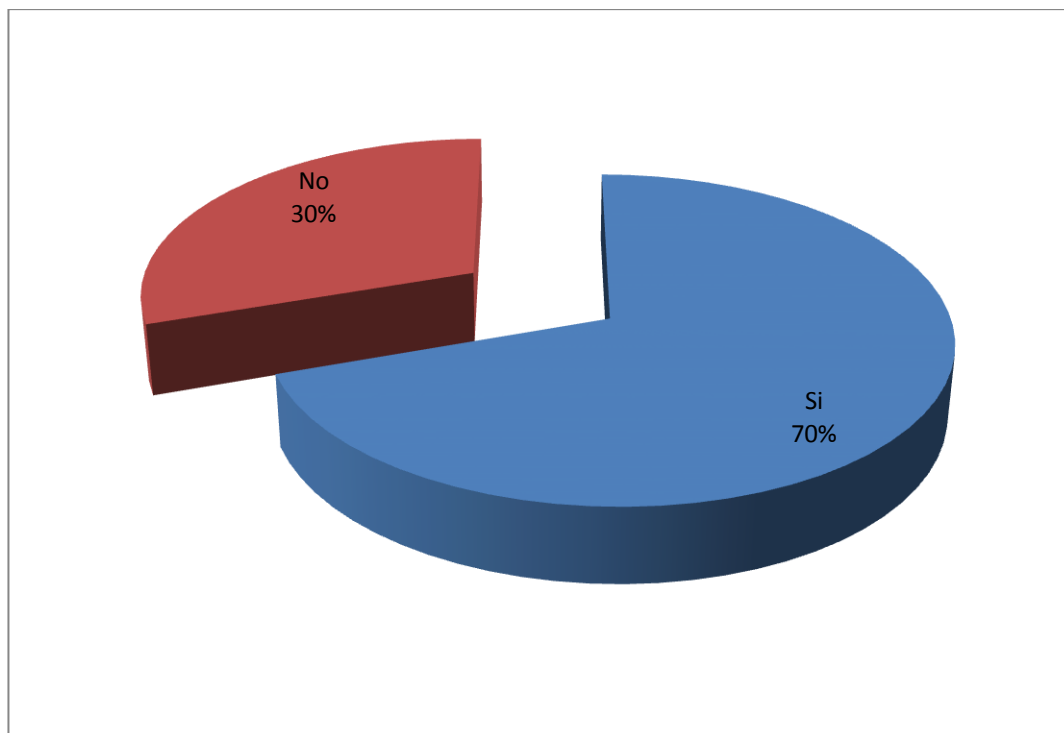
Pregunta N° 9.- ¿Estaría de acuerdo con la creación de una Urbanización Turística (rústica) en la parroquia Manglaralto, cantón Santa Elena?

TABLA N° 13 Creación de una urbanización

Ítem	Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
9	Si	267	70%
	No	116	30%
	Total	383	100%

Fuente: Creación de una urbanización
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

GRÁFICO N° 13 Creación de una urbanización



Fuente: Creación de una urbanización
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

Interpretación:

Dada la relevancia de la pregunta en el grafico anterior se destaca que la gran mayoría del total de los encuestados estaría de acuerdo con la creación de una Urbanización Turística (rústica) en la parroquia Manglaralto para acceder a una vivienda en la Provincia de Santa Elena, en menor porcentaje que manifestó que no.

Pregunta N° 10.- ¿De existir una Urbanización Turística (rústica) se hospedaría con su familia y a su vez se acreditaría a una con su financiamiento directo?

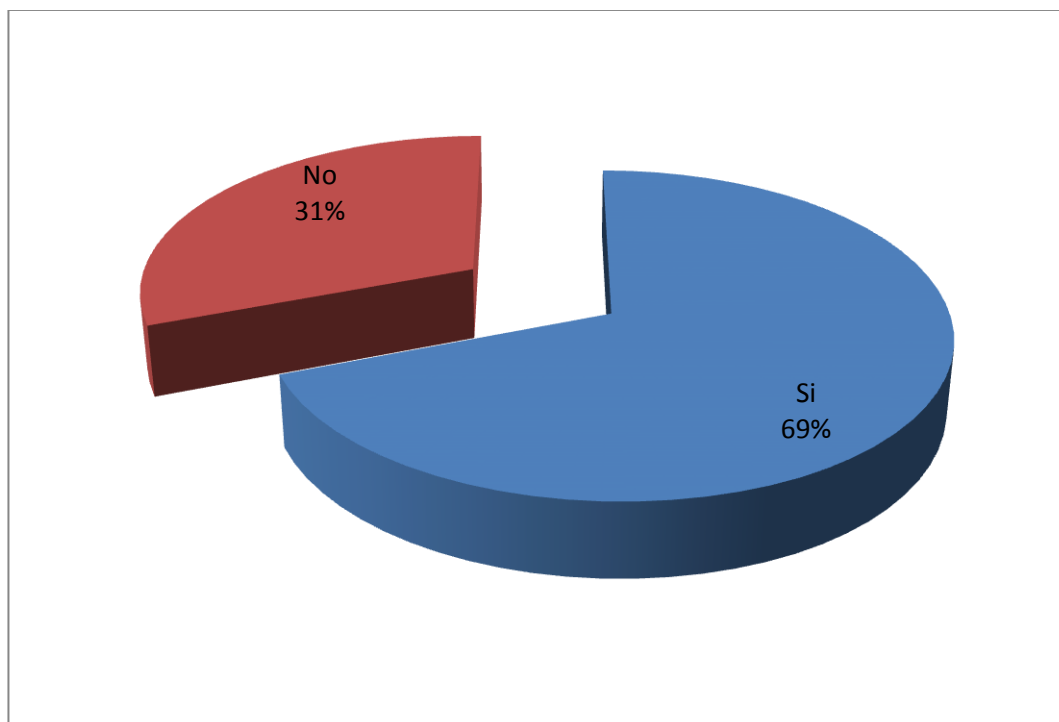
TABLA N° 14 Financiar la vivienda

Ítem	Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
10	Si	265	69%
	No	118	31%
	Total	383	100%

Fuente: Financiar la vivienda

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

GRÁFICO N° 14 Financiar la vivienda



Fuente: Financiar la vivienda

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

Interpretación:

En el aspecto financiero para poder acceder a una casa, como se observa en el gráfico anterior la gran mayoría del total de los encuestados si debe existir una Urbanización Turística (rústica) se hospedaría con su familia y a su vez se acreditaría a una con su financiamiento directo, en un menor porcentaje que no.

Pregunta N° 11.- ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por una casa rústica de 100m2. En la comuna Manglaralto, cantón Santa Elena?

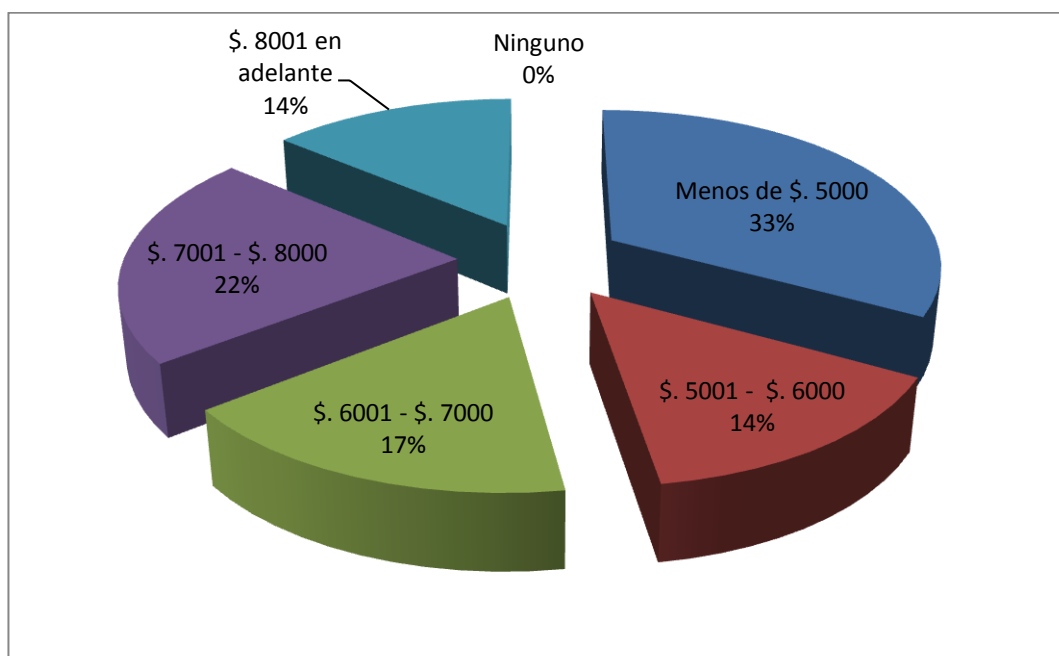
TABLA N° 15 Rango de precios

Ítem	Alternativas	Frecuencia	Porcentaje
11	Menos de \$. 5000	88	33%
	\$. 5001 - \$. 6000	39	15%
	\$. 6001 - \$. 7000	45	17%
	\$. 7001 - \$. 8000	58	22%
	\$. 8001 en adelante	37	14%
	Ninguno	0	0%
	Total	383	100%

Fuente: Rango de precios

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

GRÁFICO N° 15 Rango de precios



Fuente: Rango de precios

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

Interpretación:

En este gráfico se observa que la gran mayoría del total de encuestados estarían dispuesto a pagar \$ 5.000,00 por una casa rústica de 100m2. En la comuna Manglaralto, cantón Santa Elena, en otro porcentaje en el rango de \$ 6.001,00 a \$ 7.000,00; pagaría \$ 7.001,00 a \$ 8.000,00, y en menor pagaría de \$ 8.001,00.

3.2 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Que los lugares que prefieren visitar en la provincia son: 18% san Pablo, 2% Salinas, 32% Montañita, 8% Ayangue, 13% Manglaralto y el 6% Olón, Siendo Montañita y Manglaralto los más preferidos

El 65% de la población encuestada es de género masculino, mientras que el 35% es de género femenino, lo que determina que los turistas más abiertos a responder preguntas son de género masculino

Se ha identificado el potencial que existe en el mercado, debido a que extranjeros llegan con más frecuencia a visitarnos, el 58% extranjeros del total de encuestados y el 42% son nacionales.

En el nivel de ingresos económicos, el 47% corresponde a ingresos de menos de \$300,00 dólares, el 21% ingresos de \$1.000,00 dólares, el 17% en el rango de \$751,00 a \$ 1.000,00 dólares y el 15% en el rango de \$301,00 a \$750,00 dólares. Siendo nuestros cliente objetivos para las ventas de las casas el 38% de los encuestados que tienen ingresos de \$750,00 dólares en adelante, por lo que este potencial se hace muy atractivo para los objetivos de la empresa.

CAPÍTULO IV

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA URBANIZACIÓN RÚSTICA EN LA PARROQUIA MANGLARALTO, EN EL CANTÓN DE SANTA ELENA, AÑO 2014-2015

4.1 PRESENTACIÓN

En la actualidad, el tener una vivienda es importante para cumplir el ciclo de las necesidades según Abraham Maslow, más aún si esta vivienda tiene unas características rústicas, construidas con materiales típicas de la zona, con el objetivo de darle el toque personal.

La presente propuesta describe los factores de evaluación interna y externa que inciden en la aplicación de las características de una urbanización rústica, y que el mercado habitacional requiere, precio, clientes, estrategias comerciales y de marketing. Además los procesos de comercialización y administración financiera, la ubicación y el tamaño del negocio.

Se detalla inclusive la evaluación económica sobre la rentabilidad y los respectivos indicadores de gestión determinando la inversión, los gastos, los ingresos, los presupuestos y los respectivos estados proyectados, para su factibilidad en el corto o mediano plazo.

4.2 NATURALEZA DEL PROYECTO

4.2.1 Descripción de la Empresa

La empresa, se dedicará a la construcción y comercialización de viviendas con estilo rustico, con materiales típicos de la zona, constituyéndose en un lugar acogedor con la naturaleza, disfrutando de la tranquilidad que ofrece el sector.

La creación de una urbanización rústica, busca beneficiar a los turistas tanto nacionales como extranjeros, ofreciéndoles tranquilidad durante su permanencia, la posibilidad de recrearse y disfrutar la relación con la naturaleza y de liberarse de las tensiones de la vida cotidiana y del stress de la ciudad; causara un gran impacto a nivel económico y social en la Parroquia Manglaralto.

4.2.2 Determinación del nombre del negocio

La razón social es la imagen pública de la empresa, es el nombre con el que se inscribe en el Servicio de rentas Internas, este organismo a su vez proporciona su categoría y las responsabilidades tributarias que se generen con su creación.

La urbanización rústica se denominara INMOBILIARIA AQUINO ORTEGA CIA. LTDA. “PLAYA AZUL”, el mismo tiene relación por su ubicación frente al mar, confundido entre la naturaleza que rodea, siendo acogedor el lugar donde se construirá la urbanización. Se define al capital autorizado como el monto fijado en la escritura de constitución o en una reforma al estatuto.

4.2.3 Responsables

Las leyes de la superintendencia de compañías distinguen varias clases de compañías: Esta empresa en sus inicios entrará en el rango de la sociedad de hecho y posteriormente se la constituirá como compañía de responsabilidad limitada, que tendrán tres socios:

- Sra. Lisbeth Aquino Ortega,
- Sr. Luis Barrera German,
- Sra. Marjorie Aquino Ortega,

Sin descartar que posteriormente durante la existencia jurídica el incremento de capital, se considerará la posibilidad de aceptar nuevos socios.

4.2.4 Ubicación de la Urbanización

Provincia: Santa Elena
Cantón: Santa Elena
Parroquia: Manglaralto
Sector: Comuna San Pedro

4.2.5 Misión

Brindar a los clientes una vivienda con características rústicas, construidas con los estándares de calidad, ofreciéndoles a las familias, seguridad, confort, comodidad y la satisfacción de vivir rodeado de ambiente natural.

4.2.6 Visión

Ser reconocidos como urbanización líder con viviendas estilos rústicos, comercializándolas a un buen precio, en un plazo de 5 años, incursionando en el mercado inmobiliario, mediante un crecimiento sostenible.

4.2.7 Objetivos

4.2.7.1 Objetivo General

- Efectuar un diagnostico situacional con la finalidad de comprobar las características del entorno socioeconómico donde se desarrollará el estudio de factibilidad del presente proyecto.

4.2.7.2 Objetivos Específicos

- Efectuar el estudio técnico para determinar el tamaño, localización, inversiones y el talento humano que requiere el proyecto.

- Diseñar una estructura orgánica funcional y operativa que aplicará la inmobiliaria.
- Establecer los principales impactos ambientales que genera la ejecución de la propuesta.
- Analizar la viabilidad financiera del proyecto, tomando en consideración la información de mercado, técnica, financiera, ambiental para su evaluación y su posterior ejecución.

4.2.8 Valores Institucionales

- Calidad
- Creatividad
- Ética
- Naturaleza
- Compromiso
- Responsabilidad

4.2.9 Logo de la Empresa

Lema: “Vivo con la naturaleza”

ILUSTRACIÓN N° 4 Logo

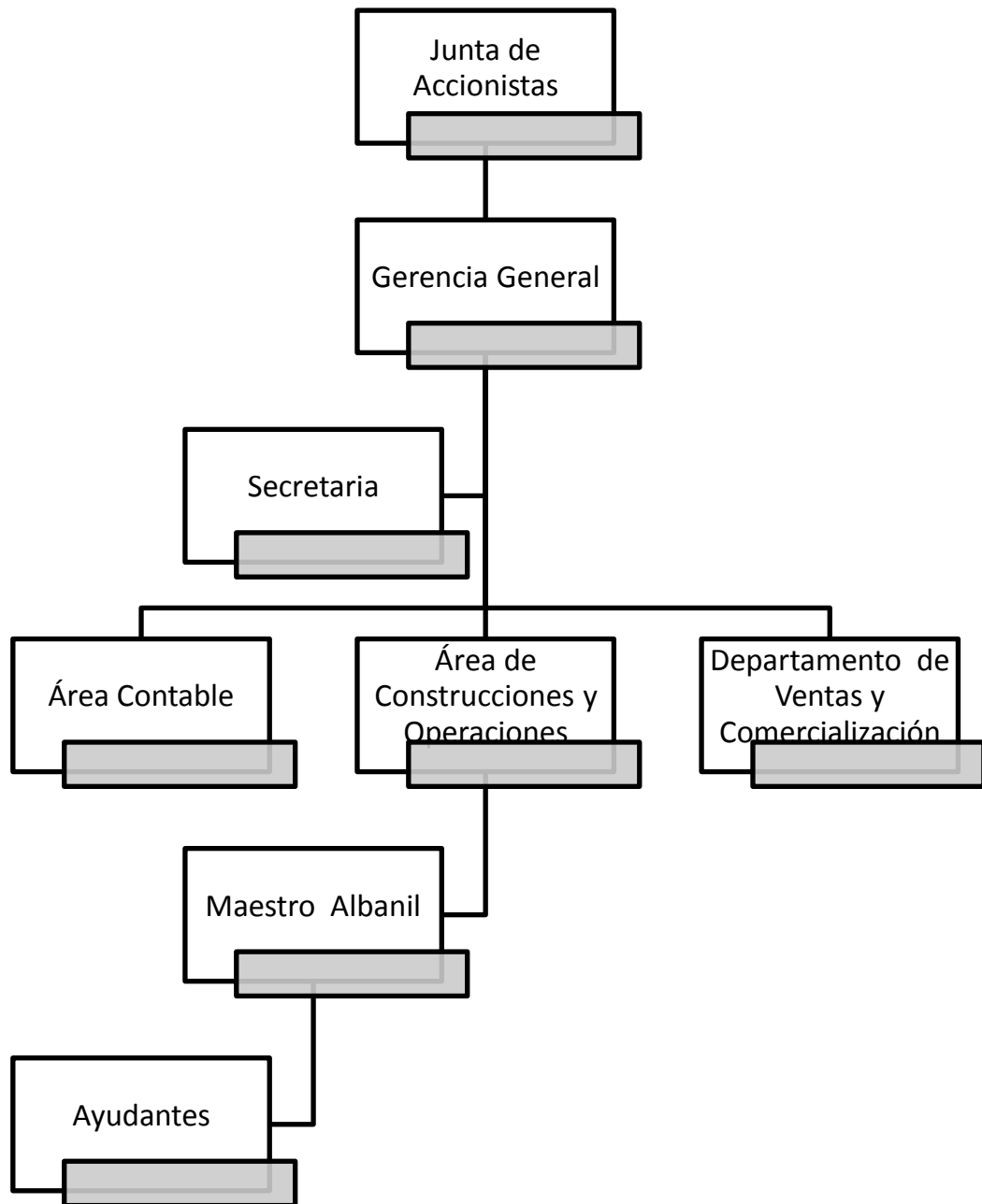


Fuente: Observación Directa
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega.

4.3 ESTRUCTURA ORGANIZATIVA JURÍDICA

4.3.1 Necesidades a satisfacer

ILUSTRACIÓN N° 5 Estructura Orgánica



Fuente: Datos de la investigación
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.3.2 Descripción del Manual de Funciones

Junta General de Accionistas

La junta general de accionistas tiene que cumplir con las siguientes funciones:

- Elegir a los consejeros principales y suplentes del Consejo de Administración y fijar sus retribuciones.
- Nombrar al Comisario principal y suplente de la compañía y fijar sus retribuciones.
- Conocer y aprobar el Balance General, que irá acompañado del estado de pérdidas y ganancias y de los informes sobre los negocios sociales que sean presentados por el Gerente General, el Comisario y los auditores externos en caso de existir.
- Establecer la forma de reparte de los beneficios sociales, tomando a consideración la propuesta realizada por el Consejo de Administración.
- Identificar la amortización de acciones, siempre y cuando se cuente con utilidades disponibles para el pago de dividendos.
- Toma decisiones en cuanto a prórroga del contrato social, de la disolución anticipada, del aumento o disminución de capital suscrito o autorizado, y de cualquier reforma de los estatutos sociales.
- Designación de auditores externos en caso de ser requeridos.
- Ejercer las demás funciones que estén establecidas en la Ley y en los estatutos de la empresa.

Departamento: Gerencia

Cargo: Gerente

Descripción del puesto:

Constituye la unidad administrativa de la microempresa, el mismo que será el representante legal de la misma. De sus decisiones depende el curso normal de la organización, el cumplir las metas y objetivos planteados ayudara al crecimiento futuro de la microempresa. Esta bajo su dependencia: la secretaria, el contador, el maestro mayor, los albañiles y ayudantes y el vendedor.

Funciones:

- Planificar, organizar, dirigir, controlar.
- Representante legal de la microempresa inmobiliaria.
- Motivar guiar, liderar y conducir las actividades del personal.
- Tomar decisiones y orientar las actividades en dirección de los objetivos de la microempresa.
- Aprobar los presupuestos anuales y los planes de compras.
- Selección y aprobación del personal que conformara la microempresa.

Requisitos para ocupar el cargo

- Tener título profesional en administración de empresas.
- Experiencia mínima de 3 a 4 años, dentro del campo de la gerencia de inmobiliarias.
- Edad de 25 a 45 años.
- Tener conocimiento en los aspectos legales relacionados con la microempresa inmobiliaria.

Perfil de competencias

- Capacidad para liderar.
- Ética profesional y moral
- Conocimientos de la comercialización inmobiliaria.
- Ser flexible ante los cambios.

Cargo: Asistente-Secretaria

Descripción del puesto:

Está considerada dentro de la unidad, como un nivel de apoyo, es quien redacta, programa reuniones, recibe visitas y mantiene los archivos de toda la empresa, reporta el área administrativa.

Funciones:

- Redacta correspondencia, oficio, actas, memorando, anuncios y otros documentos varios.
- Asumir las responsabilidades en el manejo de la información a su cargo.
- Brindar apoyo logístico en la organización y ejecución de reuniones y eventos.
- Organizar, vigilar y atender los servicios generales y requerimientos de la administración de la empresa.

Requisitos:

- Tener estudios superiores en secretariado.
- Experiencia en cargos similares.
- Edad de preferencia de 23 a 35 años.

Perfil:

- Excelente redacción y ortografía.
- Disposición para trabajar bajo presión.
- Facilidad de expresión verbal y escrita.
- Brindar apoyo a todos los departamentos.
- Persona de buen trato, amable, cortés y seria.

Cargo: Contador**Descripción de puesto:**

Dentro de la organización, está en el nivel de apoyo administrativo, la naturaleza de su cargo es la programar, organizar, dirigir, coordinar y controlar las operaciones contables de la empresa.

Funciones:

- Conocimiento y constante actualización en lo que respecta al servicio de renta internas y asuntos afines a su cargo.
- Administración de recursos financieros, materias primas e insumos y adquisiciones.

Requisitos:

- Título profesional de contador público autorizado CPA
- Edad de preferencia de 25 a 45 años.
- Experiencia de 2 años en puestos relacionados con el tema y en empresas similares.
- Experiencia en el manejo de sistemas contables e informáticos.

Perfil del puesto:

- Disposición para planificar y coordinar las actividades de la empresa.
- Persona con valores éticos y morales.
- Habilidad para interrelacionarse.

Departamento Construcción

En el departamento de construcción es donde se llevará a cabo los proyectos habitacionales, el mismo que estará conformado por un maestro mayor, 20 albañiles y 10 ayudantes.

Cargo: Maestro mayor**Descripción del puesto:**

Este nivel operativo es el que se encarga de elaborar la construcción con la responsabilidad de realizarlos con el más alto nivel de calidad y creatividad, anteponiendo siempre la ética profesional, así como también de la microempresa.

Funciones:

- Planificar, organizar, programar, dirigir y controlar la construcción y montaje de la obra que se está ejecutando.
- Investigar las propiedades de los materiales de construcción y los métodos de aprovechamiento de materiales, mano de obra, equipos y tecnología.

Requisitos:

- Habilidad en manejo de personal.
- Capacitación en cursos afines que le permitan desempeñarse como maestro mayor.
- Experiencia mínima de 3 años en el medio de la construcción.
- Edad de 30 a 45 años.

Perfil:

- Ser proactivo.
- Capacidad para recibir y dar órdenes.
- Habilidad de trabajo en equipo y capacidad para solucionar problemas.
- Ética profesional y moral.
- Responsabilidad al momento de cumplir todas las tareas que se encuentran a cargo.
- Desarrollar la actividad innovadora en el momento que sea necesario.

Departamento: Construcción

Cargo: Albañiles y Ayudantes:

Descripción del puesto:

Este nivel operativo es el que se encarga de elaborar la construcción con la responsabilidad de realizarlos con el más alto nivel de calidad y creatividad, anteponiendo siempre la ética profesional, así como también de la microempresa. Reportándose al maestro mayor y a la administración.

Funciones a desempeñar serán las que designe el maestro mayor.

Son los encargados de llevar a cabo la obra de construcción.

Requisitos:

- Experiencia mínima de 3 años de haber trabajado en la construcción.
- Edad mínima de 18 a 45 años.
- Tener conocimientos básicos de la construcción de viviendas.

Perfil:

- Trabajo a presión.
- Capacidad innovadora,
- Ética profesional y moral.
- Disposición para trabajar en equipo.
- Responsabilidad y puntualidad en el desarrollo de las obras encontradas.

Departamento: Ventas

Cargo: Vendedor

Descripción del puesto:

La naturaleza de su cargo, es de un nivel operativo ventas, responde del asesoramiento al cliente, utilizando para esto todos los medios posibles a su alcance para conseguir que adquiera el inmueble que la empresa ofrece.

Funciones:

- Establecer un nexo entre el cliente y la empresa.
- Brindar asesoramiento a los clientes.

- Abrir nuevas plazas para el bien.
- Elaborar informes estadísticos con el fin de realizar análisis profundos de incidencia en el mercado.
- Venta directa en las instalaciones de la microempresa.

Requisitos:

- Profesional en especialidades afines a mercadotecnia.
- Tener conocimiento de comercialización de viviendas.
- Experiencia en el puesto de ventas de preferencia en empresas similares.
- Edad mínima de 25 a 35 años.

Perfil:

- Tener conocimiento de los productos y servicios que va a ofertar al cliente.
- Habilidad para generar y cultivar relaciones con los clientes.
- Conocer el mercado al que se va a dirigir la microempresa.
- Ética moral y profesional.
- Disposición para trabajar bajo presión.

Departamento de Ventas y Comercialización

El recurso humano es indispensable para la puesta en marcha de la empresa en su inicio será el siguiente:

Ámbito legal

El micro empresa constructora se deberá establecer respetando el ámbito jurídico necesario que cumpla con todos los parámetros legales, que permita su funcionamiento.

Se comprometerá a respetar y cumplir la Constitución vigente de la República del Ecuador y las leyes, reglamentos establecidos para la creación de una empresa constructora, así como también los estatutos y reglamentos que regaran a la nueva empresa.

Se definirá la construcción de la empresa, determinando el tipo de empresa que se va a crear, su razón social, logotipo, slogan, misión, visión, principios, valores, objetivos, y metas propuestas bajo los cuales funcionara la nueva constructora.

Nombre o razón social.

La razón social es la imagen pública de la empresa, es el nombre con el que se inscribe en el servicio de Rentas Internas, este organismo a su vez proporciona su categoría y las responsabilidades tributarias que se generan con su creación.

La razón social de la empresa es: “INMOBILIARIA AQUINO ORTEGA CIA. LTDA.”

Se define como al capital autorizado como el monto de fijado en la escritura de constitución o en una Reforma al estatuto.

En las empresas se debe contar con los aspectos de la organización y su estructura en las necesidades y requerimiento que exija la actividad, siempre recurriendo a las fortalezas, donde se indicaran las acciones y los responsables de cada uno de ellas, diferenciándose de las demás que ofrecen el mismo servicio.

La planificación de las actividades es un factor importante en él se debe incluir los plazos que se deben cumplir para conseguir las metas y objetivos que disponga el Consejo de Administración de la Inmobiliaria. Esta a su vez de proveer de los recursos humanos y económicos a fin de que las acciones no se retrasen por algunos imprevistos de última hora.

4.4 ESTUDIO DE MERCADO

4.4.1 Objetivos

Ofrecer una vivienda con características rústicas, confortable a un costo accesible de un estilo natural e innovador, que este acorde a las necesidades y condiciones del cliente.

4.4.2 Análisis de la demanda

El crecimiento poblacional es un factor importante que se debe considera, por lo que al analizar la demanda habitacional, se toma como referencia la tasa de crecimiento poblacional

TABLA N° 16 Cálculo de la demanda de viviendas

Año	Población	Tasa de Crecimiento Poblacional	Demanda de Viviendas
2014	25666	2,53%	506

Fuente: INEC 2010

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

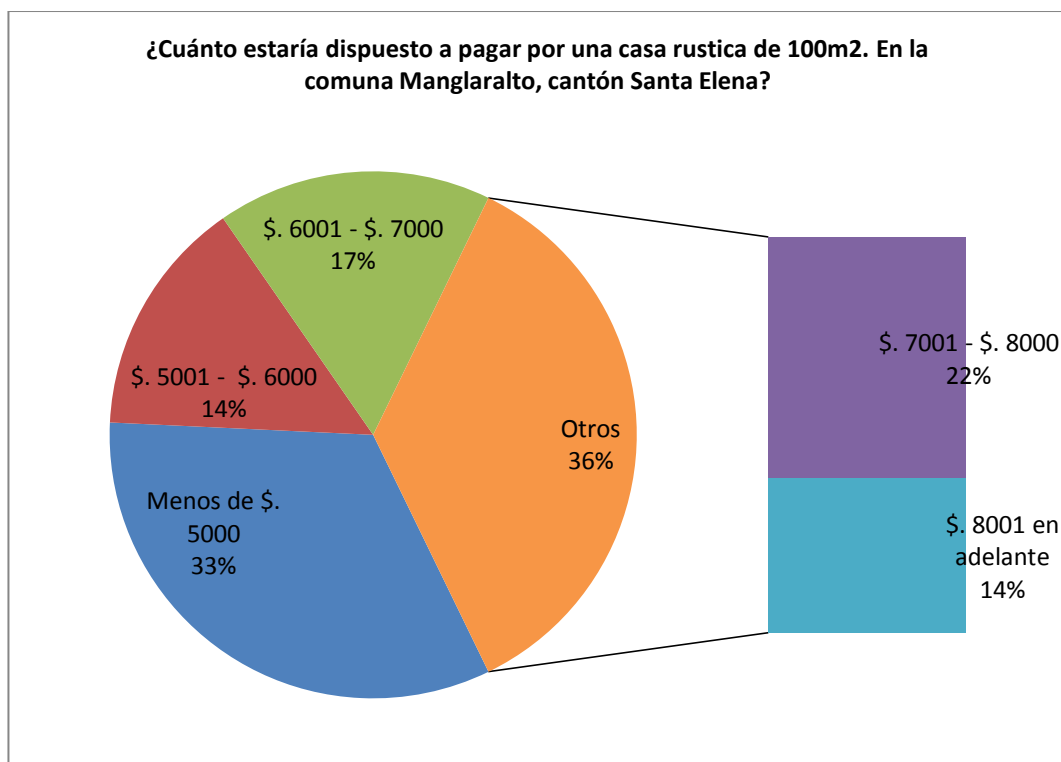
4.4.2.1 Descripción del Producto (Vivienda)

Elaborar en este caso una vivienda, no solo de características rústicas, sino construir la infraestructura con un ambiente donde vivirá el resto de su vida y la de su familia, que contengan espacios cálidos y cómodos, acogedor que rescates los valores familiares y de las personas que habitan así como de los materiales que se utilicen sean de calidad, formas, diseños y colores al gusto del cliente.

4.4.2.1 Participación del mercado

El estudio de mercado sirve para tener una idea clara de la cantidad de consumidores que habrán de adquirir el bien o servicio que se oferta, en este caso las casas rústicas.

ILUSTRACIÓN N° 6 Participación del mercado

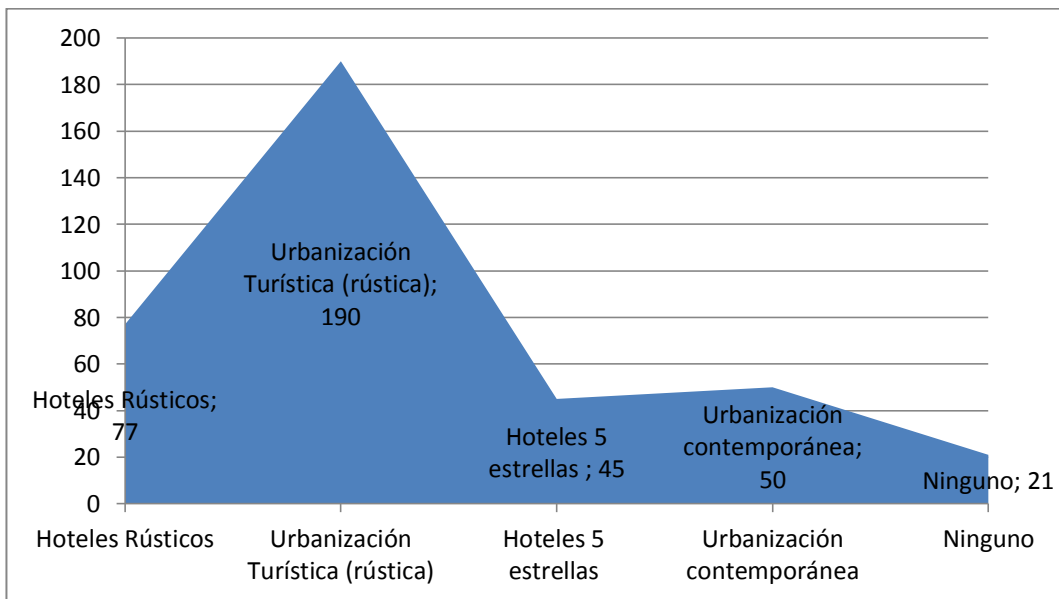


Fuente: Base de datos de la investigación
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.4.2.2 Segmentación del mercado

Es importante destacar que en la Provincia de Santa Elena, por ser una zona costera, propios y extraños ven como una oportunidad de vivir en ella por lo tanto en la investigación realizado se determinó que existe una preferencia por adquirir una casa rústica.

ILUSTRACIÓN N° 7 Tipo de hospedaje

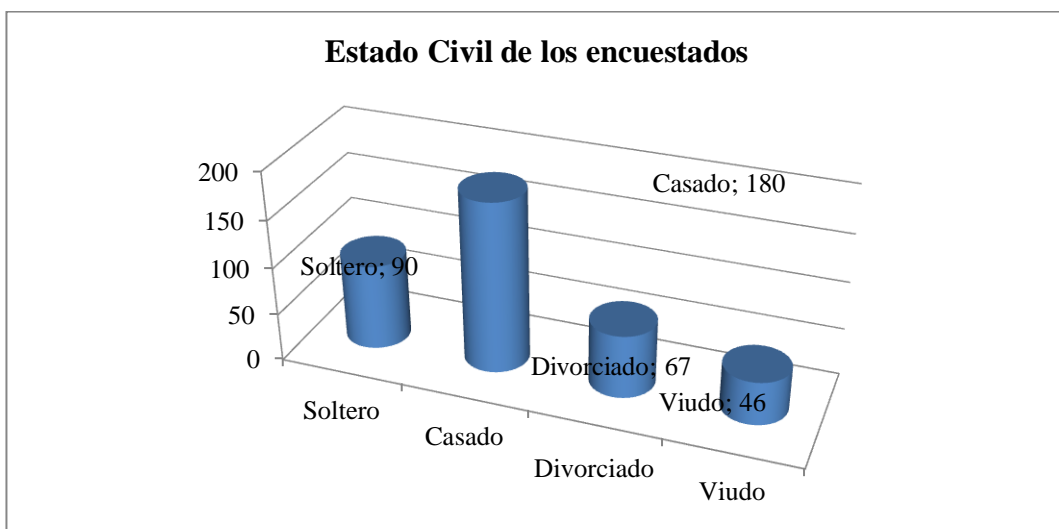


Fuente: Base de datos de la investigación
 Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.4.2.3 Determinación de la población objetivo: Extracto Estado Civil

La población objetivo será el estado civil, ubicándose en el 47% de la población encuestada.

ILUSTRACIÓN N° 8 Población



Fuente: Base de datos de la investigación
 Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.4.2.4 Proyección de la demanda

Con respecto a la proyección de la demanda se ha considerado utilizar la fórmula siguiente de crecimiento exponencial

Fórmula:

$$D_p = DA (1+i)^n$$

D_p = Demanda proyectada

DA = Demanda Actual

1 = Valor constante

i = tasa de crecimiento

n = tiempo

TABLA N° 17 Proyección de la Demanda

Años	Población	Tasa de Crecimiento	Demanda	Tasa de crecimiento de construcciones
2014	25666	0,0253	506	5%
2015	25672	0,0253	531	5%
2016	25679	0,0253	558	5%
2017	25685	0,0253	586	5%
2018	25692	0,0253	615	5%
2019	26307	0,0253	666	5%
2020	26973	0,0253	682	5%
2021	27655	0,0253	700	5%
2022	28355	0,0253	717	5%
2023	29072	0,0253	736	5%

Fuente: Datos de la investigación

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.4.3 Análisis de la Oferta

Tiempo de entrega de la vivienda:

Se considera tres meses contados desde el pago de entrada.

Promoción: Se oferta a través de los medios masivos y redes sociales entre ellos, radio, televisión, prensa escrita e internet.

Los beneficios adicionales de postventa entre ellos la ampliación de la vivienda.

4.5 ESTUDIO TÉCNICO

El estudio técnico de la propuesta, es la parte central porque depende de su diagnóstico para ejecutar el proyecto.

Contiene los aspectos relacionados con la construcción, diseños, modelos arquitectónicos, materia prima que se utilizara, la forma de adecuarlos, costos, financiamientos, organización, administración, impuestos y el tiempo de aplicar el mismo.

Tamaño del proyecto:

El tamaño es la magnitud del proyecto, sus metas, las estrategias y sus objetivos, los alcance de las operaciones de construcción y la comercialización relacionados con las ventas a los clientes y con los proveedores.

4.5.1 Infraestructura de la empresa

En la infraestructura se toma en cuenta los siguientes aspectos:

- Ubicación
- Área Administrativa
- Área de construcción
- Área de Bodega
- Área de Ventas y comercialización
- Recursos humanos
- Recursos Financieros
- Recursos Materiales

4.5.1.1 Localización del proyecto:

El sector es en la Parroquia de Manglaralto, que reúne las condiciones necesarias e indispensables requeridas, para no afectar mucho al ambiente.

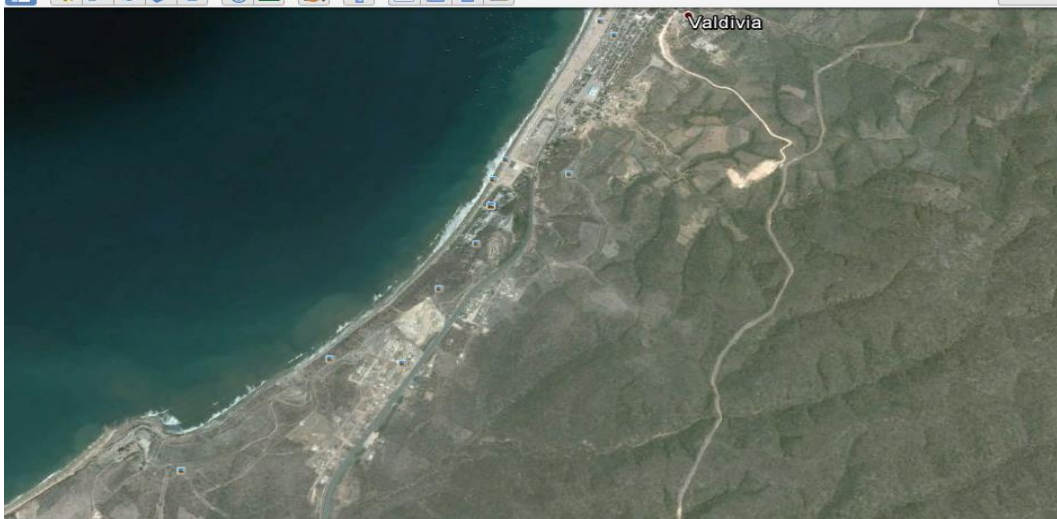
El proyecto debe poseer un terreno ideal donde se construirá y se pretende ubicar las casas con características rústicas, logrando así mejor oportunidad de venta enseñando la villa modelo.

4.5.1.2 Macro localización

La ubicación geográfica es:

Al norte:	San Pedro
Al sur:	Ayangue
Al Oeste	Océano Pacifico
Al Este:	Comuna Valdivia

ILUSTRACIÓN N° 9 Macrolocalización

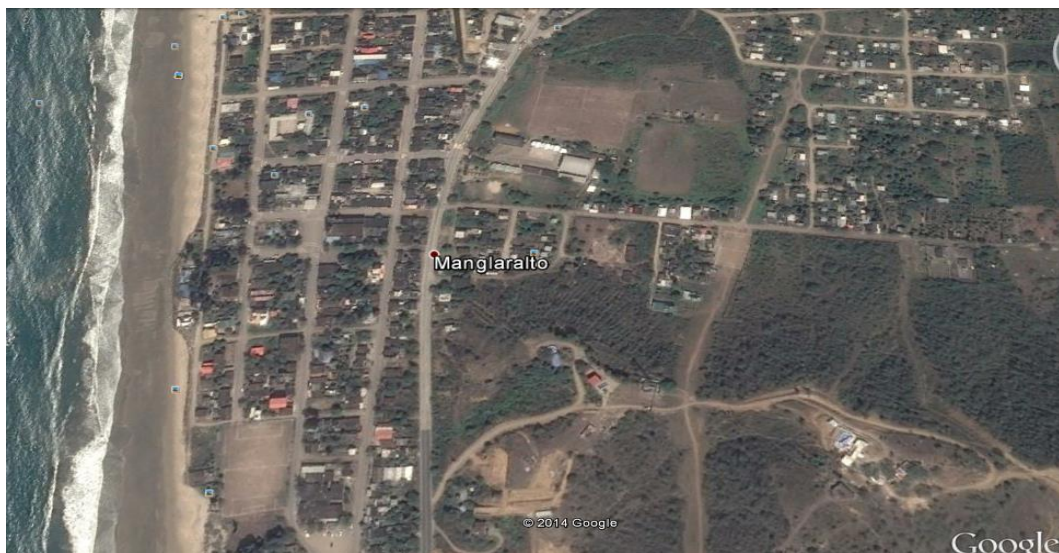


Fuente: www.googleearth.com
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.5.1.3 Micro localización

Determinado la macro localización es fundamental el procedimiento de la micro localización para optimizar el lugar en el que se desarrolle el proyecto y de esta manera se aproveche de una mejor manera todos los recursos

ILUSTRACIÓN N° 10 Microlocalización



Fuente: www.googleearth.com
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.5.2 Capacidad instalada

Los factores que se tomaran en cuenta son:

- Área del terreno
- Plusvalía
- Disponibilidad de vías de comunicación
- Disponibilidad de servicios básicos
- Cercanía a zonas pobladas
- Estructura impositiva y legal
- Competencia

4.5.3 Diagrama de flujo de los procesos

4.5.3.1 Materiales de la construcción:

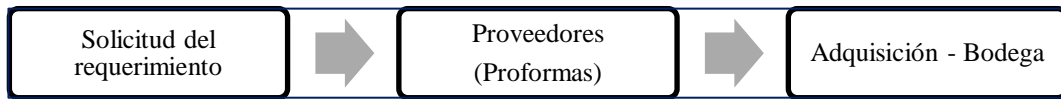
La materia prima en la construcción es importante adquirir la cantidad necesaria en la producción, para evitar un desabastecimiento, ofrecer al cliente la seguridad de un abastecimiento regular del producto como mantener la homogeneidad del producto en cuanto a la calidad de la materia prima. (Hierro, cemento, madera, varillas de varios tipos, clavos, arena, ripio, bloque, piedra).

En la segunda etapa constituye los acabados para lo cual se necesita material eléctrico, cerámica, sanitarios, aluminio y vidrio, puertas y muebles de madera empotrados, se elaboran donde maestros carpinteros especializados en el arte.

4.5.3.2 Identificación de Proveedores:

Los principales proveedores se encuentran ubicados en la Ciudad de Santa Elena, y La libertad, siendo esta una ventaja para la inmobiliaria, debido a la distancia y el tiempo para la provisión de materia prima como de los costos de transporte.

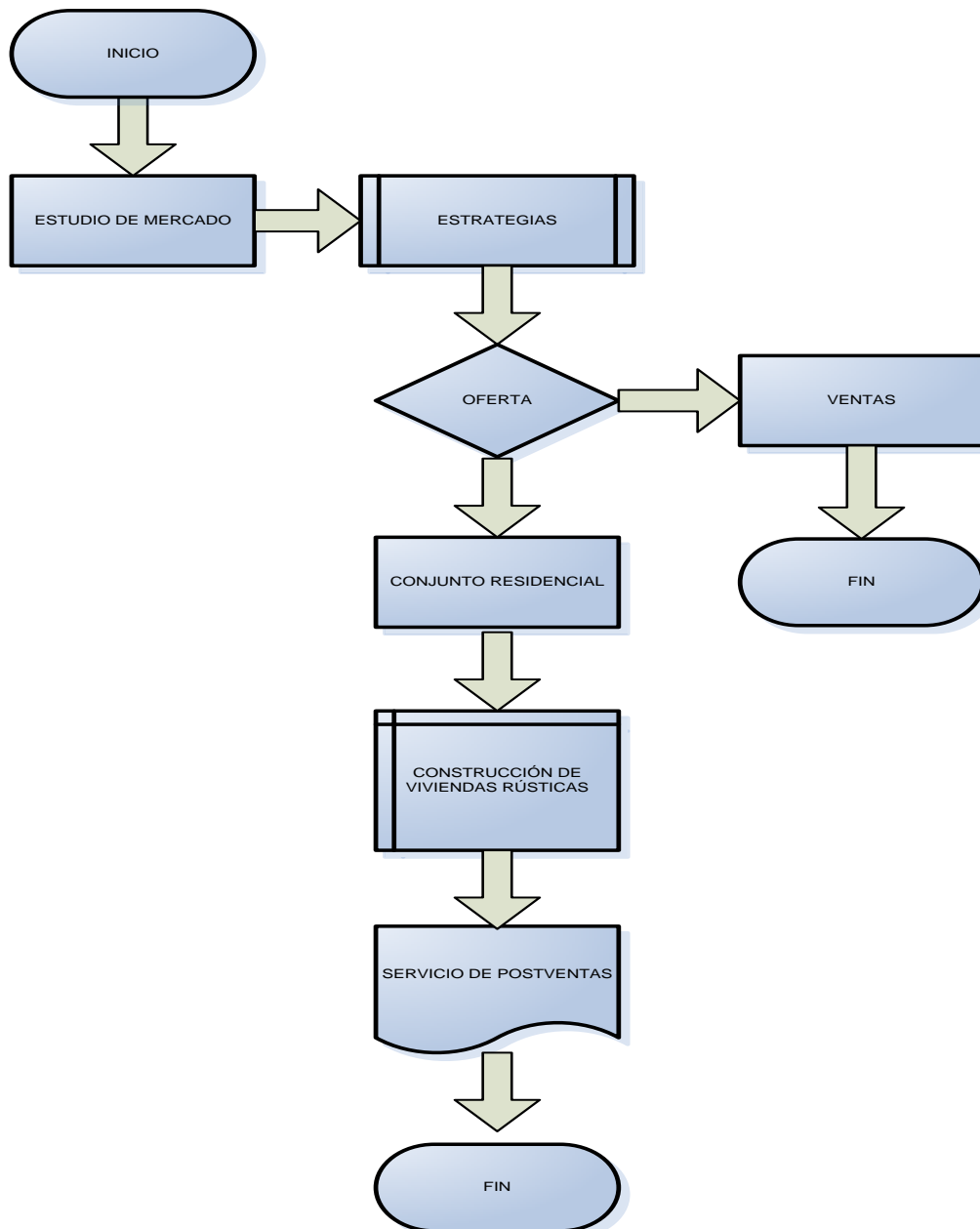
ILUSTRACIÓN N° 11 Proceso de Compra



Fuente: datos de la investigación
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.5.4 Descripción de los procesos de construcción

ILUSTRACIÓN N° 12 Proceso de Construcción



Fuente: Observación Directa
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.5.5 Recursos de mano de obra, de maquinaria, equipos y herramientas.

4.5.5.1 Requerimientos de mano de obra

El recurso humano está constituida en dos clases, directa e indirecta, la directa se compone de un ingeniero civil, maestro mayor, obreros y albañiles, quienes realizaran los trabajos, el cual puede ir en aumento o reducir de acuerdo al presupuesto y en base al factor tiempo.

Referente a la mano de obra indirecta está compuesta por un administrador el mismo que será corredor en bienes raíces, un contador, una secretaria y un asistente administrativo quienes dan el soporte administrativo a la empresa, esta mano de obra brinda el apoyo requerido a las demás áreas en la compañía.

TABLA N° 18 Mano de obra

	MANO DE OBRA DIRECTA	MANO DE OBRA INDIRECTA
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	CANTIDAD
Ingeniero Civil	1	
Maestro Mayor	1	
Albañiles	20	
Ayudantes	10	
Administrador		1
Contador		1
Secretaria		1
Asistente		1
TOTAL	32	4

Fuente: Observación Directa

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.5.6 Descripción de la vivienda

- Área de terreno de 100 m²
- Construcción de 80 m²
- Incluye sala cocina, comedor, en un solo ambiente
- Tres dormitorios
- 1 baños
- Pisos de cerámica
- Patio delantero, patio posterior, lavandería.

4.5.6.1 Clasificación de las materias primas

CUADRO N° 1 Clasificación de las materias primas

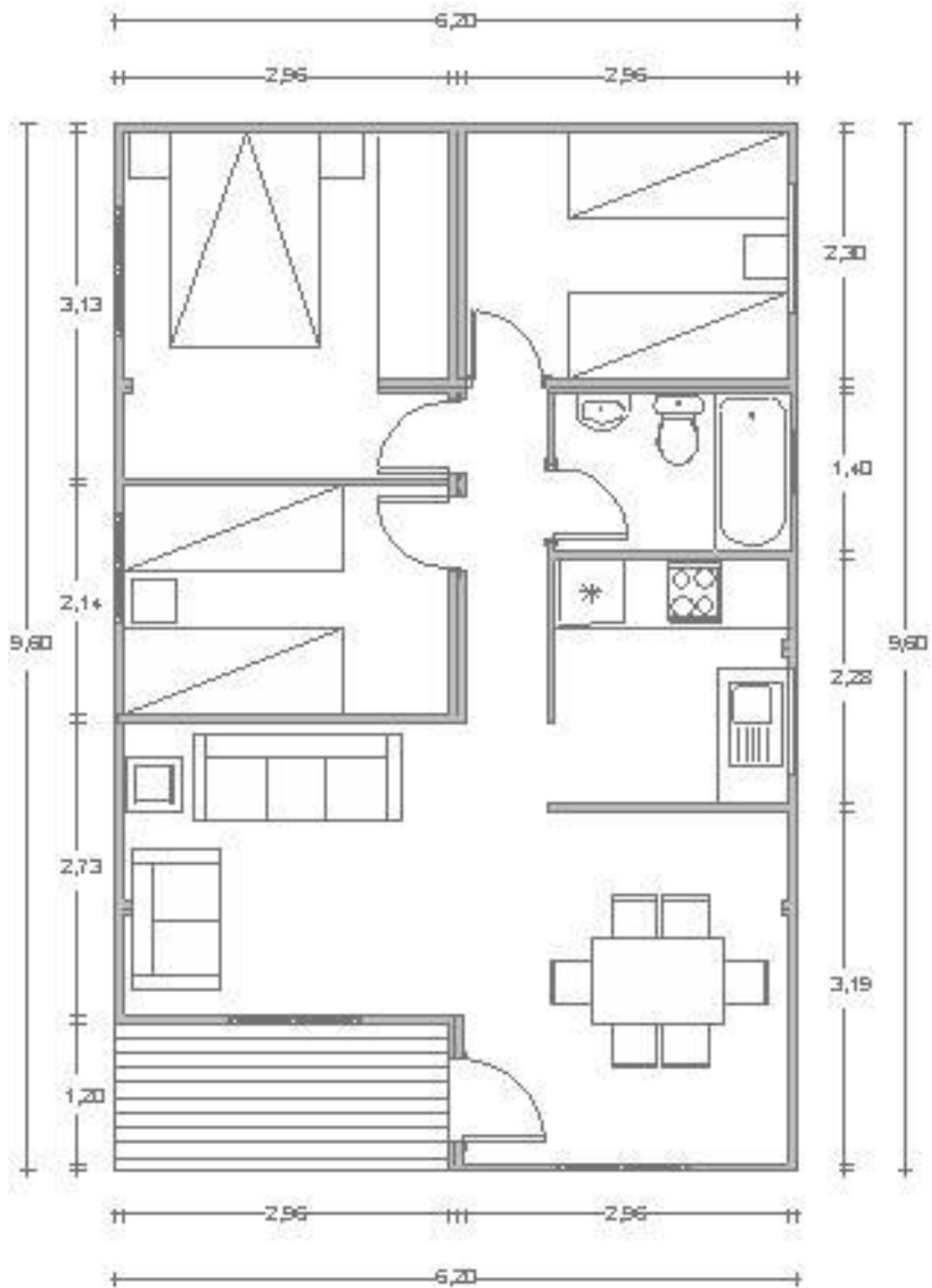
DESCRIPCIÓN	MATERIALES
Cimientos	Piedra arena, ripio, varilla, tubos pvc. Galvanizados
Paredes	Arena, cemento, bloque
Lozas	Arena ripio, cemento, varilla , alambre
Pisos	Cerámica, cemento, arena
Puertas	Madera, MDF
Instalaciones Eléctricas	Cables, cajetines, tomacorrientes
Instalaciones sanitarias	Baños, tubos, llaves, sanitarios

Fuente: Observación Directa

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.5.6.2 Plano de la Vivienda Rústica

ILUSTRACIÓN N° 13 Plano de Vivienda



Fuente: www.prefabricadascasasdemadera.com
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

ILUSTRACIÓN N° 14 Fachada Principal de la Vivienda



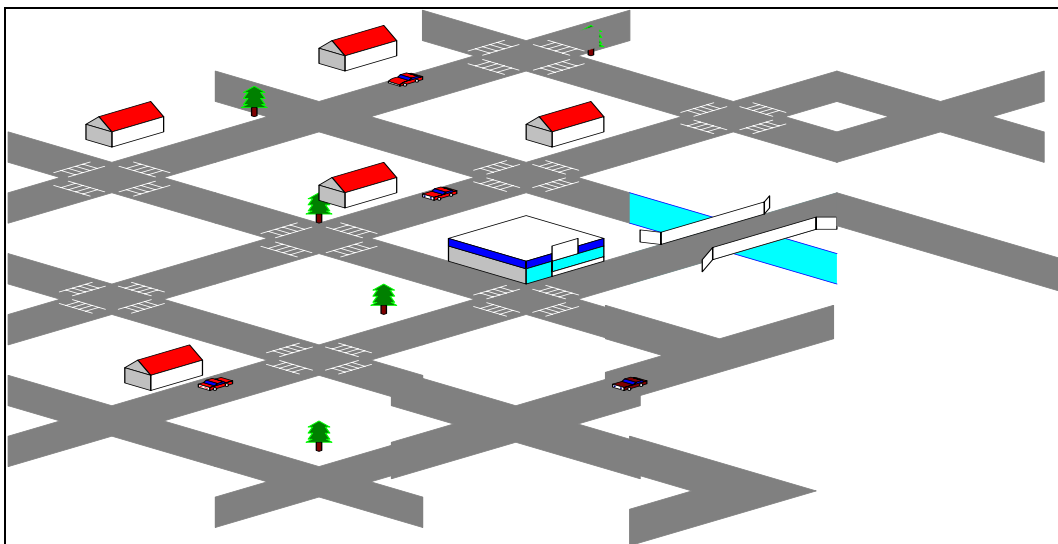
Fuente: www.prefabricadascasasdemadera.com
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.5.6.3 Descripción de la vivienda

Tamaño: 30 m²

Casa de madera, 3 habitaciones, 1 cuarto de baño completo, cocina, salón comedor, parqueo acceso.

ILUSTRACIÓN N° 15 Plano de la Urbanización



Fuente: Observación Directa
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.6 ESTUDIO FINANCIERO

4.6.1 Inversión inicial

La inversión inicial del presente proyecto está constituido por el capital para activos fijos: el rubro para la infraestructura, los muebles de oficina, los equipos de oficina, equipos de computación, maquinarias y vehículos. Además del capital de trabajo que cubrirá los primeros costos y gastos de producción.

TABLA N° 19 Inversión Inicial

Inversión de Activos Fijos	\$ 263.280,00
Inversión de Capital de Trabajo	\$ 68.443,70
Total de Inversión	\$ 331.723,70

Fuente: Inversión Inicial
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

Según el cuadro a inversión en activos fijos es de \$ 263.280,00. La de capital de trabajo es de \$ 68.443,70. Consecuentemente el proyecto se conforma de una inversión total de \$ 331.723,70.

4.6.2 Capital de trabajo

El capital de trabajo es el dinero que una organización requiere para el inicio de las actividades, para la reinversión y en ocasiones para cubrir déficit en los ejercicios anuales. El mismo que se deriva de la resta de los activos a corto plazo de los pasivos a corto plazo.

A continuación se muestra su cálculo:

TABLA N° 20 Capital de Trabajo

ELEMENTO	VOLUMEN DE LAS OPERACIONES	PMM	VALOR MEDIO MASA PATRIMONIAL
Proveedores (p)	279.583	1	776,62
Pasivo circulante (Pc)			<u>776,62</u>
Materiales (m)	279.583	1	776,62
Productos en fabricación (f)	439.270	2	2.440,39
Productos terminados (v)	439.270	4	4880,78
Clientes (c)	25	1	0,07
Activo circulante (Ac)			<u>8.097,86</u>

Fuente: Capital de trabajo

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.6.3 Resumen de inversión inicial

Está conformada la inversión inicial detallando el costo total de activos fijos tanto para el área administradora como aquellos que forman parte del área de fabricación.

TABLA N° 21 Resumen e inversión inicial

RESUMEN		
GRUPOS	OPERATIVOS	GENERALES
Equipos de computación	2.224	556
Muebles Y Enseres	3.040	760
MAQUINARIA Y HERRAMIENTAS	3.500	0
Equipos de oficina	2.560	640
INFRAESTRUCTURA	200.000	50.000
TOTAL	211.324	51.956
TERRENO	35.000	

Fuente: resumen e inversión inicial
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

Los programas de financiamiento se presentan cada vez como alternativas para el inversionista, tratando de fomentar de esta manera la actividad empresarial en busca del desarrollo y cambio de la matriz productiva.

4.6.4 Plan de Financiamiento

La inversión total de la inmobiliaria PLAYA AZUL, está conformada de la inversión y aportación de capital de los socios El 75% de préstamo CFN, y el 25% se financia por los accionistas de una manera equitativa.

TABLA N° 22 Financiamiento

<u>Préstamos</u>	<u>Aporte Socios</u>	<u>Inversión Total</u>
253.710	84.570	338.280

Fuente: Financiamiento
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.6.5 Amortización de la deuda

La inversión tiene un plazo de 10 años de acuerdo al proyecto, considerando una tasa de interés del 12.00 % anual. En el primer año el dividendo es de \$ 55.816,00 (\$25.371,00 más los intereses \$ 30.445,00). Financiado por medio de la Corporación Financiera Nacional. Ver Anexo N° 4 Tasas referencias de la CFN.

A continuación se detalla el préstamo bancario:

TABLA N° 23 Amortización de la deuda

<u>PERÍODO</u>	<u>DIVIDENDOS</u>	<u>INTÉRES</u>	<u>AMORTIZACIÓN</u>	<u>SALDO FINAL</u>
			<u>DE CAPITAL</u>	
				\$ 253.710,00
2014	\$ 55.816,20	\$ 30.445,20	\$ 25.371,00	\$ 228.339,00
2015	\$ 52.771,68	\$ 27.400,68	\$ 25.371,00	\$ 202.968,00
2016	\$ 49.727,16	\$ 24.356,16	\$ 25.371,00	\$ 177.597,00
2017	\$ 46.682,64	\$ 21.311,64	\$ 25.371,00	\$ 152.226,00
2018	\$ 43.638,12	\$ 18.267,12	\$ 25.371,00	\$ 126.855,00
2019	\$ 40.593,60	\$ 15.222,60	\$ 25.371,00	\$ 101.484,00
2020	\$ 37.549,08	\$ 12.178,08	\$ 25.371,00	\$ 76.113,00
2021	\$ 34.504,56	\$ 9.133,56	\$ 25.371,00	\$ 50.742,00
2022	\$ 31.460,04	\$ 6.089,04	\$ 25.371,00	\$ 25.371,00
2023	\$ 28.415,52	\$ 3.044,52	\$ 25.371,00	\$ -

Fuente: Amortización

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.6.6 Proyección de Ventas

En los ingresos por ventas de las casas rústicas proyectado a 10 años, se estableció que para el primer año se venderán 25 casas por un valor de \$ 589.597,00 dólares americanos. Las casas tienen un interés en un sector muy importante de la economía, porque pretende promover soluciones al déficit habitacional de la clase media baja, Tomando en consideración que la vivienda es parte o la base del patrimonio, donde se reafirma la identidad del núcleo familiar.

TABLA N° 24 Proyección de Ventas

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
DESCRIPCIÓN										
INGRESOS POR VENTA DE CASAS	\$ 589.596,67	\$ 680.984,15	\$ 786.536,69	\$ 908.449,88	\$ 1.049.259,61	\$ 1.211.894,85	\$ 1.399.738,55	\$ 1.616.698,03	\$ 1.867.286,22	\$ 2.156.715,59
TOTAL INGRESOS	\$ 589.596,67	\$ 680.984,15	\$ 786.536,69	\$ 908.449,88	\$ 1.049.259,61	\$ 1.211.894,85	\$ 1.399.738,55	\$ 1.616.698,03	\$ 1.867.286,22	\$ 2.156.715,59

Fuente: Proyección de ventas

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.6.7 Costos operativos

Para determinar el precio de una vivienda, se ha considerado la mano de obra directa, por el requerimiento mensual y por el tiempo de construcciones, esto es un Ingeniero Civil, un maestro mayor, 20 albañiles, 10 ayudantes, contador y secretaria, con sus respectivos sueldos que serán asignados de acuerdo a su experiencia y sus habilidades de trabajo coordinado sus responsabilidades y funciones.

TABLA N° 25 Costos Operativos

Requerimiento de mano de obra para 25 casas					
	MANO DE OBRA DIRECTA	MANO DE OBRA DIRECTA	REQ, \$ MENSUAL	TIEMPO DE CONSTRUCCIÓN MESES	TOTAL
NOMBRE	CANTIDAD	CANTIDAD			
ING. CIVIL 1	1		800	6	4.800
MAESTRO MAYOR 1	1		650	6	3.900
ALBAÑILES 20	20		400	6	48.000
AYUDANTES 10	10		300	6	18.000
ADMINISTRADOR 1 CONTADOR 1		2		12	
SECRETARIA 1		1		12	
ASISTENTE 1		1		12	
TOTAL	32	4			74.700

Fuente: Costos operativos

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.6.8 Materiales de Construcción

Los materiales de construcción para la elaboración de 25 viviendas rústicas consideradas para el primer año son: cemento, arena lavada, arena con chispa, polvo de piedra azul, piedra chispa, ripio, codos pvc, tee, unión polipropileno, pinturas, tuberías varias, grifería, válvula, sanitario, madera, entre otros.

TABLA N° 26 Materiales de Construcción

Materiales de construcción para 25 viviendas					
EF.	MATERIAL	CANT	costo unitario	costo total	costo proyecto
1	Cementina (saco=25 kg)	200	0,14	28	700
2	Cemento Roca fuerte 50 kg	30000	0,15	4500	112.500
3	Arena lavada 120m3	120	17,14	2056,8	51.420
4	Arena con chispa 18m3	18	17,14	308,52	7.713
5	Polvo de piedra azul 24m3	24	21,41	513,84	12.846
6	Piedra chispa 24m3 14.28 342.72 3,427.20	24	14,28	342,72	8.568
7	Ripio azul triturado 24m3	24	17,14	411,36	10.284
8	Piedra (para cimientos y/o empedrado) 12m3	12	14,28	171,36	4.284
9	Piedra (para cimientos y/o empedrado) 18m3	18	14,28	257,04	6.426
17	Codo PVC 45 CED 80 (p/presión) ros cable 4"	8	2,25	18	450
18	Tee polipropileno 1/2" agua caliente	4	0,47	1,88	47
19	Unión polipropileno 1/2" agua caliente	10	0,87	8,7	218
20	Codo HG 1/2" x 90 1 0 u 0.46 4.60 46.00	24	1,4	33,6	840
21	Tubería PVC (presión roscable) 1/2"	12	6,5	78	1.950
22	Puertas madera	4	65	260	6.500
23	Pintura 20Lts 4.50 90.00 900.00	20	4,5	90	2.250
24	Ventas aluminio 6u 115.00 690.00 6,900.00	6	115	690	17.250
25	Grifería	5	4,5	22,5	563
26	Sanitario	2	85	170	4.250
27	Válvula de 1/2" 4u 14.40 57.60 576.00	4	14,5	58	1.450
28	Madera	50	7,9	395	9.875
	TOTAL MATERIALES DEL PROYECTO				260.383

Fuente: Costos operativos

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.6.9 Costos operativos proyectados

Los costos operativos de la empresa Inmobiliaria Aquino Ortega S.A. tienen un crecimiento de inflación del 5% para cada una de las viviendas rústicas que se elaborarán.

TABLA N° 27 Costos operativos proyectados

<u>COSTOS OPERATIVO</u>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Gastos Administrativos	42.008	44.108	46.314	48.629	51.061	53.614	56.294	59.109	62.065	65.168
Gastos de Ventas	26.436	27.758	29.146	30.603	32.133	33.740	35.427	37.198	39.058	41.011
Gastos de Intereses	30.445	27.401	24.356	21.312	18.267	15.223	12.178	9.134	6.089	3.045
Depreciación Equipos de computación	176	176	176	352	352	352	528	528	528	704
Depreciación Equipos de Oficina	122	122	122	122	122	243	243	243	243	243
Depreciación Muebles y Enseres	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
Depreciación Infraestructura	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250
TOTAL COSTO OPERATIVOS	101.509	101.886	102.435	103.340	104.257	105.494	106.993	108.534	110.305	112.493

Fuente: Costos operativos proyectados
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

En el año 1, los costos totales serán de \$. 101.509,00 donde \$.42.008,00 pertenecen a los gastos administrativos, \$. 26.436,00 a gastos de ventas, \$. 30.445,00 a gastos de interese y \$. 2.620,00 pertenecen a las depreciaciones de los activos fijos de la empresa. En el tercer año los costos totales son \$. 102.435,00, llegando al quinto año son \$. 104.257,00, esto quiere decir que cada año aumentan los costos operativos de acuerdo a la inflación.

4.6.10 Depreciación

La determinación de la vida útil de los activos fijos dependerá de la decisión de la empresa, por tal motivo se ha considerado los siguiente porcentajes para cada activo fijo, mostrando a la vez su depreciación anual.

TABLA N° 28 Depreciaciones

<u>COSTO DE PRODUCCIÓN</u>	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Depreciación Equipos de computación	704	704	704	1.409	1.409	1.409	2.113	2.113	2.113	2.817
Depreciación Equipos de oficina	486	486	486	486	486	973	973	973	973	973
Depreciación Infraestructura	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
Depreciación Muebles y Enseres	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289
Depreciación Maquinarias y Herramientas	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333
Depreciación Equipos de computación	176	176	176	352	352	352	352	528	528	528
Depreciación Equipos de Oficina	122	122	122	122	122	122	243	243	243	243
Depreciación Muebles y Enseres	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
Depreciación Infraestructura	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250
Total de Depreciaciones	13.432	13.432	13.432	14.312	14.312	14.800	15.625	15.801	15.801	16.505

Fuente: Depreciaciones
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.7 ESTADO DE RESULTADO PROYECTADO (P Y G)

Los estados de resultados proyectados de una empresa representan las partidas de ingresos y gastos de un periodo determinado.

Considerando lo antes expuesto, los resultados de la Inmobiliaria Aquino Ortega S.A. muestran ingresos, costos de producción, costos operativos donde reflejan los gastos administrativos, ventas e intereses.

En el primer año se obtendrán ventas de \$. 589.597,00, costos totales de \$. 439.270,00, así mismo se presentan gastos operativos de \$. 101.509,00 y una utilidad neta de \$. 32.366,00. Para la proyección de las ventas se estimó una tasa de crecimiento del 5%, y una tasa de inflación del 5% anual. Con estos indicadores se estima que en quinto año las ventas brutas serán de \$. 1.049.260,00 y la utilidad neta de \$. 141.307,00. Cabe recalcar que los ingresos muestran una liquidez favorable, capaz de cubrir el endeudamiento con la CFN y futuras obligaciones con entidades bancarias.

TABLA N° 29 Estado de resultado proyectado

INGRESOS POR VENTA DE CASAS	\$	589.596,67	\$	680.984,15	\$	786.536,69	\$	908.449,88	\$	1.049.259,61	\$	1.211.894,85	\$	1.399.738,55	\$	1.616.698,03	\$	1.867.286,22	\$	2.156.715,59
TOTAL INGRESOS BRUTOS	\$	589.596,67	\$	680.984,15	\$	786.536,69	\$	908.449,88	\$	1.049.259,61	\$	1.211.894,85	\$	1.399.738,55	\$	1.616.698,03	\$	1.867.286,22	\$	2.156.715,59
COSTO DE PRODUCCIÓN																				
MATERIALES DIRECTOS E INDIRECTOS		353.758		408.590		471.922		545.070		629.556		727.137		839.843		970.019		1.120.372		1.294.029
MANO DE OBRA		74.700		78.435		82.357		86.475		90.798		95.338		100.105		105.110		110.366		115.884
CIF																				
Depreciación Equipos de computación		704		704		704		1.409		1.409		1.409		2.113		2.113		2.113		2.817
Depreciación Equipos de oficina		486		486		486		486		486		486		973		973		973		973
Depreciación Infraestructura		9.000		9.000		9.000		9.000		9.000		9.000		9.000		9.000		9.000		9.000
Depreciación Muebles y Enseres		289		289		289		289		289		289		289		289		289		289
Depreciación Maquinarias y Herramientas		333		333		333		333		333		333		333		333		333		333
TOTAL COSTO DE PRODUCCIÓN		439.270		497.837		565.091		643.061		731.870		834.478		952.655		1.087.836		1.243.445		1.423.325
UTILIDAD BRUTA		150.327		183.147		221.446		265.389		317.389		377.417		447.083		528.862		623.842		733.391
COSTOS OPERATIVO																				
Gastos Administrativos		42.008		44.108		46.314		48.629		51.061		53.614		56.294		59.109		62.065		65.168
Gastos de Ventas		26.436		27.758		29.146		30.603		32.133		33.740		35.427		37.198		39.058		41.011
Gastos de Intereses		30.445		27.401		24.356		21.312		18.267		15.223		12.178		9.134		6.089		3.045
Depreciación Equipos de computación		176		176		176		352		352		352		528		528		528		704
Depreciación Equipos de Oficina		122		122		122		122		122		243		243		243		243		243
Depreciación Muebles y Enseres		72		72		72		72		72		72		72		72		72		72
Depreciación Infraestructura		2.250		2.250		2.250		2.250		2.250		2.250		2.250		2.250		2.250		2.250
TOTAL COSTO OPERATIVOS		101.509		101.886		102.435		103.340		104.257		105.494		106.993		108.534		110.305		112.493
UTILIDAD OPERATIVA		48.818		81.260		119.011		162.049		213.132		271.924		340.091		420.328		513.537		620.898
15% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES		7.323		12.189		17.852		24.307		31.970		40.789		51.014		63.049		77.030		93.135
3% Política de conservación		4.510		5.494		6.643		7.962		9.522		11.323		13.413		15.866		18.715		22.002
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS RENTA		36.985		69.071		101.159		137.742		181.163		231.135		289.077		357.278		436.506		527.763
22% IMPUESTO RENTA		8.137		15.196		22.255		30.303		39.856		50.850		63.597		78.601		96.031		116.108
UTILIDAD NETA		28.849		53.876		78.904		107.439		141.307		180.285		225.480		278.677		340.475		411.655

Fuente: Estado de Resultados
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.7.1. Estado de ganancias y Pérdidas

El estado de pérdidas y ganancias de la Inmobiliaria Aquino Ortega S.A. muestran los ingresos por las ventas de las viviendas rústicas, costos de producción, costos operativos donde reflejan los gastos administrativos, ventas e intereses y las depreciaciones de activos fijos, se detalla la participación de trabajadores (15%) y el impuesto a la renta (22%).

TABLA N° 30 Estado de Pérdidas y ganancias

ESTADO DE RESULTADOS	
INGRESOS POR VENTA DE CASAS	589.597
TOTAL INGRESOS BRUTOS	589.597
COSTO DE PRODUCCIÓN	
MATERIALES DIRECTOS E INDIRECTOS	353.758
MANO DE OBRA	74.700
CIF	
Depreciación Equipos de computación	704
Depreciación Equipos de oficina	486
Depreciación Infraestructura	9.000
Depreciación Muebles y Enseres	289
Depreciación Maquinarias y Herramientas	333
TOTAL COSTO DE PRODUCCIÓN	439.270
UTILIDAD BRUTA	150.327
COSTOS OPERATIVO	
Gastos Administrativos	42.008
Gastos de Ventas	26.436
Gastos de Intereses	30.445
Depreciación Equipos de computación	176
Depreciación Equipos de Oficina	122
Depreciación Muebles y Enseres	72
Depreciación Infraestructura	2.250
TOTAL COSTO OPERATIVOS	101.509
UTILIDAD OPERATIVA	48.818
15% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	7.323
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS RENTA	41.495
22% IMPUESTO RENTA	9.129
UTILIDAD NETA	32.366

Fuente: Estado de Resultados

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.7.2. Flujo de Caja (Corriente de Liquidez)

Los Estados de flujo de efectivo permiten evaluar los cambios de los activos netos de la empresa y su capacidad para generar efectivo y equivalentes de efectivos, así mismo permiten realizar comparaciones entre un año y otro.

TABLA N° 31 Flujo de Caja

FLUJO DE EFECTIVO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
INGRESOS BRUTOS	589.597	680.984	786.537	908.450	1.049.260	1.211.895	1.399.739	1.616.698	1.867.286	2.156.716
COSTOS DE PRODUCCIÓN	428.458	487.025	554.279	631.545	720.354	822.475	939.948	1.075.129	1.230.738	1.409.914
COSTOS OPERATIVOS	98.961	99.339	99.888	100.616	101.533	102.648	103.971	105.513	107.284	109.295
PAGO DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	7.323	12.189	17.852	24.307	31.970	40.789	51.014	63.049	77.030	93.135
PAGO DE PRESTAMO	25.371	25.371	25.371	25.371	25.371	25.371	25.371	25.371	25.371	25.371
PAGO DE IMPUESTO	9.129	15.196	22.255	30.303	39.856	50.850	63.597	78.601	96.031	116.108
CASH FLOW	20.355	41.864	66.893	96.308	130.176	169.762	215.837	269.034	330.832	402.893

Fuente: Estados Financieros Proyectados
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.7.3. Flujos de Caja para evaluación

TABLA N° 32 Flujos de Caja para evaluación

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
FLUJO DE INVERSIÓN	20.355	41.864	64.252	96.308	123.811

Fuente: Estados Financieros Proyectado
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

En el primer año se considera un ingreso bruto de \$. 589.597,00 menos los costos de producción, operativo, pago de préstamos impuestos y participación de trabajadores dando un valor de \$.234.729,00 dando como resultado un Cash Flow de \$. 20.355,00, proyectado para el quinto año refleja en ingresos brutos \$. 1049.260,00 menos los mismos costos considerados anteriormente que dan un valor de \$. 405.085,00, obteniendo un cash flow de \$. 130.176,00; esto quiere decir que año a año existe incrementa en el flujo de caja.

4.7.4. Balance General Proyectado

El Balance General Proyectado muestra las inversiones activos fijos, financiamiento externo y los resultados de patrimonio que incide de forma directa en el aumento de capital.

En el primer año mediante los cálculos respectivos se obtuvo \$. 338.280,00 de activos debido a la depreciación de sus activos fijos, lo cual repercute en el siguiente año, ya que el total de activos aumenta a \$. 345.203,00, por que el valor de efectivo en cada uno de los años debido a que se incrementa.

Estos resultados permiten establecer aquellos indicadores financieros que influyen en la decisión de ejecución de la actividad. Por lo tanto se puede concluir que estos indicadores cumplen con la expectativa de obtener utilidades para los inversionistas.

TABLA N° 33 Balance General Proyectado

		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ACTIVOS											
EFFECTIVO	40.000	60.355	102.219	169.112	265.420	395.595	565.358	781.195	1.050.230	1.381.062	1.783.955
ACTIVOS FIJOS											
Equipos de computación	2.780	2.780	2.780	2.780	2.780	2.780	2.780	2.780	2.780	2.780	2.780
DEP.EQUIPO COMPUTO		880	1.761	2.641	4.402	6.162	7.923	10.564	13.205	15.846	19.367
Equipos de oficina	3.200	3.200	3.200	3.200	3.200	3.200	3.200	3.200	3.200	3.200	3.200
DEP.EQUIPO OFICINA		608	1.216	1.824	2.432	3.040	4.256	5.472	6.688	7.904	9.120
Maquinarias y Herramientas	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
DEP.MAQUINARIAS Y HERRAMIENTAS		333	665	998	1.330	1.663	1.995	2.328	2.660	2.993	3.325
Muebles y Enseres	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800
DEP.MUEBLES Y ENSERES		361	722	1.083	1.444	1.805	2.166	2.527	2.888	3.249	3.610
Infraestructura	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
DEP. INFRAESTRUCTURA		11.250	22.500	33.750	45.000	56.250	67.500	78.750	90.000	101.250	112.500
TERRENO	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000
TOTAL ACTIVOS FIJOS	298.280	284.848	271.416	257.985	243.672	229.360	214.440	198.640	182.839	167.039	150.358
TOTAL DE ACTIVOS	338.280	345.203	373.635	427.096	509.092	624.956	779.798	979.835	1.233.069	1.548.100	1.934.312
PASIVOS											
PRÉSTAMO BANCARIO	253.710	228.267	202.824	177.380	151.937	126.494	101.450	76.007	50.563	25.120	0
PATRIMONIO											
CAPITAL	84.570	84.570	84.570	84.570	84.570	84.570	84.570	84.570	84.570	84.570	84.570
UTILIDAD DEL EJERCICIO		32.366	86.242	165.146	272.585	413.892	593.778	819.258	1.097.935	1.438.410	1.849.742
TOTAL PASIVOS	338.280	345.203	373.636	427.096	509.092	624.956	779.798	979.835	1.233.068	1.548.100	1.934.312

Fuente: balance General
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.8 EVALUACIÓN FINANCIERA

4.8.1 Indicadores de Rentabilidad de la Inversión

El indicado del margen de utilidad neta pertenece al índice de beneficio que queda después de haber cubierto los costos, gastos y obligaciones fiscales. La Inmobiliaria Aquino Ortega S.A. para el primer año obtendrá un margen de utilidad neta del 5%, en el segundo año crecerá a un 8%, y finalmente en el quinto año proyectado será del 13%. Dichos resultados demuestran que el proyecto es aceptable y económicamente viable.

TABLA N° 34 Indicadores

		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
LIQUIDEZ											
APALANCAMIENTO											
Deuda a capital	PASIVO TOTAL / CAPITAL	1,95	1,19	0,71	0,43	0,25	0,15	0,08	0,04	0,02	0
Índice de endeudamiento	PASIVO TOTAL / ACTIVO TOTAL	0,66	0,54	0,42	0,30	0,20	0,13	0,08	0,04	0,02	0
ACTIVIDAD											
Rotación de Activos Totales	VN / Act Total	1,71	1,82	1,84	1,78	1,68	1,55	1,43	1,31	1,21	1,11
RENTABILIDAD											
Margen de utilidad bruta	UB / Vtas	25%	27%	28%	29%	30%	31%	32%	33%	33%	34%
Margen de utilidad operativa	UO / Vtas	8%	12%	15%	18%	20%	22%	24%	26%	28%	29%
Margen de utilidad neta	UN / Vtas	5%	8%	10%	12%	13%	15%	16%	17%	18%	19%
Rendimiento de activos	UN / AT	9%	14%	18%	21%	23%	23%	23%	23%	22%	21%

Fuente: Indicadores

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

La inversión total estará conformada por fonos propios y bancarios, para lo cual se requiere conocer el nivel de endeudamiento por el ello en el primer año el índice será del 66%, mientras que para el segundo año será del 54% y finalmente para el quinto año será de 20%, lo cual es el resultado de la disminución de la deuda por el préstamo a la CFN realizado al inicio de la actividad.

El índice de retorno de los activos será para el primer año será de 9%, en el segundo año el 14% y en el quinto 23%. Estos resultados demuestran que en los primeros años los activos no están siendo utilizados en su totalidad.

4.8.2. Tasa Interna de Retorno

La Inmobiliaria Aquino Ortega S.A. cuenta con una inversión total de \$.338.280,00, dicha inversión después de un periodo de 10 años obtendrá una tasa interna de retorno del 28%, lo cual se encuentra por encima del costo del capital, convirtiéndose el proyecto en aceptable.

TABLA N° 35 Tasa Interna de Retorno TIR

TIR	28%
-----	-----

Fuente: Indicadores
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.8.3. Valor Actual Neto

La Inmobiliaria Aquino Ortega S.A. de acuerdo a los resultados de pérdidas y ganancias, flujo de efectivo, se estima un valor actual neto de \$. 442.538,84, dicho valor es la ganancia que se obtendrá después del periodo de recuperación de la inversión.

TABLA N° 36 VAN

VAN	\$ 442.538,84
-----	---------------

Fuente: Indicadores
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.8.4. Período de Retorno de la Inversión

En el cuadro siguiente demostramos el tiempo que se necesita para que el proyecto recupere el capital invertido, es decir, mide la rentabilidad en términos de tiempo. Se analiza utilizando los flujos de caja netos proyectados. Como podemos observar el tiempo que se necesita para la recuperación del capital invertido es de 5 años.

TABLA N° 37 Período de Recuperación

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
20.355	41.864	64.252	96.308	123.811	167.121
20.355	62.219	126.471	222.779	346.589	513.711
-317.925	-276.061	-211.809	-115.501	8.309	175.431



RECUPERACIÓN INVERSIÓN

4.8.5. Punto de Equilibrio

Para la determinación del punto del equilibrio se ha considerado el costo fijo anual es de \$. 101.508,77, por lo cual se ha obtenido como resultados los siguientes: Se debe 25 casas. Dado los resultados existe un punto de equilibrio global de 11 unidades.

DATOS:

PRECIO VTA. UNITARIO	23.583,87
UNIDADES VENDIDAS	25,00
INGRESO TOTAL	589.596,75
COSTO FIJO TOTAL	101.508,77
COSTO VARIABLE TOTAL (CVT)	353.758,00
COSTO VARIABLE UNITARIO= CVT/N UNID. VENDIDAS	14.150,32

CANTIDAD DE EQUILIBRIO

10,76

VALOR MONETARIO DE EQUIL

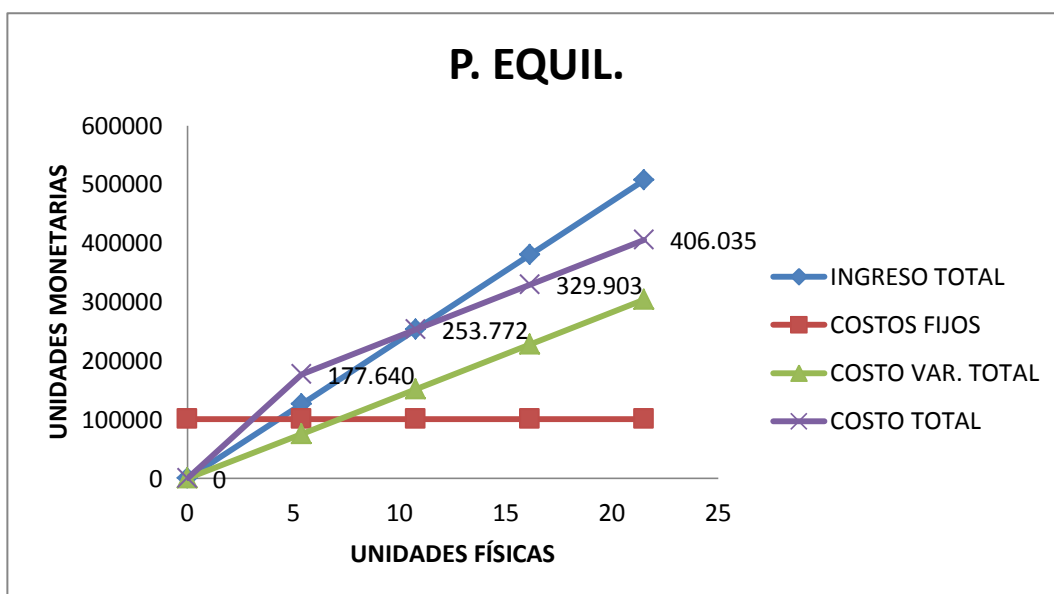
253.772

TABLA N° 38 Punto de Equilibrio

A	B	C (AXB)	D	E	F (Bx E)	G (D/F)
PRECIO VTA. UNIT.	CANTIDA D	INGRESO TOTAL	COSTOS FIJOS	COSTOS VAR. UNIT.	COSTO VAR. TOTAL	COSTO TOTAL
23583,87	0	0	101508,77	14150,320	0	0
23583,87	5	126.886	101.509	14150,320	76.132	177.640
23583,87	11	253.772	101.509	14150,320	152.263	253.772
23583,87	16	380.658	101.509	14150,320	228.395	329.903
23583,87	22	507.544	101.509	14150,320	304.526	406.035

Fuente: Punto de Equilibrio
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

ILUSTRACIÓN N° 18 Punto de Equilibrio



Fuente: Punto de Equilibrio
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

4.9. ANÁLISIS DE IMPACTO AMBIENTAL

El estudio de Impacto ambiental del proyecto es una parte muy importante en pues generaría la aprobación de la puesta en marcha de la propuesta.

Los diferentes impactos que se describen a continuación para su adecuado análisis y visualización de una manera objetiva:

TABLA N° 39 Tabla de Valoración de impactos

Valoración	Negativo	Positivo
Impacto Alto Negativo	-1	
Impacto Medio Negativo	-2	
Impacto Bajo Negativo	-3	
No existe impacto	0	
Impacto bajo Positivo		1
Impacto Medio Positivo		2
Impacto Alto Positivo		3

Fuente: Investigación de campo
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

En el cuadro anterior se observa la matriz de indicadores, la respectiva valoración que se dé, depende del nivel. Para identificar el cálculo del nivel de impacto se procede de la siguiente manera:

$$\text{Nivel de impacto} = \frac{\text{Sumatoria Total}}{\text{Número de indicador}}$$

4.8.1 Impacto Social

Esta propuesta trae consigo el bienestar de numerosas familias, está será una fuente de generación de empleos, lo que permitirá el desarrollo socioeconómico de las personas que deseen involucrarse en la ejecución, permitiendo así reducir la tasa de desempleo, no en la totalidad pero si ayudará de alguna manera a remediar el grave problema social y por consiguiente: la migración, la indigencia, la pobreza, la delincuencia entre otros.

El resultado de este se ejerce una actitud emprendedora y de capacidad organizacional que permitirá solucionar problemas comunes y obras sociales al interior en la sociedad que se desenvuelven.

TABLA N° 40 Impacto Social

Indicador	-3	-2	-1	0	1	2	3	Total
Fuente de Empleo							x	
Nivel de vida						x		
Actitud Emprendedora							x	
Capacidad organizativa							x	
Total						2	9	11

Fuente: Investigación de campo

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

$$\text{Nivel de impacto} = \frac{11}{4}$$

Resultado = 2,75

Equivalente a 3 un **IMPACTO ALTO POSITIVO**

Este resultado del nivel de impacto 3, permite evidenciar que la creación de la microempresa será positiva para la comunidad evidenciando que es una gran oportunidad para crecer personal y comunitariamente para el sector y el cambio de la matriz productiva del Plan nacional de desarrollo del Buen Vivir.

4.9.1 Impacto Ecológico

En el proceso de construcción de la urbanización no trae consigo un daño del medio ambiente, porque en este sector se procederá a la siembra de plantas ornamentales y árboles que vayan acorde con el entorno.

Además es un producto que no representa ningún peligro, ni es nocivo para el medio ambiente, no produce contaminación de ninguna índole para la salud del ser humano, ni a la naturaleza.

TABLA N° 41 Impacto Social

Indicador	-3	-2	-1	0	1	2	3	Total
Daño del suelo					x			
Productos químicos					x			
Contaminación ambiental					x			
Nivel de endeudamiento							x	
Producción técnica							x	
Total					3	0	6	9

Fuente: Investigación de campo

Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

$$\text{Nivel de impacto} = \frac{9}{5}$$

Resultado = 1,80

Equivalente a 2 un **IMPACTO MEDIO POSITIVO**

De lo anterior observado se deduce que está en un nivel medio positivo, lo que significa que mediante un manejo adecuado del producto y naturaleza guarda mucha armonía con el buen vivir, se debe tener un plan de contingencia para no afectar al medio ambiente, ni a la salud de quienes trabajan en la empresa.

4.9.2 Políticas de Conservación

Mediante una resolución de la Junta general de Accionistas se estable que de las utilidades operativas se deduzca el 3% para financiar el plan de manejo ambiental exigido por el Ministerio de Medio Ambiente.

4.10 PLAN DE ACCIÓN

CUADRO N° 2 Plan de Acción

Problema Principal: ¿De qué manera influiría el estudio de factibilidad para la creación de una Urbanización Rústica en la Comuna Manglaralto, Cantón Santa Elena?				
Fin del Proyecto: Brindar a los clientes una vivienda con características rústicas, construidas con los estándares de calidad, ofreciéndoles a las familias, seguridad, confort, comodidad y la satisfacción de vivir rodeado de ambiente natural			Indicador	Urbanización
Propósito del Proyecto: Ser reconocidos como urbanización líder con viviendas estilos rústicos, comercializándolas a un buen precio, en un plazo de 5 años, incursionando en el mercado inmobiliario, mediante un crecimiento sostenible			Indicador	Actividad Turística
Responsable del Proyecto : Lisbeth Aquino Ortega				
Objetivos Específicos	Estrategias	Actividades	Responsables	Costos
Efectuar el estudio técnico para determinar el tamaño, localización, inversiones y el talento humano que requiere el proyecto	Estudio Técnico	Planos Micro localización Macro localización Tamaño	Gerente	\$ 200.000,00
Diseñar una estructura orgánica funcional y operativa que aplicará la inmobiliaria	Estudio Organizacional	Organigrama Funciones Perfil	Gerente	\$ 11.324,00
Establecer los principales impactos ambientales que genera la ejecución de la propuesta	Análisis Ambiental	Impacto Social Impacto Ecológico Política de conservación	Gerente	\$ 4.510,00
Analizar la viabilidad financiera del proyecto, tomando en consideración la información de mercado, técnica, financiera, ambiental para su evaluación y su posterior ejecución	Estudio financiero	Inversión Inicial Financiamiento TIR – VAN Punto de Equilibrio	Gerente	\$ 51.956,00

Fuente: Observación directa
Elaborado por: Lisbeth Aquino Ortega

CONCLUSIONES

- Se determinó que en la situación actual del sector turístico y empresas localizadas que se dedican al servicio Urbanístico en la Provincia, y los precios no son accesibles para la gran mayoría de los que requieren una vivienda.
- Con el estudio de mercado se cuenta con una información acerca de comportamiento de la oferta y la demanda.
- Se elaboró un estudio técnico para establecer el tamaño de la empresa, la disponibilidad de los recursos y localización en su micro y macro localización.
- Que el plan de marketing para el posicionamiento de la Urbanización Rústica en la parroquia Manglaralto, como un lugar ideal para la construcción.
- Con la realización a la evaluación financiera y económica el proyecto es rentable ya que se recupera la inversión

RECOMENDACIONES

- Desarrollar constantemente estudios de mercado que permitan ir perfeccionando el delineamiento del perfil del cliente y desarrollando nuevos productos y servicios, logrando así aprovechar de mejor manera el nicho de mercado en el que se ha enfocado la empresa, a través de la diferenciación.
- Aprovechar el potencial turístico no solo en la Parroquia Manglaralto del cantón Santa Elena, sino del país.
- Mantener e incrementar la calidad en la elaboración de las viviendas rústicas. Para ello es necesario un compromiso del personal, capacitación e innovación constante en productos y servicios turísticos.
- Desarrollar una adecuada política de contratación y adquisiciones, de manera que se propenda a un aprovechamiento de los recursos y se asegure su calidad.
- Conservar las políticas de cuidado del medio ambiente estableciendo el 3% de las utilidades anuales para invertir en programas ambientales.

BIBLIOGRAFÍA

- Ministerio de Turismo*. (2012). Obtenido de <http://www.turismo.gob.ec/registro-de-alojamiento-alimentos-y-bebidas/>
- Infocentro Manglaralto*. (2013). Obtenido de <http://www.infocentros.gob.ec/manglaralto/comunidades.php>
- Azevedo, L. (2008). *Ecoturismo de pueblos indígenas: propuestas sostenibles*. Fondo para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas de América Latina y el Caribe.
- Bauman, Z. (2010). *Modalidad líquida y fragilidad humana*. Mexico: Editorial Fondo de Cultura Económica.
- Cebrian, A. (2010). *Turismo cultural y desarrollo sostenible: análisis de áreas patrimoniales*. EDITUM.
- Cootad Asamblea Nacional. (2012). *Código Orgánico de Organización Territorial y de Descentralización*. Quito: Registro Oficial.
- Esteve, R., Fuentes, R., & Martín, M. (2006). *Estructura de mercados turísticos*. Editorial UOC.
- Eyssautier, M. (2011). *Metodología de la investigación: Desarrollo de la inteligencia*. Mexico: International Thomson Editores.
- Ferro, J. (2013). *Manual operativo del auxiliar de seguridad, conserje, controlador y portero*. Lulu.com.
- Heinemann, K. (2010). *Introducción a la metodología de la investigación empírica en las ciencias del deporte*. Editorial Paidotribo.
- Herrera, R. (2009). *Estudio sobre turismo rural en Chile*. Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática INEGI. (s.f.).
- Janoschka, M. (2003). *Nordelta – Ciudad cerrada: El análisis de un nuevo estilo de vida en el Gran Buenos Aires*. Scrpita Nova.
- Lara, G. (2012). *Perfil de los pueblos indígenas y negros de Honduras*. RUTA.
- Malhotra, N., Dávila, J. F., & Treviño, M. (2004). *Investigación de Mercados: Un Enfoque Aplicado. 4ta. Edición*. México: Editorial Pearson Educación.
- Mantecón, A. (2008). *La experiencia del turismo: un estudio sociológico sobre el proceso turístico- residencial*. Icaria Editorial.

- Mayorga, M., Montenegro, P., & Mayorga, F. (2009). *Propuesta para la promoción turística de la comuna Manglaralto como estrategia para integrar al Hostal Escuela como parte de un destino turístico*. Guayaquil: Escuela Superior Politecnica del Litoral.
- Merino, M., Pintado, T., & Sánchez, J. (2010). *Introducción a la Investigación de Mercados*. Madrid: ESIC Editorial.
- Milosovich, C. (2013). *Anécdotas de la tierra sin mal. Backstage de entrevistas*. Editorial Dunken.
- Roitman, S. (2009). *Barrios cerrados y segregación social urbana*. Barcelona: Universidad de Barcelona.
- Rojas, R. (2010). *Investigación social: teoría y praxis*. Mexico: Colección Folios Universitarios.
- Santos, T. (2008). *Estudio de factibilidad de un proyecto de inversión: etapas en su estudio" en contribuciones a la economía*. Disponible en <http://www.eumed.net/ce/2008b/>.
- Secretaría de Turismo SECTUR. (s.f.).
- Vidal, S. (2014). *Countries y barrios cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires*. Editorial Dunken.
- Sapag, N. (2010). *Proyectos de inversión: formulación y evaluación*. Mexico: Pearson Educación.

ABREVIATURAS

CFN	=	Corporación Financiera Nacional
INEGI	=	Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática
SECTUR	=	Secretaría de Turismo
N	=	Universo o Población
Z	=	Nivel de confianza
e	=	Grado de error
p	=	Probabilidad de ocurrencia
q	=	Posibilidad de no ocurrencia
n	=	muestra
VAN	=	Valor Actual Neto
TIR	=	Tasa interna de retorno
Dp	=	Demanda proyectada
DA	=	Demanda Actual
1	=	Valor constante
i	=	Tasa de crecimiento
n	=	tiempo
COOTAD	=	Código Orgánico de Organización territorial y Adm. Desc.

GLOSARIO

ACTIVIDADES RECREATIVAS: Todas aquellas actividades que los seres humanos realizamos fuera del horario laboral, en tiempo de ocio. Generalmente lleva implícito un viaje o desplazamiento lejos del lugar habitual de residencia. En cualquier caso, el deporte puede considerarse como una actividad recreativa y no cumple con precisión esos parámetros.

ÁREA DE INFLUENCIA (Vocabulario básico): Área en el entorno de alguna actividad importante o de una gran aglomeración de población que está sometida a sus influjos por unas u otras razones. A efectos de transporte aéreo, por ejemplo, toda España es área de influencia del aeropuerto de Madrid-Barajas porque antes o después es necesario utilizar sus instalaciones para viajar a algún lugar distante.

ARRENDAMIENTO (Geografía Económica): Régimen de tenencia de la tierra o de explotación que contempla el alquiler de las parcelas/tierras a cambio de una cantidad de dinero.

ASENTAMIENTO (Geografía Urbana): Suele utilizarse como sinónimo de lugar habitado o ciudad (asentamiento humano y/o urbano).

BIENESTAR (estado del) (Geografía Económica): Cuando las necesidades de todo tipo que suscita la población están bien cubiertas: alimentación, servicios de ocio, servicios asistenciales, demanda laboral...

CARTOGRAFÍA: Técnicamente es el sistema formal para comunicar información espacial. La cartografía, en todo caso, es la ciencia responsable de elaborar mapas de las diferentes realidades territoriales para facilitar su estudio y poder guiarnos en dicho territorio.

ANEXOS

ANEXO N° 1 Modelo de Encuesta



Universidad Estatal Península De Santa Elena
Facultad De Ciencias Administrativas
Carrera de Ingeniería En Desarrollo Empresarial

Buenos días, tardes, noches, somos estudiantes de la Universidad Estatal Península de Santa Elena de la Carrera de Ingeniería en Desarrollo Empresarial y estamos realizando una encuesta sobre un nuevo servicio. Todo cuanto nos diga será de inmensa utilidad, desde ya agradecemos su colaboración. Ocio

DATOS DE CLASIFICACIÓN

Nacionalidad: Ecuatoriana
 Extranjera

Sexo: F M

Estado Civil: Soltero
 Casado
 Divorciado
 Viudo

Edad: Menos de 20
 21 - 30
 31 - 40
 41 en adelante

1. **¿Cuántas horas semanales dedica a la diversión?**

- De 2 a 4 horas
- De 4 a 6 horas
- De 6 a 8 horas
- De 9 en adelante

2. **¿Cuál es su Nivel de ingresos mensuales:**

- Menos de \$. 300
- \$. 301 - \$. 750
- \$. 751 - \$. 1000
- \$. 1001 en adelante

3. **¿Cuáles de las siguientes Regiones del Ecuador prefiere?**

- Costa
- Sierra
- Oriente
- Región Insular

4. **¿Cuáles son los motivos por las que usted prefiere esa región?**

- Clima
- Gente
- Hoteles
- Gastronomía
- Otros

5. **¿Cuáles de los siguientes sitios turísticos de la provincia de Santa Elena, usted Desearia visitar?**

- Salinas
- Manglaralto
- San Pablo
- Montañita
- Ayangué
- Olón

6. **¿Cuáles son los atractivos turísticos que a usted le gusta de la Provincia de Santa Elena?**

- Playa
- Flora
- Fauna
- Campo

7. **¿Usted posee casa propia en la Provincia de Santa Elena?**

• Si No

8. **¿Seleccione el tipo de hospedaje turístico que preferiría al momentos de visitar la provincia de Santa Elena?**

- Hoteles Rústicos
- Urbanización Turística (rústica)
- Hoteles 5 estrellas
- Urbanización contemporánea
- Ninguno

9. **¿Estaría de acuerdo con la creación de una Urbanización Turística (rustica) en la parroquia Manglaralto, cantón Santa Elena?**

• Si No

10. **¿De existir una Urbanización Turística (rustica) se hospedaría con su familia y a su vez se acreditaría a una con su financiamiento directo?**

• Si No

11. **¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por una casa rustica de 100m2. En la comuna Manglaralto, cantón Santa Elena?**

- Menos de \$. 5000
- \$. 5001 - \$. 6000
- \$. 6001 - \$. 7000
- \$. 7001 - \$. 8000
- \$. 8001 en adelante
- Ninguno

ANEXO N° 2 Fotografías



ANEXO N° 3 Tasas Referenciales

MATRIZ DE TASAS DE INTERÉS DEL 01 AL 31 ENERO DEL 2014



CAPITAL DE TRABAJO Y CAPITAL DE TRABAJO REVOLVENTE SEGMENTO: PYMES

TODOS LOS SECTORES CLIENTES A Y B	0-1	1	2	3
TASA BASE DE REAJUSTE	4,5300%	4,5300%	4,5300%	4,5300%
TASA ANUAL	9,7500%	10,5000%	10,5000%	10,8500%
NOMINAL SEMESTRAL	9,5233%	10,2380%	10,2380%	10,5707%
NOMINAL TRIMESTRAL	9,4125%	10,1102%	10,1102%	10,4346%
NOMINAL MENSUAL	9,3396%	10,0262%	10,0262%	10,3451%

LA TASA BASE PARA REAJUSTE ES LA TASA PASIVA REFERENCIAL Y TIENE VIGENCIA MENSUAL

SEGMENTO: EMPRESARIAL

TODOS LOS SECTORES CLIENTES A Y B	0-1	1	2	3
TASA BASE DE REAJUSTE	4,5300%	4,5300%	4,5300%	4,5300%
TASA ANUAL	9,0000%	9,2500%	9,2500%	9,4500%
NOMINAL SEMESTRAL	8,8061%	9,0454%	9,0454%	9,2367%
NOMINAL TRIMESTRAL	8,7113%	8,9454%	8,9454%	9,1325%
NOMINAL MENSUAL	8,6488%	8,8796%	8,8796%	9,0638%

LA TASA BASE PARA REAJUSTE ES LA TASA PASIVA REFERENCIAL Y TIENE VIGENCIA MENSUAL

SEGMENTO: CORPORATIVO

TODOS LOS SECTORES CLIENTES A Y B	0-1	1	2	3
TASA BASE DE REAJUSTE	4,5300%	4,5300%	4,5300%	4,5300%
TASA ANUAL	8,0000%	8,0500%	8,0500%	8,1000%
NOMINAL SEMESTRAL	7,8461%	7,8942%	7,8942%	7,9423%
NOMINAL TRIMESTRAL	7,7706%	7,8178%	7,8178%	7,8650%
NOMINAL MENSUAL	7,7208%	7,7674%	7,7674%	7,8140%

LA TASA BASE PARA REAJUSTE ES LA TASA PASIVA REFERENCIAL Y TIENE VIGENCIA MENSUAL

TASAS REFERENCIALES

TASAS REFERENCIALES	TASA
TPR DÓLARES	4,53%
TAR DÓLARES	8,17%
MAXIMA CONVENCIONAL	9,33%
TASA ACTIVA EFECTIVA REFERENCIAL COMERCIAL CORPORATIVO (PROMEDIO PONDERADO)	8,17%
TASA EFECTIVA MAXIMA COMERCIAL CORPORATIVO	9,33%
TASA ACTIVA EFECTIVA REFERENCIAL COMERCIAL PYMES (PROMEDIO PONDERADO)	11,20%
TASA EFECTIVA MAXIMA COMERCIAL PYMES	11,83%
TASA ACTIVA EFECTIVA REFERENCIAL CONSUMO (PROMEDIO PONDERADO)	15,91%
TASA EFECTIVA MAXIMA CONSUMO	16,30%
TASA ACTIVA EFECTIVA REFERENCIAL CONSUMO MINORISTA (PROMEDIO PONDERADO)	15,91%
TASA EFECTIVA MAXIMA CONSUMO MINORISTA	16,30%
TASA ACTIVA EFECTIVA REFERENCIAL VIVIENDA (PROMEDIO PONDERADO)	10,64%
TASA EFECTIVA MAXIMA VIVIENDA	11,33%
TASA ACTIVA EFECTIVA REFERENCIAL MICROREDITO ACUMULACION AMPLIADA (PROMEDIO PONDERADO)	22,44%
TASA EFECTIVA MAXIMA MICROREDITO ACUMULACION AMPLIADA	25,50%
TASA ACTIVA EFECTIVA REFERENCIAL MICROREDITO ACUMULACION SIMPLE (PROMEDIO PONDERADO)	25,20%
TASA EFECTIVA MAXIMA MICROREDITO ACUMULACION SIMPLE	27,50%
TASA ACTIVA EFECTIVA REFERENCIAL MICROREDITO MINORISTA (PROMEDIO PONDERADO)	28,82%
TASA EFECTIVA MAXIMA MICROREDITO MINORISTA	30,50%
LIBOR 90 DÍAS*	0,24%
LIBOR 180 DÍAS*	0,34%
TASA PONDERADA OFIs	
TASA PONDERADA OFIs SUORES	

TASA DE INTERÉS:

Anexo Adjunto (tasa de interés depende de cada producto, plazo y monto de la operación).

NOTA:

* Las tasas se reajustan cada 90 días, en base a la tasa pasiva referencial del Banco Central del Ecuador.

* Los pagos periódicos pueden aumentar o disminuir, de acuerdo a la tasa vigente.

* Las tasas de interés se actualizan mensualmente.

TASA MORA:

1.1 veces la tasa activa de la operación.

Según Codificación de Regulaciones del Banco Central del Ecuador

CERTIFICADOS DE INVERSIÓN

PLAZO	TASA NOMINAL
31 – 60 días	1,98%
61 – 90 días	2,47%
91 – 180 días	2,96%
181 – 360 días	3,44%
361 – más días	4,00%

NOTA: SÓLO PARA EL SECTOR PRIVADO, LAS TASAS PARA EL SECTOR PÚBLICO DIFEREN, SON REGULADAS POR BICE.

ANEXO N° 4 Carta Aval



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

La Capital del mar y la tierra

OFICIO 0078-2015-GADSE-SG
Santa Elena, enero 13 de 2015

Economista
Félix Tigreiro
**DIRECTOR DE LA CARRERA DE INGENIERÍA
EN DESARROLLO EMPRESARIAL
UNIVERSIDAD ESTATAL PENINSULA DE SANTA ELENA-UPSE**


Saludo a usted atentamente y a la vez me permito exponer lo siguiente:


La señora **LISBETH MARISOL AQUINO ORTEGA**, estudiante egresada de la Carrera de su digna Dirección, ha presentado en esta Municipalidad una propuesta de desarrollo de Grado con el tema **"ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA URBANIZACIÓN RÚSTICA EN LA PARROQUIA MANGLARALTO, EN EL CANTÓN SANTA ELENA, AÑO 2014-2015"**

El Lcdo. Dionicio Gonzabay Salinas, Alcalde del Cantón, ha dispuesto se le comunique que esta Administración Pública otorga el correspondiente aval para el desarrollo de esta tesis, además que brindará las facilidades del caso a la señora **Lisbeth Marisol Aquino Ortega**.

Lo que comunico a usted para los fines de ley.

Cordialmente


Abog. Douglas Yagual Ayala
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



norma

ANEXO N° 5 Carta Gramatólogo

CERTIFICADO DE REVISIÓN DE LA REDACCIÓN Y ORTOGRAFÍA

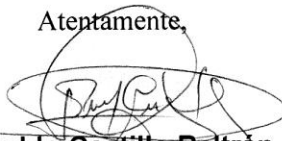
Yo, Magíster. Oswaldo Flavio Castillo Beltrán. Certifico: Que he revisado la redacción y ortografía del contenido del proyecto educativo: **“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA URBANIZACIÓN RUSTICA EN LA PARROQUIA MANGLARALTO, EN EL CANTÓN DE SANTA ELENA, AÑO 2014-2015”**, elaborado por la egresada. Aquino Ortega Lisbeth, previo a la obtención del título de: **INGENIERA EN DESARROLLO EMPRESARIAL.**

Para efecto he procedido a leer y analizar de manera profunda el estilo y la forma del contenido del texto:

- Se denota pulcritud en la escritura en todas sus partes
- La acentuación es precisa
- Se utilizan los signos de puntuación de manera acertada
- En todos los ejes temáticos se evita los vicios de dicción
- Hay concreción y exactitud en las ideas
- No incurre en errores en la utilización de las letras
- La aplicación de la Sinonimia es correcta
- Se maneja con conocimiento y precisión de la morfosintaxis
- El lenguaje es pedagógico, académico, sencillo y directo, por lo tanto es de fácil comprensión.

Por lo expuesto y en uso de mis derechos como Magíster en Docencia y Gerencia en Educación Superior, recomiendo la VALIDEZ ORTOGRÁFICA de su tesis previo a la obtención del Título de Ingeniera y deja a vuestra consideración el certificado de rigor para los efectos legales correspondientes.

Atentamente,



Dr. Oswaldo Castillo Beltrán. Mg
Registro SENESCYT 1006-11-733293
Cuarto Nivel