



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA  
ELENA FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS  
CARRERA DE GESTIÓN Y DESARROLLO TURÍSTICO**

**“PLAN DE NEGOCIO PARA LA CREACIÓN DE UN HOTEL SOSTENIBLE EN  
LA COMUNA OLÓN, PROVINCIA DE SANTA ELENA: VIABILIDAD LEGAL  
Y FINANCIERA”**

**COMPONENTE PRÁCTICO DEL EXÁMEN COMPLEXIVO PREVIO  
A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE  
LICENCIADA EN GESTIÓN Y DESARROLLO TURÍSTICO**

**AUTOR:  
CINDY LISSETTE VILLÓN ÁNGEL**

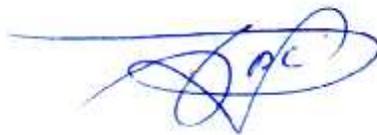
**PROFESOR GUÍA:  
ING. JOSÉ ADRIÁN VALENCIA MEDRANDA, MSC**

**LA LIBERTAD – ECUADOR  
JULIO 2021**

## **APROBACIÓN DEL PROFESOR GUÍA**

En mi calidad de Profesor guía del Ensayo titulado, **“PLAN DE NEGOCIO PARA LA CREACIÓN DE UN HOTEL SOSTENIBLE EN LA COMUNA OLÓN, PROVINCIA DE SANTA ELENA: VIABILIDAD LEGAL Y FINANCIERA”**, elaborado por la Sra. Cindy Lissette Villón Ángel , de la Carrera Gestión y Desarrollo Turístico de la Facultad de Ciencias Administrativas de la Universidad Península de Santa Elena, previo a la obtención del título de Licenciada en Gestión y Desarrollo Turístico, con la modalidad examen complejo, me permito declarar que luego de haber dirigido científicamente y técnicamente su desarrollo y estructura final del trabajo, este cumple y se ajusta a los estándares académicos y científicos, razón por la cual la apruebo en todas sus partes.

Atentamente



---

Ing. José Adrián Valencia Medranda, Msc.

**PROFESOR GUÍA**

## DECLARATORIA DE RESPONSABILIDAD

El presente trabajo de Titulación denominado **PLAN DE NEGOCIO PARA LA CREACIÓN DE UN HOTEL SOSTENIBLE EN LA COMUNA OLÓN, PROVINCIA DE SANTA ELENA, VIABILIDAD LEGAL Y FINANCIERA**”, elaborado por la Sra. Cindy Lissette Villón Ángel, declaro que la concepción, análisis y resultados son netamente originales que aportan a la actividad científica educativa empresarial y administrativa **Transferencia de los derechos autorales**. Declaro que, una vez aprobado el trabajo de investigación otorgado por la Facultad de Ciencias Administrativas, Carrera de Gestión y Desarrollo Turístico, pasan a tener los derechos autorales correspondientes, convirtiéndose exclusivamente propiedad de la Universidad Estatal Península de Santa Elena y su reproducción total o parcial en su versión original o en otro idioma será prohibido en cualquier instancia.

Atentamente,



---

Villón Ángel Cindy Lissette

C.I. 0925087454

## AGRADECIMIENTO

*A la Universidad Estatal Península de Santa Elena por abrirme las puertas de sus instalaciones y permitirme ser parte de sus estudiantes para así formarme como profesional.*

*A mis maestros de cátedra por el esfuerzo puesto en cada hora de clase dada, por sus enseñanzas, valores y ética profesional infundada, bases sólidas para enfrentarse en la vida profesional.*

*A mi profesor guía quien fue parte fundamental en el proceso para llevar a cabo el trabajo de investigación, quien mostró en todo momento su oportuna ayuda y permitió la culminación del mismo.*

*A mis padres quienes son el impulso de mi ser, quienes con su ejemplo y valores éticos y morales infundados desde muy temprana edad, me impulsaron cada día para que culmine mi etapa profesional.*

*Cindy Lissette Villón Ángel*

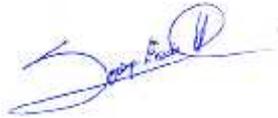
## **DEDICATORIA**

*A Jehová Dios por la vida y permitirme existir en un tiempo tan caótico e incierto el cual estamos pasando a nivel mundial. A mi compañero de vida Geovanny Piguave quien me ha mostrado ser un pilar en quien pude apoyarme en tiempos de estudio. A mis hermanas quienes siempre estuvieron presentes para mostrarme su ayuda cuando la necesité.*

*A mis tres hijos Cindy, Liz y Geovanny quienes fueron comprensivos cuando tenía que ausentarme por estudios, mostrándome su comprensión lo cual admiraré siempre. Y finalmente a mis Padres Blanca Ángel y Rolando Villón a quienes le debo la vida, la educación y los valores infundados a todos ellos dedico este trabajo de titulación.*

*Cindy Lissette Villón*

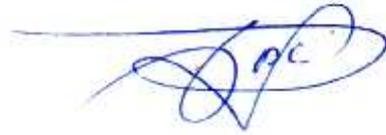
**TRIBUNAL DE GRADO**



---

**Ing. Jessica Linzan Rodríguez, MSc.**

**DIRECTORA DE LA CARRERA  
DE GESTIÓN Y DESARROLLO  
TURÍSTICO**



---

**Ing. José Valencia Medranda. MSc.**

**DOCENTE GUÍA**



---

**Lic. Andrés Padilla Gallegos, MSc.**

**DOCENTE TUTOR DE LA  
FACULTAD DE CIENCIAS  
ADMINISTRATIVAS**



---

**Lic. Maritza Pérez Chiquito, MSc.**

**DOCENTE ESPECIALISTA DE  
LA FACULTAD DE CIENCIAS  
ADMINISTRATIVA**

## ÍNDICE:

INTRODUCCIÓN.....	1
1. Problema a resolver .....	2
2 Objetivo general.....	2
3 Misión y visión.....	2
3.1 Misión.....	2
3.2 Visión.....	2
3.3 Valores.....	2
3.4 Metas.....	3
4. Aspectos legales.....	3
4.1 Ley de Turismo.....	3
4.2 Personalidad jurídica.....	3
4.2.1 Constitución de la Empresa: .....	3
4.2.2 Pasos para la constitución: .....	4
4.2.3 Notario Público para creación de sociedades. ....	5
4.2. 4 Registro único de contribuyente. ....	5
4.3 Creación de la empresa .....	6
4.3.1 Porcentaje de derecho sobre las utilidades de la empresa por cada socio.....	7
4.3.2 Plan de personal .....	8
4.3.4 Permisos contratos o licencias adicionales para iniciar operaciones.....	8
4.3.5 Patentes, registros o uso de marca registrada. ....	8
4.3.5.1 Permisos para inicio de operaciones .....	8
4.3.6 Alianzas estratégicas con otras organizaciones.....	11
5. Plan financiero .....	11
5.1 Inversión inicial requerida .....	12
5.2 Pronóstico de ventas .....	12
5.2.1 Temporada media con una ocupación promedio de 40 %.....	13
5.3 Proyección .....	14
5.4 Plan de personal .....	17
5.5 Presupuesto general de gastos fijos y variables .....	18
5.6 Depreciaciones de activos. ....	22

5.7 Depreciación total proyectada a 5 años.....	22
5.8 Plan de financiación.....	22
5.9 Estado de resultados .....	26
5.10 Estado de flujo de caja.....	27
5.11 Balance general .....	27
CONCLUSIONES.....	32
RECOMENDACIONES.....	33
BIBLIOGRAFÍA.....	34

## Índice de Tablas

Tabla 1 Permisos municipales.....	9
Tabla 2 Permisos intelectuales, sanitarios, mercantil. ....	10
Tabla 3 Permisos turísticos ambientales .....	10
Tabla 4 Presupuesto de gasto de constitución.....	11
Tabla 5 Inversión inicial requerida .....	12
Tabla 6 Temporada alta ocupación de un 75% .....	12
Tabla 7 Temporada baja ocupación de un 20% .....	13
Tabla 8 Proyección a 5 años.....	14
Tabla 9 Temporada media con una ocupación de 40%.....	15
Tabla 10 Nómina de empleados.....	15
Tabla 11 Variación del 0,84% por inflación. ....	17
Tabla 12 Presupuesto de gastos fijos y variables. ....	18
Tabla 13 Variación de costos fijos. ....	19
Tabla 14 Variación de costos variables.....	19
Tabla 15 Depreciación de activos. ....	19
Tabla 16 Mobiliario.....	21
Tabla 17 Equipamiento del hotel. ....	21
Tabla 18 Depreciación total. ....	22
Tabla 19 Plan de financiación. ....	22
Tabla 20 Tabla de amortización.....	23
Tabla 21 Resumen de la deuda a 5 años. ....	26
Tabla 22 Estado de resultados.....	29
Tabla 23 Estado de flujo de caja. ....	30
Tabla 24 Balance general.....	31



**TEMA:**

**“PLAN DE NEGOCIO PARA LA CREACIÓN DE UN HOTEL  
SOSTENIBLE EN LA COMUNA OLÓN, PROVINCIA DE SANTA  
ELENA: VIABILIDAD LEGAL Y FINANCIERA”**

**AUTOR:**  
**Cindy Lisette Villón Ángel**

**TUTOR:**  
**Ing. José Adrián Valencia Medranda, MSC.**

**Resumen**

Este proyecto busca diversificar la oferta hotelera del sector, ofreciendo un producto diferente a lo habitual, amigable con el medio ambiente. Actualmente en la comuna Olón no existe hotel alguno que se compare con las dimensiones o tipología de este proyecto, convirtiendo a este en uno de los hoteles primeros en ofrecer un enfoque de naturaleza y sostenibilidad dentro de su oferta de servicio. Lo que busca generar en el turista una ruptura de paradigmas a través de la vivencia de experiencias insuperables, haciéndolo participe de la responsabilidad ecológica al huésped lo que justifica la puesta en marcha del hotel sostenible Paradise que permitirá ser los primeros en ofrecer acceso a la naturaleza que posee Olón. Adicionalmente, con el proyecto se incentiva a cuidar del medio ambiente por medio de la utilización adecuada de los recursos, encontrando nuevas formas de brindar un servicio de calidad que no acrecenté la destrucción del medio ambiente. El hotel sostenible, por su ubicación no tendrá acceso al ruido habitual de la comunidad, otorgando un ambiente de paz y armonía, los recursos para su construcción serán acordes a su entorno como madera y caña guadua, se hará uso de energías limpias, gracias a uno de los proyectos de la prefectura a implementarse en los próximos años al cual se tiene planificado ingresar como uno de los primeros hoteles en gestionar para obtener su energía de la planta solar que se construirá en la comuna Juan Montalvo de la provincia de Santa Elena por todo esto el hotel Paradise será un atractivo por su innovación en sostenibilidad.

**Palabras Claves:** Hotel Sostenible, turismo, actividad turística, medio ambiente



**TOPIC:**

**"BUSINESS PLAN FOR THE CREATION OF A SUSTAINABLE HOTEL  
IN THE OLÓN COMMUNITY, SANTA ELENA PROVINCE: LEGAL  
AND FINANCIAL VIABILITY"**

**AUTOR:**  
**Cindy Lissette Villón Ángel**

**TUTOR:**  
**Ing. José Adrián Valencia Medranda, MSC.**

**ABSTRACT**

This project seeks to diversify the hotel offer in the sector, offering a different product than usual, friendly to the environment. Currently in the Olón commune there is no hotel that compares with the size or type of this project, making it one of the first hotels to offer a nature and sustainability approach within its service offering. What seeks to generate in the tourist a paradigm break through the experience of insurmountable experiences, making him participate in the ecological responsibility to the guest, which justifies the launch of the sustainable hotel Paradise that will allow them to be the first to offer access to nature that Olón owns. Additionally, the project encourages taking care of the environment through the proper use of resources, finding new ways to provide a quality service that does not increase the destruction of the environment. The sustainable hotel, due to its location, will not have access to the usual noise of the community, providing an environment of peace and harmony, the resources for its construction will be in accordance with its environment such as wood and bamboo cane, clean energy will be used, thanks to one of the prefectural projects to be implemented in the coming years, which is planned to enter as one of the first hotels to manage to obtain its energy from the solar plant that will be built in the Juan Montalvo commune of the Santa Elena province for all this the Paradise hotel will be an attraction for its innovation in sustainability.

**Keywords:** Sustainable Hotel, tourism, tourist activity, environment



## INTRODUCCIÓN

El hotel Eco Paradise es un proyecto que nace por la necesidad de los turistas nacionales y extranjeros de disponer servicios de hospedaje cuando acuden a la comunidad, buscando un ambiente de esparcimiento, recreación y diversión, mientras que sus estadías sean placenteras disfrutando de paz y tranquilidad, en habitaciones confortantes, con singulares ventanas panorámicas que permitan tener contacto directo con la naturaleza, a través de la visualización de sus paisajes exóticos y exuberantes. Eco Paradise, estará ubicado a 800 m de la comunidad de Olón, provincia de Santa Elena y se constituye como un tipo de empresa sociedad anónima conformada con accionistas y capital social.

Los posibles clientes que acudirán al hotel, tomando en consideración los resultados obtenidos por la herramienta de investigación de mercado serán las personas extranjeras que visitan la comunidad de Olón, las cuáles poseen edades entre 36 y 48 años, los mismos que necesitan disfrutar de estadías en ambientes naturales y tranquilos.

El hotel será construido con materiales que causen menor impacto al medio ambiente, con un diseño rústico y decoraciones agradables, añadiendo el confort para que sea placentero para los huéspedes. La adquisición de materiales se llevará a cabo aportando a la economía local de la zona, implicando como recurso humano a los habitantes de la comunidad, contando con personal capacitado para satisfacer las necesidades requeridas por el huésped.

La inversión requerida para la realización del proyecto es de un monto de \$311.642, cantidad que se pretende financiar mediante un crédito bancario; se menciona además que el proyecto contará con todos los permisos legales ante los respectivos entes reguladores gubernamentales, privados y sociales

La TIR del proyecto es de 34% y el VAN corresponde a \$257.663,30, lo que demuestra la factibilidad de la propuesta y su rentabilidad para los accionistas.

## **1. PROBLEMA A RESOLVER**

Actualmente existe una creciente demanda de turistas que acuden a la comunidad de Olón, quienes buscan hospedarse en establecimientos localizados cerca de la naturaleza alejados del ruido, por esta razón se da paso a la creación de un Hotel sostenible.

## **2 OBJETIVO GENERAL**

Establecer la viabilidad y factibilidad del plan de negocio para la creación del hotel sostenible Eco Paradise en la comuna Olón, Provincia de Santa Elena.

## **3 MISIÓN Y VISIÓN**

### **3.1 Misión**

Prestar un servicio de alojamiento, brindando atención de alta calidad, con personal capacitado y competente que ofrezca experiencias únicas teniendo contacto puro con la naturaleza en un entorno privilegiado, a fin de satisfacer las necesidades y expectativas de los clientes, considerando además que nuestro compromiso está enfocado en el equilibrio de los aspectos de la sostenibilidad.

### **3.2 Visión**

Ser una empresa posicionada en el mercado hotelero, liderando entre las primeras opciones de turistas nacionales y extranjeros, por su extraordinaria calidad de servicio, consolidando la rentabilidad responsable y manteniendo el compromiso arduo entre accionistas, trabajadores y comunidad en general.

### **3.3 Valores**

✓ Responsabilidad

- ✓ Honestidad
- ✓ Preservación del medio ambiente
- ✓ Hospitalidad

### **3.4 Metas**

- ✓ Implementar en un 95% estrategias de marketing que permitan hacer del hotel un referente en sostenibilidad para el año 2022.

## **4. ASPECTOS LEGALES**

Es importante dejar en claro que, desde la creación de la empresa hasta sus futuras operaciones, esta se deberá regir bajo las leyes ecuatorianas, apegándose a valores éticos y morales de quienes lleven el mando, los cuales han sido inculcados por vuestras familias y han sido acrecentados durante el largo procesos de formación académica.

### **4.1 Ley de Turismo**

Según la ley de turismo en el artículo 3 literales c y d se expone el incentivo al mejoramiento de servicios públicos que permitan la completa satisfacción del turista, además del apoyo para la conservación y cuidado del medio ambiente mostrados como principios de la actividad turística.

De la misma forma el artículo 4 literales a y b donde se reconoce la iniciativa privada y los literales c y d donde se fomenta en buen manejo de los recursos naturales por medio de fomentar la conciencia de buen uso de los mismos. Además de gozar incentivos y exoneración de impuestos según el artículo 26 y 27 de la ley de turismo.

### **4.2 Personalidad jurídica**

#### **4.2.1 Constitución de la Empresa:**

Una vez determinada la actividad turística a emprender, para la constitución de la misma como persona jurídica, será obligación para el empresario realizar los respectivos trámites en los siguientes entes reguladores.

- ✓ Superintendencia de compañías
- ✓ Servicio de rentas internas
- ✓ Registro mercantil
- ✓ Notaria
- ✓ Ministerio de turismo
- ✓ Ministerio de trabajo
- ✓ Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

#### **4.2.2 Pasos para la constitución:**

- 1.- Separación de nombre en la superintendencia de compañía.
- 2.- Acta de constitución jurídica dirigida a un notario del Ecuador para la creación de los estatutos de la compañía.
- 3.- Registro del representante legal y presidente de la compañía en el registro mercantil.
- 4.- Oficio dirigido a la superintendencia de compañía para la aprobación de los estatutos y los nombramientos del presidente y representante legal de la compañía.
- 5.- Deposito dirigido a la institución financiera del banco elegido por los accionistas del capital suscrito o asignado con su respectiva resolución de aprobación por parte de la superintendencia de compañías.
- 6.- Oficio dirigido al registro mercantil del cantón de Santa Elena para la respectiva inscripción de los estatutos y de los nombramientos de la compañía.

7.- Inscripción en el registro único de contribuyente (RUC), ante el servicio de rentas internas, para obtener su vida jurídica y su identificación.

#### **4.2.3 Notario Público para creación de sociedades.**

Para dar paso a la legalización de la compañía se debe realizar por medio de un contrato social denominado escritura constitutiva, que establece los requisitos y reglas a partir de las cuales habrá de funcionar la sociedad. Requisitos:

- ✓ Información de los accionistas o socios.
- ✓ Objeto social de la sociedad.
- ✓ Razón social.
- ✓ Tiempo de duración de la sociedad.
- ✓ Capital social con que se cuenta.
- ✓ Dirección donde funcionara la sociedad.
- ✓ Unidad funcional
- ✓ Órgano de Vigilancia.
- ✓ Bases para la cancelación.

#### **4.2.4 Registro único de contribuyente.**

Para la obtención del RUC para sociedades, se procede a realizar el respectivo procedimiento en el servicio de rentas internas del cantón La Libertad, el cual no tiene costo alguno y para lo cual se necesitará los siguientes requisitos:

- ✓ Prontuario 01A y 01B
- ✓ Documentos de creación de la sociedad además de los respectivos nombramientos de quien representara la sociedad.
- ✓ Cedula o pasaporte en copia del representante de la sociedad.

- ✓ Papeleta de votación actualizada del representante legal.
- ✓ Copia de documentación que confirme la dirección del sujeto pasivo.

### 4.3 Creación de la empresa

La figura creada es una Compañía de Sociedad Anónima la cual está enmarcada en la ley mediante el artículo 143 de la Ley de Compañías, cuyo órgano de control regulador es la Superintendencia de Compañía del Ecuador, lo que permite que no tenga un límite de accionistas y que adicional tenga un capital abierto es decir un número ilimitado de acciones que se pueden justipreciar en la bolsa de valores.

La figura de sociedad anónima admite la reforma de los reglamentos internos que regirán el funcionamiento de la sociedad, este se creará mediante un documento privado, donde el compromiso de los socios accionistas será limitada solo al aporte mientras dure el proyecto lo que permitirá proteger el patrimonio ante cualquier eventualidad, los valores estipulados para la constitución de la sociedad son relativamente pequeños.

Actualmente en Ecuador para la creación de una sociedad anónima se crea con un capital social de \$1.600 pero se podrá constituir con el 50% que corresponde como base mínima a \$800 de capital suscrito o asignado derivando al costo de \$1 por acción de acuerdo al artículo 43 de la ley de compañías. Por lo consiguiente se cumplen las condiciones para su creación, la cual se constituyó de la siguiente manera:

1.- Mediante junta general de accionistas y levantando un acta constitutiva se decide por unanimidad la creación de una sociedad anónima con fines de lucro la cual llevará como nombre **Hotel Sostenible Eco Paradise**, estará constituida por 5 personas de nacionalidad ecuatoriana mayores de edad, teniendo plena capacidad civil para contratar y contraer obligaciones, así como lo dice la ley de acuerdo al artículo 139 de la primera Ley de Compañías de 1964. Los cuales pasaran a ser accionistas y socios fundadores de los cuales se eligió un representante legal y un presidente quienes serán los encargados de dirigir el futuro de la compañía.

2.- La sociedad estará conformada por los siguientes accionistas: Cindy Lissette Villón Ángel quien fue electa por unanimidad como representante legal o gerente, Diana Carolina Miranda Chilán, Emmy Denisse Clemente, Karina Isabel Lino Gonzabay y Cristhian David Padilla Cabadiana quien también fue electo por unanimidad como presidente de la sociedad.

3.- Las relaciones internas entre socios inicia en el momento que se suscribe el contrato de sociedad, a partir de este momento los fundadores y socios se comprometen a aportar para la formación del patrimonio, apegándose a un reglamento interno el cual se elaborara después de la creación de la misma. Las relaciones externas son las relaciones de la sociedad con los socios o con terceros.

#### **4.3.1 Porcentaje de derecho sobre las utilidades de la empresa por cada socio**

Las sociedades anónimas deben reservar un valor mínimo del 10% de sus ganancias anuales para formar su fondo de reserva hasta igualar al 50% de su capital social.

Además, partiendo de un capital social de \$800 o acciones cada acción está valorada en \$1, dividida a 5 socios accionistas corresponde a 160 acciones por socio.

$$160 * 100 = 16.000$$

$$16.000 / 800 = 20\%$$

Correspondiendo un 20% de utilidades anuales sobre el 100% del capital social por cada socio según al artículo 208 de la ley de compañías de la distribución de utilidades.

En este caso los inversionistas no participarán en el capital de la empresa, sin embargo, según la ley de superintendencia de compañías si tendrán derecho al 11% de interés anual sobre los valores prestados.

### **4.3.2 Plan de personal**

El recurso humano estará formado por 14 personas, de entre ellas 5 socios fundadores y accionistas quiénes ocuparán cargos establecidos en la estructura organizacional, estos recibirán los beneficios que lo estipula el código de trabajo art 13, donde se comprometen a firmar un contrato en participación, obteniendo como remuneración el reparto de utilidades al término de cada año.

Adicional se dará la contratación de 9 empleados para el área operativa, los cuales serán ubicados en diferentes departamentos, estos serán contratados de manera interna, con contrato de trabajo fijo para los directivos y eventual para el área operativa, además gozarán de seguro social, vacaciones y otros beneficios de ley con un salario de acorde a su nivel de estudios, así como salarios básicos como lo estipula el ministerio de trabajo de acuerdo al art 17 del código de trabajo, además de aplicar buenas políticas al personal lo que permitirá un óptimo escenario de trabajo.

### **4.3.4 Permisos contratos o licencias adicionales para iniciar operaciones.**

Se decidió realizar la compra de un lote de terreno propio, el cual estará ubicado en la Provincia de Santa Elena cantón Santa Elena, comuna Olón valorado en \$ 150.000, el cual tiene 1 hectáreas, el terreno se encuentra ubicado a 60 km del poblado de Olón vía a San Vicente de Loja, cerca de cascada Alex, donde se construirán las instalaciones del hotel ecológico Paradise.

### **4.3.5 Patentes, registros o uso de marca registrada.**

#### **4.3.5.1 Permisos para inicio de operaciones**

Para dar cumplimiento con la ley todo establecimiento que inicie sus actividades deberá tramitar los respectivos permisos ante los respectivos entes reguladores gubernamentales, privadas y sociales., los que en su mayoría tienen costo y serán cancelados de forma anual.

**Tabla 1***Permisos municipales*

<b>Permisos</b>	<b>Ente regulador</b>	<b>forma de pago</b>
Licencia Única Anual de Funcionamiento (LUAF)	Gobierno autónomo descentralizado de Santa Elena	Anual
Patente municipal	Gobierno autónomo descentralizado de Santa Elena	Anual
Permiso de funcionamiento	Emasa	Anual
Permiso de Uso de Suelo o Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo	Gobierno autónomo descentralizado de Santa Elena	Anual
Aprobación de Planos	Gobierno autónomo descentralizado de Santa Elena	Anual
Permisos de Construcción	Gobierno autónomo descentralizado de Santa Elena	Anual
Rotulo y publicidad exterior	Gobierno autónomo descentralizado de Santa Elena	Anual
Permiso de funcionamiento del Cuerpo de Bomberos	Cuerpo de bomberos de Santa Elena	Anual

**Tabla 2***Permisos intelectuales, sanitarios, mercantil.*

<b>Permisos</b>	<b>Ente regulador</b>	<b>forma de pago</b>
Búsqueda fonética	SENAD	1 sola vez
Título de Registro de Signo Distintivo	Instituto Ecuatoriano de identidad intelectual	1 sola vez
Permiso sanitario de funcionamiento	Ministerio de salud	Anual
Legalización de Contrato de arrendamiento	Consejo de la judicatura	1 sola vez
Contrato de compra de terreno legalizado.	Notaria del cantón	1 sola vez

**Tabla 3***Permisos turísticos ambientales*

<b>Permisos</b>	<b>Ente regulador</b>	<b>forma de pago</b>
Registro Turístico	Ministerio del turismo	1 sola vez
Licencia ambiental	Ministerio de ambiente	1 sola vez

**Tabla 4***Presupuesto de gasto de constitución*

<b>DETALLE</b>	<b>RUBRO</b>
<b>Capital suscrito</b>	\$800
<b>Gastos de notaria</b>	400
<b>Gastos en el registro mercantil (nombramientos)</b>	80
<b>Gastos registro mercantil (escritura de constitución)</b>	40
<b>Gastos de representación</b>	150
<b>Total</b>	<b>\$ 1470</b>

#### **4.3.6 Alianzas estratégicas con otras organizaciones**

Se requerirá alianzas con empresas prestadoras de servicios tales como: operadoras turísticas y agencias de viajes quienes se encargarán de ofertarnos dentro de paquetes turísticos y por medio de estos darnos a conocer a nivel nacional e internacional en el mercado.

Además, se prevé ser uno de los primeros hoteles en gestionar para la obtención de energía limpia por medio de plantas fotovoltaicas con conexión en red que es un proyecto de la Prefectura en conjunto con el gobierno de China que se prevé estará localizada en la comuna Juan Montalvo Provincia de Santa Elena.

## **5. PLAN FINANCIERO**

Para iniciar las actividades es necesario detallar una perspectiva financiera y una visión amplia de los ingresos y gastos en los cuales se incurrirán a partir de la

creación del hotel sostenible Eco Paradise, lo cual nos permitirá observar con anticipación si será viable o no el proyecto.

### 5.1 Inversión inicial requerida

Habiendo realizado los respectivos cálculos el valor total de la creación del hotel sería \$311.642, de los cuales se desprenden los siguientes rubros: Terreno \$150.000, obra civil \$113.500, Mobiliario \$8.460 y equipamiento de hotel \$39.682.

**Tabla 5**

*Inversión inicial requerida*

No	Descripción	Total
1	Terreno	\$ 150 000
2	Obra civil	\$ 113 500
3	Mobiliario	\$ 8 460
4	Equipamiento del hotel	\$ 39 682
<b>TOTAL, INVERSION</b>		<b>\$ 311.642</b>

### 5.2 Pronóstico de ventas

Se realizan cálculos basándose en el promedio de ocupación por temporadas bajas, medias y altas, siendo los meses de diciembre a abril temporada alta, de mayo a noviembre temporada baja, y tomando en cuentas días feriados y vacaciones de la sierra, lo que permite observar un escenario real de proyección de ventas diarias, semanal, mensual y anual.

**Tabla 6**

*Temporada alta ocupación de un 75%*

No Hab	Habitación	Precio	PXH	Temporadas	Venta diaria	Semanal	Mensual	Anual
5	Sencillas	110,00	550,00	75%	412,50	2.887,50	11.550,00	138.600,00
2	Matrimoniales	130,00	260,00	75%	195,00	1.365,00	5.460,00	65.520,00

7	Habitación Dobles	150,00	1.050,00	75%	787,50	5.512,50	22.050,00	264.600,00
5	Familiar	170,00	850,00	75%	637,50	4.462,50	17.850,00	214.200,00
1	Suite dobles	200,00	200,00	75%	150,00	1.050,00	4.200,00	50.400,00
<b>20</b>		<b>760,00</b>	<b>2.910,00</b>	<b>75%</b>	<b>2.182,50</b>	<b>15.277,50</b>	<b>61.110,00</b>	<b>733.320,00</b>

Se evidencia que con una ocupación promedio de 75%, la cual corresponde a 15 habitaciones ocupadas diariamente de 20 en temporada alta, se obtendría un ingreso diario de \$2.182,50, semanal de \$15.277,50, mensual de \$61.110,00 y un ingreso anual de \$733.320,00 dólares.

**Tabla 7**

*Temporada baja ocupación de un 20%*

No Hab	Habitación	Precio	PXH	Temporadas	Venta diaria	Semanal	Mensual	Anual
5	Sencillas	110,00	550,00	20%	110,00	770,00	3.080,00	36.960,00
2	Matrimoniales	130,00	260,00	20%	52,00	364,00	1.456,00	17.472,00
7	Habitación Dobles	150,00	1.050,00	20%	210,00	1.470,00	5.880,00	70.560,00
5	Familiar	170,00	850,00	20%	170,00	1.190,00	4.760,00	57.120,00
1	Suite dobles	200,00	200,00	20%	40,00	280,00	1.120,00	13.440,00
<b>20</b>		<b>760,00</b>	<b>2.910,00</b>	<b>20%</b>	<b>582,00</b>	<b>4.074,00</b>	<b>16.296,00</b>	<b>195.552,00</b>

Se muestra que con una ocupación promedio de 20%, lo que corresponde a 4 habitaciones ocupadas de 20, la cual corresponde a temporada baja, se obtendría un ingreso diario de \$582,00, semanal de \$4.074,00, mensual de \$16.296,00 y un ingreso anual de \$195.552,00 dólares.

### **5.2.1 Temporada media con una ocupación promedio de 40 %.**

Se utiliza un pronóstico de venta relacionado a un porcentaje de acuerdo a las temporadas bajas, media y altas de enero a diciembre el cual según los cálculos correspondientes tomaremos como base para nuestros cálculos a la temporada

media con un 40% de ocupación promedio, los cuales muestran un pronóstico de venta diario de \$1.164,00 por 8 habitaciones ocupadas y un pronóstico semanal de \$8.148,00, siendo el mensual de \$32.592,00, quedando un ingreso anual de \$391.104,00 lo que se detalla en el cuadro posterior.

### 5.3 Proyección

Se realiza una proyección de ventas a 5 años con una previsión de aumento de la demanda de un 4% anual. Con una ocupación promedio de 8 habitaciones en temporada media. Lo que corresponde al primer año a \$391.104,00, al segundo año \$394.393,27 tercer año \$397.706,17, cuarto año \$401.046,90 finalmente el quinto año proyectado sería un ingreso de \$404.415,69.

**Tabla 8**

*Proyección a 5 años*

Año 1	391.104,00
Año 2	394.393,27
Año 3	397.706,17
Año 4	401.046,90
Año 5	404.415,69

**Tabla 9***Temporada media con una ocupación de 40%*

No Hab	Habitación	Precio	PXH	Temporadas	Venta diaria	Semanal	Mensual	Anual
5	Sencillas	110,00	550,00	40%	220,00	1.540,00	6.160,00	73.920,00
2	Matrimoniales	130,00	260,00	40%	104,00	728,00	2.912,00	34.944,00
7	Habitación Dobles	150,00	1.050,00	40%	420,00	2.940,00	11.760,00	141.120,00
5	Familiar	170,00	850,00	40%	340,00	2.380,00	9.520,00	114.240,00
1	Suite dobles	200,00	200,00	40%	80,00	560,00	2.240,00	26.880,00
<b>20</b>		<b>760,00</b>	<b>2.910,00</b>	40%	<b>1.164,00</b>	<b>8.148,00</b>	<b>32.592,00</b>	<b>391.104,00</b>

*Presupuesto de gasto de constitución*

**Tabla 10**

*Nómina de empleados.*



**HOTEL SOSTENIBLE  
ECO PARADISE  
NOMINA DE EMPLEADOS**

Columna1	Columna2	Columna3	Columna4	Columna5	Columna6	Columna7	Columna8	Columna9	Columna10	Columna11	Columna12
No	EMPLEADOS	CARGOS	HORAS TRAB	SUELDO BASICO	DECIMOS TERCERO	CUARTO	VACACIONES	TOTAL INGRESO	DESCUENTO 9.45%	MENSUAL	ANUAL
	<b>PERSONAL HOTEL</b>										
1	TRABAJADOR 1	GERENTE	160	800,00	66,67	33,33	16,67	916,67	75,60	841,07	10092,8
2	TRABAJADOR 2	RECEPCIONISTA	160	600,00	50,00	33,33	16,67	700,00	56,70	643,30	7719,6
3	TRABAJADOR 3	RECEPCIONISTA	160	600,00	50,00	33,33	16,67	700,00	56,70	643,30	7719,6
4	TRABAJADOR 4	RECEPCIONISTA	160	600,00	50,00	33,33	16,67	700,00	56,70	643,30	7719,6
5	TRABAJADOR 5	RECEPCIONISTA	160	600,00	50,00	33,33	16,67	700,00	56,70	643,30	7719,6
6	TRABAJADOR 6	RECEPCIONISTA	160	600,00	50,00	33,33	16,67	700,00	56,70	643,30	7719,6
7	TRABAJADOR 7	LIMPIEZA	160	400,00	33,33	33,33	16,67	483,33	37,80	445,53	5346,4
8	TRABAJADOR 8	LIMPIEZA	160	400,00	33,33	33,33	16,67	483,33	37,80	445,53	5346,4
9	TRABAJADOR 9	CONCEJERIA	160	400,00	33,33	33,33	16,67	483,33	37,80	445,53	5346,4
10	TRABAJADOR 10	GUARDIA	160	550,00	45,83	33,33	16,67	645,83	51,98	593,86	7126,3
11	TRABAJADOR 11	GUARDIA	160	550,00	45,83	33,33	16,67	645,83	51,98	593,86	7126,3
	<b>PERSONAL RESTAURANTE</b>										
1	TRABAJADOR 12	CHEF	160	750,00	62,50	33,33	31,25	877,08	70,88	806,21	9674,5
6	TRABAJADOR 13	BAR TENDER	160	500,00	41,67	33,33	18,75	593,75	47,25	546,50	6558
7	TRABAJADOR 14	MESERO	160	450,00	37,50	33,33	16,67	537,50	42,53	494,98	5939,7
	TOTAL.-		2.240	7.800,00	650,00	466,67	250,00	9.166,67	737,10	8.429,57	101154,8

## 5.4 Plan de personal

El plan de personal está conformado por 11 trabajadores que forman parte del hotel y 3 trabajadores que son parte del restaurante, haciendo un total de 14 empleados los cuales perciben un sueldo según su nivel jerárquico, que va desde el salario básico de \$400 los cuales los perciben de limpieza, seguidos de los meseros con un sueldo de \$450, \$500 el bar tender, \$550 los guardias las recepcionistas obtienen un sueldo de \$600 , el chef \$750 y por último el gerente percibe un sueldo de \$800 mensuales, además de recibir cada uno de los empleados los beneficios sociales de ley y descuentos correspondiente, siendo un gasto mensual de \$8.429,57 y una proyección anual de \$101.154,8 rubros que corresponden a la cuenta de sueldos y salarios.

**Tabla 11**

*Variación del 0,84% por inflación.*

AÑOS	Salario Básico Anual	Variación del 0,84%
Año 1	101.154,80	0,84%
Año 2	102.004,50	0,84%
Año 3	102.861,34	0,84%
Año 4	103.725,38	0,84%
Año 5	104.596,67	0,84%

Se proyecta un incremento de los sueldos y salarios a 5 años con un 0,84% de inflación los que corresponden al primer año de \$102.004,50, en el segundo año \$95.124,24, el tercer año \$102.861,34, el cuarto año \$103.725,38 y finalmente se proyecta que con el incremento de la inflación se obtendría al quinto año un valor de \$104.596,67.

## 5.5 Presupuesto general de gastos fijos y variables

**Tabla 12**

*Presupuesto de gastos fijos y variables.*

<b>Costos fijos</b>	<b>Mensual</b>	<b>Anual</b>
Sueldos y Salarios	8.429,57	101.154,84
Préstamo	3.278,65	39.343,80
Internet	400	4800
Permiso de funcionamiento	50	600
<b>Total gastos fijos</b>	<b>12.158,22</b>	<b>145.898,64</b>
<b>Costos variables</b>		
Agua	500	6000
Luz	1200	14400
Teléfono	150	1800
Mantenimiento	300	3.600
<b>otros</b>	<b>6500</b>	<b>78.000,00</b>
<b>Total gastos fijos y variables</b>		
	<b>\$ 18.658,22</b>	<b>\$ 223.898,64</b>

Se considera que los costos fijos se detallan en las siguientes subcuentas sueldos y salarios con \$8.429,57 mensual y \$101.154,84 anual, prestamos con \$3.278,65 mensual y \$39.343,80 anual, internet \$400 mensual y \$4.800 anual, permiso de funcionamiento \$50 mensual y \$600 anual haciendo un total de \$12.158,22 mensual y anual de \$145.898,64. Mientras que los costos variables y sus correspondientes subcuentas son agua con un total mensual de \$500 Y \$6.000 anual, luz \$1.200 mensual y \$14.400 anual, teléfono \$150 mensuales y \$1800 anuales, mantenimiento \$300 mensuales y \$3600 haciendo un total mensual de \$6500 y un anual de \$78.000,00 de costos variables, mientras que entre costos fijos y variables

obtendríamos un mensual de \$18.658,22 y un total anual de \$223.898,64. Los cuales corresponden a todos los costos en que se incurrirán para la prestación de servicios hoteleros y de restauración.

**Tabla 13**

*Variación de costos fijos.*

<b>Incremento de inflación</b>	<b>0,84%</b>
Año 1	145.898,64
Año 2	147.124,19
Año 3	148.360,03
Año 4	149.606,25
Año 5	150.862,94

**Tabla 14**

*Variación de costos variables.*

<b>Incremento de inflación</b>	<b>0,84%</b>
Año 1	78.000,00
Año 2	78.655,20
Año 3	79.315,90
Año 4	79.982,15
Año 5	80.654,00

**Edificio**

**Valor \$113.500**

**Vida Útil 20 años**

**Tabla 15***Depreciación de activos.*

No	Dep. Anual	Dep. Acumulada	Valor en libros
0			113.500
1	5.675	5.675	107.825
2	5.675	11.350	102.150
3	5.675	17.025	96.475
4	5.675	22.700	90.800
5	5.675	28.375	85.125
6	5.675	34.050	79.450
7	5.675	39.725	73.775
8	5.675	45.400	68.100
9	5.675	51.075	62.425
10	5.675	56.750	56.750
11	5.675	62.425	51.075
12	5.675	68.100	45.400
13	5.675	73.775	39.725
14	5.675	79.450	34.050
15	5.675	85.125	28.375
16	5.675	90.800	22.700
17	5.675	96.475	17.025
18	5.675	102.150	11.350
19	5.675	107.825	5.675
20	5.675	113.500	0

**Valor \$8460****Vida útil 10**

**Tabla 16***Mobiliario.*

No	Dep. Anual	Dep. Acumulada	Valor en libros
0			8.460
1	846	846	7.614
2	846	1.692	6.768
3	846	2.538	5.922
4	846	3.384	5.076
5	846	4.230	4.230
6	846	5.076	3.384
7	846	5.922	2.538
8	846	6.768	1.692
9	846	7.614	846
10	846	8.460	0

**Valor \$39.682****Vida útil 5****Tabla 17***Equipamiento del hotel.*

No	Dep. Anual	Dep. Acumulada	Valor en libros
0			39.682
1	7.936,40	7.936	31.746
2	7.936,40	15.873	23.809
3	7.936,40	23.809	15.873
4	7.936,40	31.746	7.936
5	7.936,40	39.682	0

## 5.6 Depreciaciones de activos.

Se procede a realizar la respectiva depreciación de acuerdo a cada activo y su tiempo de vida útil, siendo el valor del activo edificio \$113.500 con una vida útil de 20 años, obteniendo una depreciación anual de \$5.675, mientras que el mobiliario está valorado en \$8.460 con una depreciación anual de \$846, un tiempo de vida útil de 10 años y por último tenemos el equipamiento de hotel valorado en \$39.682, con una depreciación anual de \$7.936,40 teniendo una vida útil de 5 años.

## 5.7 Depreciación total proyectada a 5 años.

Se evidencia que por cada año tendremos una depreciación proyectada de \$14.457,40.

**Tabla 18**

*Depreciación total.*

No	Dep. Total, Proyectada
1	14.457,4
2	14.457,4
3	14.457,4
4	14.457,4
5	14.457,4

## 5.8 Plan de financiación

**Tabla 19**

*Plan de financiación*

<b>Monto del proyecto</b>	\$311.642	<b>100%</b>
Terreno propio	150.000	<b>48,13%</b>
Financiación externa	156.642	<b>50,26%</b>
Aporte socios en efectivo	25.000	<b>1,61%</b>

El monto que se necesita financiar es \$311.642 el cual corresponde al 100% de la inversión de los cuales Karina Lino financiara \$150.000 lo que sería el 48,13% cubriendo así el total del costo del terreno por ser propiedad de la socia, valor que será devuelto en el transcurso de los 5 años, también se obtiene un aporte en efectivo de los cinco socios de \$5.000, que corresponde al 1,61% lo que evidencia que se necesita un crédito por un monto de \$156.642, siendo el 50,26% del total de la inversión.

**Tabla 20**

*Tabla de amortización.*



*Monto: \$156.642      Tipo: PYME      Forma de pago: Mensual      Tasa Nominal: 9,76%*

*Plazo: 5 años      Tipo de Amortizacion: Cuota fija      Tasa Efectiva: 10,21*

<i>Periodo</i>	<i>Saldo</i>	<i>Capital</i>	<i>Interes</i>	<i>Cuota</i>
<i>0</i>	<i>156642.00</i>	<i>2035.69</i>		
<i>1</i>	<i>154606.31</i>	<i>2052.25</i>	<i>1274.02</i>	<i>3309.71</i>
<i>2</i>	<i>152554.06</i>	<i>2068.94</i>	<i>1257.46</i>	<i>3309.71</i>
<i>3</i>	<i>150485.12</i>	<i>2085.77</i>	<i>1240.77</i>	<i>3309.71</i>
<i>4</i>	<i>148399.36</i>	<i>2102.73</i>	<i>1223.95</i>	<i>3309.71</i>
<i>5</i>	<i>146296.63</i>	<i>2119.83</i>	<i>1206.98</i>	<i>3309.71</i>
<i>6</i>	<i>144176.79</i>	<i>2137.07</i>	<i>1189.88</i>	<i>3309.71</i>
<i>7</i>	<i>142039.72</i>	<i>2154.46</i>	<i>1172.64</i>	<i>3309.71</i>
<i>8</i>	<i>139885.26</i>	<i>2171.98</i>	<i>1155.26</i>	<i>3309.71</i>
<i>9</i>	<i>137713.29</i>	<i>2189.64</i>	<i>1137.73</i>	<i>3309.71</i>

10	135523.64	2207.45	1120.07	3309.71
11	133316.19	2225.41	1102.26	3309.71
12	131090.78	2243.51	1084.31	3309.71
13	128847.28	2261.75	1066.21	3309.71
14	126585.52	2280.15	1047.96	3309.71
15	124305.37	2298.69	1029.56	3309.71
16	122006.68	2317.39	1011.02	3309.71
17	119689.29	2336.24	992.32	3309.71
18	117353.05	2355.24	973.47	3309.71
19	114997.81	2374.40	954.47	3309.71
20	112623.41	2393.71	935.32	3309.71
21	110229.70	2413.18	916.00	3309.71
22	107816.52	2432.80	896.53	3309.71
23	105383.72	2452.59	876.91	3309.71
24	102931.13	2472.54	857.12	3309.71
25	100458.59	2492.65	837.17	3309.71
26	97965.94	2512.92	817.06	3309.71
27	95453.02	2533.36	796.79	3309.71
28	92919.66	2553.97	776.35	3309.71
29	90365.69	2574.74	755.75	3309.71
30	87790.96	2595.68	734.97	3309.71
31	85195.28	2616.79	714.03	3309.71
32	82578.49	2638.07	692.92	3309.71
33	79940.41	2659.53	671.64	3309.71
34	77280.88	2681.16	650.18	3309.71
35	74599.72	2702.97	628.55	3309.71

36	71896.75	2724.95	606.74	3309.71
37	69171.80	2747.11	584.76	3309.71
38	66424.69	2769.46	562.60	3309.71
39	63655.23	2791.98	540.25	3309.71
40	60863.25	2814.69	517.73	3309.71
41	58048.56	2837.58	495.02	3309.71
42	55210.97	2860.66	472.13	3309.71
43	52350.31	2883.93	449.05	3309.71
44	49466.38	2907.39	425.78	3309.71
45	46559.00	2931.03	402.33	3309.71
46	43627.96	2954.87	378.68	3309.71
47	40673.09	2978.90	354.84	3309.71
48	37694.19	3003.13	330.81	3309.71
49	34691.06	3027.56	306.58	3309.71
50	31663.50	3052.18	282.15	3309.71
51	28611.32	3077.01	257.53	3309.71
52	25534.31	3102.03	232.71	3309.71
53	22432.28	3127.26	207.68	3309.71
54	19305.01	3152.70	182.45	3309.71
55	16152.31	3178.34	157.01	3309.71
56	12973.98	3204.19	131.37	3309.71
57	9769.78	3230.25	105.52	3309.71
58	6539.53	3256.52	79.46	3309.71
59	3283.01	3283.01	53.19	3309.71
60	0.00		26.70	3309.71

Mediante un análisis se considera que el interés más bajo lo otorga el banco Ban Ecuador con una tasa nominal de 9,76%, y una tasa efectiva de 10,21% de interés que se otorga a pequeñas y medianas empresas, el cálculo se lo realizo en un simulador de crédito con proyección a 5 años plazo, con cuotas fijas, siendo el monto a prestar \$156.642 más intereses el monto total a pagar sería de \$198.582,60 con cuotas, mensuales de \$3.309.

**Tabla 21**

*Resumen de la deuda a 5 años.*

Periodo	Saldo	Total Periodo	Capital	Interés	Cuota
0	198.582,60				
1	158.866,08	39.716,52	27.794,73	11.921,79	3.309,71
2	119.149,56	39.716,52	28.442,68	11.273,84	3.309,71
3	79.433,04	39.716,52	31.286,79	8.429,73	3.309,71
4	39.716,52	39.716,52	34.480,73	5.235,79	3.309,71
5	0,00	39.716,52	34.691,05	5.025,47	3.309,71

Como muestra el recuadro de el resumen de la deuda, la cual es a 5 años la tabla de amortización está realizada por las cuotas fijas, el interés disminuye en base al capital por año, en cambio el capital disminuye sin ningún cargo ya que la variación de los valores se refleja en los intereses.

## **5.9 Estado de resultados**

La siguiente tabla muestra todo lo relacionado con los ingresos y egresos que se han incurrido en el ejercicio del Hotel sostenible Eco Paradise de acuerdo a las proyecciones por cada año, es de importancia dejar en claro que el inicio de operaciones el hotel considera un ingreso del 40% de ocupación mas un incremento

de 5% anual por incremento de la demanda, además de mostrar la intervención de cada una de los componentes que reflejan los ingresos por ventas totales y la gestión realizada para la obtención de utilidades. Una de las primeras cosas que se muestra es que la empresa no tiene ningún inconveniente en solventar sus deudas, debido a los ingresos estables anuales que bordean los \$391.104,00 en ventas, sin embargo, existe un riesgo debido al alto rubro de costos los cuales están en \$78.000,00 los que se deberán cancelar exista o no ocupación mensual, existiendo también el pago de gastos operacionales anuales con un total anual de \$145.898,64. Se evidencia que los ingresos se generan mayormente de los servicios de hospedaje y restauración prestados los cuales en el primer año refleja una utilidad neta de \$72.057,54. Lo que en cálculos monetarios fácilmente permitiría la expansión o costear un segundo hotel.

#### **5.10 Estado de flujo de caja**

El flujo de caja según Cañibano, permite clarificar las operaciones, inversiones y financiamiento del proyecto Hotel sostenible Eco Paradise del cual se obtiene un valor actual neto o ganancias brutas de \$257.663,30, el cual es un rubro significativo para poner en marcha el proyecto, además de mostrar los retornos de inversión o rentabilidad, el TIR 34% , también se observa que después de dos años se recupera la inversión del capital, a futuro el flujo de caja evidencia la solvencia empresarial y saldos positivos demostrando así la viabilidad del proyecto.

#### **5.11 Balance general**

Para el término del año 2020, el balance general muestra a los activos corrientes en porcentajes que ponen en evidencia su ocupación, en este caso los activos ocupan el 61,05% con un valor de \$468.284,00, mientras que los activos no corrientes ocupan un porcentaje de 38,75% con un monto de \$ 297.185,00 y otros activos se representan con un porcentaje de 0,19% valorado en \$1.470,00 haciendo la suma total de activos de \$766.939,00. Para el año 2020 el pasivo representa en 26,59 %

con un valor de \$203.906,45 mientras que el patrimonio neto ocupa un 73,41%, siendo en valores \$563.032,55 lo que refleja que la actividad de prestación de servicios de hospedaje ha sido rentable y lucrativa, evidenciando la viabilidad del proyecto denominado hotel Eco Paradise.

**Tabla 22***Estado de resultados.*

**Estado de Resultados  
Hotel Eco Paradise  
Al 31 de diciembre del 2020**

Estado de Resultados	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Hotel Eco Paradise					
Estado de Resultados					
Ventas	391.104,00	394.393,27	397.706,17	401.046,90	404.415,69
(-)Costo de ventas	78.000,00	78.655,20	79.315,90	79.982,15	80.654,00
Utilidad bruta	313.104,00	315.738,07	318.390,27	321.064,75	323.761,69
(-) Costos operativos	145.898,64	147.124,19	148.360,03	149.606,25	150.862,94
(-) Depreciacion	14457,40	14457,40	14457,40	14457,40	14457,40
(=) Utilidad Operativa	152.747,96	154.156,48	155.572,84	157.001,10	158.441,35
(-) Prestamo bancario	39.716,52	39.716,52	39716,52	39716,52	39.716,52
(=) Utilidad antes del impuesto	113.031,44	114.439,96	115.856,32	117.284,58	118.724,83
(-) 15% de empleados	16.954,72	17165,994	17378,448	17592,687	17808,725
Total Antes del Impuesto	96.076,72	97.273,97	98.477,87	99.691,89	100.916,11
(-) Impuesto a la renta	24.019,18	24.318,49	24.619,47	24.922,97	25.229,03
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b><u>72.057,54</u></b>	<b><u>72.955,47</u></b>	<b><u>73.858,40</u></b>	<b><u>74.768,92</u></b>	<b><u>75.687,08</u></b>

**Tabla 23***Estado de flujo de caja.*

**Estado de flujo de caja**  
**Hotel Eco Paradise**  
**Al 31 de diciembre del 2020**

DETALLE	Inversion inicial	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos en efectivo		391.104,00	394.393,27	397.706,17	401.046,90	404.415,69
Egresos en efectivo		30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
(-) Costos de producción		78.000,00	78.655,20	79.315,90	79.982,15	80.654,00
(=) Utilidad bruta		283.104,00	285.738,07	288.390,27	291.064,75	293.761,69
(-) Costos Operativos		145.898,64	147.124,19	148.360,03	149.606,25	150.862,94
(-) Depreciación		14457,4	14457,4	14457,4	14457,4	14457,4
(=) Utilidad operativa		122.747,96	124.156,48	125.572,84	127.001,10	128.441,35
(-) Abono + intereses bancarios		39.716,52	39.716,52	39.716,52	39.716,52	39.716,52
(=) Utilidad antes del impuesto		83.031,44	84.439,96	85.856,32	87.284,58	88.724,83
(-) 15% De repartición de empleados		12454,72	12665,99	12878,45	13092,69	13308,72
(-) Impuesto a la renta		17.644,18	17.943,49	18.244,47	18.547,97	18.854,03
UTILIDAD NETA		52.932,54	53.830,47	54.733,40	55.643,92	56.562,08
(+) Depreciación		14457,4	14457,4	14457,4	14457,4	14457,4
(=) Flujo de efectivo neto	\$156.642	67.389,94	68.287,87	69.190,80	70.101,32	71.019,48
Periodo de recuperación	2 años					
tasas de descuento	10,60%					
VAN	\$257.663,30					
TIR	34%					

**Tabla 24**

*Balance general.*

**Balance General**  
**Hotel Eco Paradise**  
**Al 31 de diciembre del 2020**

<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b><u>ACTIVO CORRIENTE</u></b>			<b><u>PASIVO CORRIENTE</u></b>		
<b><u>EFFECTIVO Y SU EQUIVALENTE AL EFFECTIVO</u></b>			<b><u>CUENTAS POR PAGAR</u></b>		
	468.284,00		5.323,85		203.906,45
CAJA	311.642,00		<b><u>PRESTAMO BANCARIO</u></b>	198.582,60	
BANCOS	156.642,00				
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		
<b>468.284,00</b>			<b>203.906,45</b>		
<b><u>ACTIVOS NO CORRIENTES</u></b>			<b><u>PATRIMONIO</u></b>		
<b><u>PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS</u></b>			<b><u>CAPITAL</u></b>		
	297.185,00		<b>CAPITAL</b>		
TERRENO	150.000,00		<b>APORTE DE SOCIOS</b>		
EDIFICIOS	113.500,00		<b>15% PARTICIPACION DEL TRABAJADOR</b>		
MOBILIARIO Y EQUIPO	48.142,00		<b>25% IMPUESTO A LA RENTA</b>		
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	14.457,00		<b><u>RESULTADOS</u></b>		
			<b><u>UTILIDAD PRESENTE EJERCICIO</u></b>		
			<b>61.448,98</b>		
<b><u>OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTE</u></b>			<b><u>PATRIMONIO</u></b>		
	1.470,00		<b>563.032,55</b>		
GASTOS DE CONSTITUCION	1.470,00		<b><u>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>		
			<b>766.939,00</b>		
<b>TOTAL ACTIVO</b>			<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<b>766.939,00</b>			<b>766.939,00</b>		

## CONCLUSIONES

El objetivo de este estudio de caso ha sido establecer la viabilidad y factibilidad del plan de negocio para la creación del hotel sostenible. Por tener una figura de sociedad anónima permitirá reformar los estatutos internos que regularan la sociedad, a su vez este permitirá que se proteja el patrimonio ante cualquier eventualidad. El apego a las leyes ecuatorianas permitirá lograr el compromiso riguroso y control dentro de la organización de la empresa.

Unos de los medios de financiación ha sido optar por un préstamo bancario a Ban Ecuador por ser una entidad que presenta a un bajo interés, el monto a prestar es \$156.642 con una tasa nominal de 9,76%, y una tasa efectiva de 10,21% de interés que se otorga a pequeñas y medianas empresas, a 5 años plazo, con cuotas fijas, se podría consensuar entre los socios si se optaría por el interés fijo o variable a elegir.

Después de realizado el aspecto financiero, es necesario comprender que los valores tomados en consideración representan ventas anuales del 40% de ocupación hotelera, basados en cálculos de acuerdo a las temporadas de acuerdo a datos del INEC. De acuerdo a la proyección de ventas los ingresos anuales serian de \$391.104,00, lo que permite visualizar que con ventas de un 75% en temporada alta dejaría buenas ganancias las cuales permitirían proyectar al hotel como altamente rentable.

Finalmente el estado de resultados muestra una utilidad neta de \$ 72.057,54 en el primer año operativo lo que indica que se generan ganancias aun después de los pagos estipulados, por otro lado el balance general muestra que los activos corrientes ocupan el 61,05% de los activos, mientras que los activos no corrientes ocupan un porcentaje de 38,75% y otros activos se representan con un porcentaje de 0,19% el pasivo representa en 26,59 % mientras que el patrimonio neto ocupa un 73,41%, lo que demuestra que la empresa al presente año obtiene un patrimonio de \$563.032,55, con una recuperación de la inversión en dos años. lo que refleja

que la actividad de prestación de servicios de hospedaje ha sido rentable y lucrativa, evidenciando la viabilidad del proyecto denominado hotel Eco Paradise.

## **RECOMENDACIONES**

Se recomienda la creación del hotel sostenible con figura de sociedad anónima a fin de que en un futuro se podrá reformar los estatutos, proteger el patrimonio y a su vez se logrará el control de la empresa.

Se refiere realizar el financiamiento por medio de la institución financiera Ban Ecuador, el cual ofrece una tasa nominal más baja en comparación con otros bancos, otorgando un mayor monto a prestar con una tasa nominal de 9,76%.

Se confía que, en cualquier temporada, la rentabilidad hotelera dejara márgenes beneficiosos de ingresos mensuales, por este motivo se incentiva a promocionar en temporada alta el hotel para obtener mejor rentabilidad.

Finalmente se recomienda la puesta en marcha del proyecto por su viabilidad, margen de utilidad y por tener un periodo de recuperación de dos años según la tasa de retorno.

## **BIBLIOGRAFÍA:**

*Borello, A. (2000). El plan de negocios: De herramienta de evaluación de una inversión a elaboración de un plan estratégico y operativo. Bogotá: Mc Graw Hill.*

*Boullón. (2003). Planificación del espacio Turístico. Mexico: 3ra edición Trillas.*

*Cañibano, L. (1988). Costes de investigación y desarrollo. Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas., 79-84, 363.*

*De la Vega, I. ( 1991). El plan de negocio: Analizando la viabilidad de un proyecto empresarial. Madrid: IE Business School.*

*Horngren, C. T. (2000). Introduccion a la contabilidad financiera. Mexico: Pearson Education.*

*Ministerio de Turismo. (2015). Reglamento General a la ley de turismo. Quito: Registro oficial 244.*

*Restrepo, E. (2009). Elaboración de un proyecto de investigación . Mexico: Instituto de Estudios Sociales y Culturales, Pensar. Universidad Javeriana.*

*Sierra, C. P. (2017). Emprendimiento. España: Pearson 2017.*

*Superintendencia de Compañías, v. y. (2018). Portal de constitución de la compañía electrónica. Quito: SUPERCIAS.*

*Van Horne, J. C. (2010). Fundamentos de Administración Financiera tercera edición. Mexico: Prentice Hall.*

*Ley de Turismo. (2014). Ley de Turismo. Quito: Lexis.*

*Ley Orgánica de Discapacidades. (2012). Ley Orgánica de Discapacidades. Quito: Lexis.*

*Mete, M. (2014). Valor actual neto y tasa de retorno: su utilidad como herramientas para el análisis y evaluación de proyectos de inversión. FIDES ET RATIO , 6785.*