

**REPUBLICA DEL ECUADOR
INSTITUTO DE ALTOS ESTUDIOS NACIONALES
DEPARTAMENTO DE DOCENCIA
II CURSO DE MAESTRIA EN ALTA GERENCIA**



**TESIS PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE
MAGÍSTER EN ALTA GERENCIA**

TEMA:

**“PROYECTO DE CREACION DE UNA HOSTERÍA ECOLÓGICA
EN LA PARROQUIA DE MINDO, COMO APORTE AL FOMENTO
DEL TURISMO DE LA ZONA”.**

Autores:

Lcda. Jenny Maritza Maldonado Ávila
Lcdo. Tomás Edison Rueda Vásquez

Quito – Ecuador

AGOSTO 2007

**REPUBLICA DEL ECUADOR
INSTITUTO DE ALTOS ESTUDIOS NACIONALES
DEPARTAMENTO DE DOCENCIA
II CURSO DE MAESTRIA EN ALTA GERENCIA**



**TESIS PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE
MAGÍSTER EN ALTA GERENCIA**

TEMA:

**“PROYECTO DE CREACION DE UNA HOSTERÍA ECOLÓGICA
EN LA PARROQUIA DE MINDO, COMO APORTE AL FOMENTO
DEL TURISMO DE LA ZONA”.**

Autores:

**Lcda. Jenny Maritza Maldonado Ávila
Lcdo. Tomás Edison Rueda Vásquez**

Director de la Tesis:

MSc. Marco Caldas M.

Quito – Ecuador

AGOSTO 2007

DEDICATORIA

A nuestras familias

AGRADECIMIENTO

Nuestro sincero agradecimiento a las Autoridades, a los Docentes
y al Personal de Apoyo del Instituto de Altos Estudios Nacionales,
por su valiosa ayuda y por compartir sus conocimientos.

Al Economista Marco Caldas,
por su acertada Dirección.

Jenny Maldonado
y
Tomas Rueda

INDICE GENERAL

CONTENIDO	PAG.
Introducción	1
Antecedentes	2
Objetivos	3
Delimitación del estudio	4
CAPITULO I	
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ZONA	
1. Características generales y ecoturísticas de la zona.....	6
1.1 Breve Historia.....	6
1.2 Geografía y clima.....	8
1.3 Ubicación geográfica.....	13
1.4 Superficie.....	13
1.5 Altura.....	14
1.6 Temperatura.....	14
1.7 Población.....	14
1.8 División política.....	15
1.9 Infraestructura.....	18
1.10 Recursos turísticos.....	21
1.11 Relación entre la zona geográfica y el desarrollo turístico del Ecuador.....	28 28
CAPITULO II	
VISIÓN TURÍSTICA DEL ECUADOR Y DE LA ZONA	
2.1 Situación y perspectivas turísticas.....	31
2.2 Análisis de la demanda turística del país y de la zona.....	36
2.3 Turismo de Mindo.....	38
2.4 Análisis de datos del turismo receptor.....	38
2.5 Análisis de datos del turismo interno.....	54
2.6 Oferta.....	64
CAPITULO III	
ESTUDIO DE MERCADO	
3.1 Objetivo general.....	76
3.2 Objetivos específicos.....	76
3.3 Generalidades del estudio de mercado.....	76
3.4 Análisis de la demanda.....	77
3.5 Recopilación de información de fuentes primarias.....	80

3.5.1	La encuesta sobre los establecimientos de Mindo.....	80
3.5.2	Aspectos de la demanda.....	81
3.6	Análisis de la oferta.....	82
3.6.1	Estructura de la oferta hotelera de la zona de Mindo.....	82
3.6.2	Oferta general en plazas o camas.....	83
3.6.3	Característica de los hospedajes.....	83
3.6.4	Planta Hotelera de la competencia directa.....	84
3.7	Determinación de la demanda potencial insatisfecha.....	89
3.8	Análisis de precios.....	95
3.9	Definición del producto y del servicio en la Hostería.....	96
3.9.1	Factores en consideración.....	83

CAPITULO IV

ESTUDIO TECNICO

4.1	Objetivo general.....	98
4.2	Objetivos específicos.....	98
4.3	Generalidades del estudio técnico.....	98
4.4	Determinación del tamaño óptimo del Proyecto.....	99
4.4.1	Factor condicionante del tamaño.....	100
4.5	Localización óptima del Proyecto.....	102
4.5.1	Macrolocalización.....	102
4.5.2	Microlocalización.....	103
4.5.3	Detalle del sitio.....	104
4.6	Ingeniería del Proyecto.....	107
4.6.1	Diseño del Proyecto.....	108
4.6.2	Valores y tamaño de obras.....	111
4.6.3	Resumen de valores de construcción.....	112
4.6.4	Sistemas de seguridad para los visitantes.....	112
4.6.5	Recreación.....	114
4.7	Áreas y distribución de la Hostería.....	115
4.8	Organización general y administrativa de la empresa.....	116
4.8.1	Requerimiento de recurso humano por áreas.....	116
4.8.2	Proceso de selección de personal.....	116
4.8.3	Organigrama administrativo funcional.....	117
4.8.4	Organigrama estructural.....	118
4.8.5	Organigrama funcional.....	118
4.8.6	Descripción de funciones del personal.....	119
4.9	Marco legal de la empresa y factores relevantes.....	120
4.9.1	Razón social.....	120
4.9.2	Derechos, obligaciones y responsabil.de los socios	121
4.9.3	Condición mercantil.....	121
4.9.4	Socios.....	121
4.9.5	Capital.....	121
4.9.6	Certificados de aportación.....	122
4.9.7	Derechos y obligaciones de los socios.....	122

4.9.8	Requisitos legales para el funcionamiento.....	124
-------	--	-----

CAPITULO V

ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO

5.1	Evaluación económica financiera del Proyecto.....	125
5.1.1	Objetivos de la evaluación.....	125
5.1.2	Los objetivos y estructuración del estudio económico.....	126
5.1.3	El estudio económico financiero.....	126
5.2	Inversiones del Proyecto: inver. fija, nominal y capital de trabajo...	127
5.2.1	Capital de trabajo.....	129
5.2.2	Calendarización de las inversiones.....	132
5.3	Estructura de los ingresos del Proyecto.....	135
5.4	Determinación de costos y gastos del Proyecto.....	138
5.4.1	Costos de operación.....	138
5.4.2	El costo total.....	138
5.4.3	Costo de producción del servicio de hospedaje, alimentación y recreación.....	141
5.5	Costo de capital o tasa mínima aceptable del rendimiento del capital (TMARC).....	141
5.6	Financiamiento. Tabla de pago de la deuda.....	142
5.7	Evaluación financiera. Coeficientes de rentabilidad.....	144
5.8	Métodos de evaluación que no toman en cuenta el valor del dinero a través del tiempo.....	144
5.8.1	Cálculo de índices financieros.....	148
5.9	Métodos de evaluación que toman en cuenta el valor del dinero a través del tiempo.....	150
5.10	Relación beneficio/costo (R B/C).....	153
5.11	Periodo de recuperación del capital.....	154
5.12	Análisis de sensibilidad del proyecto.....	155
5.13	Análisis del punto de equilibrio.....	157
5.14	Evaluación ambiental.....	160
5.14.1	Cuidados para evitar el impacto ambiental.....	160

CAPITULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1	Conclusiones.....	164
6.2	Recomendaciones.....	173

BIBLIOGRAFÍA	176
ANEXOS	179

“PROYECTO DE CREACION DE UNA HOSTERIA ECOLOGICA EN LA PARROQUIA DE MINDO, COMO APORTE AL FOMENTO DEL TURISMO DE LA ZONA”

A. INTRODUCCIÓN

En la actualidad, el turismo procura la máxima participación de la población local en beneficio de su propio desarrollo, por lo que, se han derivado diferentes formas de hacerlo como: el ecoturismo, turismo de patrimonio, comunitario, rural, eco-cultural, o mas claramente definido como “alternativo”; todos ellos, responden si son bien entendidos, al desarrollo integral de las poblaciones.

Gracias a la posición geográfica privilegiada, a la que se suman factores climáticos, la Cordillera de los Andes, la conjunción de corrientes marinas como la cálida del Niño y la fría de Humboldt, hacen del Ecuador un destino incomparable para el desarrollo del ecoturismo. Estos y más factores permiten que nuestro país tenga una mega diversidad de plantas, animales y una gran riqueza étnica y cultural.

Ecuador busca que todas las actividades turísticas tengan un carácter de sostenibilidad y en este marco, el ecoturismo constituye, la modalidad más organizada y que mayor auge ha tenido en los últimos años. Esta actividad ha generado una conciencia en los operadores responsables, las ONGs y las comunidades, así como en el sector público, a través de los Ministerios de Turismo, Ambiente y gobiernos locales.

El ecoturismo y sus variantes, todos ellos con un enfoque en la conservación de la naturaleza, aportan beneficios reales, mitigando los impactos sociales y ambientales, redistribuyendo de una manera justa los ingresos económicos e impulsando y promoviendo la conservación y participación de las poblaciones locales.

En la Región Andina, el ecoturismo comunitario, ha tenido un gran desarrollo. Estas actividades enmarcadas bajo el concepto de Sostenibilidad, cuenta con una activa participación local, logrando una equidad económica y social y permitiendo la redistribución de los beneficios económicos generados por la actividad. Esta experiencia se ve enriquecida en el entorno natural en el que las montañas, nevados, volcanes, valles, páramos, lagos, unido a la destreza de sus habitantes, permiten realizar un sinnúmero de actividades como andinismo, observación de aves, trekking, convivencia con la comunidad, entre otros, logrando la integración del visitante con el entorno geográfico y cultural de las localidades.

Dentro de este marco, el presente proyecto pretende llegar a crear una empresa hotelera ecológica en el sector de Mindo, cercano al bosque protector, aportando a la conservación del recurso natural mediante la realización de un estudio de impacto ambiental de la zona en mención, además de promover campañas de concientización sobre la importancia de la conservación de las áreas naturales y los efectos negativos de la tala de árboles en el sector.

B. ANTECEDENTES

El Ecuador es uno de los países que posee una gran variedad de atractivos turísticos que atraen a turistas nacionales y extranjeros, pero existe una dificultad muy notoria: la falta de infraestructura turística y hotelera; por lo cual, no se le brinda la comodidad necesaria lo que hace que no haya una mayor afluencia de turistas extranjeros.

Se ha elegido este tema que es proyecto de creación de una empresa hotelera para atender el turismo ecológico en la parroquia de Mindo y para coadyuvar al fomento del turismo de la zona del occidente de Pichincha, que tiene como finalidad aportar al desarrollo turístico de la Provincia, por cuanto, a pesar de ser un lugar que recibe buena afluencia turística, existe un bajo promedio de establecimientos hoteleros con infraestructura recreacional.

La terminación de este estudio permitirá contar con una alternativa de inversión y según las conclusiones a las que se ha llegado, podrá ser una realidad a corto plazo.

La parroquia de Mindo está ubicada al Noroccidente de Pichincha a solo dos horas de viaje desde Quito por la vía Calacalí – La Independencia. Es un pueblo pequeño de entre dos mil quinientos a tres mil habitantes, en su mayoría agricultores, carpinteros y ganaderos.

La mayoría de la población son colonizadores de todas las provincias del país, que han encontrado en esta región un lugar excelente para vivir. Es gente amable y alegre, lo hacen sentir como en familia al visitante.

El pueblo dispone de todos los servicios básicos: alcantarillado con tratamiento de aguas negras, agua entubada, luz eléctrica, oficina de teléfonos, correos, transporte público (Cooperativa Flor del Valle para Quito y Cooperativa Kennedy para Santo Domingo de los Colorados), vía de segundo orden, etc.

En 1996 se declaró a la Zona de Mindo como el primer I.B.A. (Important Bird Area), es decir un santuario de aves y es considerado el primero en Sudamérica. Personas de todo el mundo visitan el lugar durante todo el año en búsqueda de nuevas especies.

C. OBJETIVOS

C.1 Objetivos Generales

- Establecer la factibilidad para crear una empresa hotelera ecológica, en el Sector de Mindo cercano al Bosque Protector.
- Coadyuvar el fomento del turismo en la zona y en la provincia.

C.2 Objetivos Específicos

- Demostrar la viabilidad técnica, económica y financiera de creación de una empresa hotelera ecológica en el sector de Mindo cercano al Bosque Protector, mediante el desarrollo del estudio completo.
- Desarrollar el estudio técnico del proyecto en mención mediante el conocimiento de la relevancia geográfica, climatológica y cultural de la zona para la localización del proyecto.
- Demostrar mediante la aplicación de variables económicas la rentabilidad del proyecto.
- Diseñar la estructura física y organizacional de la hostería ecológica cumpliendo con los requerimientos del Ministerio de Turismo y las necesidades específicas de la empresa hotelera para el funcionamiento óptimo.
- Contribuir a la integración de turistas nacionales y extranjeros mediante la ejecución de campañas ecológicas de concientización para la conservación del medio ambiente.

D. DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO

D.1 Delimitación del Tiempo

La investigación se centra en el período de tiempo de 1995 al 2005, para lo cual se tomó básicamente las informaciones de:

- ✓ Catastro de población turística del Ministerio de Turismo y la Metodología para identificar atractivos turísticos.

- ✓ Principios básicos para la gestión ambiental en el Ecuador – 1994
Registro Oficial No. 104 (CETUR)

D.2 Delimitación del Grupo Humano investigador

La investigación de mercado se aplicó a turistas nacionales y extranjero. Así como a establecimientos hoteleros de la zona, Agencias de Viajes de Quito que llevan turistas al área y a la población de Mindo.

D.3 Delimitación del espacio

La investigación se realizó en la provincia de Pichincha, fundamentalmente en Quito y la Zona de Mindo.

CAPITULO I

1. CARACTERISTICAS GENERALES Y ECO TURÍSTICAS DE LA ZONA

1.1 Breve historia

“El pueblo de Mindo fue fundado el 20 de mayo de 1861. La zona de Mindo fue un importante asentamiento Yumbo-Nigua, quienes habitaron estos bosques desde la época pre-inca. Los Yumbos fueron grandes comerciantes y eran el nexo entre los pueblos de la Costa y la Sierra. Con la dominación española, este pueblo fue extinguiéndose de a poco. En 1956, esta área es donada para crear el pueblo de Mindo, dividido en 64 lotes.¹

El origen de la palabra Mindo es aún bastante incierto, aunque tomados como referencia estudios realizados por Frank Salomón, de la Universidad de Ohio, cita en su escrito la palabra “mindales”, adjetivo con el que califica a los mercados de la época pre-incásica y tomando en cuenta que el lugar era bastante frecuentado, inclusive habitado por estas personas, siendo Mindo el tramo más importante en el trayecto de Quito a la Costa, hoy Esmeraldas, podemos deducir que el nombre de Mindo proviene de este hecho histórico.

Hacia 1660, una violenta erupción del volcán Pichincha, dejó totalmente deshabitada a la zona y sepultó parcialmente con lava ciertos sectores, mientras que otros los cubrió de una capa aproximada de diez centímetros de ceniza y material volcánico, destruyendo todo indicio de vida de las culturas antes mencionadas.

Luego encontramos en la época de la Independencia que el valle fue cedido en recompensa por la participación en la guerra de la Independencia, a tras militares, el general Montúfar, el general Vicente Aguirre y el Mariscal Antonio

¹ <http://www.hotelfinlandia.com.ec>

José de Sucre, propiedades que fueron denominadas, Hacienda Chinupe, Hacienda San Vicente y Hacienda Escaleras, respectivamente.

En época de la República, Mindo era muy frecuentado por el Presidente Gabriel García Moreno, quien no viajaba por el camino trazado en un principio por Pedro Vicente Maldonado, sino, que ordenó construir un camino de herradura para la sierra subiendo hacia el cerro Pugsil y luego siguiendo el curso del río Mindo. Este camino tomaba aproximadamente cuatro días desde Quito.

La última erupción del volcán Pichincha (hacia 1886), desplomó nuevamente en forma parcial el valle de Mindo, destruyendo con su avalancha de agua toda la ocupación de las haciendas de entonces.

Hacia 1990 llega al valle, el señor César Pompeyo Garzón Sánchez, dedicado a la explotación del caucho. Un colombiano que encuentra en Mindo su residencia y fue adquiriendo poco a poco propiedades con las que formó un verdadero latifundio que se extendió desde las faldas occidentales del volcán del Pichincha, hasta los límites de la provincia de Esmeraldas. Allí se formó un nuevo redoblamiento de Mindo, ya que vinieron familias de colonos, quienes junto con las que ya poblaron la zona, dieron origen a la actual población de Mindo.

1.2 Geografía y clima

Mindo es una pequeña población a 1.250 metros sobre el nivel del mar ubicada en una zona de influencia del bosque protector Mindo Nambillo, uno de los últimos reductos boscosos del Ecuador, Allí, buena parte de sus casi 2.500 habitantes han desarrollado un proceso de integración con su entorno natural, de modo que el ecoturismo es la actividad más importante de la zona y predomina una cultura de conservación que se manifiesta -por ejemplo- en el uso de la tierra. Muchos terrenos que anteriormente eran pastizales ganaderos, hoy son bosque recuperado.

El espectro biológico del Bosque Protector Mindo Nambillo de 19.200 hectáreas, abarca desde la pluviselva subtropical húmeda hasta las paredes empinadas del Guagua Pichincha (sobre los 4.000m). Aquí existen casi 500 especies de aves, entre las cuales destaca el Gallo de la Peña, de color rojo brillante, que construye sus nidos en las vertiginosas paredes verticales de los cañones selváticos. En Mindo se dan cita aves como el tucán, papagayos, búhos, patos salvajes, quetzales, mirlos, colibríes, caciques, entre otros. Un bosque que alberga cinco pisos climáticos, desde los 1.600 metros sobre el nivel del mar, hasta los 4.780 metros, en la cumbre del volcán Guagua Pichincha. Esta variación de altura favorece la diversidad de especies animales y vegetales, una característica importante de la región del Chocó a la que pertenece.²

Los principales productos de la región constituyen la caña de azúcar, banano, café, cacao, yuca, maracuyá, naranjilla, guayabas, entre otras, que fueron observadas en una de nuestras visitas al lugar.

² <http://www.quito.com.ec>

APRECIACIÓN DE LA ZONA

Foto 1



A continuación se presentan fotografías de estos productos en su ambiente natural:

PLANTACIÓN BANANERA

Foto 2



PLANTA DE TOMATE RIÑÓN

Foto3



ÁBOL DE MANDARINA

Foto 4



ÁRBOL DE LIMÓN

Foto 5



Como se conoce, el Chocó va desde el sur de Panamá hasta el norte de Ecuador y es considerada la tercera región de mayor biodiversidad en el mundo.

Se calcula que este bosque protector y su zona de influencia existen 450 especies de aves (entre ellas, 50 especies de colibríes), 370 de orquídeas, 300 de mariposas y mamíferos como osos de anteojos, cusumbos, armadillos, guantas y venados. Muchas de estas especies son endémicas (solo existen en ese lugar y en ninguna parte del mundo) y algunas –como el tucán barbet– están en peligro de extinción.³

MARIPOSA MULTICOLOR

³ <http://www.quito.com.ec>

Foto 6



FLORES EXÓTICAS

Foto 7



La población de aves de Mindo vendría a sumar más de la cuarta parte del total de especies de aves registradas en Ecuador (1.600). Por eso, en 1997, Birdlife Internacional, declaró a Mindo primer Área de Importancia para las aves de América. Mindo es un paraíso para los amantes de la naturaleza, pero lo es

de modo particular para los observadores de aves, pues allí las tijeretas, el quetzal rojo con verde y negro, el blue wind mountain, el gallo de la peña (un imponente ejemplar rojo incandescente) son “vecinos” habituales del lugar.⁴

1.3 Ubicación geográfica

“Mindó se encuentra en el Cantón de San Miguel de los Bancos a 70 Km. al occidente de Quito; provincia de Pichincha, emplazado en un gran valle subtropical que está prácticamente bajo la boca del cráter del Guagua Pichincha. Se accede por la nueva carretera a la Costa: Calacalí-Los Bancos-Puerto Quito. La Independencia y de ahí 20 minutos después de Nanegalito, antes del poblado de Santa Rosa, se toma hacia la izquierda, luego se continúa 7km más por calles serpenteantes en bajada hasta llegar a Mindó. La salida está perfectamente señalizada.

“Se encuentra dentro de las Áreas protegidas del Ecuador y su rango latitudinal va desde los 1.180 – 4.780 mts.

1.4 Superficie

Mindó tiene una superficie de 50 kilómetros

⁴ <http://www.quito.com.ec>

1.5 Altura

Mindo está a 1.250 m. de altitud y es una de las más antiguas del Noroccidente de Pichincha.

1.6 Temperatura

Como muchos pueblitos de la Sierra y Costa, Mindo emite una atmósfera colorida y variada. Los mindeños dicen poseer lo mejor de las dos regiones a saber: la cálida temperatura tropical y la cercanía a la fría capital andina Quito. Las temperaturas anuales que imperan son entre 18 y 24 grados centígrados y las precipitaciones como en la mayoría de poblaciones entre Sierra y Costa muy abundantes

1.7 Población

Su población llega a los 2,421 habitantes y se encuentra totalmente dedicado al Ecoturismo, posee subsedes de algunas organizaciones naturalistas así como hostales y restaurantes simples que posiblemente sean el comienzo de un mayor flujo de turistas en el futuro hacia tan idílica zona.⁵

Esa vocación ambiental de la gente se incrementó con la designación, en 1988, de una zona aledaña de 19.200 hectáreas como bosque protector Mindo Nambillo.⁶

De acuerdo con la entrevista que mantuviéramos con el presidente de la Junta Parroquial de Mindo, en la zona existe un bajo índice de analfabetismo de aproximadamente el 5%, dado principalmente porque en la localidad se llevó a cabo un plan de alfabetización por parte del Consejo Provincial de Pichincha y el Municipio de San Miguel de los Bancos.

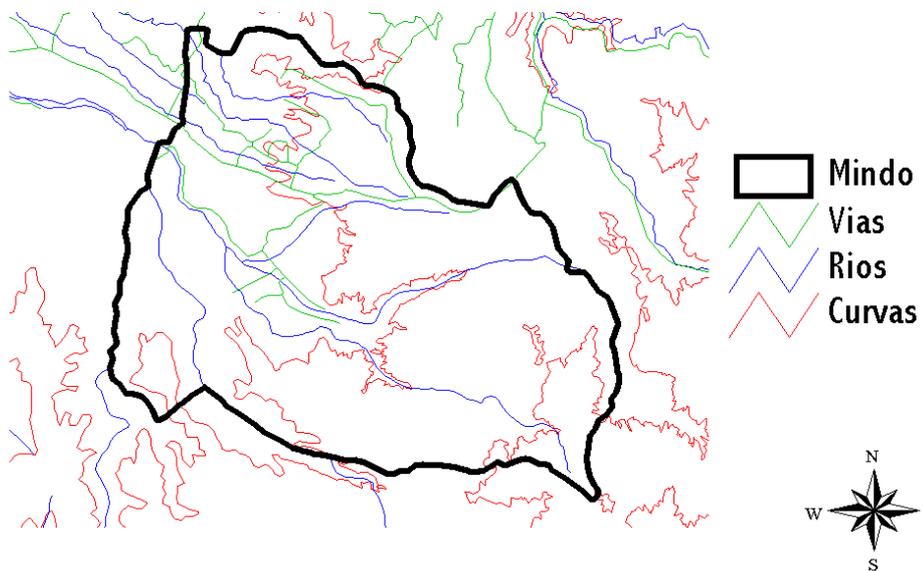
⁵ Inec, Censo 2001

⁶ <http://www.quito.com.ec>

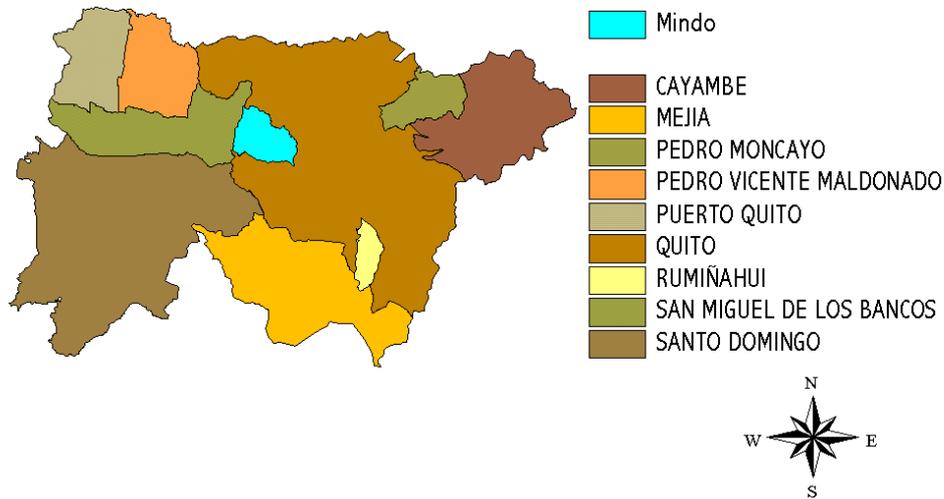
Los principales centros educacionales de la zona son: Escuela primaria Pedro Vicente Maldonado y Escuela y Colegio Juan Martín Moye.

1.8 División Política

MAPA DE MINDO



MINDO CON RESPECTO AL MAPA CANTONAL DE PICHINCHA



Tradicionalmente la zona de Mindo permaneció aislada de los principales núcleos urbanos del país. Las únicas formas de comunicación se redujeron a trochas o caminos de herradura en medio de los precipicios y las selvas, los mismos que durante los inviernos, siempre prolongados, se volvían intransitables. Estas circunstancias, no sólo que hicieron de Mindo una región remota e inexplorada, sino que también permitieron una buena conservación del entorno geográfico y de la diversidad biológica.

Las primeras iniciativas tendientes a la construcción de un camino carrozable son de origen privado. En efecto, los propietarios de fincas y haciendas, al verse imposibilitados de comercializar su producción y al no encontrar respuesta a sus planteamientos hechos al gobierno central, emprendieron por sí mismos la construcción de la vía. En 1956 se construyó la primera carretera carrozable entre Nono, Tandayapa y Mindo, con una extensión aproximada de 70 Km. El impulso de esta difícil obra fue del propietario Don César Garzón.

Posteriormente, para la segunda mitad de la década de los años 60, con motivo del impulso de los programas de colonización que propiciaron tanto el gobierno central como los organismos seccionales, la obra pública vial adquirió un nuevo impulso en el Nor-occidente de la provincia de Pichincha. De estos años data precisamente la incorporación lenta y gradual al desarrollo económico de las zonas de la Virgen de Guadalupe, San Miguel de los Bancos y Puerto Quito.

Con el incremento de colonos se hace imprescindible ya no sólo una vía principal de penetración, sino, adicionalmente, caminos secundarios (vecinales) que permitan extraer la producción de las propiedades más alejadas del centro urbano de Mindo. Sin embargo, la crisis económica, en la actualidad, ha impedido un avance paralelo de la relación infraestructura-colonización.⁷

“Finalmente, en la década de los ochenta, se está llevando a cabo la construcción de los primeros tramos de la vía Lloa-Mindo, vía que circunvala al macizo del Pichincha por su parte sur (la actual carretera Quito-Nono-Tandayapa lo hace por la parte norte). Hasta 1982 se habían construido 16.5 Km., en tanto que en la actualidad los trabajos han avanzado unos treinta Km. aproximadamente. Sin embargo la construcción de esta obra ha quedado paralizada por motivo de la crisis económica que afecta al Ecuador. La terminación de esta vía es un caro anhelo de la población de Mindo, pues aparte de ser de doble vía (la carretera actual es de una sola), acortará casi a la mitad el tiempo de viaje. No obstante, una vez construida, la Reserva Mindo-Nambillo se verá afectada en forma significativa por la colonización espontánea que sigue siempre a la construcción de carreteras que penetran en los bosques húmedos tropicales, puesto que la vía en cuestión pasa por sus bordes sur y occidental. Esto implicará un esfuerzo específico de conservación, recursos financieros suficientes y el apoyo estatal, a fin de impedir la destrucción de la

⁷ Pichincha de la nieve al trópico”, Gobierno de la Provincia de Pichincha, Primera Edición, Quito, 2002.

Reserva, todo lo cual constituye un serio reto para los Amigos de la Naturaleza de Mindo y demás ONGs.

Cabe mencionar además que la vía Calacalí-Nanegalito-Puerto Quito-Quinindé favorece también a esta zona pues empata con Tandayapa. Esta es una carretera de doble vía que actualmente está asentada y carrozable, según informes del Consejo Provincial de Pichincha, pronto estará terminada.⁸

1.9 Infraestructura

El 11 de octubre del 2006, realizamos una visita a la zona de Mindo con el fin de obtener información sobre la infraestructura con la que cuenta, para esto se realizaron varias actividades dentro de las cuales se realizó una entrevista con el Presidente de la Junta Parroquial de Mindo, señor Pablo Orozco, así como un recorrido de la zona. Como resultado de estas actividades se obtuvieron los siguientes datos:

El ingreso a Mindo tiene un recorrido de alrededor de 8km, la carretera es totalmente asfaltada y en el trayecto se puede observar una hermosa y variada vegetación. Es una villa con una población pequeña, aproximadamente de 3.000 habitantes, estables. Tiene como sector central un parque pequeño muy bien cuidado, cerca de lo cual se encuentran las oficinas de la Tenencia Política, Registro Civil, Junta Parroquial y no se observa proliferación de ventas ambulantes ni mendicidad. La estructura de las casas, casi en su totalidad son de madera y sus techos de zinc; el tráfico vehicular dentro del poblado es muy reducido y se desarrolla a baja velocidad; percibiéndose un ambiente totalmente ecológico. Desde el centro del poblado se puede apreciar la exuberante vegetación de su entorno. Políticamente la Parroquia de Mindo, pertenece al Cantón San Miguel de Los Bancos.

⁸ Ibid Pág 29.

Cabe mencionar que el poblado cuenta con los servicios básicos de: alcantarillado, agua potable, y agua entubada, servicio telefónico; además con un Subcentro de Salud del Ministerio de Salud.

Cuenta con pocas instituciones educativas: una escuela primaria, Pedro Vicente Maldonado, Escuela y Colegio, Juan Martín y próximo a la entrada al poblado de Mindo, está ubicado el Colegio: Unidad Educativa Fisco Misional – Mixto “Técnico Ecuador”, dirigido por Hermanas de la Providencia.

Como tradiciones, el pueblo de Mindo, celebra las fiestas de parroquialización el 20 de Mayo. La elección de la reina, desfiles cívicos, comparsas y danzas folklóricas, deportes, etc. .

Hosterías y Hospedajes: Actualmente cuentan con alrededor de 50 locales de atención a turistas entre hosterías, hostales y cabañas

Bares y restaurantes: Existen 4 bares de nivel medio y funcionan hasta las 02h00 am. El ambiente es moderado y relativamente tranquilo.

En cuanto a los restaurantes: Son alrededor de 15 destinados a los niveles medio bajo, siendo sus precios moderados.

Gastronomía: La variedad de platos internacionales es moderada y más se orienta a los platos típicos

Platos Típicos: Trucha, tilapia, ceviche de palmito, caldo de gallina criolla, bolón de verde y empanadas de plátano verde. Los mariscos solo se ofrecían en 3 locales.

Seguridad.- Mindo, cuenta con un destacamento de policía, ubicado en el Centro del Poblado.

Telecomunicaciones: Dentro del poblado se aprecia una cabina de Porta celular y dos Cyber-net.

Precios de los terrenos: En el campo - ruta a Nambillo (zona de los atractivos turísticos) y en la ruta al Río Mindo, se cotizan a USD. 1,7 o 2,00 el metro.

Medios de transporte: Las Compañías de autobuses que funcionan en la zona son: Cooperativa Cayambe y Cooperativa Flor del Valle. Las unidades se encuentran ubicadas en la Calle Manuel Larrea y Asunción

De lunes a viernes hay tres turnos 8:H00, 9:H00 y 15:45H00 y en fines de semana hay cuatro turnos 07:H00; 08:H00; 09:H00; 15:45H00. Si se viaja en fines de semana es mejor comprar el boleto con anticipación por la demanda que tienen. La duración del viaje desde Quito a Mindo o viceversa es de 2½ horas aproximadamente.

En una visita que realizamos el 8 de noviembre del 2006, observamos que existe una parada – trasbordo en el sitio de ingreso a Mindo; este lugar se conoce como la “y” de Mindo y queda al lado izquierdo considerando la llegada desde Quito. En este sitio, se observan camionetas que trabajan haciendo el servicio de transporte de ingreso a Mindo, para aquellas personas que no vienen en transporte propio o en la Cooperativa Flor del Valle; siendo el costo del pasaje de USD. 0,50 por persona. Hay un recorrido de alrededor de 8 km y la carretera es totalmente asfaltada, pudiendo observarse en el trayecto la belleza de una variada vegetación.

Útiles de uso personal recomendado:

- Repelente (obligatorio)
- Protector solar
- Ropa impermeable
- Paraguas

- Muda de ropa extra
- Ropa de baño
- Zapatos de lona (para quienes vayan a la regata)
- Zapatos de caminata

1.10 Recursos Turísticos

Si la idea es disfrutar de aire puro en medio de un mundo semitropical, alegrado por el canto de las aves, Mindo es una buena opción, donde se puede disfrutar de regatas, de la pesca de tilapia y truchas y otras atracciones como la visita al mariposario, al orquideario, la observación de aves y de cascadas. El Carmelo de Mindo, Hospedaje Rincón del Río son algunos sitios para estas distracciones. Además, en estos mismos lugares le ofrecen servicios de alojamiento, alimentación y descanso.

Aquí existen casi 500 especies de aves, entre las cuales destaca el Gallo de la Peña, de color rojo brillante, que construye sus nidos en las vertiginosas paredes verticales de los cañones selváticos. En Mindo se dan cita aves como el tucán, papagayos, búhos, patos salvajes, quetzales, mirlos, colibríes, caciques, entre otros.

En sus alrededores se encuentran aproximadamente 40 tipos de mariposas. Esta gran variedad en una región tan pequeña es única en América del Sur.

En la visita que se realizara el 8 de julio del 2006, nos entrevistamos con el señor Henry Patiño, Concejal del Municipio del Cantón San Miguel de Los Bancos, quien además tiene como afición las prácticas del Tubing y Rafting ; persona nos describió los principales atractivos turísticos de la zona; a saber:

- Mariposarios: 3
- Orquidearios: 2
- Saposaurios: 2
- Santuarios de Cascadas

- Tarabitas
- Playas en el Río Mindo
- Pesca deportiva
- Regatas / Rafting
- Tubing
- Caminatas en los bosques protectores y senderos
- Canchas-Deportes populares
- Acuario
- Observatorio de Colibríes
- Paseo a caballo; paseo en bicicleta

El precio promedio es entre US\$. 3 a 4 por persona, existiendo además, servicios brindados en paquetes turísticos o por grupos.

En esta visita, tuvimos la oportunidad de observar la práctica del tubing, el rafting y el cruce en tarabita; atracciones que producen gran emoción y vértigo.

Pudimos ratificar con esta visita que, en general, Mindo es un lugar paradisíaco donde se respira un aire totalmente limpio; resaltándose la espectacular vista de sus atractivos, como también su fauna y flora, produciendo un ambiente altamente relajante y muy saludable, tanto para la salud física como del espíritu.

También llamó nuestra atención, al realizar el recorrido hacia el poblado, el alto grado de limpieza en el lugar; además de los seis hermosos y límpidos ríos que cruzan por Mindo y sus alrededores, a saber: El Mindo, Nambillo, Canchupí, Saguambi, Cinto, y el Zaloya; lo que da origen a la formación de un Santuario de Cascadas en el lugar.

Posteriormente, con fecha 19 de agosto del 2006, se realizó una nueva visita a la zona para observar los lugares turísticos, dentro de los que pudimos visitar el santuario de las cascadas. El sitio de ingreso al santuario queda a 4

Km. del terreno y la de Nambillo a 5 km. Desde el sitio de ingreso hacia el santuario, hay un recorrido de 20 a 25 minutos para llegar a las cascadas y su camino es en descenso; el ingreso al santuario tiene un costo de \$ 3,00 personas mayores y de \$ 2,00 niños y estudiantes. Al llegar al sitio de las cascadas, existe un tobogán de tipo rústico y se puede apreciar un escenario con una belleza impresionante, el sonar de la caída de las aguas y lo cristalino de sus aguas, el lanzamiento de los bañistas, se respira un aire totalmente puro y se experimenta un ambiente altamente relajante. Se tomaron varias fotos en el lugar.

Se conocieron varias cascadas, entre ellas: Las Ondinas, De los colibríes, la Cascada Madre, Guarumos. Por falta de tiempo, quedó pendiente de visitar la cascada de Nambillo y la Reina.

También visitamos la Tarabita de Montaña Yumbo, cuyo costo por persona es de USD. 2,00 de ida y vuelta. Tiene un recorrido de 530 m de largo y según información proporcionada por las personas que atienden en el servicio de la tarabita, en la parte central del recorrido, tiene una altura promedio de 400 mts y la canasta tiene una capacidad de 6 personas; se trata de un negocio particular. Está ubicada en el camino entre el terreno denominado La Delicia y el ingreso al santuario de las cascadas. Se tomaron también varias fotos del lugar.

Luego se visitó el ORQUIDEARIO – MARIPOSARIO “NATHALY”, y además se observó la danza de colibríes. El costo de cada atractivo es de USD. 1,00 por persona; la observación de los colibríes es permitida a una distancia de un metro. Normalmente es permitido sólo tomar fotos y se debe guardar silencio. Si se desea filmar, se debe pagar un valor extra de USD. 10,00. Es impresionante la variedad de orquídeas y mariposas. En el lugar se siente la naturaleza dentro de uno mismo.

Para ilustrar estos atractivos turísticos, veamos fotografías de algunos de ellos, tomadas el 19 de agosto del año 2006:

LA TARABITA

Foto 8



RÍO NAMBILLO

Foto 9



CASCADA NAMBILLO

Foto 10



PASO EN LA TARABITA

Foto 11



Foto 12

NAVEGACIÓN EN EL RÍO ZALOYA



Foto 13 CASCADA LAS ONDINAS



Foto 14

ESPECIES NATIVAS



1.11 Relación entre la zona geográfica y el desarrollo turístico del Ecuador

El Bosque Protector Mindo-Nambillo es una de las pocas zonas en este sector, donde todavía existe bosque primario. Cabe señalar que en el Ecuador la región occidental de los Andes está siendo víctima de serios procesos de deforestación y depredación del entorno, por lo que se hace imperativo la declaratoria de áreas de protección. En el país existe, a este lado de la cordillera, solamente la Reserva Ecológica Cotacachi-Cayapas que contempla la conservación de este valioso ecosistema.⁹

En 1987 por diversos intereses económicos se inicia en la zona mencionada un acelerado proceso de deforestación. Pero gracias al mancomunado esfuerzo de la comunidad de Mindo, organizada en la Corporación Ecológica “Amigos de la Naturaleza de Mindo”, se logra la declaratoria de Bosque Protector, la misma que es emitida el 12 de abril de 1988. Esta última y el interés de la comunidad por la preservación del entorno natural, es una de las principales razones para el impulso de proyectos eco turistas en el área, ya que los moradores del sector desean estar directamente involucrados en la preservación de este valioso ecosistema y se plantea que la misma comunidad podrá manejar la reserva y autoabastecerla.

Los objetivos de los proyectos eco turistas son:

- Conservar el ecosistema.
- Llevar a cabo actividades de educación ambiental.
- Atraer al turista nacional y extranjero, para canalizar recursos económicos que apoyen el manejo del área de conservación.

⁹ Pichincha de la nieve al trópico”, Gobierno de la Provincia de Pichincha, Primera Edición, Quito, 2002.

- Demostrar al Estado y a grupos conservacionistas que la participación directa de la comunidad local en proyectos de conservación es un factor determinante en el buen desenvolvimiento de los mismos.¹⁰

Por las razones antes mencionadas, se puede constatar que los centros de recepción para turistas, los programas de educación ambiental, los proyectos de investigación científica y la visita guiada de las reservas tienen gran aceptación. Por otro lado, el turismo selectivo y bien manejado, beneficia a la población, considerando que éste podrá ser una entrada económica para un sector de la población.

Cabe resaltar que esta es una de las pocas zonas en el país donde la propia comunidad ha planteado al Estado la declaratoria de bosque protector, lo que creemos garantizará una conservación adecuada del ecosistema. Por ello, los proyectos eco turistas involucran a los habitantes del sector en todas las actividades para el manejo y conservación del área.

Se pretende demostrar al Estado y a grupos conservacionistas que la única manera de lograr una conciencia ecologista en el habitante ecuatoriano es haciéndolo participar de los diversos proyectos que busquen el rescate y preservación del entorno. No se puede esperar que los grupos civiles respondan a imposiciones donde no se justifican las decisiones de conservación frente a la comunidad, este es el caso de varios de los parques nacionales y áreas de reserva del Ecuador.¹¹

¹⁰ Ibid Pág 59.

¹¹ Ibid Pág 119

CAPÍTULO III

3. ESTUDIO DE MERCADO

3.1 OBJETIVO GENERAL

Establecer con la máxima aproximación posible la cantidad de productos y servicios que el turismo de Mindo está dispuesta a demandar a un precio.

3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- ◆ Establecer la Oferta de servicios turísticos
- ◆ Establecer la demanda actual y potencial insatisfecha
- ◆ Definir los precios para los diferentes servicios

3.3 GENERALIDADES DEL ESTUDIO DE MERCADO

- Ratificar la existencia de una necesidad insatisfecha en el área de Mindo, con la posibilidad de brindar un mejor servicio del que están ofreciendo actualmente en la zona.
- Conocer los medios que se están empleando para llegar los servicios a los usuarios de las empresas turísticas de la zona.

3.4 ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Demanda

El principal propósito que se persigue con el análisis de la demanda es determinar y medir cuales son las fuerzas que afectan los requerimientos del mercado con respecto a los servicios de la Hostería que se desea implementar para poder participar en la satisfacción de las necesidades de la zona.

Mediante la creación de la Hostería, se podrá mejorar el servicio hotelero del sector de Mindo y el área del Bosque Protector en general, debido a que la afluencia del turismo se incrementará y si encuentran todas las comodidades de la ciudad en medio de la naturaleza y a un precio justo, dará como resultado un incremento del rédito económico para la zona.

En el área Protegida no hay suficiente infraestructura de alimentación y alojamiento para la actividad turística. En el estudio que se realizó en la zona, se definió el lugar que necesita este tipo de servicios, tanto para turistas nacionales como extranjeros.

La encuesta realizada a los turistas de la zona consta de siete preguntas; en los datos generales se toma en cuenta el sexo, país, edad, instrucción y profesión.

Del total del Universo que es de 11.000 personas, tanto las que viven en la zona como los turistas que visitan este lugar, hemos tomado el tamaño de la muestra de acuerdo a la formula siguiente.

$$n_o = \frac{t^2 S^2}{d^2}$$

$$n = \frac{n_o}{1 + \frac{n_o}{N}}$$

n_o = Primera aproximación del tamaño de la muestra

n = Tamaño de la muestra óptimo

N = universo

P = Probabilidad o proporción

S^2 = Varianza de la variable clave

d^2 = Error estándar de la media

t^2 = Percentil de la distribución normal

Datos:

$1 - \alpha$ = 0,95 confiabilidad

N = 9.824 personas

t = 2

d = 2

S = 11.000 x 0.05 = 550

APLICANDO

$$n_o = \frac{2^2 \times 550}{2^2} = 550$$

$$n_o = \frac{550}{1 + \frac{550}{11000}} = 524$$

n = 524 encuestas

Al aplicar la formula en el universo, en este caso la población turística con el último dato del ingreso de turistas a Mindo, es del año 2006, tenemos como resultado el número de encuestas que vamos a aplicar.

El tamaño de la muestra ha definido que es de 524 personas que se debe encuestar, se ha realizado 500 encuestas. Al tabular las mismas se han obtenido los siguientes resultados.

SEXO.- Los resultados que se ha obtenido son:

- El 48 % pertenece al sexo femenino y
- El 52 % al sexo masculino.

En cuanto a país de procedencia, los resultados son los siguientes:

E.E.U.U	22.8 %
ALEMANIA	18,2 %
FRANCIA	9,0 %
OTROS EUROPA	10,4 %
ECUADOR	15,9 %
COLOMBIA	5,5 %

EDAD.- Las edades oscilan entre:

11 - 18	14,2 %
19 - 24	22,4 %
25 - 31	24,5 %
32 - 39	18,6 %
40 - 50	12,4 %
51 - más	7.9 %

INSTRUCCIÓN.-

SUPERIOR	48,6 %
SECUNDARIA	30,9 %
PRIMARIA	20,5 %

PROFESION.- Tenemos los siguientes resultados

CCUARTO NIVEL	6,8 %
TERCER NIVEL	40,9 %
ESTUDIANTES U.	28,5 %
ESTUDIANTES SEC.	23,8 %

3.5 RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN DE FUENTES PRIMARIAS

3.5.1 La encuesta sobre los establecimientos de Mindo

Pregunta 1. ¿Existen establecimientos de alojamiento y alimentación en el área protegida que satisfagan sus aspiraciones?. Un 35,6% de la muestra respondieron sí y el 64,4% respondieron no, lo cual demuestra que no hay establecimientos para satisfacer al turista.

Pregunta 2. – ¿Cómo calificaría usted a los servicios de alojamiento existentes en Mindo? El 46,3% de la muestra, en blanco por falta de conocimiento de establecimientos hoteleros del área. El 12,4% de la muestra, calificaron los servicios de alojamiento como muy buenos, el 7,3% calificó los servicios como buenos; el 20,3% dijo que eran regulares y el 13,7% los calificó como malos.

Pregunta 3. - De las siguientes alternativas consideradas para el mejoramiento de la zona para acrecentar el turismo, ¿Cuáles considera usted son las prioritarias?: a) Creación de una hostería; b) Seguridad y vigilancia; c) Mejoramiento en las vías de acceso; d) El mejoramiento del transporte; e) otras (detallar).

Al 31,2% de la muestra le pareció indispensable considerar prioritariamente la creación de la hostería ecológica, pero que se debería considerar las medidas de seguridad y vigilancia del sector, mejoramiento del transporte y señalización de la parroquia. Un 29,8%, consideró que la construcción de espacios de recreación es prioritaria, un 28,5% opinó que es indispensable mejorar las medidas de seguridad; por último, el 10,5% dice que es necesario el mejoramiento de las vías de acceso.

Pregunta 4. - ¿Si se creará la hostería ecológica se hospedaría en ella?. El 72% contestó que si porque les encantaría llegar a un sitio que reúna las características señaladas.

3.5.2 Aspectos de la Demanda

Pregunta 1.- ¿Cuántas veces ha visitado la zona de Mindo?. El 68,6% de la muestra ha visitado una sola vez la zona; un 25,7% lo ha visitado de 2 a 4 veces; el 5,7% ha visitado el área más de 4 veces.

Pregunta2.- ¿Qué atractivos de la zona preferiría visitar?. El 50,4% de la muestra visita de preferencia el bosque protector; un 12,6% de la muestra prefiere visitar los alrededores del volcán Pichincha y el 37,0% prefiere visitar la población

Pregunta 3. - ¿Conoce usted lo que es ecología?. Un 15,3% tiene conocimientos de ecología; 64,4% de la muestra tiene nociones acerca de ecología y un 20,3% de la muestra desconoce todo acerca de ecología.

Pregunta 4.- ¿Está de acuerdo con la creación de una hostería ecológica en Mindo?. El 68,4% de la muestra está de acuerdo con la creación de la hostería y un 12% de la muestra no está de acuerdo con la creación de la hostería ecológica, el 19,6 le es indiferente.

3.6 ANÁLISIS DE LA OFERTA

La oferta turística del área de Mindo, sería la cantidad de bienes y servicios que un cierto número de oferentes de servicios turísticos están dispuestos a poner a disposición del mercado a un precio determinado

3.6.1 Estructura de la Oferta Hotelera de la zona de Mindo

En la primera visita que realizamos a la zona de Mindo, el 11 de junio del 2006, se obtuvo por parte del Presidente de la Junta Parroquial información sobre la infraestructura Hotelera, de la zona:

Actualmente, se cuenta con alrededor de 50 locales que brindan hospedaje:

Cuadro No. 3-1
ESTABLECIMIENTOS POR CATEGORÍA

CATEGORÍA/NIVEL	CANTIDAD	USD. PRECIO
HOSTERÍAS		
Nivel alto	3	47-64
Nivel medio alto	4	35-45
Nivel medio	8	16-25
HOSTALES		
Nivel medio	5	10-15
Nivel popular	10	6-8
CABAÑAS		
Nivel medio alto	15	25-30
Nivel medio	5	15-20
TOTAL	50	

3.6.2 Oferta General en plazas o camas: Aproximado 900

Nivel Alto y medio alto:	400
Nivel medio:	500
TOTAL:	900

3.6.3 Características de los hospedajes:

Hosterías:

Nivel Alto: Piscina, sauna, turco, hidromasajes, senderos, más comida; incluido el 22%.

Nivel medio alto: Piscina, sauna, más desayuno; incluido el 22%

Nivel medio: Piscina, más desayuno; incluido el 22%

Hostales:

Nivel medio: Piscina, más desayuno.

Cabañas:

Nivel medio alto: Piscina, sauna, turco, más desayuno.

Nivel medio: Sauna, hidromasajes, más desayuno.

3.6.4 Planta Hotelera de la competencia directa

Se ha realizado la investigación tendiente a determinar los establecimientos hoteleros que se encuentran en la zona del proyecto, los mismos que serán la competencia directa y son los siguientes:

- Mindo Garden
- Hostería El Carmelo de Mindo
- Hostería El Bijao
- Hotel Restaurante Nor occidental
- Hostería Flor del Valle

Hostería Mindo Garden

Está situada a unos 10 a 15 minutos del parque pasando el puente sobre el río de Mindo, tiene habitaciones de primera muy confortables y la casa principal para su descanso. Cuenta para el turista con hospedaje, comidas y bebidas.

La capacidad total de Mindo Garden es de 40 personas, puesto que disponen de cuatro cabañas con capacidad de 9 personas cada una de ellas y una con capacidad para 4 personas, provista de todas las comodidades como agua, luz eléctrica, baños completos, piscina, etc.

Las habitaciones son de dos tipos: Unas tienen cama matrimonial y una sencilla, las otras son de dos camas sencillas, no se dispone de camas adicionales; el precio por habitación es de US \$ 45 por noche.

Es necesario señalar que para las caminatas que se realizan para conocer los alrededores de Mindo, que son muy atractivas, deben contratar un guía, que cobra aproximadamente US \$ 6 por persona. El administrador de la hostería les puede ayudar a conseguirlo.

Hostería El Carmelo de Mindo

Situada en la playa del río de Mindo, con capacidad para 30 personas, está a solo 700 metros del pueblo y posee 25 hectáreas que se encuentran atravesadas por varios senderos, siendo estos ideales para caminatas, cabalgatas en caballos y paseos en bicicletas.

La Hostería cuenta con una capacidad de 50 personas con un total de 12 cabañas con habitaciones, baño privado y agua caliente, las que han sido construidas sobre bases de madera, piedra, caña guadua, paja y otros materiales extraídos del propio valle de Mindo. Cuenta con bar restaurant y áreas recreacionales, el precio por habitación y por persona oscila entre US \$30 a US \$40 por noche. También se pueden contratar guías turísticos para la zona

Hostería El Bijao

Está ubicada a la entrada de Mindo, tiene una capacidad para 24 personas, cuenta con nueve cabañas (dos simples, cuatro triples y tres dobles), cada una con baño privado.

En su comedor pueden caber alrededor treinta y cinco personas. La comida, fundamentalmente se compone de, trucha frita y estofada, corvina al vapor,

lomo con champiñones. También hay corvina en salsa de mariscos y uñas de cangrejo, entre otros platos.

Los precios varían de US\$15 a US\$20 por persona; también se sirven bebidas alcohólicas como caipirinha de la casa hecha en base de limón y de mandarina. Las edificaciones están concebidas en caña guadua, eucalipto y techos de paja.

Hotel Restaurante Nor occidental

Situado cerca del parque de Mindo, es uno de los sitios de hospedaje más antiguo de la zona, su capacidad máxima es de 30 personas, su costo promedio es de US\$ 10 por habitación y por persona, ofrecen las tres comidas al día y platos a la carta. Tiene también servicio de bar y guía para las excursiones.

Hostería Flor del Valle

Cuenta con cabañas y habitaciones con baño privado y agua caliente, con capacidad para 20 personas, las mismas que han sido construidas sobre la base de madera, piedra, caña guadua, paja y otros materiales extraídos del propio valle de Mindo. Cuenta con bar, restaurante y áreas recreacionales, el precio por habitación y por persona oscila entre US \$20 a US \$30 por noche. También se pueden contratar guías turísticos para la zona.

CUADRO No. 3-2
**OFERTA HISTÓRICA DE PLAZAS DE
 ALOJAMIENTO EN MINDO
 1996 a 2005**

AÑOS	PLAZAS	TASA DE CRECIM
1996	459	
1997	497	0.0828
1998	509	0.0241
1999	520	0.0216
2000	532	0.0231
2001	578	0.0865
2002	632	0.0934
2003	768	0.2152
2004	804	0.0469
2005	875	0.0883
Tasa Promedio de crecimiento anual = 0,05765		

Fuente: Corporación Ecológica Amigos de la Naturaleza de Mindo,
 Tenencia Política de Mindo y entrevistas en Hoteles y pobladores
 Elaboración: Autores

Para determinar la tasa de crecimiento de la oferta de plazas en la zona de Mindo, se ha utilizado la ecuación $C_n = C_0 (1+i)^n$, despejando la tasa i para calcular el crecimiento anual exponencial $n = 1$, por lo tanto:

$i = \frac{C_n}{C_0} - 1$ y se ha obtenido una tasa de crecimiento promedio anual del ingreso de turistas a Mindo del 5,765%.

CUADRO No. 3-3
PROYECCIÓN DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTO
EN MINDO - 2006 a 2017

AÑOS	PLAZAS	TASA DE CRECIM
2006	925	0.05765
2007	979	0.05765
2008	1,035	0.05765
2009	1,095	0.05765
2010	1,158	0.05765
2011	1,225	0.05765
2012	1,295	0.05765
2013	1,370	0.05765
2014	1,449	0.05765
2015	1,533	0.05765
2016	1,621	0.05765
2017	1,714	0.05765

Fuente: Cuadro anterior. * Proyección a una tasa del 0,05765%
 Elaboración: Autores 5,765 %

Para determinar la oferta de plazas en la zona de Mindo, se ha utilizado la ecuación exponencial $C_n = C_o (1+i)^n$ por cuanto el crecimiento de la oferta futura tiene un comportamiento similar al crecimiento poblacional.

3.7 DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA POTENCIAL

INSATISFECHA

Demanda insatisfecha de servicios hoteleros, es aquella en la que lo que le han ofrecido no ha satisfecho o ha satisfecho a medias los requerimientos del mercado.

Para estimar el posible comportamiento de la demanda de servicios en el sector turístico de Mindo, se ha considerado como base del análisis, los datos estadísticos existentes tanto en el ámbito local como nacional y que hacen relación con el número de visitantes extranjeros y nacionales; razón por la cual la proyección de la demanda estará conformada por las dos series históricas anotadas ya que las dos presentan diferentes comportamientos en el pasado y se prevé que se mantendrán en idéntica forma en el futuro.

Para determinar el comportamiento de la llegada de turistas, en los dos casos, se ha tomado la ecuación exponencial $C_n = C_0 (1+i)^n$ para proyectar la Demanda, por cuanto el crecimiento de la llegada de turistas a la zona tiene un comportamiento similar al crecimiento poblacional.

CUADRO No 3-4
INGRESO DE TURISTAS AL ECUADOR Y TURISMO INTERNO
1996 a 2005

AÑOS	TURISTAS EXTRANJEROS	TASA DE CRECIMIENTO	TURISTAS NACIONALES	TASA DE CRECIMIENTO
1996	485,279		801847	
1997	489,398	0.0085	827527	0.0320
1998	490,451	0.0022	838361	0.0131
1999	483,571	-0.0140	853712	0.0183
2000	523,400	0.0824	847890	-0.0068
2001	565,789	0.0810	865890	0.0212
2002	635,890	0.1239	876543	0.0123
2003	631,890	-0.0063	889768	0.0151
2004	687,567	0.0881	901567	0.0133
2005	720,034	0.0472	910678	0.0101
SUMA	=	0.4129		0.1286
PROMEDIO =		0.0459		0.0143

Fuente: CETUR y Cuentas Nacionales Banco Central
Elaboración: Autores

En el cuadro No. 3-4 se nota una tendencia creciente de turistas aunque irregular, del número de visitantes extranjeros que arriban al Ecuador. La tasa promedio de crecimiento de turistas internacionales en el período de 1996 a 2005 es del 4,59%. Con la adopción definitiva de la dolarización el país ha tenido una situación de relativa tranquilidad en lo político, en lo económico y en lo social, por consiguiente el turismo a futuro tendría un crecimiento similar. Así se puede apreciar en el Cuadro siguiente:

CUADRO No. 3-5
INGRESO DE TURISTAS AL ECUADOR Y TURISMO INTERNO
PROYECCIÓN 2008 al 2017

AÑOS	TURISTAS EXTRANJEROS	TURISMO INTERNO
2008	827,856	936,910
2009	869,829	950,307
2010	913,929	963,897
2011	960,265	977,681
2012	1,008,951	991,661
2013	1,060,105	1,005,842
2014	1,113,852	1,020,226
2015	1,170,324	1,034,815
2016	1,229,660	1,049,613
2017	1,292,003	1,064,622

Fuente: Cuadro anterior
Elaboración: Autores

En el cuadro No. 3-5, las proyecciones realizadas son referenciales y permite analizar algunos de los aspectos de comportamiento del sector turístico del futuro.

Los datos son de índole cuantitativos donde no se analiza el tipo de demanda que se espera.

La demanda pasada para la zona de Mindo ha tenido un comportamiento más o menos similar a la que se registra para turistas nacionales:

CUADRO No 3-6
INGRESO DE TURISTAS A MINDO
1996 a 2005

AÑOS	TURISTAS EXTRANJEROS	TASA DE CRECIMIENTO	TURISTAS NACIONALES	TASA DE CRECIMIENTO
1996	2,712		4,298	
1997	2,912	0.0737	4,345	0.0109
1998	3,081	0.0580	4,398	0.0122
1999	3,182	0.0328	4,445	0.0107
2000	3,231	0.0154	4,432	-0.0029
2001	3,312	0.0251	4,510	0.0176
2002	3,318	0.0018	4,590	0.0177
2003	3,415	0.0292	4,637	0.0102
2004	3,468	0.0155	4,698	0.0132
2005	3,569	0.0291	4,769	0.0151
SUMA	=	0.2807		0.1047
PROMEDIO	=	0.0312		0.0116

Fuente: Corporación ecológica amigos de la naturaleza de Mindo,
Tenencia Política de Mindo y entrevistas a pobladores
Elaboración: Autores

La tasa de crecimiento promedio anual de llegada de turistas extranjeros es del 3,12% y en el caso del turismo nacional es del 1.16%. En promedio la llegada anual de turistas a Mindo tanto nacionales como extranjeros es del 1,55%

CUADRO No 3-7
INGRESO DE TURISTAS NACIONALES
Y EXTRANJEROS A MINDO -1996 a 2005

AÑOS	TURISTAS NACIONALES Y EXTRANJEROS	TASA DE CRECIMIENTO
1996	7,010	
1997	7,257	0.0352
1998	7,479	0.0306
1999	7,627	0.0198
2000	7,663	0.0047
2001	7,822	0.0207
2002	7,908	0.0110
2003	8,052	0.0182
2004	8,166	0.0142
2005	8,338	0.0211
SUMA	=	0.1755
PROMEDIO	=	0.0195

Fuente: Cuadros anteriores

En la proyección de la llegada de turistas extranjeros se utilizó la tasa de crecimiento registrada para Mindo, la tasa del 3.12% de crecimiento registrada para turismo internacional que llega al Ecuador. En cambio para proyectar la visita de turistas a Mindo de nacionales, se utiliza la misma tasa de visita que registra la zona, que se sitúa en el 1.95%.

CUADRO No 3-8
PROYECCIÓN DEL INGRESO DE TURISTAS A MINDO
2008 A 2017

AÑOS	TURISTAS EXTRANJEROS	TURISTAS NACIONALES	TOTAL EXTRANJEROS Y NACIONALES
2008	2,712	4,298	7,010

2009	2,912	4,345	7,257
2010	3,081	4,398	7,479
2011	3,182	4,445	7,627
2012	3,231	4,432	7,663
2013	3,312	4,510	7,822
2014	3,318	4,590	7,908
2015	3,415	4,637	8,052
2016	3,468	4,698	8,166
2017	3,569	4,769	8,338

Fuente: Cuadro anterior
Elaboración: Autores

Una vez realizada la tabulación de la encuesta, se puede apreciar que existe un promedio favorable de turistas, tanto nacionales como extranjeros que desearían hospedarse en la hostería ecológica en Mindo, el porcentaje promedio es el 68%.

Con los datos proyectados desde el 2.008 que es de 7.010 turistas, llega en el año 2017 a 8.338 visitantes y con el porcentaje de aceptación para utilizar la hostería que es del 68%, procedemos a determinar la demanda existente la misma que es de 7.010 en el año 2008, comparada con la oferta existente que es de 1.082 plazas, se puede captar un máximo del 80% de la demanda.

Del análisis realizado, se concluye que el proyecto puede captar el 80% de la demanda insatisfecha. Pero creemos que debemos ser bastante modestos y por ello se ha realizado los cálculos para copar una demanda menor. La construcción de la hostería esta prevista para 50 plazas, las que servirán para dar cabida a un promedio solamente de 9 personas diarias.

3.8 ANÁLISIS DE LOS PRECIOS

En el análisis de los diferentes establecimientos que existen en la zona se ha podido establecer que los precios varían de uno a otro, pero no muy sustancialmente, se puede manifestar que en promedio se han establecido los precios que lo utilizamos en el proyecto en estudio como se aprecia más adelante.

Teniendo como base el estudio realizado a la competencia, se ha definido para el proyecto los siguientes precios:

CUADRO No. 3.9
PRECIOS DEFINIDOS PARA EL PROYECTO

TIPO DE CABAÑA	PRECIO AL TURISTA NACIONAL	PRECIO AL TURISTA EXTRANJERO
2 personas	US S/ 30	\$ 50
4 personas	US S/ 48	\$ 80
6 personas	US S/ 70	\$ 120

Fuente: Investigación directa y con base a la elaboración de costos
Elaboración: Autores

Se ha determinado un precio o plaza de alojamiento que se considera aceptable tanto comercial como turísticamente hablando.

Tarifa Promedio por Habitación = \$ 25 dólares para extranjeros.

Tarifa Promedio por Habitación = \$12 dólares para nacionales.

El cálculo de los ingresos, estimados de la hostería se lo hará para un año en todas sus áreas.

3.9 DEFINICIÓN DEL PRODUCTO Y DEL SERVICIO EN LA HOSTERÍA

La Hostería Ecológica en Mindo ofrecerá al turista, en forma permanente, un servicio eficiente y de buena calidad y consistirá en lo siguiente:

- ◆ Hermosas y exóticas cabañas con habitaciones bien equipadas con un amplio baño, con duchas elegantemente decoradas.
- ◆ Restaurante con platos especiales platos y con excelente cocina, servicio de bufetes para el desayuno, almuerzo y cena, con Chefs diplomados en el Ecuador.
- ◆ Un Bar donde se ofrecerá variadas bebidas tanto nacionales como internacionales.
- ◆ Salón donde podrán participar de buena música para bailar y show de artistas nacionales, de música nacional con participación de los huéspedes, ofreciendo un bonito lugar para hacer amigos.

- ◆ Tour de aventura con guía al río y cascadas, con posibilidad de admirar las variedades de mariposas, penetración en la selva para un paseo de nunca olvidar.

3.9.1 Factores en consideración

En lo referente a oferta y demanda turístico-hotelera en el sector, se encuentran algunos puntos favorables y otros no favorables para el desarrollo de la zona, los factores que se tomarán en consideración para el desarrollo del proyecto “Hostería Ecológica”, se detalla a continuación.

Lo que se ofrece al turista

Mindo ofrece al turista una gran variedad de flora y fauna, debido a su cercanía al área protegida incentivando al visitante al descanso ya que la hostería contará con los servicios de alojamiento, alimentación y recreación.

Los atractivos naturales con los que cuenta el área de Mindo en sus alrededores son: El Volcán Pichincha, el área protegida, el río Blanco, el río Mindo, la propiedad donde vivió, que brindarán a los visitantes un ambiente de paz y tranquilidad en medio de la naturaleza.

CAPÍTULO IV

4. ESTUDIO TÉCNICO

4.1 OBJETIVO GENERAL

El objetivo del estudio técnico es el de determinar el tamaño óptimo del proyecto, definir el mejor sitio para localizar la Hostería Ecológica “Nambillo” en Mindo que es una unidad de producción de servicios, así como definir la ingeniería: los equipos, las instalaciones y la organización que se requiere para realizar la producción.

4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Definir el tamaño óptimo del proyecto
- Determinar la localización óptima del proyecto
- Estructurar la parte correspondiente a Ingeniería del proyecto: Descripción de la maquinaria y equipo, cuantificación del proceso físico de producción de los servicios.
- Organizar el recurso humano y el organigrama general de la empresa.
- Definir el marco legal de la empresa.

4.3 GENERALIDADES DEL ESTUDIO TÉCNICO

Los objetivos del análisis técnico operativo de un proyecto son los siguientes:

- Verificar la posibilidad técnica del servicio que se pretende otorgar.
- Analizar y determinar el tamaño óptimo, la mejor localización, los equipos, las instalaciones y la organización que se requiere para realizar la

producción de los servicios,

En resumen, se pretende resolver lo que desean los consumidores que van a Mindo, por lo que el aspecto técnico operativo de un proyecto comprende todo aquello que tenga relación con el requerimiento de tecnología para el funcionamiento y la operatividad del propio proyecto.

4.4 DETERMINACIÓN DEL TAMAÑO ÓPTIMO DEL PROYECTO

El tamaño del Proyecto está dado por la capacidad instalada para el servicio de los turistas. En el presente caso estará dado por el número de visitantes plenamente atendidos por los servicios que brinde la hostería, esto es, el número de plazas existente de cada tipo de servicio para cubrir la demanda establecida.

Se ha tomado en cuenta la viabilidad del tamaño del proyecto pensando siempre en trabajar con una alta rentabilidad en promedio anual, altas utilidades y los costos unitarios en promedio anual bajos.

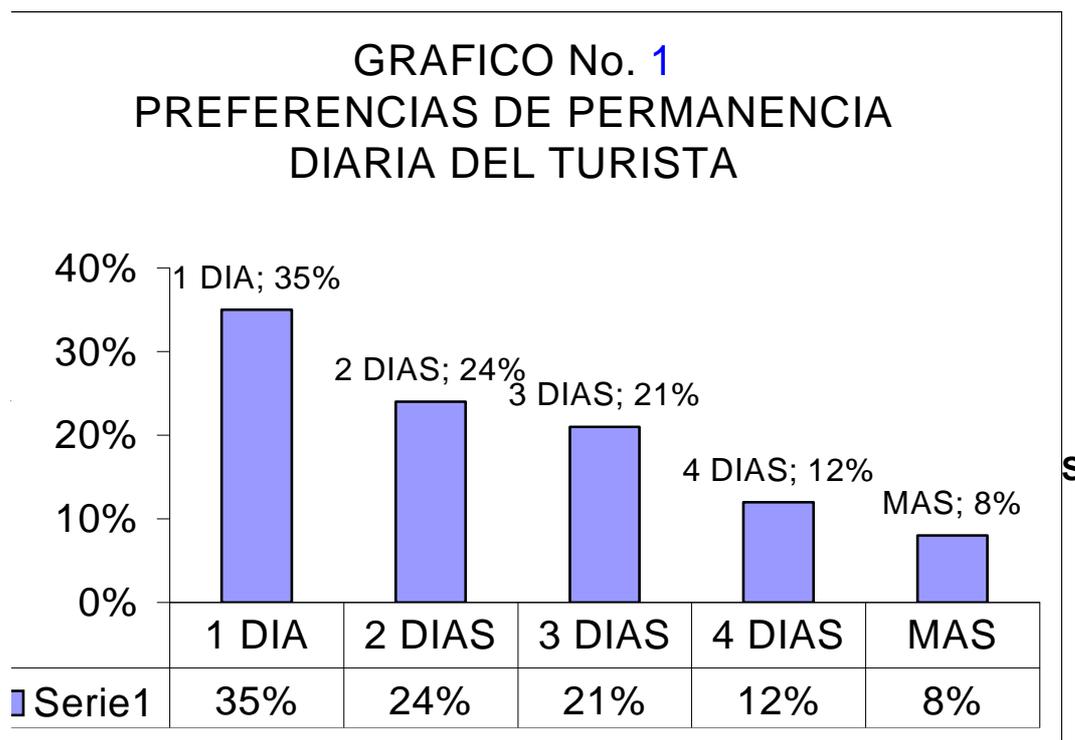
El tamaño de la Hostería está considerado en función de la gran acogida reflejada en el estudio de Mercado, considerando que la ventaja diferencial que tendrá el proyecto es contar con instalaciones de primera categoría, ubicación estratégica con respecto a la competencia, así como el buen clima de la zona, lo cual se podrá brindar tranquilidad y comodidad a sus visitantes.

La Hostería Ecológica Nambillo contará con 12 cabañas, de distintas capacidades, tomando en consideración que la capacidad máxima de la hostería será para 50 personas. Se aspira a seguir ampliando conforme se incrementa la demanda.

4.4.1 Factor condicionante del tamaño

La demanda turística es un condicionante por ser de tipo cíclico, considerando que existen temporadas bajas y altas y un turismo de fin de semana, con una permanencia de 1 día el 35%, 2 días el 24%, de 3 días el 21%, a 4 días el 12%, y un 8% más días.¹²

Existen también meses de mayor afluencia de turistas por factores condicionantes como el clima, vacaciones, etc., los meses de mayor afluencia de personas a la zona de Mindo son julio, agosto y septiembre como se detalla en el gráfico No. 2.



Cabañas (Alojamiento):

¹² Investigación directa

CANTIDAD	ALOJAMIENTO	TIPO	PLAZAS
4	Cabañas	Simples	8
4	Cabañas	Familiar	16
4	Cabañas	Múltiples	26
Total 12			50

Área Social (Administrativa Recreativa)

CANTIDAD	INSTALACIÓN	CAPACIDAD
1	Restaurante	50 plazas
1	Bar / Cafetería	20 plazas
1	Piscina	
1	Sala de juegos	
1	Cancha de fútbol	
1	Cancha de Basket	
1	Cancha de Voley	
1	Juegos Infantiles	
1	Parqueadero	

Área Administrativa

CANTIDAD	INSTALACIÓN
1	Oficina Administrativa
1	Recepción
1	Hall de Estar

4.5 LOCALIZACIÓN ÓPTIMA DEL PROYECTO

En proyectos turísticos la localización es de gran importancia, generalmente debe encontrarse en función de la cercanía a los atractivos turísticos de la zona y viendo todas las posibilidades que presente el sitio para ser visitado por los turistas, transformándose en factores de ventaja competitiva, ya que de éstos dependerá la utilidad y rentabilidad del futuro proyecto.

4.5.1 Macrolocalización

El proyecto se encuentra localizado en la provincia de Pichincha, Cantón Quito, lugar importante en el turismo nacional por sus riquezas paisajistas, biodiversidad, culturales, históricas, artísticas, naturales, etc., la localización del proyecto es excelente ya que se encuentra a una hora y 40 minutos de la capital de la República, en un sitio estratégico para la promoción turística y desarrollo de otras actividades relacionadas con la rama.

En cuanto a la obtención de suministros, insumos y mano de obra se encuentra garantizada por el nivel de participación de la comunidad, que dotará directamente al complejo los recursos agrícolas necesarios y el recurso humano para la preparación de eventos de expresión cultural siempre y cuando adquieran una eficaz capacitación, además el personal de atención al público debe ser especializado y se cuenta para ello con una importante fuente, ya que en la provincia existe personal capacitado en la rama de hotelería y turismo.

MACROLOCALIZACION DEL PROYECTO



4.5.2 Microlocalización

El proyecto estará ubicado en la parroquia de Mindo, que tiene casi 2.500 habitantes, una temperatura promedio de 20 grados. La Hostería Ecológica Nambillo estará ubicada a 2 Km. de distancia del centro poblado.

Se puede afirmar que este sitio es estratégico en la zona ya que está ubicado lejos de donde se encuentran las hosterías de la competencia, las mismas que al momento están pagando una entrada a este sitio para hacerles conocer los atractivos a los turistas que llegan a sus instalaciones.

4.5.3 Detalle del sitio

En la visita realizada el 11 de junio del 2006, se hizo un recorrido por la zona de Mindo para ubicar el sitio adecuado donde se realizaría nuestro proyecto. Luego de tener varias propuestas de diferentes personas, se optó por la mejor por muchos factores:

- a) Hay un camino de llegada al terreno para ir en vehículo y a pie
- b) Posibilidades ciertas de energía eléctrica
- c) Posibilidades ciertas de agua potabilizada
- d) El terreno queda en ruta a Nambillo (Santuario-cascadas)
- e) Cercanía al centro poblado y se puede llegar a pie
- f) Por el frente del terreno pasan muchos turistas.

Se hizo el contacto con el señor Miguel Toapanta de la localidad, quien nos proporcionó información sobre 2 hectáreas de terreno en venta, ubicados en la ruta a Nambillo (Santuario-cascadas), cuyo precio referencial es de USD. 1,7 el metro o de USD. 17.000 la hectárea.

Este terreno está ubicado a 10 minutos de recorrido en camioneta desde el centro poblado de Mindo, o a 30 minutos en caminata.

El 8 de julio del 2006, se llevó a cabo una entrevista con el señor Miguel Toapanta Pizuña – Propietario del terreno mencionado así también se realizó un recorrido hasta llegar al terreno, observándose en el trayecto la gran variedad de plantas exóticas como: Orquídeas con alrededor de 376 especies, según lo afirmó un experto guía y ecologista del lugar (quien se negó a identificarse), las bromelias y las heliconias con sus vistosos colores.

En los bosques que están en el terreno, se pudo observar árboles frutales como: la guaba, guayaba, plátano, naranja, limón, mandarina, y café. (Cabe resaltar que el recorrido realizado fue en forma rápida debido a la falta de

disponibilidad de tiempo de los guías); apreciándose también la gran variedad de colibríes y demás aves canoras.

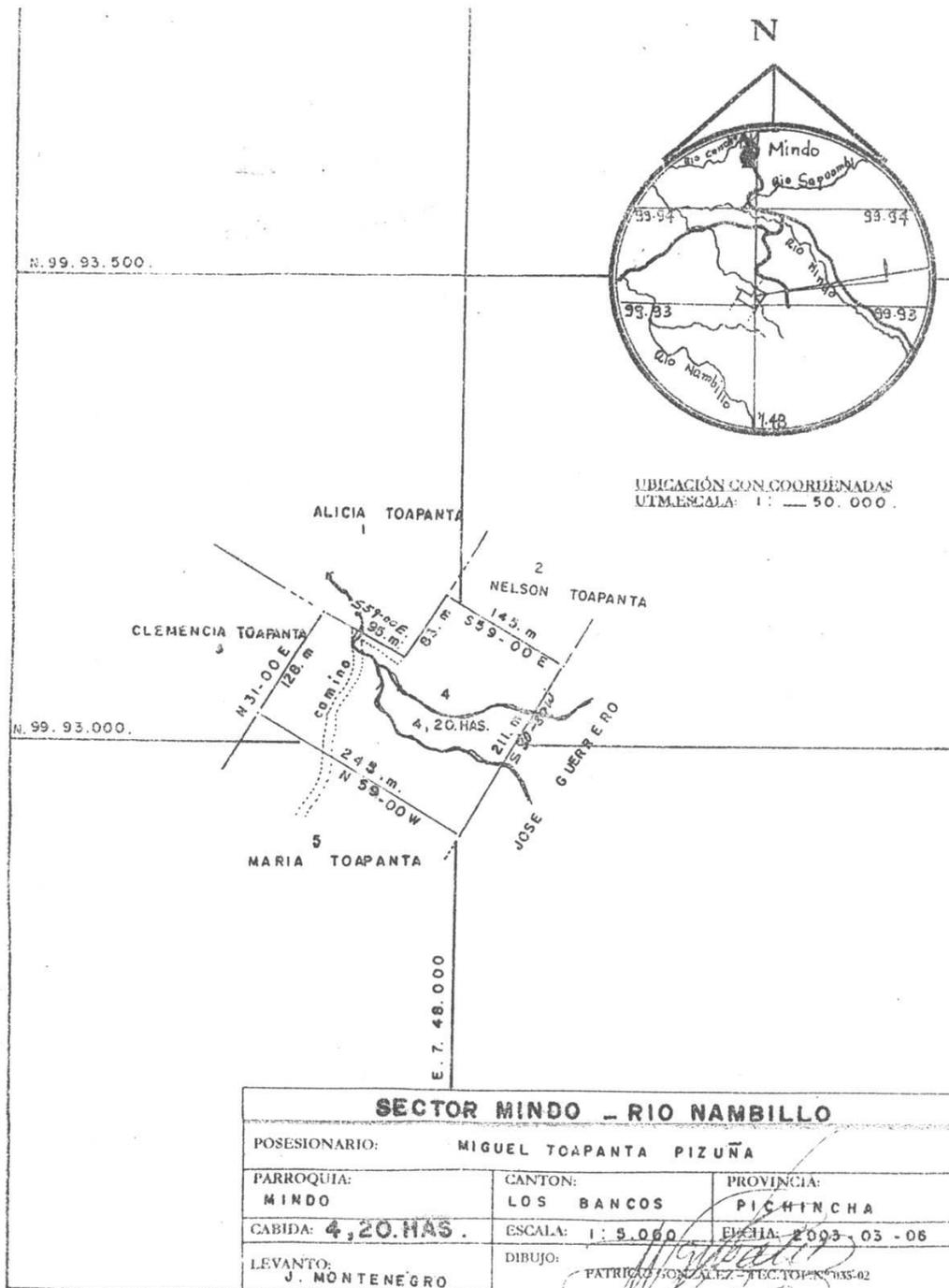
En el diálogo mantenido con el señor Miguel Toapanta, se habló nuevamente del precio. La propuesta de compra-venta por parte del propietario fue de USD. 1,50 el m² o de USD 15.000 la hectárea, dejándose la posibilidad de negociar lo más pronto posible. Nos mencionó que cercano al lugar, hay dos ojos o vertientes de agua.

El 19 de agosto del 2006, nuevamente se hizo una visita al terreno en compañía de su propietario. En el trayecto, se observó mucha afluencia de turistas caminando en la ruta hacia las cascadas. El antiguo nombre del terreno es “La Delicia o finca La Delicia”. Está ubicado frente a las antenas de Porta Celular y a 50 metros más o menos de la entrada al terreno están las antenas de Movistar que han sido recientemente instaladas.

Desde el centro poblado de Mindo a la entrada del terreno, hay una distancia de 3 Km., su recorrido es con muchas curvas, el camino es empedrado en partes y tiene espacios con tierra firme; por lo que es necesario que el vehículo vaya a baja velocidad, lo que de paso es beneficioso, puesto que permite apreciar los atractivos que están en el trayecto.

Una vez en el terreno, se hizo un amplio recorrido, observándose además de los otros frutales verificados en la segunda visita, cultivos de: choclo, tomate riñón, yuca, aguacate, naranjilla y frutilla mora - silvestre. Se probó la frutilla mora, naranja, mandarina y guayaba, los mismos que tienen un sabor muy especial. Se tomó un número considerable de fotografías que constan en el anexo.

MAPA DEL SITIO EN QUE SE UBICA EL TERRENO



Dentro del área del terreno existe un espacio que con seguridad puede constituirse en un mirador, ya que desde allí se divisa todo el poblado de Mindo y se puede observar la belleza natural de su entorno. Así como senderos para la realización de caminatas.

Al final del recorrido, se volvió a hablar sobre el tema del precio con el señor Miguel Toapanta Pizuña, quien expresó que si la compra - venta es por las 2 hectáreas, convendría en dejar en \$ 1,5 el metro o \$ 15.000,00 la hectárea; además se obtuvo una copia del plano del terreno.

En la ruta y previo a la llegada al terreno, hay atractivos turísticos como: mariposarios; playas del río San Carlos (puente San Carlos) con aguas cristalinas, donde se puede observar la práctica del tubing y el plácido descanso y recreación que ejercitan los turistas. En el trayecto también se observó la hostería Kumba Mela (nivel medio) a 1.300 m. del terreno; hostel Lydia (nivel medio) a 800 m del terreno; todo el trayecto con abundante vegetación.

4.6 INGENIERÍA DEL PROYECTO

La ingeniería del proyecto contemplará lo concerniente a procesos de producción de servicios, maquinaria, equipos, organización entre otros, que con base a una adecuada planificación permiten que el complejo opere en forma óptima y en plena armonía con los recursos económicos, financieros y humanos.

Infraestructura.- El sector donde se asentará el proyecto cuenta con servicios de luz y agua de vertiente, la que será entubada y previamente purificada, llegando así a las instalaciones de la Hostería.

Vías de acceso.- La infraestructura vial de acceso a Mindo es por la carretera de primer orden que va de Calacalí a la Independencia, (vía a Esmeraldas), se entra a la población de Mindo por una carretera pavimentada, a una distancia de siete Kilómetros. De este sitio a la hostería dista 3 kilómetros por un camino de segundo orden el mismo que atraviesa por las principales

propiedades de la zona, lo que hace que haya un mantenimiento continuo de la vía.

4.6.1 Diseño del Proyecto

La Hostería Ecológica Nambillo contará de: Una área social la cual tiene oficina de recepción, un bar cafetería, una sala de juegos, un restaurante principal que también será utilizado para convenciones, bodega, una cocina, baños, hall principal, cabañas para hospedaje, canchas deportivas y áreas recreacionales para niños.

Área Social.- Está compuesta por un hall de estar, una área de recepción, para registrar a los visitantes, seguida de una oficina para la administración de la Hostería. Este es el inicio de acceso a las instalaciones, al lado izquierdo se encuentra el restaurante principal y el bar cafetería. En la parte posterior de la recepción se encuentra la cocina al lado de la misma se encuentra la bodega de alimentos. En la parte posterior de la oficina de recepción se encuentra las baterías sanitarias, al lado izquierdo de la recepción se encuentra la sala de juegos, y como atractivo del área social se tiene una terraza que está al lado izquierdo de la cafetería la misma que está cómodamente diseñada.

Bar Cafetería.- Su ubicación está en el bloque principal, junto al área administrativa y al restaurante principal con un área de 60 m², tiene una capacidad para 20 pax, cuenta con una barra bar, 6 mesas para tres personas cada una y tendrá una decoración acogedora para que los huéspedes tengan momentos agradables.

Sala de Juegos.- La sala de juegos se encuentra al lado derecho del hall y oficina de recepción, con un área de 50 m². Contará con mesas para juegos de salón.

Restaurante Principal y sala de Convenciones.- Al lado izquierdo del hall de acceso se llega al restaurante principal o sala de convenciones, que tiene un área de 240 m². Con capacidad para 50 pax, cuenta con 15 mesas, para 4 personas c/u., dispone de amplios ventanales de los cuales se puede apreciar el horizonte y las diferentes instalaciones de la hostería. Existe un fácil acceso a la cocina, la misma que esta compuesta por un cuarto frío, dentro de la bodega de despensas y los equipos indispensables para su funcionamiento. En la parte de afuera tiene un espacio verde para cuatro mesas con parasoles y un hermoso ambiente natural

Cocina, baños y hall principal.- En un área de 50 m² se encuentra la cocina con las bodegas. Los baños de uso general, con un área de 20 m² y el hall principal con un área de 25 m². Es la parte complementaria del bloque principal.

Área recreativa:

Piscina.- Tiene un área de 80 m², su forma es rectangular, con una división para uso de niños. Posee un tobogán que desemboca en la parte profunda de la piscina, que es de uso de adultos. Se encuentra ubicada en la parte norte de la hostería.

Canchas de juegos múltiples.- Una cancha de indoor football, una cancha de basket y dos canchas de voley. El área total será de 3.000 m²

Área de hospedaje:

La hostería tiene varias alternativas para alojamiento, de acuerdo a los requerimientos de los usuarios potenciales. Ofrece tres tipos de cabañas, que abarcan un área de 282 m², distribuidas en cabañas simples, familiares y múltiples.

La Hostería Ecológica "Nambillo" contará con 12 cabañas, de distintas capacidades, tomando en consideración que la capacidad máxima de la hostería será para 50 personas. Se aspira a seguir ampliando conforme se incremente la demanda. A continuación, se describen este tipo de cabañas:

La cabaña simple de 16.m2 , contará con un dormitorio, un baño completo, una sala de estar, cuya capacidad es para dos personas. Habrá cuatro cabañas de este tipo.

La cabaña tipo familiar de 30.m2, tendrá dos dormitorios, un baño completo, una sala de estar y una cocina, cuya capacidad será para 4 personas. Se debe anotar que existirán cuatro cabañas con esta capacidad.

Las cabaña Múltiple de 34.00 m2, contará con tres dormitorios, un baño completo, una sala de estar y una cocina, cuya capacidad será para seis personas. Habrá tres cabañas de este tipo y una con capacidad para ocho personas.

Los materiales que se utilizarán en el proyecto serán de la zona en su mayoría y siendo los siguientes:

Para las columnas se utilizarán vigas de madera, las paredes serán de construcción mixta, los pisos serán de itaipisos, el tumbado será cubierto de madera, por último el techo estará cubierto de paja. Las puertas y marcos de las ventanas serán de madera bien anchas (de tablón).

Caseta de vigilancia.- Esta prevista una caseta de vigilancia con un baño, para uso de los guardias, está ubicada en la entrada principal.

Parqueaderos.- El proyecto prevé un parqueadero con un área de 600 m2, está ubicado en la entrada principal al proyecto, tiene una capacidad para 30 vehículos.

4.6.2 Valores y tamaño de obras

No esta por demás recalcar que el proyecto en su totalidad será construido en madera en un ambiente mas o menos rústico guardando el equilibrio con el entorno del lugar.

Los materiales de construcción así como la mano de obra serán contratados y adquiridos en el lugar; la construcción del proyecto tendrá una duración aproximadamente de un año según el cálculo del Ingeniero Gonzalo Ron. Ya que se cuenta con el capital y financiamiento necesario para la construcción de la hostería.

La construcción misma del proyecto, se empezará por el área de hospedaje, paralelamente a esto se construirá el área social y luego el área de recreación.

4.6.3 Resumen de valores de construcción

CUADRO No. 4-1

VALORES DE CONSTRUCCIÓN POR ÁREAS Y CABAÑAS

(En dólares)

CONSTRUCCION	AREA POR	PRECIO	No.	VALOR
---------------------	-----------------	---------------	------------	--------------

	CABAÑA (m²)	POR (m²)		TOTAL
CABAÑA SIMPLE	16,00	150	4	9.600,0
CABAÑA FAMILIAR	30,00	150	4	14.400,0
CABAÑA MULTIPLE	32,00	150	4	18.000,0
AREA SOCIAL	250,00	200	1	50.000,0
AREA RECREATIVA	4.000,00	40	1	160.000,0
PARQUEADERO	2.000,00	20	1	40.000,0
			TOTAL =	292.000,0

Fuente: Ing. Gonzalo Ron

Elaboración: Autores

* En los costos incluye mano de obra y materiales

4.6.4 Sistemas de seguridad para los visitantes

Para garantizar la integridad de los visitantes, se procederá a poner en marcha un sistema de seguridad orientando en lo interno y a lo externo:

a) **Seguridad Interna.-** Se refiere a la seguridad dentro de los límites de la hostería.

Para conseguir un servicio óptimo en el sector de la hostería, en lo referente a la seguridad del visitante, se pondrá en marcha un sistema de guardias armados, capacitados en defensa personal, primeros auxilios, además contarán con sistemas de comunicación por radio (de manera permanente 24 Horas), por último, todos los guardias estarán uniformados con trajes de color azul.

b) **Seguridad Externa.-** Es la seguridad que se llevará a cabo fuera de los límites de la hostería, es decir en caso de que se lleven a cabo

excursiones, caminatas o visitas fuera de los límites de la hostería.

Para garantizar la integridad de los visitantes, así como de sus pertenencias, la hostería ofrecerá un servicio de guías turísticos especializados en largas caminatas y en montaña.

El medio de transporte, será una camioneta doble cabina, que portará en las puertas el logotipo de la hostería, este medio de transporte será utilizado para movilizar a visitantes y turistas hacia algún atractivo que se encuentre lejano a la hostería o en su defecto para regresarlos. Estará a cargo de los guardias y ellos se encargaran del buen estado del vehículo.

Por otro lado, como el atractivo turístico más importante es el bosque protector que se encuentra aledaño a la hostería, se realizarán caminatas y recorridos programados, bajo la custodia y supervisión de un guardia y guía de la hostería, los mismos que contarán con un sistema de comunicación permanente por radio hacia la estación central de policía más cercana y hacia el control del INEFAN y sobre todo con la estación de seguridad de la hostería, logrando de esta forma un sistema de seguridad completo y coordinado que garantice la integridad del turista nacional y extranjero.

c) Sistemas de seguridad para la naturaleza

La hostería ecológica, para lograr una protección óptima de la naturaleza, aplicará un sistema de control y señalización muy estricto, en cuanto al control, los guardias de la seguridad interna del establecimiento deberán controlar el cumplimiento de las políticas y reglas del establecimiento, entre las que está obviamente incluidos el poner en práctica los siguientes mensajes que estarán colocados en lugares estratégicos con colores vistosos, llamativos a la vista de los visitantes en general:

- Coloque aquí la basura
- No pisar

- No es permitido arrancar las plantas
- Prohibido fumar y beber
- Prohibido cazar animales
- No encender fogatas fuera del lugar permitido

4.6.5 Recreación

La recreación de la hostería ecológica estará orientada para visitantes: turistas nacionales y extranjeros.

La recreación básicamente se realizará mediante diversas actividades como son: caminatas en grupo dentro de las áreas verdes de la hostería, actividades programadas de visitas hacia los atractivos naturales cercanos a la hostería así como participación en las manifestaciones culturales y artísticas más sobresalientes de la parroquia de Mindo.

Las excursiones que tiene la Hostería son las siguientes:

- 1) El día lunes de 9H00 a 12H00 degustación de productos orgánicos de la zona.
- 2) El día martes de 9:00 a 15H00 visita al bosque protector (Mindo Nambillo).
- 3) El día miércoles de 9H00 se realizará una visita al Mariposario y Orquidiario.
- 4) El día jueves de 9H00 a 12H00 visitaremos la feria en la que se observará las distintas clases de productos tanto agrícolas como ganaderos.
- 5) El día viernes, 7H00 ascenso al volcán acompañados por guías de montaña especializados, estará incluido además alojamiento, alimentación

y equipo de montaña, que será provisto en la hostería ecológica Nambillo.

- 6) Para el día sábado está previsto realizar competencia de cayas en el río Mindo.
- 7) El domingo se realizará una visita a la iglesia de la parroquia y sus alrededores.

4.7 ÁREAS Y DISTRIBUCIÓN DE LA HOSTERÍA

La Hostería estará distribuida de la siguiente manera:

Bar Restaurante	250 m2
Habitaciones	314 m2
Parqueaderos	600 m2
Canchas	3.000 m2
Juegos infantiles	400 m2
Áreas verdes	1.000 m2
Área de cultivos	10.000 m2

4.8 ORGANIZACIÓN GENERAL Y ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESA

4.8.1 Requerimiento de RR. HH por áreas

- **Área administrativa**
Gerente Administrador
Contador
Secretaria
- **Área de Recepción**
Cajera Receptionista.
- **Área de Hospedaje**

Camarera (1)

Camarera (2) (lavado y secado)

- **Área de Alimentos y Bebidas**

Cocinero (CHEF)

Ayudante de cocina (1)

Ayudante de cocina (2) (posillero)

Meseros (2)

Capitán

Bodeguero

- **Área Recreacional**

Jardinero (Mantenimiento)

Guardianía (2)

4.8.2 Proceso de Selección de personal

- Establecer requisitos y condiciones
- Reclutamiento de personal, que implica contar con el mayor número de aspirantes, para escoger al mejor para el cargo.
- Obtención de datos de los aspirantes, por medio de solicitud de trabajo
- Preselección, implica escoger las personas que interesan.
- Entrevista personal con el aspirante.

Antes de contratar al personal, se dictarán cursos para capacitar a los aspirantes en lo que se refiere al servicio principalmente orientado a mejorar las relaciones humanas.

En el desarrollo del curso, se seleccionará los más aptos, tomando en cuenta fundamentalmente a los aspirantes que sean nativos de la zona, de tal manera que se eviten retrasos y exista facilidad de transporte.

Deberán básicamente cumplir, a más de ser mayores de edad, con los siguientes requisitos:

- Ser bachiller.
- Tener títulos del área que desea trabajar
- Buena presencia.
- Buen estado de salud.
- No tener antecedentes penales
- Contar con experiencia en hoteles.

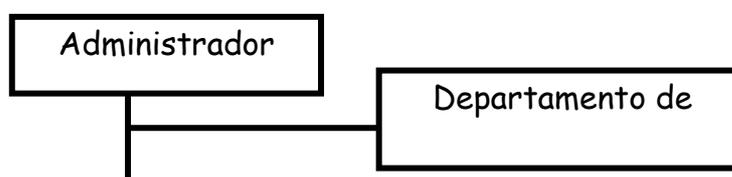
4.8.3 Organigrama administrativo funcional

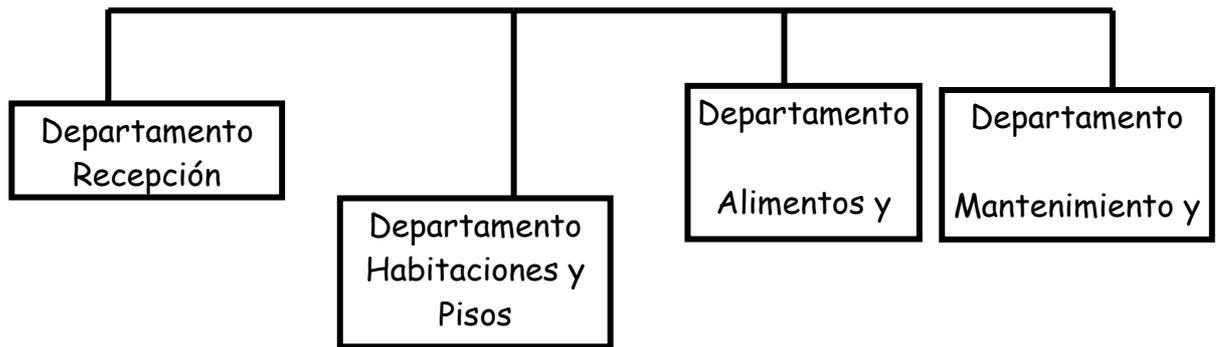
Dentro de toda organización, uno de los objetivos planteados por los socios y por la administración es tratar de lograr la mayor cantidad de beneficios económicos al menor tiempo y mantener estos beneficios el mayor tiempo posible. Para poder conseguir esto, es necesario cumplir eficientemente ciertas funciones encomendadas al administrador o gerente, como son las de planificar, organizar, controlar y evaluar.

La Hostería ecológica Nambillo, la administración se ha planteado tener una política de calidad en el servicio, y por esta razón todo el personal deberá pasar por procesos de selección que permita contar con el mejor perfil profesional en cada rama.

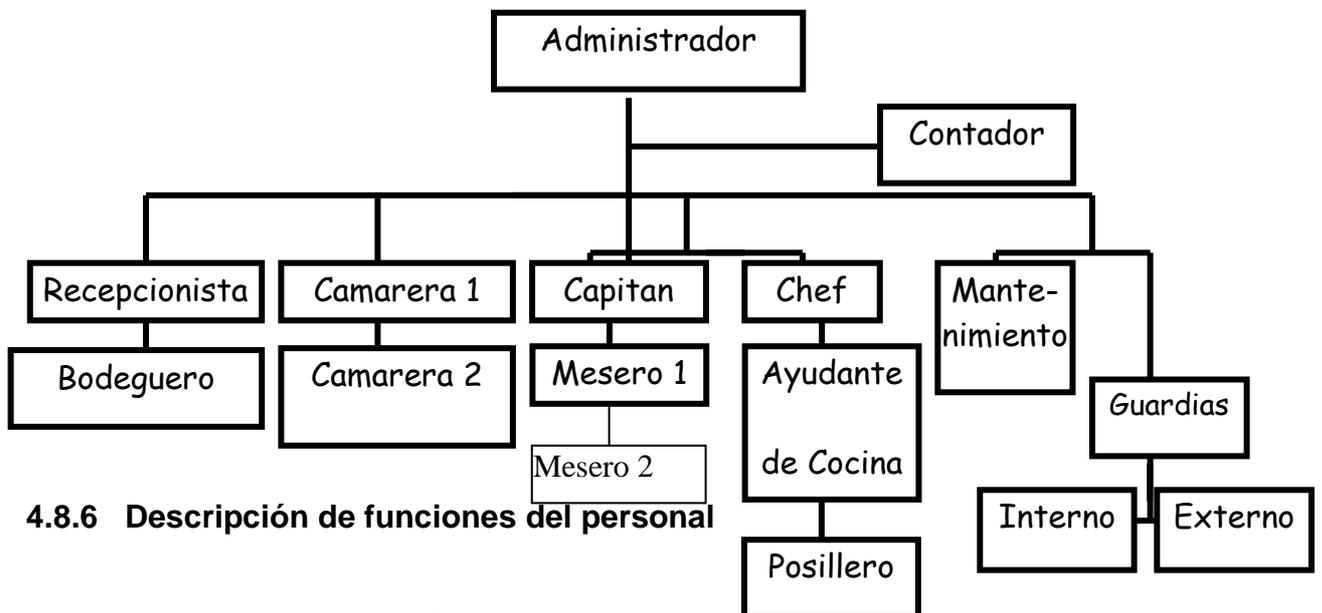
A continuación se detalla la estructura organizacional de la empresa, detallando las funciones y atribuciones de cada empleado.

4.8.4 Organigrama Estructural





4.8.5 Organigrama Funcional



4.8.6 Descripción de funciones del personal

El Administrador estará a cargo de planificar, organizar, controlar y coordinar todas las funciones de las distintas áreas de la hostería asegurando de esta manera un servicio óptimo.

El contador se encargará de llevar la contabilidad de la empresa, también pagara los sueldos al personal de la Hostería, cancelará los egresos de la Hostería correspondientes a proveedores y servicios básicos.

La Hostería contará con dos recepcionistas, que prestarán sus servicios alternándose, en una jornada.

Las camareras tendrán jornadas de trabajo rotativos. La camarera 1 laborará en un horario de 7 a.m. a 17 p.m. del día, con la tarea de limpieza y arreglo de las habitaciones. La camarera 2 se encargará del lavado y secado, en el mismo horario.

El restaurante estará a cargo del Chef y del Capitán de meseros, el capitán tiene a cargo los meseros y el Chef tiene a cargo los ayudantes de cocina.

Existirá un mesero fijo en el restaurante, de martes a domingo, el capitán de meseros se encargará de controlar el funcionamiento del restaurante. Se contará con un mesero ocasional que trabajará en caso de eventos programados, que ocupen la capacidad máxima del restaurante (50 pax), los horarios de trabajo del capitán es de 7H00. a 19H00. y del mesero de 7H00 a 16H00 de lunes a miércoles y a partir del jueves los horarios serian de 7H00 a 1Hh00. meseros, cabe aclarar que, de acuerdo al número de clientes y el tipo de evento que se tenga, se contará con todo el personal del restaurante.

El Chef confeccionará menús, elaborará la carta, controlará cantidad, calidad y precios de la materia prima. Él horario establecido para el Chef, el ayudante y es de 8H00. a 20H00 de lunes a domingo.

El área de la hostería estará a cargo de un guardia interno que prestará sus servicios las 12 horas del día. Además se contará con un guardia encargado de proteger la integridad física de los turistas durante los días de las actividades recreativas programadas, y de las instalaciones.

El encargado de mantenimiento laborará de 9h00 a 16h00, de lunes a sábado.

4.9 MARCO LEGAL DE LA EMPRESA Y FACTORES RELEVANTES ¹³

¹³ Ley de Compañías, Corporación de Estudios y Publicaciones. Ed. 1997

4.9.1 Razón Social

La razón social del proyecto es: "HOSTERIA ECOLÓGICA NAMBILLO". Se ha escogido éste nombre por que representa al bosque húmedo y creemos que es muy sugestivo y apropiado para el establecimiento ya que encierra un mundo lleno de paz y tranquilidad, los turistas pueden identificarse de alguna manera con la naturaleza, es un lugar donde podrán expresar lo que verdaderamente sienten, de esta forma se aspira afluencia turística nacional como internacional hacia el área.

Se plantea conformar una compañía Limitada, conformada por cinco socios, los mismos que aportarán en partes proporcionales.

4.9.2 Derechos, obligaciones y responsabilidades de los socios

El contrato social establecerá los derechos de los socios en los actos de la compañía especialmente en cuanto a la administración como a la forma de ejercerlos, siempre que no se opongan a las disposiciones legales. No obstante cualquier estipulación contractual, los socios tendrán los derechos que están estipulados en la Ley de Compañías.

4.9.3 Condición mercantil

Toda compañía limitada tiene el carácter de mercantil, pero sus integrantes por constituir la no adquieren la calidad de comercial.

4.9.4 Socios

- ◆ Pueden ser personas naturales con capacidad civil para contratar o personas jurídicas

- ◆ No pueden integrar: corporaciones eclesiásticas, religiosos clérigos, funcionarios públicos prohibidos por la Ley para el ejercicio del comercio y los quebrados que no hubieren tenido rehabilitación.

4.9.5 Capital

- ◆ Formado por la aportación de los socios, mínimo de 500 dólares según la Superintendencia de Compañías, dividido en 500 participaciones de 1 de dólar c/u.
- ◆ Debe estar por lo menos suscrito y pagado al momento de la constitución el 50% de cada participación.
- ◆ El capital deberá cubrirse máximo en 12 meses desde la fecha de constitución.
- ◆ Puede aportarse con numerario, especies o inmuebles afines con la compañía previa su valoración con los socios.

4.9.6 Certificados de aportación

Son iguales e indivisibles y transmisibles por herencia, acreditan el número de participaciones de cada socio y su valor, no serán negociables.

La cesión de participación sólo se lo hará por acuerdo de los socios mediante escritura pública.

Cada participación da derecho a un voto en la asamblea general.

La compañía llevará un libro de socios y participaciones, en el que se anotará el movimiento del capital.

4.9.7 Derechos y obligaciones de los socios

a. Derechos de los socios

- ◆ Intervenir en las Asambleas por sí o legalmente representados.
- ◆ Percibir los beneficios en proporción a sus aportaciones.
- ◆ Solicitar la remoción de administradores o gerentes por causas graves y solicitar el reintegro del patrimonio social cuando se produjeran estafas.
- ◆ Concurrir a la Corte Superior, impugnando los acuerdos sociales, contrarios a la ley y los estatutos y,
- ◆ Solicitar la convocatoria de la junta General por un número de socios que represente al menos el 10% del capital.

b) **Obligaciones de los socios**

- ◆ Pagar las participaciones
- ◆ Abstenerse de intervenir en la administración de la Cía.
- ◆ Responder hasta el valor de sus participaciones y responder solidariamente e ilimitadamente ante terceros en el caso de operaciones realizadas antes de la constitución legal de la Cía.

c) **Gobierno**

- ◆ La Junta General de Accionistas designa Administradores y Gerentes; Consejo de Vigilancia o Comisarios.
- ◆ La Junta General formada por los socios legalmente convocados, puede ser ordinaria, entre enero y marzo de cada año, o extraordinaria; y es el órgano supremo de la Cía quien solicita la convocatoria.; la cual será válida en la primera convocatoria con al menos el 50% de concurrencia del Capital Social.
- ◆ Aprueba las cuentas de balance e informes y resuelve sobre el destino de las utilidades.

De lo resuelto en las juntas se formará un expediente firmado por el presidente y el secretario.

d) **Gerente**

- ◆ El gerente que ejerce la representación legal, será responsable de la administración hasta ser legalmente reemplazado.
- ◆ La junta general debe conocer la renuncia o remoción del Gerente.

4.9.8 Requisitos Legales para el funcionamiento

- ❑ Permiso de Salud
- ❑ Patente Municipal
- ❑ Permiso de Higiene
- ❑ Certificado de Votación
- ❑ Permiso de Bomberos
- ❑ Copia de Escritura
- ❑ Lista de Precios de Alojamiento y Alimentación
- ❑ Copia de la Cédula.
- ❑ R.U.C.

CAPÍTULO V

5. ANÁLISIS ECONÓMICO Y FINANCIERO

5.1 EVALUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA DEL PROYECTO

Evaluación del proyecto.- Evaluar un proyecto es medir el grado de rendimiento de destinar factores y recursos a la implementación de una unidad productiva de bienes o de servicios. En el presente caso, que se trata de un proyecto de servicios hoteleros, se ha procedido a evaluar el proyecto a través de indicadores como: Período de Recuperación del Capital (PRC), Valor Actual Neto (VAN), Tasa Interna de Retorno (TIR) y la Relación Beneficio / Costo R B/C.¹⁴

5.1.1 Objetivos de la Evaluación

- Como objetivo general de esta parte del estudio se plantea: Determinar los elementos e información necesaria.
- Identificar las inversiones clasificándoles en activo fijo, activo nominal o diferido y el capital de trabajo.
- Definir los requerimientos de financiamiento para las inversiones del proyecto
- Estructurar los costos en los que se va a incurrir.
- Detallar los ingresos en la vida útil del proyecto.
- Estructurar las amortizaciones del proyecto.
- Elaborar el Balance General Proyectado.
- Determinar los coeficientes de rentabilidad con datos sin actualizar.
- Determinar los coeficientes de rentabilidad con datos actualizados.

¹⁴ Caldas Marco. Preparación y Evaluación de Proyectos. 2007 Publicaciones H.

5.1.2 Los objetivos y estructuración del estudio económico

Luego de haber definido la demanda insatisfecha que debe cubrir el proyecto de producción de servicios hoteleros que es en el orden de 3.500 turistas al año, se puede afirmar se estaría en capacidad de recibir un poco más.

5.1.3 El estudio Económico-Financiero

Esta parte del estudio económico, pretende determinar: cuál es el monto de los recursos económicos necesarios para la realización del proyecto, cuál es el costo total de la operación del proyecto "HOSTERÍA NAMBILLO", abarca las funciones de producción, administración, ventas y financiero así como otros indicadores de rentabilidad que servirán de base para la evaluación financiera.

A continuación se presenta los pasos seguidos:

1. Elaboración de las Inversiones del Proyecto
2. Calendarización de las inversiones
3. Clasificación de las inversiones
4. Determinación de las fuentes de financiamiento y usos de los recursos
5. Definición de los ingresos que va a tener el proyecto en su vida útil
6. Estructuración de los costos que va a trabajar el proyecto
7. Elaboración del estado de pérdidas y ganancias
8. realización de las depreciaciones de los activos fijos
9. Realización de las amortizaciones del activo nominal
10. Realización del flujo neto de caja del proyecto
11. Elaboración del balance de situación proyectado
12. Cálculo de los coeficientes de rentabilidad:
 - Valor Actual Neto VAN, Tasa Interna de Retorno TIR, Relación Beneficio / Costo y Período de recuperación del Capital PRC
13. Calculo de las Razones Financieras.

5.2 INVERSIONES DEL PROYECTO: INVERSIÓN FIJA, NOMINAL Y CAPITAL DE TRABAJO

A continuación se presenta el cuadro No. 5-1 las Inversiones del proyecto, el cuadro N. 5-2 recoge la calendarización de las inversiones y el cuadro N. 5-3 una clasificación de las inversiones y en el cuadro 5.4 se presenta el cuadro de Fuentes y Usos de los Recursos.

En la elaboración de este proyecto se determinó una inversión de 415.268,2 dólares, el mismo que se estructura con un 57,81% de aportación de los socios que suma la cantidad de 240.068 dólares, el restante 42% con crédito bancario por un monto de 175.200 dólares. Se ha considerado una tasa de interés del 12% anual, bajo la modalidad de interés sobre saldos, para un período de 10 años. Así es como otorga la Corporación Financiera Nacional CFN.

La parte correspondientes a inversiones del proyecto, se trata de una descripción detallada de los requerimientos de capital que van a ser necesarios para la ejecución del mismo. El deseo de llevar adelante el proyecto, trae consigo asignar para su ejecución una cantidad de variados recursos, los mismos que se han agrupado en dos grandes rubros:

1. Los requeridos para la instalación, construcción y montaje del proyecto, llamados Inversiones fijas, más tarde se convierten en los activos fijos de la empresa de servicios.
2. Los recursos financieros que se requieren para la etapa de funcionamiento del proyecto, llamado capital de trabajo.

En el primer grupo lo hemos subdividido en a) activos fijos y b) activos nominales. Las inversiones en activos fijos son aquellos que son destinados

para adquirir bienes tangibles, que van a ser utilizados en el proceso productivo y de venta de servicios del proyecto. Así, hemos considerado a construcciones y adecuaciones, equipamientos, muebles y equipos de computación. Además se ha considerado una cierta cantidad para imprevistos.

A continuación podemos apreciar los montos en que se han dividido las inversiones del proyecto:

. Activos fijos	\$ 377.780,0
. Activos nominales o diferidos	\$ 27.850,2
. Capital de trabajo	\$ 9.638,0
TOTAL	\$ 415.268,2

En el cuadro 5-1 se observa que de un total de inversión de 415.268,2 dólares, el 91,0% se destina a activos fijos, el 6,7% a activos nominales y el 2,3% a capital de trabajo.

En el cuadro No. 5-4 donde constan las Fuentes de financiamiento y los Usos de Fondos, se aprecia que existe un financiamiento del banco por 175.200 dólares para el rubro edificaciones y construcciones. Así mismo se puede identificar en el cuadro No. 5-2 la calendarización de las inversiones: En el año cero de funcionamiento del proyecto se va a invertir 405.630,2 dólares. En el año 1 de inicio del mismo, se tiene un rubro de 9.638 dólares, correspondiente a capital de trabajo.

5.2.1 Capital de trabajo

El capital de trabajo, desde el punto de vista contable, es la diferencia entre activo circulante y el pasivo circulante, pero desde el punto de vista de un proyecto, diremos que el capital de trabajo está representado por el capital necesario para hacerlo funcionar al

proyecto, o con lo que hay que contar para que empiece el funcionamiento del proyecto antes de generar ingresos e incurrir en costos.

INVERSIONES DEL PROYECTO

(EN DÓLARES)

CUADRO No. 5-1

R U B R O S	INVERSIÓN REALIZADA	INVERSIÓN POR REALIZAR	TOTAL INVERSIÓN
-------------	------------------------	------------------------------	--------------------

A. INVERSIONES FIJAS			
A.1 activos fijos	17,000.0	360,780.0	377,780.0
Terreno		30,000.0	30,000.0
Edificaciones y construcciones		292,000.0	292,000.0
Vehiculo de trabajo	17,000.0		17,000.0
Maquinas y equipos		12,000.0	12,000.0
Lineas eléctricas externas		480.0	480.0
muebles y enseres		6,000.0	6,000.0
Envases		300.0	300.0
Menaje de hab. y rest.		15,000.0	15,000.0
Imprevistos		5,000.0	5,000.0
A.2 Activos diferidos		27,850.2	27,850.2
Gastos de Organización		1,000.0	1,000.0
Gastos de instalación		1,000.0	1,000.0
Gastos de promocion		2,000.0	2,000.0
Capacitación a personal		1,500.0	1,500.0
intereses durante la construc.		21,024.0	21,024.0
Imprevistos		1,326.2	1,326.2
B. CAPITAL DE TRABAJO		9,638.0	9,638.0
Materia prima en existencia		3,667.0	3,667.0
Materiales		500.0	500.0
Mano de obra directa		2,830.0	2,830.0
Mano de obra indirecta		1,682.0	1,682.0
Caja y bancos		500.0	500.0
Contingencias		459.0	459.0
T O T A L	17,000.0	398,268.2	415,268.2

Fuente: investigación directa. Asesoría Ing. Gonzalo Ron
Elaboración: Autores

CALENDARIO DE INVERSIONES DEL PROYECTO

(EN DÓLARES)

CUADRO No. 5-2

R U B R O S	INVERSIÓN	INVERSIÓN
	AÑO 0	AÑO 1
A. INVERSIONES FIJAS	405,630.20	
A.1 activos fijos	377,780.00	
Terreno	30,000.00	
Edificaciones y construcciones	292,000.00	
Vehiculo de trabajo	17,000.00	
Maquinas y equipos	12,000.00	
Líneas eléctricas externas	480.00	
muebles y enseres	6,000.00	
Envases	300.00	
Menaje de hab. y rest.	15,000.00	
Imprevistos	5,000.00	
A.2 Activos diferidos	27,850.20	
Gastos de Organización	1,000.00	
Gastos de instalación	1,000.00	
Gastos de promoción	2,000.00	
Capacitación a personal	1,500.00	
intereses durante la construcción	21,024.00	
Imprevistos	1,326.20	-
B. CAPITAL DE TRABAJO		9,638.0
Materia prima en existencia		3,667.0
Materiales		500.0
Mano de obra directa		2,830.0
Mano de obra indirecta		1,682.0
Caja y bancos		500.0
Contingencias		459.0
T O T A L	405,630.20	9,638.0

Fuente: investigación directa.
Elaboración: Autores

Se ha previsto que las inversiones en activos fijos se les realice en el año cero y el Capital de trabajo en el año uno de funcionamiento del proyecto.

Para el proyecto se ha calculado el Capital de Trabajo para dos meses de funcionamiento, como consta en el cuadro No. 5-1, que es el tiempo generalmente aceptado en proyectos de producción de servicios:

FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Préstamo Bancario (CFN)	\$ 175.200,0
Recursos propios	\$ 240.068,2
<hr/>	
TOTAL	\$ 415.268,2

En el cuadro 5-3 se puede observar que el financiamiento con recursos propios es del 57,81% y la entidad financiera aporta con el 42,19% para la ejecución del proyecto.

5.2.2 Calendarización de las inversiones

En el cuadro No. 5-2 se puede apreciar la calendarización de las inversiones o sea la manera como se van a realizar las inversiones en el tiempo. En este caso va a ser en dos años. Año cero inversiones fijas e inversiones en activos diferidos y en el año 1 va a realizarse la inversión en capital de trabajo.

Año 0	\$ 405.630,2
Año 1	\$ 9.638,0

En el mismo cuadro se aprecia la manera como se van a invertir los recursos en los diferentes rubros.

CLASIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

(EN DÓLARES)

CUADRO No. 5-3

A. INVERSIÓN EN ACTIVOS FIJOS	
DETALLE	VALOR
Terreno	30,000.0
Edificaciones y construcciones	292,000.0
Vehículo de trabajo	17,000.0
Maquinas y equipos	12,000.0
Lineas eléctricas externas	480.0
muebles y enseres	6,000.0
Envases	300.0
Menaje de hab. y rest.	15,000.0
Imprevistos	5,000.0
TOTAL ACTIVOS FIJOS	377,780.0
B. INVERSION CARGOS DIFERIDOS	
DETALLE	VALOR
Gastos de Organización	1,000.0
Gastos de instalación	1,000.0
Gastos de promocion	2,000.0
Capacitación a personal	1,500.0
intereses durante la construcción	21,024.0
Imprevistos	1,326.2
TOTAL CARG.DIFERIDOS	27,850.2
C. CAPITAL DE TRABAJO	
DETALLE	VALOR
Materia prima en existencia	3,667.0
Materiales	500.0
Mano de obra directa	2,830.0
Mano de obra indirecta	1,682.0
Caja y bancos	500.0
Contingencias	459.0
TOTAL CAPITAL DE TRABAJO	9,638.0
TOTAL DE INVERSION	
DETALLE	VALOR
ACTIVOS FIJOS	377,780.0
ACTIVOS DIFERIDOS	27,850.2
CAPITAL DE TRABAJO	9,638.0
TOTAL	415,268.2
FINANCIAMIENTO	
PRESTAMO	175,200.0
APORTACION SOCIO A	48,013.6
APORTACION SOCIO B	48,013.6
APORTACION SOCIO C	48,013.6
APORTACION SOCIO D	48,013.6
APORTACION SOCIO E	48,013.6
TOTAL FINANCIAMIENTO	175,200.0

Fuente: Investigación directa

FUENTES Y USOS DE LOS FINANCIAMIENTOS

(EN DÓLARES)

CUADRO No. 5-4

R U B R O S	USO DE FONDOS	FUENTES DE FINANCIAMIENTO		
		REC. PROP	BANCO	PROVEED.
A. INVERSIONES FIJAS				
A.1 activos fijos	377,780.0	186,531.0	175,200.0	2,000.0
Terreno	30,000.0	30,000.0		
Edificaciones y construcciones	292,000.0	116,800.0	175,200.0	
Vehiculo de trabajo	17,000.0	11,000.0		
Maquinas y equipos	12,000.0	7,425.0		2,000.0
Lineas eléctricas externas	480.0	480.0		
Máquinas muebles e instalación de oficina	6,000.0	5,000.0		
Envases	300.0	300.0		
Menaje de hab. y rest.	15,000.0	10,526.0		
Imprevistos	5,000.0	5,000.0		
A.2 Activos diferidos	27,850.2	27,850.2		
Gastos de Organización	1,000.0	1,000.0		
Gastos de instalación	1,000.0	1,000.0		
Gastos de operación y puesta en marcha	2,000.0	2,000.0		
Capacitación a personal	1,500.0	1,500.0		
intereses durante la construcción	21,024.0	21,024.0		
Imprevistos	1,326.2	1,326.2		
B. CAPITAL DE TRABAJO	9,638.0	9,638.0		
Materia prima para existencia	3,667.0	3,667.0		
Materiales para existencia	500.0	500.0		
Mano de obra directa	2,830.0	2,830.0		
Mano de obra Indirecta	1,682.0	1,682.0		
Caja y bancos	500.0	500.0		
Contingencias	459.0	459.0		
T O T A L	415,268.2	224,019.2	175,200.0	2,000.0

Fuente: Investigación directa

Elaboración: Autores

En el cuadro No. 5-3 se puede ver la clasificación de las inversiones

en los dos grupos que son: A) Inversiones fijas y dentro de este rubro están el Activo fijo y activo diferido, y B) el capital de trabajo y la manera como se financia el proyecto que es el 57,81% por los accionistas de la empresa y el restante 42,19% por la Corporación Financiera Nacional CFN.

5.3 ESTRUCTURA DE LOS INGRESOS DEL PROYECTO

Siendo la actividad mercantil de la Hostería, la venta de servicios de alojamiento, de gastronomía y actividades de recreación, en el Cuadro No. 5-5 se muestran los ingresos que se esperan recibir durante la vida útil de proyecto, de acuerdo a Los rubros: por habitaciones, por restaurante y por excursiones.

Este estudio se realizó tomando en cuenta el número de visitas que se esperan recibir, tanto del turismo interno (nacional) como del turismo receptor (extranjeros), con el precio establecido por el tipo de ingreso, tomando como referencia el estudio de mercado realizado.

Para el cálculo realizado para determinar el ingreso por habitaciones, se consideró la capacidad máxima de la Hostería, 50 personas, el porcentaje de ocupación dado en un 18% considerando la variabilidad de su ciclo de operaciones, el porcentaje de visitas de nacionales y extranjeros, del 79% y 21%, respectivamente, por tener un costo diferente, y un incremento de visitas esperado del 5% anual, a partir del segundo año.

Para el cálculo del ingreso por restaurante, se consideró un número de visitantes promedio de acuerdo al tipo de consumo; esto es, no es igual la cantidad de consumidores de cocteles (aproximadamente 8 diarios) que de desayunos (aproximadamente 13 diarios). Se estima un incremento del 3%

anual a partir del segundo año, en número de consumidores y del 2% anual a partir del segundo año, en precios.

Para el ingreso por excursiones se consideró un promedio de 6 personas por día y un incremento estimado del 3% anual, a partir del segundo año. El resumen de los cálculos citados se presenta en el cuadro 5-5:

Con base al estudio de mercado, en el que se tiene definido la cantidad de turistas que van a llegar a la hostería, que es la demanda insatisfecha o demanda del proyecto se comenzó a estructurar el cuadro de ingresos para 10 años que es la vida útil del proyecto. En los cuadros No. 5-5. Se ha estructurado los ingresos con base a la cantidad de servicios que se aspira vender con el respectivo precio de venta. de cada rubro.

Como se aprecia en el cuadro, los ingresos deben tener un incremento anual que responde a la demanda insatisfecha. Sin embargo por mayor confiabilidad le hemos proyectado con solamente el 3% de incremento anual, que también tiene un comportamiento similar. Así, en el cuadro No. 5-5, para el primer año de funcionamiento se va a vender 193.515 dólares, en el año 4 de funcionamiento se va a vender 222.983,07 dólares y en el año 10 se va a vender 296.313,95 dólares.

A continuación consta el cuadro 5-5 en donde se aprecia el comportamiento de los ingresos:

ESTRUCTURA DE INGRESOS DEL PROYECTO

(EN DOLARES)

CUADRO No. 5-5

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
POR HABITACIONES	54.020,00	56.721,00	59.557,05	62.534,90	65.661,65
POR RESTAURANTE	87.300,00	91.717,38	96.358,28	101.234,01	106.356,45
POR EXCURSIONES	18.615,00	19.173,45	19.748,65	20.341,11	20.951,35
TOTAL INGRESOS:	159.935,00	167.611,83	175.663,98	184.110,02	192.969,44

CONCEPTO	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
POR HABITACIONES	68.944,73	72.391,97	76.011,56	79.812,14	83.802,75
POR RESTAURANTE	111.738,09	117.392,03	123.332,07	129.572,67	136.129,05
POR EXCURSIONES	21.579,89	22.227,28	22.894,10	23.580,93	24.288,35
TOTAL INGRESOS:	202.262,70	212.011,28	222.237,74	232.965,74	244.220,15

Fuente: Investigación directa en los establecimientos de la zona

Elaboración: Autores

5.4 DETERMINACIÓN DE LOS COSTOS Y GASTOS DEL PROYECTO

5.4.1 Costos de operación

Una vez que se ha ejecutado el proyecto, con base a disponer del monto necesario para las inversiones del proyecto, Fijo y Capital de Trabajo, la empresa está en condiciones de realizar sus operaciones hasta el momento que empieza a generar sus flujos de ingresos, suficientes para poder cubrir los costos y generar cierta utilidad, es decir la autosuficiencia de la organización.

Para calcular los costos de operación, es necesario determinar las variables consideradas y cantidades de insumos y materiales que son necesarios para el funcionamiento de la empresa durante el período considerado.

5.4.2 El Costo Total

Se compone de: 1. Costo de Producción; 2. Costo de Administración; 3. Costo de Ventas; y 4. Costo Financiero

La proyección de los costos se lo ha realizado para 10 años con un incremento anual en cada año, de acuerdo al comportamiento de la demanda insatisfecha y la visita de turistas. En este caso lo hemos realizado con el 2% de incremento anual en forma muy conservadora con el objeto de tener éxito en el proyecto.

ESTRUCTURA DE COSTOS PARA LA VIDA ÚTIL DEL PROYECTO (EN DÓLARES)

CUADRO No. 5-6

RUBROS	AÑOS				
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
1. COSTO DE PRODUCCIÓN	89,717	91,763	93,867	96,030	98,255
Mat prima o insumos	16,000	16,320	16,646	16,979	17,319
Materiales	3,000	3,060	3,121	3,184	3,247
Mano de obra directa	38,400	39,552	40,739	41,961	43,220
Mano de obra indirecta	14,097	14,520	14,955	15,404	15,866
Depreciaciones	15,520	15,520	15,520	15,520	15,520
Utiles de aseo	1,000	1,040	1,082	1,125	1,170
Utiles de oficina	200	206	212	219	225
Combustibles y lubricantes	1,200	1,236	1,273	1,311	1,351
Otros	300	309	318	328	338
2. COSTO DE ADMINISTRACIÓN	16,161	16,647	17,147	17,663	18,194
Sueldos y Salarios	15,161	15,615	16,084	16,566	17,063
Agua, luz, teléfono	800	824	849	874	900
Gastos de org.eventos	80	82	85	87	90
Utiles de oficina	120	125	130	135	140
3. COSTO DE VENTAS	800	824	849	874	900
Propaganda	800	824	849	874	900
4. COSTO FINANCIERO	18,922	16,819	14,717	12,614	10,512
Intereses bancario	18,921.6	16,819.2	14,716.8	12,614.40	10,512.0
T O T A L	125,599	126,053	126,579	127,182	127,862

Fuente: Investigación directa
 Elaboración: Autores

ESTRUCTURA DE COSTOS PARA LA VIDA ÚTIL DEL PROYECTO
 (EN DÓLARES)

CUADRO No. 5-7

RUBROS	AÑOS				
	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
1. COSTO DE PRODUCCIÓN	100,543	102,896	105,316	107,805	110,365
Materia prima	17,665	18,019	18,379	18,747	19,121
Materiales	3,312	3,378	3,446	3,515	3,585
Mano de obra directa	44,516	45,852	47,227	48,644	50,104
Prestaciones Sociales	16,342	16,832	17,337	17,857	18,393
Dep. construcc.edificaciones	15,520	15,520	15,520	15,520	15,520
Utiles de aseo	1,217	1,265	1,316	1,369	1,423
Utiles de oficina	232	239	246	253	261
Combustibles y lubricantes	1,391	1,433	1,476	1,520	1,566
Otros	348	358	369	380	391
2.COSTO DEADMINISTRACION	18,741	19,305	19,886	20,484	21,100
Sueldos y Salarios	17,575	18,103	18,646	19,205	19,781
Agua, luz, teléfono	927	955	984	1,013	1,044
Gastos de org.	93	96	98	101	104
Utiles de oficina	146	152	158	164	171
3. COSTO DE VENTAS	927	955	984	1,013	1,044
Propaganda	927	955	984	1,013	1,044
4. COSTO FINANCIERO	8,410	6,307	4,205	2,102	-
Intereses bancario	8,409.60	6,307.20	4,204.80	2,102.40	0.00
T O T A L	128,622	129,464	130,391	131,405	132,509

Fuente: Investigación directa
Elaboración: Autores

5.4.3 Costos de Producción del servicio de hospedaje, alimentación y recreación

El costo de Producción totaliza el valor de los recursos utilizados en el proceso de producción de servicios de hospedaje, alimentación y recreación durante el período determinado, que es de un año.

En los cuadros No. 5-6 y 5-7 se puede apreciar la clasificación de los costos con sus respectivos valores

5.5 COSTO DE CAPITAL O TASA MÍNIMA ACEPTABLE DE RENDIMIENTO DEL CAPITAL (TMARC)

Una de las variables que más influyen en el resultado de la evaluación de un proyecto es la tasa de descuento empleada en la actualización de los flujos de caja. Aún cuando todas las restantes variables se hayan proyectado en forma adecuada, la utilización de una tasa de descuento inapropiada puede inducir a un resultado errado en la evaluación.

La Tasa Mínima aceptable de rendimiento del capital –TMARC- en el presente trabajo se le ha calculado bajo el concepto de que un inversionista aspira a mantener el poder adquisitivo de la monedan, o sea, aspirando a conseguir el promedio del índice inflacionario para los próximos cinco años, que está concebido como vida útil del proyecto. El INEC prevé que para los próximos cinco años la tasa de inflación promedio será del 3,5%. Nosotros le estimamos que será de alrededor del 4% ya que con una economía dolarizada la tendencia es la estabilización de la economía y a tener indicadores como los países que tienen estas monedas duras que son del 2, 3, 4 y 6% de inflación. No obstante para mayor confiabilidad le ponemos un premio al riesgo del 3% con lo cual estaríamos un poco más arriba de la tasa activa de un banco que es del 12%, con lo cual tenemos como TMARC el 16% para la evaluación del proyecto.

CÁLCULO DE LA TMARC

CUADRO No. 5-8

DETALLE	VALOR	%		TMARC
		PARTICIPACION	TASA DE INTERES	

APORTE SOCIOS	240.068,2	57,8%	17%	9%
INST. FINANCIERA	175.200,0	42,2%	15%	7%
TOTAL FINANC.	420.787	100%		16%

Fuente: Investigación directa en Instituciones Financieras

Elaboración: Autores

5.6 FINANCIAMIENTO. TABLA DE PAGO DE LA DEUDA

CUADRO DE AMORTIZACIÓN ANUAL

Préstamo: 175.200
Tasa i : 12%
Plazo: 10 años capitalizable anualmente

CUADRO No. 5-9

PERÍODOS	CAPITAL PRESTADO	INTERÉS VENDIDO AL FINAL DEL PERÍODO	CAPITAL PAGADO	CUOTA DE PAGO	SALDO
1	175,200	21,024	17,520	38,544	157,680
2	157,680	18,922	17,520	36,442	140,160
3	140,160	16,819	17,520	34,339	122,640
4	122,640	14,717	17,520	32,237	105,120
5	105,120	12,614	17,520	30,134	87,600
6	87,600	10,512	17,520	28,032	70,080
7	70,080	8,410	17,520	25,930	52,560
8	52,560	6,307	17,520	23,827	35,040
9	35,040	4,205	17,520	21,725	17,520
10	17,520	2,102	17,520	19,622	-
TOTAL		115,632	175,200	290,832	

Fuente: Bco. Internacional y el libro de Caldas Marco. Preparación y Evaluación de Proyectos

Elaboración: Autores

Para financiar la ejecución del proyecto se ha contemplado un crédito de 2'610.000 dólares a una tasa del 15% que es la mejor opción actualmente en el sistema financiero. A continuación se presenta las tablas de amortización del préstamo, capitalizable semestralmente y anualmente:

CUADRO DE AMORTIZACIÓN SEMESTRAL

Préstamo: 175.200
 Tasa i : 12%
 Plazo: 10 años capitalizable semestralmente

CUADRO No. 5-10

PERÍODOS	CAPITAL PRESTADO	INTERÉS VENCIDO AL FINAL DEL PERÍODO	CAPITAL PAGADO	CUOTA DE PAGO	SALDO
1	175,200.0	10,512	8,760	19,272	166,440
2	166,440.0	9,986	8,760	18,746	157,680
3	157,680.0	9,461	8,760	18,221	148,920
4	148,920.0	8,935	8,760	17,695	140,160
5	140,160.0	8,410	8,760	17,170	131,400
6	131,400.0	7,884	8,760	16,644	122,640
7	122,640.0	7,358	8,760	16,118	113,880
8	113,880.0	6,833	8,760	15,593	105,120
9	105,120.0	6,307	8,760	15,067	96,360
10	96,360.0	5,782	8,760	14,542	87,600
11	87,600.0	5,256	8,760	14,016	78,840
12	78,840.0	4,730	8,760	13,490	70,080
13	70,080.0	4,205	8,760	12,965	61,320
14	61,320.0	3,679	8,760	12,439	52,560
15	52,560.0	3,154	8,760	11,914	43,800
16	43,800.0	2,628	8,760	11,388	35,040
17	35,040.0	2,102	8,760	10,862	26,280
18	26,280.0	1,577	8,760	10,337	17,520
19	17,520.0	1,051	8,760	9,811	8,760
20	8,760.0	526	8,760	9,286	-
TOTAL		110,376	175,200	285,576	

Fuente: Bco. Internacional y el libro de Caldas Marco. Preparación y Evaluación de Proyectos
 Elaboración: Autores

5.7 EVALUACIÓN FINANCIERA, COEFICIENTES DE RENTABILIDAD

Objetivos Generales

- Analizar con base a la utilización de las diferentes técnicas de establecimiento de la rentabilidad de un proyecto, permite ver si el proyecto es viable su ejecución.
- Establecer la rentabilidad del proyecto con cifras sin actualizar y datos actualizados.

Objetivos Específicos

- Establecer la Rentabilidad del proyecto
- Calcular los índices financieros
- Definir el Valor Presente Neto del Proyecto
- Definir la Tasa Interna de Retorno
- Establecer la Relación Beneficio / Costo y,
- Calcular el Período de Recuperación del Capital

5.8 MÉTODOS DE EVALUACIÓN QUE NO TOMAN EN CUENTA EL VALOR DEL DINERO A TRAVÉS DEL TIEMPO

El análisis de las tasas o razones financieras es el método que no toma en cuenta el valor del dinero a través del tiempo. Esto es válido, ya que los datos que toma para su análisis viene de la hoja del balance general. Este cuadro contiene información de la empresa tomada en un punto en el tiempo.

5-12

Balance de resultados

5-13

BALANCE de situación PROYECTADO

Existen cuatro tipos básicos de razones financieras. La información que surja de éstas puede tener interés para personas o entidades externas o internas a la empresa. Por ejemplo, a la institución bancaria que va a prestar dinero a la empresa le interesará si tiene suficiente liquidez como para que su restitución monetaria no peligre, etc. A continuación presentamos el cálculo de los índices financieros.

5.8.1 Cálculo de índices financieros

A) INDICES DE LIQUIDEZ

$$\text{RAZON CORRIENTE} = \frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} = \frac{82.568,9}{16.819,2} = 4,9 \text{ VECES}$$

Este índice nos indica la capacidad de pago de la empresa para atender obligaciones corrientes o de corto plazo. Es decir indica el dinero que se encuentra disponible en activo corriente para cubrir cada dólar de deuda.

En este caso el pasivo la razón corriente nos dice que disponemos de 4,9 dólares por cada dólar de deuda.

B) CAPITAL DE TRABAJO

$$\begin{aligned} \text{CT} &= \text{ACT. CORRIENTE.} - \text{PASIVO CORRIENTE} \\ \text{CT} &= 82.568,9 - 16.819,2 = 65.749,7 \end{aligned}$$

Es la cantidad necesaria de dinero para poder operar el proyecto. Debido a la demanda estacional, y a la naturaleza de la empresa de servicios hoteleros, se ha previsto ese monto para capital de trabajo.

C) INDICES DE SOLIDEZ

$$\text{INDICE DE SOLVENCIA} = \frac{\text{ACTIVO TOTAL}}{\text{PASIVO TOTAL}} = \frac{446.019,0}{205.950,8} = 2.17 \text{ VECES}$$

Indica la cantidad de veces con que podemos cubrir nuestras obligaciones totales, considerando todos los activos.

En este caso a pesar del importante endeudamiento que tiene el proyecto, éste índice muestra que sus activos cubren en 2,17 veces sus pasivos totales.

$$\text{RAZON DE ENDEUDAMIENTO} = \frac{\text{TOTAL DE PASIVO}}{\text{TOTAL DE ACTIVO}} = \frac{205.950,8}{446.019,0} = 6,2\%$$

Determina la participación de los acreedores en el financiamiento de los activos totales. Es decir la parte de activos que fueron financiados por terceros.

Como hemos explicado anteriormente, hay un financiamiento importante de 175.200 dólares y el resto es el aporte de la empresa, lo que se demuestra en el índice de 46,2%, un porcentaje de participación de terceros sobre los activos de la empresa.

$$\text{APALANCAMIENTO FINANCIERO} = \frac{\text{ACTIVO TOTAL}}{\text{PATRIMONIO}} = \frac{446.019,0}{240.068,2} = 1,86 \text{ Dólares}$$

Demuestra el grado de solidez que presenta la compañía sobre la base de su patrimonio. Se puede ver que el proyecto es bueno es por eso que el flujo de caja puede aguantar una deuda mayor, para posteriores ampliaciones en el proyecto.

D) INDICES DE RENTABILIDAD

$$\text{ROTACIÓN DE ACTIVOS TOTALES} = \frac{\text{INGRESOS NETOS}}{\text{ACTIVOS TOTALES}} = \frac{202.871,0}{446.019,0} = 0,4548 \text{ VECES}$$

Indica cuantas veces nuestros ingresos son generadas por los activos, es decir de cada dólar invertido en activos, cuantos dólares generan. En el presente caso, por cada dólar invertido produce 0,4548 dólares.

5.9 MÉTODOS DE EVALUACIÓN QUE TOMAN EN CUENTA EL VALOR DEL DINERO A TRAVÉS DEL TIEMPO

Existen técnicas que establecen la rentabilidad del proyecto mediante el Flujo Neto de Caja en la vida útil del proyecto y los coeficientes de rentabilidad con valores actualizados, entre los coeficientes que se han realizado están: El Valor actual Neto (VAN) que es de 121.223 dólares, como es positivo, indica que el proyecto es rentable. La Tasa Interna de Retorno (TIR) que es de 25,83% que supera a la TMARC que es 16% lo que significa que el proyecto es rentable y atractivo para realizar la inversión. Así mismo podemos ver la Relación Beneficio / Costo es 1,07 lo que significa que es rentable ya que es mayor que 1

CÁLCULO DE LA RENTABILIDAD DEL PROYECTO

VALOR ACTUAL NETO VAN

(EN DÓLARES)

TASA DE ATRACTIBILIDAD 16%

CUADRO No. 5-14

AÑOS	AÑOS FUNCIO	FLUJO NETO	FN. ACTUALIZ
2008	0	(230,430.2)	(230,430.2)
2009	1	36,327.2	31,274.4
2010	2	52,018.8	38,554.5
2011	3	58,334.8	37,222.1
2012	4	64,927.3	35,666.2
2013	5	71,811.0	33,960.9
2014	6	77,219.0	31,439.1
2015	7	84,732.5	29,699.8

2016	8	92,586.2	27,938.7
2017	9	100,798.2	26,186.1
2018	10	266,979.8	59,711.0
SUMATORIA =			121,223

Fuente: Cuadros anteriores

VALOR ACTUAL NETO = 121.223

Este coeficiente es positivo y alto por lo tanto se puede manifestar que el proyecto es rentable y se recomienda llegar a la ejecución del mismo

CÁLCULO DE LA RENTABILIDAD DEL PROYECTO

TASA INTERNA DE RETORNO TIR

(EN DÓLARES)

TASA DE ATRACTIBILIDAD 16%

CUADRO No. 5-15

AÑOS	AÑOS FUNCIO	FLUJO NETO	FN. ACTUALIZ
2008	0	(230,430.2)	(230,430.2)
2009	1	36,327.2	28,870.9
2010	2	52,018.8	32,856.1
2011	3	58,334.8	29,282.7
2012	4	64,927.3	25,902.3

2013	5	71,811.0	22,768.3
2014	6	77,219.0	19,457.7
2014	7	84,732.5	16,968.5
2015	8	92,586.2	14,735.6
2016	9	100,798.2	12,749.8
2017	10	266,979.8	26,838.4
SUMATORIA =			0

Fuente: Cuadro del Flujo de Caja

Tasa Interna de Retorno = 25,83%

El proyecto es rentable ya que este coeficiente es mayor que la Tasa Mínima Aceptable de Rendimiento del Capital TMARC.

5.10 RELACIÓN BENEFICIO/COSTO (R B/C)

La relación Costo - Beneficio del proyecto a una tasa de interés i , es el cociente que resulta de dividir la sumatoria del valor presente de los ingresos netos a una tasa de interés i , por la sumatoria del valor presente de los egresos netos a una tasa de interés i . En el presente caso salió como resultado 1,07. Como es mayor a 1 y en este caso muy sustancial, quiere decir que el proyecto es viable y muy atractivo desde el punto de vista de la inversión

CÁLCULO DE LA RELACIÓN BENEFICIO/COSTO (EN DÓLARES)

CUADRO No. 5-16

AÑOS	INGRESOS	EGRESOS	INGRESOS ACTUALIZ	EGRESOS ACTUALIZ

0	*	415,268.2		415,268.2
1	193,515.0	125,599.1	166,823.3	108,275.1
2	202,870.8	126,052.6	150,766.1	93,677.6
3	212,685.9	126,579.5	136,258.9	81,094.1
4	222,983.1	127,181.8	123,151.6	70,241.4
5	233,786.1	127,861.8	111,308.6	60,876.7
6	245,120.2	128,621.7	100,607.7	52,791.8
7	257,011.7	129,464.0	90,938.3	45,808.2
8	269,488.2	130,390.9	82,200.8	39,772.5
9	282,578.7	131,404.9	74,304.9	34,553.3
10	296,313.8	132,508.7	67,169.5	30,037.6
**	217,580			
		SUMATORIA =	1,103,530	1,032,397

* Valor de la Inversión ** Valor residual

La fórmula para su cálculo es:

$$R \text{ B/C} = \frac{\sum_{i=0}^n \frac{Bt.}{(1+i)^n}}{\sum_{i=0}^n \frac{Ct.}{(1+i)^n} + I_0} = \frac{VAN \text{ Ingresos}}{VAN \text{ Egresos}}$$

$$RELACIÓN BENEFICIO COSTO = \frac{1.103.530}{1.032.397} = 1,07$$

Este coeficiente de rentabilidad es mayor a 1, lo que significa que el proyecto es rentable ya que su rentabilidad estará por arriba de la TMARC.

5.11 PERÍODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL

El período de Recuperación del Capital también es un buen indicador de rentabilidad de una inversión o de un proyecto. Indica en que período de tiempo recupera el empresario el capital invertido. En el presente caso se ha calculado de la forma siguiente:

$$\text{PRC} = \frac{100\%}{\text{TIR}} = \frac{100\%}{25,83\%} = 3,87$$

PRC = 3 años, 10 meses y 14 días

Este coeficiente que hemos encontrado quiere decir que el proyecto es muy rentable y que en tres años, 10 meses y 14 días vamos a recuperar el capital invertido.

5.12 ANALISIS DE SENSIBILIDAD DEL PROYECTO

Se denomina análisis de sensibilidad al procedimiento por medio del cual se puede determinar cuanto se afecta la TIR (que tan sensible es), ante cambios en determinadas variables del proyecto.

El proyecto tiene gran cantidad de variables, como los costos totales, ingresos, tasa de interés del financiamiento, etc., las mismas que están fuera del control del empresario y sobre ellas es necesario practicar un análisis de sensibilidad.

Sensibilidad en los ingresos.- El presente análisis está encaminado a determinar cual sería el volumen mínimo de ingresos que debería tener el proyecto para ser económicamente rentable. En este análisis se ha considerado una variación positiva y negativa del orden del 10%. Se puede

concluir que el proyecto tiene una tolerancia a la reducción de los ingresos máxima del 15%.

Debemos señalar que el costo de oportunidad del capital (TMARC), está en el orden del 16%, porcentaje en el cual se incluye un premio al riesgo del 4%, y un costo de oportunidad del dinero del 4,0% (tasa pasiva referencial promedio del sistema financiero nacional), lo que permite flexibilizar la variación en los ingresos.

Sensibilidad en los costos.- Debido a que el país tiene un modelo económico, basado en la dolarización, se ha considerado una variación en la sensibilidad positivo y negativo del 10% con un incremento de los costos anuales. Lo que demuestra que el proyecto es solvente, a pesar del alto porcentaje que se tomó para analizar este indicador. Se obtuvo una TIR del 20% y un VAN positivo, no obstante que la inflación en el futuro será de un dígito, según la proyección del INEC.

INDICADORES DE SENSIBILIDAD DEL PROYECTO

(EN DÓLARES)

CUADRO No. 5-17

SENSIBILIDAD DE PRECIOS (variación + / - 10%)			
ESCENARIO	INGRESOS	TIR	VAN
OPTIMISTA	212,867	28.41%	133,345
REAL	193,515	25.83%	121,223
PESIMISTA	175,923	23.48%	110,202

SENSIBILIDAD DE LOS COSTOS (variación + / - 10%)

ESCENARIO	COSTOS	TIR	VAN
PESIMISTA	138,658	20.82%	110,202.3
REAL	126,053	25.83%	121,223
OPTIMISTA	730,742	30.51%	133,345

SENSIBILIDAD DE TASA DE INTERES			
ESCENARIO	% INTERES	TIR	VAN
OPTIMISTA	12%	27.76%	29,830
REAL	15%	25.83%	121,223
PESIMISTA	20%	29.70%	139,406

Sensibilidad en la tasa de interés.- La tasa de interés afecta a los flujos y por tanto a la TIR, que incrementa o disminuye los costos financieros y por ende el costo total de producir los servicios dentro de la empresa. En el proyecto se ha previsto una elevación en la tasa de interés activa del 5%. Debido al importante financiamiento que tiene el proyecto, la variación en la tasa de interés, no afecta en mayor medida a los resultados de la TIR y el VAN.

5.13 ANALISIS DEL PUNTO DE EQUILIBRIO

El punto de equilibrio se presenta cuando los ingresos totales cubren los costos y gastos totales, esto es que no se genera ni utilidad ni pérdida.

Para determinar el punto de equilibrio, es necesario identificar los costos fijos y los variables.

En el siguiente cuadro se muestra la clasificación que se realiza de los costos en fijos y variables del segundo año del proyecto:

PUNTO DE EQUILIBRIO ECONÓMICO

(EN DÓLARES)

CUADRO No. 5-18

COSTOS	
COSTO PRODUCCIÓN	91.762,90
COSTO ADMINISDTRACIÓN	16.646,60
COSTO DE VENTAS	824,00
COSTO FINANCIERO	16.819,20
TOTAL COSTOS	126.052,70
COSTOS PARTE FIJA	
COSTO PRODUCCIÓN	37.105,16
COSTO ADMINISDTRACIÓN	16.646,60
COSTO DE VENTAS	329,60
COSTO FINANCIERO	12.819,20
TOTAL COSTOS FIJOS	66.900,56
COSTOS PARTE VARIABLE	
COSTO PRODUCCIÓN	54.657,74
COSTO ADMINISDTRACIÓN	
COSTO DE VENTAS	494,40
COSTO FINANCIERO	4.000,0
	59.152,14

TOTAL COSTOS VARIABLES	
INGRESOS	
INGRESOS TOTALES	202.871,00

Para el cálculo del punto de equilibrio la fórmula que se aplica, es la siguiente:

$$PE = \frac{CF}{1 - \frac{CV}{YT}}$$

Donde:

CF = COSTOS FIJOS

CV = COSTOS VARIABLES

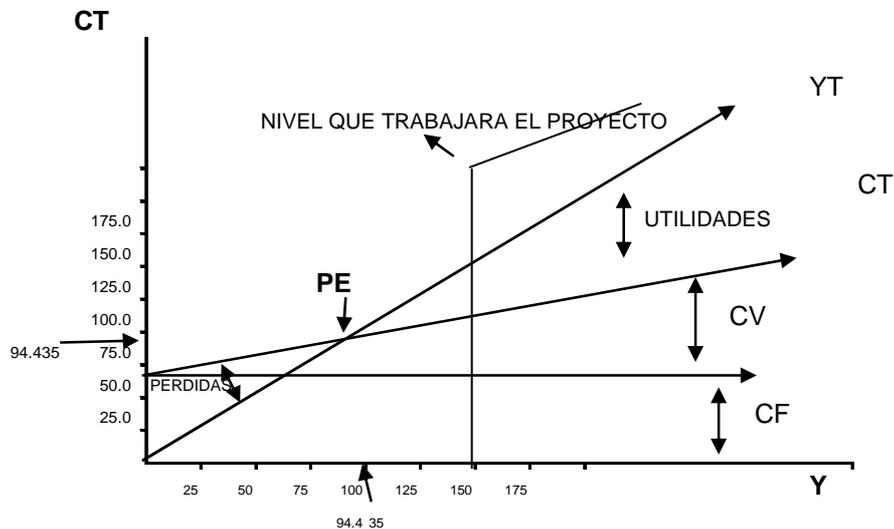
YT = INGRESOS TOTALES

Reemplazando la fórmula, tenemos:

$$PE = \frac{66.900,56}{1 - \frac{59.152,14}{202.871,0}} = 94.435,63$$

Gráficamente, el punto de equilibrio se presenta como sigue:

GRÁFICO DEL PUNTO DE EQUILIBRIO



5.14 EVALUACIÓN AMBIENTAL

5.14.1 CUIDADOS PARA EVITAR EL IMPACTO AMBIENTAL

El estudio de impacto ambiental, constituye una herramienta fundamental en la ejecución y desarrollo equilibrado de la productividad de cualquier proyecto a la par de alcanzar la conservación del recurso natural en donde se asentará el mismo.

Es indiscutible, que el proyecto de creación de una hostería ecológica en el sector, generará situaciones que pueden alterar las características propias del lugar, por eso se incluirá normas de seguridad en el manejo de los materiales a utilizarse y así como también se evacuará los desechos de los residuos del proyecto, esto permitirá realzar y conservar los recursos naturales escénicos del área protegida y sus alrededores.

A continuación se citan de forma general los puntos más sobresalientes de un estudio de impacto ambiental, haciendo referencia a los factores fundamentales generadores de vida.

a) Manejo del agua

El manejo de agua es un proceso muy delicado, ya que el líquido vital involucra factores naturales, socioeconómicos y culturales. Por otro lado es fundamental educar y concienciar a los usuarios y a la población aledaña sobre los cuidados que se debe observar.

En cuanto a los puntos que se debe considerar en el estudio de impacto tenemos:

- Identificar fuentes de aguas existentes en la región para implementar cuidados
- Análisis de la cantidad y calidad del agua con el objeto de mejorarla de acuerdo a las normas técnicas de la empresa de Agua Potable de Quito
- Análisis de vegetación cuantitativa y cualitativa de la zona para explicar los cuidados que se debe implementar.
- Análisis de las interrelaciones ecológicas
- Fauna y microfauna existente en la zona para tener cuidados de no auyentarlos sino atraerlos más para su procreación.
- Saneamiento básico (letrinas, sépticos, rellenos sanitarios) de acuerdo a las normas técnicas de la Empresa de Alcantarillado de Quito.
- Identificación de grupos humanos existentes para mantener sus costumbres y rasgos culturales en beneficio de ellos y del turismo.

b) Manejo del suelo

De forma general el manejo de los suelos debe estar orientado a:

- Conservar y mantener la productividad del suelo con abonos orgánicos.
- Conservar zonas de fuerte pendiente sembrando plantas con poderosas raíces..
- Localizar adecuadamente las zonas de cultivos para incrementarles de acuerdo a la vocación de los suelos.
- Fomentar e implementar prácticas agroforestales incorporando la reforestación al sistema.

c) Manejo del ecosistema en general

- Se debe evitar la integración de especies sean estas de flora y fauna que no sean propias de la región.
- Se establecerá sistemas adecuados de tratamiento de aguas servidas, tratamientos para los desechos orgánicos e inorgánicos, reciclando estos últimos en abonos naturales.
- Se establecerán sistemas de señalización sobre lo prohibido y lo permitido realizar en el área.

En definitiva podría decirse que el objetivo único del estudio de impacto ambiental es la conservación y protección del ecosistema, pero obteniendo una productividad adecuada que no amenace con la extinción de la flora y fauna en general de la vida de todo organismo existente sobre la tierra.

d) Reciclaje

Por tratarse de un proyecto ecológico de una Hostería ubicada en una zona donde no es posible tener la debida limpieza, nos hemos visto en la necesidad de hablar sobre el reciclaje que se podría hacer en la Hostería Ecológica en Mindo y además de los atractivos turísticos, la zona debe mantenerse siempre

limpia, caso contrario sucedería la contaminación por materiales ajenos al sitio.

Por esta y muchas razones nos hemos visto en la necesidad de plantearnos el reciclaje que consiste en contener y reciclar el material de desecho que se da en la zona y la clasificación de esta basura para el reciclaje de la misma, de esta manera lograremos mantener el desecho que no sea reciclado para poder transportarlo fuera de la zona y enviarlos a lugares donde puedan darle el uso que se requiere.

Los materiales y desechos orgánicos serán transportados y utilizados como abonos para beneficio del propio sector.

Reciclaje en la hostería ecológica

Las maneras de reciclaje en las hosterías principalmente son de tres formas simples que evitará la contaminación de la zona y por tanto la explotación.

- 1) Los desechos orgánicos serán reciclados de la manera natural utilizando un pequeño espacio de terreno para enterrar los desechos con diferentes capas de aserrín que ayudan a la descomposición de estos materiales y al cabo de tres semanas tenemos abono fresco para colocar en las plantas que más necesiten este abono.
- 2) El material que no podemos reciclar como plástico, vidrios, materiales que necesiten un proceso de alta tecnología se clasificaran y se los enviaran a los lugares donde puedan hacer posible su utilización.
- 3) En cuanto a las aguas servidas se implementará un proceso que consiste en lo siguiente:

Obviamente, por no disponer de alcantarillado la zona, se implementara pozos sépticos en la cantidad de tres, los mismos que se comunicaran entre sí

y las aguas servidas pasarán de uno a otro llenando uno y luego a otro que al tiempo de dos semanas se logrará la deshidratación de los materiales que se convertirán en aprovechables para la zona el mismo que absorberán de una manera natural.

CAPÍTULO VI

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 CONCLUSIONES

- Mindo, sitio donde se desarrollará el Proyecto, se encuentra dentro del Bosque y Vegetación Protectores “Montañas de Mindo y Cordilleras de Nambillo” el cual es uno de los pocos remanentes boscosos que subsisten en los declives occidentales de la Cordillera de los Andes en la provincia de Pichincha. Su superficie es de 19.200 ha, de las cuales el 44% se encuentra en la parroquia de Mindo, el 41% en la parroquia de Lloa y el 15% restante en la parroquia de Nono..
- El bosque protector se caracteriza por poseer una gran diversidad y endemismo de especies, gracias a que se encuentra en dos bioregiones importantes: la del Chocó que viene desde la costa pacífica de Colombia y la de las estribaciones occidentales de los Andes de Ecuador y Colombia.
- Comprende un rango altitudinal que va desde los 1.400 m.s.n.m., hasta los 4.720 m.s.n.m. La temperatura varía entre los 22 °C en la parte baja y

6 °C en la parte alta. La precipitación oscila entre los 1.500 a 2.000 mm anuales; e incluye 5 zonas de vida con su flora y fauna características.

- El bosque protector es de propiedad mixta y del total de la superficie, aproximadamente el 60% es de propiedad estatal y el resto de propiedad privada.
- El Noroccidente de Pichincha es una zona muy importante para el país por la presencia de diversos tipos de vegetación y de una gran variedad de especies de flora y fauna, lo que ha despertado el interés de científicos, investigadores, conservacionistas y turistas, especialmente observadores de aves.
- En los últimos años, se crearon varios grupos conservacionistas con el objeto de proteger, conservar y manejar adecuadamente los recursos naturales y desarrollar actividades alternativas vinculadas al turismo de naturaleza.
- Por pedido de un sector de la población de Mindo, las Montañas de Mindo y Cordilleras de Nambillo, fueron declaradas como bosque y vegetación protectores, según Acuerdo Ministerial N° 118 del Ministerio de Agricultura y Ganadería, y publicados en el Registro Oficial N° 921 en Quito, con fecha lunes 25 de abril de 1988.
- Los diferentes pisos altitudinales que existen dentro del bosque protector Mindo Nambillo, le dan esa riqueza natural, no solamente en diversidad florística y faunística, sino también como productor de agua y su diversidad paisajística, con impresionantes cascadas y ríos de aguas cristalinas le convierten en un área con un alto potencial para el aprovechamiento sustentable de los bienes y servicios ambientales.
- Mindo fue declarado como el primer sitio AICA (Área de Importancia de

Conservación de Aves), en Sudamérica en el año 1997. Esta designación fue otorgada por Birdlife International y es reconocida a nivel nacional e internacional.

- Los recursos biológicos, hídricos, paisajísticos y bellezas escénicas del sector de Mindo han propiciado la generación de una oferta turística con diversas opciones, fundamentalmente en el área de amortiguamiento del bosque protector, la que está cobrando gran impulso en los últimos años.
- El manejo de bosques y vegetación protectores se estipula en la Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales y Vida Silvestre, promulgada en el Registro Oficial No. 64, del 24 de agosto de 1981.
- El Artículo 15 del Reglamento de la Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales y Vida Silvestre, incluye como actividades permitidas dentro de los Bosques y Vegetación Protectores, previa autorización del Ministerio del Ambiente o la dependencia, las científicas, turísticas y recreacionales.
- En los últimos años, se ha desarrollado significativamente el turismo orientado a la naturaleza en el noroccidente de Pichincha, y particularmente en el sector de Mindo, utilizando como imagen los recursos existentes en las Montañas de Mindo y Cordilleras de Nambillo.
- Existe gran afluencia de turistas nacionales y extranjeros que acuden para observar aves, orquídeas, mariposas, otras especies de flora y fauna presentes, y disfrutar de las bellezas escénicas del lugar las mismas que se encuentran dentro y fuera del bosque protector.
- Nuestro proyecto propende a buscar el equilibrio y apoyo mutuo entre las actividades turísticas y la conservación de la diversidad biológica.

- Las actividades turísticas y recreativas a desarrollar se orientan principalmente hacia la observación de la flora, fauna, recursos arqueológico, culturales y bellezas escénicas de la zona.
- A nivel nacional, los visitantes de fin de semana y feriados que recibe Mindo, provienen principalmente de Quito.
- Existe una tendencia creciente de turistas aunque irregular, del número de visitantes extranjeros que arriban al Ecuador. La tasa promedio de crecimiento de turistas internacionales en el período de 1996 a 2005 es del 4,59%. Con la adopción definitiva de la dolarización el país ha tenido una situación de relativa tranquilidad en lo económico y en lo social, por consiguiente el turismo a futuro se espera, tendría un crecimiento similar.
- La tasa de crecimiento promedio anual de llegada de turistas extranjeros a Mindo es del 3,12% y en el caso del turismo nacional es del 1.16%. En promedio, la llegada anual de turistas a Mindo, tanto nacionales como extranjeros es del 4,55%.
- De acuerdo con la encuesta realizada en el estudio de mercado, existe un promedio favorable de turistas, tanto nacionales como extranjeros que desearían hospedarse en la hostería ecológica en Mindo, el porcentaje promedio es el 68%.
- El proyecto puede captar el 80% de la demanda insatisfecha. Sin embargo, por el monto de la inversión, se ha considerado una demanda menor. La construcción de la hostería está prevista para 50 plazas, las que servirán para dar cabida a un promedio solamente de 9 personas diarias.
- En el análisis de los diferentes establecimientos que existen en la zona se

ha podido establecer que los precios varían de uno a otro, pero no muy sustancialmente, por tanto, los precios considerados para el análisis del estudio financiero constituyeron un promedio de éstos.

- El tamaño de la Hostería está considerado en función de la gran acogida reflejada en el estudio de Mercado, considerando que la ventaja diferencial que tendrá el proyecto es contar con instalaciones de primera categoría, ubicación estratégica con respecto a la competencia, así como el buen clima de la zona, lo cual se podrá brindar tranquilidad y comodidad a sus visitantes
- La Hostería Ecológica Nambillo contará con 12 cabañas, de distintas capacidades, tomando en consideración que la capacidad máxima de la hostería será para 50 personas. Se aspira a seguir ampliando conforme se incremente la demanda
- La demanda turística es un condicionante por ser de tipo cíclico, considerando que existen temporadas bajas y altas y un turismo de fin de semana, con una permanencia de 1 día, el 35%, 2 días, el 24%, de 3 días, el 21%, de 4 días el 12%, y un 8% más días.

Existen también meses de mayor afluencia de turistas por factores condicionantes como el clima, vacaciones, etc., los meses de mayor afluencia de personas a la zona de Mindo son julio, agosto y septiembre.

- Considerando que en proyectos turísticos, la localización es de gran importancia, la Hostería Ecológica Nambillo se ubicará cerca a los atractivos turísticos de la zona como ventaja competitiva.
- La obtención de suministros, insumos y mano de obra se encuentra garantizada por el nivel de participación de la comunidad, que dotará

directamente al complejo los recursos agrícolas necesarios y el recurso humano para la preparación de eventos de expresión cultural.

- La Hostería Ecológica Nambillo contará de: Una área social la cual tiene oficina de recepción, un bar cafetería, una sala de juegos, un restaurante principal que también será utilizado para convenciones, bodega, una cocina, baños, hall principal, cabañas para hospedaje, canchas deportivas y áreas recreacionales para niños.
- Para la instalación de una Hostería se requiere de una fuerte inversión en activos fijos, para este Proyecto el 77,6% lo constituye la compra del terreno, edificaciones y construcciones en donde funcionará.
- El financiamiento con recursos propios es del 57,81% y la entidad financiera aporta con el 42,19% para el funcionamiento del proyecto
- De acuerdo con la evaluación económica financiera, el Proyecto de construcción de la Hostería Ecológica Nambillo, es rentable. Los resultados de sus indicadores son: el VAN es de 121.223, Tasa interna de Retorno (TIR) del Proyecto es del 25.83%, la cual supera a la TMARC estimada en el 16%. El coeficiente de costo/beneficio de 1,07. Debido a la fuerte inversión en activos fijos, la recuperación demorará aproximadamente 4 años.
- En el análisis realizado del Balance General, se observa que los índices financieros mejoran sustancialmente a lo largo del tiempo del proyecto, considerando que en el año base se realizaron importantes inversiones en activos fijos.
- En el análisis del Estado de resultados, se observan resultados positivos durante toda la vida del proyecto, éstos tienden a mejorar gradualmente al

reducirse el gasto financiero, por efecto de la cancelación de la deuda. Esto se explica porque el valor del crédito para el Proyecto es importante y a un período largo de tiempo; siendo el comportamiento del costo financiero mucho mayor en los primeros años que en los siguientes, al existir mayor riesgo crediticio.

- Del análisis de sensibilidad, podemos concluir que la rentabilidad mejora mucho más con el incremento en los ingresos que con la reducción en los costos. La diferencia es de aproximadamente el 28%.
- Considerando que la regulación de tasas de interés está dada por el mercado y siendo 5 las entidades principales que forman el sector bancario, la baja en tasas de interés a futuro se considera mínima (1 o 2 puntos). En el caso de producirse esta disminución, la rentabilidad del Proyecto será mejor.
- Del análisis del punto de equilibrio, se desprende que la Hostería requiere generar como mínimo, para no ganar ni perder, USD 94.435,63, lo que significa alrededor de 258,73 dólares diarios. Esto implicaría, la necesidad de establecer estrategias que aseguren el número de visitantes, establecer paquetes promocionales, publicidad del sitio, etc.
- En sentido general, la mayoría de los hoteles y hosterías, tienen una alta proporción de costos fijos y analizándolo desde el punto de vista de los departamentos productivos, el mayor porcentaje de los costos fijos ocurre en el área de alojamiento, muchos de los gastos del área de alojamiento son de una naturaleza fija, siendo los principales, la depreciación, la operación y mantenimiento de las instalaciones. Como gastos variables pueden señalarse el lavado de la lencería, los artículos para los huéspedes y otros gastos eventuales, constituyendo estos gastos un porcentaje relativamente pequeño de la producción de alojamiento. (El

consumo de agua y electricidad tiene una parte fija y otra variable). En el proyecto, los costos fijos se han estimado en 66.900,56.

En cuanto a las operaciones de gastronomía, el porcentaje de gastos fijos es más bien bajo en relación con el volumen de los ingresos por ese concepto.

- Una de las características del sector hotelero, es que los efectos de la inestabilidad de los ingresos (por la estacionalidad existente) y el efecto combinado de un alto porcentaje de costos fijos, fluctuaciones en los volúmenes de ventas y capacidad sobrante o sub-utilizada, producen una condición de inestabilidad en las actividades que no es común en muchas otras actividades.
- Mientras mayor sea el porcentaje de costos fijos, será más difícil mantener una adecuada productividad mediante la manipulación o control de los costos variables. En tales circunstancias, además de prestar una adecuada atención al control de los costos, debe existir una mayor preocupación por el incremento de los ingresos de la hostería, como se señala anteriormente.
- La mayor implicación de una estructura de costos fijos altos en un hotel, es que el tradicional enfoque de los problemas de registro y control orientado generalmente hacia los costos, (control y su consecuente reducción) es solamente parcialmente importante. El análisis de los costos, el control de los costos, los estados de costo, etc., (muchos de esos costos de naturaleza no controlable), no son suficientes para atacar los obstáculos de la productividad hotelera. En lugar de esto, se debe mirar también, hacia la parte de los ingresos en el Estado de Resultados y buscar soluciones al aumento del volumen total de ventas, la estructura de las ventas, los márgenes de utilidad departamentales, los niveles de

ocupación, los ingresos opcionales o de bolsillo, los sistemas de precios, etc., ya que el peso de los costos fijos sólo puede asimilarse productivamente aumentando los ingresos.

- La ejecución de este Proyecto a más de generar ingresos para sus inversores, representará una nueva fuente de trabajo y de negocio para los habitantes de la zona, mejorando su nivel de vida.

6.2 RECOMENDACIONES

- ✓ En el caso del Ecuador, es un país mundialmente reconocido como uno de los 17 países más biodiverso del mundo, con grandes potencialidades para el turismo, actualmente se evidencia el desarrollo de iniciativas de ecoturismo y formas asociadas con el turismo de naturaleza. De acuerdo a los reportes científicos el Ecuador cuenta con al menos 1.640 especies de aves en sus 256.000 km² de extensión. Esto representa el doble de las especies existentes en Norte América y Europa; la mitad de lo que tiene Sudamérica y la sexta parte de los pájaros del mundo.

Con este antecedente se requiere que se adopten acciones estrictas que contrarresten y mitiguen las actividades extractivas en áreas destinadas a la conservación. Esto es prioritario a nivel nacional para el desarrollo del ecoturismo, así como la adopción de códigos de conducta para operadores de ecoturismo y, sobre todo, sistemas de manejo de visitantes y programas de monitoreo ambiental.

- ✓ Esta biodiversidad no ha podido ser aprovechada racionalmente por el turismo debido a la inexistencia de estudios previos de manejo, infraestructura de acceso y facilidades de recepción para los visitantes.
- ✓ En el Ecuador se presentan modalidades del turismo con participación comunitaria, caracterizada por ser espontánea y de autogestión, en donde los actores involucrados han obtenido conocimiento de la actividad a través de la experiencia práctica. En este escenario es imperativo aplicar un programa que eleve la capacidad técnica de los actores involucrados (comunidades y operadores), con el fin de elevar la calidad de las ofertas bajo condiciones de conservación de los recursos naturales.
- ✓ No existe aún, una red de alianzas que permita construir circuitos y operaciones integrales ni estrategias conjuntas de promoción, que contribuyan a un mejor aprovechamiento de la diversidad natural y cultural

del país, con alta conectividad para poder competir con otros países de la región.

- ✓ Para poder considerar al Ecuador como un país turístico y competitivo, es preciso reunir condiciones de seguridad social y ambiental, ser eficiente e innovador en lo funcional, económico e institucional, por lo que se debe desarrollar y modernizar en forma simultánea la economía, la sociedad, el territorio y la institucionalidad pública y privada; buscando mejorar sostenidamente la calidad de vida de sus habitantes; bajo los principios de innovación, sustentabilidad, equidad y solidaridad. Labores que deben coordinarse a través de un plan de trabajo, desde el Gobierno Central, a través de sus Ministerios de Turismo y Medio Ambiente y con apoyo de las Cámaras de Turismo, Gobiernos Seccionales y la comunidad en general.
- ✓ Es necesario que a través de los organismos públicos correspondientes, tales como Banco Nacional de Fomento, Corporación Financiera Nacional, se impulsen Proyectos productivos a través de créditos con condiciones adecuadas que permitan su ejecución y resulten rentables.
- ✓ La afluencia de turistas extranjeros, en gran medida, dependerá de las condiciones favorables de seguridad y protección al turista, por lo que se requieren políticas claras de aplicación y seguimiento.
- ✓ En general, el turismo interno, se incrementará, si las condiciones económicas de la población mejoran, considerando que el 70% de la población que no hace turismo de fin de semana por falta de dinero.
- ✓ Se requiere implementar un plan de promoción para que el turista extranjero no busque otros lugares, países o continentes para visitar.

BIBLIOGRAFIA

- ❖ BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, DIRECCIÓN NACIONAL DE MIGRACIÓN, FEDERACIÓN NACIONAL DE CÁMARAS PROVINCIALES DE TURISMO, INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS Y CENSOS Y MINISTERIO DE TURISMO, Proyecto Ecuador – Cuentas Satélites de Turismo (CSTE, 2003).
- ❖ CALDAS, Marco. Preparación y Evaluación de Proyectos. Manual Práctico. Tercera Edición. 2007. Publicaciones “H”.
- ❖ CORPORACIÓN DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES. 2004. Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales y Vida Silvestre. Quito.
- ❖ Enciclopedia Libre WIKIPEDIA: <http://es.wikipedia.org/wiki/Ecuador>
- ❖ ESPINOSA, M. 2005. El pueblo donde nacen las nubes. Historia local de Nanegalito. Quito.
- ❖ GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA, “Pichincha de la nieve al trópico”, Primera Edición, Quito, 2002.
- ❖ GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA, Plan General de Desarrollo de Pichincha 2002-2022, Primera Edición, Quito, 2002.
- ❖ INEC. VI Censo de población y v de vivienda.2001. Provincia de Pichincha.
- ❖ MICROSOFT® ENCARTA® 2006. © 1993-2005 Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos.

- ❖ MINISTERIO DEL AMBIENTE, DISTRITO REGIONAL 5 PICHINCHA, Plan de manejo del bosque y vegetación protectores montañas de Mindo y cordillera de Nambillo, Mayo – 2006
- ❖ MINISTERIO DEL AMBIENTE, DISTRITO REGIONAL 5 PICHINCHA, Plan de manejo del bosque y vegetación protectores montañas de Mindo y cordillera de Nambillo, Mayo – 2006
- ❖ MINISTERIO DE TURISMO, Estadísticas de turismo, 2005.
- ❖ MINISTERIO DE TURISMO, Catastro de la Provincia de Pichincha año 2006.
- ❖ MINISTERIO DE TURISMO, Gerencia de Recursos Turísticos, Catastros de Servicios Turísticos 2004.
- ❖ MINISTERIO DE TURISMO, Gerencia de Planificación, “Análisis del Sector Turístico en el Ecuador y propuesta de acciones para su desarrollo”. 2004.
- ❖
- ❖ MINISTERIO DE TURISMO. Informes del Ministro. 2005.
- ❖ MINISTERIO DE TURISMO, Atractivos Turísticos de la Provincia de Pichincha.
- ❖ REGISTRO OFICIAL No. 726, Reglamento General de Actividades Turísticas, 17 de Diciembre del 2002.
- ❖
- ❖ REGISTRO OFICIAL SUPLEMENTO No. 733, Ley de Turismo, 27 de Diciembre del 2002.
- ❖ REGISTRO OFICIAL N° 921, 1988. Acuerdo 118. Declarase bosque y vegetación protectores el área de 19.200 hectáreas situadas en las Montañas de Mindo y Cordilleras de Nambillo, cantón Quito.

DIRECCIONES DE INTERNET

- ❖ Monografías.com
- ❖ Elrincón del vago.com
- ❖ http://www.exploringecuador.com/espanol/articulos/nuevos/mindo_ecuador.htm
- ❖ http://www.eldescanso.net/anreise_s.htm
- ❖ <http://www.paisverde.com/galleries/mindo.html>
- ❖ <http://www.codeso.com/TurismoEcuador/TurismoMindo01.html>
- ❖ http://www.pichincha.gov.ec/lugarturistico/cgiInfoAtraTuri.asp?txtCodiLugaTuri=1707_006
- ❖ <http://www.estaentodo.com/sistema/viajeros/articulo.php?id=1031&tipo=30>
- ❖ <http://www.viveecuador.com/html2/esp/ecoruta.htm>
- ❖ 1 <http://www.hotelfinlandia.com.ec>
- ❖ 1 <http://www.quito.com.ec>

INVESTIGACIÓN DIRECTA

- ❖ Corporación Ecológica Amigos de la Naturaleza de Mindo.
- ❖ Junta Parroquial de Mindo.
- ❖ Oficina de Información Turística de Mindo.
- ❖ Tenencia Política de Mindo y entrevistas en Hoteles y pobladores